

neopolis

working
papers

no 6

urban
and
regional
studies



Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten Stadtentwicklung

Patricia Jacob
Jörg Knieling

HCU

HafenCity Universität
Hamburg

Universität für Baukunst
und Metropolenentwicklung

Jacob, Patricia; Knieling, Jörg:
Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten
Stadtentwicklung/ Patricia Jacob, Jörg Knieling. – Hamburg : HafenCity Universität Hamburg, 2008
(neopolis working papers : urban and regional studies; 6)

ISBN 978-3-9811688-5-3

neopolis working papers : urban and regional studies / HafenCity Universität Hamburg
<Hamburg>, Department Stadtplanung

ISSN 1864-7391

Impressum:

neopolis working papers
urban and regional studies

HafenCity University Hamburg
Department Stadtplanung
Postfach
21071 Hamburg

download:
www.neopolis.hcu-hamburg.de

Hamburg, 2008

Textgestaltung und Umschlag:
Annette Buschermöhle

Titelfoto:
Marcus Hesse

Vertrieb:
HafenCity Universität Hamburg
Department Stadtplanung

Kontakt:
Katja Binossek
Tel.: +49 (0)40 428 78-36 42
e-mail: neopolis@hcu-hamburg.de

Patricia Jacob

Jörg Knieling

Kleinräumiges Monitoring
als Instrument einer
bestandsorientierten Stadtentwicklung

Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement

Bestandsmodernisierung und Flächensparziel

In den westdeutschen Bundesländern befinden sich derzeit viele innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre mit Geschosswohnungsbau in einer Umbruchsituation. Gebäude und Bewohner sind gemeinsam gealtert und ein Generationswechsel hat eingesetzt. Die Quartiere entsprechen häufig nicht mehr den veränderten Bedürfnissen neuer Bewohnergruppen. Das Ergebnis kann eine Abwärtsspirale aus Bevölkerungsrückgang, Leerstand und sinkender Attraktivität der Quartiere sein. Dies wirft die Frage auf, welche Interventionen unter der Rahmenbedingung einer oft heterogenen Eigentümerstruktur denkbar sind.

Im Rahmen des vom BMBF geförderten REFINA-Projektes „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ entwickelt ein Forschungsverbund aus HafenCity Universität Hamburg, Universität Göttingen, Institut für sozial-ökologische Forschung Frankfurt und team-ewen Darmstadt ein Instrumentarium, mit dessen Hilfe bestehende Wohnquartiere kontinuierlich an die sich verändernde Nachfrage angepasst werden können. Dies soll gleichzeitig zum Flächensparziel beitragen: Wenn der Bestand für die wohnungssuchenden Haushalte attraktiv ist und qualitativ und quantitativ ihrer Nachfrage entspricht, kann besonders in stagnierenden und schrumpfenden Regionen die Ausweisung von Neubauflächen reduziert werden.

Das Instrumentarium wird mit Unterstützung der Städte Kiel und Göttingen in den beiden 1960er Zeilenbauquartieren Kiel-Suchsdorf und Göttingen- Leineberg erprobt.

Instrumente des Nutzungszyklusmanagements

Der „Werkzeugkasten“ des NZM enthält verschiedene Instrumente, um die nachfragegerechte Erneuerung der Quartiere zu begleiten. In Abhängigkeit vom Zeitpunkt ihres Einsatzes sind zu unterscheiden:

- » Informations- und Analyseinstrumente zur Beobachtung von Veränderungen in Quartieren:

Auf der gesamtstädtischen Ebene werden mit den Informations- und Analyseinstrumenten zunächst Quartiere identifiziert, in denen Handlungsbedarf besteht. Dazu dient das Monitoring sowie bei Bedarf eine Wanderungsmotivbefragung und eine Institutionenanalyse. Die Wanderungsmotivbefragung liefert haushaltsbezogene Informationen zu Zugangsmotiven und Gründen für die Wohnstandortwahl. Die Institutionenanalyse fokussiert auf die Interessen der Akteure der Quartiersentwicklung mitsamt der, ihr Verhalten bestimmenden, Rahmenbedingungen.

- » Instrumente der kommunikativen Entscheidungsvorbereitung über zukünftige Investitionen:

Auf Quartiersebene können im Dialog mit den lokalen Akteuren Maßnahmen zur Entwicklung des Quartiers entwickelt werden. Dafür eignen sich beispielsweise Szenarien, Quartiermarketing oder eine Planungswerkstatt. Als Ergebnis steht bei allen Instrumenten ein Katalog von Maßnahmen, mit denen das Quartier an die veränderten Bedürfnisse seiner Bewohner angepasst wird. Mit einer zielgruppenspezifischen Nutzenanalyse wird die Priorität der einzelnen Maßnahmen für die Quartiersbewohner in einem transparenten Verfahren bewertet.

- » Instrumente der operativen Quartiersentwicklung zur Umsetzung konkreter Maßnahmen:

In der Phase der operativen Quartiersentwicklung werden die entwickelten Maßnahmen umgesetzt. Da neben den unterschiedlichen Abteilungen der Stadtverwaltung Wohnungseigentümer, Quartiersakteure und die Bewohner einzubeziehen sind, werden adäquate Organisationsformen für die präventive Bestandsentwicklung im Quartier benötigt. Für die präventive und stetige Anpassung der Quartiere an sich verändernde Nutzungsanforderungen kommen als Instrumente unter anderem Verträgen und Zielvereinbarungen, Neighbourhood Improvement Districts, Stadtentwicklungsfonds, Quartiersmanagement, Quartiermarketing und Mieterkommunikation in Betracht.

Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten Stadtentwicklung

Inhalt

1.	Einleitung	5
	Warum NZM-Monitoring?	
	Aufbau und Testphase im Forschungsprojekt	
2.	Gesamtstädtische Ebene und Typisierung von Beobachtungseinheiten	7
	Abgrenzung kleinräumiger Gebietseinheiten und Typisierung	
	Auswahl von Beobachtungsgebieten	
3.	Vertieftes Monitoring ausgewählter Quartiere	10
3.1	Indikatoren des NZM-Monitorings	10
	Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner	
	Nachfrageentwicklung im Quartier	
	Baulich-räumlicher Zyklus	
3.2	Datenerhebung	21
	Vorhandene statistische Daten	
	Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen	
	Begehung	
3.3	Auswertung der Indikatoren	24
	Darstellung und Bewertung der einzelnen Indikatoren	
	Synthese der Indikatoren zur Einschätzung der Quartiere	
	Zusammenfassende Bewertung der Quartiere im Monitoringsystem	
4.	Schlussfolgerungen	31
	Welche Gesamteinschätzung ergibt sich aus dem Monitoring für die Quartiere und welche weiterführenden Schritte folgen daraus?	
	Kritische Reflexion des NZM-Monitorings und seiner Umsetzung	
	Literatur	35
	Abbildungen, Tabellen	36
	Anhänge	37

1. Einleitung

Das Monitoring bildet eines der grundlegenden Instrumente des Nutzungszyklusmanagements (NZM). Aufgabe des Monitorings ist es, Quartiere zu identifizieren, die sich in einer späten Phase des Nutzungszyklus befinden und in denen sich mittelfristig Handlungsbedarfe und -potenziale abzeichnen, sowie die Entwicklung der Quartiere kontinuierlich zu beobachten. Es handelt sich somit um ein strategisches Informationsinstrument zur Entscheidungsvorbereitung der zuständigen Akteure. Gleichzeitig kann es im Diskussions- und Abstimmungsprozess zwischen den Akteuren für einen gemeinsamen Wissensstand über Zustand und Entwicklung der Quartiere sorgen, der für weitere Überlegungen zu wünschenswerten Zukünften und gemeinsamen Wegen dorthin benötigt wird. Unter Akteuren werden dabei auf Stadtebene die Kommune und Eigentümer mit lokaler Bindung und größeren Beständen verstanden, auf der Quartiersebene neben allen Eigentümern auch lokale Stakeholder aus Handel und Gewerbe, Vereinen und Initiativen sowie mit dem Quartier verbundene aktive Bewohnerinnen und Bewohner (s. Abb. 1).

Warum NZM-Monitoring?

Das vorgeschlagene Monitoring im Rahmen des Nutzungszyklusmanagements stellt eine Ergänzung zu den bestehenden statistischen Auswertungen in den Kommunen dar. Der Unterschied und zusätzliche Nutzen liegt zum einen in der Kombination von Bevölkerungsdaten mit baulichen Informationen zur Modernisierung der Wohnungsbestände und zum anderen in der kleinräumigeren Beobachtung homogener Quartiere.

Für die Einschätzung der Entwicklungsphase der Quartiere und damit einhergehend dem Potenzial zur Erneuerung ist es von Interesse, diejenigen Quartiere zu identifizieren, in denen Modernisierungsbedarf und eine alternde Bevölkerung zusammentreffen. In diesen Quartieren stehen Veränderungen bevor, die die weitere Entwicklungsrichtung der Quartiere prägen wird. Nach der Theorie der Nutzungszyklen von Quartieren (Bizer et al. 2008) überlagern sich die Alterungsprozesse von Bausubstanz, Infrastruktur und Bevölkerung besonders in Quartieren, die aus einer einheitlichen Bauzeit stammen. So steht am Ende eines Nutzungszyklus eine Erneuerung, bei der die Bevölkerung allmählich ausgetauscht und das Quartier modernisiert wird.

Homogene Siedlungseinheiten zu beobachten ist sinnvoll, weil sonst bestimmte Entwicklungen und Merkmalsausprägungen nicht deutlich werden. Dies ist besonders bei großen statistischen Einheiten der Fall, die durch eine unterschiedliche Bau- und Bevölkerungsstruktur geprägt sind. Als Beispiel ist der Stadtteil Kielsuchsdorf zu nennen, der sukzessive seit den 1960er Jahren entstandene Einfamilienhausgebiete, im Zentrum Mehrfamilienhausbebauung aus der selben Zeit und ein größeres Neubaugebiet umfaßt. Das Stadtteilprofil im Kieler Wohnungsmarktkonzept ordnet den gesamten Stadtteil als „wachsenden Stadtteil mit hohem Einfamilienhausanteil“ ein, dagegen ist bei kleinräumigerer Betrachtung im Mehrfamilienhausquartier eine sinkende und alternde Bevölkerung festzustellen.

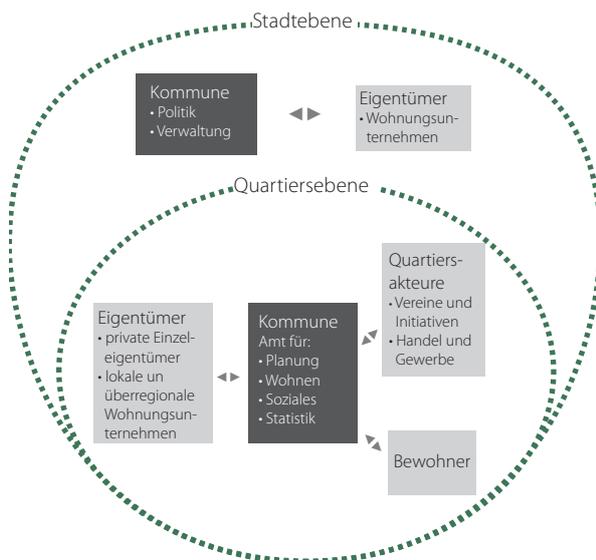


Abb.1: Akteure des NZM

Aufbau und Testphase im Forschungsprojekt

Das NZM-Monitoring besteht aus zwei Stufen, dem Überblicks-Monitoring und dem vertieften Monitoring. In der ersten Stufe (s. Kapitel 2) werden entweder flächendeckend für die Gesamtstadt (Variante A) oder für ausgewählte Quartierstypen (Variante B) drei Indikatoren für kleinräumige Gebietseinheiten dargestellt (s. Abb. 2). In der zweiten Stufe des Monitorings (s. Kapitel 3) verringert sich die Zahl der beobachteten Gebiete, die Tiefe und Aussagekraft der Beobachtung nimmt jedoch zu.

Im Forschungsvorhaben wurden Nutzen und Praktikabilität des vertieften Monitoring anhand von Beispielquartieren getestet. Die Entwicklung und Erprobung des Monitorings konzentrierte sich dabei auf die Auswahl geeigneter Gebietseinheiten und Indikatoren sowie auf die Datenerhebung und Auswertung. Auf diese Aspekte wird im vorliegenden Bericht eingegangen. Die Organisationsstruktur des Monitorings in den Kommunen, d.h. die Zuständigkeiten und Abläufe, sind dagegen nicht Teil der Ausführungen. Sie sollte im Zuge einer Einführung des Monitorings gemeinsam mit der jeweiligen Kommune entwickelt werden.

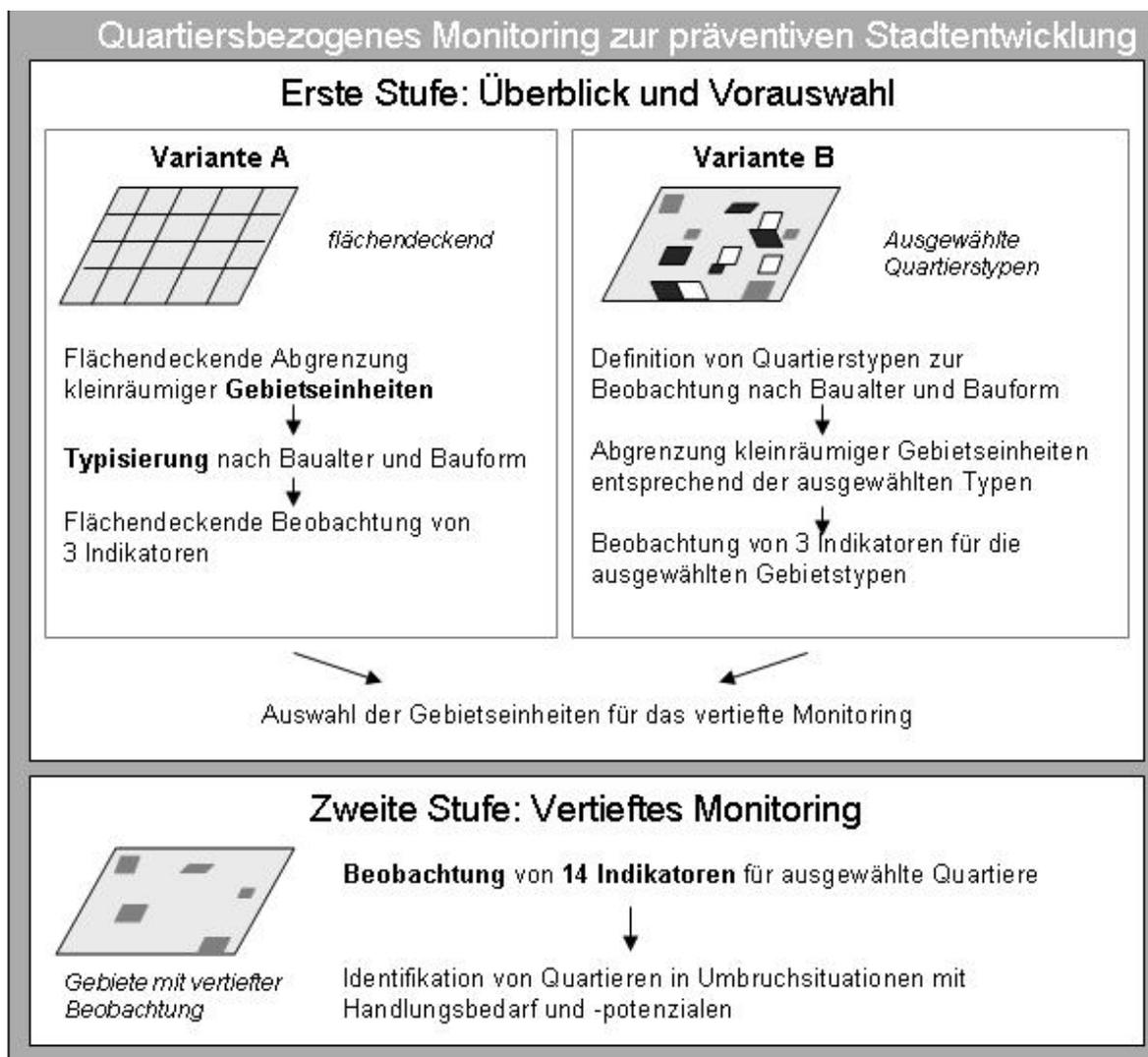


Abb.2: Aufbau des NZM-Monitorings

2. Gesamtstädtische Ebene und Typisierung von Beobachtungseinheiten

In diesem Kapitel wird die erste Stufe des NZM-Monitorings erläutert. Der Ausgangspunkt für die kleinräumige Beobachtung im NZM-Monitoring ist, homogene Siedlungseinheiten zu beobachten, da bestimmte Entwicklungen oder Auffälligkeiten von Quartieren bei der Betrachtung zu großer oder zu heterogener Stadtteile andernfalls nicht deutlich werden. Aus diesem Ansatz ergibt sich eine kleinteilige Abgrenzung von Gebietseinheiten, die nicht den vorhandenen statistischen Abgrenzungen folgt. Für diese Einheiten werden flächendeckend drei Merkmale dargestellt, um einen Gesamtüberblick zu erhalten und die Quartiere zu bestimmen, für die ein vertieftes Monitoring, wie in Kapitel 3 beschrieben, durchgeführt wird. Zentrale Fragen bei der Einrichtung jedes kleinräumigen Monitorings sind daher die Abgrenzung von Gebietseinheiten sowie die Auswahl von vertieften Beobachtungsgebieten.

Abgrenzung kleinräumiger Gebietseinheiten und Typisierung

Der erste Schritt bei der Einrichtung des Monitorings ist die Abgrenzung und Auswahl geeigneter Beobachtungseinheiten. Für die kleinräumige Beobachtung von Quartieren als bauliche Einheiten ist eine Typisierung und Einteilung des Stadtgebiets nach siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten in kleineren Einheiten als Stadtteilen notwendig. Für das NZM-Monitoring wird empfohlen, Quartiere auf Basis von Morphologie, d.h. Gebäudetypologie und Siedlungsstruktur, sowie Baualter der Gebäude abzugrenzen. Durch dieses Verfahren entstehen unterschiedlich große Flächenabgrenzungen mit weitestgehend homogenen Strukturen. Um bei Mischgebieten mit einer sehr heterogenen Struktur eine zu kleinteilige Zersplitterung zu vermeiden, ist es hierbei notwendig, Mindestgrößen bei der Einwohner- und Gebäudezahl festzulegen, für die eine getrennte Beobachtung sinnvoll ist. Falls die vorhandenen statistischen Gliederungen in Teilbereichen bereits ausreichend morphologisch homogen und kleinräumig sind, können sie übernommen werden. Es ist daher zunächst

zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Gebietseinheiten in der kommunalen Statistik bereits den Anforderungen genügen. In der Regel orientieren sich die Gebietszuschnitte unter anderem an administrativen Grenzen und eignen sich nur bedingt für die Beobachtung homogener Quartiere. Zudem ist die statistische Gliederung zum Teil zu grobmaschig.

Die Beispiele der beiden Modellkommunen Kiel und Göttingen verdeutlichen, dass die Gliederungsebenen der kommunalen Statistik je nach Kommune unterschiedlich ausfallen und die einzelnen Stadtteile oder Bezirke deutlich in ihrer Fläche und Einwohnerzahl variieren. Der Fachdienst Statistik und Wahlen der Stadt Göttingen verwendet neben Stadtbezirken die zusätzliche Ebene der Statistischen Bezirke und hat damit bereits eine sehr kleinräumige Statistik. Es gibt 18 Stadtbezirke, die in je 1-9 statistische Bezirke unterteilt sind, so dass insgesamt 68 statistische Bezirke mit einer Größe bis zu 4.750 Einwohnern und einer Fläche zwischen 7 und über 700 ha entstehen, je nach Bebauungsdichte. Die Kieler Statistik unterscheidet in ihren statistischen Veröffentlichungen 30 Stadtteile mit einer Größe von bis zu 18.800 Einwohnern und einer Fläche von 33 bis 804 ha. Eine Gliederung in 62 statistische Bezirke ist zwar vorhanden, wird jedoch nur für den internen Gebrauch verwendet, da die Zuschnitte nur z.T. aussagekräftig sind und stark in der Einwohnerzahl schwanken (2-16.102 Einwohner). Zusätzlich dazu gibt es in allen Kommunen eine Unterteilung in statistische Blöcke, auf die zurückgegriffen werden kann, um daraus neue Gebietseinheiten für ein kleinräumiges Monitoring zu bilden.

Als Beispiel dafür, wie die flächendeckende Abgrenzung der kleinräumigen Gebietseinheiten aussehen könnte, wurde eine Einteilung für den Stadtteil Kiel Suchsdorf vorgenommen (s. Abb. 3). Anhand von Baualter und Bautypologie wurde der Stadtteil in vier Bereiche geteilt, die jeweils eine Größe von ca. 1.200 bis 3.000 Einwohnern haben.

Bei der Einteilung von Beobachtungseinheiten sind zwei Vorgehensweisen möglich (s. Abb. 2.), je nachdem, ob eine flächendeckende kleinräumigen Beobachtung angestrebt wird: es kann entweder das gesamte Stadtgebiet flächendeckend in morphologisch homogene Einheiten eingeteilt werden oder lediglich bestimmte Quartierstypen definiert und abgegrenzt werden. Mit Quartierstyp sind beispielsweise Mehrfamilienhausgebiete aus den 1960er Jahren oder Großwohnsiedlungen aus den 1970er Jahren gemeint. Abbildung 4 zeigt beispielhaft die Abgrenzung von Mehrfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre in Kiel.

Bei der ersten, aufwändigeren Variante entsteht die Schwierigkeit, Rest- und Mischgebiete so zuzuschneiden, dass ein stimmiges Ganzes entsteht, nimmt dafür aber keine Einschränkung der Beobachtungsgebiete vor. Die zweite Variante setzt voraus, dass im Voraus bestimmte, zu beobachtende Quartierstypen festgelegt werden und lässt das übrige Stadtgebiet außer Acht. Um dennoch Aussagen für das gesamte Stadtgebiet zu treffen können die Indikatoren der ersten Stufe zusätzlich für die existierenden statistischen Einheiten kartographisch dargestellt werden.

Die entstehende große Zahl an Gebietseinheiten wird im nächsten Schritt zu Gruppen eines bestimmten Typs zusammengefasst. Kriterien dabei sind Bauform (Großsiedlung, Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhaussiedlung) und Baualter (Altbau, 1920er-40er, 50er-70er, 80er-90er, Neubau). Die Typisierung hat mehrere Funktionen. Zum einen ist es sinnvoll, die Ausprägungen der Indikatoren in einem Quartier mit ähnlichen Quartieren zu vergleichen. Zum anderen können für die Typen übergreifende Handlungsbedarfe und Kernthemen formuliert und ggf. daran angepasste Indikatoren verwendet werden.

Auswahl von Beobachtungsgebieten

Vertieft beobachtet werden im NZM-Monitoring alle Quartiere, bei denen ein „Verdacht“ auf eine synchrone Alterung von Bevölkerung und Bausubstanz besteht. Gleichzeitig werden die besseren Wohnlagen ausgeschlossen, da hier davon ausgegangen werden kann, dass der Markt die Erneuerung und Anpassung von allein regelt und keine öffentliche Intervention notwen-

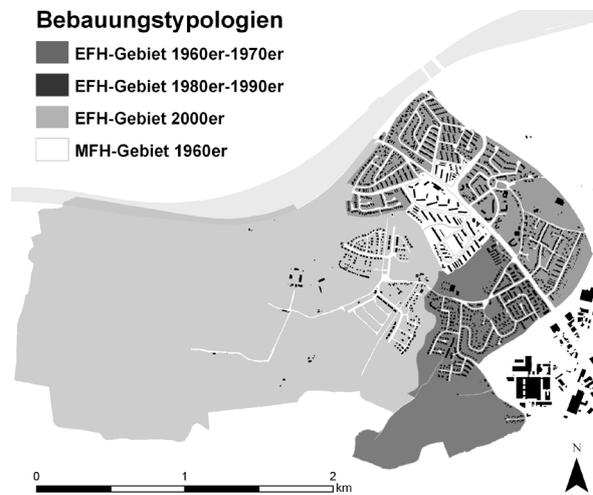


Abb. 3: Abgrenzung von kleinräumigen Gebietseinheiten (Variante A): Beispiel Kiel-Suchsdorf

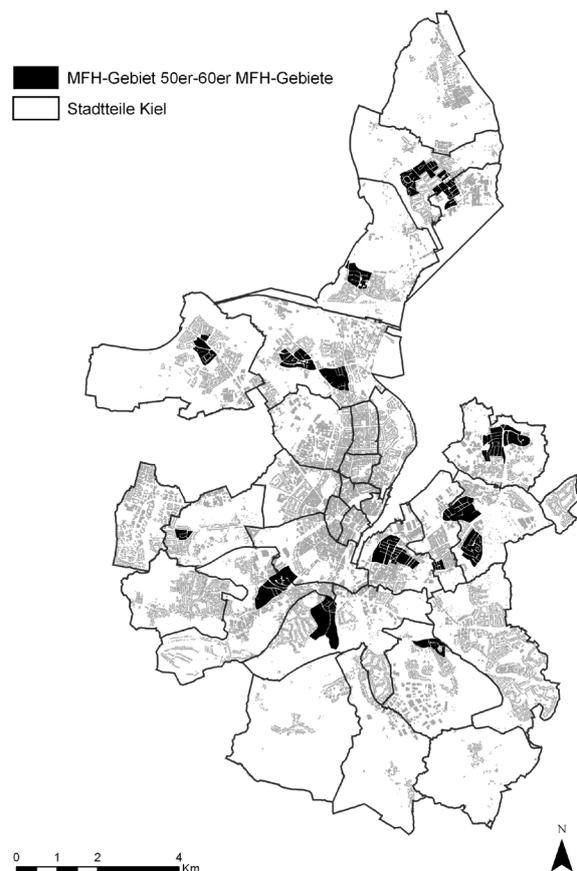


Abb. 4: Abgrenzung von kleinräumigen Gebietseinheiten (Variante B): Beispiel 1950er-70er Mehrfamilienhausgebiete Kiel

dig ist. Die Auswahl wird anhand von drei Merkmalen getroffen, die für alle Gebietseinheiten kartographisch dargestellt werden: Baulter, Anteil der über 65jährigen und Leistungsempfänger nach SGBII (ALGII). Zur vertieften Beobachtung in Stufe zwei empfohlen werden alle Quartiere, die älter als 30 Jahre sind, einen hohen Bevölkerungsanteil alter Menschen aufweisen (>20% über 65jährige) und bei denen es sich um mittlere oder einfache Wohnlagen handelt (>5% ALGII). Alternativ zu Empfängern von Sozialleistungen könnte man hierfür auch einen Indikator zum Immobilienmarkt nehmen, z.B. Bodenrichtwerte. Die genannten Schwellenwerte sind relativ großzügig ausgelegt; wenn bei der Durchführung in einer Kommune eine restriktivere Auswahl und somit geringere Zahl an Quartieren für die vertiefte Beobachtung angestrebt ist, können die Schwellenwerte erhöht werden. Die Vorgehensweise ermöglicht eine einfache, praktikable Auswahl durch wenige Merkmale, verfügbare Daten und vorgegebene Schwellenwerte. Eine flächendeckende Auswertung vertiefender Indikatoren unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke wäre aufgrund der großen Anzahl der Gebiete zu aufwendig und unübersichtlich; gleichzeitig ist sie auch nicht notwendig, da nur Gebiete mit Handlungs- oder Entwicklungsbedarf einer näheren Betrachtung bedürfen – so ist beispielsweise das kleinräumige Monitoring eines Villenvororts nicht als sinnvoller Einsatz von Ressourcen

ezustufen. Zudem vertieft ein kleinräumiges Monitoring bestimmte Fragestellungen und ergänzt bestehende statistische Berichte für die Gesamtstadt und Stadtteile bzw. statistische Bezirke.

Im Falle des Beispiels Kiel-Suchsdorf (s. Abb. 5) werden zwei der vier Gebietseinheiten zum vertieften Monitoring vorgeschlagen, das nord-östliche Einfamilienhausgebiet aus den 1960er bis 1970er Jahren und das Mehrfamilienhausgebiet im Zentrum des Stadtteils, da in beiden die oben genannten Kriterien einer in die Jahre gekommenen Bausubstanz und eines hohen Anteils über 65jähriger erfüllt sind.

In einer Erweiterung der kleinräumigen Beobachtung kann die Entscheidung fallen, zusätzlich Quartiere mit anderen Merkmalen zu beobachten. Hier sollten dann allerdings die Indikatoren und Zusatzerhebungen an die Fragestellung angepasst werden. Auf die Frage nach sozialen Brennpunkten könnten beispielsweise Schulabschlüsse und Jugendarbeitslosigkeit als Indikatoren herangezogen werden.

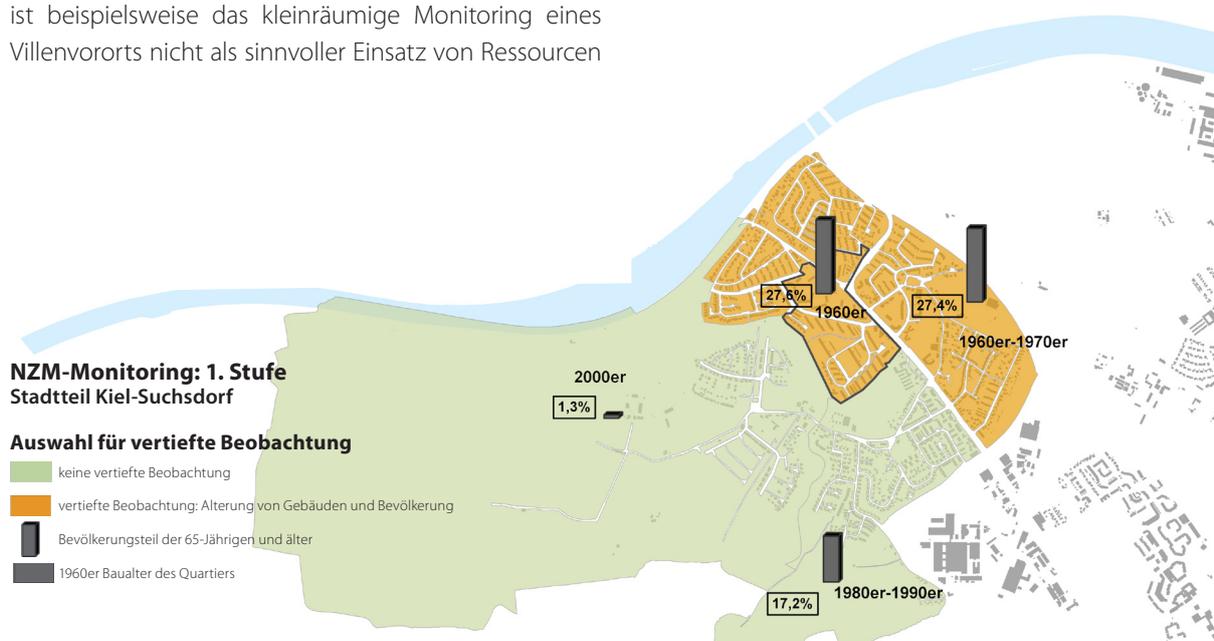


Abb. 5: Auswahl von Beobachtungsgebieten für das vertiefte Monitoring; Beispiel Kiel-Suchsdorf

3. Vertieftes Monitoring ausgewählter Quartiere

Das vertiefte Monitoring von in der ersten Stufe ausgewählten Quartieren erfolgt anhand von 14 Indikatoren, die den soziodemographischen Lebenszyklus der Bewohner, die Nachfrageentwicklung im Quartier und den baulich-räumlichen Zyklus abbilden. Ziel dabei ist es einzuschätzen, ob mittelfristig ein Phasenumbruch bevorsteht, der durch ein Nutzungszyklusmanagement begleitet werden sollte. Hier werden die Indikatoren sowie deren Erhebung und Auswertung dargestellt.

3.1 Indikatoren des NZM-Monitorings

Im Folgenden wird die Auswahl der Indikatoren (s. Tab. 1) begründet und jeweils beschrieben, was die einzelnen Indikatoren abbilden sollen und was konkret gemessen wird. Zudem werden mögliche Datenquellen für die Indikatoren benannt und die Verfügbarkeit diskutiert.

Die einzelnen Indikatoren sind eng miteinander verknüpft. Diese Zusammenhänge bei der Interpretation werden bereits durch die Untergliederung in die drei Untergruppen soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner, Nachfrageentwicklung und baulich-räumlicher Zyklus deutlich. Daneben gibt es unmittelbare Bezüge zwischen einzelnen Indikatoren, auf die in den Indikatorenbeschreibungen hingewiesen wird. Der größte Teil ist auch für sich alleinstehend aussagekräftig, die Einwohnerzahl und der Anteil der Einpersonenhaushalte lassen sich allerdings nur im Zusammenhang mit anderen Werten interpretieren, da die Ursachen für ein Steigen oder Sinken unterschiedlicher Natur sein können. Das Wanderungssaldo und die Fluktuation dienen überwiegend als Hilfsindikatoren für die Erklärung der Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Sozialstruktur.

Zyklus	Indikator	konkretisiert	Datenquelle
Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner			
Generationswechsel	Bevölkerungsentwicklung	Entwicklung der Einwohnerzahl	Kommune
		Wanderungssaldo	Kommune
		Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Geburten/ Sterbefälle	Kommune
	Altersstruktur	über 65-jährige über 75-jährige	Kommune Kommune
	Haushaltsgröße und -struktur	Einpersonenhaushalte	Kommune
Haushalte mit Kindern		Kommune	
Wohndauer	bis 3 Jahre über 15 Jahre	Kommune/ Wohnungsunternehmen	
Nachfrageentwicklung im Quartier			
Veränderung der Sozialstruktur	Umzüge innerhalb der Stadt	Umzüge aus dem Quartier in andere Stadtteile	Kommune
	Fluktuation	Zu- und Abgänge aus Wanderungen	Kommune
	Empfänger von Sozialleistungen	seit 2005 ALG II (SGB II) + Sozialgeld + Leistungen nach SGB XII + Leistungen nach AsylbLG	Kommune, ARGE
	Ausländeranteil	nichtdeutsche Staatsbürger	Kommune
Ökonomische Entwicklung	Leerstand	Stichtag; über 3 Monate	Eigentümer
	Wohnungsmieten	Miethöhe Kaltmiete (Preisspanne)	Eigentümer
Baulich-räumlicher Zyklus			
Modernisierung und Anpassung der Gebäude, Freiflächen und Versorgungseinrichtungen	Modernisierung der Gebäude	Zustand (nicht modernisiert /teilmodernisiert/ umfassende Modernisierung)	Eigentümer
	Ausstattung der Wohnungen	Anteil der Wohnungen mit Balkon, Terasse oder Garten	Eigentümer
		Anteil der Wohnungen mit modernisiertem Bad	Eigentümer
	Freiflächen	Art der Flächen, Pflegezustand, Aufenthaltsqualität – qualitative Bewertung	Begehung
Nahversorgung und Freizeit	Art der Geschäfte und Einrichtungen, Modernisierungszustand, Angebotsbreite – qualitative Bewertung	Begehung	

Tab. 1: Indikatoren des vertieften Monitorings ausgewählter Quartiere

Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner

Die Frage, die mit den Indikatoren zum soziodemographischen Lebenszyklus der Bewohner beantwortet werden soll, lautet: in welcher Lebensphase befinden sich die Haushalte im Quartier und steht ein Generationswechsel bevor oder ist dieser bereits im Gang? Mit Generationswechsel ist gemeint, dass ein größerer altersbedingter Austausch der Bewohnerschaft aufgrund von Hilfebedürftigkeit oder Tod bevorsteht, d.h. nach einer längeren Phase relativ konstanter Nachbarschaften viele Wohneinheiten gleichzeitig frei werden.

Während ein Wohnortwechsel heutzutage u.a. aufgrund von beruflicher Mobilität und Trennungen zunehmend häufiger stattfindet (u.a. Techem 2005), war es in den voran gegangenen Generationen noch verbreiteter, den Wohnort und/oder die Wohnung über mehrere Lebensphasen hinweg beizubehalten. Wohnviertel aus der Nachkriegszeit sind daher oft durch einen größeren Anteil von Erstbeziehern und langjährigen Bewohnern geprägt, die heute ein hohes Alter erreicht haben (u.a. Harms, Töpfer 2005).

Die Umbruchphase vor einem Generationswechsel geht mit alternden Bewohnern, sinkenden Haushaltsgrößen und einem unterdurchschnittlichem Anteil von Familien mit Kindern einher. Zur Beschreibung der Lebensphasen der Bewohner werden mehrere Indikatoren benötigt, es handelt sich dabei allerdings mehrheitlich um bereits auf Blockebene vorliegende und mit relativ geringem Aufwand für die Quartiere generierbare Datensätze.

Bevölkerungsentwicklung

Bei der Bevölkerungsentwicklung sind die **Einwohnerzahlen** insgesamt als Rahmeninformation relevant. Aus der differenzierten Betrachtung der **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** und des **Wanderungssaldos** lässt sich erschließen, wie sinkende oder steigende Einwohnerzahlen zustande gekommen sind.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ergibt sich aus der aktuellen Einwohnerzahl abzüglich der Einwohnerzahl des Vorjahres; die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus Geburten und Sterbefällen im Beob-

achtungsjahr zusammen; der Wanderungssaldo stellt die Differenz aus Zu- und Fortzügen dar und zeigt somit Wanderungsgewinne oder -verluste an.

Bei der Bewertung der **Einwohnerentwicklung** ist von wesentlicher Bedeutung, ob diese als Folge einer Veränderung der Haushaltszahl oder der Haushaltsgröße entsteht. Um dies feststellen zu können, werden bei der Auswertung des Indikators die Veränderung der Zahl der Wohneinheiten und die Leerstandsquote hinzugezogen. Steigende Einwohnerzahlen aufgrund eines starken Anstiegs der Haushaltszahlen in einzelnen Stadtteilen setzen voraus, dass sich die Anzahl der Wohneinheiten erhöht hat und sind somit zumeist auf Wohnungsneubau zurückzuführen. Umgekehrt gehen sinkende Einwohnerzahlen aufgrund eines Rückganges der Haushaltszahl mit Wohnungsleerstand einher, sofern sich die Zahl der Wohneinheiten nicht durch Wohnungszusammenlegung oder Abriss verringert. Eine steigende oder sinkende Einwohnerzahl als Folge von wachsenden oder schrumpfenden Haushalten ist dagegen an die Lebensphase der Haushalte gebunden, und somit für das Nutzungszyklusmanagement weitaus aussagekräftiger. Im Verlauf des Lebenszyklus von Haushalten verändert sich die Haushaltsgröße (s. Abb. 6): Von der Haushaltsgründung bis zur Haushaltskonsolidierung steigt die Haushaltsgröße vom Ein- oder Zweipersonenhaushalt zum Mehrpersonenhaushalt, um bis zur Haushaltsauflösung wieder schrittweise zu schrumpfen (u.a. Glick 1947; Herlyn 1990; Kemper, 1985).

In einer späten Phase des soziodemographischen Lebenszyklus der Haushalte ist daher eine sinkende Einwohnerzahl im Quartier zu erwarten. Geht die Bevölkerung aufgrund sinkender Haushaltsgrößen zurück, kann dies bedeuten, dass die Kinder ausziehen, ein Lebenspartner stirbt oder nach einem Mieterwechsel ein kleinerer Haushalt einzieht.

Die Entwicklung der **Geburten- und Sterbefälle** hängt unmittelbar mit der Lebensphase der Haushalte und dem Generationswechsel zusammen. Im Fall eines Quartiers, das bei seiner Entstehung mehrheitlich von jungen Familien bezogen wird, ist die Geburtenrate zunächst sehr hoch, die Sterberate tendiert dagegen gegen Null. Im Verlauf des soziodemographischen Le-

benszyklus der Bewohner sinkt die Geburtenrate auf einen sehr niedrigen Wert ab. Während des Generationswechsels zum nächsten Zyklus steigt die Sterberate auf ein hohes Niveau an und sinkt dann wieder; die Geburtenrate steigt langsam an, sofern unter den neu zuziehenden Bewohnern junge Paare und Familien sind (s. Abb. 7). Denkbar ist aber ebenso – gerade bei einem Quartier mit vielen kleinen Wohnungen –, dass vorrangig Single-Haushalte oder Paare in der Nachfamilienphase einziehen; in diesem Fall bliebe die Geburtenrate auch nach dem Generationswechsel niedrig.

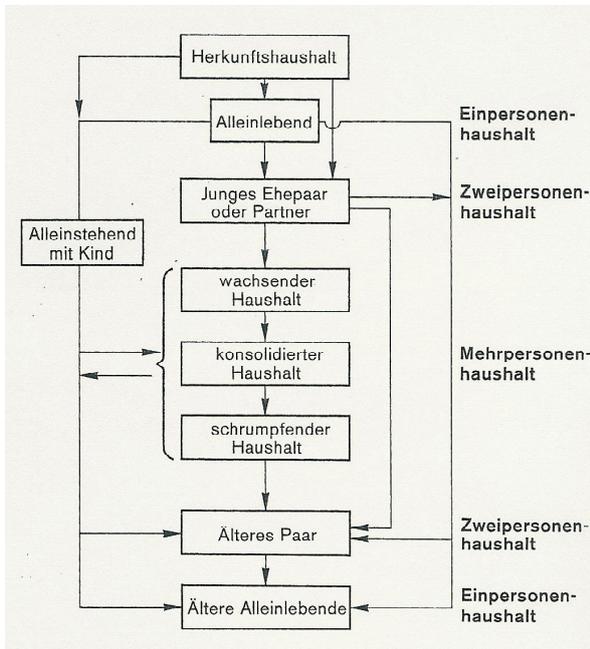


Abb.6: Lebenszyklusphasen eines Haushalts
(nach Kemper 1985: 191; in: Gaebe 2004: 82)

Beim **Wanderungssaldo** ist der Erklärungszusammenhang weniger unmittelbar, da er durch verschiedene Prozesse bestimmt wird, die sich mitunter gegenseitig aufheben. Ein negativer Wanderungssaldo bei konstanter Zahl der Wohneinheiten, d.h. ein Überhang der Wegzüge, kann bedeuten, dass sich bestehende Haushalte durch Auszug einzelner Mitglieder verkleinern oder bei einem Haushaltswechsel kleinere Haushalte nachziehen. Gründe für einen positiven Wanderungssaldo sind, dass bei Haushaltswechseln größere Haushalte

nachziehen, aber auch, dass kein Wegzug stattfindet, d.h. Menschen bis an ihr Lebensende in ihrer Wohnung verbleiben, und die Wohnung anschließend neu bezogen wird. Angesichts des steigenden Wohnflächenbedarfs pro Kopf wird in den meisten Fällen eher ein negativer Wanderungssaldo vorherrschen; deutlich positive Wanderungssalden sind beim Neubezug großer Wohnungen zu erwarten, beispielsweise während des Generationswechsels in Einfamilienhausgebieten.

Die genannten Informationen zur Bevölkerungsentwicklung lassen sich aus den Datenbanken der Einwohnermeldeämter entnehmen und liegen in den statistischen Ämtern der Kommunen im Allgemeinen auf Blockebene vor.

Altersstruktur

Bei der Altersstruktur liegt das Augenmerk auf der Zahl der alten Menschen über 65 und über 75 Jahre sowie ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsraum.

In Bezug auf den soziodemographischen Lebenszyklus der Bewohner ist vor allem das Alter eine wichtige Kenngröße, um festzustellen, ob ein Generationswechsel bereits vollzogen ist oder bevorsteht. Während in der Bezugsphase der Anteil alter Menschen in einem Quartier in der Regel gering ist, steigt er im Laufe des Nutzungszyklus deutlich an. Die Phase vor Beginn des Generationswechsels zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil älterer Menschen aus. Während des Generationswechsels sinkt ihr Anteil wieder, da jüngere Bewohner nachziehen (s. Abb. 7).

Neben dem üblicherweise wegen des bisherigen Renteneintrittsalters verwendeten Anteils der **über 65jährigen** sollte auch die Zahl der **über 75jährigen** betrachtet werden, da bei diesen Menschen mittelfristig eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass ihre Wohnungen aufgrund von Hilfebedürftigkeit oder Tod frei werden.

Daten zur Altersstruktur der Bewohner liegen in den statistischen Ämtern der Kommunen auf Blockebene vor.

Haushaltsgröße und -struktur

Gemessen werden die Einpersonenhaushalte und die Haushalte mit Kindern, jeweils absolut und als Anteil an den Gesamthaushalten.

Der Anteil der **Familien mit Kindern** an den Haushalten (im Vergleich zur Gesamtstadt) sagt aus, in wie weit ein Generationswechsel bereits stattgefunden hat und ob Familien derzeit eine bedeutende Zielgruppe für das Quartier sind. Während in der Bezugsphase des Quartiers viele Haushalte in der Familiengründungs- oder Expansionsphase im Quartier leben, folgt auf die Konsolidierungs- und die Schrumpfungsphase die nacheltherliche Phase, in der die Kinder erwachsen und aus der elterlichen Wohnung ausgezogen sind. Die Phase vor Beginn des Generationswechsels ist durch einen niedrigen Anteil der Familien mit Kindern gekennzeichnet. Während des Generationswechsels steigt die Zahl der Haushalte mit Kindern wieder deutlich an, sofern es zu einer Neubelegung mit Haushalten in der Familienphase kommt (siehe Geburtenrate). Welcher Anteil an Haushalten mit Kindern zu Beginn des neuen Lebenszyklus erreicht wird, hängt davon ab, ob das Quartier nach heutigen Anforderungen an Wohnungsgrundrisse und Infrastruktur für Familien geeignet ist und von diesen nachgefragt wird (s. Abb 7).

Die Veränderung der Haushaltsgrößen wird als Erklärung für die Bevölkerungsentwicklung herangezogen und hängt mit der Lebens- und Familienphase der Bewohner zusammen. Ein steigender Anteil von **Einpersonenhaushalten** kann mit einer großen Zahl alter Menschen, die allein in ihrer Wohnung zurückgeblieben sind, korrespondieren. Gerade wenn kleine Wohnungen das Quartier prägen, kann es zu einer Neubelegung durch junge Single-Haushalte kommen – in diesem Fall würde der Anteil der Einpersonenhaushalte auch nach dem Generationswechsel hoch bleiben.

Die Indikatoren zu Haushaltsgröße und -struktur sollten in Zusammenhang mit Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung interpretiert werden, da sie sich gegenseitig bedingen und erklären.

Die Daten liegen in der Kommunalen Statistik auf Blockebene vor, es handelt sich jedoch z.T. nicht um verlässliche Zahlen, was bei einer sehr kleinräumigen Auswertung mehr ins Gewicht fällt. Zu beachten ist, dass die Haushaltszahlen keine genauen Werte mehr darstellen, wenn sie aus der lange zurückliegenden letzten Volkszählung (1987) hochgerechnet sind. Besonders in Städten mit hohem Studentenanteil, wie Göttingen, weichen die Daten von der tatsächlichen Haushaltszahlen ab, da die Einwohnermeldedaten die tatsächlichen Haushaltszahlen nur unzureichend abbilden: zum einen sind Studenten in vielen Fällen noch mit Erstwohnsitz in ihrer Heimatstadt gemeldet, zum anderen werden Wohngemeinschaften als mehrere Einzelhaushalte erfasst. Alternativ kann der relative Anteil der Familien mit Kindern an der Gesamtbevölkerung (d.h. pro 100 Einwohner, nicht pro 100 Haushalte) gebildet werden, wie es derzeit in der Göttinger Statistik üblich ist. Eine Möglichkeit zur genaueren Erfassung der Haushaltszahlen stellt ein Haushaltsgenerierungsprogramm dar, das der Statistikerverbund KOSIS entwickelt hat und das bereits in einigen Städten eingeführt ist. Es ermittelt die Haushaltszahl in einem mehrstufigen Verfahren auf Basis von Informationen aus dem Melderegister.

Wohndauer

Bei der Wohndauer werden einerseits die erst kurz im Quartier lebenden Bewohner (unter drei Jahre), andererseits die langjährigen Bewohner (über 15 Jahre) erfasst.

Die Wohndauer ermöglicht Aussagen darüber, wie stabil die Bewohnerschaft ist. In Bezug auf den Generationswechsel ist es einerseits relevant zu erfahren, ob es viele langjährige Bewohner mit einer **Wohndauer über 15 Jahre** gibt, eventuell sogar aus der Entstehungszeit des Gebiets. In der Phase vor Beginn des Generationswechsels leben viele langjährige Bewohner im Quartier, während des Generationswechsels sinkt der Anteil deutlich (s. Abb 7). Eine lange Wohndauer wird gemeinhin von Wohnungsunternehmen als positives Zeichen gewertet, da sie auf eine große Wohnzufriedenheit hindeutet. In Bezug auf die Modernisierung der Wohnungen kann es aber mit großer Wahrscheinlichkeit auch bedeuten, dass

keine größeren Erneuerungen stattgefunden haben und beim Auszug der Altmieten ein Anpassungsbedarf an moderne Standards bei Bad, Küche, Elektroleitungen und evtl. Heizungen besteht. Ein hoher Anteil von Bewohnern mit einer kurzen **Mietdauer bis drei Jahre** steht andererseits für den Austausch der Bewohnerschaft und somit für den Übergang zu einem neuen Nutzungszyklus.

An der Wohndauer kann man außerdem gut ablesen, wie synchron die soziodemographischen Lebenszyklen der Bewohner im Quartier verlaufen, d.h. ob sich für das Quartier ein deutlich ablesbarer Lebenszyklus der Bewohner verdichtet (bei hoher Synchronizität) oder die individuellen Lebenszyklen sehr heterogen verlaufen. Wenn die individuellen Lebenszyklen weitgehend parallel verlaufen, ergibt sich eine deutliche Ausprägung der Werte, d.h. es gibt viele Bewohner mit ähnlich langer Wohndauer; die durchschnittliche Wohndauer ist zunächst niedrig und steigt im Verlauf des Zyklus immer weiter an. Bei großer Heterogenität ist die Wohndauer der einzelnen Bewohner dagegen zu jeder Zeit sehr unterschiedlich, so dass sich die durchschnittliche Wohndauer über die Zeit kaum verändert.

Die Veränderung der Wohndauer steht in einem engen Zusammenhang mit der Fluktuation, daher sollten beide Indikatoren zusammen interpretiert werden.

Die Wohndauer gehört im Allgemeinen nicht zu den Daten, die von den Kommunen routinemäßig erhoben werden. Sie lässt sich jedoch aus den Daten des Einwohnermeldeamts ermitteln (Beispiel Stadt Kiel). Wenn die Wohndauer nicht im statistischen Amt der Kommune errechnet werden kann, lässt sie sich von den Wohnungsunternehmen erfragen. Dies hat allerdings den Nachteil, dass bei unterschiedlichen Eigentümerstrukturen für ein Gebiet kaum eine 100%ige Abdeckung erreicht werden kann und zudem keine Vergleichswerte für die Gesamtstadt zur Verfügung stehen. Anstelle der Wohndauer unter drei Jahren kann auch die Entwicklung der Zuzüge herangezogen werden.

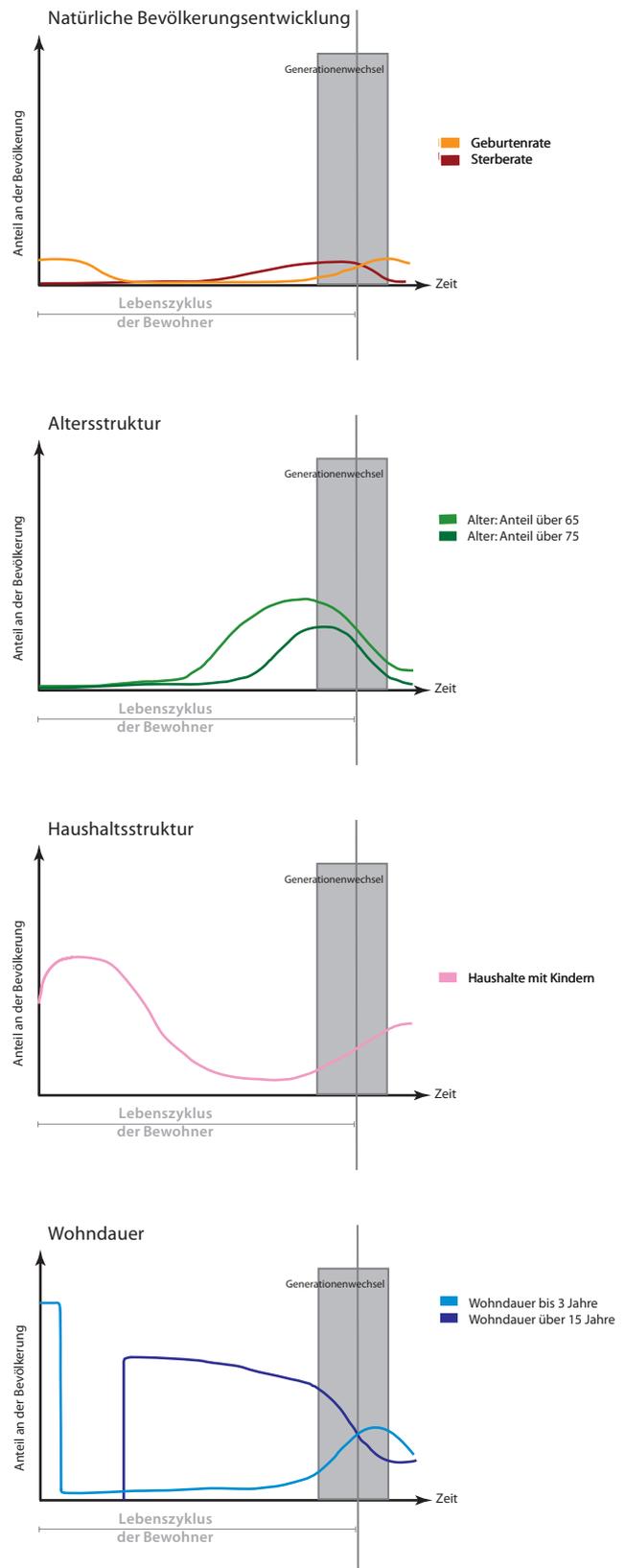


Abb.7: Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner

Nachfrageentwicklung im Quartier

Bei der Nachfrageentwicklung im Quartier geht es um folgende Fragen: Erfährt das Quartier eine starke Nachfrage durch derzeitige und neue Bewohner? Verändert sich die Bevölkerungsschicht und das Wohnungsmarktsegment, das bedient wird? Es geht dabei um die Positionierung des Quartiers als Wohnstandort im Vergleich zu anderen Quartieren im Stadtgebiet. Ein Quartier kann über Jahrzehnte konstant sein in Bezug auf Image und Nachfragergruppen, ebenso können aber in der Stadtentwicklung auch Gentrifizierungs- oder Abwertungsprozesse zu beobachten sein.

Dabei sind zwei Seiten zu betrachten, zum einen die immobilienökonomische Entwicklung und zum anderen die Veränderung der Sozialstruktur und die Zusammensetzung der Bevölkerung. Immobilienökonomisch spiegelt sich die Nachfrage nach Wohnungen im Quartier in der Preisentwicklung am Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie der Vermietbarkeit. Die Indikatoren zur Veränderung der Sozialstruktur deuten auf die Bevölkerungsgruppen hin, die Wohnraum im Quartier nachfragen, sowohl auf Grund von wohnungsmarktspezifischen Präferenzen als auch von finanziellen Möglichkeiten. Angebot und Nachfrage sind hierbei aneinander gekoppelt: das Angebot an Wohnungen hinsichtlich Preis und Ausstattung steht in Zusammenhang mit den Bevölkerungsgruppen, die Wohnungen im Quartier nachfragen.

Kritisch anzumerken ist, dass sich die Nachfrage bisher nur schwer abbilden lässt. Dies liegt einerseits an den verfügbaren Daten, die etwa für die Veränderung von Einkommens- und Bildungsniveau der Bevölkerung im Allgemeinen nicht kleinräumig vorliegen. Zum anderen hängt die Entwicklung einiger der verfügbaren Indikatoren nicht nur von der Nachfrage sondern gleichzeitig von weiteren Faktoren ab und muss daher mit Vorsicht interpretiert werden.

Umzüge innerhalb der Stadt

Der Indikator umfasst alle Personen, die aus dem Quartier in einen anderen Stadtteil derselben Stadt ziehen, sowohl die absoluten Zahlen als auch der relative Anteil an der Gesamtbevölkerung des Quartiers.

Die Umzüge innerhalb der Stadt sind ein Teilaspekt der Wanderungen insgesamt. Umzüge können die unterschiedlichsten Gründe haben, von berufsbedingtem Wohnortwechsel über den Bedarf nach einer größeren oder kleineren Wohnung durch eine veränderte Haushaltsgröße bis zum wohnungs- oder wohnumfeldbedingten Umzug aus Unzufriedenheit mit der Wohnsituation bezüglich Wohnung, Nachbarschaft oder Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kühne-Büning 2005; Niefert 2003; Spiegel 1997). Betrachtet man nur die **Umzüge aus dem Quartier in andere Stadtteile**, so lassen sich die Umzugsmotive stärker eingrenzen. Es sind aus den Wegzügen insgesamt sowohl diejenigen Bewohner herausgerechnet, die eine neue Wohnung innerhalb des Stadtteils beziehen (Umzug also nicht wegen des Quartiers, sondern wegen der Wohnung) als auch diejenigen, die in eine andere Stadt ziehen. Die Gruppe derer, die in einen anderen Stadtteil ziehen, bevorzugen entweder ein anderes Quartier oder haben in ihrem derzeitigen Quartier keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung gefunden. Zwar können auch bei diesen Umzügen persönliche oder berufliche Motive eine Rolle spielen, man kann jedoch sagen, dass ein geringer Anteil von Wegzügen in andere Stadtteile mit einer hohen Wohnzufriedenheit der vorhandenen Bewohner zusammenhängt und umgekehrt.

Daten zu Wanderungen der Wohnbevölkerung lassen sich aus den Datenbanken der Einwohnermeldeämter entnehmen, eine routinemäßige Auswertung nach Quell- und Zielort findet jedoch nicht in jeder Kommune statt.

Fluktuation

Die **Abgänge** fassen Fortzüge über die Gemeindegrenzen und Umzüge in andere Blöcke innerhalb der Stadt zusammen, die **Zugänge** werden aus Zuzügen über die Gemeindegrenzen und Umzügen in andere Blöcke innerhalb der Stadt gebildet. Dabei werden die Umzüge innerhalb des Quartiers nicht eingerechnet. Beide Zahlen hängen eng zusammen, sind zahlenmäßig jedoch nicht identisch: eine frei werdende Wohnung löst in der Regel einen Neuzugang aus, die Zahl der Personen im Haushalt kann sich jedoch zwischen dem ausziehenden und neu einziehenden Haushalt unter-

scheiden; zudem beinhalten die Zu- und Abgänge auch einzelne Personen, die zu einem bestehenden Haushalt hinzu oder ausziehen.

Die Fluktuation bildet den Austausch der Wohnbevölkerung durch Wanderungen ab. Falls keine Auswertung der Umzüge aus dem Quartier in andere Stadtteile vorliegt, kann die Fluktuation als Indikator für die Wohnzufriedenheit herangezogen werden. Außerdem lässt sich in Bezug auf die Veränderung der Sozialstruktur erkennen, ob ein großer Austausch der Bewohnerschaft stattfindet.

Neben der personenbezogenen Fluktuation im gesamten Quartier, die sich aus den Daten der Einwohnermeldeämter zusammenstellen lässt, ließe sich über die Wohnungseigentümer die gebäudebezogene Fluktuation als Anteil der neu vermieteten Wohneinheiten erheben. Diese Zahl ist in Bezug auf die Wohnzufriedenheit und Stabilität der Bewohnerschaft innerhalb eines Gebäudes aussagekräftiger, da sie den Wechsel gesamter Haushalte abbildet, sie ist jedoch aufwändiger zu erheben. Zudem ist die Aussage bei der gebäudebezogenen Fluktuation unterschiedlich: da in der Regel keine Informationen über Quelle und Ziel der Umzüge vorliegen, lassen sich die quartiersinternen Umzüge nicht herausrechnen, so dass sich der Austausch der Bevölkerung im Quartier insgesamt nicht abbilden lässt.

Empfänger von Sozialleistungen

Die Zahl der **Empfänger von Sozialleistungen** fasst verschiedene Arten staatlicher Transfereinkommen, die auf unterschiedlicher gesetzlicher Grundlage gezahlt werden, zusammen: ALGII (nach SGBII) + Sozialgeld + Sozialhilfe (Leistungen nach SGB XII) + Leistungen nach AsylbLG. Diese Zusammensetzung gilt für Zahlen ab 2005, vor der Reform der Sozialleistungen entspricht dies Arbeitslosenhilfe + Sozialhilfe + Leistungen nach AsylbLG und seit 2002 zusätzlich Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

In Bezug auf die Nachfrage nach Wohnungen im Quartier sagt der Anteil der Empfänger von Sozialleistungen an der Gesamtbevölkerung aus, ob sich die Bevölkerungsgruppen, die Wohnungen im Quartier nachfragen, hinsichtlich Einkommenssituation und Sozialstruktur verändern. Die Entwicklung der Empfänger von Sozi-

aleinkommen gibt dabei Hinweise auf den Anteil einkommensschwacher Haushalte. Ein sinkender oder steigender Anteil wird durch zuziehende einkommensstarke oder einkommensschwache Haushalte beeinflusst. Zu beachten ist allerdings, dass die Zahl der Empfänger von Sozialeinkommen auch von Veränderungen der Arbeits- und Einkommenssituation bereits im Quartier lebender Menschen abhängt. Um dies bei der Interpretation zu berücksichtigen, sollte festgestellt werden, ob die Zahlen im Quartier im Vergleich zur Gesamtstadt über- oder unterproportional steigen oder sinken.

Das Arbeitslosengeld wurde bei diesem Indikator bewusst herausgelassen, da es zwar die Kaufkraft der betroffenen Haushalte verringert, es sich jedoch je nach vorherigem Gehalt nicht zwangsläufig um einkommensschwache Haushalte handelt.

Die Verwendung eines zusammenfassenden Sozialindikators im kleinräumigen Monitoring ist zum einen wegen der größeren Übersichtlichkeit sinnvoll und hat zum anderen den Vorteil, dass die Kontinuität in den Zeitreihen nicht durch die Hartz IV-Reform beeinträchtigt wird (2005; Wfa 2006). Sie setzt jedoch die kleinräumige Datenverfügbarkeit voraus. Hier kann es zu Schwierigkeiten kommen, je nachdem, wie die Primärdaten durch ARGE und Sozialamt aufbereitet sind. Das Arbeitslosengeld II (SGB II), das seit 2005 den mit Abstand größten Anteil der Sozialleistungen ausmacht, da es an alle arbeitsfähigen Personen von 18 bis 65 Jahren gezahlt wird, zahlt in fast allen Kommunen die neu gegründete ARGE aus, die entsprechend über die Empfängerdaten verfügt. Die Leistungen nach SGB XII werden dagegen durch die Kommunen ausgezahlt.

Im Fall der Stadt Kiel lassen sich die Daten der ARGE durch die Abteilung für Statistik des Amtes für zentrale Informationsverarbeitung kleinräumig auswerten, sofern die Zahl der Einwohner ausreichend groß ist, um dem Datenschutz genüge zu leisten, die Daten des Sozialamts jedoch nicht. Im Monitoring können daher nur die Empfänger nach SGBII berücksichtigt werden. Dadurch wird zwar mengenmäßig der größte Teil der Empfänger von Sozialleistungen abgedeckt, es bedeutet jedoch, dass eine kontinuierliche Zeitreihe erst ab 2005 gebildet werden kann.

Die Stadt Göttingen bildet in ihrem Statistiksystem Gösis bereits einen zusammenfassenden Indikator Empfänger von Sozialleistungen aus ALGII + Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) + Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) + Leistungen nach AsylbLG. Standardmäßig werden die Zahlen auf Ebene der statistischen Bezirke zusammengestellt, sie lassen sich aber auch für andere kleinräumige Beobachtungseinheiten auf Basis von Baublöcken auswerten. Eine kontinuierliche Zeitreihe entsteht nicht, da vor 2005 die Arbeitslosenhilfe nicht im Sozialindikator eingerechnet war. Daher verdoppelt sich die Anzahl der Leistungsempfänger in Göttingen von 2004 auf 2005 (von 6.686 auf 13.777 Personen).

Bei dem Indikator Empfänger von Sozialleistungen handelt es sich insgesamt eher um eine Hilfsgröße: idealer wäre die Analyse der Einkommensentwicklung, um beispielsweise auch einen Zuzug besser gestellter Haushalte feststellen zu können. Diese Daten liegen jedoch in der Regel nicht vor. Es wäre möglich, die zu versteuernden Einkommen durch das Finanzamt auf kleinräumiger Ebene auszuwerten, dies ist jedoch für die Kommune kostenpflichtig, nur mit mindestens zwei Jahren Zeitverzug möglich und wird von den Kommunen daher in der Regel nicht angefordert (Wfa, 2006).

Personen mit Migrationshintergrund

Der Begriff **Personen mit Migrationshintergrund** ist weiter gefasst als der des Ausländers, der durch die Staatsangehörigkeit definiert ist, und bezieht die Merkmale Zuzug und Einbürgerung mit ein. Gezählt werden alle Einwohner mit zumindest einem zugezogenen oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil (Statistisches Bundesamt 2008). Statistisch lässt sich der Indikator näherungsweise durch nichtdeutsche Staatsbürger und Deutsche mit zweiter Staatsbürgerschaft abbilden.

Die Veränderung des Anteils an Einwohnern mit Migrationshintergrund zeigt eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung an und ist in Zusammenhang mit der Frage nach zukünftigen Nachfragegruppen von Bedeutung. Dabei ist der Migrantenanteil ausdrücklich nicht als Problemindikator zu verstehen, sondern gibt

Hinweise auf die sich möglicherweise verändernde Nachfrage. Migranten haben mitunter andere Ansprüche an Wohnung, Wohnumfeld und Eigentumsbildung, die bisher kaum in der Wohnungspolitik berücksichtigt werden. Die Bedürfnisse werden von ethnischer Herkunft, Einwanderungsgeschichte und sozialer Lage beeinflusst, hängen aber maßgeblich von Wertvorstellungen und Lebensstilen ab (Beck, Perry 2007). Je nach Milieu kann dies etwa eine hohe Bereitschaft zur Eigenleistung und großes Interesse an Eigentumsbildung bedeuten. Ein Beispiel für spezifische Ansprüche an die Wohnungsgröße sind ehemalige Gastarbeiterhaushalte, von denen ein Teil im Ruhestand einige Monate im Jahr in Deutschland und die andere Hälfte im Herkunftsland lebt; somit wird eine kleinere, günstige Wohnung bevorzugt (BMVBS 2007: 96f). Nur wenn es sich gleichzeitig um einkommensschwache Haushalte handelt, geht mit der Veränderung des Anteils an Einwohnern mit Migrationshintergrund auch eine Veränderung der sozialen Zusammensetzung im Stadtteil einher.

Angaben zur Staatsbürgerschaft der Einwohner liegen in den Kommunen auf Blockebene vor. Über die beiden Merkmale nichtdeutsche Staatsbürgerschaft und zweite Staatsbürgerschaft werden ca. 75-80% aller Einwohner mit Migrationshintergrund erfasst. Ein genauerer Wert lässt sich bilden, indem man die Merkmale „weitere Staatsbürgerschaft“, „Zuzugsherkunft“, „Art der deutschen Staatsbürgerschaft“ und „Geburtsort“ aus dem Einwohnermelderegister kombiniert. (Lindemann 2005) Nach dem Staatsangehörigkeitsgesetz (StAG, zuletzt geändert am 19.8.2007) können Spätaussiedler, Bürger aus EU-Staaten und der Schweiz sowie Kinder mit einem deutschen und einem ausländischen Elternteil oder einem oder beiden Elternteilen mit doppelter Staatsangehörigkeit bei der Einbürgerung bzw. Geburt neben der deutschen eine weitere Staatsbürgerschaft haben. Zusätzlich müssen sich in Deutschland geborene Kinder von Ausländern erst bis zum 23. Lebensjahr für

eine Staatsbürgerschaft entscheiden und sind bis dahin mehrstaatlich.

Leerstand

Erfasst werden alle Wohneinheiten, die zum Stichtag der Erhebung mindestens drei Monate leer stehen, d.h. weder vermietet noch vom Eigentümer bewohnt sind.

Wenn die Nachfrage in einem Quartier so gering ist, dass nicht alle frei werdenden Wohnungen neu belegt werden können, so wird dies an der Leerstandsquote sichtbar. Daher ist **Leerstand** kein Frühwarnindikator, sondern zeigt bereits deutlichen Handlungsbedarf an. Auf die Vermietbarkeit hat neben dem Zustand der Wohnungen und dem Wohnumfeld die gesamtstädtische und regionale Lage des Wohnungsmarktes einen großen Einfluss. Ob Leerstand entsteht, hängt davon ab, ob der Wohnungsmarkt entspannt ist: signifikante Leerstände entstehen erst, wenn die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte deutlich geringer ist als die der freien Wohnungen. Dieses Phänomen des strukturellen Leerstandes tritt als Folge eines Bevölkerungsrückgangs auf (durch einen Sterbeüberschuss und Abwanderung), aber auch durch eine Überproduktion an sanierten oder neu gebauten Wohneinheiten (z.B. Bauboom in den 1970er Jahren in Westdeutschland und intensive steuerliche Förderung der Sanierung in den 1990ern in Ostdeutschland in Kombination mit Eigenheimbau) (u.a. Klebsch 1997; Kühne-Büning 2005). Fluktuationsbedingte Leerstände, die zur Renovierung und Sanierung zwischen zwei Vermietungsphasen genutzt werden können, sind dagegen normale Bestandteile eines funktionierenden Wohnungsmarktes. Eine gesamtstädtische Mobilitätsreserve an fluktuationsbedingten Leerständen unter 3% deutet eher auf eine Wohnungsknappheit hin (vgl. u.a. Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf 2005: 37).

In Städten mit strukturellem Leerstand ist der Leerstand ein sehr aussagekräftiger Indikator für die Auswahl von Quartieren mit Beobachtungs- und Handlungsbedarf. Die Stadt Dortmund beispielsweise verwendet den Leerstand in der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung als Grundlage für die Auswahl der zu beobachtenden Quartiere. Ist jedoch insgesamt kaum Leerstand vorhanden, so entsteht ein wenig differen-

ziertes Bild für die verschiedenen Quartiere. Sollten die Leerstände in den beobachteten Quartieren über die Jahre steigen, so ist dies ein deutliches Warnsignal. Im Sinne einer präventiven und chancenorientierten Quartiersentwicklung erscheint es jedoch ratsam, deutliche Leerstände nicht zur Bedingung für Maßnahmen in den Quartieren zu machen, da dies erst zu einem späten Eingreifen führen würde.

Leerstände hängen auch mit der Struktur und der Strategie der Eigentümer zusammen. Zum einen entstehen bei privaten Einzeleigentümern tendenziell höhere Leerstände als bei professionellen Vermietern, da sich die Ausschreibung und eventuelle Renovierungsarbeiten bei einer nicht hauptamtlichen Beschäftigung mit der Vermietung verschieben können. Zum anderen bestimmt die Vermietungsstrategie, ob auf schwache Nachfrage mit der Anpassung der Neuvertragsmieten reagiert wird, um Vollvermietung zu erreichen, oder ob Leerstandszeiten in Kauf genommen werden, um höhere Mieten realisieren zu können.

Genaue, kleinräumige Leerstandszahlen liegen in den Kommunen in der Regel nicht vor. Es gibt verschiedene Methoden, um Leerstände zu ermitteln, unter anderem in Kooperation mit den Energieversorgern über abgemeldete Stromzähler (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg 2005). Im Rahmen des kleinräumigen Monitorings wird vorgeschlagen, von den Wohnungsunternehmen in den beobachteten Quartieren den Leerstand mit abzufragen, da ohnehin Daten von ihnen benötigt werden.

Wohnungsmieten

Als Indikator wird die Mietspanne der Kaltmieten von der günstigsten zur teuersten Wohnung im Beobachtungsgebiet verwendet.

Die **Miethöhe** sagt zum einen etwas über die Qualität der Wohnungen aus, d.h. ob es sich um einfache, mittlere oder hochwertige Wohnungen handelt. Dies lässt sich anhand des Mietspiegels oder alternativ über Vergleichsmieten einordnen. Unterschieden wird dabei im Allgemeinen nach dem Baualter sowie der Ausstattung der Wohnungen. Ist die Mietspanne groß, so werden unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes bedient. Die Miethöhe kann Einfluss auf die Bewohner-

struktur des Quartiers haben, da davon abhängt, wer sich die Wohnungen leisten kann und als zukünftige Nachfragegruppe in Frage kommt.

Zum anderen hängen die auf dem Wohnungsmarkt realisierbaren Mieten auch von der Lage ab und lassen insofern Aussagen über die Nachfrage nach dem Quartier zu. Dies gilt für die zusammengefassten Mieten aller Wohnungseigentümer, die als Trend für das gesamte Quartier angesehen werden können und Einzelentscheidungen der Vermieter zur Miethöhe ausgleichen. Die Mietpolitik einzelner Vermieter kann die unterschiedlichsten, z.T. unternehmenspolitischen Gründe wie Unternehmensverkauf und stärkere Renditeorientierung, oder soziale Motive haben. Bei der Betrachtung der Mietentwicklung sind vor allem die Neuvertragsmieten von Interesse, um die Marktsituation einzuschätzen. Bei Vermietungsschwierigkeiten in einem entspannten Wohnungsmarkt kann es zu Mietsenkungen im Vergleich zu den vorher erzielten Mieten kommen; umgekehrt kann die Miete etwa nach einer umfassenden Renovierung oder bei Engpässen auf dem Wohnungsmarkt deutlich erhöht werden. Die Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung von Wohnungsmieten ist allerdings nach dem Miethöhegesetz gesetzlich begrenzt. Im freifinanzierten Wohnungsbau darf der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 20% bzw. in Ausnahmefällen um 50% überschreiten (WiStG §5); im öffentlich geförderten Wohnungsbau unterliegt sie der Preisbindung. Bestandsmieten ändern sich während der Vertragslaufzeit im Allgemeinen kaum. Gesetzlich ist die Mieterhöhung (BGB §557ff) in eingeschränktem Maße möglich: bei unterdurchschnittlichen Mieten kann sie an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden, allerdings maximal um 20% innerhalb von drei Jahren. Zudem kann der jährliche Mietzins nach baulichen Maßnahmen um 11% der aufgewendeten Kosten erhöht werden (u.a. Eichler 1998; Kofner 2004).

Bei der Interpretation der Wohnungsmieten ist als Indikator der Modernisierungszustand der Gebäude sowie der Bäder mit zu berücksichtigen, da der Zustand der Wohnungen die erzielbare Miete wesentlich beeinflusst (u.a. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2007).

Die Wohnungsmieten lassen sich über die Wohnungseigentümer ermitteln.

Baulich-räumlicher Zyklus

Durch die Indikatoren zum baulich-räumlichen Zyklus soll die Frage beantwortet werden, in welchem Zustand sich die Gebäude und Wohnungen im Quartier befinden und ob in den nächsten zehn Jahren eine Erneuerung und Anpassung der Bausubstanz an heutige Standards ansteht.

Die physische Substanz eines Quartiers unterliegt einer Abnutzung bzw. einem Lebenszyklus, in dessen Folge die Materialien aufgrund von Verschleiß instand gehalten und erneuert werden müssen. Zudem verändern sich über die Zeit sowohl technische Standards, etwa in Bezug auf die Energieeffizienz, als auch Ansprüche an Ausstattung, Wohnungsgrundrisse etc.

Neben den Wohngebäuden schließt die baulich-räumliche Komponente die Außenflächen sowie weitere Nutzungen im Quartier wie Dienstleistungen und Einzelhandel mit ein. Die technische Infrastruktur (Kanäle, Stromnetz und Straßen) wurde hier nicht mit berücksichtigt, da sie in Deutschland im Allgemeinen in allen Teilen der Stadt funktionsfähig ist und für die Standortentscheidung der Menschen keine Rolle spielt (Beckmann et al. 2006).

Modernisierung der Gebäude

Der Modernisierungszustand der Gebäude wird in drei Klassen unterteilt: **nicht modernisiert**, **teilmodernisiert** und **umfassende Modernisierung**. Die Klassen fassen verschiedene grundlegende Modernisierungsmaßnahmen zusammen, die stellvertretend für den Gesamtzustand des Gebäudes verwendet werden, und zwar wärmedämmende Maßnahmen an Fassade und/oder Dach, eine Erneuerung der Fenster, der Heizungsanlage und der Elektroleitungen. Von einer „umfassenden Modernisierung“ wird gesprochen, wenn in den letzten 15 Jahren an einem Gebäude alle genannten Maßnahmen durchgeführt wurden; unter „teilmodernisiert“ fallen alle Gebäude, bei denen mindestens eine dieser Maßnahmen durchgeführt wurde, während bei „nicht modernisierten“ Beständen keine oder nur geringfügige

Erneuerungen erfolgten. Als Maßeinheit wird nicht die Zahl der Gebäude, sondern der Wohneinheiten in den betroffenen Gebäuden angegeben. Dies ermöglicht den Anteil am Wohnungsbestand zu ermitteln, der sich in modernisierten Gebäuden befindet.

Der Indikator Modernisierung der Gebäude bildet ab, in wie weit am Gebäudebestand des Quartiers bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die über die kontinuierliche Instandhaltung und –setzung hinausgehen. Dabei werden unter Modernisierung Maßnahmen verstanden, die „den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen (Gebrauchswertverbesserung), die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (Wohnwertverbesserung) oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2004: 52), während Instandhaltung und Instandsetzung lediglich die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes durch Wartungs- und Reparaturmaßnahmen aufrechterhalten bzw. wiederherstellen. Zu unterscheiden sind außerdem wertändernde Maßnahmen, die die übliche Nutzungsdauer eines Gebäudes, d.h. den Nutzungszyklus, verlängern, z.B. durch die Verwendung besonders hochwertiger Materialien bei Instandsetzungen.

In Kombination mit dem Gebäudealter deutet der Modernisierungszustand auf den zukünftigen Modernisierungsbedarf und den damit verbundenem Handlungsspielraum zur Neugestaltung der Gebäude oder des Quartiers hin. Entsprechend dem Nutzungszyklus von 30-40 Jahren, der allerdings durch wertändernde Instandhaltungsinvestitionen verlängert werden kann (Homann 2001), kann bei Beständen aus den 1950er bis 1960er Jahren, die noch nicht modernisiert sind, davon ausgegangen werden, dass Modernisierungen kurz- bis mittelfristig anstehen. Des weiteren lässt sich interpretieren, ob ein langsamer oder abrupter Zyklusumbruch stattfindet, d.h. wie die Erneuerungsstrategie der Eigentümer aussieht: Ein großer Anteil teilsanierter Gebäude lässt auf eine behutsame, schrittweise Erneuerung schließen, während überwiegend nicht modernisierte Gebäude, die parallel zu umfassend modernisierten Gebäude ohne den Zwischenschritt der Teilmodernisierung anzutreffen sind, eher auf die Strategie der Kom-

pletmodernisierung in einem Schritt hindeuten.

Angaben zum Modernisierungsstand der Gebäude liegen bei den Wohnungseigentümern vor und müssen von diesen abgefragt und zusammengeführt werden, um den Indikator für ein gesamtes Quartier abbilden zu können. Die Zusammenfassung der Modernisierungsmaßnahmen zu den Kategorien „nicht modernisiert“, „teilmodernisiert“ und „umfassende Modernisierung“ erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit. Eine Auflistung sämtlicher durchgeführter Maßnahmen wäre zwar für eine detaillierte Quartiersuntersuchung interessant, jedoch für eine Gesamteinschätzung des Quartiers im Rahmen des Monitorings nicht zielführend. Die vier ausgewählten Maßnahmen, die in dem Indikator zusammengefasst sind, hängen mit der Anpassung der Gebäude an heutige Standards im Hinblick auf Energieeffizienz und Haustechnik zusammen. Zu beachten ist, dass gestalterische Maßnahmen wie Fassadenanstriche und Neugestaltung der Hauseingänge nicht mit berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen haben keinen Einfluss auf die Gebäudesubstanz, sehr wohl aber auf die Wohnzufriedenheit der Bewohner und die Außenwahrnehmung des Gebäudezustands und können somit bei relativ geringem Mitteleinsatz eine große Wirkung erzielen. Trotzdem sollten diese Faktoren nicht in die Klassifizierung einbezogen werden, da sie nicht den Modernisierungszyklus abbilden.

Ausstattung der Wohnungen

Die Ausstattung der Wohnungen wird durch zwei Merkmale abgebildet: zum einen die Zahl der Wohnungen, in denen die **Bäder** maximal vor 15 Jahren modernisiert wurden und zum anderen die Zahl der Wohnungen mit **Balkon, Terrasse oder Gartenzugang**. In beiden Fällen wird der Anteil am erfassten Wohnungsbestand dargestellt.

Bei dem Indikator geht es darum, das Wohnungsangebot im Quartier zu beschreiben und festzustellen, ob mehrheitlich ein einfaches oder hochwertiges Wohnungsangebot besteht. Der Zustand der Bäder steht stellvertretend für die Modernisierung der Wohnungen und unterliegt ebenso wie die Gebäudehülle einem Erneuerungszyklus. Balkone und Gartenzugänge können zwar nachgerüstet werden, dieses Ausstattungsmerk-

mal verändert sich jedoch nicht in regelmäßigen Abständen.

Ebenso wie bei der Modernisierung sollte bei der Einschätzung der Ausstattung auf möglichst wenige stellvertretende Messgrößen zurückgegriffen werden, um lange Merkmalaufstellungen oder für die Wohnungsunternehmen aufwendige Einordnungen zu vermeiden. Hierzu werden mit Balkonen und Zustand der Bäder zwei Merkmale vorgeschlagen, die aus Mietersicht besonders wichtig sind. Die Angaben werden von den Wohnungseigentümern abgefragt.

Freiflächen

Die Freiflächen umfassen öffentliche Plätze und Grünflächen, Spielplätze sowie Freiflächen um die Wohngebäude. Die Bewertung erfolgt im Gegensatz zu den zuvor aufgeführten Indikatoren qualitativ und wird zu einer Gesamtbewertung in fünf Klassen zusammengeführt.

Die Gestaltung und Pflege der privaten Freiflächen und des öffentlichen Raums stellen Faktoren im Wohnumfeld dar, die mitbestimmen, ob ein Quartier als Wohnstandort attraktiv ist und nachgefragt wird. Ebenso wie die Gebäudesubstanz altert die Stadtmöblierung und unterliegt Erneuerungszyklen. Im Monitoring nehmen die Freiflächen zusammen mit der Nahversorgung (s.u.) eine Sonderrolle ein, da eine qualitative Bewertung stattfindet. Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines Begehungsbogens (s. Anhang 2). So lassen sich Zustand und Entwicklungstendenzen in Form eines Steckbriefes abbilden; näheres dazu in Kap. 3.2 (Datenerhebung/Begehung). Es ist keine jährliche Erhebung sondern ein Dreijahresrhythmus vorgesehen, da die jährlichen Veränderungen nicht groß sind und so der Aufwand verringert wird. Trotz dieser Einschränkungen wird es aus verschiedenen Gründen als sinnvoll erachtet, diese Themenfelder mit zu berücksichtigen. Zum einen hängt mit dem Wohnumfeld untrennbar zusammen, ob Wohnungsbestände der Nachfrage entsprechen und zum anderen hat es einen deutlichen Einfluss auf die Außenwahrnehmung des Quartiers. Daher sollte sich die baulich-räumliche Betrachtung nicht allein auf die Wohngebäude beschränken. Diese Faktoren spielen unter dem Stichwort Lage auch im Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen eine Rolle (InWis 2003;

Kook, Sydow 2003).

Nahversorgung und Freizeit

Bei Nahversorgung und Freizeit geht es einerseits um die Angebotsvielfalt von Geschäften, Dienstleistern und Freizeiteinrichtungen im Quartier und deren Veränderung über die Zeit. Zum anderen wird der bauliche Zustand und die städtebauliche Situation der Quartierszentren betrachtet, sofern im Untersuchungsgebiet vorhanden. Beides gehört zur Bewertung des Wohnumfelds und hat eine hohe Relevanz für die Zukunft der Quartiere. In Bezug auf die Erhebung gilt gleiches wie für die Freiräume (s.o.). Bei der Beurteilung werden auch Einrichtungen berücksichtigt, die sich in einem Einzugsbereich von 500m über das Quartier hinaus befinden, da das Monitoring sehr kleinräumig ist.

3.2 Datenerhebung

Der Kern des vertieften Monitorings besteht im Zusammenführen von Bevölkerungsdaten und baulichen Informationen für kleinräumig abgegrenzte Quartiere. Dies ist allein mit den vorhandenen statistischen Daten der Städte nicht machbar. Daher ist für die zweite Stufe des NZM-Monitorings eine Zusatzerhebung unverzichtbar. Sie wurde im Projekt getestet, um den Arbeitsaufwand und die Praktikabilität zu überprüfen und Erfassungshilfsmittel zu erarbeiten. Im Folgenden wird auf die Erfahrungen in der Testphase eingegangen.

Die Arbeitsphase der Datenerhebung umfasst die Zusammenstellung vorhandener statistischer Daten sowie die Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen und die Begehung der Wohnquartiere. Die Bearbeitung der statistischen Daten kann von einem für Statistik zuständigen Mitarbeiter durchgeführt werden. Die Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen beinhaltet die Arbeitsschritte Kontaktaufnahme mit den Unternehmen und Zusendung des Fragebogens, ggf. Nachhaken sowie das Überprüfen der Vollständigkeit und Zusammenführen der Angaben der verschiedenen Unternehmen. Diese Aufgabe wird vorzugsweise vom Amt für Wohnen übernommen, da es bereits Kontakte zu den Wohnungsunternehmen pflegt. Die Begehung ist Aufgabe des Stadtplanungsamts und besteht in einem

Rundgang durch die Quartiere sowie der Dokumentation und Einschätzung. Auf die Datenerhebung erfolgt die Auswertung und Synthese der Indikatoren sowie die Darstellung und Kommunikation der Ergebnisse.

Vorhandene statistische Daten

Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl geeigneter Indikatoren für das NZM-Monitoring war neben der Aussagekraft die Beschaffbarkeit der Daten mit vertretbarem Aufwand. Daher stützt es sich soweit wie möglich auf vorhandene statistische Daten. Der überwiegende Teil der ausgewählten Bevölkerungsdaten liegt in den Datenbanken auf Blockebene vor und lässt sich für beliebige Gebietseinheiten, die aus den Baublöcken zusammengesetzt sind, zusammenstellen. Dies gilt insbesondere für die Indikatoren zu Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsstruktur und Ausländeranteil. Hier können auch zurückliegende Zeitreihen über zehn oder fünfzehn Jahre gebildet werden, um die Entwicklung der Indikatoren zu beschreiben.

Das für Statistik zuständige Amt kann das Filtern der Daten übernehmen. Der Zeitaufwand variiert bei den verschiedenen Datensätzen. Mit geringem Aufwand filterbar sind Daten wie die Altersstruktur, die in der Datenbank bereits so angelegt sind, dass nur noch Blockdaten addiert werden müssen. Dagegen ist es aufwendiger, die Zahl der Umzüge in andere Stadtteile zusammenzustellen. Einschränkungen oder Mehraufwand gibt es wie auch schon in Kapitel 3.1 angesprochen bei der Wohndauer und Empfängern von Sozialleistungen.

Die Wohndauer wird nicht standardmäßig ausgewertet. Daher lassen sich in den meisten Kommunen keine Zeitreihen für die zurückliegenden Jahre bereitstellen. Grundsätzlich kann die Wohndauer auf Basis der Einwohnermeldedaten anhand der An- und Abmeldung an einem Wohnort erfasst werden. Zu prüfen ist, ob in der jeweiligen Kommune die vom Einwohnermeldeamt bereits in der Datenbank digital erfassten Zahlen eine Auswertung zulassen oder, falls dies nicht der Fall ist, die notwendigen Änderungen mit vertretbarem Aufwand möglich sind.

Der Indikator Empfänger von Sozialleistungen bedeutet die Zusammenführung von Daten den verschiedenen Stellen, die für die Auszahlung der Leistungen zu-

ständig sind. Z.T. liegen den statistischen Ämtern nicht alle Daten auf kleinräumiger Ebene vor oder es entsteht ein erheblicher Zeitverzug bei der Übermittlung. Eine durchgängige Zeitreihe der vergangenen zehn Jahre lässt sich nur bilden, wenn ab 2005 ALGII (nach SGBII) + Sozialgeld + Leistungen nach SGB XII + Leistungen nach AsylbLG kleinräumig vorliegen und bis 2004 Arbeitslosenhilfe + Sozialhilfe + Leistungen nach AsylbLG (seit 2002 zusätzlich Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen

Im Rahmen des vertieften Monitorings werden von den Wohnungsunternehmen Daten zu ihren Beständen in den beobachteten Quartieren abgefragt, die sich auf Modernisierung und Vermietung beziehen.

Kontaktiert werden alle Unternehmen, die Bestände in den zu beobachtenden Gebieten haben. Die Zahl der Unternehmen variiert daher je nach Kleinteiligkeit der Eigentümerstruktur. Die Bestände von privaten Einzeleigentümern können über die Hausverwaltungen abgefragt werden, da diese über die entsprechenden Informationen verfügen. Dies wurde bei der Göttinger Nordbau erfolgreich durchgeführt. Gerade wenn eine Hausverwaltung in größeren Teilen der Gebiete tätig ist, ist dieses Verfahren gut möglich. Es wird davon abgesehen, private Einzeleigentümer von Eigentumswohnungen direkt anzuschreiben, da der Zeitaufwand den zusätzlichen Erkenntnisgewinn nicht rechtfertigt. Im Praxistest wurden insgesamt sieben Wohnungsunternehmen und eine Hausverwaltung kontaktiert, von denen sich alle an der Abfrage beteiligt haben. Im Modellquartier Kiel-Suchsdorf konnten 73% der Wohneinheiten abgedeckt werden und in Göttingen-Leineberg 70%. Die Wartezeit bis zur Datenlieferung war dabei sehr unterschiedlich und reichte von wenigen Tagen bis zu mehreren Monaten, je nach Arbeitssituation im Unternehmen. Zu längeren Wartezeiten kam es bei Unternehmen in der Umstrukturierung oder im Weiterverkauf. In einigen Fällen war ein mehrmaliges Nachhaken notwendig.

Die Datenabfrage erfolgte mit Hilfe einer Exceltabelle als Eingabeform, die zu diesem Zweck entwickelt

und in der Benutzung getestet und optimiert wurde (s. Anhang 1). Die Datenabfrage enthält Informationen, die über die Indikatoren, die in das vertiefte Monitoring eingehen (Leerstand, Mieten, Modernisierung der Gebäude, Ausstattung der Wohnungen), hinausgehen. Zusätzlich wurden Basisinformationen zu Ansprechpartnern und Wohnungsbestand (Zahl der Gebäude und Wohneinheiten, Geschosshöhe, Alter, Wohnungsgröße) erhoben, außerdem detailliertere Informationen zur Art der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen sowie Auskünfte über die Nachfrage nach Wohnungen (Wartelisten und Wohnungssuchende sowie aus Mieterbefragungen). Zum Teil dienen diese Informationen der Zusammenführung der Daten und der Überprüfung der Einheitlichkeit und Plausibilität; so kann die Klassifizierung der Bestände in nicht modernisiert/ teilmmodernisiert und umfassend modernisiert anhand der angegebenen Maßnahmen nachvollzogen werden. Zum anderen liegen so bereits Informationen für eine weitergehende Beschäftigung mit dem Quartier vor und der Nutzen der Erhebung wird erhöht.

Die benötigten Daten über Wohnungsbestand im Quartier, Zustand und Vermietung sind bei den Wohnungsunternehmen überwiegend verfügbar und können nach Erfahrung im Praxistest weitgehend problemlos zusammengestellt werden. Bei größeren Unternehmen werden sie in der Regel in einer internen Datenbank geführt, während bei kleinen Unternehmen die Mitarbeiter die Bestände gut kennen. Nach Angabe der Bearbeiter in den Wohnungsunternehmen lag die Bearbeitungsdauer für die gesamte Übersicht etwa bei einer Stunde. In einzelnen Fällen war es zeitaufwändiger, die Wohndauer zusammenzustellen, da sie noch nicht erfasst war und aus den Daten des Vertragsbeginns errechnet werden musste. Weiterhin lagen Fluktuation und Leerstand häufig nur als Schätzwerte vor, auch wenn sich diese aus den Vertragsdaten ermitteln lassen würden. Auch die Miethöhe konnte nicht immer für die gewünschten Jahre angegeben werden.

Für die Frage, ob eine Kommune die beschriebene Datenabfrage jährlich für mehrere Quartiere durchführen kann, sind Arbeitsaufwand und Praktikabilität entscheidend. Der Aufwand für den Sachbearbeiter, der die Datenabfrage betreut, wird unterschiedlich sein,

je nachdem, ob die Wohnungen im Besitz eines oder zwei großer Unternehmen oder unter sehr vielen Eigentümern aufgeteilt sind. Zudem hängt der Aufwand davon ab, in welchem Umfang Hausverwaltungen und Unternehmen, die nur einzelne Wohneinheiten im Gebiet verwalten, einbezogen werden. Dafür ist der Erkenntnisgewinn bei der Zusammenführung der Daten vieler Eigentümer sowohl für die Kommune als auch für die Wohnungsunternehmen größer, als wenn ein komplettes Quartier im Besitz eines städtischen Wohnungsunternehmens ist oder nur die größten Eigentümer einbezogen werden. Um vergleichbare Daten zu erhalten und Zusatzaufwand durch Nachfragen zu vermeiden, ist es von entscheidender Bedeutung, so genau wie möglich zu definieren, welche Angaben man haben möchte, d.h. die Abfrage zu formalisieren. Das entwickelte Hilfsmittel des Excel-Formulars kann bei zukünftigen Abfragen für andere Quartiere oder nachfolgende Jahre eingesetzt werden und erhöht die Praktikabilität deutlich. Zudem ist es unverzichtbar, die Datenlieferung zeitnah auf Lücken und Unklarheiten zu kontrollieren, um gegebenenfalls nachfragen zu können. Insofern erfolgt die Erhebung nicht automatisiert, sondern bedarf einer Betreuung durch einen Sachbearbeiter in der Kommune. In einzelnen Fällen sind Lücken geblieben oder wurden Schätzungen vorgenommen. Dabei handelt es sich um Informationen, die die Unternehmen zwar grundsätzlich besitzen, die jedoch nicht digital vorlagen und nur mit großem Aufwand aus einzelnen Akten herausgesucht werden können (z.B. Zahl der modernisierten Bäder bei einem Unternehmen, in dem erst vor kurzer Zeit Verkäufe der Bestände und Unternehmensumstrukturierungen stattgefunden haben).

Eine Einschränkung der Ergebnisse ergibt sich dadurch, dass eine 100%ige Abdeckung der Bestände nur schwer erreichbar ist. Bei zersplitterten Beständen mit vielen Eigentümern oder Verwaltern wird es immer einige geben, die nicht erreicht oder nur mit großem Aufwand angesprochen werden können. Um die Repräsentativität sicherzustellen, sollte überprüft werden, ob sich die fehlenden Bestände stark von den anderen unterscheiden. Dies kann anhand einer Begehung festgestellt werden. In den beiden Modellquartieren ist dies nicht der Fall.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Befragung der Eigentümer eine sinnvolle und wichtige Ergänzung der vorhandenen Daten ist. Sie lässt sich mit akzeptablem Aufwand realisieren, wenn nur Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen kontaktiert werden. Positive Erfahrungen mit der jährlichen Abfrage von Daten bei Wohnungsunternehmen gibt es bereits in einigen Kommunen, z.B. in der Stadt Forst, die die Übermittlung der Wohnungsdaten in einem Kooperationsvertrag mit den Unternehmen festgeschrieben hat (Lehmann, Goldschmidt 2008, 136).

Begehung

Bei der Begehung werden Informationen zu den Themen Nahversorgung und Freiflächen in den Quartieren, d.h. zum Wohnumfeld, aufgenommen. Diese sind neben dem Wohnungsangebot selbst wichtige Faktoren und lassen sich nicht durch vorhandene statistische Daten abbilden.

Mit Ausnahme der Erfassung des vorhandenen Einzelhandelsangebots handelt es sich nicht um quantifizierbare Indikatoren, sondern um qualitative Einschätzungen. Um diese vergleichbar und nachvollziehbar zu machen sowie systematisch zu dokumentieren, wird ein Behebungsbogen verwendet (s. Anhang 2). Die ausführliche Dokumentation der Beobachtungen ist zwar mit Arbeitsaufwand verbunden, sie ist jedoch unverzichtbar, um die Ergebnisse im Diskussionsprozess als gemeinsame Wissensgrundlage zu nutzen und einen Vergleich sowohl mit anderen Quartieren als auch im Zeitverlauf bei der nächsten Erhebung zu ermöglichen. Eine jährliche Begehung ist nicht notwendig, vielmehr wird ein Drei-Jahres-Rhythmus für sinnvoll gehalten, zum einen um den Aufwand möglichst gering zu halten und zum anderen, da eher mittel- als kurzfristig Veränderungen zu erwarten sind.

Die qualitative Einschätzung erfolgt anhand von Kriterien, die im Behebungsbogen zur Vergleichbarkeit und als Arbeitserleichterung in Form eines Leitfadens vorgegeben sind. Eine qualitative Bewertung wird empfohlen, da sich eine Ordinalskala in Klassen (von eins bis fünf) als zu subjektiv und im Nachhinein schwer nachvollziehbar erwiesen hat. Stichworte zum Zustand können ein eindeutigeres Bild festhalten. Die Gesamteinschätzung

sollte nach Möglichkeit von einer Person für alle Quartiere durchgeführt werden. Der Zeitaufwand für Begehung und Dokumentation im Behebungsbogen beträgt je nach Größe des Quartiers etwa zwei bis drei Stunden. Als Ergebnis wird ein Steckbrief mit Karte erstellt. Der Behebungsbogen wurde in den Modellquartieren getestet und anschließend modifiziert.

3.3 Auswertung der Indikatoren

Nachdem im vorangegangenen Teil (Kap. 3.1) die einzelnen Indikatoren und ihre Aussagekraft in Bezug auf den Nutzungszyklus der Quartiere beschrieben wurden, geht es in diesem Kapitel um den Schritt, wie aus den erhobenen und zusammengestellten Daten Aussagen über das Quartier gewonnen werden können.

Das Monitoring geht über das Zusammenstellen statistischer Daten in einem Bericht oder Datenblatt hinaus und liefert zusätzlich eine Bewertung der einzelnen Indikatorenausprägungen sowie eine Synthese. Die Auswertung wird mit Hilfe des vorgeschlagenen Bewertungssystems zu einem gewissen Grad automatisiert. So wird zum einen der Zeitaufwand bei der Bearbeitung in Grenzen gehalten und zum anderen eine identische Vorgehensweise bei allen kleinräumigen Beobachtungseinheiten gewährleistet. Eine inhaltliche Interpretation des Bearbeiters ist jedoch unverzichtbar.

Die Darstellung, Auswertung und Synthese wurde im Testlauf für die beiden Modellquartiere Kiel-Suchsdorf und Göttingen-Leineberg entwickelt (s. Anhang 3 und 5 Datenblätter Göttingen und Kiel).

Darstellung und Bewertung der einzelnen Indikatoren

Die Indikatoren werden sowohl als absolute als auch als relative Werte (im Verhältnis zu Gesamtbevölkerung, Haushalten oder Wohneinheiten) dargestellt. Die absoluten Zahlenwerte sind gerade bei kleinräumigen Einheiten wichtig, um ein Gefühl für die Relationen zu behalten, während die prozentualen Werte für den Vergleich benötigt werden. Die relativen Werte stellen im überwiegenden Fall der bewohnerbezogenen Indikatoren den Anteil an der Gesamtbevölkerung im Quartier dar (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Wohndauer, Umzüge, Fluktuation, Empfänger von So-

zialeleistungen, Ausländeranteil), lediglich die Einpersonenhaushalte und Haushalte mit Kindern werden als Anteil an den Haushalten im Quartier angegeben. Hier ist jedoch alternativ auch ein Bezug auf die Bevölkerung möglich (s. Kap. 3.1). Die gebäudebezogenen Indikatoren zu Leerstand, Modernisierung und Ausstattung der Wohnungen werden als Anteil an den Wohneinheiten angegeben. Bedingt durch die Erhebung dieser Daten durch eine Abfrage bei den Wohnungsunternehmen ist die Bezugsgröße hierbei die Zahl der Wohneinheiten, die in der Abfrage insgesamt abgedeckt wurden, nicht die Gesamtzahl der Wohneinheiten im Quartier. Im Falle des Quartiers Kiel-Suchsdorf beispielsweise deckt die Erhebung bei fünf Wohnungsunternehmen 73% der Bestände ab, d.h. 931 WE; die absoluten und relativen Zahlen beziehen sich auf diesen Anteil der Bestände.

Die Bewertung der Indikatoren erfolgt kontextual, d.h. bezogen auf Vergleichswerte anstatt allein aufgrund der absoluten Werte. Als Vergleichsmaßstab ist zum einen zeitlich die Entwicklung der letzten zehn Jahre sowie der Trend der letzten zwei Jahre maßgeblich, zum anderen räumlich der Vergleich mit dem Stadtteil oder statistischen Bezirk, dem Durchschnitt des Gebietstyps und der Gesamtstadt. Mit Gebietstyp sind die anderen Quartiere der kleinräumigen Beobachtung gemeint, die in den Merkmalen Bauform (Großsiedlung, Mehrfamilienhaus- oder Einfamilienhaus-siedlung) und Baualter (Altbau, 1920er-40er, 50er-70er, 80er-90er, Neubau) übereinstimmen. Der zeitliche Vergleich ist wichtig, da der Kern des Monitorings darin besteht, zyklische Veränderungsprozesse von Quartieren nachzuzeichnen und zu antizipieren. Ob ein Indikator sinkt oder steigt und wann die Wendepunkte sind, ermöglicht es zu bestimmen, wo sich das Quartier im Nutzungszyklus befindet und ob ein Zyklusübergang unmittelbar bevorsteht bzw. im Gange ist, wie in Kap 3.1 beschrieben (s. Abb. 8). Die räumlichen Vergleichswerte Gesamtstadt, Gebietstyp und Stadtteil dienen der Einordnung des derzeitigen Zustandes des Quartiers. Der Vergleich mit Quartieren ähnlichen Typs ist aufgrund von ähnliche Grundvoraussetzungen interessant. Bei einem Vergleich der Alters- und Haushaltsstruktur eines 1960er Jahres-Mehrfamilienhausquartiers mit einem neugebauten Einfamilienhausgebiet ist es weder erstaunlich noch aussagekräftig, wenn in letzterem der Familienanteil erheblich höher und der Anteil

alter Menschen deutlich niedriger ist. Auch deutliche Unterschiede in Gebäudezustand und Preis sind zu erwarten. Dagegen sind die Unterschiede und deren mögliche Gründe beim Vergleich mehrerer 1960er Jahres-Mehrfamilienhausquartiere deutlich ergiebiger und sagen mehr über das jeweilige Quartier aus. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das kleinräumige Monitoring für mehrere Quartiere durchgeführt wurde. In dem hier präsentierten Testfall für jeweils ein Quartier liegen diese Daten nicht vor, so dass die Datenblätter für die Modellquartiere (s. Anhänge 3 und 5) nur die Vergleichswerte Stadtteil und Gesamtstadt enthalten. Der Vergleich zwischen dem Quartier und dem Stadtteil bzw. statistischen Bezirk, zu dem es gehört, zeigt an, ob es große Unterschiede innerhalb des Stadtteils zwischen dem Quartier und seiner Umgebung gibt. Dies hängt maßgeblich von der Größe der statistischen Einheiten und der Heterogenität der Siedlungsstruktur ab. Im Falle der beiden Beispiele ergeben sich bei Kiel-Suchsdorf nahezu bei allen Indikatoren deutliche Unterschiede zwischen Stadtteil und Quartier; von der Einwohnerzahl her deckt das 1960er Jahre-Mehrfamilienhausquartier nur rund $\frac{1}{4}$ des Stadtteils ab und ist von Einfamilienhausgebieten umgeben, die sukzessive von 1960 bis heute entstanden sind. Bei Göttingen-Leineberg dagegen gibt es bei den meisten Indikatoren nur schwache Unterschiede in der Ausprägung, da das Quartier einen großen Teil des statistischen Bezirks Leineberg ausmacht und die umliegenden Reihen- und Einfamilienhäuser überwiegend aus der gleichen Zeit stammen.

Ob ein Wert als hoch oder niedrig einzuschätzen ist, hängt von den Rahmenbedingungen in der jeweiligen Stadt ab. So unterschieden sich beispielsweise der Anteil an Ausländern und Empfängern von Sozialleistungen deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland oder der Anteil der Familien und Einpersonenhaushalte zwischen Klein- und Großstädten. Somit lassen sich für die überwiegende Zahl der Indikatoren keine allgemeingültigen Schwellenwerte definieren, die für jede Stadt und jedes Quartier gültig sind. Feste Schwellenwerte wurden lediglich für die gebäudebezogenen Indikatoren des baulich räumlichen Zyklus definiert. Für die Interpretation der übrigen Indikatoren wird der gesamtstädtische Vergleichswert als Maßstab verwendet. Für das NZM-Monitoring wird eine Einordnung in fünf Stufen vorgeschla-

gen: durchschnittlich, hoch, sehr hoch, niedrig und sehr niedrig (S. Tab. 2). Diese erfolgt entsprechend der Abweichung zwischen Quartier und Gesamtstadt.

Indikatorenwerte	im Vergleich zur Gesamtstadt
sehr hoher Wert	+ 1/3
hoher Wert	+ 1/20
Durchschnitt	+/- 1/20
niedriger Wert	- 1/20
sehr niedriger Wert	- 1/3

Tab. 2: Bewertungsmaßstab für die Quartierswerte

Wenn der relative Wert des Indikators weniger als ein Zwanzigstel über oder unter dem gesamtstädtischen Wert liegt, gilt er als durchschnittlich, bei einer Abweichung von mehr als einem Drittel als sehr hoch bzw. sehr niedrig.

Die Einordnung der zeitlichen Entwicklung folgt einem ähnlichen Prinzip. Als Vergleichswerte werden die relativen Werte zehn und zwei Jahre vor dem Berichtsjahr herangezogen. Zusätzlich wird die Differenz zum Berichtsjahr angegeben und auf eine mittlere jährliche Veränderung umgerechnet. Ergänzend dazu werden die vollständigen Zeitreihen als Diagramm abgebildet, um Schwankungen, sowie Maxima und Minima im Zeitverlauf ablesen zu können. Die kurzfristige Trendentwicklung ist besonders bei einem über mehrere Jahre

regelmäßig durchgeführten Monitoring interessant. Für die Einschätzung des Quartiers und seiner Entwicklung ist jedoch vor allem die langfristige Perspektive ausschlaggebend, die für die Einordnung in die fünf Stufen gleichbleibend, leichter Anstieg, starker Anstieg sowie leichte Verringerung und starke Verringerung verwendet wird. Dabei wird bei einer Schwankung von bis zu einem Fünfzigstel von gleich bleibend gesprochen und bei einer Veränderung von über einem Fünftel von einer starken Zu- oder Abnahme. Hier wurden die Schwellenwerte geringer angesetzt als bei dem Vergleich mit der Gesamtstadt, da Werte für dasselbe Quartier verglichen werden, so dass geringere Unterschiede zu erwarten sind bzw. diesen eine größere Bedeutung zuzumessen ist.

Die beschriebene Vorgehensweise soll hier am Beispiel des Anteils der über 65jährigen in Kiel-Suchsdorf verdeutlicht werden. Im Quartier Kiel-Suchsdorf, für das das NZM-Monitoring durchgeführt wurde, liegt der Anteil der über 65jährigen mit 28% deutlich über dem städtischen Durchschnitt und ist als sehr hoch einzuordnen, was eine Überalterung des Quartiers bedeutet. Die Alterung über die letzten 10 Jahre ist deutlich zu erkennen: von 1995 bis 2005 hat es einen starken Anstieg der über 65jährigen von 17,4 auf 28% gegeben.

	Schwellenwerte	Herleitung - Vergleich zur Gesamtstadt
1) Einordnung des Quartiers		Kiel 2005: 17,9%
sehr hoher Wert	> 23,87 %	+ 1/3 = 17,9 % + 5,97 %
hoher Wert	18,81 - 23,87 %	+ 1/20 = 17,9 % + 0,9 %
Durchschnitt	17,01 - 18,80 %	+/- 1/20
niedriger Wert	18,81 - 11,93 %	- 1/20 = 17,9 % - 0,9 %
sehr niedriger Wert	< 11,93 %	- 1/3 = 17,9 % - 5,97 %
2) Entwicklung des Quartiers		Kiel 1995: 17,4 % langfristig (10 Jahre)
↑	starker Anstieg	+1/5 = 17,4 % + 3,48 %
↗	leichter Anstieg	+1/50 = 17,4 % + 0,35 %
⇔	gleichbleibend	+/- 1/50
↘	leichte Verringerung	-1/50 = 17,4 % - 0,35 %
↓	starke Verringerung	-1/5 = 17,4 % - 3,48 %

Tab. 3: Beispiel zur Auswertung des Indikators: über 65-jährige in Kiel 2005

Indikatorenwert	Gebäudezustand	WE mit modernisiertem Bad	WE mit Balkon, Terrasse oder Garten	Leerstand
 sehr hoher Wert	> 80 %	> 80 %	> 90 %	> 8
 hoher Wert	51 - 80 %	56 - 79 %	66 - 89 %	3,5 - 8 %
 Durchschnitt	30 - 50 %	46 - 55 %	51 - 65 %	2,5 - 3,5 %
 niedriger Wert	11 - 29 %	20 - 45 %	26 - 50 %	1 - 2,5 %
 sehr niedriger Wert	< 10 %	< 20 %	< 25 %	< 1 %

Tab. 4: Schwellenwerte für die gebäudebezogenen Indikatoren

Indikatorenwert	unter 3 Jahre (Vergleichswert 37%)	über 15 Jahre (Vergleichswert 25%)
 sehr hoher Wert	> 49,33 %	> 33,33 %
 hoher Wert	38,85 - 49,33 %	26,25 - 33,33 %
 Durchschnitt	35,15 - 38,85 %	23,75 - 26,25 %
 niedriger Wert	24,67 - 35,15 %	16,67 - 23,75 %
 sehr niedriger Wert	< 24,67 %	< 16,67 %

Tab. 5: Schwellenwerte für Göttingen für den Indikator Wohndauer

Die Berechnung der Indikatoreneinordnung erfolgt automatisch im Quartiersdatenblatt. Um eine schnelle Übersicht zu gewährleisten wird ein Farb- und Symbolcode verwendet, an dem man mit einem Blick erkennen kann, ob der Wert des Indikators hoch, durchschnittlich oder niedrig ist und ob er gestiegen, gleich geblieben oder gesunken ist.

Das oben genannte Prinzip der Einordnung anhand der gesamtstädtischen Werte und Zehnjahresentwicklung gilt für einen großen Teil der Indikatoren, jedoch nicht für alle. Die Ausnahmen und deren Bewertung werden im Folgenden erläutert.

Bei den baulich-räumlichen Indikatoren, die weniger von sozioökonomischen Rahmenbedingungen abhängen, werden generelle Schwellenwerte definiert, die von der Stadt unabhängig sind, in der das Monitoring durchgeführt wird.

Bei der Modernisierung von Gebäuden und Bädern reicht die Skala der möglichen Ausprägungen von überhaupt nicht modernisierten Beständen (0% der Wohneinheiten) zu einer vollständig durchgeführten Modernisierung der Bestände im Quartier (100% der Wohneinheiten). Da es beim Gebäudezustand drei Antwortausprägungen gibt (nicht/ teil-/ komplettmodernisierte Gebäude), wurden die Schwellenwerte für die ein-

zelnen Kategorien etwas niedriger angesetzt (s. Tab. 4).

Der durchschnittliche Anteil an Wohneinheiten mit Balkon, Terrasse oder Gartenzugang hängt stark von Bauform und Lage eines Quartiers ab. Bei einem innerstädtischen Gründerzeitquartier wird die Zahl sehr niedrig liegen, bei einem weniger dichten Quartier am Stadtrand dagegen an die 100% heranreichen. Bei der Bewertung wurde die Perspektive der Nachfrager angelegt, um auszusagen, ob die vorhandene Ausstattung mit Balkonen ein Vor- oder Nachteil des Quartiers ist. Wenn man davon ausgeht, dass nahezu jeder Mieter dieses Kriterium mit einbezieht, so ist es nachteilig, weniger als der Hälfte diesen Wunsch erfüllen zu können.

Bei der Bewertung von Leerständen ist die Lage des Wohnungsmarkts entscheidend. Für Städte mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt, die weder einen großen Wohnungsüberhang noch große Wohnknappheit aufweisen, wird von einem üblichen fluktuationsbedingten Leerstand von 3% ausgegangen, der hier als Durchschnittswert angesetzt wurde (s. Tab. 4). In Städten mit starkem Wohnungsüberhang sollten die Schwellenwerte entsprechend angepasst werden.

Die Preisspanne der Mieten wird anhand von Vergleichsmieten des jeweiligen Mietspiegels oder son-

stiger Gutachten eingeschätzt, um aussagen zu können, ob es sich um ein eher günstiges oder gehobenes Wohnungssegment handelt. Auf eine fünfstufige Einteilung mit festen Schwellenwerten wurde hier verzichtet, da dies bei Preisspannen schlecht zu berechnen ist.

Bei der Wohndauer für Göttingen, für die keine gesamtstädtischen Werte vorlagen, erfolgte eine Orientierung an den Schwellenwerten für Kiel. Der Annahme folgend, dass in Göttingen durch den hohen Studentenanteil (2007: 196 Studenten pro 1.000 Einwohner in Göttingen im Vergleich zu 119 in Kiel) der Anteil der Personen mit kurzer Wohndauer höher ist, wurde hier der Vergleichswert der Einwohner mit einer Wohndauer unter drei Jahre in Kiel nach oben korrigiert. Die sich ergebenden Schwellenwerte stellen eine Näherung dar, die die Einordnung ermöglicht, aber bei Verfügbarkeit stadtspezifischer Zahlen durch diese ersetzt werden sollte.

Die zeitliche Entwicklung wird im Allgemeinen anhand des Wertes des zehn Jahre zurückliegenden Vergleichsjahres interpretiert. Eine Ausnahme bilden die Indikatoren Veränderung der Einwohnerzahl, Wanderungssaldo sowie Sterbe- und Geburtenrate, bei denen jährliche Veränderungsdaten angegeben sind. Hier wird stattdessen der Mittelwert der letzten 10 Jahre verwendet, um den Zeitverlauf abzubilden und Ausreißer auszugleichen, da die Veränderungsrate von Jahr zu Jahr stark schwanken kann.

Die Zehnjahresentwicklung war im Testlauf nicht bei allen Indikatoren darstellbar, da die Daten z.T. nicht vorlagen. Eine längere Zeitreihe zu bilden ist dann ein Problem, wenn die Daten nicht routinemäßig erhoben und ausgewertet werden (Zusatzerhebung Wohnungsunternehmen; Sonderauswertung Wohndauer) oder wenn es Veränderungen in der Definition des Erhebungsgegenstandes gab, so dass keine vergleichbaren Zahlen für alle Jahre vorliegen (Reform der Sozialleistungen).

Neben der komprimierten Darstellung aller Indikatoren im Quartiersdatenblatt gibt es zusätzliche Detailinformationen in Form von Diagrammen. Diese ermöglichen es, den Zeitverlauf genauer zu betrachten (s. Anhang 4 und 6).

Synthese der Indikatoren zur Einschätzung der Quartiere

Die einzelnen Indikatoren stehen in einem engen Zusammenhang zueinander und ermöglichen es gemeinsam, das jeweilige Quartier einzuschätzen. Im ersten Syntheseschritt geht es darum, die Indikatoren der drei Themen soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner, Entwicklung der Nachfrage im Quartier und baulich-räumlicher Zyklus jeweils untereinander zu verknüpfen und die Phase in den sich überlagernden Zyklen zu beschreiben. Dies führt im zweiten Syntheseschritt zu einer Gesamtbewertung des Quartiers nach seiner Entwicklungstendenz und bevorstehenden Phasenumbrüchen.

In der Beschreibung der Indikatoren in Kap 3.1 wurde bereits verdeutlicht, wie diese mit dem Nutzungszyklus zusammenhängen. An dieser Stelle wird zusammengefasst, wie sich aus der Datentabelle herleiten lässt, ob Phasenumbrüche bevorstehen bzw. eingeleitet sind. Im nächsten Schritt wird diskutiert, was dies für die Antizipation weiterer Entwicklungen des Quartiers sowie die Einschätzung von Handlungsbedarf und -potenzialen bedeutet.

Aus der Kombination der Indikatoren lässt sich ableiten, in welcher Phase sich das Quartier befindet. In Bezug auf den **soziodemographischen Lebenszyklus der Bewohner** heißt dies, wie weit die Alterung fortgeschritten ist und ob ein Austausch der Bewohnerschaft eingesetzt hat.

Ein Generationswechsel kündigt sich an, wenn:

- » der Anteil der über 65jährigen hoch bis sehr hoch ist und in den letzten 10 Jahren deutlich gestiegen ist,
- » die Zahl der Sterbefälle überdurchschnittlich ist und ansteigt,
- » die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren gesunken und der Anteil der Einpersonenhaushalte gestiegen ist,
- » eine Wohndauer über 15 Jahre überdurchschnittlich vertreten ist und unter 3 Jahre unterdurchschnittlich.

Anzeichen für einen bereits stattfindenden Generationswechsel sind:

- » eine steigende Geburtenzahl und ein steigender

Anteil von Haushalten mit Kindern,

- » ein steigender Anteil von Haushalten mit einer Wohndauer unter 3 Jahren,
- » eine steigende Fluktuation.

Wenn der Generationswechsel weiter fortschreitet, werden die Wendepunkte erreicht: der Anteil alter Menschen sowie die Sterbefälle sinken wieder, die Einwohnerzahl steigt und die Zahl der Einpersonenhaushalte sinkt. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen noch von Mehrpersonenhaushalten bezogen werden.

Bei der **Nachfrageentwicklung im Quartier** stellt sich die Frage, ob die Nachfrage nach Wohnungen im Quartier im Vergleich zu anderen Quartieren im Stadtgebiet steigt, sinkt oder konstant bleibt.

Anzeichen für eine sinkende Nachfrage sind:

- » überdurchschnittliche oder steigende Leerstände,
- » hohe oder steigende Wegzüge aus dem Quartier in andere Stadtteile,
- » sinkende bzw. im Verhältnis zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich steigende Mieten.

Anzeichen für eine sich ändernde Bewohnerstruktur sind:

- » im Verhältnis zur Gesamtstadt überdurchschnittlich steigender Anteil von Leistungsempfängern,
- » im Verhältnis zur Gesamtstadt überdurchschnittlich steigender Anteil von Personen mit Migrationshintergrund.

Die Indikatoren des **baulich-räumlichen Zyklus** ermöglichen Aussagen zur Modernisierung und Instandhaltung der Bausubstanz. Dabei ist die Frage, ob die Modernisierung und Anpassung größtenteils noch bevorsteht oder schon begonnen hat und ob eine Verlängerung des Nutzungszyklus durch kleinere Modernisierungen oder der Beginn eines neuen Nutzungszyklus durch Kompletterneuerung betrieben wird:

- » Auf eine Aufstauung von Modernisierungsbedarf deuten ein geringer bis sehr geringer Anteil von Wohneinheiten in umfassend modernisierten Gebäuden sowie ein geringer bis sehr geringer Anteil von Wohneinheiten mit modernisiertem Bad hin.

» Eine Verlängerung des Nutzungszykluses ist an Teilinvestitionen in Wohnungen und Gebäude abzulesen, d.h. entweder ein sehr hoher Anteil modernisierter Bäder bei wenig modernisierten Gebäuden oder ein hoher bis sehr hoher Anteil von teilmodernisierten Gebäuden bei einem sehr niedrigen Anteil komplett sanierter Gebäude.

» Der Beginn einer Kompletterneuerung ist an mindestens durchschnittlich vielen Wohneinheiten mit modernisiertem Bad und an vollständig modernisierten Gebäuden zu erkennen.

Bei den Indikatoren Freiflächen und Nahversorgung, die eng mit dem Wohnumfeld zusammenhängen, geht es ebenso wie bei den Indikatoren zur Entwicklung der Nachfrage darum festzustellen, ob sich das Quartier als Wohnstandort verbessert, verschlechtert oder konstant bleibt. Die Indikatoren stellen bereits in sich eine Synthese verschiedener Aspekte dar. Es lässt sich ablesen, ob die Qualität des Wohnumfeldes eher ein Potenzial oder eine Schwäche des Quartiers ist und in welche Richtung sich dies entwickelt hat. Wenn Grundversorgung und Freizeitmöglichkeiten ausreichend und der öffentliche Raum attraktiv sind, kann dies einen positiven Einfluss auf die Zuzugsentscheidung haben. Wenn dagegen Nahversorgungsangebote nicht vorhanden sind oder sich verschlechtern, kann dies in Kombination mit unterdurchschnittlichen Freizeitmöglichkeiten oder einer geringen Qualität des öffentlichen Raums die Attraktivität für vorhandene Bewohner und potenzielle Zuziehler mindern.

Zusammenfassende Bewertung der Quartiere im Monitoringsystem

Nachdem durch die Kombination der Indikatoren die sich überlagernden Bestandteile des Nutzungszykluses, des soziodemographischen Lebenszykluses der Bewohner, Entwicklung der Nachfrage im Quartier und des baulich-räumlichen Zykluses nachgezeichnet wurden, gilt es daraus eine Gesamteinschätzung abzuleiten. Als Resümee der Indikatorenauswertung werden für jedes der untersuchten Quartiere zwei Aussagen getroffen: zum einen zu bevorstehenden Phasenumbrüchen und

zum anderen zur Positionierung im Vergleich zu anderen Quartieren in der Stadt.

Auf Basis von Bevölkerungsstruktur und baulicher Entwicklung ist zu beurteilen, ob mittelfristig größere Veränderungs- und Erneuerungsprozesse bevorstehen oder ob diese Erneuerung vor kurzem stattgefunden hat, d.h. ob das Quartier am Anfang oder Ende eines Nutzungszyklus steht. Diese Zyklen treten deutlicher zutage, je homogener das Quartier in Bezug auf Baualter, Modernisierungszustand und Typ der Gebäude sowie Lebensphase der Bewohner ist. Die genannten Merkmale beeinflussen, ob der Phasenübergang langsam oder innerhalb kurzer Zeit auftritt. Im theoretischen Extremfall eines Quartiers, in dem alle Bewohner in der Familiengründungsphase einziehen, bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen verbleiben und alle Wohnungen innerhalb weniger Jahre frei werden, würde innerhalb eines kurzen Zeitraums ein vollständiger Austausch der Bevölkerung eintreten. Auf dem anderen Ende der Skala würden bei einem sehr

	Ende der Zyklusphase steht mittelfristig bevor, sehr homogenes Quartier (1)
	langsamer Phasenübergang mit spürbaren Auswirkungen in den nächsten 10 Jahren (2)
	Phasenbeginn, d.h. Erneuerung hat schon stattgefunden (3)
	heterogenes Quartier ohne sichtbare Phasen, kontinuierliche Erneuerung (4)

Tab. 6: Zyklusphasen von Quartieren

heterogenen Quartier mit kontinuierlichen Austausch- und Erneuerungsprozessen keine Phasenübergänge sichtbar, da sich das Quartier dauerhaft erneuern würde und somit keine Brüche zwischen den Nutzungsphasen erfolgen.

Als Fazit aus Generationenwechsel, Modernisierung und Anpassung der Gebäude werden vier verschiedene Kategorien gebildet (s. Tab. 6).

Die beiden ersten Kategorien, die einen sehr deutlichen (1) oder langsamen (2) Phasenübergang anzeigen, deuten auf die Chance für eine Erneuerung des Quartiers hin. Dies ist aus Sicht der Stadtentwicklung

ein interessanter Zeitpunkt, da in den nächsten Jahren die Weichenstellung für die nächste Nutzungsphase des Quartiers erfolgt. Daher ist es an diesem Zeitpunkt sinnvoll, dass die Stadt den Erneuerungsprozess gemeinsam mit den Akteuren im Quartier – vor allem den Wohnungseigentümern – begleitet. Die beiden letzten Kategorien beschreiben Quartiere, in denen in den nächsten Jahren keine deutlichen Veränderungen zu erwarten sind, entweder da es sich um ein relativ homogenes Quartier handelt, in dem bereits eine Erneuerung von Nutzern und/ oder Gebäuden stattgefunden hat (3) oder weil es ein heterogenes Quartier mit kontinuierlichen Austauschprozessen ist (4). In beiden Fällen besteht kein Handlungsbedarf.

Dies führt zur zweiten Aussage, der Positionierung des Quartiers als Wohnstandort. Im Vergleich zu anderen Quartieren in der jeweiligen Stadt kann ein Quartier in Nachfrage und Wahrnehmung der Qualitäten innerhalb und außerhalb des Stadtteils stabil bleiben, steigen oder sinken. Welche Entwicklungstendenz sich in den letzten zehn Jahren abgezeichnet hat, lässt sich aus der ökonomischen Nachfrageentwicklung, der Veränderung der Sozialstruktur sowie der Einschätzung des Wohnumfeldes ableiten. Diese ist besonders in Hinblick auf Zielsetzungen für die Zukunft des Quartiers von Interesse. Es lässt sich nicht per se sagen, dass eine Aufwertung gut und eine ausbleibende Aufwertung schlecht ist. Eine Mietpreissteigerung ist beispielsweise für bestimmte Nachfragergruppen und die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum kritisch. Dies hängt vom Blickwinkel des Betrachters ab, sowie von Entwicklungszielen und Investitionsabsichten für das Gebiet sowie vom gesamtstädtischen Wohnungsmarkt. Bei einem alternden Quartier ist ein Absinken der Nachfrage zum Ende des Nutzungszyklus eher normal und weist auf Handlungsbedarf hin.

Diese Interpretationen dienen der Gegenüberstellung und Einschätzung der Quartiere, die ein kleinräumiges NZM-Monitoring durchlaufen haben. Sie ermöglichen es der Kommune, das Monitoring als Instrument eigener Stadt- und Quartiersentwicklung zu nutzen.

4. Schlussfolgerungen

Im Fazit geht es zum einen darum, was die Ergebnisse des NZM-Monitoring für die beobachteten Quartiere bedeuteten, und zum anderen um eine Einschätzung des vorgestellten Konzepts.

Welche Gesamteinschätzung ergibt sich aus dem Monitoring für die Quartiere und welche weiterführenden Schritte folgen daraus?

Mit Hilfe des Monitorings wird die Entwicklung städtischer Quartiere in den letzten zehn Jahren beobachtet. Es generiert eine Informationsbasis für die Frage, ob Veränderungsprozesse anstehen, die ggf. begleitet werden sollten. Investitionen können dabei zweckmäßig und effizient sein, weil die Chance für eine positive Entwicklung besteht oder weil Verschlechterungen vermieden werden sollen.

Das Monitoring liefert eine Diagnose dazu,

- » ob innerhalb der kommenden Jahre ein größerer Bewohnerwechsel vorhersehbar ist,
- » ob sich die Nachfrage nach Wohnungen im Quartier in den letzten Jahren verändert hat und auf zukünftige Auf- oder Abwertungen schließen lässt,
- » in welchem Zustand sich die bauliche Substanz des Quartiers befindet.

Wenn am Ende eines Nutzungszyklus sowohl ein Austausch der Bewohnerschaft als auch eine Erneuerung der Bausubstanz bevorstehen, stellt dies einen Scheidepunkt in der Entwicklung von homogenen Quartieren dar. Ob und in welchem Umfang gehandelt wird, hängt maßgeblich von den Zielsetzungen der Akteure für die Zukunft des Quartiers ab.

Soll das Monitoring nicht nur eine Fleißaufgabe sein, so müssen die ausgewerteten und interpretierten Daten kommuniziert werden. Dabei gibt es aktive oder passive Wege, von der Bereitstellung auf einer Website und die Zusendung an die beteiligten Wohnungsunternehmen bis hin zu Presse, Präsentation vor Ort und Diskussionsrunden. Die Vorgehensweise hängt u.a. damit zusammen, ob im jeweiligen Quartier weiterführende Prozesse eingeleitet werden sollen und wie groß der zu beteiligende Akteurskreis ist.

Das Monitoring bildet eine Verständigungsgrundlage für die Kooperation der Akteure. Der Nutzen einer Kooperation besteht darin, dass sich abgestimmte Maßnahmen gegenseitig verstärken und wirkungsvoller sein können. Die geeigneten Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenbündel müssen für jedes Quartier maßgeschneidert im Dialog entwickelt werden. Auch wenn das Monitoring bestimmte Quartierstypen in den Fokus nimmt und einen Vergleich zwischen den Quartieren vornimmt, so impliziert dies aufgrund der singulären Situation keine einfache Übertragbarkeit der Handlungsstrategien und Maßnahmen von einem Quartier auf andere Quartiere des selben Baualters und der selben Gebäudetypologie.

Um die Stärken des Quartiers herauszuarbeiten und Ansatzpunkte für Verbesserungen zu haben, werden vertiefende qualitative Informationen benötigt, unter anderem auch über die Themenbereiche soziale Infrastruktur sowie Quartiersimage und -identität. Diese können über Experteninterviews und Bewohnerbefragungen ermittelt werden, aber auch über einen runden Tisch mit den Akteuren. Eine Wanderungsmotivbefragung kommt als weiteres Analyseinstrument in Betracht, um über die Befragung von Zu- und Fortziehern die Kenntnisse über die Stärken und Schwächen des Quartiers und zukünftige Nachfragergruppen zu vertiefen und Wanderungsbewegungen erklären zu können.

Das Monitoring ist eng mit anderen Instrumenten des Nutzungszyklusmanagements verbunden, einerseits zur Analyse und Entscheidungsfindung, andererseits zur operativen Quartiersentwicklung, d.h. Maßnahmenentwicklung und –umsetzung im Quartier. Sollen weiterführende Prozesse eingeleitet werden, so besteht der nächste Schritt in der gemeinsamen Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für das Quartier. In denjenigen Quartieren, in denen bevorstehende Veränderungsprozesse festgestellt werden, sollten die betroffenen Akteure zusammenkommen, um einen gemeinsamen Wissensstand über das Quartier und die Einschätzung seiner Entwicklung zu erzielen, sich gegenseitig über bereits geplante Maßnahmen zu informieren und Mög-

lichkeiten für ein abgestimmtes Handeln auszuloten. Wenn alle oder mehrere Akteure entscheiden, eine präventive Quartiererneuerung zu betreiben, schließt sich die Zielfindungs-, Konzept- und Handlungsphase an.

Kritische Reflexion des NZM-Monitorings und seiner Umsetzung

Das vorliegende Konzept versteht sich als Angebot an Kommunen, die ein kleinräumiges Monitoring einführen möchten und will dies unterstützen und die Umsetzung erleichtern. Dazu werden Vorschläge zur Auswahl von geeigneten Beobachtungseinheiten und Indikatoren gegeben, Zusammenhänge und Interpretationsmöglichkeiten diskutiert sowie Hilfsmittel für die zusätzliche Datenerhebung geliefert.

Kleinräumigen Beobachtungssystemen ist zu eigen, dass sie anhand einer bestimmten Fragestellung ausgewählte Gebiete detailliert betrachten. Sie stellen dabei eine wertvolle Ergänzung zur gesamtstädtischen Raumbewachung – beispielsweise in Form einer Wohnungsmarktbeobachtung – dar.

Das NZM-Monitoring wurde anhand zweier Beispielquartiere entwickelt und getestet. So konnten die Aussagekraft der Indikatoren sowie der Zeitaufwand und die Praktikabilität der Zusatzerhebungen überprüft werden. Bisher nicht möglich war ein stadtweiter Test des NZM-Monitorings. Dies würde zusätzlich die erste Stufe der Typisierung der Quartiere und der Auswahl der Beobachtungseinheiten sowie auch die Abläufe und Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung umfassen.

Nach bisherigem Wissensstand lassen sich Aussagekraft und Erhebungsaufwand der Indikatoren reflektieren. Dabei fallen deutliche Unterschiede zwischen den drei Indikatorengruppen auf. Besonders gut abzubilden ist der soziodemographische Lebenszyklus der Bewohner, sowohl was die Interpretation als auch die Verfügbarkeit der Daten angeht. Der baulich-räumliche Zyklus lässt sich ebenfalls gut ablesen, erfordert jedoch zusätzliche Erhebungen. Zwar lassen sich zu Beginn des Monitorings keine rückwirkenden Zeitreihen bilden, die Indikatoren zur Modernisierung reflektieren aber dennoch die Entwicklung der letzten fünfzehn Jahre, da es sich um längerfristige Erneuerungen handelt. Die vorgeschla-

gene Vorgehensweise erscheint praktikabel, sowohl was die Zusammenfassung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen in einem Indikator angeht als auch hinsichtlich der Abfrage bei den Wohnungsunternehmen. Bei der Abfrage von Daten der Wohnungseigentümer muss in Kauf genommen werden, dass in der Regel keine hundertprozentige Abdeckung der Wohnungsbestände möglich ist, da es zu aufwändig ist, private Einzeligentümer anzusprechen. Die Erfahrungen im Praxistext haben ergeben, dass die Bereitschaft zur Mitwirkung groß und der Zeitaufwand zur Bereitstellung der Daten seitens der Unternehmen relativ gering ist.

Weiterentwicklungsbedarf besteht bei der Bewertung von Freiflächen, Nahversorgung und Freizeit. Diese Faktoren haben zwar erheblichen Einfluss auf die Zukunft der Quartiere, aber zum einen ist die einfache und objektive Bewertung von Qualität und Veränderungsprozessen schwierig. Zum anderen dürfen in die Betrachtung nicht nur die beobachteten Wohnblöcke einfließen, da die Einzugsradien von Einrichtungen größer sind.

Die Nachfrageindikatoren müssen mit Vorsicht interpretiert werden. Dies liegt zum einen daran, dass sich die Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage auf dem gesetzlich stark regulierten Wohnungsmarkt nicht unmittelbar im Preis niederschlagen. Die Sozialstruktur der Bewohner lässt sich am ehesten durch Einkommen und Bildung nachvollziehen, diese Daten liegen jedoch nicht vor, da der Mikrozensus eine zu geringe Stichprobe für kleinräumige Aussagen umfasst. Bisher ist dieser Bereich daher im NZM-Monitoring eher unzureichend abgedeckt. Da er für die Immobilieneigentümer im Sinne einer Marktforschung über derzeitige und zukünftige Nachfragegruppen von Interesse sein sollte, gibt es eventuell Möglichkeiten zur gemeinsamen Datengenerierung, sei es durch gemeinsam finanzierte qualitative Untersuchungen, die Anforderung von Einkommensdaten durch die Finanzämter oder als „low-budget-Weg“, indem die bei den Wohnungsunternehmen für Neuvermietung zuständigen Sachbearbeiter ihr Wissen bündeln.

Die Datenauswertung kann nicht vollautomatisch erfolgen, sondern bedarf der Einschätzung durch den Auswerter. Dazu sind Hilfestellungen gegeben durch

Beschreibung der Wirkungszusammenhänge und durch Schwellenwerte, die signalisieren, ob der Wert hoch ist oder nicht. Ein Ampelsystem nach der Logik, dass eine bestimmte Zahl von Indikatoren mit rotem Ausschlag ein kritisches Quartier anzeigt, ist jedoch aus mehreren Gründen zu verkürzt und wäre daher bedenklich. Erstens sind die Indikatoren nicht gewichtet. Daher würde es das Bild verzerren, wenn man am Ende nur die Anzahl der hohen oder niedrigen Werte zusammenzählt: einige Indikatoren hängen unmittelbar zusammen und zu manchen Themenbereichen werden mehr Daten betrachtet als zu anderen. Zweitens ist bei dem selben Indikator nicht automatisch ein hoher Wert schlecht und ein niedriger Wert gut. Bei der Zahl der Haushalte mit Kindern wäre es beispielsweise genau umgekehrt. Bei einigen Indikatoren wie Mietpreis oder Ausländeranteil wäre es ausgesprochen fragwürdig, einen bestimmten Anteil mit einem roten oder grünen Ampelausschlag zu bewerten. Mit dieser sehr vereinfachenden Aussage würde das Monitoring nicht seiner Aufgabe gerecht, über die Entwicklung der Quartiere zu informieren. Nach dem Verständnis der Verfasser ist der Zweck eines Monitoringsystems durch zielgerichtete, gut aufbereitete Information eine fundierte Grundlage für einen partizipativen Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozess zu liefern. Nicht Sinn ist es dagegen auf technokratische Weise durch eine computergestützte Datenverarbeitung die Entscheidung darüber zu generieren, in welchen Stadtquartieren investiert wird.

Literatur

- Beck, S.; Perry, T. 2007: Migranten-Milieus. Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland. Vhw Forum Wohneigentum. Berlin. S. 187-195.
- Beckmann, K.J.; Hesse, M.; Holz-Rau, C.; Hunecke, M. 2006: StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil: Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.
- Bischoff, P. 2005: Evaluation von Informations- und Monitoringsystemen zum Thema Reurbanisierung. Abschlußbericht des Projekts Mobilising Reurbanisation on Condition of Demographic Change. Leipzig.
- Bizer, K.; Dappen, C.; Heilmann, S.; Knieling, J.; Stieß, I. 2008: Nutzungszyklen von Wohnquartieren – Modellentwicklung. Neopolis Working Papers Nr. 3, Hamburg: HafenCity Universität.
- BBR (Hrsg.) 2007: Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Forschungen Heft 131. Bonn.
- BMVBS (Hrsg.) 2007: Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere. Berlin.
- Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2004: Monitoring im Stadtumbauprozess, Dokumentation des Workshops am 29. Juni 2004 in Berlin. Im Auftrag von BMVBW und BBR. Berlin.
- Eichler, K. 1998: Wohnungsmarktentwicklungen im regionalen Vergleich. Dresden.
- Gaebe, W. 2004: Urbane Räume. Stuttgart: Ulmer.
- Glick, P.C. 1947: The Family Circle. American Sociological Review 12, S. 164-174.
- Harms, B.; Töpfer, J. 2005: Leerstand, Mobilität, höhere Ansprüche - Wohnungsbestand für den Markt fit machen. Die Wohnungswirtschaft 58, S. 54-55.
- Herlyn, U. 1990: Leben in der Stadt. Opladen: Leske + Budrich.
- Homann, K. 2001: Immobiliencontrolling : Ansatzpunkte einer lebenszyklusorientierten Konzeption. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) 2005: Städte- und Regionalmonitoring, Gutachten für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- InWis (Hrsg.) 2003: Leitfaden Portfoliomanagement. Bochum.
- Kemper, F.-J. 1985: Die Bedeutung des Lebenszykluskonzepts für die Analyse intraregionaler Wanderungen. Colloquium Geographicum 18, S. 180-212.
- Klebsch, O. 1997: Leerstand von Wohnungen. In: Mändle, E.; Galonska, J. (Hrsg.), Wohnungs- und Immobilien-Lexikon, Hamburg: Hammonia, S. 536-537.
- Kofner, S. 2004: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München [u. a.]: Oldenbourg.
- Kook, H.; Sydow, M. 2003: Strategisches Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft: Ein Leitfaden für Theorie und Praxis. Hamburg: Hammonia.
- Kreibich, V. 1994: Wohnungsmarktbeobachtung – Informationen für die kommunale und regionale Wohnungspolitik. Dortmund: Institut für Raumplanung (IRPUD).
- Kühne-Büning, L. (Hrsg.) 2005: Die Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hamburg: Hammonia.
- Lehmann, H.; Goldschmidt, J. 2008: Entwicklungs- und Testfallanwendung in der Stadt Forst (Lausitz). In: Ringel, J. (Hrsg.) Entwicklung eines Früherkennungs- und Kontrollsystems zur Unterstützung einer flexiblen Stadtentwicklungsplanung
- Lindemann, U. 2005: Aktuelle Standards zur Abbildung von Migrationshintergrund durch Kommunalstatistik. Unveröffentl. Vortrag Statistische Woche 2005. Braunschweig.
- LTS (Niedersächsische Landestreuhandstelle)(Hrsg.) 2005: Wohnungsmärkte regional analysiert 2005. Hannover.
- Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg 2005: Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau, Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Potsdam.
- Niefert, M. 2003: Räumliche Mobilität und Wohnungsnachfrage : eine empirische Analyse des Umzugsverhaltens in Westdeutschland. Münster.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2004: Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Arbeitsblätter zum Wohnungsbau, München.
- Spiegel, E. 1997: Umzugsverhalten, Umzugsgründe, Umzugs-

häufigkeit. In: Mändle, E.; Galonska, J., (Hrsg.) Wohnungs- und Immobilien-Lexikon, Hammonia, Hamburg, S. 835-836.

Stadt Leipzig Dezernat Stadtentwicklung und Bau (Hrsg.) 2006: Monitoringbericht 2006. Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig, Leipzig.

Techem 2005: Umzüge. Magdeburg vorn, dann kommt Kiel. Die Wohnungswirtschaft 58, S. 12-13.

Wfa; Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW 2006: Entwurf. aktualisierter Indikatorensetz für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Stand 07.09.2006. Düsseldorf.

Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf (Hrsg.) 2006: Wohnungsmarkt Düsseldorf 2005, Düsseldorf.

Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Hrsg.) 1998: Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen. Beiträge aus Starterkonferenz vom Mai 1997. Düsseldorf.

Wong, C. 2006: Indicators for Urban and Regional Planning. The interplay of policy and methods. Routledge: London.

Abbildungen

-
- | | |
|--|--|
| Abb. 1 Akteure des NZM | Anhang 1: Befragungstool für die Datenerhebung bei Wohnungsunternehmen |
| Abb. 2 Aufbau des NZM-Monitorings | Anhang 2: Behebungsbogen zu den Themen Freiflächen und Nahversorgung |
| Abb. 3 Abgrenzung von kleinräumigen Gebietseinheiten (Variante A): Beispiel Kiel Suchsdorf | Anhang 3: Monitoring Göttingen-Leineberg: Datenblatt |
| Abb. 4 Abgrenzung von kleinräumigen Gebietseinheiten (Variante B): Beispiel 50er-70er Mehrfamilienhausgebiete Kiel | Anhang 4: Monitoring Göttingen-Leineberg: Diagramme |
| Abb. 5 Auswahl von Beobachtungsgebieten für das vertiefte Monitoring: Beispiel Kiel-Suchsdorf | Anhang 5: Monitoring Kiel-Suchsdorf: Datenblatt |
| Abb. 6 Lebenszyklusphasen eines Haushalts | Anhang 6: Monitoring Kiel-Suchsdorf: Diagramme |
| Abb. 7 Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner | |

Tabellen

- Tab. 1 Indikatoren der zweiten Stufe des Monitorings
- Tab. 2 Bewertungsmaßstab für die Quartierswerte
- Tab. 3 Beispiel zur Auswertung der Indikatoren: über 65jährige in Kiel 2005
- Tab. 4 Schwellenwerte für die gebäudebezogenen Indikatoren
- Tab. 5 Schwellenwerte für Göttingen für den Indikator Wohndauer
- Tab. 6 Zyklusphasen der Quartiere

Anhänge

Anhang 1: Befragungstool für die Datenerhebung bei Wohnungsunternehmen

Datenerhebung Quartiersmonitoring	
<p>HafenCity Universität Hamburg / Forschungsprojekt "Nutzungszyklusmanagement" in Kooperation mit der Stadt Göttingen</p>	
	<p>Untersuchungsgebiet: Göttingen Leineberg*</p> <p>Name der Gesellschaft: <input type="text"/></p> <p>Datum der Bearbeitung: <input type="text"/></p> <p>Bearbeiter: <input type="text"/></p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an folgenden Ansprechpartner: <input type="text"/></p> <p>Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet und das betreffende Unternehmen.</p> <p>Alle zur Verfügung gestellten Daten werden nur für das Quartiersmonitoring verarbeitet und unterliegen den geltenden Datenschutzbestimmungen.</p> <p><small>* betreffendes Gebiet ist rot umgrenzt</small></p>

Datenerhebung Quartiersmonitoring		Stadt Göttingen
Angaben zum Unternehmen		
Name der Gesellschaft	<input type="text"/>	
Anschrift der Gesellschaft	Straße/Hausnummer	<input type="text"/>
	Postleitzahl/Ort	<input type="text"/>
	Telefon/Fax	<input type="text"/>
	E-Mailadresse	<input type="text"/>
Geschäftsführer	Name	<input type="text"/>
	Telefon/E-Mail	<input type="text"/>
Zuständige Personen für das Gebiet	Vermietung	<input type="text"/>
	Technische Betreuung	<input type="text"/>
	Sonstige	<input type="text"/>
	Telefon/E-Mail	<input type="text"/>
	Telefon/E-Mail	<input type="text"/>
	Telefon/E-Mail	<input type="text"/>

Datenerhebung Quartiersmonitoring					Stadt Göttingen
Angaben zur Vermietung und Nachfrage					
Leerstand <small>(Anzahl WE am Stichtag)</small>		30. Juni	3-6 Monate	über 6 Monate	
		31. Dez	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Anmerkungen zu Leerstand	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
Fluktuation <small>(Mieterwechsel im letzten Kalenderjahr)</small>	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
Anmerkungen zu Fluktuation	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
Wohndauer <small>(Anzahl der Haushalte)</small>	bis 3 Jahre	4 bis 9 Jahre	10-14 Jahre	15-34 Jahre	über 35 Jahre
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anmerkungen zu Wohndauer	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
Nachfrage nach Wohnungen	Warteliste	Zahl Wohnungssuchender			
	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
Anmerkungen zu Nachfrage	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
Miete* in EUR	1992	1997	2002	2007	
Kaltmiete pro m ²	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Betriebskosten pro m ²	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Heizkosten pro m ²	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
gesamt pro m ²	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Anmerkungen zu Miete	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
Informationen aus Bewohnerbefragungen	<input style="width: 100%;" type="text"/>				
<small>z.B.: Mieterzufriedenheit, Kündigungsgründe</small>	<input style="width: 100%;" type="text"/>				

Anhang 2: Behebungsbogen zu den Themen Freiflächen und Nahversorgung

Erhebender:	Datum und Urzeit:
Wetter:	
<i>Bitte Flächen in der Karte einzeichnen und stichpunktartige Bewertung hier eintragen</i>	
Öffentlicher Raum :	
Spielplätze	
Zahl und Art der vorhandenen Spielplätze:	
.....	
.....	
.....	
.....	
Altersgruppen und Nutzungsintensität:	
.....	
.....	
.....	
Aufenthalts- und Spielqualität	
.....	
.....	
.....	
Mobiliar	<input type="checkbox"/> gepflegt <input type="checkbox"/> etwas abgenutzt <input type="checkbox"/> in schlechtem Zustand
	<input type="checkbox"/> neu geschätztes Alter:.....
.....	
.....	
Spuren von Vandalismus <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> Grafitis <input type="checkbox"/> Zerstörung von Mobiliar etc.	
.....	
.....	
Sonstige Anmerkungen:	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

Plätze, Parks, und Einzelhandelszentren

Zahl und Art der vorhandenen Freiflächen:

.....
.....
.....
.....

Aufenthaltsqualität :

.....
.....
.....
.....
.....

Nutzer und Nutzungen:

.....
.....
.....
.....

Grünflächen gepflegt etwas ungepflegt in schlechtem Zustand

.....
.....

Mobiliar gepflegt etwas abgenutzt in schlechtem Zustand
 neu geschätztes Alter:.....

.....
.....
.....

Müll sauber leicht vermüllt sehr dreckig

.....
.....

Nahversorgung

In 500m Umkreis; Standorte aller Geschäfte und Dienstleister in der Karte einzeichnen

- | | | |
|----------------------------|------------------------------------|--|
| Arzt | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Apotheke | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Post | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Bankfiliale | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Geldautomat | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Bäcker | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Supermarkt (Vollsortiment) | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Supermarkt (Discount) | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Metzger | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Gemüseladen | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |
| Zeitungskiosk | <input type="checkbox"/> vorhanden | <input type="checkbox"/> nicht vorhanden |

Sonstige:

Nutzungsintensität:

.....

Modernisierung der Gebäude:

.....

Qualität des Angebots:

.....

Öffnungszeiten Einkaufszentrum/ Ladenstraße

.....

Leerstände und Mieterwechsel:

.....

Sonstige Anmerkungen:

.....

Freizeit
In 500m Umkreis; Standorte aller Einrichtungen in der Karte einzeichnen

Gastronomie Fast Food einfache Küche gehobene Küche
Café/ Kneipe Stammkneipe Eiscafé Café

.....
.....

Sportverein vorhanden nicht vorhanden
Sportplatz vorhanden nicht vorhanden
Jugendtreff vorhanden nicht vorhanden
Sonstige:
.....
.....

Privater und halböffentlicher Raum : Freiflächen um die Wohngebäude
Gestaltung und Nutzung der Flächen :
.....
.....
.....
.....
.....

Mietergärten und Terrassen: :
.....
.....
.....

Grünflächen gepflegt etwas ungepflegt in schlechtem Zustand
.....
.....
.....
.....
.....

Sonstige Anmerkungen:
.....
.....

Gesamteinschätzung Freiflächen und Einzelhandel

Nahversorgung:

- sehr gut gut ausreichend leichte Unterversorgung deutliche Unterversorgung

.....
.....

Aufenthaltsqualität der Freiflächen und des öffentlichen Raums:

- sehr hoch hoch mittel gering sehr gering

.....
.....

Vorhandenes Angebot:

.....
.....
.....

Entwicklung des Gebiets:

.....
.....
.....

Erneuerungen oder Umgestaltungen:

.....
.....
.....
.....

Stärken:

.....
.....
.....
.....

Defizite:

.....
.....
.....
.....

Sonstige Anmerkungen:

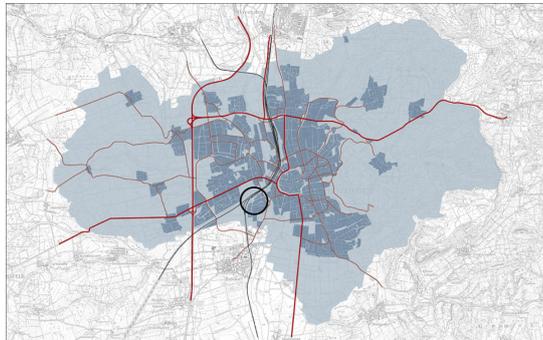
.....
.....

Anhang 3: Monitoring Göttingen-Leineberg - Datenblatt

Zyklus	Indikator	Wert 2005		Vergleichswerte 2005		Entwicklung		Trend 2 Jahre	
		absolut	relativ (%)	Bezirk	Gebietstyp	Stadt	1995		Entw. 10 Jahre
Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner									
Generationswechsel	Bevölkerungsentwicklung								
	Entwicklung der Einwohnerzahl	↓	-1,7%	-2,0%	-0,5%	-0,5%	-1,2%	-0,2%	-1,5%
	Wanderungssaldo	↓	-0,9%	-1,2%	-0,3%	0,2%	-1,1	-0,9%	+/-0
	Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Geburten	↑	0,5%	0,4%	0,8%	1,1%	-0,6%	0,8%	-0,3%
	Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Sterbefälle	↓	2,2%	1,5%	0,8%	1,5%	+0,7%	1,8%	+0,4%
	über 65jährige	↑	25,9	24,6%	15,9%	21,6%	+4,3%/+0,43% p.a.	24,5%	+1,4%/+0,7% p.a.
Altersstruktur	über 75jährige	↑	9,5	9,4%	7,4%	7,1%	+2,4%/+0,24% p.a.	9,2%	+0,3%/+0,15% p.a.
	Haushalte mit Kindern (relativ: auf 100 EW)	↑	181	9,4%	7,3%	8,5%	+0,9%/+0,09%	10%	-0,6%/ -0,3%
	Wohndauer bis 3 Jahre	↑	140	20,6%	nicht vorhanden, beim Amt für Statistik nicht vorliegend, Quartiersdaten durch Befragung der Wohnungsunternehmen				
über 15 Jahre		236	34,7%						
Nachfrageentwicklung im Quartier									
Veränderung der Sozialstruktur	Umzüge aus dem Quartier in andere Stadtteile Göttingens	↓	98	5,1%				6,5%*	-1,4%
	Zugänge aus Wanderungen	↔	158	8,2%	8,8%	17,6%	9,7%*	-0,4%	10,3%*
	Abgänge aus Wanderungen	↔	168	8,8%	10,1%	18,0%	9,2%*	-1,5%	9,4%*
	Empfänger von Sozialleistungen XII und AsylbLG	↑	391	20,4%	16,1%	10,3%	nicht vorhanden (Reform der Sozialleistungen 2004)		
ökonomische Entwicklung	Ausländeranteil	↑	186	9,7%	7,6%	9,9%	7,0%	+2,7%/+0,27% p.a.	9,7%
	Leerstand		0	0,0%	Gesamtstadt: rechnerischer Wohnungsüberhang von ca. 1%	nicht vorhanden			+0%/+0% p.a.
ökonomische Entwicklung	Mietspanne Kaltmiete	↔	2,99 - 6,20€		Vergleichsmieten Gesamtstadt: 2,36 - 13,02 € (Durchschnitt 5,94)	1997: 2,99-6,70 €			2002: 2,99-5,90 €
	Wohnungsmieten								
Baulich-räumlicher Zyklus									
Modernisierung und Anpassung der Gebäude	Modernisierung der Gebäude		48	7,0%	nicht vorhanden: Quartiersdaten durch eigene Befragung der Wohnungsunternehmen ermittelt				
	Zustand: nicht modernisiert (in WE)		521	76,5%					
	Zustand: teilmodernisiert (in WE)		112	16,4%					
	Ausstattung der Wohnungen		656	96,3%					
Bezugswerte	Gartenzugang		277	40,7%					
	Anteil der Wohnungen mit modernisiertem Bad								
Bezugswerte	Gesamtbefragung		1916		2.809	129.051			
	Haushalte				1.284	71.010			
	Wohnheiten		929		63469				
durch Befragung abgedeckte WE									
Skala (für Bevölkerungsdaten)									

* Mittelwert von 1995-2004 bzw. von 2003-2004

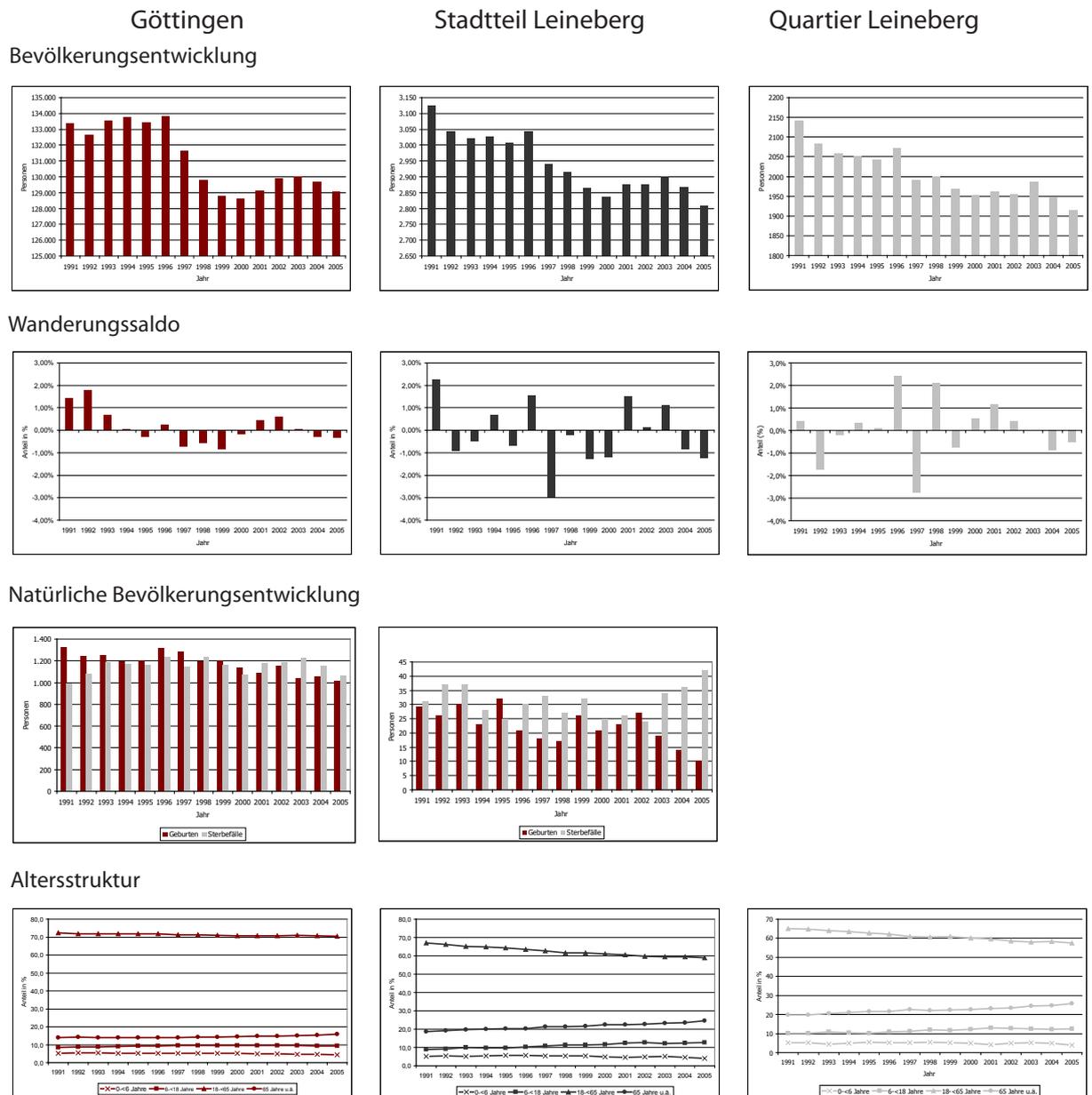
Anhang 4: Monitoring Göttingen-Leineberg - Diagramme



Lage vom Stadtteil Leineberg im Stadtgebiet Göttingen

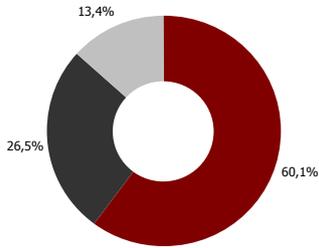


Untersuchungsgebiet Quartier Leineberg



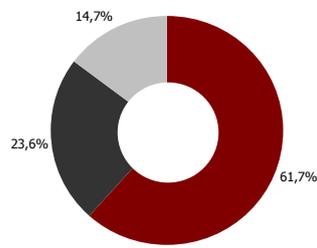
Göttingen

Haushaltsstruktur

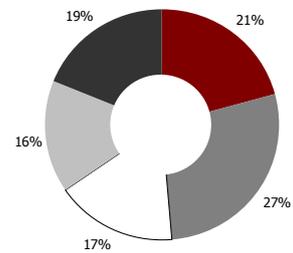


■ Ehepaare ohne Kind ■ Ehepaare mit Kindern ■ Alleinstehende mit Kindern
gemessen an der Gesamtzahl der Familien

Stadtteil Leineberg



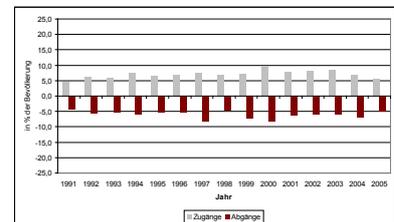
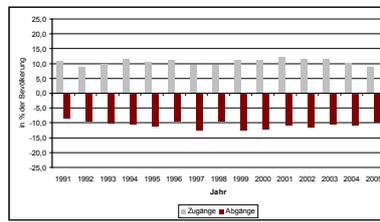
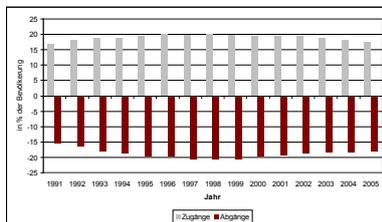
Quartier Leineberg



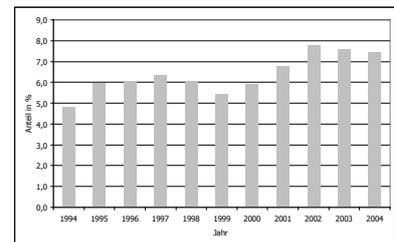
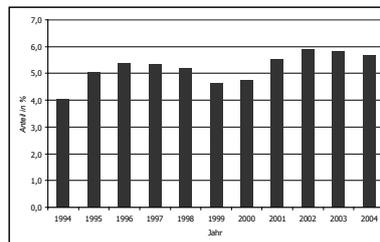
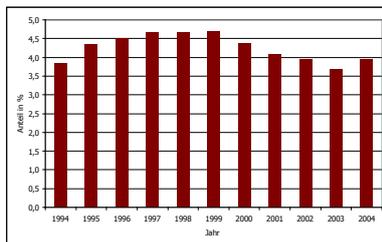
■ bis 3 ■ 4 bis 9 □ 10 bis 14 ■ 15 bis 34 ■ über 35

Wohndauer

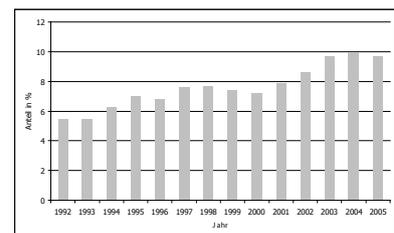
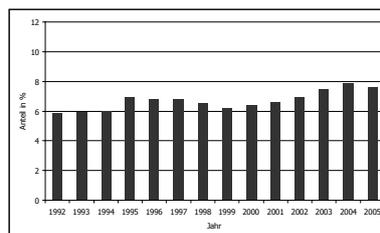
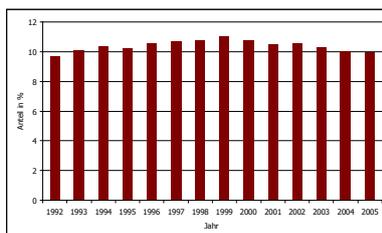
Fluktuation



Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII)



Anteil ausländischer Bevölkerung



Anhang 5: Monitoring Kiel-Suchsdorf - Datenblatt

Kleinräumiges NZM-Monitoring: Kiel Suchsdorf 60er MFH

Zyklus	Indikator	konkretisiert	Wert 2005		Vergleichswerte 2005		Entwicklung		Trend 2 Jahre		
			absolut	relativ (%)	Stadtteil	Gebietstyp	Stadt	1995		Entw. 10 Jahre	2003
Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohner											
Generationswechsel	Bevölkerungsentwicklung	Entwicklung der Einwohnerzahl)	-25	-1,1%	2,75%		0,4%	0,4%*	+0,4%*	-1,5%	
	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo	9	0,4%	2,8%		0,5%	-0,8%*	+1,2%	+0,3%	
	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	Geburten	11	0,5%	0,6%		0,9%	nicht vorhanden		-0,3%	
	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	Sterbefälle	29	1,3%	0,7%		1,1%	nicht vorhanden		+0,2%	
	Altersstruktur	über 65jährige	628	25,0%	21,2%		17,9%	17,4% +10,6% +1,06% p.a.		25,9%	+2,1% +1,05% p.a.
		über 75jährige	216	9,4%	7,8%		8,1%	4,2% 5,4% +0,54% p.a.		8,1%	+1,3% +0,65% p.a.
Haushaltsstruktur	Einpersonenhaushalte	556	44,5%	34,8%		52,9%	nicht vorhanden		nicht vorhanden		
	Haushalte mit Kindern	202	16,2%	25,2%		17,3%	nicht vorhanden		nicht vorhanden		
	Wohndauer	483	21,8%	32,3%		34,6%	nicht vorhanden (Berechnung erst ab 2004 möglich)		nicht vorhanden		
	über 15 Jahre	935	42,2%	36,3%		26,3%	nicht vorhanden (Berechnung erst ab 2004 möglich)		nicht vorhanden		
Nachfrageentwicklung im Quartier											
Veränderung der Sozialstruktur	Umzüge innerhalb der Stadt	Umzüge aus dem Quartier in andere Stadtteile Kiels	88	3,9%	k.a.			4,9%*	-1%	3,5%*	
	Fluktuation	Zugänge aus Wanderungen	181	8,1%	8,1%		16,3%	8,9%*	-0,8%	9,3%*	
		Abgänge aus Wanderungen	189	8,4%	6,8%		15,8%	10,3%*	-1,9%	8,7%*	
		Empfänger von Sozialleistungen + Sozialgeld)	384	17,1%	6,3%		15,5%	nicht vorhanden (Reform der Sozialleistungen 2004)			-0,3%
ökonomische Entwicklung	Ausländeranteil	nichtdeutsche Staatsbürger	108	4,8%	2,9%		8,7%	4,4%	+0,4% / +0,04% p.a.	5,30%	-0,5% / -0,25% p.a.
	Leerstand	Stichtag: über 3 Monate	10	1,8%	k.a.		1,7%				
Baulich-räumlicher Zyklus	Wohnungsmieten	Mietspanne Kaltmiete	3,20 - 5,80€								
Modernisierung und Anpassung der Gebäude	Modernisierung der Gebäude	Modernisierung der Gebäude	749	80,5%	nicht vorhanden: Quartiersdaten durch Befragung der Wohnungseigentümer ermittelt						
	Anpassung der Gebäude	Zustand: nicht modernisiert (in WE)	182	19,5%							
		Zustand: umfassende Modernisierung (in WE)	0	0,0%							
	Ausstattung der Wohnungen	Anteil der Wohnungen mit Balkon, Terasse oder Gartenzugang	437	94,8%							
		Anteil der Wohnungen mit modernisiertem Bad	169	30,1%							

* Mittelwert von 1996-2004 bzw. von 2003-2004

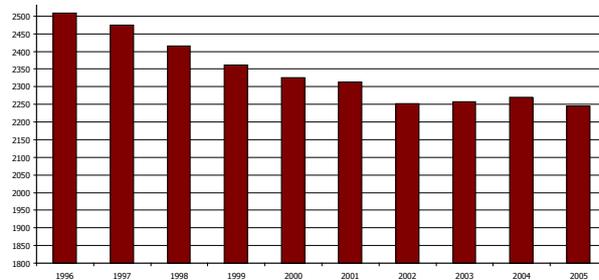
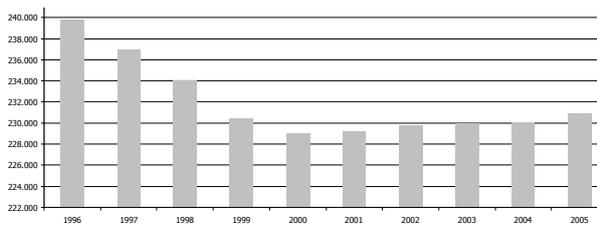
Anlage 6: Monitoring Kiel-Suchsdorf - Diagramme



Kiel Gesamtstadt

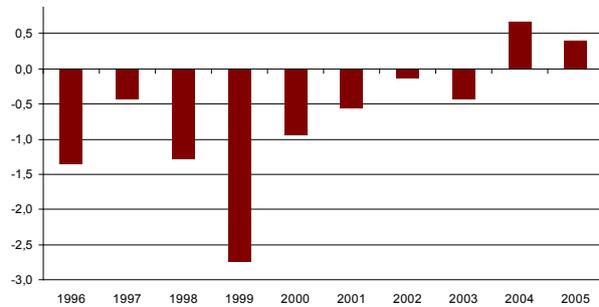
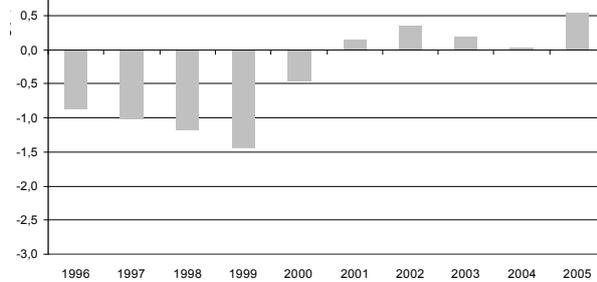
Kiel-Suchsdorf
Mehrfamilienhausquartier

Bevölkerungsentwicklung



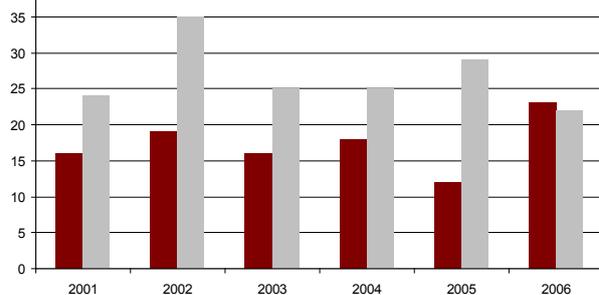
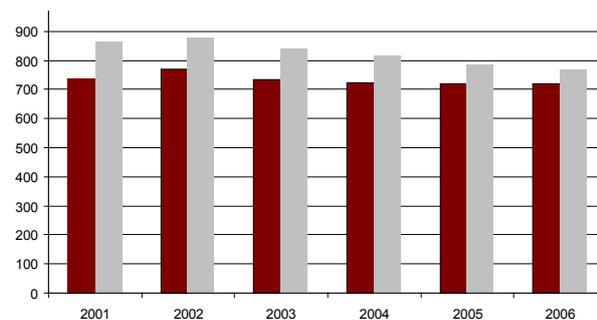
Anzahl der Einwohner

Wanderungssaldo



Anteil an der Gesamtbevölkerung (in %)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

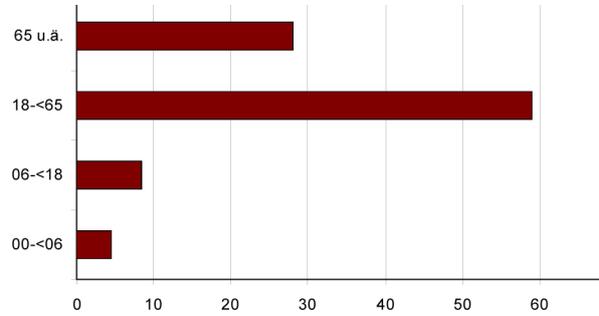
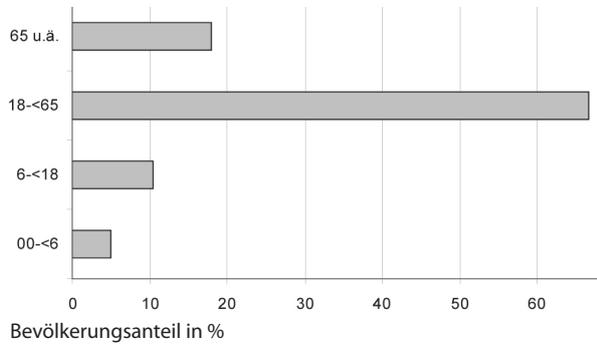


■ Geburten ■ Todesfälle

Kiel Gesamtstadt

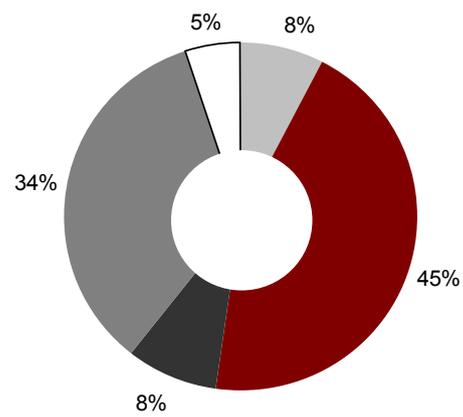
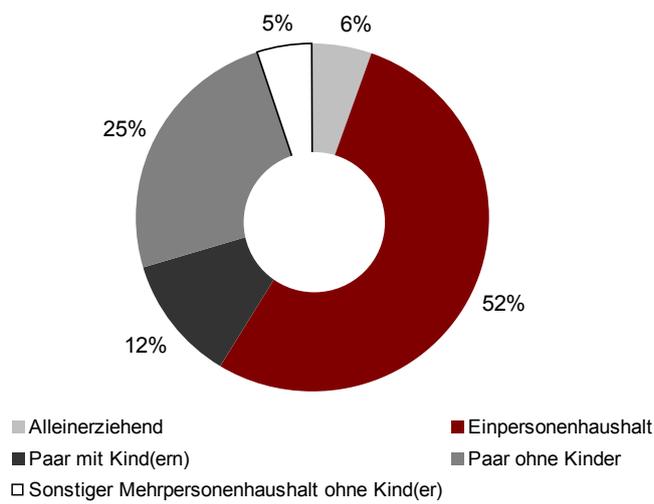
Kiel-Suchsdorf
Mehrfamilienhausquartier

Altersstruktur



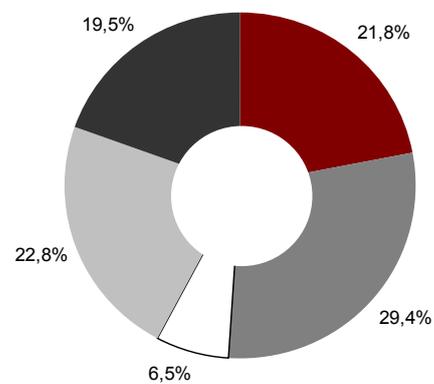
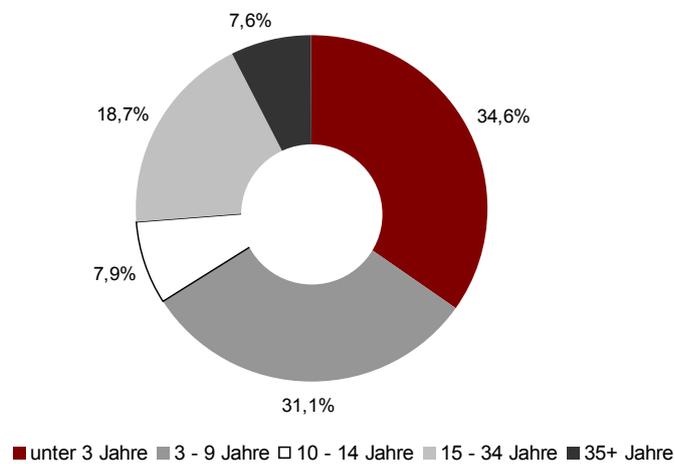
Stand: 31.12.2005

Haushaltsstruktur



Stand: 2005

Wohndauer

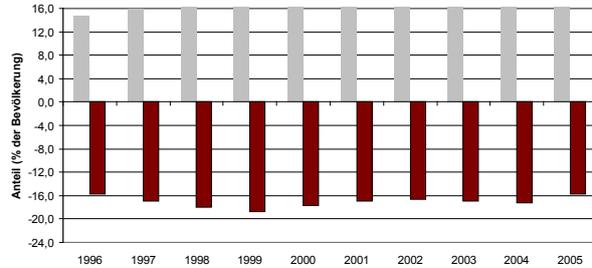
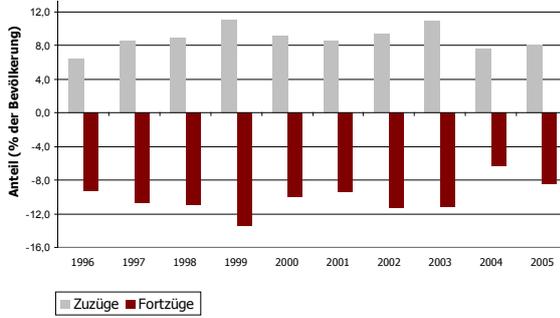


Stand: 31.12.2006

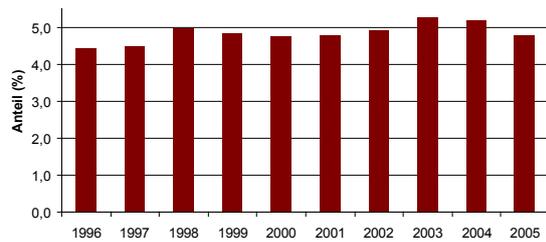
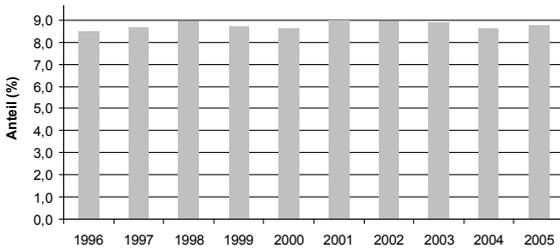
Kiel Gesamtstadt

Kiel-Suchsdorf
Mehrfamilienhausquartier

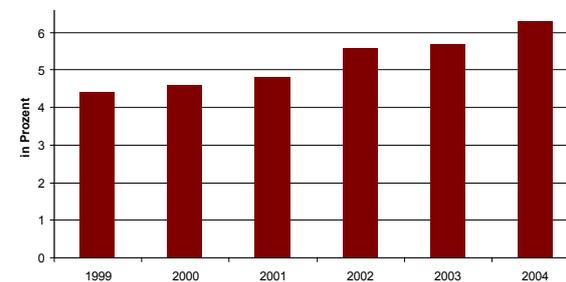
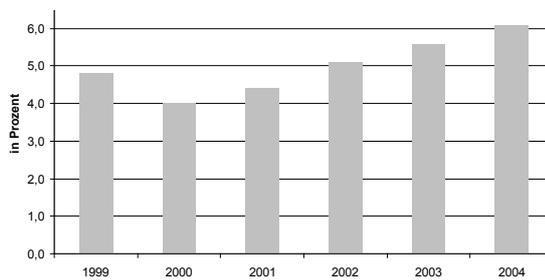
Fluktuation



Ausländeranteil



Arbeitslosengeld- u. Arbeitslosenhilfeempfänger



neopolis working papers
urban and regional studies

- no 1 Jörg Knieling / Antje Matern
Good Governance in European Metropolitan Regions
ISBN 978-3-9811688-0-8
2008
- no 2 Martin Albrecht
**Die neue Landesentwicklungsstrategie Brandenburgs -
Konsequenzen für Wachstumskerne und Schrumpfungsräume**
ISBN 978-3-9811688-1-5
2008
- no 3 Kilian Bizer / Claudia Dappen / Sven Heilmann / Jörg Knieling
Nutzungszyklus von Wohnquartieren - Modellentwicklung
ISBN 978-3-9811688-2-2
2008
- no 4 Patricia Jacob / Jörg Knieling
**Migration und Internationalisierung als Chance und Herausforderung
der Stadt- und Regionalentwicklung**
ISBN 978-3-9811688-3-9
2008
- no 5 Patricia Jacob / Jörg Knieling
**Internationalisierung und Zuwanderung - Perspektiven für Hamburg
und die Metropolregion**
Fachforen am 26. April 2007 und 27. März 2008
ISBN 978-3-9811688-x-x
2008
- no 6 Patricia Jacob / Jörg Knieling
**Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten
Stadtentwicklung**
ISBN 978-3-9811688-5-3
2008

Kleinräumiges Monitoring als Instrument einer bestandsorientierten Stadtentwicklung

Das Monitoring bietet eine Informationsgrundlage und Entscheidungshilfe für die Stadtentwicklungsplanung. Das frühzeitige Erkennen von Quartieren, denen Veränderungsprozesse bevorstehen, es, Bestandsentwicklung präventiv zu betreiben. Die frühzeitige, nachfrageorientierte Erneuerung von in die Jahre gekommenen Wohnquartieren kann dazu beitragen, dass Problemquartiere gar nicht erst entstehen und lenkt gleichzeitig die Wohnungsnachfrage in innerstädtische Quartiere.

Im Hinblick auf die Einführung eines kleinräumigen Monitorings für Wohnquartiere diskutiert der Beitrag die Aussagekraft und Interpretationsmöglichkeiten ausgewählter Indikatoren sowie die Verfügbarkeit und Erhebung der nötigen Daten. Die Zukunftsfähigkeit von Wohnquartieren wird in dem entwickelten Ansatz mit Hilfe von Indikatoren aus den Themenfeldern Bevölkerung, Bausubstanz und Nachfrage abgebildet. Die geeignete Beobachtungsebene sind dabei morphologisch homogene Siedlungseinheiten. Die Wohnungseigentümer werden sowohl bei der Datenerhebung als auch als Adressaten der Ergebnisse mit einbezogen.

Der Beitrag entstand im Rahmen des Forschungsprojekts „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – ein Instrument für die flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren“. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert das Projekt im Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“.

ISBN: 978-3-9811688-5-3

ISSN: 1864-7391