



neopolis

working
papers

no 3

urban
and
regional
studies

Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen

Modellentwicklung

Kilian Bizer
Claudia Dappen
Jutta Deffner
Sven Heilmann
Jörg Knieling
Immanuel Stieß

HCU

HafenCity Universität
Hamburg

Universität für Baukunst
und Metropolenentwicklung

Bizer, Kilian; Dappen, Claudia; Deffner, Jutta; Heilmann, Sven; Knieling, Jörg; Stieß, Immanuel:
Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen - Modellentwicklung /
Kilian Bizer, Claudia Dappen, Jutta Deffner, Sven Heilmann, Jörg Knieling, Immanuel Stieß. – Hamburg :
HafenCity Universität Hamburg, 2008
(neopolis working papers : urban and regional studies; 3)

ISBN 978-3-9811688-2-2

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 Universität Hamburg
Department Stadtplanung
Postfach
21071 Hamburg

download:
www.neopolis.hcu-hamburg.de

Hamburg, 2008

Textgestaltung und Umschlag:
Annette Buschermöhle

Titelfoto:
Achim Selk

Vertrieb:
HafenCity Universität Hamburg
Department Stadtplanung

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



1. Einleitung	
2. Zyklustheorien in der Ökonomie	
2.1 Produktlebenszyklus in der Betriebswirtschaftslehre	3
2.2 Erweiterter Produktlebenszyklus: Lebenszyklen in der Umweltökonomie	5
2.3 Marktlebenszyklen in der Volkswirtschaft	6
2.4 Immobilienwirtschaftliche Lebenszyklustheorien	7
2.5 Folgerungen für das Nutzungszyklusmodell	9
3. Zyklustheorien in den Sozialwissenschaften	
3.1 Das klassische Konzept des Familienzyklus von Glick	10
3.2 Erweitertes Modell des Lebenszyklus	11
3.3 Lebenszyklusmodelle und Wohnbedürfnisse	12
3.4 Folgerungen für das Nutzungszyklusmodell	14
4. Ansätze der Erklärung von Nutzungszyklen von Stadtquartieren	
4.1 Duales Zyklusmodell	15
4.2 Stadtsoziologische Modelle zum Wandel von Wohngebieten	17
4.2.1 Das 5-Phasen-Modell nach Hoover und Vernon	17
4.2.2 Weiterentwicklung durch Ottensmann	18
4.3 Phasenmodell der Agglomerations- und Stadtentwicklung	19
4.3.1 Zentrale Annahmen und Hintergründe	19
4.3.2 Phasen der Urbanisierung	19
4.3.3 Handlungsansätze und Konkretionsgrad	20
4.4 Folgerungen für das Nutzungszyklusmodell	21
5. Nutzungszyklen von Wohnquartieren	22
5.1 Nutzungsphasen von Wohnquartieren	25
5.2 Grenzen des Nutzungszyklusmodells von Wohnquartieren	28
6. Abbildungsverzeichnis	30
7. Literaturverzeichnis	30

1. Einleitung

Lebenszykluskonzepte haben sich in vielen Wissenschaftsdisziplinen als Untersuchungsgegenstand etabliert. So liegt im Bereich der Soziologie der Fokus auf den sozio-demographischen Lebensphasen von Haushalten und Personen, während im Bereich der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre verschiedene Produkt- bzw. Marktzyklen unterschieden werden. In der Immobilienwirtschaft wird vermehrt die Bedeutung von Nutzungs- und Modernisierungszyklen für die Investitionstätigkeit erkannt.

Auch Wohnquartiere unterliegen einem zyklischen Prozess, der von der Entwicklung eines Quartiers über die Nutzung bis zur Wiedernutzung, Verwertung oder sogar Abriss führt. Der Nutzungszyklus eines Quartiers wird einerseits durch den Lebenszyklus der Bewohner und deren Nachfrage nach quartiers-spezifischen Merkmalen und andererseits von den Zyklen der sozialen sowie baulich-technischen Infrastruktur im Quartier bestimmt.

Im Rahmen des vom BMBF geförderten REFINA-Projektes „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“, das zwischen 2006 und 2009 von den Forschungspartnern Hafencity Universität Hamburg, Universität Göttingen, Institut für sozial-ökologische Forschung Frankfurt und team-ewen Darmstadt durchgeführt wird, werden die Nutzungszyklusphasen am Beispiel zweier Wohnquartiere aus den 1950er – 1960er Jahren erhoben. Darauf aufbauend wird ein Instrumentarium entwickelt, mit dem die Transformation von Wohnquartieren erkannt und gesteuert werden kann (vgl. Bizer et al. 2007)

In dem vorliegenden Beitrag wird die Übertragbarkeit von verschiedenen Lebenszykluskonzepten auf Wohnquartiere untersucht. Zu diesem Zweck werden ausgewählte Lebenszykluskonzepte aus der Soziologie und der Ökonomie präsentiert und die Möglichkeit einer Übertragbarkeit auf Wohnquartiere diskutiert.

In den Sozialwissenschaften, in der Ökonomie und in der Immobilienökonomie haben Zyklustheorien mittlerweile eine lange Forschungstradition. Im Folgenden werden daher die verschiedenen theoretischen Ansätze als Grundlage eines Nutzungszyklusmodells von Wohnquartieren vorgestellt.

2. Zyklustheorien in der Ökonomie

2.1 Produktlebenszyklus in der Betriebswirtschaftslehre

Der produktbezogene Lebenszyklus wurde in der Betriebswirtschaftslehre in den 1950er Jahren entwickelt. Er ist keineswegs auf Produkte beschränkt, sondern wird auch auf Unternehmen, Produktgruppen, Dienstleistungen oder Fertigungstechnologien anwendbar.

Das Konzept des Produktlebenszyklus kann sowohl Bestandteil einer Chancen-/ Risikenanalyse sein als auch ein eigenständiges Instrument der strategischen Analyse. Es geht davon aus, dass Produkte in ihrem Lebenszyklus jeweils typische Phasen durchlaufen. Unabhängig von der Länge der Phasen, die Jahrzehnte aber auch nur Monate dauern können und dem spezifischen Umsatzverlauf, erzielt jedes Produkt zunächst wachsende und anschließend wieder absinkende Erträge. Auch wenn bezüglich der Anzahl an Phasen und deren genauer Abgrenzung in der betriebswirtschaftlichen Forschung kein Konsens besteht, lassen sich typischerweise die Phasen Einführung, Wachstum, Reife und Rückgang unterscheiden. Vielfach wird noch eine weitere Differenzierung in fünf oder sechs Phasen vorgenommen (vgl. Meffert 2004; Koppelman 2001).

Über die Phasen hinweg gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Refinanzierung der Anfangsinvestitionen und der Gewinnentwicklung, die das Unternehmen berücksichtigen muss. Unternehmen müssen darauf achten, mit welcher Preis- und Distributionspolitik sie Produkte vertreiben und zu welchem Zeitpunkt sie Produktinnovationen einführen, um im Markt Bestand zu haben (vgl. Klepper 1996). In der Einführungsphase müssen moderate Preise für eine schnelle Verbreitung sorgen. Hier stellt sich die strategische Frage, welches Marktsegment mit welcher Intensität bedient werden soll. In der Wachstumsphase kommt es bereits zu Gewinnzuwächsen. In dieser Phase muss über den Konsolidierungskurs des Produktes und eine mögliche Ausdehnung auf weitere Nachfragegruppen entschieden werden. In der Reifephase erreichen die Gewinnzuwächse ihren Zenit. Bis dahin müssen sich Investitionen weitgehend amortisiert haben, denn in der Rückgangphase nehmen Umsätze und Gewinne deutlich ab. Spätestens jetzt sollten Produktinnovationen zur Verfügung stehen. Auch wenn die konkrete Bestimmung der Position eines Produktes in seinem Lebenszyklus und die Dauer der einzelnen Phasen ex ante nur schwierig zu bestimmen sind, wird ein Unternehmen versuchen, strategischen Einfluss auf die Dauer der einzelnen Phasen zu nehmen. Dabei gilt es, die Produktstrategie so auszurichten, dass die Phase des Rückgangs möglichst lange hinausgezögert werden kann. Dazu gehört auch, die unterschiedlichen Lebenszyklen der gesamten Produktpalette zu beachten, um mögliche Rückgänge bei einzelnen Produkten ausgleichen zu können (vgl. Koppelman 2001).

Phase	Merkmale	Strategisches Verhalten des Unternehmers
Einführung	Neues Produkt am Markt	moderate Preise für schnelle Verbreitung – unterschiedlich intensive Bedienung von Marktsegmenten
Wachstum	Gewinnzuwächse	mögliche Ausdehnung des Produkts auf weitere Nachfragegruppen, dadurch Hinauszögerung der Gewinnabnahme
Reife	Zenit der Gewinnzuwächse Amortisation der Investitionen, Sättigung des Marktes, Erträge der Produkte verringern sich bis zur Stagnation	
Rückgang	Abnehmende Umsätze und Gewinne	Produktinnovationen müssen geschaffen werden

Abb. 1: Modell – Produktlebenszyklus in der Betriebswirtschaftslehre (Eigene Darstellung)

2.2 Erweiterter Produktlebenszyklus: Lebenszyklen in der Umweltökonomie

Das Lebenszykluskonzept im Bereich der Umweltökonomie stellt eine Erweiterung des vorgestellten Produktlebenszyklus dar. Denn bei dem traditionellen betriebswirtschaftlichen Produktlebenszyklus liegt der Fokus auf den für ein Unternehmen anfallenden Gewinnen und Kosten, die durch die Entwicklung und den Verkauf von Produkten entstehen. Nicht berücksichtigt werden dabei darüber hinausgehende gesellschaftliche Kosten, die etwa durch eine spätere Entsorgung der nicht mehr in Verwendung befindlichen Produkte entstehen kann. Das umweltökonomisch motivierte Lebenszyklusmanagements oder die integrierten Produktpolitik greift diese Problematik auf (vgl. Führ 2000; Rubik 2000).

Der Grundgedanke besteht darin, ökologische Folgekosten der Produktentsorgung bereits beim Design der Produkte zu berücksichtigen. Das heißt, der Lebenszyklus eines Produktes umfasst auch die Entsorgungsphase des Produktes. Dafür wurde eine Korrektur der Anreizsituation durch eine veränderte Produkthaftung und eine Rücknahmeverpflichtung, etwa für elektronische Geräte, wie sie jetzt u.a. durch die europäische Richtlinie WEEE umgesetzt wird, vorgenommen (vgl. Dopfer, Führ et al. 2004). Neben der Internalisierung der Entsorgungsphase und –kosten steht dabei auch die Beschaffung einzelner Komponenten und Rohstoffe unter ökologischen Aspekten im Vordergrund, um die sozialen Kosten in die betriebswirtschaftliche Produktpolitik zu integrieren, die ansonsten die Gesellschaft tragen müsste.

Phase	Merkmale	Strategisches Verhalten des Unternehmers
Einführung	Neues Produkt am Markt	moderate Preise für schnelle Verbreitung – unterschiedlich intensive Bedienung von Marktsegmenten
Wachstum	Gewinnzuwächse	mögliche Ausdehnung des Produkts auf weitere Nachfragegruppen, dadurch Hinauszögerung der Gewinnabnahme
Reife	Zenit der Gewinnzuwächse Amortisation der Investitionen, Sättigung des Marktes, Erträge der Produkte verringern sich bis zur Stagnation	
Rückgang	Abnehmende Umsätze und Gewinne	Produktinnovationen müssen geschaffen werden
Entsorgung / Recycling	Produkt wird an das Unternehmen zurück gegeben, Rücknahmeverpflichtung	Rücknahme des Produktes und Entsorgung bzw. Verwertung

Abb. 2: Modell – erweiterter Produktlebenszyklus: Lebenszyklen in der Umweltökonomie (Eigene Darstellung)

2.3 Marktlebenszyklen in der Volkswirtschaft

Eng verknüpft mit dem Produktlebenszyklus unterliegen auch Märkte einem Lebenszyklus. (vgl. Wied-Nebbeling 2007, Aberle 1992) Hier setzt die Volkswirtschaftslehre, insbesondere die Wettbewerbstheorie an. Märkte bestimmen das Umfeld für Produkte und werden gleichzeitig auch durch sie geprägt. Marktlebenszyklen dauern im Allgemeinen länger an als Produktlebenszyklen. Im Vordergrund steht dabei weniger das Produkt oder Unternehmen an sich, sondern die sich verändernden Marktstrukturen und Wettbewerbsbedingungen. Auch bei der Marktlebenstheorie werden wieder Phasen unterschieden, die Aberle (1992) als Experimentierphase, Expansionsphase, Ausreifephase sowie Stagnations- und Rückbildungsphase bezeichnet.

In der Experimentierphase steht die Durchsetzung eines Produktes auf dem Markt im Vordergrund, so dass in der Regel monopolistische Anbieterstrukturen vorherrschen. Erst in der Expansionsphase treten mehrere Anbieter auf dem Markt auf, so dass sich eine Wettbewerbssituation herausbildet. Je nach erwarteter Nachfrageelastizität kommt es zu mehr oder weniger starken Preisnachlässen. Zusätzlich tritt neben den Preiswettbewerb der Qualitätswettbewerb. In der Ausreifephase ändert sich die Wettbewerbssituation durch einen verstärkten Drang zur Produktdifferenzierung. In der Stagnations- und Rückbildungsphase intensiviert sich der Wettbewerb. Hier kann es durch das Auftreten neuer Produkte auch zu Marktaustritten von Unternehmen kommen.

Der Zusammenhang von Markt- und Produktlebenszyklus lässt sich nach Meffert (1994) am Beispiel des „Nachfrage-Technologiezyklus“ verdeutlichen. Hier wird die unterschiedliche Fristigkeit der Zyklen sichtbar. Innerhalb eines Nachfragezyklus, z.B. nach Unterhaltungselektronik, existieren mehrere Technologiezyklen, z.B. Schwarz-Weiß-Fernseher, Farbfernseher und dann Videorecorder. Innerhalb dieser Technologiezyklen gibt es wiederum verschiedene Produktzyklen. Dabei ist eine Abnahme der Dauer der Technologiezyklen erkennbar, wie dies – bezogen auf das Nutzungszyklusmanagement – auch Bunzel und Henckel (2003) für die Gewerbeimmobilien annehmen.

Phase	Merkmale des Marktes	Merkmale des Produktes
Experimentierphase	Markt bietet ein produktgünstiges Umfeld	Durchsetzung eines Produktes auf dem Markt - monopolistische Anbieterstrukturen
Expansionsphase	Durchsetzung des Produktes am Markt / konkurrierende Anbieterstrukturen entstehen	Mehrere Anbieter im Markt (Wettbewerbssituation) – erste Preisnachlässe und Qualitätswettbewerb
Ausreifephase	Verschärfung der Wettbewerbssituation	verstärkter Drang zur Produktdifferenzierung
Stagnations- und Rückbildungsphase	Intensivierung des Wettbewerbs	mögliche Marktaustritte bei Auftreten neuer Produkte

Abb. 3: Modell – Marktlebenszyklen in der Volkswirtschaft (Eigene Darstellung)

Das betriebswirtschaftliche Modell des Produktlebenszykluses sowie das volkswirtschaftliche Modell von Marktlebenszyklen stoßen an ähnliche Grenzen: Bei beiden Modellen ist die Länge der einzelnen Phasen ex ante nur schwer bestimmbar. Darin wird eine Schwäche der Zykluskonzepte gesehen, denn die Dauer der einzelnen Phasen ist abhängig von den getroffenen strategischen Entscheidungen (Wied-Nebbeling 2007). Außerdem stellt sich die Frage der genauen Abgrenzung der einzelnen Phasen. Denn der Übergang von einer Phase in die nächste ist nur schwer konkretisierbar, da sich die Phasen auch überschneiden können. Nicht immer lassen sich einzelne Produkte eindeutig einer Phase zuordnen. Als Prognosemodell ist es daher nur eingeschränkt nutzbar. Dennoch wird dem Konzept auf aggregierter Ebene durchaus eine Berechtigung als Grundlage von Investitionsentscheidungen zugesprochen. Bei der Bewertung der einzelnen Phasen ist dabei insbesondere auf die Kontextabhängigkeit der einzelnen Phasen zu achten. Sie sind immer in Hinblick auf die jeweilige Marktconstellation und das Umfeld zu bewerten.

2.4 Immobilienwirtschaftliche Lebenszyklustheorien

Im Gegensatz zu Produkten und Märkten sind das Lebenszyklusmodell und die Betrachtung von Lebenszykluskosten von Immobilien vergleichsweise neu (Pelzeter 2006, Wanninger und Brinsa 2005). Zugeordnet werden diese beiden Themenbereiche der Immobilienökonomie, welche als interdisziplinäre Wissenschaft Betriebswirtschaftslehre mit Ingenieurwesen und Architektur verknüpft.

Lebenszyklen von Immobilien werden in unterschiedliche Phasen eingeteilt. Obwohl verschiedene Begriffsdefinitionen und Phaseneinteilungen existieren, lassen sich alle Modelle auf ein gemeinsames Grundprinzip zurückführen, welches drei Phasen beinhaltet: eine Anfangsphase, eine Nutzungsphase und eine Endphase. Weiter differenziert bestehen die meisten Lebenszyklusphasen aus einem Modell mit 5 Phasen, welche noch weiter in Unterzyklen oder Unterphasen aufgeteilt werden können. Eine mögliche Grundlage zur Phaseneinteilung ist ein Wechsel des Hauptakteurs und damit zusammenhängende konkrete Ergebnisse am Ende einer Phase (vgl. Wübbenhorst 1984), wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

Phase	Merkmale	Hauptakteur	Phasenende
1. Konzeption	Projektentwicklung, Standortanalyse, Finanzierung	Bauherr	Gebäudekonzept
2. Planung	Entwurfs- und Genehmigungsplanung	Architekt/ Fachplaner	Ausführungsreife Planung
3. Realisierung	Baudurchführung, Übergabe	Baufirma	Bezugsfertiges Gebäude
4. Nutzung	Bewirtschaftung, Sanierung	Betreiber / Nutzer	abrissreifes Gebäude
5. Rückbau	Abriss, Recycling, Entsorgung	Verwerter	freies Grundstück

Abb. 4: Lebenszyklusphasen von Immobilien (Pelzeter 2006: 40)

Ähnliche Entwicklungen lassen sich für den Straßenraum (Fahrbahnbeläge, Bäume, Beleuchtung, Parkplätze etc.), Spielplätze, Grünflächen technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen), Gebäude der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas) sowie Ladengeschäfte beobachten, wobei bei letzteren häufig durch eine Nutzungsänderung eine neue Station im Kreislauf eintritt.

Grundsätzlich muss zwischen einer wirtschaftlichen und einer technischen Lebensdauer eines Bauwerkes unterschieden werden. Erstere kann durchaus kürzer sein. Denn der wirtschaftliche Lebenszyklus einer Immobilie endet dann, wenn diese aus einem ökonomischen Kalkül heraus nicht mehr genutzt werden kann, auch dann, wenn das „technische Lebensende“ noch nicht erreicht ist. Dabei ist zu beachten, dass ähnlich wie bei dem Produkt- und Marktlebenszyklus auch beim Immobilienlebenszyklus nicht von einem einzigen Zyklus gesprochen werden kann. Vielmehr ist er „eine Komposition von individuellen Lebensläufen“ der unterschiedlichen Gebäudekomponenten. Analog zu Homann (2001) unterscheiden Wanninger und Brinsa (2005) zwischen dem Lebenszyklus einer Immobilie von ca. 100 Jahren, der in der Regel der technischen Lebensdauer entspricht, und deren Nutzungszyklus von ca. 30 Jahren, der tendenziell der wirtschaftlichen Lebensdauer entspricht. Zwischen den einzelnen Nutzungszyklen findet jeweils eine neue Planungs- und Umbauphase statt.

Wie schon bei der Beschreibung der Produkt- und Marktlebenszyklen deutlich wurde, sind diese Werte nicht allgemeingültig. So zeigt der große Bestand an Altbauwohnungen in Deutschland eindrücklich, wie die Dauer der einzelnen Phasen durch geeignete Investitionen beeinflusst werden kann. Auch im Bereich der Immobilien ist die Beschreibung von verschiedenen Phasen im Immobilienzyklus ex post vergleichsweise einfach, die Verortung einer Immobilie im Lebenszyklus ex ante kann allerdings erhebliche Schwierigkeiten bereiten.

Die Aktualität des Themas Lebenszykluskosten hat mit Themen wie nachhaltiges Bauen und der stärkeren Berücksichtigung von Mietererfordernissen und somit der Nutzungskosten zugenommen. Die Einbeziehung langfristiger Auswirkungen von Planungsentscheidungen in den Prozess der Immobilienerstellung dient vor allem der Betrachtung der in der Konzeptionsphase festgelegten Kosten für den Bau, die Nutzung und den Abriss eines Gebäudes, welche nur unter großem Aufwand zu einem späteren Zeitpunkt verändert werden können.

Lebenszykluskosten von Immobilien bezeichnen alle entstehenden Kosten, die während der Lebensdauer einer Immobilie entstehen. Im Einzelnen werden dabei die Erstkosten oder Investitionskosten mit den Folgekosten oder Nutzungskosten zusammen betrachtet. Begrenzt wird der Betrachtungszeitraum durch den Lebenszyklus des Objektes. Eine genauere Definition des Begriffs geben Badmann und Gerlach: „Die Lebenszykluskosten setzen sich aus den Anschaffungskosten, Betriebskosten, Kosten aufgrund geplanter (Inspektion, Wartung) und ungeplanter, nämlich fehlerbehebender Instandhaltung sowie den Kosten für die Außerbetriebnahme und Wiederaufbereitung, Verwertung oder Entsorgung zusammen.“ (Badmann/Gerlach 2004: 24). International existieren verschiedene Begriffe für den Themenbereich Lebenszykluskosten wie z.B. Life Cycle Costs, Total Life-Cycle Costs oder Whole Life Costs, die insgesamt aber alle die Kosten über mehrere Phasen des Lebenszyklus eines Objektes betrachten.

Die Berechnung der Lebenszykluskosten einer Immobilie macht es im Ergebnis möglich, zu überprüfen ob Kosten aus einer Phase in eine andere verschoben werden können. Zum Beispiel können durch höhere Baukosten (Maßnahmen zur Energieeinsparung) geringere Nutzungskosten erzielt werden (vgl. Pelzeter 2006). Verschiedene Alternativen können auf ihre langfristigen Kostenauswirkungen verglichen und langfristige Investitionsvorhaben auf die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen zu verschiedenen Zeitpunkten überprüft werden.

Vor diesem Hintergrund haben in den letzten Jahren auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Portfolio-Management-Ansätze an Bedeutung gewonnen (vgl. Enseling 2006; InWIS Forschung und Beratung GmbH 2003). Im Fokus stehen bei dieser Art des Vorgehens nicht einzelne Immobilien, sondern die Immobilienbestände eines Unternehmens oder einer Wohnungsgenossenschaft im Ganzen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Objekt- und Standortattraktivität sowie weiterer Kriterien, wie Wettbewerbsposition, Zielgruppenneigung oder Marktattraktivität die Stellung der Wohnungsbestände im Lebenszyklus zu bewerten, mögliche Potentiale zu erkennen und daraus Handlungsansätze zu generieren. Mit Hilfe der sogenannten Portfolio-Matrix können dabei in Anlehnung an Konzepte aus der Unternehmensberatung für ähnliche Bestände mit vergleichbaren Entwicklungsperspektiven Basisstrategien identifiziert werden. Die Wohnungsunternehmen haben damit die Möglichkeit zu entscheiden, bei welchen Beständen sich eine Investition oder De-Investition lohnt, wo der Standard gehalten werden soll oder in welchen Bereichen das weitere Vorgehen unsicher erscheint. Durch die Betrachtungsweise der einzelnen Immobilien als Teil eines Gesamtportfolios wird hierbei eine Risikostreuung über die Wohnungsbestände hinweg möglich.

2.5 Folgerungen für das Nutzungszyklusmodell

Die vorgestellten Zyklusmodelle aus dem Bereich der Wirtschaftswissenschaften geben wertvolle Hinweise hinsichtlich der Übertragbarkeit auf Nutzungszyklen von Wohnquartieren. Sowohl die wirtschaftswissenschaftlichen Ansätze der (erweiterten) Produkt- und Marktlebenszyklen als auch der immobilienwirtschaftliche Lebenszyklus können auf ein Quartier übertragen werden.

Ähnlich wie Produkte in einem Unternehmen durchlaufen auch Quartiere in ihrer Nachfrage einen Zyklus der Einführung (erste Gebäude entstehen, „Pioniere“ beziehen das Quartier), des Wachstums (die vereinzelt Gebäude wachsen zu einem Quartier heran, Bewohner ziehen hinzu), der Reife (das Quartier ist entwickelt und bezogen), sowie möglicherweise des Rückgangs (die Nachfrage nach dem Quartier sinkt möglicherweise, da anderenorts neue attraktive Quartiere entstehen, die veränderten Bedürfnissen und einer veränderten Nachfragestruktur besser angepasst sind). Dabei kann sich dieser Zyklus der Nachfrage, je nach Anpassungsmöglichkeit in den Quartieren bzw. je nach Ausgangsqualität des Quartiers über viele Jahrzehnte hinziehen und ist analog der betriebswirtschaftlichen Produktzyklustheorie zeitlich schwer einzugrenzen.

Analog zu unterschiedlichen Produkten in einem Unternehmen, die sich in jeweils unterschiedlichen Phasen befinden können, setzt sich auch ein Quartier aus verschiedenen „Komponenten“ zusammen. Hierzu gehören die Gebäude, die soziale und technische Infrastruktur aber auch die Bewohner. Wie deutlich wurde, wird in Unternehmen zur Steuerung dieser verschiedenen Produkte auf Portfolio-Management-Ansätze zurückgegriffen, die eine langfristige Gewinnoptimierung unter Berücksichtigung von Risikostreuung ermöglichen. Auch für Kommunen bietet sich – in angepasster Form - eine Anwendung solcher Ansätze auf Quartiere an. Allerdings sind hierbei die Besonderheiten von Quartieren und Kommunen zu berücksichtigen: Das Konzept der „Gewinnmaximierung“ ist auf Kommunen nicht direkt übertragbar. Vielmehr steht hier eine Steigerung der Wohlfahrt für die Bewohner im Vordergrund, bei der z.B. auch soziale Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden müssen. Entscheidungen über Quartiersentwicklungen haben zumeist langfristige Auswirkungen. Diese beschränken sich nicht nur auf das Quartier an sich, sondern können gegebenenfalls auch die Gesamtstadt beeinflussen.

Ebenfalls auf Quartiere übertragbar sind die Konzepte der Lebens- und Nutzungszyklen von Immobilien. Ähnlich einer Immobilie besteht auch das Quartier aus zahlreichen Komponenten, die eine unterschiedliche wirtschaftliche und technische Lebensdauer besitzen können. Dabei ergibt sich die technische Lebensdauer aus dem Verschleiß von Immobilien, während sich die wirtschaftliche Lebensdauer aus dem Ertrag der Immobilien zusammensetzt. Die wirtschaftliche Lebensdauer der Immobilien wird hierbei stark von der Entwicklung im Quartier beeinflusst. Denn die Bevölkerungsstruktur hat über die Nachfrageentwicklung nach Wohn- oder Gewerbeflächen Einfluss auf die Immobilienpreise oder Miethöhen. Gleiches gilt für die lokale Situation der Wirtschaft aber auch die lokalen Umfeldbedingungen beeinflussen die wirtschaftliche Lebensdauer. Wie bei Immobilien ist der Lebenszyklus eines Quartiers in der Regel weitaus länger als der eigentliche Nutzungszyklus. Der Lebenszyklus eines Wohnquartiers endet, wenn das Quartier neu errichtet wird, auch wenn dies bisher in Deutschland nur in Ausnahmefällen von staten geht. Schrumpfende Regionen in Ostdeutschland weisen jedoch schon heute darauf hin, dass selbst eine Rückbauphase nicht auszuschließen ist. Die aus den umweltökonomischen Lebenszyklusansätzen bekannte Berücksichtigung der Verwertungsphase schon während der Planung ist damit auch in Quartieren von Relevanz.

3. Zyklustheorien in den Sozialwissenschaften

Biografische Ereignisse wie der Auszug aus dem Elternhaus, die Gründung eines gemeinsamen Haushalts mit einem Partner oder einer Partnerin, die Geburt eines Kindes oder das Ende einer Partnerschaft durch Trennung oder Tod bilden markante Zäsuren im Lebenslauf, welche die Wahrnehmungen, Bedürfnisse und Handlungsspielräume einer Person entscheidend beeinflussen. Nach einer Definition von Friedrichs und Kamp kann der Lebenszyklus aus soziologischer Sicht als eine „kontinuierliche Folge von durch Ereignisse abgegrenzten Phasen von der Geburt bis zum Tod eines Individuums“ definiert werden (Friedrichs, Kamp 1978: 176), die durch sozial bedeutsame Veränderungen der Familienkarriere gegliedert werden. Mit Hilfe des Lebenszyklus-Konzepts werden demnach verschiedene, aufeinander folgende Phasen des Familienlebens analytisch unterschieden, die in einer Biographie typischerweise durchlaufen werden. Die einzelnen Phasen sind nicht primär durch das biologische Alter einer Person bestimmt, sondern sind durch die Struktur und Konstellation der in einem Haushalt zusammenlebenden Personen (Anzahl, Alter, Generationenzugehörigkeit, Verwandtschaft) und die damit verbundenen charakteristischen Rollenerwartungen und Aufgabenverteilungen gekennzeichnet (Herlyn 1990: 17).

3.1 Das klassische Konzept des Familienzyklus von Glick

Der Begriff des Lebenszyklus der Familie wurde auf unterschiedliche Weise operationalisiert. Das klassische Konzept des Familienzyklus geht auf den US-amerikanischen Demographen Glick zurück (Glick 1947). Glick klassifiziert die einzelnen Phasen nach der Anzahl und Generationenzugehörigkeit der Familienmitglieder und unterscheidet insgesamt sechs Phasen des Familienzyklus:

- » Gründungsphase: von der Eheschließung bzw. Gründung eines gemeinsamen Haushalts bis zur Geburt des ersten Kindes
- » Expansionsphase: von der Geburt des ersten Kindes bis zur Geburt des letzten Kindes
- » Konsolidierungsphase: von der Geburt des letzten Kindes bis zum Zeitpunkt, an dem das erste Kind das Elternhaus verlässt
- » Schrumpfungsphase: Zeitraum, während dessen die Kinder das Elternhaus verlassen
- » Nachelterliche Phase („Empty Nest“): vom Auszug des letzten Kindes bis zum Tod des ersten Elternteils
- » Phase des Alters: Tod des einen Ehepartners bis zum Tod des anderen Ehepartners

In Erweiterung der Glickschen Modells differenzieren die Familiensoziologen Hill, Duval und Rodgers (Rodgers 1977) die einzelnen Stadien nach dem Alter der Kinder, um die typischen Interaktions- und Rollenmuster im Verlauf des Familienzyklus zu beschreiben. Sie gelangen so zu teilweise sehr komplexen Familienzyklen, die sich jedoch drei Hauptabschnitten zuordnen lassen: das Stadium der expandierenden Familie mit kleinen Kindern, das der konsolidierten Familie, in dem die Kinder ihre Schulausbildung erhalten, und das Stadium der schrumpfenden Familie, in dem Kinder den elterlichen Haushalt verlassen.

3.2 Erweitertes Modell des Lebenszyklus

Gegen dieses klassische Modell des Familienzyklus haben Soziologen und Bevölkerungswissenschaftler eingewendet, dass in den westlichen Gesellschaften das traditionelle Modell der Kernfamilie als Folge gesellschaftlicher Individualisierungsprozesse und der Pluralisierung von Lebensformen seine Verbindlichkeit als gesellschaftliche Norm eingebüßt hat (Höhn 1985). Die Folge ist, dass die einzelnen Phasen des Familienzyklus nicht mehr von allen Mitgliedern einer Gesellschaft durchlaufen werden. Auch kann die Dauer der einzelnen Phasen deutlich variieren und einzelne Phasen können ausgelassen oder wiederholt werden. Vor allem in den Städten ist eine zunehmende Pluralisierung von Haushalts- und Familienstrukturen zu beobachten. Neben der traditionellen Familie entstehen neue Haushaltsformen und Partnersysteme, die unter dem Begriff der „neuen Haushaltstypen“ (Single, Kinderlose Paare, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.) zusammengefasst werden.

Angesichts dieser Entwicklung gibt es das Bestreben, das klassische Modell des Familienzyklus zu einem verallgemeinerten Konzept des Lebenszyklus zu erweitern, das alle Formen des Zusammenlebens umfasst (Kemper 1985). Zwar besteht kein abschließender Konsens darüber, welche Ereignisse insgesamt zu berücksichtigen sind. Jedoch lassen sich typische Stadien des Lebensverlaufs identifizieren, die zu einem erweiterten Lebenszyklusmodell geordnet werden können.

Abb. 5 zeigt das erweiterte Lebenszyklusmodell von Kemper, das neben dem klassischen Familienzyklus weitere Haushaltsformen (Einpersonenhaushalte, Zweipersonenhaushalte ohne Kind, Alleinerziehende) umfasst. Diese Haushaltsformen können nach Altersklassen weiter unterteilt werden. Hervorzuheben sind die vielfältigen Übergangsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Phasen oder Stadien.

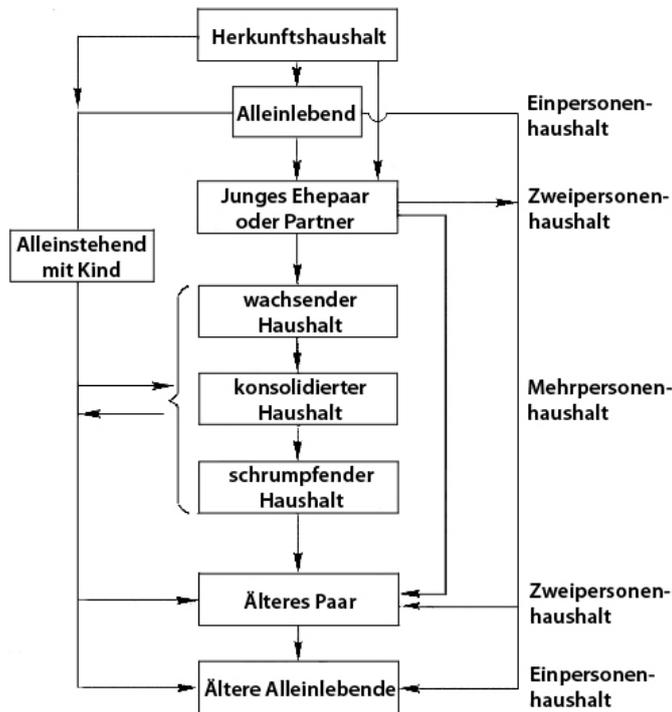


Abb. 5: Lebenszyklusphasen eines Haushalts (Kemper 1985: 191; in: Gaebe 2004: 82)

3.3 Lebenszyklusmodelle und Wohnbedürfnisse

Bereits früh wurde in Soziologie und Wirtschaftswissenschaften erkannt, dass die Vergrößerung und Verkleinerung des Haushalts in den verschiedenen Lebensphasen Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und die Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld hat. Sowohl die Raumannsprüche als auch die Aktionsräume und die Raumwahrnehmung der einzelnen Haushaltsmitglieder verändern sich in den verschiedenen Lebensphasen erheblich. Das Konzept des Lebenszyklus hat daher in der Stadt- und Regionalforschung für die Untersuchung von Wohnbedürfnissen, Wohnmobilität und Wohnstandortwahl eine breite Anerkennung gefunden. Seit Rossis Untersuchung „Why Families Move“ (Rossi 1955) wird das Modell des Lebenszyklus herangezogen, um die Wohnmobilität und die Wohnortwahl von Haushalten zu erklären. Demnach ist „der Entschluss umzuziehen, [...] hauptsächlich eine Funktion des Wandels in der Familienzusammensetzung, wie er im Laufe des Lebenszyklus der Familie passiert“ (Rossi 1955: 175, zit. nach Herlyn 1990: 30).

Trotz der Einwände gegen das klassische Modell des Familienzyklus wird Lebensphasenmodellen in der Stadt- und Wohnsoziologie weiterhin ein erheblicher heuristischer und explanatorischer Wert beigemessen (Ipsen 1990; Herlyn 1990; Spiegel 2000). In Anlehnung an die zyklischen Veränderungen familiärer Situationen skizzierte Matthes (1978) einen „Wohnzyklus“, der die lebenslaufbedingten Veränderungen des Wohnverhaltens beschreibt. Angesichts der Pluralisierung von Lebensformen werden erweiterte Modelle des Lebenszyklus herangezogen, die vielfach in pragmatischer Absicht vereinfacht werden. Auch Herlyn greift bei seiner Analyse von Wohnsituationen das Konzept des erweiterten Familienzyklus auf. Er untersucht die Wohnbedürfnisse von Haushalten in unterschiedlichen Lebens- und Familienphasen, wobei er neben den Phasen des klassischen Familienzyklus auch die „Neuen Haushaltstypen“ einbezieht (Herlyn 1990).

Nach Herlyn lässt sich die Wohnsituation in den verschiedenen Phasen des Lebenszyklus idealtypischerweise folgendermaßen charakterisieren:

- » In der Expansionsphase geht die Vergrößerung des Haushalts mit einem steigenden Wohnflächenbedarf einher. In dieser Phase findet ein (verglichen mit den übrigen Phasen) häufiger Wohnortwechsel statt, der abhängig vom Angebot und dem verfügbarem Einkommen mit einem Zugewinn an Wohnfläche und häufig auch mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden ist.
- » In der Konsolidierungsphase verringert sich die Umzugshäufigkeit. Der zunehmende Platzbedarf der heranwachsenden Kinder bildet jedoch vor allem für Mieter weiterhin einen wichtigen Anlass für den Umzug in eine größere Wohnung.
- » In der Schrumpfungsphase verbessert sich mit dem Auszug der Kinder die ökonomische Situation. Vor allem für die Bewohner von Mietwohnungen entspannt sich auch die Wohnungssituation. Umzüge finden in dieser Phase vergleichsweise selten statt.

Die Charakterisierung der Wohnformen der Neuen Haushaltstypen wird durch deren Heterogenität erheblich erschwert. Charakteristisch ist jedoch eine geringere Bindung an das Wohnumfeld, eine hohe Mobilitätsbereitschaft sowie eine Präferenz für innenstadtnahe Wohngebiete und eine urbane Öffentlichkeit (Herlyn 1990: 93f.).

Phasen		Merkmale	Auswirkungen auf das Wohnen
Herkunftshaushalt		Familie oder Herkunftszusammenhang	
Einpersonenhaushalt		Berufs- oder Studieneinstieg	Häufige Umzüge
Zweipersonenhaushalt	Gründungsphase	Junges Ehepaar oder Partnerschaft als Lebensmodell, Gründung eines gemeinsamen Haushaltes bis zur Geburt des ersten Kindes	Häufige Umzüge, steigender Wohnflächenbedarf
Mehrpersonenhaushalt	Expansionsphase	Geburt des ersten Kindes bis Geburt des letzten Kindes	Weiterer Zugewinn an Wohnfläche, häufig Erwerb von Wohneigentum
	Konsolidierungsphase	Geburt des letzten Kindes bis zum Zeitpunkt des Verlassens des Elternhauses des ersten Kindes	Verringerung der Umzugshäufigkeit, insbesondere bei Mietern jedoch Wunsch nach einer größeren Wohnung
Mehr- bis Einpersonenhaushalt	Schrumpfungsphase	Zeitraum des Verlassens des Elternhauses der Kinder	Verbesserung der ökonomischen Situation, geringere Umzugshäufigkeit
	Nachelterliche Phase, Zweipersonenhaushalt	Auszug des letzten Kindes bis zum Tod des ersten Elternteils	
	Phase des Alters, Einpersonenhaushalt	Tod des einen Ehepartners bis zum Tod des anderen Ehepartners	

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

Allerdings ist das westlich-europäische Modell der „Idealfamilie“ bzw. Kernfamilie“, bestehend aus zwei Ehepartnern, die Kinder zeugen in Zeiten sich differenzierender Lebensentwürfe und gesellschaftlicher Individualisierungsprozesse nicht mehr als Standard zu betrachten. So variieren die Übergänge zwischen den Phasen. Schrumpfung und Wachstum können mehrmals im Lebenszyklus durchlaufen werden (Patchworkfamilie) und nicht alle Phasen werden von allen Personen durchlaufen (neue Haushaltstypen). Die Dauer der Phasen und die vielfältigen Übergangsmöglichkeiten variieren daher deutlich, ebenso wie die Umzugshäufigkeiten.

3.4 Folgerungen für das Nutzungszyklusmodell

Trotz der Pluralisierung von Lebensformen und der Ausdifferenzierung von Lebensentwürfen besitzen Lebenszyklusmodelle weiterhin einen heuristischen und explanatorischen Wert für die Wohnsoziologie (Spellerberg 1999). Die durch die Stellung im Lebenszyklus gekennzeichneten Lebensphasen können weiterhin als wichtige Stationen und Übergänge im Lebensverlauf angesehen werden, die im Zusammenspiel mit anderen objektiven und subjektiven Faktoren die unterschiedlichen Wohn- und Wohnstandortbedürfnisse und –präferenzen der Bevölkerung beeinflussen (Spiegel 2000: 201). Lebenszykluskonzepte besitzen insbesondere bei der Untersuchung und Erklärung der Mobilitätsbereitschaft von Haushalten eine hohe Plausibilität. In einer vergleichenden Analyse unterschiedlicher Erklärungsmodelle kommt Spellerberg zu dem Ergebnis, dass das Konzept der Lebensphasen bei der Erklärung der Umzugsbereitschaft von Haushalten ähnlich leistungsfähig ist wie das Einstellungen und Orientierungen berücksichtigende Konzept der Lebensstile, während die klassischen sozioökonomischen Schichtindikatoren keine signifikante Rolle spielen (Spellerberg 1999: 185).

Das erweiterte Lebenszyklusmodell bildet daher einen geeigneten Ansatzpunkt für die Operationalisierung der sozialen Dimension von Nutzungszyklen. Es bietet einen konzeptionellen Rahmen für die Entwicklung von Indikatoren, mit denen die Anforderungen an die Nutzung von Wohnung, Wohnumfeld und Quartier beschrieben werden können. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch die Ausdifferenzierung von Haushaltsformen und die Alterung der Bevölkerung komplexere Muster entstanden sind: Lebenszyklusphasen differenzieren sich aus und verschieben sich ins höhere Lebensalter, auch die Dauer der einzelnen Phasen kann stark variieren und verändert sich (z.B. verlängerte Nachfamilienphase). Die neuen Haushaltstypen weisen neue Muster der Wohnstandortwahl auf, die sich von dem traditionellen Familienmodell deutlich unterscheiden. Dabei verdienen insbesondere die geschlechtsspezifischen unterschiedlichen Umzugsmuster von Geschiedenen und die unterschiedlichen Wohnstandorte von Alleinstehenden bzw. Familien mit Kindern besondere Aufmerksamkeit (Kemper 1985: 209). Schließlich darf nicht übersehen werden, dass Wohnbedürfnisse und Wohnstandortpräferenzen keineswegs mehr so eindeutig durch die Lebensphase bestimmt, sondern auch durch lebensstilspezifische Einstellungen und Orientierungen beeinflusst werden („die jungen Alten“).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich mit der Ausdifferenzierung von Lebensphasen auch die mit diesen verbundenen Anforderungen an Wohnung, Wohnumfeld und Quartier erheblich verändert haben. So weisen Familien mit kleinen Kindern eine höhere Affinität zu Grünflächen und Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld auf als berufstätige Singles. Wichtig ist zudem die Nähe zu Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, wobei die Qualität der Schule und die soziale Zusammensetzung der Schülerschaft ein bei der Wohnstandortwahl nicht zu unterschätzender Faktor ist und häufig eine wichtigere Rolle spielt als die räumliche Entfernung. Ältere Menschen legen vor allem Wert auf eine seniorengerechte Infrastruktur, Nahversorgung und eine PKW-unabhängige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und sozialer und kultureller Infrastruktur.

4. Ansätze der Erklärung von Nutzungszyklen von Stadtquartieren

Zyklische Veränderungsprozesse von Städten und städtischen Teilräumen sind in verschiedenen Modellen der geographischen und sozialwissenschaftlichen Forschung abgebildet worden. Sie beruhen auf der Annahme, dass Städte oder städtische Teilräume unterschiedliche Entwicklungsphasen durchlaufen, die durch baulich-räumliche Veränderungsprozesse und eine Veränderung der Bewohnerstruktur charakterisiert sind. Dabei legen sie - ohne diese ausdrücklich zu benennen - sozialwissenschaftliche oder ökonomische Zyklustheorien zugrunde.

Drei phasenorientierte Modelle werden hier diskutiert, da sie bereits Ansätze eines Nutzungszyklusmodells liefern:

- » Das Duale Zyklusmodell nach Lichtenberger (1990) bezieht sich insbesondere auf ökonomische Theorien des Lebenszyklus von Immobilien. Es versteht Wachstum und Erneuerung als komplementäre Potenziale. Das Modell wurde an Fallstudien (Gründerzeitquartiere in Wien) getestet.
- » Die stadtsoziologischen Entwicklungsmodelle zum Wandel von Wohngebieten gehen zurück auf die Chicago School und wurden durch Hoover/Vernon (1959) weiterentwickelt. Es werden soziale Veränderungen und der daraus resultierende Wandel der Nachfrage nach Wohnungen im Quartier mit baulichen Veränderungen (Lebens- bzw. Modernisierungszyklus von Immobilien) in Beziehung gesetzt, um Regelmäßigkeiten bei Veränderungen von Wohngebieten zu erkennen. Grundlage ist die Annahme eines phasenhaften Verlaufs der Quartiersentwicklung. In den 1970er Jahren erfolgte eine Präzisierung durch Ottensmann (1975) durch Kriterien und Zahlenwerte anhand einer Fallstudie in Milwaukee/Wisconsin.
- » Das Phasenmodell nach van den Berg (1982) beschreibt Entwicklungen und sozioökonomischen Umstrukturierungen in einem stadt-regionalen Kontext. Die empirische Grundlage bilden die Untersuchungen zu Bevölkerungsveränderungen in verschiedenen Gebietstypen in 14 europäischen Städten. Das Modell basiert somit im Wesentlichen auf sozialwissenschaftlichen Lebenszyklusmodellen in Verbindung mit dem ökonomischen Produktzyklusmodell.

4.1 Duales Zyklusmodell

Das duale Zyklusmodell wurde von der österreichischen Raumwissenschaftlerin Elisabeth Lichtenberger (1990) entwickelt, um die Dynamik von Stadtverfall und Stadterneuerung in Industrieländern zu erklären. Die empirische Basis sind Untersuchungen von Gründerzeitquartieren (hauptsächlich in Wien) zwischen 1982 und 1989. Das Modell wurde von Lichtenberger für die Untersuchung von Stadtentwicklungsprozessen in Ländern mit unterschiedlichen sozioökonomischen Rahmenbedingungen erweitert (vgl. Lichtenberger 1990: 25ff).

Lichtenberger entwickelt das duale Zyklusmodell in Anlehnung an wirtschaftswissenschaftliche Zyklusmodelle zur Beschreibung des Produktionsprozesses städtischer Bausubstanz. Bauliche Veränderungen werden als regelhafter Phasenverlauf verstanden, auf den soziale und wirtschaftliche, politische, technische, stadtplanerische Einflussgrößen einwirken. Ein Zyklus wird in vier Phasen unterteilt, die an die Phasen des klassischen Produktzyklus angelehnt sind.

Phasen des Produktionszyklus städtischer Bausubstanz	Kennzeichen
Verortung	Innovation / Baulückenpolitik
Standardisierung	Take-Off / flächenhafte Aufschließung
Produktdifferenzierung	Hochphase / Produktdifferenzierung
Ausreifung	Spätphase / Wachstumsgrenze

Abb. 7: Phasen des dualen Zyklusmodells (Eigene Darstellung)

Mit Hilfe des dualen Zyklusmodells werden Stadterweiterung und Stadterneuerung als zwei komplementär verlaufende Prozesse der Stadtentwicklung beschrieben. Die Stadterweiterung liegt zeitlich stets vor der Stadterneuerung. Der Stadtverfall ergibt sich aus der Zeitverzögerung (Time-Lag) zwischen den beiden Vorgängen Stadterweiterung und Stadterneuerung. Der zeitliche Abstand der beiden Prozesse bedingt somit das Ausmaß des Stadtverfalls. Je größer der zeitliche Abstand, desto größer ist das Investitionsdefizit im älteren Stadtraum. Das Ausmaß des Stadtverfalls ist immer von den Investitionsstrategien der politischen und ökonomischen Akteure und von technologischen Bedingungen abhängig, die z.B. eine Adaption an neuere technische Systeme erfordern, und damit wiederum Systemanpassungskosten erzeugen.

Ein Zyklus kann abrupt abbrechen, z.B. durch Kriege oder technische Entwicklungen (Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs, Kommunikationsmedien). Da die beiden Prozesse der Erweiterung und Erneuerung komplementär zueinander verlaufen, können Defizite, die bei der Stadterweiterung sichtbar werden, bei der Stadterneuerung berücksichtigt werden.

Nach Lichtenberger findet eine erste Erneuerungswelle spätestens 30 Jahre (20 Jahre bei schlechten Baubedingungen) nach dem Bau von Wohngebäuden statt. Gebäude, die also zum Beispiel in den 1950er und 1960er Jahren gebaut wurden, müssen demnach heute renoviert sein oder es müssten Verfallsymptome sichtbar sein. Allerdings muss die Relativität des Begriffs Stadtverfall beachtet werden: Lichtenberger räumt ein, dass der Begriff des Stadtverfalls in den sozialen Wohlfahrtsstaaten in Mitteleuropa auf Grund der Zerstörungen des 2. Weltkriegs nicht sinnvoll verwendet werden kann, da ein Teil des möglicherweise von Stadtverfall bedrohten Gebäudebestands durch den Krieg zerstört wurde. Außerdem besteht im deutschen Sprachraum seit ca. 1900 der Denkmalschutz, der vereint mit der Altstadterhaltung zur städtebaulichen Ideologie wurde und eine konservierende Bestandspolitik zur Folge hatte (Lichtenberger 1990: 32 f).

Das duale Zyklusmodell von Lichtenberger stellt die Entwicklung und Erneuerung der Bausubstanz in den Vordergrund. Damit verbunden ist die starke Vorannahme, dass nicht Segregationsprozesse, sondern kleinteilige Erneuerungsprozesse die Entwicklung von Wohngebieten bestimmen. Diese sind eng verknüpft mit dem mietrechtlichen Rahmen, dem Alter der Bausubstanz und der Eigentümerstruktur. Wichtige Einflussgrößen auf den Stadtverfall sind das Baulalter, die Qualität des Baumaterials, die Fertigungstechnik sowie Neubautätigkeiten. Soziale Einflussfaktoren, wie die Bewohnerstruktur und deren Veränderung im Zeitverlauf spielen in diesem Modell dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

4.2 Stadtsoziologische Modelle zum Wandel von Wohngebieten

Das stadtsoziologisch orientierte Modell des Wandels von Wohngebieten nach Hoover/Vernon (1959) und dessen Weiterentwicklung durch Ottensmann (1979) baut auf den Ansätzen der Chicago School auf. Der Bezugsraum des Modells sind die USA. Der Ausgangspunkt sind Segregationsprozesse unterer Einkommensschichten und die qualitative Verschlechterung der Bausubstanz, die sich durch Verslumung ausdrückt. Die Vorgänge werden durch bauliche und sozialwissenschaftliche Kriterien in Phasen eingeteilt. Solche Entwicklungen sind auch in Europa, wenn auch in abgeschwächter Form, zu beobachten.

Das Modell ermöglicht noch heute die Einordnung von Quartieren in Entwicklungsphasen, die den Zustand und die künftige Entwicklung der Bausubstanz definieren und somit ein frühzeitiges Erkennen potenzieller Problemlagen ermöglichen (Friedrich 2004: 30).

4.2.1 Das 5-Phasen-Modell nach Hoover und Vernon

In dem Modell von Hoover/Vernon wird der Wandel von Wohngebieten durch die Veränderung der baulichen Substanz und der Sozialstruktur beschrieben. Die Untersuchung von Regelmechanismen des Wandels lehnt sich an das Stadtstrukturmodell der Chicago School an (Park et al. 1925). Hoover/Vernon definieren fünf Phasen zyklischer Entwicklung von Quartieren, die durch die Bauweise, Veränderung der Bevölkerungsdichte, bauliche Dichte, die Lage zur Kernstadt, der Status der Bewohner charakterisiert sind (Friedrich 2004: 39 bzw. 116).

- » Phase 1 Neubau (Development) ist gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser, Bevölkerungswachstum, niedrige Dichte, periphere Lage zum Stadtzentrum
- » Phase 2 Übergang (Transition) zeichnet sich aus durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (3-4 Wohnungen), Bevölkerungswachstum, höhere Dichte und eine Lage nahe der Stadtmitte.
- » In Phase 3 Umwandlung/Herabstufung (Downgrading) kommt es zum Umbau von Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Bewohnerdichte nimmt zu. Insgesamt gibt es nur geringe Neubauaktivitäten. Neue Bewohnergruppen mit einem geringeren sozialen Status ziehen nach.
- » Phase 4 Ausdünnung (Thinning Out) ist gekennzeichnet durch sinkende Haushaltsgrößen, niedrigere Dichte, Leerstand und Abriss. Es findet fast kein Neubau statt, die Bevölkerung geht zurück. Es kommt zu einem Zuzug von Einwanderern.
- » In Phase 5 Erneuerung (Renewal) werden veraltete Häuser saniert und durch staatliche Eingriffe tritt eine Erneuerung ein. Die Dichte verändert sich nicht, aber es erfolgt eine Veränderung der Bewohnerstruktur entweder durch den Zuzug subventionierter Haushalte mit mittlerem Einkommen oder durch die Bewohner von Luxusapartements.

Hoover und Vernon gehen davon aus, dass nicht alle Phasen durchlaufen werden müssen, sondern dass Quartiere bei ihrer Entwicklung auch einzelne Phasen überspringen oder in bestimmten Phasen verharren können. Als Ursache des Wandels werden eine Veränderung der Nachfrage durch einen Wandel des sozialen Status der Bewohnerschaft als Folge selektiver Zu-/Wegzüge benannt, wobei sich die Zu- und Wegziehenden hinsichtlich ihrer soziodemographischen Struktur unterscheiden. Die Zu- und Wegzüge lösen im Gebiet weitere Veränderungen aus: Immobilienpreise und Mieten verändern sich, Image und

Versorgungsinfrastruktur ebenfalls. Als Randbedingungen gelten Nutzungsdruck (ausgehend von Zentren), Zugänglichkeit der Wohnungen (Einkommen der StadtbewohnerInnen), Verfügbarkeit und Verbesserung der Transportwege (verkehrliche Anbindung) und daraus resultierende Preisänderungen für Wohnraum. Allerdings bleibt unklar, wodurch die Veränderungen der Bewohnerstruktur hervorgerufen werden. Zudem wurde das Modell nicht empirisch geprüft und es existieren weder Schwellenwerte noch Angaben zur Dauer der Phasen.

4.2.2 Weiterentwicklung durch Ottensmann

Die Weiterentwicklung des Hoover/Vernon-Modells durch Ottensmann nimmt diese Kritik zum Teil auf und erreicht eine bessere Operationalisierung der Einflussfaktoren. Für die fünf Entwicklungsphasen des Zyklusmodells werden 16 Merkmalskombinationen benannt. Die Klassifikation der Phasen erfolgt über die vier Merkmale der Veränderung ‚Neubau‘, ‚Dichte‘, ‚Einfamilienhäuser‘, ‚Wohnungsbestand‘. Die Veränderungen werden anhand von Schwellenwerten dargestellt.

Die Beschreibung verschiedener Phasen und ihrer Übergänge kann an folgenden Beispielen illustriert werden:

Beispiel 1:

Die Bevölkerung wächst, die bauliche Dichte steigt. Das Quartier befindet sich in der Phase Residential Development oder Transition. Die Entwicklung verläuft unkritisch. Es kommt zu einer frühzeitigen Erneuerung und der Übergang zum Downgrading kann aufgehoben bzw. abgeschwächt werden, wenn in Neubauten auch höhere Einkommensgruppen zuziehen.

Beispiel 2:

Die Quartiersentwicklung ist gekennzeichnet durch einen starken Zuzug von Haushalten mit geringem sozialen Status bei gleichzeitig sinkender Haushaltsgröße. Neubau, Umbau oder Renovierung finden nicht statt. Das Quartier ist in einem kritischen Zustand der Phase Downgrading/Thinning Out. Eine aktive Erneuerungspolitik ist notwendig.

Beispiel 3:

Bevölkerungszusammensetzung und Bauzustand verändern sich nicht. Es herrscht ein stabiler Zustand, bei dem der Bevölkerungsaustausch kontinuierlich erfolgt, ohne dass sich der soziale Status der Bewohner verändert. Unterhaltsarbeiten werden regelmäßig ausgeführt und die Bausubstanz wird an gewandelte Wohnbedürfnisse angepasst.

Ottensmann überprüfte sein Modell empirisch, in dem er den Wandel von 179 Ortsteilen in Milwaukee über vier Dekaden untersuchte (1940-1970). Der tatsächliche Verlauf entsprach in etwa dem angenommenem (Ottensmann 1975: 142 ff). Dabei konnte er die Phasen Neubau und Übergang empirisch besser nachweisen als die Phasen der Umwandlung und des Übergangs. Dies betrifft vor allem die Abgrenzung des zeitlichen Verlaufs. Als Untersuchungszeitraum für eine Phase setzt er ca. 10 Jahre an. Die Phase der Erneuerung/Renewal findet nicht automatisch statt, sondern nur, wenn staatliche Erneuerungsmaßnahmen ergriffen werden.

Nach Ottensmann erhebt das von ihm entwickelte Modell keinen Anspruch als Erklärungsmodell, sondern stellt ein heuristisch angelegtes „Descriptive Tool“ dar, mit dem Veränderungen beschrieben und analysiert werden können. Das Modell ist demnach weniger geeignet, um Veränderungswahrscheinlichkeiten vorauszusagen (Friedrich 2004: 41).

Es handelt sich insgesamt um ein amerikanisches Modell, das nicht einfach auf europäische Gegebenheiten übertragbar ist. Als Ausgangsbasis in der Phase „Neubau“ wird beispielsweise eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angenommen, was mit Sicherheit auf europäische Verhältnisse angepasst werden müsste. Trotz dieser Einschränkungen sind nach Einschätzung von Friedrich (2004: 41) die von Ottensmann identifizierten Merkmale geeignet, um die Entwicklungsphasen von Stadtquartieren in mitteleuropäischen Städten angemessen zu beschreiben. Dabei weist insbesondere das Modell von Ottensmann wegen seiner Verknüpfung von baulichen und sozial-strukturellen Einflussfaktoren Potenziale für eine Übertragung auf das Nutzungszykluskonzept auf.

4.3 Phasenmodell der Agglomerations- und Stadtentwicklung

4.3.1 Zentrale Annahmen und Hintergründe

Das Urbanisierungsmodell des Niederländers VAN DEN BERG ET AL. (1982) beschreibt großräumige Entwicklungen, indem die dafür verantwortlichen Prozesse sozioökonomischer Umstrukturierungen betrachtet werden. Diese Prozesse laufen nach van den Berg phasenweise ab. Das Phasenmodell wurde anhand der Untersuchung von Urbanisierungsprozessen in 14 europäischen Städten entwickelt. Der Bezugsraum für die Abfolge der Entwicklungsphasen ist die Agglomeration. Die Prozesse werden auf der kommunalen und regionalen Ebene beschrieben. Als Akteure der Urbanisierung werden Haushalte, Beschäftigte und Regierungen benannt. Zusätzlich werden stadtpolitische Instrumente mit einbezogen.

Kernpunkt ist die Unterscheidung von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen sowie qualitativer und quantitativer Veränderungen. Ziel ist es, Veränderungen zu charakterisieren (z.B. das Verhältnis verschiedener Entwicklungen zueinander).

Zentrale Untersuchungskriterien sind Bevölkerungsveränderungen und verschiedene Gebietstypen: die ‚Kernstadt‘, das ‚Umland‘ und die ‚Stadtregion‘. Veränderungen der physischen Struktur von Gebieten stehen in Zusammenhang mit dem Entwicklungsstadium. Jedes Entwicklungsstadium basiert auf sozioökonomischen Veränderungen, das über Wirtschaftswandel und Einkommenshöhen charakterisiert werden kann (Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung).

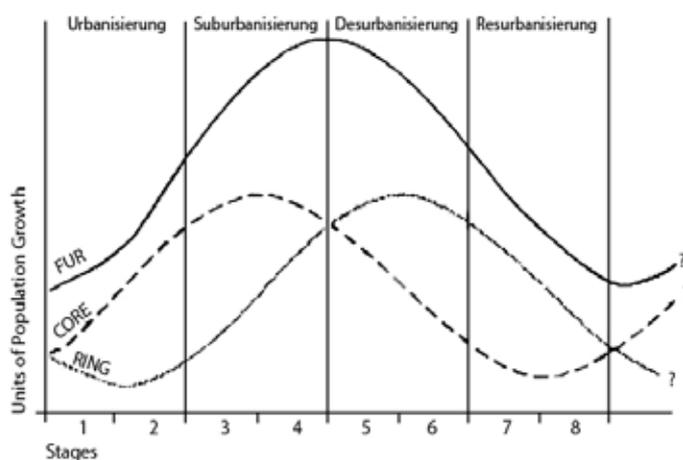


Abb. 8: Phasen der Entwicklung von Stadtregionen (Eigene Darstellung)

		Änderung der Bevölkerungsentwicklung			
Entwicklungsphase	Klassifizierung	Kernstadt	Umland	Stadtregion	
I. Urbanisierung	Absolute Zentralisierung	++	-	+	Wachstum
	Relative Zentralisierung	++	+	+++	
II. Suburbanisierung	Relative Dezentralisierung	+	++	+++	
	Absolute Dezentralisierung	-	++	+	
III. Desurbanisierung	Absolute Dezentralisierung	--	+	-	Schrumpfung
	Relative Dezentralisierung	--	-	---	
IV. Reurbanisierung	Relative Zentralisierung	-	--	---	
	Absolute Zentralisierung	+	--	-	

Abb. 9: Phasenmodell nach van den Berg (1982: 36)

4.3.2 Phasen der Urbanisierung

Van den Berg unterscheidet in seinem Modell vier Entwicklungsphasen von Stadtregionen (vgl. Abb. 7, van den Berg 1982: 36f). Diese Phasen können wiederum in acht Klassen eingeteilt werden (vgl. Abb. 8). Die Abgrenzung der einzelnen Phasen erfolgt durch Schwellenwerte. Charakteristika der ersten Phase sind zum Beispiel eine überdurchschnittliche Zunahme der städtischen Bevölkerung sowie ein rasches Wachstum der Vororte und Umlandgemeinden (Europa bis zum 2. Weltkrieg). Danach erfolgt die Phase der Suburbanisierung, die eine Verlagerung von Nutzungen und Bewohnern der Kernstadt in den ländlichen Raum beschreibt (vgl. Friedrich 2004: 33f und Friedrichs 1983: 170f). Übergänge zu den Phasen der Des- und der Reurbanisierung geschehen nicht automatisch, sondern stehen im Zusammenhang mit politischen Rahmenbedingungen.

4.3.3 Handlungsansätze und Konkretionsgrad

Methodisch betrachtet bestehen zum einen Unsicherheiten hinsichtlich der Anzahl und Abfolge der Phasen. Wenig praktikabel zur Beobachtung sind die notwendigen langen Betrachtungszeiträume bzw. die ungewisse Dauer einzelner Phasen. Auch die Vorhersagbarkeit der Phasenübergänge wird erschwert durch langjährige Überlappungen.

Insgesamt ist das Modell kritisch zu betrachten (Friedrich 2004: 36), es liefert aber ein Set von Beobachtungsgrößen und bestimmte Mechanismen können nachvollzogen werden, z.B. die Restrukturierung innenstadtnaher Gebiete für eine Reurbanisierung (Bsp. Zürich) (Friedrich 2004: 36). Damit entsteht die Möglichkeit, eine grobe Abschätzung von Umfang, Ort und Zeitraum zukünftiger Erneuerungsgebiete zu erhalten.

4.4 Folgerungen für das Nutzungszyklusmodell

Die Erkenntnisse der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung heben die zentrale Bedeutung einer integrierten Modellierung von Nutzungszyklen hervor und schärfen den Blick für die Abhängigkeit von baulichen und sozialen Faktoren bei der Stadtentwicklung. Darüber hinaus belegen sie das Auftreten geordneter Entwicklungsprozesse auf der Ebene städtischer Teilräume. Damit liefern sie einen wichtigen Beleg dafür, dass das Nutzungszykluskonzept nicht nur auf der Ebene einzelner Gebäude relevant ist, sondern auch auf der Quartiersebene zur Beschreibung von Transformationsprozessen verwendet werden kann.

Der Nutzungszyklus eines Quartiers wird demnach durch die Veränderung der Bewohnerstruktur beeinflusst. Veränderungen der sozialen Zusammensetzung eines Quartiers haben Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Nutzungsanforderungen und –formen. Sie beeinflussen Renditeerwartungen und Investitionsverhalten von Immobilienbesitzern und wirken so auf den Verlauf baulicher und ökonomischer Nutzungszyklen von Wohngebäuden und Wohnquartieren ein. Bauliche, ökonomische und soziale Prozesse sind miteinander verknüpft.

Veränderungen der Bewohnerstruktur eines Stadtquartiers können auf zwei Weisen erfolgen. Sie entstehen zum einen durch die mit dem Durchlaufen der verschiedenen Phasen des Lebenszyklus einhergehenden Veränderungen von Haushaltsform und –struktur. Auf diese Weise verändert sich die Bewohnerstruktur eines Quartiers in der Zeit, ohne dass es zu Zuzügen oder Abwanderungen von Haushalten oder eine Veränderung des sozioökonomischen Status kommt. Die Sozialstruktur eines städtischen Teilgebiets kann sich zweitens durch selektive Migration verändern. Bei diesem Wandel kann die ansässige Bevölkerung entweder durch den Zuzug von Haushalten mit geringerem sozialen Status („Downgrading“) oder durch den Zuzug von statushöheren Bevölkerungsgruppen („Gentrification“) ersetzt werden.

Von den diskutierten Stadtentwicklungsmodellen besitzt das von Hoover/Vernon erarbeitete und von Ottensmann weiterentwickelte stadtsoziologische Phasenmodell für die Beschreibung von Nutzungszyklen den größten heuristischen Wert. Trotz aller Einwände erscheint dieses Modell am ehesten geeignet, die Wechselwirkung von sozialen und baulichen Faktoren bei der Transformation städtischer Teilräume zu beschreiben. Allerdings stehen auch bei diesem Modell Veränderungen des sozialen Status im Vordergrund, während lebenszyklusspezifische Veränderungen nur ansatzweise berücksichtigt werden.

Die Beschreibung der verschiedenen Phasen dieses Entwicklungsmodells liefert Anhaltspunkte, die auch für die Klassifizierung von Nutzungszyklen in europäischen Städten angewendet werden können. So können die Phasen des Neubaus und des Übergang ebenso beobachtet werden wie Prozesse der Herabstufung und des Thinning Outs. Ihre Ausprägung ist in Deutschland jedoch anders indiziert und sichtbar als in US-amerikanischen Kontexten. Im Gegensatz zu den USA sind die Prozesse stärker durch politische/staatliche Maßnahmen (z.B. Wohnungsbauförderung) bzw. Planungsleitbilder beeinflusst. Dennoch liefert das Modell hilfreiche Hinweise für das Nutzungszykluskonzept, die im folgenden Abschnitt mit den Lebenszyklen von Bewohnern verknüpft werden

5. Nutzungszyklen von Wohnquartieren

Innerhalb eines Wohnquartiers kommt es zu einer Überlagerung der oben beschriebenen ökonomischen und sozialwissenschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungszyklen. Anders als bei den meisten Produkten auf dem Markt, einzelnen Immobilien oder Menschen wird jedoch bei Wohnquartieren in der Regel nicht ein ganzer Lebenszyklus durchlaufen, d.h. in den seltensten Fällen wird ein altes Wohnquartier vollständig abgerissen oder durch ein neues ersetzt, sondern verschiedene Nutzungsphasen wechseln einander ab (vgl. Abb. 9). Bei Wohnquartieren steht in der Regel eine stetige Instandhaltung sowie Erneuerung der Nutzung, also der Bestandserhalt, im Vordergrund. In der Regel erreichen nur einzelne Bestandteile, d.h. einzelne Gebäude oder Einrichtungen des Quartiers, nicht jedoch ein gesamtes Wohnquartier ein Ende im Lebenszyklus.



Abb. 10: Nutzungszyklus eines Wohnquartiers (Eigene Darstellung, nach Bunzel/Heckel 2003)

Ähnlich wie bei dem erläuterten Zusammenhang von Produkt- und Marktlebenszyklus findet auch in Wohnquartieren eine Interaktion des gesamten Nutzungszyklus und der in dem Quartier ablaufenden Lebenszyklen der Nutzer und der Art der Nutzung der Immobilien und der Infrastruktur statt. Diese verschiedenen Zyklen müssen dabei nicht gleichförmig und gleichzeitig verlaufen, sondern können sich überlagern oder unterschiedliche Zeithorizonte umfassen. So geht der bauliche Zustand von Immobilien und Infrastruktur nicht zwangsläufig mit bestimmten Lebensphasen der Bewohner einher.

Insbesondere in älteren Quartieren (Gründerzeitquartiere, Altstädte) verlaufen die Phasen der verschiedenen Zyklen nicht gleichzeitig, denn hier findet sich eine intensive Durchmischung von Gebäuden, Nutzungen und Bewohnern, deren Entwicklungen jeweils sehr unterschiedlich sind. So können in solchen Quartieren zwar einzelne Zyklen deutlich werden wie z.B. Lebenszyklen von Gebäuden, Freiflächen, technischer Infrastruktur, die sich in einem ähnlichen Abnutzungsgrad ausdrücken. Auch Nachfrageszyklen nach Wohnungen in dem Quartier können mitunter beobachtet werden (ein Stadtteil ist gerade „in“) ebenso wie Lebenszyklen von Bewohnern, wenn in einem Stadtteil besonders viele Alteingesessene leben. Doch in der Regel verlaufen die Zyklen nicht synchron, sondern nebeneinander her.

Hingegen wird die Gleichzeitigkeit von Zyklusphasen verschiedener Zyklen, durch eine Gleichförmigkeit der Bebauung (Gebäudealter und Wohnungsstruktur), Nutzung (insbesondere Wohnen) und Bewohnerstruktur (ähnliches Alter oder soziale Schicht) sowie durch ähnlichen Umgang mit der Bausubstanz (z.B. „Abwohnen“ und geringe Reinvestition) begünstigt. Insbesondere für Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre, vereinzelt auch für Quartiere älteren Datums, ist das zutreffend. Dort laufen die verschiedenen Zyklen innerhalb des Quartiers häufig synchron, und überlagern sich. Diese Parallelität der Zyklen ist unbedenklich, so lange die Nutzungsphase des Quartiers anhält. Schwierigkeiten ergeben sich jedoch, wenn verschiedene Zyklusphasen gleichzeitig ihrem Ende zugehen. Um solch einer möglichen Verwertungsphase oder umfassenden Entwicklungsnotwendigkeit des Quartiers präventiv zu begegnen, kann ein frühzeitiges Management hilfreich sein.

Betrachtet man nun den Nutzungszyklus eines homogenen Quartiers, so werden Phasen der Quartiersentwicklung erkennbar, die sich deutlich an die von Ottensmann beschriebenen Phasen anlehnen. Zusätzlich dazu werden die Lebenszyklen der Bewohner sowie ökonomische Zyklusmodelle mit einbezogen.

Bei einer Gegenüberstellung der verschiedenen Lebenszyklen erkennt man zahlreiche Parallelen. Immer beginnt ein Zyklus mit einer Phase der Entwicklung, auf die in der Regel ein Abschnitt des Wachstums folgt. Häufig stagniert die Entwicklung dann über einen sehr unterschiedlichen Zeitraum und wird in der Regel von einer Phase der Schrumpfung fortgesetzt. Daraufhin muss eine Form der Erneuerung eintreten. Wenn nun diese Zyklen hinsichtlich der Gebäude (Immobilienlebenszyklus), der Nachfrage (Produkt- / Marktlebenszyklus) und der Entwicklung der Bewohnerschaft (sozialwissenschaftlicher Lebenszyklus) synchron laufen, wie dies in 1950er bis 1970er-Jahre-Quartieren häufig der Fall ist, und zwischenzeitlich keine umfassenden Erneuerungen stattgefunden haben, dann haben sich viele Siedlungen in den wie folgt beschriebenen Phasen entwickelt

	Stadtentwicklungszyklen	Ökonomische Zyklusmodelle			Sozialwissenschaftliche Zyklusmodelle		Nutzungszyklusmodell eines Wohnquartiers		
		Phasenmodell Hoover/Vernon Ottenmann	Produktlebenszyklus	Marktlebenszyklus	Immobilienlebenszyklus	Lebenszyklus	Nutzungsphase 1	Nutzungsphase 2	
1					Planung, Entwicklung	Auszug	Einpersonenhaushalt	1 Planung, Realisierung	
2	Neubau (Development)	Einführung	Experimentierphase		Nutzung	Gründung	Mehrpersonenhaushalt	2 Einführung, Erstbezug Neubau	
3	Übergang (Transition)	Wachstum	Expansion			Expansion		3 Wachstum, Erweiterung	
4	Herabstufung (Downgrading)	Reife	Ausreifung			Konsolidierung		4 Alterung, Stagnation	
5	Ausdünnung (Thinning Out)	Rückgang	Stagnation, Rückbildung			Schrumpfung, Nachalterliche Phase	Zweipersonenhaushalt	5 Abnutzung, Ausdünnung	
6						Alter	Einzelperson	6	
1	Erneuerung (Renewal)				Verwertung			1 Verwertung	1 Modernisierung, Erneuerung, Neubezug

Abb. 11: Gegenüberstellung der Lebenszyklusmodelle - Nutzungszyklus eines Wohnquartiers (Eigene Darstellung)

5.1 Nutzungsphasen von Wohnquartieren

Nutzungsphase 1: Planung und Realisierung

Ausgehend von einem bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, wird auf der Grundlage planerischer Vorgaben ein Standort gesucht und ein Entwurf der städtebaulichen Struktur erstellt. In diesem spiegelt sich die zur Zeit der Erstellung gültigen planerischen und gesellschaftlichen Ansichten über Wohnformen und Strukturen wider. Weiterführende Planungen konkretisieren die Ausstattung des Quartiers mit verschiedenen Nutzungen und Bebauungsvarianten. Am Ende dieses Prozesses steht eine detaillierte Planung des Quartiers von der Erschließungs-, Gebäude- und Freiflächenstruktur über Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bis zu den Wohnungen mit Grundrissen und Ausstattung.

In der 1950er-1970er Jahren waren jeweils unterschiedliche Planungsleitbilder maßgebend für die Entstehung der Siedlungen. Während in den 1950er und 1960er Jahren noch das Planungsleitbild der „organischen“ bzw. der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ sowie seit den 1960er Jahren dann auch der „autogerechten Stadt“ vorherrschte (Göderitz 1957, Reichow 1959, Beyme et al 1992: 21f), aus dem heraus zahlreiche Siedlungen aus aufgelockerten Zeilenbauten mit umfangreichen Grünräumen entstanden sind, dominierte in den 1970er Jahren das Leitbild der „Urbanität durch Dichte“, in dessen Konsequenz große stark verdichtete Siedlungen aus hohen Geschosswohnungsbauten entstanden (vgl. Hafner 1993: 298ff, Harlander 1999: 287). Allen Siedlungen jener Zeit ist jedoch gemeinsam, dass sie überwiegend mit Wohnungsbaufördermitteln errichtet wurden und daher lange Zeit über eine soziale Belegungsbindung verfügten, die mittlerweile in vielen Siedlungen ausgelaufen ist. Auch verfügten viele Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren über eine eher homogene Wohnungsstruktur hinsichtlich der Größe und Grundrisse (Gerlach 2005: 22f).

Nach der Planungsphase erfolgte die Errichtung des Quartiers. In der Regel waren beim Bezug der ersten Mieter noch nicht alle geplanten Bestandteile bzw. Infrastruktureinrichtungen fertig gestellt und wurden erst in darauffolgenden Phasen errichtet.

Nutzungsphase 1: Einführung und Erstbezug der Neubauten

Die 1950er bis 1970er Jahre standen im Zeichen des Massenwohnungsbaus. Der Wohnraummangel war groß, daher war eine große Menge an Wohnungen zur Versorgung von Wohnungslosen und Kriegsflüchtlingen notwendig. Viele der neuen zusammenhängenden Siedlungen der 1950er Jahre waren relativ klein und umfassten lediglich bis zu 1.500 Wohneinheiten (Harlander 1999: 247). Dennoch wurde häufig auf eine gute Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen (soziale Infrastruktur, Einzelhandel) geachtet, die so nach und nach in den Quartieren entstanden (May 1997, in Harlander 1999: 249).

Die neuen Quartiere erfreuten sich in der Regel einer gewissen Beliebtheit, die Wohnungen waren insbesondere im Vergleich zu unsanierten Vorkriegsgebäuden und teilweise zerstörten Innenstadtquartieren in gutem Zustand und zeitgemäß ausgestattet, Freiflächen gepflegt, die technische Infrastruktur auf dem aktuellen Stand, der sich ständig verbesserte. Die Wohnungen im Quartier wiesen zahlreiche Ähnlichkeiten hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Preise sowie ihrer Finanzierung (Mietpreisbindung durch die Finanzierung im Rahmen der Wohnungsbaugesetze seit 1950) auf, so dass überwiegend ähnliche Bevölkerungsgruppen die Quartiere bezogen. Häufig handelte es sich dabei um junge Paare oder Familien in der Gründungsphase, die die neuen Wohnungen und die gute Ausstattung mit Infrastruktur und Freiflächen der Siedlungen vermutlich schätzten. „Wie diese Bauten bei den Bewohnern ankommen, ist [jedoch] kaum bekannt“ (Harlander 1999, Flaggge 1999: 830).

Nutzungsphase 1: Wachstum und Erweiterung

Die Quartiere aus den 1950er und 1960er Jahren wurden in den darauf folgenden Jahrzehnten um weitere Neubauten erweitert. Dadurch wuchsen die Quartiere an ihren Rändern. Gleichzeitig fand ein Bevölkerungswachstum innerhalb der Quartiere durch Geburten statt. Die Nahversorgung und die soziale Infrastruktur wurden ausgebaut. Immer noch waren die Quartiere gut am Markt platziert, obwohl sich die Vielfalt des Angebotes in der Gesamtstadt langsam durch den politisch begünstigten Einfamilienhausbau, der seit den 1960er Jahren am Stadtrand zunahm sowie beginnende Stadterneuerungsmaßnahmen Anfang der 1970er Jahre vergrößerte (Harlander 1999). Für einige Bewohner begannen die Wohnungen mit steigendem Wohlstand und steigenden Ansprüchen zu klein zu werden oder in ihrer Ausstattung nicht mehr zu genügen. Erste Auszüge fanden statt, insbesondere in Einfamilienhäuser am Rande der Stadt oder am Rande der 1950er-1960er Jahre Siedlungen. Die leer gezogenen Wohnungen wurden in der Regel ohne große Probleme neu vermietet.

Nutzungsphase 1: Alterung und Stagnation

Eine bauliche Erweiterung der Siedlungen fand in einigen Siedlungen nicht mehr statt. Teilweise wurden technisch motivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie Modernisierung von Heizungs- und Warmwasser-Anlagen, Austausch von Fenstern oder Teilerneuerung von Bädern durchgeführt. Umfangreiche, ganze Gebäude betreffende Modernisierungsmaßnahmen waren selten (vgl. Kirchhoff, Jacobs 2005: 28f). Die Alterung der Gebäude und Infrastruktur schritt voran. Insbesondere bei der Nahversorgung zeigten sich gelegentlich Erosionserscheinungen durch erhöhte Fluktuation bei den Einzelhändlern oder erste Geschäftsaufgaben. Der öffentliche Raum begann sich zu verändern, die steigende PKW-Zahl der Bewohner begann zunehmend die Freiräume zu dominieren. Stellplätze bestimmten das Straßenbild.

Die Konkurrenz der Quartiere mit urbanen, sanierten oder unsanierten innerstädtischen Gründerzeitquartieren oder Neubaugebieten am Rande der Stadt verschärfte sich und wirkte sich auf die Nachfrage nach den Siedlungen aus. Nicht mehr junge Paare der Mittelschicht, sondern – abhängig von der Mietpreisbindung, der Lage der Siedlung und dem Zustand der Wohnungen – auch gesellschaftlich benachteiligte Gruppen fragten neu zu vermietende Wohnungen nach. Gleichzeitig verblieb aber ein Teil der ursprünglichen Bewohner in den Siedlungen. Diese wurden langsam älter, die Kinder waren zu Jugendlichen herangewachsen, für die die Angebote in den Siedlungen nicht mehr ausreichten und die sich zunehmend außerhalb der Siedlungen bewegten. Die Wohnungen begannen hinsichtlich Zuschnitt und Ausstattung sich gewandelten Wohnwünschen nur noch bedingt zu entsprechen (Leutner, Famira, Reimann 2005: 8; Gerlach 2005: 23).

Nutzungsphase 1: Abnutzung und Ausdünnung

Vor allem in ungünstig gelegenen städtischen Teilgebieten mit unzureichenden Erhaltungsinvestitionen in den Gebäudebestand sind Prozesse der Herabstufung zu beobachten. Angesichts der absehbar zurückgehenden Einwohnerzahlen auch in vielen westdeutschen Städten ist nicht auszuschließen, dass die Phase der Ausdünnung auch in deutschen Städten insbesondere in den 1950er-1970er-Jahre-Siedlungen künftig häufiger zu beobachten sein wird. Dort hat sich mittlerweile insbesondere die Versorgungsinfrastruktur ausgedünnt. Die in der Regel in den Siedlungen vorherrschenden kleinen Einzelhandelsgeschäfte waren der verschärften Konkurrenz durch großflächigen Einzelhandel an den Stadträndern nicht mehr gewachsen. Viele Einzelhändler, insbesondere aus dem Lebensmitteleinzelhandel, gaben auf und wurden nicht mehr ersetzt, Ladenlokale begannen zunehmend leer zu stehen. Die Qualität der Nahversorgung verschlechterte sich (vgl. Junker, Kühn 2006; Gaschke 2006).

Auch die Gebäude und Wohnungen sind – wenn sie nicht umfassend modernisiert worden sind - nicht mehr auf dem aktuellen technischen Stand. Sie weisen bauliche oder energetische Mängel auf, die auch durch vereinzelte Instandhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend behoben wurden und die Grundrisse oder die Ausstattung der Wohnungen sind immer weniger zeitgemäß. Der öffentliche Raum war zunehmend durch die steigende Anzahl von Stellplätzen verändert worden, Grün- und Freiflächen können Spuren der Vernachlässigung aufweisen.

Gleichzeitig führte die demografische Entwicklung sowie die Individualisierung und Ausdifferenzierung von Lebensformen zu einem quantitativen und qualitativen Wandel der Wohnungsnachfrage (vgl. Stieß 2005). Viele Wohnungen und Wohnquartiere aus den 1950er bis 1970er Jahren, aber auch Quartiere früheren Datums, entsprechen in Bezug auf Größe, Form, Komfort, Wohnumfeld, soziale Bindungen, städtebauliche Qualität etc. nicht mehr den veränderten Wohnbedürfnissen und –stilen und bieten v. a. jüngeren Menschen keine attraktiven Wohnbedingungen. Vielfältige Ausweichoptionen der Nachfrager, die nicht zuletzt von den Kommunen selbst bereitgestellt werden, die hohe Verlagerungsbereitschaft bei bestimmten Gruppen der Wohnnutzer (junge Menschen, Singles etc.) und „Modetrends“ bei Wohnnachfragern (z.B. „Wohnen am Wasser“), haben zur Folge, dass Wohnquartiere der 1950er, 1960er und 1970er Jahre als innerstädtische Wohnstandorte an Akzeptanz und Bedeutung einbüßen (vgl. Bunzel, Henckel 2003: 427; Stichs 2003: 22ff).

Dabei haben sich Quartiere unterschiedlich entwickelt: So gibt es Quartiere, in denen nach wie vor ein sehr hoher Anteil Erstbezieher lebt, die ihre Wohnungen regelmäßig ihren Bedürfnissen angepasst. Deren Kinder waren mittlerweile ausgezogen und erste Haushalte begannen aufgrund des Verlustes eines Partners wieder zu einem Einpersonenhaushalt zu werden. Dort ist der Anteil der über 60jährigen im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher. In andere Quartieren sind tendenziell einkommensschwache Gruppen oder Menschen mit Migrationshintergrund gezogen. In vielen Quartieren ist die Bevölkerungszahl zurückgegangen, da die Anzahl der in den Haushalten lebenden Personen abgenommen hat.

Je nach Stadt sind einige Quartiere bereits vom Leerstand betroffen, andere drohen in eine Phase zu kommen, in der Leerstände zu erwarten sind, wenn nicht frühzeitig einer weiteren Ausdünnung entgegen gesteuert wird (Ringel, Weidner 2006: 40).

Nutzungsphase 1: Verwertung

Einer anhaltenden Ausdünnung oder Abwertung von Quartieren kann durch verschiedene Verwertungsstrategien von Eigentümern begegnet werden: Zum einen durch die Strategie der Auflösung und einfachen Verwertung der Bestände. Eigentümer teilen ihre mittlerweile wenig rentablen Bestände auf und veräußern Bestände in besseren Lagen an Mieter oder kleinere Kapitalanleger, während Bestände in schlechteren Lagen behalten oder an weitere Immobilienfirmen veräußert werden, sofern diese als Käufer auftreten (Exit-Strategen) (vgl. BBR 2007: 68).

Die zweite Strategie beinhaltet die Reduzierung der Instandhaltung bzw. der Bestandsinvestition, was zur Folge hat, dass die Wohngebäude überwiegend von Mietern mit besonders geringem Einkommen und geringen Ansprüchen an die Wohnung nachgefragt werden. Zwar haben die Eigentümer ein Interesse daran, ihre Bestände zu erhalten, reduzieren jedoch die Erhaltungsinvestitionen auf das Notwendigste (Bestandserhalter) (vgl. BBR 2006: 9ff).

Nutzungsphase 2: Modernisierung / Erneuerung

Alternativ verfolgen insbesondere ortsgebundene Eigentümer häufig die Strategie, die Bestände neuen Erfordernissen anzupassen und umfassende Erhaltungs- oder Erneuerungsinvestitionen durchzuführen um die Wertigkeit der Immobilien zu sichern, zu verbessern und langfristig zu erhalten (Bestandsverbesserer).

Dabei unterscheiden sich die Investitionen hinsichtlich der Intensität ihrer Eingriffe:

- » Punktuelle Anpassung oder Aufwertung: Durch punktuelle Maßnahmen können Eigentümer auf die Veränderungen im Gebäudebestand reagieren, indem sie das Angebot verstärkt der Nachfrage anpassen. So beginnen vielfach Wohnungsbaugesellschaften ihr Angebot zu differenzieren und spezielle Angebote für Senioren zu schaffen (z.B. Treffpunkte, betreutes Wohnen), aber auch neue Angebote für potenzielle neue Zielgruppen (Familienwohnungen für Familien mit Kindern, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Studentenwohnungen). Damit verbunden ist häufig die Modernisierung von Gebäuden und Freiflächen bzw. deren Ergänzung durch Neubauten in den gering verdichteten Siedlungsbereichen. Die Quartiere sollen frühzeitig und angemessen für neue Nachfragegruppen attraktiv gemacht werden, ohne die alten Bewohner in ihrer Lebensqualität einzuschränken.
- » Umfassende Modernisierung: Eine umfassende Modernisierung findet zumeist dann statt, wenn die verschiedenen Eigentümer durch Förderprogramme von Bund und Ländern unterstützt werden und der Wohnungsmarkt Spielräume lässt. Dann geht die Anpassung von Gebäuden an aktuelle technische und energetische Standards einher mit der Änderung von Grundrissen, der Umgestaltung von Freiflächen, Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur.
- » Abriss und Neubau: Abriss und Neubau von Quartieren findet in westdeutschen Wohnquartieren nur in seltenen Fällen statt und betrifft in keinem Fall das ganze Quartier, sondern zumeist besonders schlecht nachgefragte Bereiche des Quartiers oder Gebäude in schlechtem baulichen Zustand. Hier werden einzelne Gebäude abgerissen, um neue Wohnraumangebote im Quartier zu realisieren. In der Regel sind solche Maßnahmen mit weiteren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Quartier verbunden und werden in einem integrierten Konzept entwickelt.

5.2 Grenzen des Nutzungszyklusmodells von Wohnquartieren

Je nach Lage der Siedlung in der Stadt sowie der individuellen Entwicklung der Stadt und Region können einzelne Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre die Phasen in unterschiedlichem Tempo, aber auch in unterschiedlicher Intensität oder Länge durchlaufen. Nicht überall fand eine Ausdünnung statt, nicht überall alterte die dort lebende Bevölkerung überdurchschnittlich und nicht überall ging die Nachfrage nach derartigen Siedlungen deutlich zurück oder veränderte sich dahin gehend, dass gesellschaftlich benachteiligte Bevölkerungsgruppen die Wohnungen nachfragten. Auch kann sich der Gebäudezustand – je nach Strategie der Eigentümer – sehr unterschiedlich entwickelt haben. Die Gleichzeitigkeit der Entwicklung von Zyklusphasen ist somit nicht immer und überall gegeben.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass insbesondere Großsiedlungen aus den 1970er Jahren spezifische Entwicklungen durchgemacht haben, die sich von denen der anderen Siedlungen unterscheiden. Sie waren bereits kurz nach ihrer Entstehungszeit von einer Veränderung der Nachfrage und einem Imageverlust betroffen, bedingt durch die wenig akzeptierten Wohnformen und einseitige Belegungen. Insbesondere bei diesen Siedlungen sind verallgemeinerbare Aussagen hinsichtlich der Synchronität der Nutzungszyklen schwerer zu treffen.

Nicht alle Siedlungen jener Zeit befinden sich demnach in der gleichen späten Phase eines Nutzungszyklus, sondern jede Siedlung durchläuft eine ganz spezifische Entwicklung hinsichtlich der Lebenszyklen von Bewohnern und Gebäuden. Deutlich wird das zum Beispiel bei den zwei im Forschungsprojekt betrachteten etwa gleich alten Siedlungen der 60er Jahre in Kiel und Göttingen: Während in Göttingen ein Generationswechsel bereits eingesetzt hat, aber die Gebäude hohen Modernisierungsbedarf haben, steht in Kiel der Generationswechsel in den meisten Teilbereichen erst bevor, dafür sind die Gebäude besser instand gehalten und in Einzelfällen auch modernisiert. Jede einzelne Siedlung muss daher in ihrer spezifischen Situation betrachtet werden, um angemessen damit umgehen zu können. Dabei liefert die Grundlage der Nutzungszyklen wertvolle Hinweise auf möglichen Handlungsbedarf und zukünftige Chancen der Siedlungen.

6. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Modell – Produktlebenszyklus in der Betriebswirtschaftslehre (Eigene Darstellung)
- Abb. 2: Modell – erweiterter Produktlebenszyklus: Lebenszyklen in der Umweltökonomie (Eigene Darstellung)
- Abb. 3: Modell – Marktlebenszyklen in der Volkswirtschaft (Eigene Darstellung)
- Abb. 4: Lebenszyklusphasen von Immobilien (Pelzeter 2006: 40)
- Abb. 5: Lebenszyklusphasen eines Haushalts (Kemper 1985: 191; in: Gaebe 2004: 82)
- Abb. 6: Synthese-Modell – Konzepte des Familienzyklus von Glick bzw. Hill Duval, Rodgers; erweitert durch das Modell der Wohnsituation nach Herlyn (Eigene Darstellung)
- Abb. 7: Phasen des dualen Zyklusmodells (Eigene Darstellung)
- Abb. 8: Phasenmodell nach van den Berg (van den Berg 1982: 36f)
- Abb. 9: Phasenmodell nach van den Berg (van den Berg 1982: 36f)
- Abb. 10: Nutzungszyklus eines Wohnquartiers (Eigene Darstellung)
- Abb. 11: Gegenüberstellung: Lebenszyklusmodelle - Nutzungszyklus eines Wohnquartiers (Eigene Darstellung)

7. Literaturverzeichnis

- Aberle, Gerd (1992): Wettbewerbstheorie und Wettbewerbspolitik, Stuttgart.
- Beyme, Klaus von; Durth, Werner; Gutschow; Niels; Nerdinger, Winfried; Topfstedt, Thomas (Hg.) (1992): Neue Städte aus Ruinen, München.
- Bizer, Kilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Othengrafen, Frank; Stieß, Immanuel (2007): Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Flächensparen und Infrastrukturkosten senken durch Modernisierung von Wohnquartieren, in: Raumforschung und Raumordnung 2/2007, S. 126-136, Bonn/Hannover.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2006): Private Eigentümer im Stadtumbau, Bonn.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Reihe Forschungen, Heft 124, Bonn.
- Bunzel, Arno; Henckel, Dietrich (2003): Verkürzung von Nutzungszyklen bei Gewerbeimmobilien – ein Problem für die Stadtplanung? in: Raumordnung und Raumforschung, Heft 6, S. 423 - 435.

- Dopfer, Jaqui; Führ, Martin; Hafkesbrinck, Joachim; Halstrick-Schwenk, Marianne; Scheuer, Markus (2004): Rücknahmeverpflichtung für Elektro- und Elektronik-Altgeräte – grenzüberschreitender Direktvertrieb und seine Berücksichtigung bei der Umsetzung der EG-Richtlinie, in: Zeitschrift für Umweltpolitik und Umweltrecht (ZfU), Heft 1, S. 47-78.
- Enseling, Andreas (2006): Theoretische Grundlagen für das Portfoliomanagement in der Wohnungswirtschaft, Darmstadt.
- Flagge, Ingeborg (1999): Zwischen Leitbild und Wirklichkeit – Über Architekturideen und Wohnräume, über Zumutungen und Banalitäten im Wohnungsbau nach 1945, in: Flagge, Ingeborg (Hg.): Geschichte des Wohnens – Von 1945 bis heute: Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart. S. 807-948
- Friedrich, Sabine (2004): „Stadtumbau Wohnen. Ursachen und methodische Grundlagen für die Stadtentwicklung mit Fallstudie zu Wohngebieten in Zürich“, Zürich.
- Friedrichs, Jürgen; Kamp, Klaus (1978): Methodologische Probleme des Konzepts ‚Lebenszyklus‘, in: Kohli, Martin (Hrsg.): Soziologie des Lebenslaufs, Neuwied, S. 173-190.
- Führ, Martin (2000): Stoffstromsteuerung durch Produktregulierung: Rechtliche, ökonomische und politische Fragen, Baden-Baden.
- Gaebe, Wolf (2004): Urbane Räume, Stuttgart.
- Gaschke, Susanne (2006): Auf Hoffnung gebaut, in: Die ZEIT 05.01.2006, Nr. 2.
- Gerlach, Ulrich (2005): Siedlungen der 50er und 60er Jahre – Ursprung – Qualitäten – Erneuerung, Hannover.
- Glick, Paul C. (1947): The Family Circle, in: American Sociological Review, Vol. 12(2), S. 164-174.
- Göderitz, Johannes; Rainer, Roland; Hoffmann; Hubert (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, Tübingen.
- Hafner, Thomas (1993): Vom Montagehaus zur Wohnscheibe – Entwicklungslinien im deutschen Wohnungsbau 1945-1970, Basel.
- Harlander, Tilman (1999): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik, in: Flagge, Ingeborg (Hg.): Geschichte des Wohnens – Von 1945 bis heute: Aufbau – Neubau – Umbau, S. 233-418, Stuttgart.
- Herlyn, Ulfert (1990): Leben in der Stadt, Opladen.
- Homann, Klaus (2001): Immobiliencontrolling : Ansatzpunkte einer lebenszyklusorientierten Konzeption, Wiesbaden.
- Hoover, Edgar; Vernon, Raymond (1959): Anatomy of a Metropolis, Cambridge.
- Höhn, Charlotte (1985): Familienzykluskonzept und Kohortenanalyse, in: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, Heft 2, S. 147-164.
- Ipsen, Detlev (1990): Wohnungsmarkt und Lebenszyklus, in: Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert (Hg.): „Lebenslauf und Raumerfahrung“, Opladen, S. 143-160.
- Junker, Ralf; Kühn, Gerd (2006): Nahversorgung in Großstädten, Berlin 2006.
- Kemper, Franz-Josef (1985): Die Bedeutung des Lebenszykluskonzepts für die Analyse intraregionaler Wanderungen, in: Colloquium Geographicum, Vol. 18, S. 180-212.
- Kirchhoff, Jutta; Jacobs, Bernd (2005): Konzepte für den Nachkriegs-Wohnungsbestand, Hamburg.
- Klepper, Steven (1996): Entry, exit, growth, and innovation over the Product Life Cycle, in: American Economic Review, Vol. 86 (3), S. 562-583.
- Koppelman, Udo (2001): Produktmarketing: Entscheidungsgrundlagen für Produktmanager, Berlin.
- Ottensmann, John R. (1975): The Changing Spatial Structure of American Cities, Lexington.

- Park, Robert; Burgess, Ernest; McKenzie, Rodrick (1925): *The City. Suggestion for Investigation of Human Behaviour in the Urban Environment*, Chicago.
- Pelzeter, Andrea (2006): *Lebenszykluskosten von Immobilien: Einfluss von Lage, Gestaltung und Umwelt*, Köln.
- Leutner, Bernd; Famira, Andrea M.; Reimann, Volker (2005): *Bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre*, Hamburg.
- Lichtenberger, Elisabeth (1991): *Stadtgeographie. Band 1: Begriffe, Modelle, Konzepte*, Stuttgart.
- Matthes, Joachim (1978): *Wohnverhalten, Familienzyklus und Lebenslauf*, in Kohli, Martin (Hg.): *Soziologie des Lebenslaufs*, Neuwied, S. 154-171.
- Meffert, Heribert (2004): *Marketing: Grundlagen marktorientierter Unternehmensführung*, Wiesbaden.
- Meffert, Heribert (1994): *Marketing-Management: Analyse, Strategie, Implementierung*, Wiesbaden.
- Reichow, Hans Bernhard (1959): *Die autogerechte Stadt*, Ravensburg.
- Ringel, Johannes; Weidner, Silke (2006): *ExWoSt-Forschungsfeld ‚Stadtquartiere im Umbruch‘ – Arbeitsbaustein D, Zwischenbericht März 2006*, Bonn, Leipzig.
- Rodgers, Roy H. (1977): *The Family Life Concept: Past, Present and Future in: Cuisenier, J. (Hg.): The Family Life Concept in European Societies*, Mouton, S. 39-57
- Rossi, Peter (1955): *Why Families Move*, Glencoe.
- Rubik, Frieder (2000): *Integrierte Produktpolitik: Stand, ausgewählte Aktivitäten und Perspektiven*, Marburg.
- Spellerberg, Annette (1999): *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*, Opladen.
- Spiegel, Erika (2000): *Haushaltsformen und Lebensstile im Lebensverlauf: Wohn- und Standortbedürfnisse und -präferenzen*, in Harth, Anette; Scheller, Gitta; Tessin, Wulf (Hg.): *„Stadt und Soziale Ungleichheit“*, Opladen, S. 197-216.
- Stichs, Anja (2003): *Wohngebietserneuerung unter Einbindung der Bewohner. Veränderungsprozesse in dem Berliner Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneweide*, Opladen.
- Stieß, Immanuel (2005): *Mit den Bewohnern rechnen. Nachhaltige Modernisierung von Wohnquartieren im Dialog mit den Mietern*, Kassel.
- Van den Berg, Leo; Drewett, Roy; Klaasen, Leo; Rossi, Angelo; Vijverberg, Cornelis (1982): *Urban Europe. Vol. 1: A study of growth and decline*, Oxford.
- Wanninger, Rainer; Brinsa, Christian (2006): *Kostensenkung durch Modifizierung vorhandener Regelwerke*, Stuttgart.
- Wied-Nebbeling, Susanne; Schott, Hartmut (2007): *Grundlagen der Mikroökonomik*, 4. Auflage, Berlin.

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 / Jutta Deffner / Sven Heilmann / Jörg Knieling / Immanuel Stieß
Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen - 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

Nutzungszyklen von Wohnquartieren in Stadtregionen- Modellentwicklung

Der Beitrag entstand im Rahmen des Forschungsprojekts „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – ein Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren“, das im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird.

Zyklische Prozesse von Produkten, Märkten, Gebäuden oder Stadtteilen sowie in Lebensläufen von Menschen sind in Ökonomie und Sozialwissenschaften seit langem Gegenstand der Forschung.

Der Beitrag zeigt, dass in Wohnquartieren gleichzeitig verschiedene zyklische Prozesse ablaufen, die teilweise synchron verlaufen und Einfluss auf die Entwicklung der Quartiere nehmen. Insbesondere in Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre, die durch gleichförmige Gebäude- und Wohnungsstrukturen, ähnliche Mietpreise und eine zu Anfang tendenziell homogene Bewohnerschaft gekennzeichnet sind, überlagern sich ökonomische, soziale und bauliche Zyklen und bestimmen den Nutzungszyklus des Quartiers. Dabei kann die Gleichzeitigkeit verschiedener Entwicklungen in Quartieren die Übergänge von einer Nutzungszyklusphase in die nächste erschweren. Sie kann aber auch als Chance verstanden werden, indem bei einer aktiven Gestaltung neue Handlungsspielräume für Investitionen und die Stadtentwicklung entstehen.

ISBN: 978-3-9811688-2-2

ISSN: 1864-7391