



DFG-Erkenntnistransferprojekt Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung

Entscheidungshilfe für Wohnungsmarktakeure mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstruments

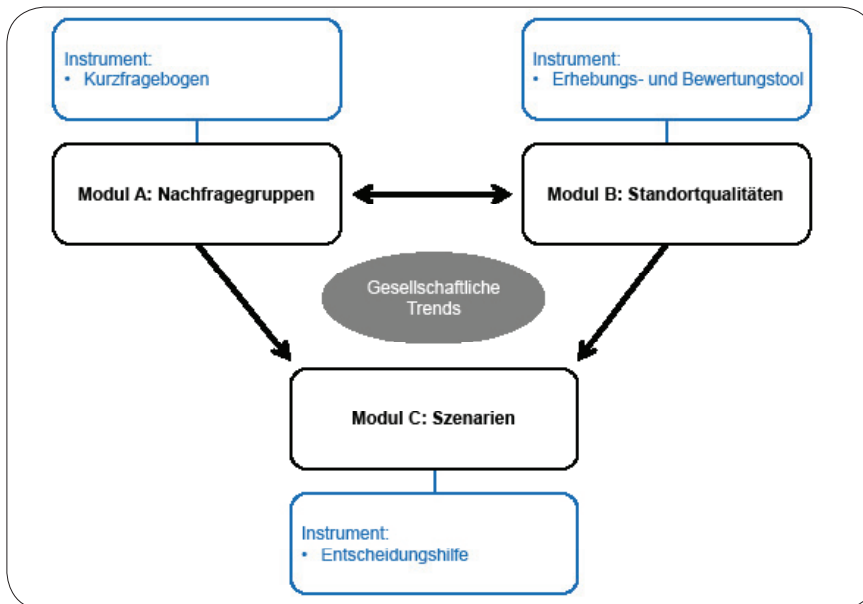
Die Instrumente der QuartiersAnalyse unterstützen Wohnungsmarktakeure bei der Typisierung von Nachfragegruppen, der Erhebung und Bewertung von Standortqualitäten sowie der Identifikation möglicher Szenarien auf kleinräumiger Ebene. Sie finden die Instrumente der QuartiersAnalyse auf: www.quartierentwickeln.de. Dort stehen auch ausführliche Anleitungen zur Verfügung, wie Sie die einzelnen Instrumente für die Analyse von Quartieren anwenden können. Wir laden Sie ein, diese Website aktiv zu nutzen!

Vor dem Hintergrund gesamtgesellschaftlicher Veränderungsprozesse ist die zukünftige Entwicklung von Quartieren mit großen Herausforderungen aber auch Chancen verbunden. Neue Arbeits- und Familienmodelle, die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und der demografische Wandel verändern Umfang und Struktur der Wohnungsnachfrage und somit die Bedingungen für die Entwicklung von Wohnraum und Wohnumfeld. In einer zweijährigen Zusammenarbeit haben Kooperationspartner aus Wissenschaft und Praxis gemeinsam Instrumente der QuartiersAnalyse entwickelt, um Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

noch besser aufeinander abzustimmen. Die dazu entwickelten Instrumente möchten wir Ihnen in dieser Broschüre präsentieren.

Die Instrumente der QuartiersAnalyse sind im Rahmen des Erkenntnistransferprojekts „Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung: Entscheidungshilfe für Wohnungsmarktakeure mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstruments“ entstanden, das von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) gefördert wurde.

Es ist ein gemeinschaftliches Projekt der drei wissenschaftlichen Partner Geographisches Institut der Universität Bonn, Leibniz-Institut für Länderkunde e.V. (IfL) und ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH sowie der vier Praxispartner formart GmbH & Co. KG und Leipziger Stadtbau AG als privatwirtschaftliche Immobilienentwickler, der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG Leipzig und der Stadt Dortmund. Durch die Kooperation von Wissenschaft und Praxis wurden Instrumente entwickelt, die wissenschaftlich fundiert und für die Anwendung in der Praxis geeignet sind.



Module des DFG-Erkenntnistransferprojekts und Instrumente der Quartiersanalyse, Quelle: eigene Darstellung

Das DFG-Erkenntnistransferprojekt und die entwickelten Instrumente der Quartiersanalyse sind in drei Module gegliedert. Diese Struktur ergibt sich aus den drei zentralen Fragestellungen, die im Rahmen des Projekts bearbeitet wurden. Welche Standortbedürfnisse haben unterschiedliche Nachfragegruppen (Modul A)? Wie können die Standortqualitäten von Quartieren erhoben und bewertet werden (Modul B)? Welche Zukunftsperspektive ergibt sich für ein Quartier unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends (Modul C)?

Welche Standortbedürfnisse haben unterschiedliche Nachfragegruppen?

Anbieter auf Wohnungsmärkten sehen sich mit wachsenden Anforderungen konfrontiert, ihre Konzepte auf die Wohnbedürfnisse der Nachfrager abzustimmen. Die Pluralisierung der Lebensformen, der demografische Wandel, die Flexibilisierung der Erwerbswelt oder die sozio-ökonomische Polarisierung wirken sich auch auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Einerseits muss auch heute noch ein Wohnungsangebot bereitgestellt werden, das ausreichend preiswerten und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Andererseits müssen Wohnangebote immer individueller ausgestaltet werden. Ungewöhnliche Zuschnitte oder Ausstattungen, die an ganz bestimmte Lebenssituationen angepasst sind, müssen genauso bedacht werden wie eine bestimmte Qualität und die infrastrukturelle Versorgung des Quartiers.



Typisierung von Nachfragegruppen, Quelle: eigene Darstellung

Hierfür skizzieren wir in einem ersten Schritt die Anforderungen, die verschiedene Nachfragegruppen an ihr Quartier stellen – Grundlage ist eine übersichtliche Zusammenstellung der Befunde aus Wissenschaft und Praxis, die speziell das Thema „Quartiersmerkmale“ in den Blick nimmt.

In einem zweiten Schritt schlagen wir eine Befragung mit einem Kurzfragebogen vor, um die Bewohnerschaft des zu bewertenden Quartiers genauer unter die Lupe zu nehmen. Dabei werden nicht

nur die Bewohner und ihre Ansprüche an das Quartier betrachtet, sondern auch ihre subjektiven Einschätzungen erfasst: Wie erscheinen Quartiere aus der Perspektive der Bewohner, wie bewerten unterschiedliche Gruppen dessen Standortmerkmale, was fehlt ihnen dort? Satz fehlt

Identifikation von Nachfragegruppen

Um diese Anforderungen an die veränderten Wohnbedürfnisse zu erkennen, bietet das Modul A Hinweise zur Bestimmung von verschiedenen Nachfragegruppen an. Dabei wird auf Merkmale zurückgegriffen, mit denen die Nachfrage auf Wohnungsmärkten bislang erfasst wird: Stellung im Familienzyklus, Haushaltseinkommen, Alter und Lebensstil sind hier die zentralen Bestimmungsgrößen. Insbesondere die Frage nach den Lebensstilen hat im Kontext

gesellschaftlicher Individualisierungstendenzen in den letzten Jahren besondere Aufmerksamkeit erfahren – allerdings konnten Lebensstile bislang nur unzureichend empirisch abgebildet werden.

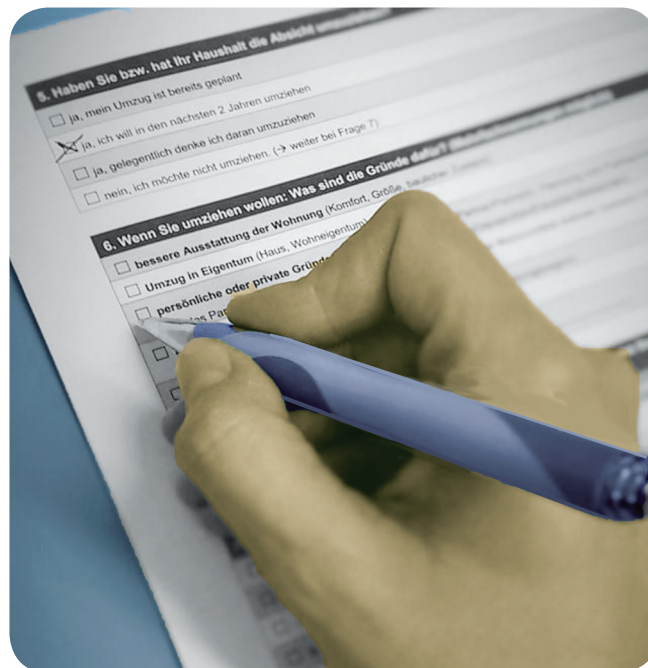
In unserer Quartiersanalyse konzentrieren wir uns daher auf bewährte Merkmale (Haushaltsstruktur, Alter sowie Einkommen), weil sich gezeigt hat, dass die Wohnstandortwahl nach wie vor maßgeblich hierdurch beeinflusst wird.

Erstellung eines Kurzfragebogens

Die genannten Merkmale sind Bestandteil des Kurzfragebogens, den wir in verschiedenen Varianten auf der Website zur Verfügung stellen (www.quartierentwickeln.de). Er zielt auf die Wohnwünsche unterschiedlicher Nachfragegruppen ab und umfasst zudem eine Einschätzung des betreffenden Quartiers. Er beinhaltet die als zentral erkannten Fragen und ermöglicht auf diese Weise eine zielgerichtete Charakterisierung der Bewohnerschaft eines bestehenden Quartiers.

Der Kurzfragebogen wurde im Verlauf des Projekts von unseren Anwendungspartnern in verschiedenen Varianten getestet und enthält die aus unserer Sicht wichtigsten Fragen, um zu aussagekräftigen Ergebnissen zu kommen. Er kann je nach Bedarf ohne große Bearbeitung verwendet werden. Anwendern bietet er damit die Möglichkeit, eigene Befragungen durchzuführen und diese gegebenenfalls auch individuellen Ansprüchen anzupassen.

Anbieter auf Wohnungsmärkten – wie Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwickler, Bauherren oder auch Kommu-



Kurzfragebogen als Instrument

nen, denen grundsätzlich die Aufgabe der Steuerung und Sicherstellung von Wohnraum zukommt – stehen immer wieder vor dem Problem, sich auf die komplexen gesellschaftlichen Entwicklungen einzustellen. Um einen schnellen Einblick in die Strukturen eines Quartiers zu bekommen, wurde daher ein einfaches Verfahren entwickelt, das eine Abschätzung ermöglicht, wie sich die Nachfrage aktuell gestaltet und welche Nachfragewünsche in einem konkreten Quartier bedient werden.

Das Instrument zu Modul A ist abrufbar unter: <http://quartierentwickeln.de/nachfragegruppen>

Wie können die Standortqualitäten von Quartieren erhoben und bewertet werden?

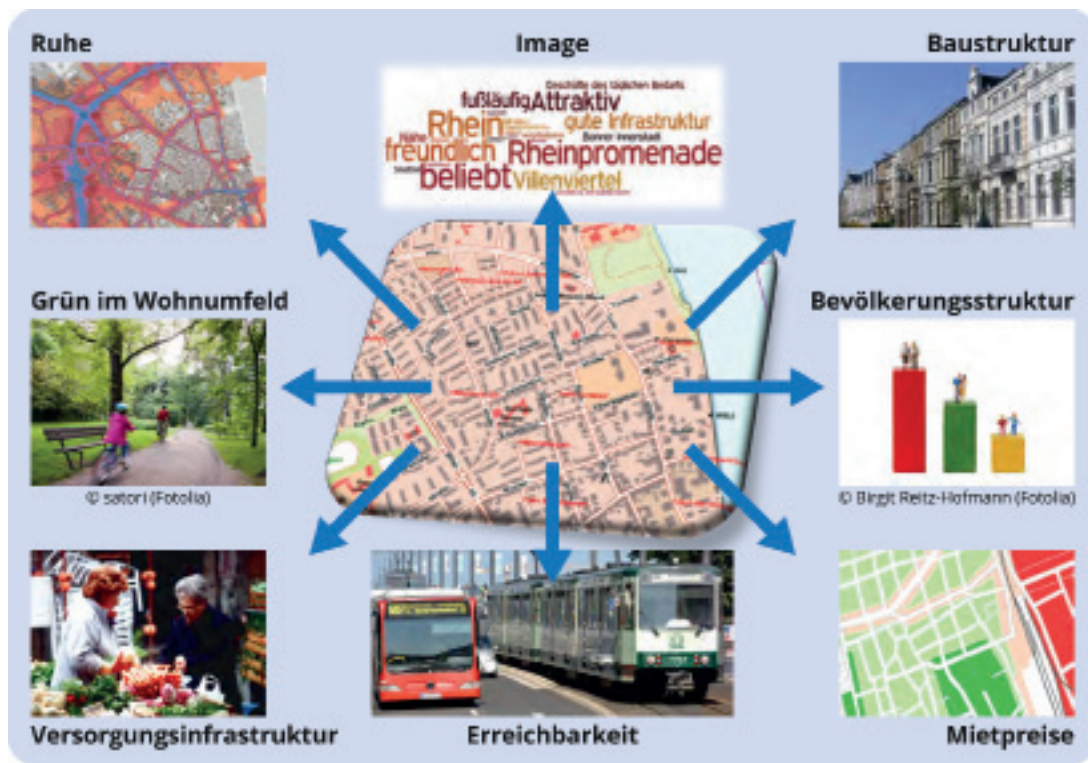
Im Rahmen der Quartiersanalyse wurde im Modul B ein Verfahren erarbeitet, mit dem die Qualitäten von Standorten erhoben und bewertet werden können. Somit lässt sich auch die Angebotsseite auf Wohnungsmärkten angemessen berücksichtigen.

Das Instrument kann von verschiedenen Wohnungsmarktakteuren genutzt werden, um die spezifischen Qualitäten von Bestandsquartieren und von Neubaugebieten abzubilden. So kann es beispielsweise für eine Kommune als Wohnungsmarktakteur von Interesse sein, die im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotenziale zu erheben oder für einen privaten Projektentwickler geeignete Standorte für zukünftige Bauvorhaben zu identifizieren.

Erstellung eines Indikatorenkatalogs

Um die Standortqualitäten von Quartieren und Flächen zu erheben und zu bewerten, wurde ein Indikatorenkatalog für unterschiedliche Themenbereiche erarbeitet. In die Instrumentenentwicklung sind einerseits die fachlichen Kenntnisse der Wissenschaftspartner zu Standortbewertungen eingeflossen. Andererseits wurden von den Anwendungspartnern geeignete Indikatoren für eine aussagekräftige Standortbewertung auf der Basis eigener Erfahrungen mit Wohnungsbeständen sowie mit bereits realisierten Projekten definiert.

Der Indikatorenkatalog setzt auf eine überschaubare Anzahl von Merkmalen, um belastbare Aussagen zu den Qualitäten eines Quartiers bzw. einer Fläche treffen zu können. Neben harten Standortfaktoren wie Erreichbarkeit und Infra-



Themenbereiche der Standortbewertung, Quelle: eigene Darstellung

struktur wurde zugleich ein inhaltlicher Schwerpunkt auf die Erhebung weicher Faktoren wie Image, Grün im Wohnumfeld und Ruhe gelegt. Das Instrument erhebt und bewertet die vielfältigen Standortqualitäten für acht Themenbereiche. Die Datenbeschaffung, die für die Erhebung und Bewertung der einzelnen Standortmerkmale notwendig ist, kann von Wohnungsmarktakeuren mit einem vertretbaren Aufwand bewältigt werden. So wurde bei der Auswahl und der Verwendung geeigneter Daten zur Messung der Standortqualitäten auch darauf geachtet, nach Möglichkeit auf frei verfügbare Daten zurückgreifen zu können.

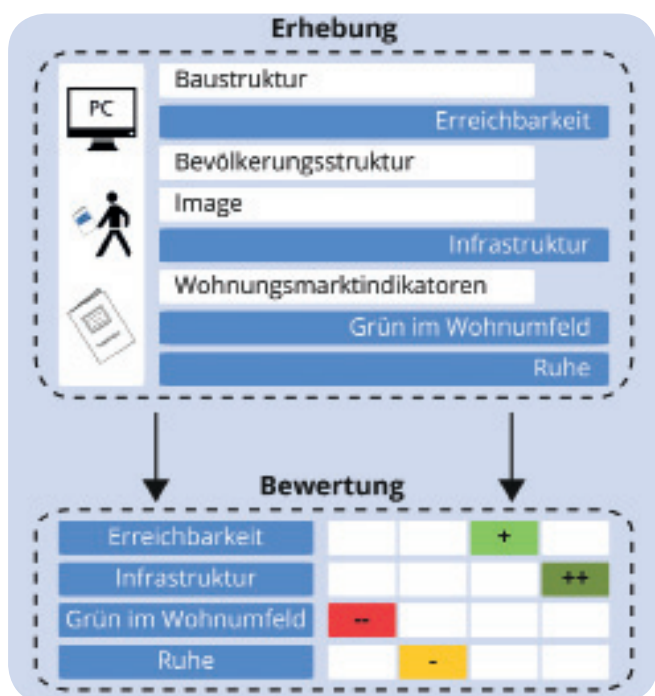
Nutzung des Instruments

Nach der Konzeption hat das Instrument eine Testphase durchlaufen. Es wurde von verschiedenen Wohnungsmarktakeuren in unterschiedlichen räumlichen Kontexten für Bestandsquartiere sowie Neubaugebiete erprobt und im Hinblick auf seine Praxistauglichkeit optimiert. Ziel ist es, Wohnungsmarktakeuren ein praxisnahes und anwendungsbezogenes Verfahren an die Hand zu geben, um den spezifischen Charakter eines Quartiers bzw. einer Fläche erfassen zu können.

Das Instrument wird potenziellen Nutzern in Form eines Excel-Tools auf der Website zur Verfügung gestellt (www.quartierentwickeln.de). Das gesamte Verfahren zur Erhebung und Bewertung von Standortqualitäten ist dort in Form einer Bedienungsanleitung hinterlegt. Der Anwender geht dabei zunächst so vor, dass er über die zu bewertenden Standortqualitäten entscheidet.

Das modular angelegte Auswahlverfahren ermöglicht es, nur für den jeweiligen Anwender relevanten Standortmerkmale zu berücksichtigen. Für diese werden nacheinander die benötigten Daten erhoben. Die Datenbeschaffung wird überdies dadurch erleichtert, dass der Nutzer detaillierte Hinweise und Empfehlungen erhält, wo und wie Informationen abzurufen bzw. zu beschaffen sind.

Prinzipiell werden Daten per Internetrecherche oder im Quartier bzw. am Standort per Vor-Ort-Begehung erhoben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mittels einer schriftlichen Haushaltsbefragung eine Einschätzung und Bewertung der Standortqualitäten von den Bewohnern des zu untersuchenden Quartiers zu erheben.



Von der Erhebung zur Bewertung, Quelle: eigene Darstellung

In einem nächsten Schritt werden die gesammelten Daten in dafür vorgesehene Tabellen eingetragen bzw. direkt in ein Bewertungsschema mit Punktesystem überführt. Die Vorgehensweise bei der Bewertung ist in Form eines Interpretationsleitfadens für jedes Standortmerkmal ausführlich dargelegt.

Nach erfolgreicher Eingabe der Daten bzw. der Bewertung der Standortqualitäten wird automatisch ein sogenannter Quartierssteckbrief erstellt. Dieser enthält in kom-

primierter Form die wichtigsten Informationen sowie Bewertungen der Standortqualitäten. Ein Anwender kann den Steckbrief nutzen, um die Standortqualitäten mit den Standortbedürfnissen von Nachfragegruppen abzugleichen. Zudem kann er die Perspektiven der zukünftigen Entwicklung eines Quartiers im Rahmen eines zu entwerfenden Szenarios abschätzen.

Das Instrument zu Modul B ist abrufbar unter: <http://quartierentwickeln.de/standortqualitaten>

Welche Zukunftsperspektive ergibt sich für ein Quartier unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends?

Die Frage nach der mittel- bis langfristigen Entwicklung von Quartieren beschäftigt im Bereich der Wohnungsmärkte unterschiedliche Akteure. Doch wie lässt sich die individuelle Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund komplexer gesellschaftlicher Veränderungen vorhersagen? Mittels Szenarien können mögliche Zukunftsverläufe aufgezeigt und Wohnungsmarktakteure befähigt werden, sich mit realistischen Entwicklungspfaden auseinanderzusetzen.

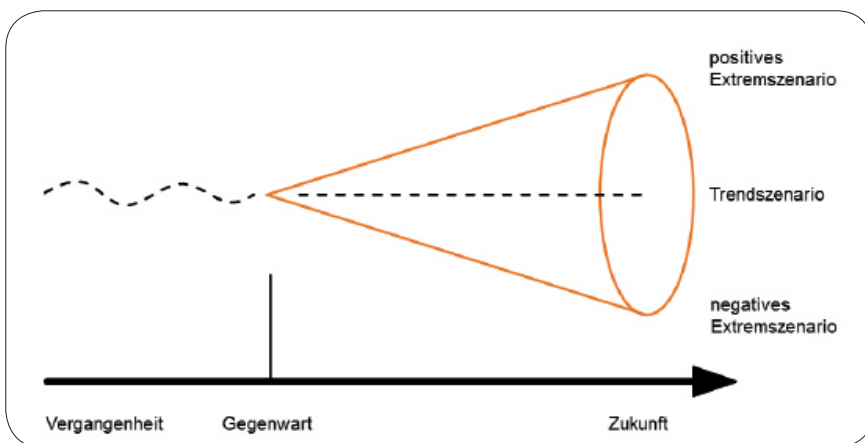
Szenario-Methode

Unter einem Szenario wird der Entwurf eines Zukunftsbilds verstanden. Die Szenario-Methode entwickelt diese Zukunftsbilder unter Berücksichtigung verschiedener quantitativer und qualitativer Faktoren. Im Mittelpunkt der Methode stehen die Er-

aufgespannt. Der Szenario-Trichter beinhaltet alle möglichen Entwicklungspfade eines Quartiers, die durch das positive und negative Extremszenario begrenzt werden. Das Trendszenario beschreibt das Zukunftsbild, das sich durch die Fortschreibung bisheriger Entwicklungstendenzen ergibt.

Szenario-Erstellung

Die Erstellung von Szenarien ist ein komplexer Vorgang. Implizite Standpunkte, Grundannahmen und Wirkungszusammenhänge sollten bei der Konstruktion von Szenarien explizit gemacht werden. Verschiedene Akteure können dabei zu unterschiedlichen Szenarien gelangen, da sie andere Auffassungen bezüglich der Standpunkte, Grundannahmen und Wirkungszusammenhänge vertreten.



Szenario-Trichter nach von Reibnitz, Quelle: eigene Darstellung

mittlung und Beschreibung der relevanten Faktoren und deren Wirkungszusammenhänge. Szenarien können jedoch nicht die Zukunft vorhersagen. Szenarien beschreiben, wie die Zukunft aussehen könnte. Dabei gilt grundsätzlich, dass je kleinräumiger die Ebene ist, für die Szenarien entwickelt werden, desto mehr nehmen die Unsicherheiten zu.

Die Szenario-Methode lässt sich am besten anhand des Szenario-Trichters erklären. Ausgehend von empirischen Daten und bisherigen Entwicklungen sowie dem Wissen um Wirkungszusammenhänge zwischen den Faktoren wird ein Szenario-Trichter

Für die Erstellung der Szenarien im Rahmen des Projekts wurden zunächst die relevanten Faktoren für die Quartiersentwicklung identifiziert und diese anschließend miteinander kombiniert. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den Faktoren zum Projektionszeitpunkt des Szenarios genauso verhalten wie heute.

Die erstellten Szenarien der Quartiersentwicklung beschreiben mögliche Zukunftsbilder und haben den Anspruch,

in sich möglichst konsistent und widerspruchsfrei zu sein. Es wurden drei grundlegend verschiedene Trendszenarien für die Entwicklung von Quartieren erstellt. Je nach Ausgangslage eines Quartiers ist ein Upgrading-, Downgrading- oder Status-quo-Szenario wahrscheinlicher. Das Status-quo-Szenario beschreibt ein Zukunftsbild, in dem sich die bisherige Situation eines Quartiers verfestigt bzw. kaum verändert. Das Upgrading- und das Downgrading-Szenario beschreiben Zukunftsbilder, in denen sich die bisherige Entwicklung eines Quartiers fortsetzt.

Szenario-Wahl

Doch welches Szenario betrifft welches Quartier? Hier kann das Instrument, das auf der Website www.quartierentwickeln.de zu finden ist, einen Beitrag leisten, Quartiere einem Szenario zuzuordnen.

Dazu müssen in der Eingabemaske der Entscheidungshilfe vier Faktoren (Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, Entwicklung der Sozialstruktur, Miet- und Kaufpreisentwicklung sowie Wohnbebauung und Wohnumfeld) bewertet werden. Dabei können und sollen sowohl quantitative als auch qualitative Daten berücksichtigt werden. Die Entscheidungshilfe ermittelt auf Grundlage der Wechselwirkungen zwischen

den vier Faktoren das wahrscheinliche Trendszenario für das zu untersuchende Quartier. Zu jedem Trendszenario wurde ein ausführliches Zukunftsbild entworfen.

Die Zukunftsbilder sollen Wohnungsmarktakeure befähigen, sich mit den Einflussfaktoren der Quartiersentwicklung auseinanderzusetzen und ihr Handeln auf mögliche Entwicklungspfade besser abzustimmen. Die Szenarien-Texte, in denen die Zukunftsbilder beschrieben werden, sind ebenfalls auf der Website zu finden.

Das Instrument zu Modul C ist abrufbar unter: <http://quartierentwickeln.de/szenarien>

Anwendung in der Praxis - Wohnungsbaugenossenschaften: Identifikation von Wohnwünschen und neuen Zielgruppen

Wohnungsbaugenossenschaften agieren auf dem Wohnungsmarkt unter dem Motto „gemeinsam entscheiden, gemeinsame Verantwortung.“ Hauptaufgabe ist die Sicherung der Interessen der Mitglieder, die insbesondere in der Gewährleistung einer guten und preisgünstigen Wohnversorgung zu sehen sind. Vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in deutschen Großstädten erlebt dieses Modell der Wohnversorgung derzeit eine Renaissance.

Gleichzeitig gibt es auch lokal- und regionalspezifische Herausforderungen. In den neuen Bundesländern etwa werden die lange Zeit bestimmenden Themen Leerstand und Rückbau von neuen sozialen Entwicklungen abgelöst. Der Generationswechsel der Genossenschaftsmitglieder, aber



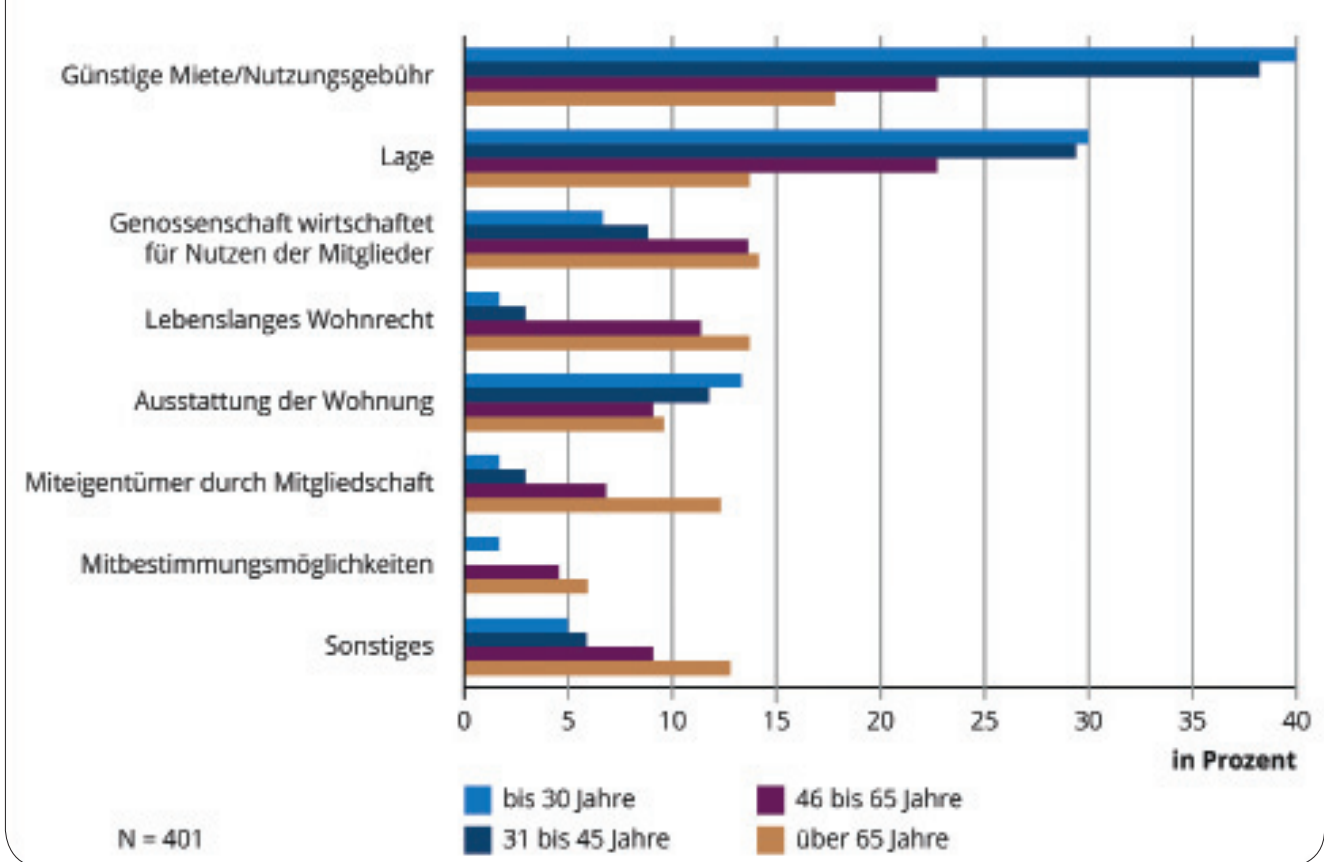
auch Segregationstendenzen stellen aktuell große Herausforderungen dar.

Zu den traditionellen Zielgruppen der Genossenschaften zählen Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Diese Gruppe differenziert sich im Kontext gesellschaftlicher Pluralisierungstendenzen jedoch sozial, kulturell und ökonomisch zunehmend aus. Im Mittelpunkt einer zukunftsorientierten Bestandsentwicklung im Sinn der Genossenschaftsmitglieder steht daher die Frage, wie die Wohnungen insgesamt aufgewertet und an aktuelle Nachfragetrends angepasst werden können. Der Erhebungs- und Bewertungsbogen der Quartiersanalyse hilft dabei, strukturelle Potenziale, aber auch Problemlagen im Umfeld der Genossenschaftsbestände schnell zu erkennen.

Eine wichtige Aufgabe ist es herauszufinden, welche besonderen Ansprüche und Bedürfnisse die Genossenschaftsmitglieder an ihre Wohnsituation stellen. Zu diesem Zweck führte der Projektpartner Wohngenossenschaft UNITAS eG aus Leipzig eine Kurzbefragung unter seinen Mitgliedern durch.



Warum sind Sie in eine Genossenschaftswohnung gezogen?



Ausgewählte Ergebnisse des Kurzfragebogens in Leipzig, Quelle: eigene Darstellung

Der verwendete Kurzfragebogen ist eines der kombinierbaren Module, das die Quartiersanalyse anbietet. Im Rahmen des Projekts wurden 708 Mitglieder in drei Leipziger Wohnanlagen (in Schönefeld, Volkmarisdorf und der Südvorstadt) befragt. Die Ergebnisse zeigen einerseits die Zufriedenheit der Mitglieder, aber auch das ausgeprägte Interesse an Modernisierungsmaßnahmen. Vor allem bei älteren Bewohnern wird der Wunsch nach einer alters- und/oder behindertengerechten Anpassung der Wohnsituation deutlich.

Die relativ homogene Bewohnerzusammensetzung weist auf die Notwendigkeit der Gewinnung neuer, insbesondere jüngerer Bewohner hin. Der durchgeführte Testlauf des Kurzfragebogens konnte deutliche Tendenzen von Standortbedürfnissen auf der Nachfrageseite aufzeigen und schafft somit die Grundlage für zukünftige wohnungswirtschaftliche Entscheidungen sowie die Investitionsplanung.

Anwendung in der Praxis – Stadtverwaltungen: Erhebung und Bewertung von Standortqualitäten

Maßgeblich für die Attraktivität eines Quartiers sind dessen Standortqualitäten. Beispiele hierfür sind die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen, Ärzten und Geschäften, aber auch das Image und die Lage. Die Verwaltung der Stadt Dortmund nutzt zur Quartiersentwicklung unterschiedliche Instrumente, mit denen Standortqualitäten erfasst und bewertet werden.

Diese Instrumente werden unter anderem für die quantitative und qualitative Bewertung von potenziellen und ausgewiesenen Neubauf lächen (Baulandmonitoring) oder die Analyse von Stärken und Schwächen sowie Risiken und Chancen bestehender Wohnquartiere eingesetzt (Quartiersanalyse).

Durch die Zusammenarbeit im Rahmen des Erkenntnistransfer-Projekts hat die Stadtverwaltung Dortmund neue Impulse für die Weiterentwicklung ihrer Instrumente gewonnen und ihre Erfahrung aus dem Einsatz dieser Instrumente an die Projektpartner weitergegeben. Im Fokus des wechselseitigen Wissenstransfers stand das Baulandmonitoringsystem der Stadt Dortmund.

Baulandmonitoringsystem

Die Stadt Dortmund verfügt seit einigen Jahren über ein Baulandmonitoringsystem, das den ständigen Abgleich zwischen der Baulandnachfrage und dem Flächenangebot gewährleisten soll. Neben quantitativen Beschreibungen und

operationellen Hinweisen werden auch Standortqualitäten der Planungs- und Grundstücksreserven erfasst. Diese finden bei der städtebaulichen Entwicklung der zukünftigen Neubaugebiete Berücksichtigung, um den differenzierten Ansprüchen von unterschiedlichen Nachfragegruppen gerecht zu werden, die mittels Modul A der QuartiersAnalyse typisiert werden können. In die Beschreibung der Standortqualität fließen derzeit insbesondere die nachfolgenden Kriterien ein: ruhige Lage, Anbindung an den Nahverkehr, örtliche Nahversorgung und Grundschulversorgung.

Es wird angestrebt, weitere Qualitätsmerkmale bei der Bewertung des Baulandangebots einzubeziehen. Deshalb wurden im Projekt unter anderem Ansätze für die Erfassung von Qualitäten wie Grün im Wohnumfeld, dem Freizeitangebot und der Gesundheitsinfrastruktur entwickelt und getestet. Diese Ansätze basieren auf dem Instrument Erhebungs- und Bewertungstool von Standortqualitäten (Modul B der QuartiersAnalyse).

Als Herausforderung erwies sich die Absicht, dieses Instrument flächendeckend für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet nutzbar zu machen und somit mehr als nur ein einzelnes Quartier oder Neubaugebiet zu analysieren. Dazu wurde das

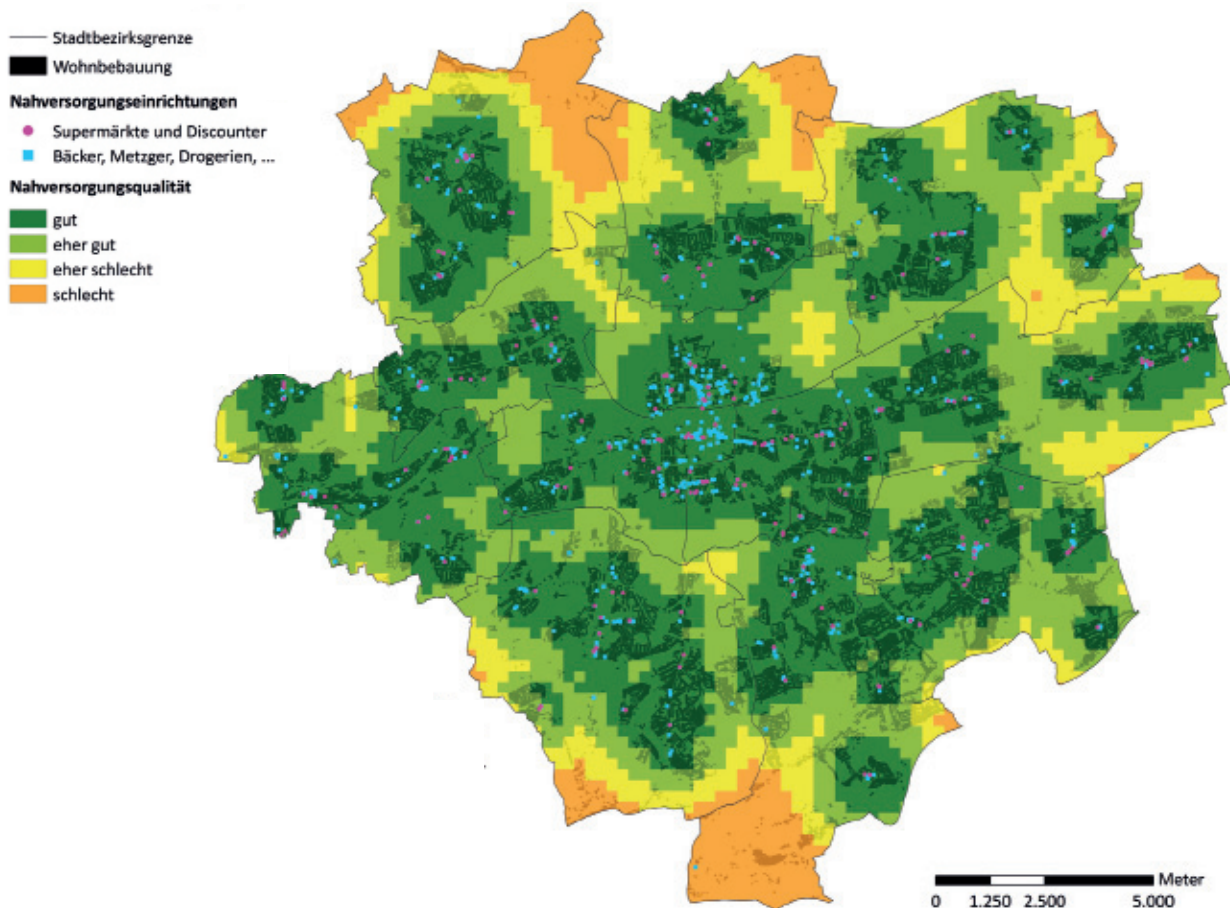
Stadtgebiet in 250 mal 250 Meter große Rasterzellen eingeteilt.

Dadurch kann, losgelöst von administrativen Einheiten wie den statistischen Bezirken, eine kleinräumige und differenzierte Bewertung der Standortqualitäten vorgenommen werden. Zusätzlich können Ergebnisse der Bewertung einzelner Standortqualitäten miteinander kombiniert und Veränderungen im Zeitverlauf detailliert erfasst werden. Am Beispiel der Standortqualität Nahversorgung wird der Ansatz nachfolgend kurz skizziert.

Standortqualität Nahversorgung

Wohnortnah zu Fuß ein Lebensmittelgeschäft erreichen zu können, ist unter anderem für ältere Menschen und nicht motorisierte Personen von besonderer Bedeutung. Die Nahversorgungssituation beeinflusst neben der Attraktivität eines Quartiers auch die nachhaltige Vermietbarkeit von Wohnungsbeständen.

Die Erhebung und Bewertung der Nahversorgungssituation in Dortmund basiert vor allem auf Daten des Masterplans Einzelhandel. Diese Daten werden regelmäßig aktualisiert und von der Stadtverwaltung vorgehalten. Um die Nahversorgungsinfrastruktur zu analysieren, wird von den



Kleinräumige Bewertung der Nahversorgung im Dortmunder Stadtgebiet, Quelle: eigene Darstellung

Mittelpunkten der Rasterzellen ausgegangen. Insgesamt wurden 69 Supermärkte, 94 Discounter und 577 ergänzende Einzelhandelseinrichtungen, wie zum Beispiel Bäcker, Metzger und Drogerien, im Dortmunder Stadtgebiet erfasst. Das Vorgehen erfolgte GIS-gestützt.

Das Ergebnis für das Dortmunder Stadtgebiet spiegelt die Zentrenstruktur wider. Jedoch verfügen nicht nur Quartiere in der Nähe von Stadtteilzentren über eine gute Nahversorgungsqualität, erkennbar ist auch die gute fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen in der Fläche.

Ausblick und Fazit

Der am Beispiel der Nahversorgung präsentierte Ansatz ist auf andere Standortqualitäten übertragbar und kann unter anderem für die Wohnstandortberatung von Bürgern, die integrierte Planung oder ein Monitoringsystem auf Quartiersebene genutzt werden. Das Projekt hat deutlich gemacht, dass die Quartiersebene verschiedene Akteure und somit auch kommunale Fachbereiche verbindet. Es hat überdies zur stärkeren Vernetzung sowie zu einem verbesserten horizontalen und vertikalen Informationsaustausch innerhalb der Verwaltung beigetragen. Die Möglichkeit der integrativen Betrachtung verschiedener Standortqualitäten und deren differenzierte Bewertung sind die zentralen Stärken des entwickelten Ansatzes.

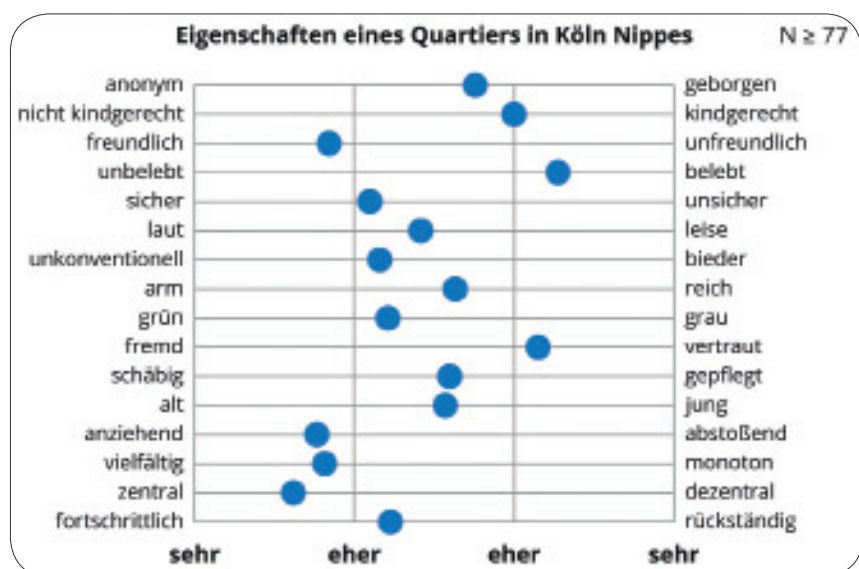
Anwendung in der Praxis - Projektentwickler: Vorbereitung einer Investitionsentscheidung

Die Quartiersentwicklung ist durch das Zusammenspiel sehr unterschiedlicher Akteure und Interessen bestimmt. Projektentwicklern kommt dabei durch ihre Investitionen eine Schlüsselrolle zu. Ihr unternehmerisches Handeln erfordert es, unterschiedliche Aspekte wie Ziele, Risiken und Erwartungen gegeneinander abzuwägen. Projektentwickler sollten die Entwicklung von Quartieren unter dem Einfluss verschiedener Parameter betrachten. Das Ergebnis solcher Untersuchungen hat maßgeblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen, aber auch auf die Erarbeitung des jeweiligen Entwicklungskonzepts und auf dessen Umsetzung.

Die Quartiersentwicklung unterliegt den Anforderungen und Ansprüchen an bauliche Funktion und Gestaltung, aber auch an die Abwägung des kostenseitigen Aufwands und Nutzens. Aktuelle Bedürfnisse an Wohnraum und Wohnumfeld sind ebenso zu berücksichtigen wie langfristige Aspekte der Nachhaltigkeit, da

neu zu erstellende oder zu ergänzende Gebäude in den Quartieren das Stadtbild oft für Jahrzehnte prägen. Projektentwickler bedienen sich neben ihrer Immobilien- und Ortskenntnis und ihrer Erfahrungen unterschiedlicher Hilfsmittel, um die Qualitäten eines Quartiers zu analysieren und abzubilden. Um einen Beitrag für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu leisten, haben die beiden Projektentwickler dieses Forschungsverbunds an der Erarbeitung und Entwicklung eines anwendungsbezogenen Erhebungs- und Bewertungsinstruments, der Quartiersanalyse, mitgewirkt. Mit den drei Modulen dieser Quartiersanalyse gibt es eine zusätzliche praxisnahe Entscheidungs- und Bewertungshilfe. Die drei Instrumente „Nachfragegruppen“, „Standortqualitäten“ und „Szenarien“ wurden von den beiden Projektentwicklern formart GmbH & Co. KG und Leipziger Stadtbau AG im Laufe des Projekts in unterschiedlicher Weise genutzt.

Die Niederlassung Nordrhein-Westfalen der formart GmbH & Co. KG hat zur Erhebung und Bewertung der Standortqualitäten und der Nachfragegruppen den Kurzfragebogen des Moduls A und das Erhebungs- und Bewertungstool des Moduls B in einem Kölner Stadtquartier erprobt. Dabei wurden in dem Fragebogen auch Gegensatzpaare zur Einschätzung des Quartiersimages durch die Bewohner eingesetzt. Im Praxistest wurde festgestellt, dass die Befragung der benachbarten Bevölkerung zu Standortqualität und -image eine identische Einschätzung zu den im Markt agierenden Vertriebsunternehmen ergab. Aus Sicht der Projektentwickler waren die Erkenntnisse, die der Fragebogen gebracht hat, für die Entscheidungsfindung hilfreich.



Gegensatzpaare zur Bestimmung eines Quartiersimages, Quelle: eigene Darstellung

Da in der Regel bis zu 75 Prozent der neuen Quartiersbewohner aus dem direkten Wohnumfeld stammen, konnten der Bedarf und die Kauf- oder Mietbereitschaft, Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl sowie potenziell entstehende Kosten genauer definiert und bewertet werden. Dies fließt in die aktuelle Projekt-konzeption und -entwicklung durch das Unternehmen ein. Der Einsatz des Kurzfragebogens hat somit erlaubt, schnell aussagekräftige erste Einschätzungen zu den Standortqualitäten von Quartieren vornehmen zu können.

Der Projektentwickler Leipziger Stadtbau AG hat das Instrument der Szenario-Methode genutzt. Dieses ermöglicht, potenzielle Entwicklungstrends für ein innerstädtisches Wohnquartier zielgerichtet zu analysieren, ohne den jeweiligen Mikromarkt der Immobilien vollständig zu überblicken.

Die Kombination von statistischen Daten, Vor-Ort-Befragungen und Auswertungen der vorhandenen Bau-, Bevölkerungs- und Angebotsstruktur lässt dabei Trends in den jeweiligen Teilbereichen erkennen, die in der Gesamtschau eine mögliche Entwick-

lungsrichtung des entsprechenden Quartiers abzubilden vermögen. Unter Einbeziehung der eigenen Erfahrung und bei einem Abgleich mit dem jeweiligen Anlagefokus kann auf dieser Basis eine begründbare Vorentscheidung zur Investition oder Desinvestition getroffen werden.

Weiterhin können die Trends einzelner Parameter auch im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse verwendet werden, um im Ergebnis einen Businessplan aufzustellen, der sowohl für die Nutzer als auch für den Investor Mehrwerte erzeugt. So kann in diesem Zusammenhang aus der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur die Entwicklung der Mietnachfrage oder der Bedarf an Wohnraum je Nutzergruppe abgeschätzt werden.

Das Instrument der Szenario-Methode allein bietet keine Garantie für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung und wird die persönliche Entscheidung des Projektentwicklers nicht ablösen. Es bietet jedoch ein praxistaugliches und anwendungsorientiertes Mittel, um gesellschaftliche Rahmenbedingungen zu analysieren und in die Investitionsentscheidung sinnvoll einzubinden.

Erkenntnistransferprojekte der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) – ein neues Format der Forschungsförderung für die Praxis

Suchst du noch oder wohnst du schon?

Die Ergebnisse aus dem DFG-Projekt „Wohnstandortentscheidungen in polyzentrischen Stadtregionen“ wurden in einem Sammelband veröffentlicht. Die Beiträge widmen sich unter anderem folgenden Themen:
Faktoren der Wohnstandortwahl, Wohnstandortentscheidungen von Doppelverdienerhaushalten, Wohnstandorte und Aktionsräume, Motive für urbanes Wohnen, Wanderungsmotivforschung und Erkenntnistransfer.



Was passiert eigentlich mit den Erkenntnissen eines Forschungsprojekts, das durch die DFG gefördert wurde? Besteht nicht die generelle Gefahr, dass die Ergebnisse der Grundlagenforschung ausschließlich in wissenschaftlichen Fachzeitschriften publiziert werden und damit viele Entscheidungsträger aus Politik, öffentlicher Verwaltung oder der Wirtschaft nicht erreichen?

Diese beiden Fragen und Überlegungen waren Ausgangspunkt und Anlass für die DFG, das Format eines sogenannten Erkenntnistransferprojekts einzuführen, um den Transfer in die außeruniversitäre Praxis gezielt zu fördern. Folglich unterstützt die DFG Projekte, die bewusst dem Austausch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft oder dem öffentlichen Bereich dienen.

Auf der Website der DFG heißt es dazu: „Deshalb haben Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler in Transferprojekten die Möglichkeit, ihre Forschungsergebnisse gemeinsam mit nicht-wissenschaftlichen Partnern (Anwendungspartnern) im vorwettbewerblichen Bereich weiterzuentwickeln und nutzbar zu machen.“

Für die Quartiersanalyse war der Abschluss des Vorgängerprojekts zum Wanderungsverhalten privater Haushalte in

polyzentrischen Stadtregionen Anlass, sich auf die Suche nach Praxispartnern zu machen, die an einem Verfahren interessiert sind, das die Orientierungen von Akteuren auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts mit den Bedürfnissen der Nachfrageseite besser aufeinander abstimmt. Ziel war es dabei, die künftige Entwicklung von Wohnquartieren besser abschätzen zu können.

Von August 2010 bis Juli 2012 hatten das Geographische Institut der Universität Bonn, das Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) und das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Vorgängerprojekt bereits die Zusammenhänge zwischen Wanderungsverhalten und Quartiersentwicklung untersucht.

In Abhängigkeit von regional unterschiedlichen Wohnungsmärkten und der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung wurden seinerzeit Unterschiede zwischen den

drei polyzentrischen Stadtregionen Köln/Bonn, östliches Ruhrgebiet und Halle/Leipzig analysiert. Dabei stand die Frage im Mittelpunkt, wie sich regionalisierte Lebensweisen in diesen Stadtregionen ausprägen und wie sich diese Unterschiede im intraregionalen Wanderungsgeschehen widerspiegeln. Die Ergebnisse wurden unter anderem in einem Sammelband veröffentlicht. Eine schriftliche Befragung von gewanderten und sesshaften Haushalten in ausgewählten Quartieren sowie vertiefende Interviews bildeten eine wesentliche Grundlage für die im Erkenntnis-transferprojekt entwickelten Instrumente, die in dieser Broschüre vorgestellt werden.

Die Quartiersanalyse verbindet also die Erkenntnisse aus dem Vorläuferprojekt mit den Erfahrungen der Praxispartner und integriert weitere Erkenntnisse aus Projekten der Quartiersforschung. Es handelt sich damit um ein neues Instrument des wechselseitigen Lernens und des Austausches, des Transfers zwischen Wissenschaft und Praxis.

Projekt und Partner Die Wissenschaftspartner



Die Forschungsschwerpunkte der Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung am Geographischen Institut der Universität Bonn liegen im Bereich der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung. Im Rahmen von Forschung und Lehre am Geographischen Institut der Universität Bonn werden Projekte mit Anwendungsbezug zur Stadt- und Regionalentwicklung bearbeitet. Das Portfolio reicht von Projekten der strategischen Kommunalberatung (Perspektivstudien, Handlungskonzepte zum demografischen Wandel) über Evaluationsprojekte großer Investitionsvorhaben (T-City Friedrichshafen) bis hin zu Projekten der Grundlagenforschung (Zuwanderung von Hochqualifizierten, Rolle des Mäzenatentums in der Stadtentwicklung).



Das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund und Aachen ist ein exzellenzorientiertes außeruniversitäres Forschungsinstitut, das sich im Sinne strategischer Forschung mit der aktuellen und künftigen Entwicklung von Städten – auf allen relevanten Ebenen: Quartier, Gesamtstadt, Stadtregion – und ihrer Einbindung in interregionale, nationale und internationale Zusammenhänge befasst. Charakteristisch für die Forschungsarbeiten des ILS

ist die enge Verbindung von theoretisch wie empirisch innovativen Beiträgen zur Grundlagenforschung und einem anwendungsorientierten Gewinn von Erkenntnissen, die als Grundlage für eine qualifizierte Beratung von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft dienen.



Die Forschung am Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) in Leipzig beschäftigt sich mit räumlichen Strukturen und aktuellen raumwirksamen Entwicklungen in Europa und Deutschland sowie mit den theoretischen und historischen Grundlagen der Regionalen Geographie. Unter der Überschrift „Neue Geographien Europas“ analysieren die Wissenschaftler aktuelle Prozesse insbesondere im mittleren und östlichen Europa in transnationalen Vergleichsstudien. Die wissenschaftlichen Schwerpunkte liegen in drei Forschungsfeldern: Raumproduktionen, Geographiegeschichte und Geovisualisierung. Mit diesen Forschungsbereichen will das IfL zum Verständnis der räumlichen Organisation und Entwicklung von Gesellschaft in Europa beitragen und eine transdisziplinäre Plattform für den wissenschaftlichen Diskurs zu Raum und Räumlichkeit in den Geistes- und Sozialwissenschaften bieten.



Die formart GmbH & Co KG ist einer der größten Projektentwickler für hochwertige Wohnimmobilien in Deutschland. formart in NRW – im dichtbevölkertsten Flächenstaat Deutschlands – zeichnet sich durch die Spezialisierung auf städtische Wohnformen aus. Die Zielregionen sind insbesondere die Städte Köln, Bonn, Düsseldorf, Essen und Mülheim an der Ruhr. Sie hat ihren Fokus darauf gelegt, komplette Wohnquartiere zu planen, zu gestalten und zu bauen. In eigenen Worten: „formart fokussiert Erfahrung, Wissen und Finanzkraft auf die Entwicklung und Realisation nachhaltig konzipierter und wertstabiler Wohnimmobilien.“



DORTMUND

Die Stadt Dortmund ist im Projekt durch verschiedene Fachbereiche vertreten. Neben dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sind das Amt für Wohnen und Stadterneuerung und der Bereich Statistik engagiert. Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sichert die städtebauliche Entwicklung der Stadt und ist Ansprechpartner für alle Bauwilligen. Dienstleistungen rund um das Thema Planen und Bauen erfolgen hier aus einer Hand. Das Leistungsspektrum reicht von der Erstellung von Bauleitplänen bis hin zum Denkmalschutz und zur Baugenehmigung. Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hilft zum Beispiel bei der Suche nach einer geförderten Mietwohnung, bewilligt Wohngeld und Wohnraumfördermittel des Landes NRW. Es berichtet über aktuelle Daten, Fakten und Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes und arbeitet gemeinsam mit vielen Akteuren und Experten an der Umsetzung des Kommunalen Wohnkonzeptes. Außerdem werden Quartierskonzepte entwickelt und umgesetzt.



Die Wohnungsbaugenossenschaft UNITAS eG in Leipzig bietet Mietwohnungen in Leipzig und Delitzsch an. Seit der Gründung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG in den fünfziger Jahren werden die Mitglieder mit Mietwohnungen in Leipzig versorgt. Seit Mitte der neunziger Jahre ist ebenso eine Versorgung in Delitzsch möglich. Der Bestand an diesen Mietwohnungen in Leipzig und Delitzsch wurde zwischen den zwanziger und neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Somit befinden sich diese zum Teil in ländlichen, gewachsenen oder urbanen Siedlungsstrukturen. Er erstreckt sich von kleinen Einraumwohnungen für Studenten und Pendler über komfortable Zweiraumwohnungen für Singles bis hin zu Wohnungen mit fünf Wohnräumen für junge Familien.



Die Leipziger Stadtbau AG ist einer der führenden Projektentwickler und Bauträger am Standort Leipzig. Seit fast 25 Jahren entwickelt die Unternehmensgruppe historische und neue Wohn- und Gewerbeimmobilien mit nachhaltigem Potenzial. Mehr als 400 Gebäude mit einer Nutzfläche von über 700.000 Quadratmetern kennzeichnen ihren Erfolg. Leipziger Stadtbau-Projekte bieten maßgeschneiderte Lösungen für Nutzer und garantieren Investoren eine langfristige Wertschöpfung. Spezialisierte Unternehmensbereiche sichern den Wissensvorsprung und bieten die notwendige Flexibilität für jede Phase einer Investition in Immobilien. Ihre gebündelte Kompetenz schafft Vertrauen und legt den Grundstein für die nächste Leipziger Stadtbau-Entwicklung.

Herausgeber
Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt
Geographisches Institut der Universität Bonn
Meckenheimer Allee 166
53115 Bonn
+49 228 73-2094
wiegandt@uni-bonn.de

Redaktion
Claus-C. Wiegandt, Rainer Danielczyk, Sebastian Lentz, Sven Wörmer, Michael Steier, Giulia Montanari, Michael Lobeck, Frank Osterhage, Karin Wiest, Philipp Menzel, Dirk Baarz, Sebastian Jagiella, Liane Friese, Sonja Grauer, Julia Kallweit, Eckhard Kneisel, Stefan Thabe, Tanja Ernst

Layout
Sonja Hammel, ILS

Druck / Auflage
S+G Druck, Ahorn-Triebsdorf / 1.000 Exemplare

Fotonachweise
Titel: P. Usbeck/photoneess.de, Leipziger Stadtbau AG
S. 3: Giulia Montanari
S. 4: Felix Guntermann, Birgit Reitz-Hofmann (Fotolia), satori (Fotolia), Claus-C. Wiegandt
S. 6: UNITAS eG

Bild- und Kartengrundlagen
S. 4 www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm;
www.tim-online.nrw.de; Stadt Bonn, Mietlagenkarte 2013

Weitere Informationen
www.quartierentwickeln.de

Ansprechpartner
Michael Lobeck
Geographisches Institut der Universität Bonn
Meckenheimer Allee 166
53115 Bonn
+49 163 2579124
lobeck@geographie.uni-bonn.de