

Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes

Banse, Juliane; Blum, Andreas; Effenberger, Karl-Heinz; Möbius, Martina

Veröffentlichungsversion / Published Version

Monographie / monograph

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Banse, J., Blum, A., Effenberger, K.-H., & Möbius, M. (2001). *Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes*. (IÖR Schriften, 36). Dresden: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-396847>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

IÖR-Schriften / Band 36

**Juliane Banse, Andreas Blum,
Karl-Heinz Effenberger, Martina Möbius**

**Nutzbarkeit des älteren
Geschosswohnungsbestandes**

Autoren: Juliane Banse
Andreas Blum
Karl-Heinz Effenberger
Martina Möbius
Textverarbeitung: Brigitte Dittrich
Kerstin Ludewig
Fotonachweis: Karl-Heinz Effenberger

Herausgeber:
Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.
Direktor Prof. Dr. Bernhard Müller
Weberplatz 1
D-01217 Dresden
Tel.: (0351) 46790
Fax: (0351) 4679212
E-Mail: Raumentwicklung@ioer.de
Homepage: <http://www.ioer.de>

©2001 IÖR

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VII
Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen und Hypothesen zur Nutzbarkeit älterer Geschosswohnungsbestände	3
1.1 Problemstellung, Stand der Forschung und Hypothesen	3
1.2 Die zentralen Hypothesen im Detail	5
1.3 Operationalisierung	12
1.3.1 Der Begriff der Nutzbarkeit	12
1.3.2 Wohnzufriedenheit zur Beschreibung von Nutzbarkeit	13
1.3.3 Operationalisierung der Hypothesen mit Blick auf potenzielle Einflussfaktoren auf die Nutzbarkeit	15
2 Untersuchungsgegenstand, Rahmenbedingungen, Untersuchungsgebiete und Haushaltsbefragung	18
2.1 Untersuchungsgegenstand	18
2.2 Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Dresden	19
2.3 Auswahl der Untersuchungsgebiete	22
2.4 Allgemeine Beschreibung der Untersuchungsgebiete	24
2.5 Haushaltsbefragung	33
3 Befragungsergebnisse	40
3.1 Nutzergruppen	40
3.1.1 Haushaltstypen	40
3.1.2 Anforderungen der Haushalte an die Wohnsituation	46
3.1.3 Qualitätstypen	53
3.1.4 Wohnzufriedenheit	57
3.1.5 Wohndauer und Umzugswunsch	67
3.1.6 Sozialstruktur	75
3.2 Mieterbeteiligung und Eigenleistung	88
3.3 Wohnung und Gebäude	93
3.3.1 Wohnungsgröße	93
3.3.2 Wohnungsausstattung	101
3.3.3 Instandsetzung und Modernisierung	107
3.3.4 Stadtstrukturtyp und Haustyp	116

3.4	Wohnumfeld	121
3.5	Umwelt und Gesundheit	126
3.6	Externe Einflüsse	131
3.6.1	Miete und Mietbelastung	131
3.6.2	Eigentumsverhältnisse	139
3.6.3	Wohnungsteilmärkte	143
4	Nutzbarkeit	149
4.1	Nutzbarkeit aus der Sicht der Nachfragergruppen	149
4.2	Allgemeine Potenziale der älteren Geschosswohnungsbestände	158
4.3	Nutzungschancen der Wohnungen in unterschiedlichen Wohngebieten	159
	Abschließende Bemerkungen	164
	Anlage 1: Fragebogen	169
	Anlage 2: Luftbilder der Untersuchungsgebiete	185
	Literaturverzeichnis	189

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1:	Verknüpfung von Hypothesen und potenziellen Einflussfaktoren	16
Tab. 2.4.1:	Gebäude und Wohnungen nach Baualtersklassen in der Stadt Dresden sowie in den Untersuchungsgebieten im Jahr 1999	26
Tab. 2.4.2:	Mehrfamilienhausbestand, Sanierungsstand und Nutzung der bis 1918 und nach 1990 gebauten Mehrfamilienhäuser in den Untersuchungsgebieten	32
Tab. 2.5.1:	Beschreibung der Stichprobe	35
Tab. 2.5.2:	Altersstruktur und Haushaltsgröße der Stichprobe	36
Tab. 2.5.3:	Wohnraumstruktur und durchschnittliche Wohnfläche in den Untersuchungsgebieten	38
Tab. 3.1.1.1:	Befragte Haushalte nach Haushaltstypen	41
Tab. 3.1.1.2:	Sonstige Haushaltstypen mit besonderen Interessenlagen	43
Tab. 3.1.2.1:	Rangfolge der 12 Aspekte der Wohnsituation – Bewertung mit „sehr wichtig“ – ausgewählte Haushaltstypen	49
Tab. 3.1.2.2:	Rangfolge der 12 Aspekte der Wohnsituation und Anteil der Bewertung mit „sehr wichtig“ in den Untersuchungsgebieten	51
Tab. 3.1.3.1:	Anzahl der Wohnungen entsprechend dem Qualitätstyp	56
Tab. 3.1.3.2:	Verteilung der Haushalte auf die Qualitätstypen 1 bis 6	56
Tab. 3.1.4.1:	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Untersuchungsgebieten	58
Tab. 3.1.4.2:	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Haushaltstypen	58
Tab. 3.1.4.3:	Verteilung voll zufriedener Haushalte nach Einkommen auf die Qualitätstypen 1 bis 3 im Vergleich zur Gesamtverteilung der Haushalte in Prozent	66
Tab. 3.1.5.1:	Mittelwert der Wohndauer von Mietern und Eigentümern in den Untersuchungsgebieten	68
Tab. 3.1.5.2:	Haushalte nach dem Einzugsjahr in ihre jetzige Wohnung	68
Tab. 3.1.5.3:	Wohndauer nach Haushaltstypen	70
Tab. 3.1.6.1:	Ausgewählte Merkmale der Sozialstruktur in den Untersuchungsgebieten, Anteil der Haushalte	76
Tab. 3.1.6.2:	Verteilung der Haushalte in den Untersuchungsgebieten nach Einzugsdatum	76
Tab. 3.1.6.3:	Anteil der Doppelverdienerhaushalte ohne Kinder unter den Doppelverdienerhaushalten gesamt	80
Tab. 3.2.1:	Anzahl der Mieterhaushalte, die vor bzw. nach der Sanierung eingezogen sind	89

Tab. 3.3.1.1: Wohnflächen- und Raumverteilung nach Untersuchungsgebieten	94
Tab. 3.3.1.2: Wohnflächen der Mieterhaushalte nach dem Haushaltstyp und der Zahl der Personen im Haushalt	95
Tab. 3.3.1.3: Wohnflächen und Zahl der Wohnräume der nach 1992 zugezogenen Mieterhaushalte nach Haushaltstypen	98
Tab. 3.3.2.1: Ausstattungsgrad der Wohnungen nach Untersuchungsgebieten	102
Tab. 3.3.2.2: Zuzüge nach 1992 in Wohnungen unterschiedlicher Ausstattungsqualität	105
Tab. 3.3.3.1: Wohnungen entsprechend dem Bauzustand	107
Tab. 3.3.3.2: Einschätzung der Haushalte zum Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf in Abhängigkeit vom Bauzustand	110
Tab. 3.3.3.3: Die 10 am häufigsten durchgeführten und gewünschten Modernisierungsmaßnahmen	111
Tab. 3.3.4.1: Verteilung der Haushalte auf die Stadtstrukturtypen in den Untersuchungsgebieten	116
Tab. 3.3.4.2: Anteilige Zuzüge nach 1992 und Wunschhaustyp, in dem man sehr gern oder gern wohnen möchte	119
Tab. 3.4.1: Wichtigkeit einzelner wohnumfeldbezogener Aspekte der Wohnsituation in den Untersuchungsgebieten	123
Tab. 3.5.1: Anteil der bereits vorhandenen Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesundheit	127
Tab. 3.5.2: Anteil der Haushalte, denen Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesundheit wünschenswert, akzeptabel oder wenig sinnvoll erscheinen	129
Tab. 3.6.1.1: Verteilung der Nettokaltmieten nach Untersuchungsgebieten	132
Tab. 3.6.1.2: Nettokaltmiete nach dem Qualitätstyp der Wohnung	134
Tab. 3.6.2.1: Anteil der Gruppen von Hauseigentümern mit Mietwohnungen in den Untersuchungsgebieten	140
Tab. 3.6.3.1: Vorheriger Haustyp der nach 1992 zugezogenen Haushalte	144
Tab. 4.1.1: Zuzugs- und Bleibepotenzial nach Haushaltstypen sowie Wohnsituation der mit der Wohnung zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch	156
Tab. 4.3.1: Wichtige vorhandene Potenziale und Defizite im Untersuchungsgebiet Pieschen	160
Tab. 4.3.2: Wichtige vorhandene Potenziale und Defizite im Untersuchungsgebiet Striesen	161
Tab. 4.3.3: Wichtige vorhandene Potenziale und Defizite im Untersuchungsgebiet Trachau	163

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.2.1:	Veränderung der Bevölkerungszahl in den Siedlungsstrukturtypen der Stadt Dresden	20
Abb. 2.2.2:	Veränderung der Haushaltszahlen und der Zahl neugebauter Wohnungen in den Siedlungsstrukturtypen der Stadt Dresden von 1995 bis 1998	21
Abb. 2.2.3:	Veränderung des Wohnungsleerstandes in den Siedlungsstrukturtypen der Stadt Dresden von 1995 bis 1999	23
Abb. 2.3.1:	Lage der Untersuchungsgebiete in der Stadt Dresden	25
Abb. 2.4.1:	Offene Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Pieschen	27
Abb. 2.4.2:	Geschlossene Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Pieschen	28
Abb. 2.4.3:	Offene Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Striesen	29
Abb. 2.4.4:	Sanierte Mehrfamilienhäuser in offener Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Trachau	30
Abb. 2.4.5:	Unsanierete Mehrfamilienhäuser in offener Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Trachau	30
Abb. 2.5.1:	Altersstruktur in der Stadt Dresden und den Untersuchungsgebieten im Vergleich zur Befragungstichprobe	37
Abb. 2.5.2:	Haushaltsstruktur in der Stadt Dresden und den Untersuchungsgebieten im Vergleich zur Befragungstichprobe	37
Abb. 2.5.3:	Wohnraumstruktur in der Stadt Dresden, im Altbau der Baujahre bis 1918 im Vergleich zur Befragungstichprobe	38
Abb. 3.1.1.1:	Struktur der Haushaltstypen in den Untersuchungsgebieten	45
Abb. 3.1.2.1:	Bewertung der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation durch die Haushalte	47
Abb. 3.1.2.2:	Ausstattung der gegenwärtig durch die Haushalte bewohnten Wohnung und Bewertung der Aspekte der Wohnsituation mit „sehr wichtig“	50
Abb. 3.1.3.1:	Übersicht der Gruppierung von Qualitätstypen	54
Abb. 3.1.4.1:	Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Haushaltstypen im Vergleich zur Gesamtstichprobe	61
Abb. 3.1.4.2:	Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Höhe der Miete/m ² (Nettokaltmiete) im Vergleich zur Gesamtstichprobe	63
Abb. 3.1.4.3:	Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Ausstattung der Wohnung im Vergleich zur Gesamtstichprobe	64

Abb. 3.1.4.4: Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Bauzustand des bewohnten Hauses im Vergleich zur Gesamtstichprobe	65
Abb. 3.1.5.1: Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung und Ausstattung der Wohnung	69
Abb. 3.1.5.2: Umzugswunsch und Zufriedenheit mit der Wohnung in Abhängigkeit von der Wohndauer	71
Abb. 3.1.5.3: Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung und Umzugswunsch nach Haushaltstypen	72
Abb. 3.1.6.1: Verteilung der Haushaltsnettoeinkommensgruppen in den Untersuchungsgebieten nach Einzugsdatum – Zuzug bis und nach 1992	78
Abb. 3.1.6.2: Haushalte nach der Stellung im Arbeitsleben	79
Abb. 3.1.6.3: Verteilung ausgewählter Berufsabschlüsse in den Untersuchungsgebieten nach dem Zeitpunkt des Einzugs bis oder nach 1992	81
Abb. 3.2.1: Einflussnahme auf die Sanierung und Zufriedenheit mit der Wohnung	90
Abb. 3.2.2: Einflussnahme auf die Sanierung und Umzugsabsichten	90
Abb. 3.3.1.1: Durchschnittliche Wohnfläche der Haushalte entsprechend dem Haushaltsnettoeinkommen	96
Abb. 3.3.1.2: Durchschnittliche Wohnfläche der Haushalte bei Zuzug bis und nach 1992	97
Abb. 3.3.1.3: Zufriedenheit mit der Wohnung bei ungenügender Wohnungsgröße	100
Abb. 3.3.2.1: Zufriedenheit mit der Wohnung in Abhängigkeit von der Ausstattung	103
Abb. 3.3.2.2: Art der Beheizung und Umzugsabsichten	104
Abb. 3.3.3.1: Zufriedenheit mit der Wohnung in Abhängigkeit vom Bauzustand	108
Abb. 3.3.3.2: Einzüge und geplante Umzüge in Abhängigkeit vom Bauzustand	109
Abb. 3.3.3.3: Empfinden der Verkehrsbelastung	112
Abb. 3.3.4.1: Bewertung der Wichtigkeit des Haustyps von Haushalten, die im aneinander gebauten Altbau oder freistehenden Altbau wohnen	117
Abb. 3.3.4.2: Anteil der Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps, die unabhängig konkreter Umzugswünsche sehr gern oder gern im Altbau wohnen möchten	120
Abb. 3.5.1: Anteil der Haushalte, bei denen umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen bei der Auswahl der Wohnung eine Rolle spielten	128

Abb. 3.6.1.1: Mietpreissegmente und Haushaltstypen	133
Abb. 3.6.1.2: Anteil der Haushalte, die eine zu hohe Mietbelastung empfinden und die einen Umzugswunsch aufgrund zu hoher Miete haben, nach Mietpreisgruppen	135
Abb. 3.6.1.3: Anteil der Haushalte mit hoher Zufriedenheit mit der Wohnung (Wertung 1 und 2), mit Empfinden der Mietbelastung als zu hoch bzw. Umzugswunsch aufgrund zu hoher Miete, nach Mietpreisgruppen	136
Abb. 3.6.1.4: Anteil der Haushaltstypen mit dem Empfinden zu hoher Mietbelastung und Umzugswunsch aufgrund zu hoher Miete	137
Abb. 3.6.2.1: Hauseigentümer und Anteil der Wohnungen in den verschiedenen Qualitätstypen	141
Abb. 3.6.2.2: Anteil Privatbesitzer außer Haus und Qualitätstypen 1 und 2 in den Untersuchungsgebieten entsprechend ihrer Dynamik	142
Abb. 3.6.3.1: Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung – Haushalte aus dem Altbau und dem Plattenbau im Vergleich	145
Abb. 3.6.3.2: Gründe für einen Umzugswunsch der Haushalte aus der gegenwärtig bewohnten Wohnung	146
Abb. 3.6.3.3: Mittleres Alter der Haushalte und Qualitätstyp der gegenwärtig bewohnten Wohnung	147
Abb. 4.1.1: Struktur der Haushaltstypen, mit der Wohnung zufriedene Haushalte ohne Umzugswunsch und voll zufriedene Haushalte	150
Abb. 4.1.2: Bis 1992 und danach zugezogene Haushalte, mit der Wohnung zufriedene Haushalte ohne Umzugswunsch und voll zufriedene Haushalte	150

Vorbemerkungen

Bei dem Bemühen um eine am Leitbild der Nachhaltigkeit orientierte Entwicklung hat das Handlungsfeld Bauen und Wohnen und hier speziell die Auseinandersetzung mit Fragen der Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes besondere Bedeutung. Dies ganz besonders vor dem Hintergrund wachsender Wohnungsleerstände in ostdeutschen Städten. Der Gebäudebestand sollte als gebaute Ressource begriffen werden, deren Nutzung (Weiternutzung, Umnutzung, Wiedernutzung) dazu beiträgt, natürliche Ressourcen zu schonen. Ein am Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., Dresden, bearbeitetes Projekt mit dem Titel „Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes, betrachtet am Beispiel ausgewählter innerstädtischer Wohngebiete“, beschäftigte sich mit Fragen der Nutzung des älteren Geschosswohnungsbestandes der Baujahre bis 1918. Diese Wohnungsbestände sind vom Leerstand besonders betroffen. Die Nutzbarkeit ist häufig durch fehlende Nachfrage und unterlassene sowie nicht den Wohnpräferenzen der Haushalte angepasste Instandsetzungen und Modernisierungen gefährdet. Deshalb standen in erster Linie die Nutzungschancen der Wohnungen aus der Perspektive der Wohnungsnachfrager im Mittelpunkt. Die Bearbeitung erfolgte durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Team. Berücksichtigung fanden soziale, wohnungswirtschaftliche und ökologische Aspekte. Ausgewählte Ergebnisse dieser Arbeiten werden zusammengefasst dargestellt.

Punkt 1 des vorliegenden Bandes beschäftigt sich mit den theoretischen Grundlagen zur Abbildung von Nutzbarkeit älterer Geschosswohnungsbestände. Ausgangspunkt sind die aus der Literatur und den Ergebnissen einer Expertenbefragung erarbeiteten Hypothesen bezüglich der Einflussfaktoren auf die Wohnungsnutzung. Diese werden detailliert beschrieben. Daran anschließend wird ein Konzept zur Bestimmung von Nutzbarkeit vorgestellt. Beides bildet die Grundlage für die Umsetzung in einen Fragebogen und eine Haushaltsbefragung.

Punkt 2 beschreibt in einem ersten Teil die Auswahl der Untersuchungsgebiete für die Haushaltsbefragung. Es wurden drei Wohngebiete in der Stadt Dresden mit unterschiedlichem Sanierungsstand gewählt. Ein zweiter Teil charakterisiert die Untersuchungsgebiete der Befragung, wobei sowohl die Wohnungsmarktsituation in der Stadt Dresden als auch die Lage in den einzelnen Wohngebieten betrachtet wird.

Punkt 3 dokumentiert ausgewählte Ergebnisse der Befragung. Dabei folgt die Darstellung den Hypothesen und Einflussfaktoren und will so einen Einblick in die Viel-

zahl notwendigerweise zu berücksichtigender Aspekte der Wohnungsnutzung und deren Interdependenzen geben. Wesentliche Ergebnisse werden hervorgehoben.

Punkt 4 gibt einen zusammenfassenden Überblick zur Nutzbarkeit aus der Sicht der Wohnungsnachfrager und beleuchtet die Nutzungschancen der Wohnungsbestände in den Untersuchungsgebieten. Zuzugs- und Bleibepotenzial der verschiedenen Haushaltstypen werden betrachtet und wesentliche Aspekte der Wohnsituation dieser Haushalte herausgestellt. Durch die Befragten benannte Potenziale und Defizite der älteren Geschosswohnungsbestände in den Untersuchungsgebieten werden gegenübergestellt, wobei nicht nur die Wohnung, sondern auch die Merkmale des Wohngebietes betrachtet werden.

Die Veröffentlichung von Ergebnissen der Projektarbeit soll zum einen die wissenschaftliche Diskussion zur Abbildung von Nutzbarkeit anregen. Sie soll zum anderen allen mit der Herstellung der Nutzbarkeit von Wohnungen Befassten Hinweise geben für die Planung von Sanierungen älterer Wohnungsbestände und den Umgang mit Wohnungsleerstand aus der Sicht der Nutzer.

Die Autoren danken allen an der Projektbearbeitung Beteiligten. Besonderer Dank gilt den Kollegen am UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH, deren methodische Grundlagen und Hinweise bei der Übersetzung der Hypothesen in einen Fragebogen sehr hilfreich waren. Unser weiterer Dank gilt den Mitarbeitern der Stadtverwaltung Dresden, die uns bei der Auswahl der Untersuchungsgebiete und der Vorbereitung der Haushaltsbefragung unterstützt haben.

1 Grundlagen und Hypothesen zur Nutzbarkeit älterer Geschosswohnungsbestände

1.1 Problemstellung, Stand der Forschung und Hypothesen

Ausgangspunkt für das Projekt ist die Wahrnehmung von massenhaften Leerständen im Wohngebäudebestand in Ostdeutschland – insbesondere in den innerstädtischen älteren Geschosswohnungsbeständen – als Problem nachhaltiger Entwicklung. Aus der Perspektive ökologischer Raumentwicklung rückt dabei neben der sozialen und ökonomischen Problematik insbesondere die ökologische Problematik in den Mittelpunkt der Betrachtung. Der Nutzung leer stehender Gebäude und Wohnungen kommt eine hohe Bedeutung zu (Banse, Deilmann, Effenberger 2000). Ging es unter den Bedingungen der Vorherrschaft von Wachstum primär um die Frage der Begrenzung der fortdauernden Neuinanspruchnahme natürlicher Ressourcen, stellt sich die Frage der Ressourceneffizienz unter den Rahmenbedingungen von verringertem Wirtschaftswachstum und Bevölkerungsrückgang neu. In den Vordergrund treten nun insbesondere Fragen einer verantwortlichen Nutzung bereits bestehender „gebauter Ressourcen“ anstelle einer immer weiteren Neuinanspruchnahme von Ressourcen bei gleichzeitig fortschreitender Entwertung bestehender Potenziale.

Auf dem Wohnungsmarkt in Ostdeutschland stellt sich die Frage nach der Nutzbarkeit der innerstädtischen älteren Geschosswohnungsbestände als ein Problem der Qualität der Wohnungen, der Passfähigkeit von Wohnungs- und Haushaltsstruktur und der Miethöhe dar. Ältere Gebäude und Wohnungen weisen häufig noch qualitative Mängel auf, die eine Vermietung erschweren. Die Qualität der Wohnung ist wesentlich abhängig vom baulichen Zustand der Gebäude und vom Ausstattungsgrad der Wohnungen. Unsanierte Wohnungen mit veralteter Ausstattung sind gegenwärtig kaum noch zu vermieten, andererseits bietet eine Sanierung zukünftig keine Nutzungsgarantie mehr (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001). Benötigt werden differenzierte Angebotsqualitäten für spezifische Nutzergruppen. Diese Interdependenzen zwischen Angebotsqualität und Nutzergruppen sind im Detail noch weitestgehend unbekannt. Im Mittelpunkt des Projektes stehen deshalb die Identifikation typischer Nutzergruppen sowie die Identifikation von Notwendigkeiten und Möglichkeiten der Modifizierung des Angebotes, insbesondere im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung. Derartige Hinweise für eine systematische Entwicklung sind insbesondere deshalb unverzichtbar, weil für die aktuell problematische Leerstandssituation davon ausgegangen werden muss, dass es sich nicht um eine vorübergehende Fehlanpassung des Marktes, sondern um ein strukturelles und dauerhaftes Problem handelt. Mit Blick auf die Frage nach Nutzergruppen und

Anforderungen an die Sanierung des Gebäudebestandes lassen sich aus der Literatur zahlreiche Anknüpfungspunkte für eigene Untersuchungen gewinnen. Dabei ist jedoch grundsätzlich zu beachten, dass ein großer Teil der Literatur eher vor dem Problemhintergrund von Wohnungsknappheit und sozialen Verdrängungsprozessen zu sehen ist als von Abwanderung und Wohnungsleerstand. Die im Projekt durchgeführte Literaturrecherche bedurfte deshalb einer sorgfältigen Auswahl. Herangezogen wurden westdeutsche Literaturquellen aus den 70er Jahren. Zu diesem Zeitpunkt gewann die Altbausanierung in Westdeutschland als Alternative zum Wohnungsneubau zunehmend an Bedeutung, was eine gewisse Vergleichbarkeit zur ostdeutschen Situation vermuten lässt. Berücksichtigt wurden weiter Quellen ab Mitte der 80er Jahre zum Thema des zunehmenden Wohnungsleerstandes in Westdeutschland und Literatur ab Mitte der 90er Jahre zur Problembeschreibung der Situation in Ostdeutschland. In Auswertung dieser relevanten Literaturquellen und einer eigenen explorativen Erhebung (Banse, Blum 2000) wurden 186 Kernaussagen extrahiert und strukturiert. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die folgenden Hypothesen bezüglich der Einflussfaktoren auf die Wohnungsnutzung formuliert.

H1 Nutzergruppen

Es gibt Nutzergruppen, die in besonderem Maße für das Wohnen im älteren Geschosswohnungsbestand infrage kommen. Dabei ist in Bleibepotenzial und Zuzugspotenzial zu unterscheiden.

H2 Eigenleistung

Die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Gestaltung der eigenen Wohnung und der Wohnsituation, im Rahmen der Instandsetzung, der Modernisierung und der Nutzung, erhöht die Nutzbarkeit.

H3 Wohnung und Gebäude

Die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes ist insbesondere von Wohnungs- und Gebäudecharakteristika wie Ausstattung, Größe und Grundriss der Wohnung, Gebäudetyp und Bauzustand abhängig.

H4 Wohnumfeld

Neben den Wohnungs- und Gebäudecharakteristika ist auch das Wohnumfeld wesentlicher Faktor der Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes.

H5 Ökologische Aspekte

Die allgemeine Diskussion zur Bedeutung ökologischer Aspekte bei der Instandsetzung und Modernisierung der älteren Geschosswohnungsbestände spiegelt sich nicht als besonderer Einflussfaktor für die Nutzbarkeit in den Präferenzen der Nutzer wider.

H6 Externe Einflüsse

Die Herstellung von Nutzbarkeit bedarf unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen der externen Initiative. Interne Potenziale der Bestände werden häufig nicht ausreichen.

Diese Hypothesen bildeten den Ausgangspunkt für eine Haushaltsbefragung im älteren Geschosswohnungsbestand als Grundlage der Beurteilung von Nutzbarkeit.

1.2 Die zentralen Hypothesen im Detail

Aufbauend auf dem, wie oben beschrieben, aus der Literatur und eigenen explorativen Erhebungen extrahierten Forschungsstand sowie eigenen Vorarbeiten lassen sich die formulierten zentralen Hypothesen mit Blick auf die Fragestellungen des Projektes im Sinne forschungsleitenden, jedoch vorläufigen Vorwissens wie folgt ausführen:

H1 Nutzergruppen

Es gibt Nutzergruppen, die in besonderem Maße für das Wohnen im älteren Geschosswohnungsbestand infrage kommen. Dabei ist in Bleibepotenzial und Zuzugspotenzial zu unterscheiden.

Die Vorarbeiten zur Fragebogenerhebung haben sowohl verschiedene Hinweise auf Nutzergruppen mit einer grundsätzlichen Affinität zum älteren Geschosswohnungsbestand erbracht als auch Hinweise auf jeweils nutzergruppenspezifische Anforderungen. In verschiedenen Untersuchungen zur Nutzbarkeit älterer Bestände wird deutlich, dass innerstädtisches Wohnen nicht auf bestimmte Personengruppen, wie berufstätige Ehepaare oder alleinstehende „Stadtmenschen“, beschränkt bleiben muss. Unter bestimmten Voraussetzungen, was die Gestaltqualität der Gebäude und die Nutzungsqualität der Wohnungen und das Wohnumfeld betrifft, können das auch ältere Menschen und Familien mit Kindern sein. Hierzu bedarf es neben geeigneten Wohnungen und einem entsprechenden Wohnungsgemisch auch Freiflächen für die Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen aller Altersgruppen. Ebenso notwendig sind Rückzugsmöglichkeiten für ältere Menschen sowie für alle Bewohnergruppen die gute, gefahrlose Erreichbarkeit der für sie wichtigen Einrichtungen (Gaupp-Kandzorra, Merkel 1986, 63). Das bedeutet, dass die Nutzung des älteren Geschosswohnungsbestandes durch unterschiedliche Nutzergruppen bei differenzierten Bewertungen der Wichtigkeit verschiedener Aspekte der Wohnsituation möglich ist. Herstellung von Nutzbarkeit bedeutet die Gestaltung der Bestände bei Berücksichtigung der jeweiligen Aspekte.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es Nachfrager sowohl für sanierte als auch unsanierte Wohnungen des älteren Geschosswohnungsbestandes gibt. Sanierte Woh-

nungen haben jedoch häufig größere Nutzungschancen. Ohne eine Instandsetzung und Modernisierung können nur die Haushalte für den Bestand gewonnen werden bzw. derzeitige Bewohner im Bestand gehalten werden, welche die niedrigste Mietzahlungsbereitschaft aufweisen (Diedrich et al. 1978, 12). Einkommensstärkere Haushalte werden in diese unsanierten Wohnungen und Wohngebiete eher nicht zuwandern. Trotzdem können nicht modernisierte Bestände auch Angebote im untersten Mietenniveau sichern, was die Bedingung für die Versorgung von ökonomisch schwachen Haushalten ist, die zweifellos eine nicht zu vernachlässigende Nutzergruppe stellen (Banse, Blum 2000, 7 ff.). Für diese ist nach Instandsetzung und Modernisierung die „Bezahlbarkeit der Wohnung“ ein zentraler Punkt mit Blick auf die Nutzbarkeit, aber auch auf die Stabilisierung der Wohngebietsentwicklung (Poullain 1975, 113). Eine vordergründige Orientierung auf wirtschaftliche Sanierungsziele kann Verdrängungsprozesse auslösen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass ältere Haushalte aufgrund geringerer Mobilität dem Verdrängungsdruck auch unter hohen Belastungen länger standhalten. Eine Aufwertung der Bestände sollte sich zumindest auf die Nachfrage und die Zahlungsfähigkeit der vorhandenen Bewohner stützen, die als primäre Zielgruppe angesehen werden können (Nordalm et al. 1981, 9).

Mit Blick auf die (Rück-)Gewinnung der für die Altbaubestände durchaus aufgeschlossenen zahlungskräftigeren Nutzergruppen wird in der Literatur auf die Bedeutung eines gehobenen Wohnungsstandards und die Qualität des Wohnumfeldes verwiesen (Rosemann 1981, 103). Ein weiterer wichtiger Faktor ist mit Blick auf diese Nutzergruppen (häufig Selbstständige oder freischaffende Berufsgruppen) die Möglichkeit, in Altbauten Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden (Banse, Blum 2000, 9). Als weitere Nutzergruppe werden junge Menschen unter 35 Jahren mit hoher Qualifikation und überdurchschnittlichen Gehältern gesehen (Dieser, Kouvelius 1980). Dabei ist denkbar, dass diese jungen Haushalte parallel zur ökonomischen Entwicklung zunächst in relativ einfachen „Starterwohnungen“ gewohnt haben und sukzessive in besser bewertete Wohnungen umgezogen sind (Gierisch, Huber, Wittwer 1993, 1). Gerade jüngere Menschen bringen häufig eine gesteigerte Zahlungsfähigkeit auf, indem Wohngemeinschaften realisiert werden. Eine Gefahr für die Quartiers- oder besser Nachbarschaftsentwicklung liegt dabei darin, dass die Orientierung auf junge mobile Haushalte zwar kurzfristig zur besseren Nutzung führen kann, gleichzeitig aber auch der Anteil an „Durchgangsbevölkerung“ wächst, was längerfristig wiederum das Quartier destabilisieren kann (Fuhrich 1994, 201).

Auch Familien mit Kindern und Haushalte zwischen 55 Jahren und 60 Jahren, die ein letztes Mal umziehen wollen und dabei auf Qualität Wert legen, können neu gewonnen werden (Riemann 1994, 283). Solche Haushalte interessieren sich häufig insbesondere für randliche Altbauggebiete als Alternative zum Wohneigentum. Eine spezielle Zielgruppe für die Nutzung älterer Bestände sind Haushalte, die Eigentum bil-

den wollen. Hier sind allerdings auch die innerstädtisch hohen Grundstückspreise als Barriere zu sehen (Heuer 1979, 53).

H2 Eigenleistung

Die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Gestaltung der eigenen Wohnung und der Wohnsituation, im Rahmen der Instandsetzung, der Modernisierung und der Nutzung, erhöht die Nutzbarkeit.

In der Literatur sind Hinweise zu finden, dass die Beteiligung der Mieter an der Veränderung ihrer Wohnsituation positiv auf Wohnzufriedenheit und Sesshaftigkeit wirkt. Das ist möglich, einerseits durch Eigenleistungen und andererseits durch umfassende Information und diskursive Beteiligung der Bewohner an der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen sowie an der Gestaltung des Wohnumfeldes. Gleichzeitig kann damit auf eine nutzergerechte und kostengünstige Verbesserung der Wohnsituation Einfluss genommen werden. Die Bereitschaft zur Eigenleistung und das Interesse an einer ausbaufähigen Wohnung ist bei den Mietern durchaus vorhanden. Befragungen in Westdeutschland in den 80er Jahren innerhalb einer spezifischen Zielgruppe, der mobilen Familienhaushalte, haben gezeigt, dass mehr als die Hälfte dieser Haushalte zur Verbesserung der Wohnqualität ggf. auch in eine Altbauwohnung Eigenmittel investieren würde. Vorrangig waren das auch die Haushalte, die umziehen wollten. Die Bereitschaft der Haushalte wird vom Bauzustand der Wohnung oder des Gebäudes bzw. vom Investitionsaufwand abhängig gemacht. Darüber hinaus wurden der Standort und die Wohnlage, die Wohndauer und das Mietverhältnis genannt (Gaupp-Kandzorra, Merkel 1983a, 53). Eigenleistungen durch die Mieter fördern die Sesshaftigkeit (Verringerung des Wegzugspotenzials) und können die Nutzungskosten durch niedrigere Modernisierungsumlagen senken (Tomann 1996).

Ein anderer Aspekt zugunsten der Nutzbarkeit der älteren Geschosswohnungsbestände ist neben der Eigenleistung die Einflussnahme der Nutzer im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung: Mieter wollen an der Maßnahmefestlegung und Planung beteiligt werden. Eine frühzeitige Berücksichtigung der Mieterwünsche beim Planungs- und Bauprozess erhöht die Bindung an die Wohnung und verringert die Wegzüge infolge von Modernisierung (Schmitz, Meisel, Krings 1994a, 275). Weiterhin ist nach durchlebter Sanierung eine relativ starke Bindung der Mieter an ihre Wohnung und Wohngegend festzustellen (Schulz, Pieda 1989, 42). Es lässt sich außerdem zeigen, dass das Verbleiben der Bewohner häufig mit wesentlichen Kosteneinsparungen einhergeht, da auf diese Weise weitreichende Bauzerstörungen, die in anderen Fällen durch die Entmietung und durch das Leerstehen der Gebäude entstehen, vermieden werden können (Rosemann 1981, 109).

H3 Wohnung und Gebäude

Die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes ist insbesondere von Wohnungs- und Gebäudecharakteristika wie Ausstattung, Größe und Grundriss der Wohnung, Gebäudetyp und Bauzustand abhängig.

Den Nutzergruppen angemessene Wohnungs- und Gebäudecharakteristika sind eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Nutzbarkeit. Auch hierzu finden sich zahlreiche Hinweise in der Literatur. Grundsätzlich kann man festhalten, dass die Gestaltqualität der Gebäude und die Nutzungsqualität der Wohnungen für die Zufriedenheit der Bewohner von besonders hohem Stellenwert sind. Insbesondere die Umzugsbereitschaft wird durch wohnungsbezogene Gründe beeinflusst (Wehling 1984). Damit haben die Wohnungsanbieter einen entscheidenden Einfluss auf die Nutzbarkeit, wenn entsprechende Nachfragergruppen bekannt sind. Allerdings ist dabei der subjektive Faktor zu berücksichtigen. Im Gegensatz zur Formulierung „gute Ausstattung der Wohnung“ beinhaltet z. B. der Begriff „angemessene Ausstattung der Wohnung“ den Verweis auf die Subjektivität der Einschätzung einer bestimmten Ausstattung als zufriedenstellend aus der Sicht der jeweiligen Nutzergruppe. Entsprechend der Vielzahl der Ansprüche an den Wohnungsbestand ist davon auszugehen, dass eine „allgemein richtige“ Ausstattung oder ein „allgemein richtiger“ Instandsetzungs- oder Modernisierungsumfang nicht bestimmt werden kann. Nutzungsmöglichkeiten sind wesentlich von den unterschiedlichen Präferenzen der Haushaltstypen abhängig (Gierisch, Huber, Wittwer 1993, 8).

Dennoch gibt es Strukturmerkmale von Wohnungen und Wohngebäuden, die für weitgehend alle Haushaltstypen zutreffen. Positiv auf die Nutzbarkeit für alle Nutzergruppen wirken Grundrisse, die auf eine einfache Art und Weise an die Bedürfnisse verschiedener Haushaltsformen angepasst werden können. Auch zeigt sich bezüglich der Wahl der gewünschten Gebäudeart, dass die Präferenzen der Haushalte nicht auf hochverdichtete Bebauungsstrukturen hinauslaufen. Neben Eigenheimen zeigt sich insbesondere Interesse an überschaubaren, kleinteiligeren Miethausbebauungen sowie an verbesserten Altbauwohnungen (Heuer 1977, 54). Auch zeigt die Auswertung themenbezogener Befragungen in der Literatur, dass die Wohnpräferenzen der Haushalte stark von den jeweiligen Wohnverhältnissen geprägt werden. Es lässt sich eine deutliche Abhängigkeit von jetziger und gewünschter Gebäudeart erkennen. So ist der Anteil der Bewohner in Altbauten der Wohngebiete, die ihre Vorstellungen ebenfalls auf den Altbau bezogen haben, überdurchschnittlich hoch. Die Gegenüberstellung der gewünschten und der jetzigen Haus- und Gebäudeart lässt erkennen, dass meist der jeweils kleinere Haustyp gewünscht wird (Gaupp-Kandzorra, Merkel 1983b, 57).

Neben diesen allgemeinen Aspekten sind die Nutzungsmöglichkeiten einer Wohnung abhängig von einer Reihe von Detailspekten, wie etwa Ausstattung und Raumdisposition (Schmitz, Meisel, Krings 1994b). Ein wesentlicher, sowohl positiver

wie negativer Aspekt ist dabei die Wohnungsgröße. Bei einem quantitativ gesättigten Markt zählt „zu den wichtigsten ungesättigten Wünschen auch der Wunsch nach einer größeren Wohnung“ (Scheuch 1987, 11). Bei Umzugswunsch wird häufig die zu geringe Wohnungsgröße als wichtigster Wohnungsmangel herausgestellt.

Weitere Nutzeransprüche orientieren im Allgemeinen auf den Ausrüstungsgrad sowie auf den Bauzustand der Gebäude und Wohnungen. Im Altbestand ruft, neben der sanitärtechnischen Ausstattung der Wohnung, insbesondere die Unzufriedenheit mit der Heizung eine hohe Umzugsneigung hervor (Wehling 1984). Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Zuschnitt der Wohnungen. Neben diesen Faktoren wird die Nutzbarkeit von Strukturmerkmalen der Wohnung beeinflusst, die für weitgehend alle Haushaltstypen Nachteile bringen, wie gefangene Zimmer, gefangene Sanitärräume, offener Wohnraum (Gierisch, Huber, Wittwer 1993, 8).

Grundsätzlich kann eine Instandsetzung und Modernisierung gemäß heutigem Standard die Nutzungschancen erhöhen. Es wird aber nicht von allen Nutzergruppen von Anfang an ein sehr hoher Standard angestrebt: Die Haushalte ziehen im Laufe der Zeit von einfach ausgestatteten in besser ausgestattete Wohnungen (Metzmacher, Waltersbacher 1997, 736). Zum Teil bilden sich auch neue Nutzungsformen heraus, die statt auf kleine Einheiten mit hohem Standard eher auf größere Einheiten mit niedrigem Standard ausgerichtet sind (dpa/Mildner 1999).

Wenn ein der jeweiligen Nutzergruppe angemessenes Ausstattungs- und Qualitätsniveau erreicht werden soll, kann das durch einfache bzw. schrittweise Sanierung erreicht werden. Für viele Haushalte ist eine Modernisierung in Stufen nach entsprechenden Voruntersuchungen, in denen Veränderungswünsche und Zahlungsmöglichkeiten geprüft werden, erforderlich (Heuer 1977, 49). Neben der Anpassung an konkrete Nutzerbedürfnisse bietet ein schrittweises Vorgehen auch größere Flexibilität zur Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen, wie etwa Veränderungen der Nachfragestruktur (Nordalm et al. 1981, 9).

H4 Wohnumfeld

Neben den Wohnungs- und Gebäudecharakteristika ist auch das Wohnumfeld wesentlicher Faktor der Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes.

Unter der Bedingung, dass Wohnungs- und Gebäudecharakteristika durch die Nutzer mindestens als ausreichend eingeschätzt werden, werden Charakteristika des Wohnumfeldes für die Nutzbarkeit wichtiger. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Innenstadt bei der Mehrzahl der Haushalte kaum um der Innenstadt willen beliebt ist (Banse, Blum 2000, 8). Obwohl die Bündelung verschiedener Lebensinteressen in innerstädtischen Wohnlagen den urbanen Reiz schafft, lassen sich nicht alle „urbanen Lebensäußerungen“ wohnverträglich gestalten (Fuhrich 1994, 199). Verkehrslärm, Gefährdung, Immissionsbelastung sowie fehlende Spielmöglichkeiten sind allgemein genannte Defizite innerstädtischen Wohnens. Mindestvoraussetzung ist,

dass es gelingt, Verkehrslärm und Schadstoffimmissionen abzuschirmen (Gaupp-Kandzorra, Merkel 1986, 63).

Ein weiterer Faktor von Wohnumfeld und Wohnlage ist die Art und die Qualität der Bebauung. Die Chancen der Wiederinwertsetzung von Gebäuden steigen mit dem Zustand umliegender Gebäude. Ein einzelner Investor investiert nur dann im richtigen Ausmaß, wenn er sich sicher sein kann, dass das Quartier im Ganzen saniert wird (Tomann 1996, 5). Die Attraktivität der Wohnlage beeinflusst neben Gebäude- und Wohnungsmerkmalen die Zufriedenheit der Bewohner in besonderem Maße. Attraktivitätsmomente liegen in der Wohnumfeldgestaltung einschließlich der Grünbereiche, Freiflächen und ruhigen Blockinnenbereiche (Spielflächen für Kinder, Rückzugsmöglichkeiten für ältere Menschen) sowie dem sozialen Umfeld und der Bewohnerstruktur. Dabei wird teilweise „Soziale Vielfalt“ als wichtigster Aspekt für hohe Lebensqualität im Quartier gesehen. Entsprechend kann soziale Entmischung auch einen Imageverlust des Quartiers zur Folge haben (Friedrichs, Kecskes 1996). Wichtig ist weiterhin das Vorhandensein bzw. die Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen wie Geschäften oder Freizeitmöglichkeiten, die Nachteile – darunter insbesondere die unvermeidlichen Verkehrsbelastungen – kompensieren.

Für die Wahl der Wohnlage bei Einzug in eine neue Wohnung können im Detail die Bestimmungsfaktoren ruhige Wohnlage, Naherholung, Grün, Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, Angebot an Schulen und Kindergärten, Angebot öffentlicher Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, umgebende Bebauung und familiäre Bindungen genannt werden. Demgegenüber spielen Wohnumfeld und Wohnlagequalitäten bei Auszugsentscheidungen eine untergeordnete Rolle (Bergmann et al. 1979).

H5 Ökologische Aspekte

Die allgemeine Diskussion zur Bedeutung ökologischer Aspekte bei der Instandsetzung und Modernisierung der älteren Geschosswohnungsbestände spiegelt sich nicht als besonderer Einflussfaktor für die Nutzbarkeit in den Präferenzen der Nutzer wider.

Ökologische Maßnahmen, die die Wohnungsausstattung bzw. die jeweilige Wohnsituation positiv beeinflussen, werden gerne „in Kauf genommen“, sind aber nur im Ausnahmefall entscheidend für die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. Ökologische Aspekte haben für die Nutzer in der Regel nur dann Bedeutung, wenn direkte persönliche Interessen, wie die Gesundheit oder die Kosten für Heizung, betroffen sind. Auch wenn unterschiedliche soziale Schichten zu ökologischen Maßnahmen in der Regel unterschiedliche Haltungen/Einstellungen haben, d. h. das Akzeptanzverhalten sozial verschieden ausgeprägt ist, findet sich ein Großteil der Bevölkerung doch mit Umwelteinflüssen wie Lärm und Luftverschmutzung ab, selbst wenn sie negativ registriert werden. Umwelteinflüsse und ökologische Aspekte haben seit den Anfängen der Umweltdiskussionen bis heute kaum Einfluss auf das Umzugs- oder Wohnverhalten (Prognos AG 1974, Gestring et al. 1997 sowie ei-

gene Wahrnehmungen im Rahmen bauökologischer Forschungsarbeiten). Entsprechend tragen ökologische Aspekte auch nur insoweit zur Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes bei, als sie im Rahmen so genannter „Motivallianzen“ (Gestring et al. 1997, 76) einen Beitrag zum Gesundheitsschutz der Nutzer leisten sowie für den Nutzer bezahlbar bleiben bzw. ihm Aufwandseinsparungen bieten. Beispiele sind die Verwendung unbedenklicher/gesunder Baustoffe (keine Innenraumbelastung), die Dämmung der Gebäudehülle (Heizkostenreduktion) und die Umstellung des Heizsystems (Heizkostenreduktion, Emissionsreduktion) (Ladener 1998).

H6 Externe Einflüsse

Die Herstellung von Nutzbarkeit bedarf unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen der externen Initiative. Interne Potenziale der Bestände werden häufig nicht ausreichen.

Die Ergebnisse bisheriger Untersuchungen und deren Dokumentation in der Literatur lassen es insgesamt als eher unwahrscheinlich erscheinen, dass die älteren Geschosswohnungsbestände aus eigener Kraft wieder in eine intensivere Nutzungsphase eintreten. Vielmehr kann für den Gesamtwohnungsmarkt ein Marktversagen, vor allem auch in sozialpolitischer Hinsicht, konstatiert werden (Lederer 1992, 19). Das gilt auch für die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. Um für diesen eine Chance in der Konkurrenz zu den Neubauten entstehen zu lassen, sind intensiv geförderte Aufwertungsmaßnahmen erforderlich (empirica 1998, 3). Bisherige Wiederinwertsetzungen in ostdeutschen Städten folgten häufig dem Muster staatlich geförderter externer Aufwertung durch Kapitalverwerter bei bislang fehlender entsprechender Nachfrage (Friedrichs, Kecskes 1996). Insbesondere bei der Modernisierung des älteren Mietwohnungsbestandes im Besitz privater Eigentümer ist es lange bekannt, dass der notwendige Umfang der Modernisierung häufig nicht nur die Leistungsgrenzen der Bewohner, sondern auch der Eigentümer überschreitet (Heuer 1977, 47). Damit steht die Frage der Finanzierbarkeit und der Kostensenkung bei der Instandsetzung und Modernisierung von Altbauten noch mehr im Vordergrund als beim Neubau. Zu beachten sind auch große regionale Unterschiede. Angesichts existierender, teilweise sehr großer Unterschiede in der Wohnungsbestandsstruktur und unter Berücksichtigung aktueller Daten zur Entwicklung der Wirtschaft und des Baugeschehens ist die Frage zu stellen, ob es z. B. in manchen Regionen sinnvoll ist, die Altbaumodernisierung zu forcieren. Dabei ist ein Ausgleich regionaler Ungleichheiten der Wohnungsversorgung auch aufgrund von arbeitsplatzbezogenen Mobilitätsbarrieren der Nachfrager nur schwer möglich (Lederer 1992, 18). Abhilfe kann die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Nähe von „unterbelegten Wohngebieten“ schaffen (Bergmann et al. 1979). Auch die innerstädtischen Grundstückspreise erschweren die Wiederinwertsetzung der älteren Wohnungsbestände, und der Rückgang der Neubaumieten verschärft die Konkurrenz zwischen den verschiedenen innerstädtischen Beständen.

Zu den externen Rahmenbedingungen der Nutzung älterer Bestände in ostdeutschen Städten gehören auch gebäude- und umfeldunabhängige Faktoren der Nutzbarkeit, wie zur Verfügung stehende Fördermittel und immer noch bestehende Restitutionsansprüche. Bei klaren Eigentumsverhältnissen ist für die Bereitschaft des Eigentümers zur Erneuerung im privaten Altbaubestand die Art der Nutzung (Mieter oder Eigentümer) weitgehend entscheidend. Bei voller oder anteiliger Eigennutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Modernisierungsbereitschaft und der -umfang größer sind als bei Eigentümern, die nicht im Haus wohnen (Heuer 1977, 47).

1.3 Operationalisierung

1.3.1 Der Begriff der Nutzbarkeit

Für die Operationalisierung der Hypothesen ist es zunächst erforderlich, die zentralen Begriffe zu klären und in operationalisierbare Konzepte zu übertragen. Dabei stehen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbestand die Begriffe der Nutzung einer Wohnung und der Nutzbarkeit im Vordergrund. Art und Umfang der Nutzung werden durch Größe und Struktur des Haushalts und durch Größe, Struktur und Ausstattung der Wohnung bestimmt, wobei ein „Spannungsverhältnis zwischen den Nutzungsbedürfnissen des Haushalts und den Nutzungsmöglichkeiten, die die Wohnung bietet“, besteht (Jenkins 1996, 54). Durch Veränderung der Wohnung wird diese in Grenzen den Nutzungsbedürfnissen angepasst, sodass die zentralen Bedürfnisse des Haushalts befriedigt werden können. Nutzbarkeit ist so wiederum mit dem Begriff der Wohnzufriedenheit verknüpft. Nutzbarkeit der Bestände aus der übergeordneten Perspektive städtischer Entwicklung kann auch die Umnutzung der ehemaligen Wohngebäude beinhalten. Im Rahmen dieses Projektes geht es jedoch um die Wieder- oder Weiternutzung der Wohnungsbestände entsprechend ihrer ursprünglichen Funktionen. Nutzbarkeit wird hier entsprechend so interpretiert, dass die Wohnsituation durch entsprechende Charakteristika der Wohnung, des Gebäudes und des Umfeldes für eine oder mehrere existierende Nutzergruppen mindestens eine mittlere Wohnzufriedenheit erzeugt (Bleibepotenzial) oder erzeugen kann (Zuzugspotenzial). In dem Fall, wo keine ausreichende Wohnzufriedenheit erzeugt werden kann, ist auch die Nutzbarkeit infrage gestellt (Wegzugspotenzial). Das Konzept Nutzbarkeit bedeutet grundsätzlich zunächst keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Nutzung. So kann etwa im Falle eines absoluten Nachfragemangels durch die Herstellung von Nutzbarkeit (Nutzungspotenzialen) selbstverständlich noch keine Nutzung herbeigeführt werden. Nutzbarkeit stellt aber eine unverzichtbare Grundvoraussetzung tatsächlicher Nutzung dar, da nur so Nutzergruppen für die älteren Geschosswohnungsbestände erschlossen werden können. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass unterschiedliche Nutzergruppen auch sehr unterschiedliche Präferenzen hinsichtlich einzelner Faktoren ihrer Wohnsituation haben können.

1.3.2 Wohnzufriedenheit zur Beschreibung von Nutzbarkeit

Aussagen zur Nutzbarkeit der Wohnungen werden im Rahmen dieses Projektes, ausgehend von der empirisch bestimmten Wohnzufriedenheit der derzeit in den älteren Geschoßwohnungsbeständen wohnenden Haushalte, gewonnen. Eine zweite Quelle bieten die direkt erfragten Präferenzen etwa zu Haustypen oder der Wichtigkeit bestimmter Aspekte der Wohnsituation sowie zur Bedeutung von Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung für die Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Mit Blick auf die Unterscheidung von Bleibepotenzial und Zuzugspotenzial wird davon ausgegangen, dass die Präferenzen und Einschätzungen der in den Untersuchungsgebieten wohnenden Nutzergruppen von ähnlichen Nutzergruppen auf dem Wohnungsmarkt, zumindest bezüglich der Haupttendenzen, geteilt werden. Die Definition der Nutzergruppen erfolgte in Anlehnung an die Haushaltstypen nach Metzmacher und Waltersbacher (1997, 729 ff., vgl. Punkt 3.1.1).

Zur Methodik und den Problemen der Erhebung der Wohnzufriedenheit gibt es eine entwickelte Diskussion und zahlreiche Literatur. Ein wesentliches Problem bei der Bestimmung von Wohnzufriedenheit ist die Tendenz der Befragten, sich mit nahezu jeder Wohnsituation, zumindest über die Zeit, zu arrangieren (Jenkis 1996, 43 und Punkt 3.1.4). Damit lassen sich aus einer rein skalenmäßig positiv bewerteten Wohnzufriedenheit noch keine direkten Schlüsse auf die Nutzbarkeit ziehen. Vielmehr zeigt sich regelmäßig, dass eine geäußerte positive Wohnzufriedenheit die Haushalte keineswegs davon abhält, aus den verschiedensten Gründen trotzdem auszuziehen.

Im Rahmen dieses Projektes wird deshalb ein mehrdimensionaler Ansatz verfolgt, bei dem zunächst Elemente subjektiver Wohnzufriedenheit mithilfe verschiedener Indikatoren erhoben werden sowie dann die Ergebnisse weiterhin einer kritischen Diskussion und Überprüfung unterzogen werden. Insbesondere gilt bei der Interpretation der Daten die besondere Aufmerksamkeit negativer Bewertungen der eigenen Wohnsituation, die aufgrund der angesprochenen Tendenz zur Anpassung als besonders wichtige Hinweise bei der Beantwortung der Frage nach der Nutzbarkeit angesehen werden müssen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit zwar keine Ergebnisse im Sinne einer eindeutigen Vorhersagbarkeit erlauben, jedoch aber mit Blick auf die Nutzbarkeit zumindest plausible Teilaussagen zu den formulierten Hypothesen möglich sind.

Das Gesamtkonzept „Wohnzufriedenheit“ beinhaltet als mehrdimensionales Konzept folgende Komponenten:

- Zufriedenheit mit der Wohnung
- Zufriedenheit mit dem Wohngebiet
- Umzugswunsch
- Empfinden der Mietbelastung
- Empfinden der Verkehrsbelastung

Die Erhebung der allgemeinen Lebenszufriedenheit als Einflussgröße wurde zunächst in Betracht gezogen, dann aber doch nicht aufgenommen, um den insgesamt recht anspruchsvollen Fragebogen nicht mit einer weiteren doch recht heiklen Frage zusätzlich zu belasten. Die Möglichkeit der Ausstrahlung der jeweiligen allgemeinen Lebenszufriedenheit auf die Wohnzufriedenheit (Klockhaus, Habermann-Morbey 1981) wurde aber als wesentlicher Aspekt in der Diskussion der Ergebnisse, insbesondere zur Interpretation von Ausreißern (z. B. schlechte Bewertung einer objektiv besseren Wohnsituation), mit berücksichtigt.

Insgesamt dient das umfassendere Konzept „Wohnzufriedenheit“ der Einschätzung des zentralen Indikators für Nutzbarkeit, welcher die geäußerte Zufriedenheit mit der Wohnung ist. Unter Hinzuziehung der anderen Teilkonzepte soll geprüft werden, wieweit sich „homogene“ bzw. widersprüchliche Zufriedenheitsstrukturen finden lassen, wieweit also die geäußerte Zufriedenheit mit der Wohnung tendenziell als Abbild der komplexeren Zufriedenheitssituation herangezogen werden kann. Dieses Vorgehen dient insbesondere der Vereinfachung der Auswertung detaillierterer Fragestellungen zum Zusammenhang zwischen Charakteristika der Wohnsituation und der Zufriedenheit (Nutzbarkeit) insofern, als damit nicht notwendig in jeder Teilfragestellung auf das komplexere Zufriedenheitskonzept zurückgegriffen werden muss.

Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Zufriedenheit mit der Wohnung wurde gleich am Anfang des Fragebogens als Selbsteinstufung anhand einer ordinalen Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden) abgefragt (Anlage 1, Frage 3). Offen abgefragt wurden ergänzend Gründe für die Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit mit der Wohnung.

Zufriedenheit mit dem Wohngebiet

Da im Vordergrund der Untersuchung gebäude- und wohnungsbezogene Fragestellungen standen, wurde für die Erhebung der Zufriedenheit mit dem Wohngebiet ein bereits in anderen Untersuchungen bewährter Sammelindikator gewählt (Kabisch, Bamberg 1998). Gefragt wurde danach, ob die Befragten einem guten Freund raten würden, in das Wohngebiet zu ziehen (Anlage 1, Frage 22).

Umzugswunsch

Zur Validierung der geäußerten Wohnzufriedenheit wurde ergänzend mit verschiedenen Antwortvorgaben zunächst nach dem Vorliegen und der Intensität eines Umzugswunsches gefragt sowie dann nach Umzugsgründen (Anlage 1, Fragen 23 und 24). Zum Vergleich wurden weiterhin die Auszugsgründe aus der vorherigen Wohnung abgefragt (Anlage 1, Frage 6).

Empfinden der Mietbelastung / Empfinden der Verkehrsbelastung

Als zusätzliche Dimensionen der Wohnzufriedenheit wurden die Haushalte zum Empfinden der Mietbelastung und zum Empfinden der Verkehrsbelastung befragt (Anlage 1, Fragen 37 und 38).

1.3.3 Operationalisierung der Hypothesen mit Blick auf potenzielle Einflussfaktoren auf die Nutzbarkeit

Über die übergreifenden Konzepte Nutzbarkeit und Wohnzufriedenheit hinaus wurden die einzelnen Hypothesen mit Blick auf potenzielle Einflussfaktoren für die Erhebung operationalisiert (Fragen im Fragebogen Anlage 1). Bei der Übersetzung der Hypothesen in einen Fragebogen wurde im Interesse der Nutzbarkeit der erhobenen Daten für andere Kooperationsprojekte in den Grundzügen auf ein vorliegendes und bewährtes Instrument aufgebaut (Kabisch, Bamberg 1998). Wesentliche Anpassungen waren hierbei jedoch, insbesondere bei den Fragen zu Gebäudezustand und Ausstattung, erforderlich.

Aufbauend auf der komplexen Beschreibung von Nutzbarkeit mittels des Wohnzufriedenheitskonzeptes werden Erklärungsansätze gesucht. Dabei werden im Rahmen der Betrachtung die verschiedenen Charakteristika der Nutzergruppen und der Wohnungsbestände als Einflussfaktoren interpretiert. Die detaillierte Darstellung der Befragungsergebnisse im Abschnitt 3 folgt den Hypothesen (Tab. 1.1). Die zusammenfassende Diskussion vor dem Hintergrund der Ergebnisse zu den Einflussfaktoren der Nutzbarkeit erfolgt abschließend in Kapitel 4.

H1 Nutzergruppen

Die Bestimmung von Nutzergruppen mit Wohnpräferenzen für den älteren Geschosswohnungsbestand verknüpft die Ergebnisse zur Wohnzufriedenheit entsprechend vorgestelltem Konzept mit den Ergebnissen zu den weiteren Einflussfaktoren Haushaltstypen, Wohnsituation, Qualitätstypen, Wohndauer, Umzugswunsch und Sozialstruktur. Grundsätzliche Anforderungen an einzelne Aspekte der Wohnsituation werden in Auswertung der Wichtigkeit dieser Aspekte betrachtet (Anlage 1, Frage 21). Bei der Auswertung des Einflussfaktors Wohndauer (Frage 1) ist die Frage zu beantworten, inwieweit sich Bleibepotenziale und Zuzugspotenziale spezifischer Nutzergruppen erkennen lassen. Dabei ist die Wohndauer im Zusammenhang mit der Rechtsform der Wohnungsnutzung (Miete oder Eigentum, Frage 2), der Wohnzufriedenheit der Haushalte (Frage 3) und den Umzugswünschen bzw. den Umzugsgründen (Fragen 6, 23 und 24) zu betrachten. In Verbindung mit dem Einflussfaktor Sozialstruktur wird deutlich, wie sich die sozioökonomische Struktur der Nutzer im älteren Geschosswohnungsbestand gegenwärtig darstellt (Fragen 26 bis 35) und welche Nutzergruppen welche Wohnungsqualitäten nachfragen.

H2 Eigenleistung

Die Befragung soll deutlich machen, welcher Einfluss auf die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen genommen werden konnte und welche Bereitschaft die Haushalte zur Beteiligung mit Eigenleistungen besitzen (Fragen 14 bis 17). Bei der Betrachtung der Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Gestaltung und Nutzung der eigenen Wohnung sind zwei Aspekte bedeutsam. Zum einen ist das die

Rechtsform der Nutzung einer Wohnung als Mieter, Untermieter, selbstnutzender Wohnungseigentümer oder im Haus wohnender Hauseigentümer (Frage 2), die zu Unterschieden in den Nutzungsmöglichkeiten einer Wohnung führt. Zum anderen wäre dies der Einfluss eines im Haus wohnenden Gebäudeeigentümers oder eines Eigentümers außer Haus (das kann ein privater Eigentümer aber auch eine Wohnungsgesellschaft sein, Frage 7) auf den Ablauf und den Umfang der Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen.

Tab. 1.1: Verknüpfung von Hypothesen und potenziellen Einflussfaktoren
(Quelle: Eigene Darstellung)

Einflussfaktoren auf die Nutzung	H1 Nutzergruppen	H2 Eigenleistung	H3 Wohnung Gebäude	H4 Wohnumfeld	H5 Ökologische Aspekte	H6 Externe Einflüsse
Haushaltstypen	■					
Wohnsituation	■					
Qualitätstypen	■					
Wohnzufriedenheit	■					
Wohndauer, Umzugswunsch	■					
Sozialstruktur	■					
Mieterbeteiligung, Eigenleistungen		■				
Wohnungsgröße			■			
Wohnungsausstattung			■			
Instandsetzung, Modernisierung			■			
Stadtstrukturtyp, Haustyp			■			
Wohnumfeld				■		
Umwelt, Gesundheit					■	
Miete, Mietbelastung						■
Eigentumsverhältnisse						■
Wohnungsteilmärkte						■

H3 Wohnung und Gebäude

Zur Bestimmung von nutzergruppenspezifischen Charakteristika der Wohnungen und Gebäude wurden Fragen zur früheren und gegenwärtigen Wohnsituation der Haushalte eingeordnet (Fragen 5 bis 6 und 8 bis 10). Damit wurden die Größe und Ausstattung der früheren und der gegenwärtig bewohnten Wohnungen erfragt, um so die Nutzungsanforderungen der verschiedenen Nutzergruppen zu bestimmen. Diese konnten über die Befragung zum früher bewohnten Haustyp (Frage 4) und über die Motive für den Auszug der Haushalte aus ihrer alten Wohnung weiter spezifiziert werden (Frage 6). Weitere Fragestellungen bezogen sich auf den Bedarf an Instandsetzungsleistungen und auf Art und Umfang der erfolgten bzw. noch erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen. Aussagen zur Zufriedenheit mit den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zeigen die Bedeutung dieser Faktoren für die Nutzbarkeit (Fragen 11 bis 13).

H4 Wohnumfeld

Die Bedeutung des Wohnumfeldes für die Nutzbarkeit der Wohnungen wurde über Fragen zur Wichtigkeit einzelner Umfeldfaktoren, wie Grün, Nachbarschaften, Verkehr und Versorgung, erfragt (Frage 21). Dabei spielen die Unterschiede zwischen den spezifischen Bedarfen der verschiedenen Haushaltstypen eine Rolle. Gleichzeitig stellt sich die Frage, inwieweit wohnumfeldbezogene Vorzüge der Wohngebiete des älteren Geschosswohnungsbestandes als fördernde Faktoren der Wohnungsnutzung wirken können. Um dieses zu belegen, werden die Fragen zu den Auszugsgründen aus der alten Wohnung (Frage 6) und zu den Gründen für einen Umzugswunsch aus der gegenwärtigen Wohnung (Frage 24) einbezogen.

H5 Ökologische Aspekte

Die Bedeutung umwelt- und gesundheitsbezogener Aspekte für die Wohnungswahl war ein weiterer Gegenstand der Befragung der Haushalte (Frage 18). Darüber hinaus wurde die Akzeptanz für einzelne umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen in der Wohnung und im Wohnumfeld untersucht (Frage 19).

H6 Externe Einflüsse

Bedeutsam in dem Zusammenhang ist die Höhe der Miete als Einflussfaktor auf die Nutzbarkeit (Frage 36) und das Empfinden der Mietbelastung (Frage 37). Im Zusammenhang mit dem großen Umfang notwendiger Instandsetzungen und Modernisierungen in den Gebäuden der Gründerzeit stellt sich die Frage, welchen Einfluss die Eigentumsverhältnisse auf den Umfang bereits durchgeführter Maßnahmen haben. Auf der Basis von Qualitätstypen für die Wohnungen wurden die Unterschiede im Qualitätsniveau der Wohnungen bei im Haus wohnenden und externen Eigentümern betrachtet (Frage 7). Die Diskussion der Konkurrenz der Wohnungsteilmärkte wird in Auswertung der Frage nach der vorherigen Wohnung (Frage 4) und dem Wunsch-Haustyp (Frage 25) geführt.

2 Untersuchungsgegenstand, Rahmenbedingungen, Untersuchungsgebiete und Haushaltsbefragung

2.1 Untersuchungsgegenstand

Der Gegenstand der hier beschriebenen Untersuchungen lässt sich aus verschiedenen Blickwinkeln beschreiben. Allgemein gesprochen handelt es sich um einen spezifischen Ausschnitt des Wohnungsmarktes bzw. aus ökologischer Perspektive um Fragen der Nutzung bereits verbauter Ressourcen. Aus baulich-räumlicher Perspektive stehen Wohnungen im Mittelpunkt, die sich in Gebäuden der von der Leerstandsproblematik besonders betroffenen oder bedrohten älteren Geschosswohnungsbestände der Baujahre bis 1918 in ostdeutschen Groß- und Mittelstädten befinden, und aus sozioökonomischer Perspektive geht es um Haushalte, die derzeit diese Wohnungen nutzen, und deren Einstellungen und Präferenzen.

Aufbauend auf der Hypothesenformulierung und dem dazu erarbeiteten Operationalisierungskonzept war es die Aufgabe, den Untersuchungsgegenstand näher einzugrenzen und insbesondere Untersuchungsgebiete für die vorgesehene Haushaltsbefragung unter den Bewohnern des älteren Geschosswohnungsbestandes zu bestimmen. Hierfür war bereits im Rahmen der Vorarbeiten deutlich geworden, dass die Nutzungspotenziale der im Mittelpunkt der Untersuchung stehenden Wohnungen und Wohngebäude unter sehr unterschiedlichen übergeordneten Rahmenbedingungen der Wohngebietsentwicklung zu betrachten sind (Banse, Blum 2000; Banse, Blum, Effenberger 2000). Deshalb erschien für die Auswahl der Untersuchungsgebiete – also auf der Ebene der Wohngebiete – ein auf typische Konstellationen orientierender Fallstudienansatz angemessener als ein auf statistische Masse ausgerichteter Repräsentativitätsanspruch. Dabei soll der Begriff „typische Konstellationen“ im Sinne eines Spektrums von möglichen Entwicklungsdynamiken so verstanden werden, dass ähnliche Gebiete und Situationen/Rahmenbedingungen nicht selten auch in anderen Städten vorfindbar sind und damit die Ergebnisse durchaus über die unmittelbaren Fallstudien hinausweisen, ohne dass jedoch damit der Anspruch der Repräsentativität für den gesamten älteren Geschosswohnungsbestand erhoben würde.

Anders bei der Auswahl der zu befragenden Haushalte. Hier wurde eine Zufallsstichprobe mit dem Anspruch gezogen, dass die Ergebnisse der Befragung doch weitmöglichst Rückschlüsse zulassen sollen auf die Situation und Präferenzen von Haushalten in älteren Geschosswohnungsbeständen ähnlicher Gebiete.

Für die Bestimmung der Untersuchungsgebiete war entsprechend dem gewählten Ansatz in einem ersten Schritt eine Stadt auszuwählen, in deren Beständen sich die angestrebten typischen Konstellationen identifizieren lassen. Dabei war es besonders wichtig, den Einfluss, den eine ungleichgewichtige Baualtersverteilung der Wohnungsbestände mit sich bringt, möglichst gering zu halten. Gesucht wurde deshalb eine Stadt, die eine gleichmäßige Baualtersverteilung der Wohnungsbestände aufweist. Aufgrund einer Analyse der Situation sächsischer Groß- und Mittelstädte (Banse, Blum, Effenberger 2000) kamen die vier Städte Dresden, Pirna, Freiberg und Plauen in die engere Auswahl. Unter Berücksichtigung weiterer Kriterien, wie des Wohnungsleerstandes und seiner Dynamik wurde für die Durchführung der Haushaltsbefragungen die Stadt Dresden bestimmt. Im Folgenden werden nun, vor den Ausführungen zur Auswahl der konkreten Untersuchungsgebiete, als Hintergrund die allgemeineren Rahmenbedingungen aus der Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung beschrieben.

2.2 Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Dresden

Wie in fast allen ostdeutschen Städten wird der Wohnungsmarkt in der Stadt Dresden zunehmend geprägt durch einen Angebotsüberhang. Sinkende Bevölkerungszahlen und stagnierende Haushaltszahlen sowie hoher Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren haben die Zahl leer stehender, ungenutzter Wohnungen weiter wachsen lassen. Die Situation ist auf den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich einzuschätzen. Differenzierte Bestandsqualitäten treten miteinander in Konkurrenz um die Wohnungsnachfrager. In den 90er Jahren lagen die Prioritäten der wohnungssuchenden Haushalte beim Wohnungsneubau. Ein steigendes Angebot neugebauter Eigenheime und Mietwohnungen, sowohl in der Stadt Dresden als auch in den Umlandgemeinden, hat eine große Zahl von Haushalten zum Umzug in den Neubau veranlasst. Wohnungen im Altbau waren nur in geringem Maße eine Alternative für einen Umzug. Seit der zweiten Hälfte der 90er Jahre gibt es in der Stadt ein zunehmendes Angebot sanierter Altbauwohnungen. Die Altbestände rücken als Konkurrenten für Neubau und Plattenbau zunehmend in den Mittelpunkt. Nach einer Typisierung der Stadt gibt es 23 Stadtteile, die überwiegend durch Altbauten (bis 1945 errichtet) geprägt sind (Kommunale Statistikstelle 2000). Die Zuzüge in die Altbaugebiete der Stadt nehmen zu, was sich insbesondere auch in steigenden Einwohnerzahlen in den Stadtteilen mit überwiegendem Altbaubestand zeigt.

Bevölkerung und Haushalte

38 % der Einwohner der Stadt bzw. 40 % der Haushalte wohnen gegenwärtig in Stadtteilen mit überwiegend älterem Gebäudebestand. Von 1990 bis 1996 ist die Zahl der Einwohner in den Altbaugebieten jährlich gesunken, und zwar deutlich stärker als in den anderen Stadtteilen und der Stadt insgesamt. 1997 ist erstmals wieder ein Ansteigen der Einwohnerzahl in den durch die älteren Bestände geprägten

Gebieten zu beobachten. Diese positive Tendenz setzt sich 1998 fort. Der Schwerpunkt der Bevölkerungsverluste hat sich im Jahr 1999 auf die Stadtteile mit jüngeren Beständen verlagert (Abb. 2.2.1).

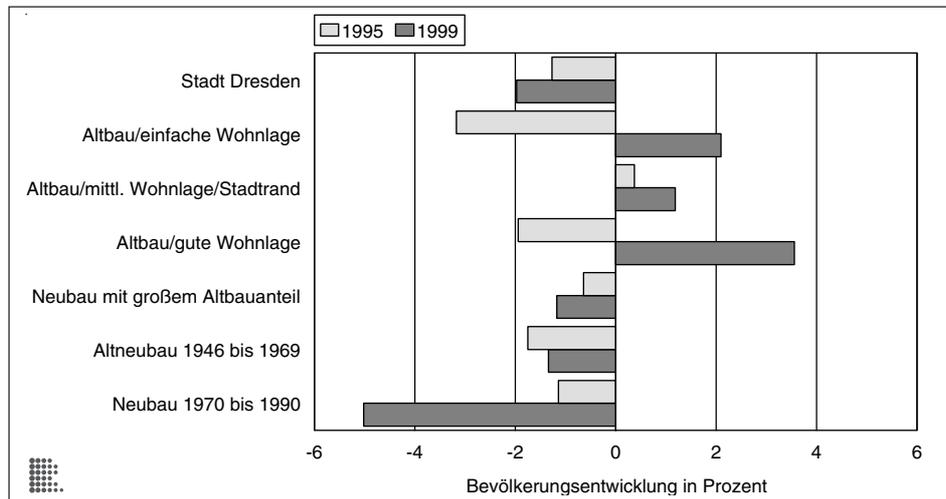


Abb. 2.2.1: Veränderung der Bevölkerungszahl in den Siedlungsstrukturtypen der Stadt Dresden
(Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunalen Statistikstelle 1996a und 2000b)

Die höchsten Bevölkerungsverluste hatten bis 1996 die Stadtteile mit „Altbau in einfacher Wohnlage“, zu denen das Untersuchungsgebiet Pieschen gehört und Stadtteile mit „Altbau in guter Wohnlage“, denen die Untersuchungsgebiete Trachau und Striesen zuzuordnen sind. Es ist erkennbar, dass besonders in den Stadtteilen mit sehr hohem Altbauanteil und guter Wohnlage, u. a. bedingt durch den hohen Umfang von Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und Wohnungen, die Einwohnerrückgänge sehr hoch waren. In diesen Gebieten ist mehrheitlich seit 1997 eine Entspannung der Situation eingetreten, die vermutlich, neben dem Zuzug in neugebaute Wohnungen, auch auf den Abschluss eines Großteils der Sanierungen an den älteren Gebäuden zurückzuführen ist. Sanierte Wohnungen werden offensichtlich wieder bezogen, sodass insbesondere in der Mehrzahl der Altbaugemeinden in guter Wohnlage im Jahr 1998 die Einwohnerzahl steigt.

Nach Berechnungen der Stadt (Kommunale Statistikstelle 1999b) ist trotz hoher Bevölkerungsverluste die Zahl der Haushalte in Dresden in den Jahren 1995 bis 1998 um ca. 6 100 angestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,2 Personen je Haushalt auf 2,0 Personen je Haushalt. Am stärksten war die Zunahme der Haushaltszahl in den Stadtteilen „Altbau/mittlere Wohnlage/Stadtrand“. Diese hatten seit 1994 Einwohnergewinne, und die Bestandserweiterung durch Wohnungsneubau war dort am höchsten (Abb. 2.2.2). Aus der Sicht von Bevölkerungszahl und Haushaltszahlen erscheint die Entwicklung im Altbau in den letzten zwei bis drei

Jahren im Zusammenhang mit einer zunehmenden Orientierung der Nachfrager auf Altbauwohnungen vergleichsweise günstig, während sich die Situation in den jüngeren Beständen zunehmend schwieriger darstellt.

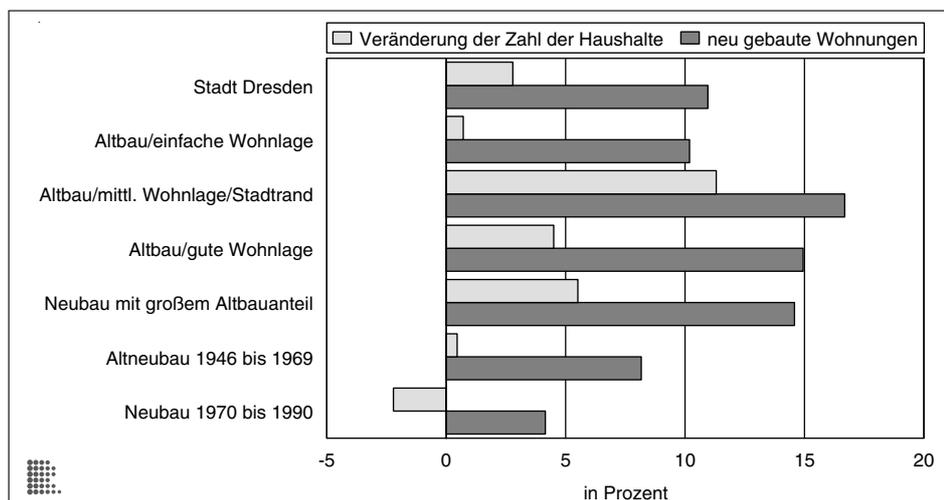


Abb. 2.2.2: Veränderung der Haushaltszahlen und der Zahl neugebauter Wohnungen in den Siedlungsstrukturtypen der Stadt Dresden von 1995 bis 1998
(Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunalen Statistikstelle 1996a, 1999b und 1999c)

Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Im Jahr 1999 gab es in der Stadt Dresden 270 510 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne die in den 90er Jahren erfolgten Eingemeindungen). Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug 89,3 %. Auf den Baualtersbereich bis 1918 entfallen 28,6 % aller Wohnungen, 18,5 % wurden zwischen 1919 und 1945 errichtet (Kommunale Statistikstelle 2000). Damit ist gegenwärtig fast die Hälfte des städtischen Wohnungsbestandes der Kategorie „Altbau“ zuzuordnen. Die komplette Sanierung des Gebäudebestandes ist etwa zur Hälfte erfolgt. Im Jahr 1998 waren rund 45 % aller Wohnungen vollsaniert, 42 % teilsaniert und nur noch 13 % unsaniert. Lag der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit in der ersten Hälfte der 90er Jahre bei den nach 1945 errichteten Block- und Plattenbauten, so ist ab der zweiten Hälfte der 90er Jahre auch eine zunehmende Sanierungstätigkeit in den älteren Beständen zu erkennen. Der Anteil bereits erfolgter Sanierungen ist in den Stadtteilen mit Altbaubestand unterschiedlich hoch. Abhängig ist er u. a. von der Wohnlage, der Zuordnung zu einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und den zum Teil noch nicht geklärten Eigentumsverhältnissen.

Von 1990 bis 1999 hat sich der Wohnungsbestand in Dresden (ohne die in den 90er Jahren erfolgten Eingemeindungen) um etwa 40 Tausend Wohnungen erhöht. Drei Viertel dieser Wohnungen entstanden in Neubauten, ein Viertel wurde durch Bau-

maßnahmen im Bestand neu geschaffen. Die Neubautätigkeit erreichte im Jahr 1997 mit 4 %, bezogen auf den Bestand, ihren Höhepunkt. Danach ist ein starker Rückgang der Bautätigkeit eingetreten. Im Jahr 1999 betrug die Bestandserweiterung nur noch 1,8 %, darunter lediglich 0,8 % infolge des Neubaus. Der Abriss von Wohngebäuden und Wohnungen ist in allen Jahren des vergangenen Jahrzehntes vergleichsweise gering. Einer Erweiterung des Wohnungsbestandes in den 90er Jahren um etwa 15 % steht ein Abgang durch Abriss von etwa 1 % gegenüber. Die Zahl neugebauter Wohnungen übersteigt in der Stadt insgesamt und in allen Siedlungsstrukturtypen den Haushaltszuwachs, mit der Folge weiter steigenden Wohnungsleerstandes in vielen Stadtteilen.

Wohnungsleerstand

Im Jahre 1990 betrug die Wohnungsleerstandsquote in Dresden etwa 5 % (Buls 2000). Der Wohnungsleerstand betraf fast ausschließlich unbewohnbare Wohnungen in Altbauten. Bis zum Jahr 1995 hat sich der Wohnungsleerstand auf 9,3 % fast verdoppelt. Zu diesem Zeitpunkt wurden 85 % aller Leerstände im Altbaubestand registriert. In den Stadtteilen mit überwiegendem Plattenbau (Neubau 1970 bis 1990) betrug die Leerstandsquote nur 2,4 %, im Altbau in einfacher Wohnlage 22,6 %. Das bedeutet, dass von den Zuwächsen im Leerstand noch überwiegend ältere Bestände betroffen waren. Von 1996 bis 1999 erhöhte sich die Wohnungsleerstandsquote in der Stadt auf 17 %. Der Zuwachs im Wohnungsleerstand war dabei mit insgesamt 6,2 % Punkten in den Jahren 1996 und 1997 am höchsten. Eine wesentliche Ursache dieser Neuzugänge im Wohnungsleerstand war die in diesem Zeitraum ebenfalls sehr hohe Bautätigkeit und damit verbundene Umzüge in den Neubau. Neue Wohnungsleerstände entstanden dabei nicht mehr nur im älteren Bestand. Sie verteilen sich in fast gleichem Maße auf alle Siedlungsstrukturtypen (Abb. 2.2.3). In den Jahren 1998 und 1999 stieg der Leerstand nochmals um 1,5 % Punkte. Das Bild der Verteilung der Neuzugänge hat sich jedoch verändert. Während in den älteren Beständen der Wohnungsleerstand zurückgeht, nimmt er überdurchschnittlich in den Stadtteilen mit jüngeren Beständen zu. Trotzdem hat der Altbau nach wie vor die höchsten Wohnungsleerstände.

Vor diesem Hintergrund wurden für die Haushaltsbefragung drei Untersuchungsgebiete ausgewählt, die durch typische Konstellationen der Wohnungsmarktentwicklung gekennzeichnet sind. Auswahl und Charakteristika der Gebiete werden im Folgenden näher beschrieben.

2.3 Auswahl der Untersuchungsgebiete

Die Auswahl der Wohngebiete für die Haushaltsbefragung, im Weiteren Untersuchungsgebiete genannt, erfolgte gemeinsam mit Fachexperten des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dresden. Ziel war es, Wohngebiete zu finden, die sich hin-

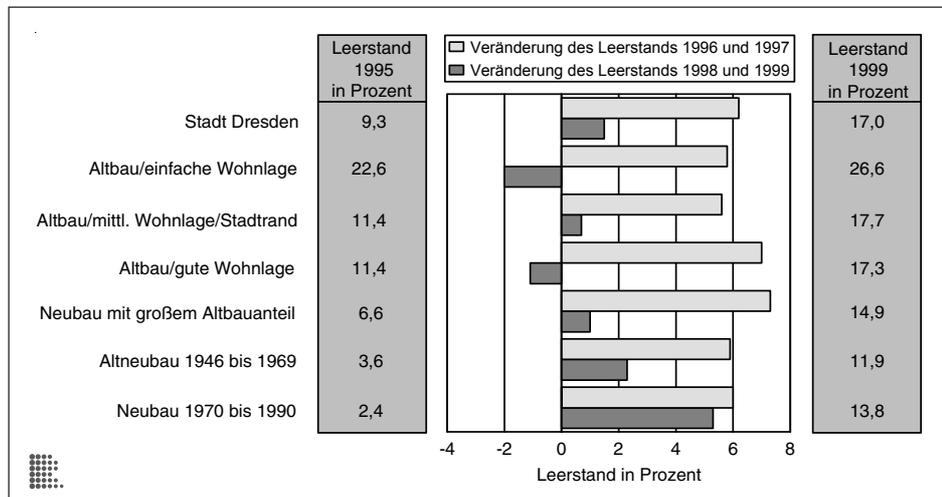


Abb. 2.2.3: Veränderung des Wohnungsleerstandes in den Siedlungsstrukturtypen der Stadt Dresden von 1995 bis 1999
(Quelle: Eigene Darstellung nach Kommunaler Statistikstelle 1996b, 1997, 1998, 1999a, 2000a)

sichtlich Sanierungsstand und Sanierungstätigkeit unterscheiden. Gesucht wurden ein „Problemgebiet“ mit relativ schlechter eigendynamischer Entwicklung, ein sich „durchschnittlich“ entwickelndes Wohngebiet und ein sich „dynamisch“ entwickelndes Gebiet. Diese Bandbreite wurde angestrebt, um im Sinne der o. g. „typischen Konstellationen“ differenzierte bauliche und ökonomische Wohngebietsentwicklungen und die jeweilige Ausprägung ihrer Einflussfaktoren zu erfassen. Folgende weitere Kriterien lagen der Auswahl der Wohngebiete zugrunde:

- Die Wohngebiete sollten überwiegend Mehrfamilienhausbestände der Baualtersgruppe vor 1948 mit hohen Wohnungsleerständen aufweisen.
- Zur Berücksichtigung baulicher Aspekte war es notwendig, sowohl jeweils bereits sanierte als auch bewohnte unsanierte Wohnungen vorzufinden.
- Wohnungen mit einfacher Ausstattung (Ofenheizung und solche ohne Innentoilette oder Bad) mussten noch vorhanden sein.
- Mindestens eine dicht befahrene Straße mit einer Schallimmission von tagsüber mehr als 55 dB(A) sollte durch das Wohngebiet führen oder es tangieren.
- Die Größe der Wohngebiete und damit auch die Anzahl der Wohnungen sollte in etwa gleich groß sein.

Ausgewiesene förmlich festgelegte Sanierungsgebiete wurden ausgeschlossen, da diese besonderen Bedingungen unterliegen, welche die eigendynamische Entwicklung der Wohngebiete überlagern (Förderung, Milieuschutz etc.).

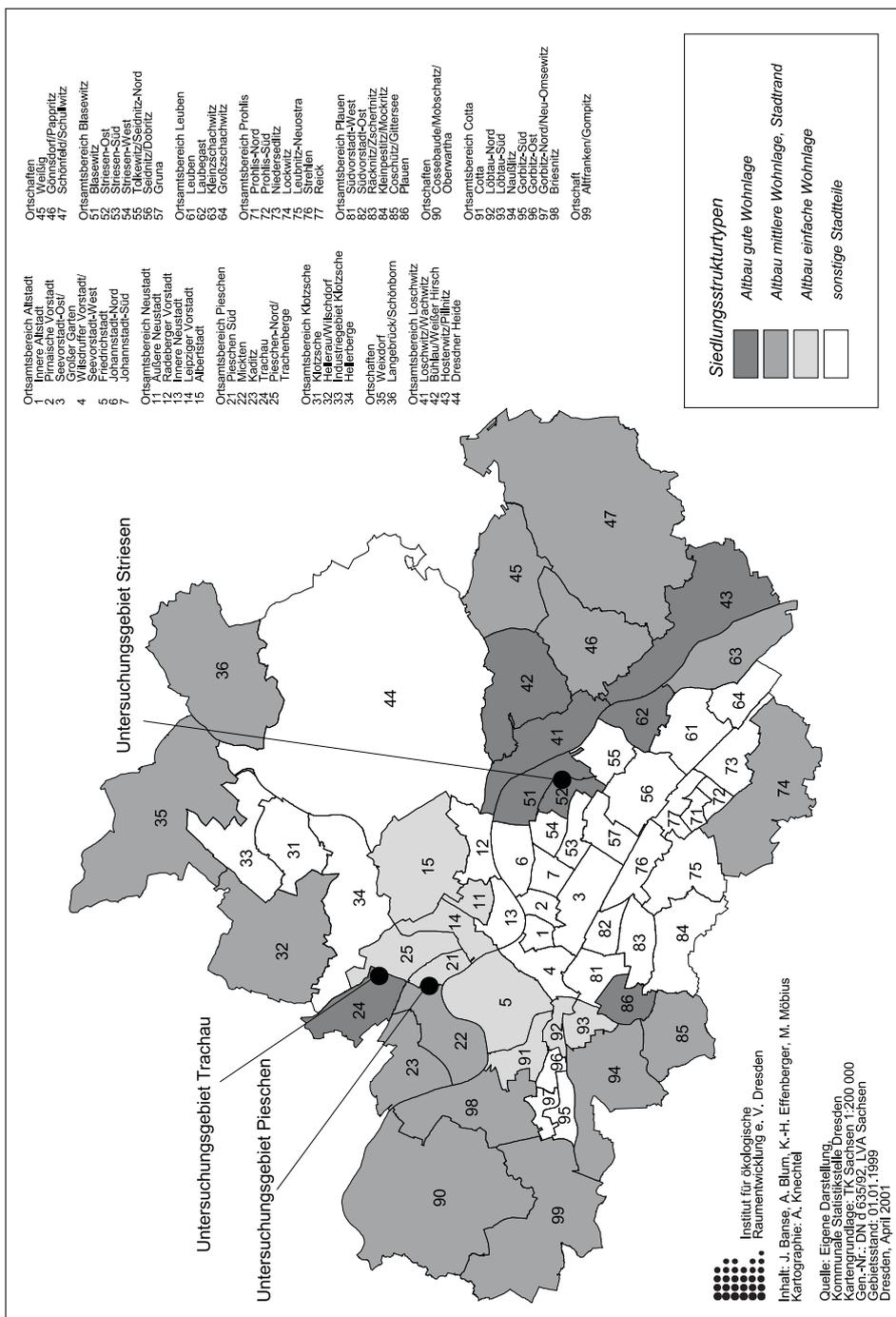


Abb. 2.3.1: Lage der Untersuchungsgebiete in der Stadt Dresden

Die räumliche Abgrenzung erfolgte nach jeweils zusammenhängenden statistischen Bezirken. Das war notwendig, um die Informationen aus der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 und die darauf aufbauende kommunale Statistik als Hintergrundinformation einbinden zu können. Nach einer gemeinsamen Vorauswahl der zu befragenden Wohngebiete erfolgte die endgültige Abgrenzung nach einer Begehung vor Ort. Als „Problemgebiet“ wurde ein Wohngebiet im Ortsamt Pieschen ausgewählt. Zum Untersuchungsgebiet, in dieser Studie *Pieschen* genannt, gehören der statistische Bezirk 214 im Stadtteil Pieschen Süd und der statistische Bezirk 225 im Stadtteil Mickten. Das sich eher „durchschnittlich“ entwickelnde Gebiet befindet sich ebenfalls im Ortsamt Pieschen, im Stadtteil Trachau, in dieser Studie *Trachau* genannt. Zu diesem Untersuchungsgebiet gehören die statistischen Bezirke 242, 243 und 244. Als ein sich „dynamisch“ entwickeltes Wohngebiet wurde ein Untersuchungsgebiet im Ortsamt Blasewitz ausgewählt. Dieses Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Striesen Ost, in dieser Studie *Striesen* genannt. Zu ihm gehören die statistischen Bezirke 524 und 526 (Abb. 2.3.1).

An die Festlegung der zu befragenden Untersuchungsgebiete schloss sich eine augenscheinliche Bestandsaufnahme hinsichtlich Bauzustand und Nutzung der Gebäude an. Diese Bestandsaufnahme diente der weiteren Eingrenzung des räumlichen Untersuchungsgegenstandes und war gleichzeitig Grundlage für die Auswahl der zu befragenden Haushalte. Um den Befragungsumfang in Grenzen zu halten, wurde entschieden, dass ausschließlich Haushalte in bis 1918 gebauten Gebäuden der Gründerzeit befragt werden.

2.4 Allgemeine Beschreibung der Untersuchungsgebiete

In den drei ausgewählten Untersuchungsgebieten dominiert der ältere Wohngebäudebestand. Rund 86 % der Wohngebäude und 81 % der Wohnungen entstanden bis 1945. Schwerpunkt ist die Baualtersgruppe bis 1918 (Gründerzeitgebäude), mit einem im Vergleich mit der Stadt Dresden sehr hohen Anteil von 61 % der Gebäude und 60 % der Wohnungen (Tab. 2.4.1). Den höchsten Anteil von Gründerzeitgebäuden hat mit 80 % das Untersuchungsgebiet Striesen. In Pieschen und Trachau stammen etwas mehr als die Hälfte der Gebäude aus dieser Baualtersgruppe. Wohngebäude jüngeren Baualters, von 1946 bis 1990 gebaut, kommen in den Untersuchungsgebieten nur in sehr geringer Zahl vor und der Neubauanteil nach 1990 war im Mittel ähnlich hoch wie in der Stadt Dresden. Die Untersuchungsgebiete besitzen für Altbaugebiete der Stadt typische Baualtersstrukturen.

Die allgemeine Beschreibung der Untersuchungsgebiete basiert vornehmlich auf einer augenscheinlichen Bestandsaufnahme. Im Zeitraum vom 12.04.1999 bis 06.05.1999 erfolgten die Begehungen der Gebiete. Die Begehungen sollten insbesondere Kenntnisse vermitteln

- zur Bebauungsstruktur der Untersuchungsgebiete, zur Dichte der Bebauung und Durchgrünung sowie zur infrastrukturellen Situation,
- zur Anzahl der Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen, die bis 1918 und nach 1990 gebaut wurden,
- zum Sanierungsstand der bis 1918 errichteten Wohngebäude und
- zum Nutzungsgrad der Wohnungen, d. h. inwieweit die bis 1918 sowie die nach 1990 gebauten Wohngebäude bewohnt oder unbewohnt sind.

Tab. 2.4.1: Gebäude und Wohnungen nach Baualtersklassen in der Stadt Dresden sowie in den Untersuchungsgebieten im Jahr 1999
(Quelle: Eigene Auswertung nach Kommunalen Statistikstelle 2000)

	Stadt Dresden*	Insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
			Pieschen	Striesen	Trachau
Wohngebäude	43 663	982	361	247	374
Davon in Prozent:					
bis 1918 gebaut	31,8	61,2	53,1	80,5	55,8
1919 bis 1945	33,2	24,5	25,1	3,1	38,4
1946 bis 1969	10,0	2,4	2,2	5,1	0,8
1970 bis 1990	13,0	0,6	0,3	1,2	0,5
nach 1990	12,0	11,3	19,3	10,1	4,5
Wohnungen in Wohngebäuden	270 510	7 089	3 109	1 902	2 078
Davon in Prozent:					
bis 1918 gebaut	28,6	59,6	50,5	78,5	55,9
1919 bis 1945	18,5	21,0	22,3	2,6	36,0
1946 bis 1969	14,1	2,7	1,8	6,4	0,6
1970 bis 1990	26,3	0,3	0,4	0,3	0,1
nach 1990	12,5	16,4	25,0	12,2	7,4
Wohnungen/Wohngebäude	6,2	7,2	8,6	7,7	5,6
Wohnfläche/Wohnung in m ²	62,8	68,2	59,9	73,2	76,4

* ohne Eingemeindungen der 90er Jahre

Bebauung und Infrastruktur

In allen drei Untersuchungsgebieten dominiert mit Anteilen zwischen 85 % und 95 % der Mehrfamilienhausbestand. Die Gebiete unterscheiden sich allerdings in Höhe, Dichte und Qualität der Wohnbebauung. Offene und geschlossene Blockbebauung dominieren als Stadtstrukturtypen. Die Wohnungsdichte ist in Pieschen mit 8,6 Wohnungen je Wohngebäude am höchsten und in Trachau mit 5,6 Wohnungen je Wohngebäude am geringsten. Pieschen hat im Mittel deutlich kleinere Wohnungen als die anderen Gebiete. Im Einzelnen kann die Situation in den Untersuchungsgebieten wie folgt charakterisiert werden:

Untersuchungsgebiet Pieschen

Das Untersuchungsgebiet Pieschen liegt im Westen der Stadt Dresden. Die Wohnlagekarte (Landeshauptstadt Dresden 1997, 16 f.) weist für das Untersuchungsgebiet eine einfache und mittlere Wohnlage aus. Das Stadtbild ist geprägt von offener Blockbebauung, geschlossener Blockbebauung, Zeilenbebauung und einem ehemaligen Dorfkern.¹ Die Wohngebäude mit Baujahr bis 1918 sind überwiegend in offener und geschlossener Blockbebauung errichtet (Abb. 2.4.1 und 2.4.2). Dichter bebaut sind, aufgrund einer höheren Anzahl an Geschossen und infolge der Reihung der Gebäude, die Grundstücke der geschlossenen Blockbebauung. Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt nur gering begrünt. Eine etwas bessere Durchgrünung ist zumindest teilweise im Bereich der offenen Blockbebauung festzustellen. Nach 1990 neugebaut sind zum einen Reihenhäuser, Ansiedelungen mehrerer freistehender Mehrfamilienhäuser und eine Hochhausreihe, hintersetzt mit reihenhausartiger Bebauung. Die Mehrfamilienhäuser der Baujahre um 1930 sind in geschlossener Blockbebauung oder in Zeilenbebauung errichtet (Anlage 2, Abb. 1). Der bauliche Zustand der Gebäude und deren Verteilung im Untersuchungsgebiet sind sehr heterogen.



Abb. 2.4.1: Offene Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Pieschen
(Foto: Effenberger)

¹ Eine vergleichbare Situation konnte im benachbarten Sanierungsgebiet Pieschen festgestellt werden. Dieses war Gegenstand einer Befragung im Jahr 1999 im Rahmen des Forschungsverbundes „Stadt und Region in Sachsen“ zu dessen Initiatoren das Institut für ökologische Raumentwicklung gehört.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer Einkaufsgebiete mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen. Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Schallimmissionen an der Straßenrandbebauung von tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) mehr als 55 dB(A) weist die Wohnlagekarte der Stadt Dresden an der Leipziger Straße, der Lommatzcher Straße und der Sternstraße aus. Diese Straßen durchqueren das Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der Lommatzcher Straße, die das Untersuchungsgebiet tangiert. An der Leipziger Straße (Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße) sind die größten Belastungen durch den Straßenverkehr vorhanden. Im Untersuchungsgebiet gibt es größere Brachflächen und Gewerbegebiete. Letztere sind stillgelegt, bzw. wurden zur Wohnraumnutzung umgebaut oder werden gerade abgerissen. Zudem gibt es mehrere Kleingartenanlagen. Die Elbe mit ihren landschaftlich reizvollen Auen befindet sich in unmittelbarer Nähe.



Abb. 2.4.2: Geschlossene Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Pieschen
(Foto: Effenberger)

Untersuchungsgebiet Striesen

Das Untersuchungsgebiet Striesen befindet sich im Osten der Stadt Dresden. Es liegt, entsprechend der Wohnlagekarte, durchgängig in guter Wohnlage. Das Stadtbild wirkt weitestgehend homogen, da ausschließlich offene Blockbebauung vorhanden ist (Abb. 2.4.3). Die Gebäude, zumeist große repräsentative bürgerliche Mehrfamilienhäuser, sind vorrangig bis 1918 errichtet worden. Die Durchgrünung des Untersuchungsgebietes ist gut (Anlage 2, Abb. 2). Nach 1990 wurden Lücken durch Neubauten geschlossen oder Hofbereiche neu bebaut. Diese Neubauten sind der vorherrschend älteren Bausubstanz architektonisch angepasst. Mehrfamilienhäuser der Bau-

jahre 1919 bis 1990 sind nur in Ausnahmefällen als Lückenbebauung anzutreffen. Der Gebäudezustand ist überwiegend gut. Die Gebäude sind zumeist saniert bzw. befinden sich noch in der Sanierung. Das Untersuchungsgebiet vermittelt zum Zeitpunkt der Begehung den Eindruck einer im Auslaufen befindlichen Großbaustelle. In der Nähe des Untersuchungsgebietes befindet sich ein wenig attraktives, jedoch im Um- und Neuaufbau befindliches Einkaufsgebiet. Die Erschließung über den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Schallimmissionen an der Straßenrandbebauung von tagsüber mehr als 55 dB(A) sind gemäß der Wohnlagekarte der Stadt Dresden an der Schandauer Straße, der Altenberger Straße, der Augsburger Straße, der Dornblühstraße und der Kretschmerstraße vorhanden. Von den dicht befahrenen Straßen führen die Dornblühstraße und die Kretschmerstraße direkt durch das Untersuchungsgebiet, die anderen Straßen tangieren es. An der Schandauer Straße (Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße) entstehen die größten Belastungen durch den Straßenverkehr. Die Bebauung an dieser Straße weist sehr häufig Gewerbeflächen im Hinterhausbereich (teilweise ungenutzt) auf. In der Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich die Elbe und der Waldpark.



Abb. 2.4.3: Offene Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Striesen
(Foto: Effenberger)

Untersuchungsgebiet Trachau

Das Untersuchungsgebiet Trachau liegt im Nordwesten der Stadt Dresden. Die Wohnlagekarte weist für dieses Untersuchungsgebiet eine mittlere bis gute Wohnlage aus. Das Stadtbild prägen zu einer Hälfte bürgerliche Mehrfamilienhäuser, die bis 1918 in offener Blockbebauung errichtet wurden (Abb. 2.4.4), und zur anderen Hälfte Gebäude in Zeilenbauweise der 30er Jahre. Beide Bauweisen sind klar räum-



Abb. 2.4.4: Sanierte Mehrfamilienhäuser in offener Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Trachau
(Foto: Effenberger)



Abb. 2.4.5: Unsanitierte Mehrfamilienhäuser in offener Blockbebauung der Baujahre bis 1918 in Trachau
(Foto: Effenberger)

lich voneinander getrennt (Anlage 2, Abb. 3). Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet gut durchgrünt. Obwohl die Gebäude nur zum Teil saniert sind, vermittelt das Gebiet insgesamt einen eher positiven Gesamteindruck. Selbst die unsanierten Gebäude der Gründerzeit sind relativ gut bewohnt (Abb. 2.4.5).

Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden, allerdings müssen gegenüber den anderen Untersuchungsgebieten zum Teil längere Wege in Kauf genommen werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Schallimmissionen an der Straßensrandbebauung von tagsüber mehr als 55 dB(A) sind gemäß der Wohnlagekarte der Stadt Dresden an der Großenhainer Straße, der Aachener Straße und der Schützenhofstraße vorhanden. Die höchsten Belastungen durch den Straßenverkehr entstehen an der Großenhainer Straße, die zugleich Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße ist. Im Untersuchungsgebiet befindet sich kaum Gewerbe. Eine große Kleingartenanlage liegt am Rand des Untersuchungsgebietes. Fußläufig zu erreichen ist das Waldgebiet Dresdener Heide.

Sanierungsgrad und Nutzung der Wohnungen

Anhand des augenscheinlichen Zustandes der Fenster, der Fassade und des Daches wurden die Wohngebäude als saniert bzw. unsaniert eingestuft. Unberücksichtigt blieb bei der Einschätzung des Sanierungszustandes sowohl der innere Gebäudezustand als auch die Qualität der Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle. Die in der Sanierung befindlichen Wohngebäude wurden als solche erfasst.

Wenn mindestens die Hälfte der Wohnungen als bewohnt angesehen werden konnte, galt das Gebäude als überwiegend bewohnt. Als überwiegend unbewohnt wurde ein Gebäude eingestuft, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungen leer standen.

In den Untersuchungsgebieten ist ein differenzierter Stand der Sanierung des älteren Wohngebäudebestandes anzutreffen (Tab. 2.4.2). Die Wohngebäude aus der Gründerzeit sind unterschiedlich häufig und mit unterschiedlichem Aufwand saniert worden. Zwischen 51 % und 69 % der Wohngebäude sind bereits saniert. Knapp ein Drittel der Gebäude wurde als unsaniert eingestuft. Die durchgeführte Begehung hat ergeben, dass in Gebieten, in denen bereits viel und umfassend saniert wurde, die sanierten Gebäude häufiger leer stehen. Deutlich wird das in Striesen, hier sind die sanierten Gründerzeitgebäude weniger oft überwiegend bewohnt als die sanierten Gebäude in den anderen Untersuchungsgebieten. Insbesondere in Trachau wurden vergleichbare Gründerzeitgebäude als besser bewohnt eingeschätzt. Zu den Ursachen dafür können allerdings keine Aussagen getroffen werden, da keine Kenntnis über die Dauer des Leerstandes besteht.

Insgesamt weniger gut bewohnt sind die unsanierten Wohngebäude aus der Gründerzeit. Die Unterschiede zwischen den Untersuchungsgebieten sind relativ groß. Pieschen hat absolut und anteilig die meisten unsanierten Gründerzeitgebäude, die zudem weitaus häufiger als in den anderen Untersuchungsgebieten überwiegend

Tab. 2.4.2: Mehrfamilienhausbestand, Sanierungsstand und Nutzung der bis 1918 und nach 1990 gebauten Mehrfamilienhäuser in den Untersuchungsgebieten (Quelle: Möbius 1999)

	Insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Mehrfamilienhäuser Anzahl				
gebaut bis 1918	554	191	177	186
von 1919 bis 1990	262	100	15	147
nach 1990	84	51	18	15
Mehrfamilienhäuser bis 1918				
Davon in %: saniert	58,5	51,3	68,9	55,9
werden saniert	13,5	13,1	17,5	10,2
unsaniert	28,0	35,6	13,6	33,9
Davon in %: überwiegend bewohnt	71,7	62,8	72,9	79,6
überwiegend unbewohnt	28,3	37,2	27,1	20,4
Sanierte Mehrfamilienhäuser bis 1918				
gebaut	324	98	122	104
Davon in %: überwiegend bewohnt	92,6	91,8	90,2	96,2
überwiegend unbewohnt	7,4	8,2	9,8	3,8
In Sanierung befindliche Mehrfamilienhäuser bis 1918 erbaut*	75	25	31	19
Unsanierte Mehrfamilienhäuser bis 1918				
gebaut	155	68	24	63
Davon in %: überwiegend bewohnt	62,6	44,1	79,2	76,2
überwiegend unbewohnt	37,4	55,9	20,8	23,8
Bezugsfertige Mehrfamilienhäuser nach 1990 gebaut**	79	49	17	13
Davon in %: überwiegend bewohnt	96,2	98,0	94,1	92,3
überwiegend unbewohnt	3,8	2,0	5,5	7,7

* Die in Sanierung befindlichen Mehrfamilienhäuser sind in der Regel unbewohnt.

** In jedem Untersuchungsgebiet ist jeweils nur ein Neubau unbewohnt.

unbewohnt sind. Bei der Feststellung dieses Leerstandes wird allerdings nicht danach unterschieden, inwieweit die Gebäude unbewohnbar sind, für eine anstehende Sanierung frei gezogen wurden, unklare Eigentumsverhältnisse vorliegen oder keine Nachfrage besteht. Die in der Sanierung befindlichen Gründerzeitgebäude sind zu meist vollständig unbewohnt.

Der Umfang der Sanierungstätigkeit und die Wohnungsnutzung an den Hauptverkehrsstraßen unterscheiden sich kaum von der Situation im übrigen Gebiet. Auffällig war allerdings im Untersuchungsgebiet Pieschen eine Häufung unsanierter, überwiegend unbewohnter Gebäude an einer der Hauptverkehrsstraßen. Gleichzeitig stehen dort im unmittelbaren Umfeld, ebenfalls an dieser Straße, gut bewohnte Neubauten. Die Anzahl der nach 1990 errichteten Neubauten wird von den verfügbaren Flächenpotenzialen in den Untersuchungsgebieten bestimmt. Pieschen hat absolut

und relativ die meisten Neubauten. Die bezugsfertigen Neubauten sind in der Regel besser als die sanierten Gründerzeitgebäude bewohnt. Leerstände sind in diesen neuerrichteten Beständen vorrangig in ungünstigen Erdgeschosslagen zu erkennen.

Die Bestandsaufnahme in den Untersuchungsgebieten hat deutlich gemacht, dass sich ein großer Teil der älteren Mehrfamilienhäuser nach der Sanierung in einem guten Bauzustand befindet und diese Gebäude gut bewohnt sind. Allerdings zeigt sich, dass die Einschätzung „unsaniert“ nicht gleichzeitig unbewohnt bedeutet. Bewohnbare und noch nicht sanierte Wohnungen sind durchaus bewohnt. Allerdings ist der Anteil der überwiegend leer stehenden unsanierten Wohngebäude deutlich höher als in den sanierten Beständen. Dieser Tatsache wurde bei der methodischen Vorbereitung der Haushaltsbefragung Rechnung getragen.

2.5 Haushaltsbefragung

Stichprobenziehung und Befragungsablauf

Die Befragung zum „Wohnen im älteren Geschosswohnungsbestand“ wurde im Juni 1999 als schriftliche Haushaltsbefragung mit standardisiertem Fragebogen (Anlage 1) durchgeführt. Mit Blick auf die Erhebung von Nutzergruppen und deren Präferenzen war im Vorfeld zu klären, ob Personen oder Haushalte befragt werden sollten. Bei der Personenbefragung ist zu beachten, dass Nutzungsentscheidungen mit Blick auf die Wohnungswahl kaum auf der Basis der Präferenzen einzelner Personen getroffen werden (mit der Ausnahme des Einpersonenhaushalts), sondern als Entscheidungen eines Haushaltes bzw. auf der Basis der für diesen relevanten Rahmenbedingungen. Es ergibt sich somit das Problem der Auswahl der zu befragenden Personen. Entscheidet man sich für eine Haushaltsbefragung, müsste im Grunde jedes Mitglied des befragten Haushaltes einbezogen werden, was den Aufwand wesentlich erhöht. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen wurde im Rahmen dieses Projektes ein Zwischenweg gewählt, indem eine zufällige Stichprobe von Haushalten für die Befragung ausgewählt wurde, aber nur ein beliebiges erwachsenes Mitglied des Haushaltes um die Bearbeitung des Fragebogens gebeten wurde. Dabei wurde sowohl bei der Erläuterung des Fragebogens durch die Interviewer/Innen als auch im Text zum Fragebogen selbst immer wieder darauf verwiesen, dass die Fragen unter Bezug auf die Einschätzung der Einstellungen und Präferenzen des Gesamt-Haushaltes beantwortet werden sollten. Das Projektteam ist sich der Schwierigkeiten und Grenzen dieses Ansatzes bewusst. Zugleich wird jedoch davon ausgegangen, dass auch eine saubere Personenbefragung zu der hier untersuchten Problematik nicht wirklich möglich ist. Jede befragte Person wird Fragen zur Wohnsituation zumindest implizit immer unter mehr oder weniger starkem Bezug zur Einschätzung und Situation des Haushaltes beantworten. Beispielsweise ist kaum zu erwarten, dass auf die Frage nach Umzugsgründen eine rein persönliche Antwort gegeben wird. Vielmehr wird

jede/r Befragte hier den wesentlichen Grund für den Haushalt nennen (wie etwa Arbeitsplatzverlust, auch wenn es nicht um den eigenen geht). Auch ist kaum vorstellbar, dass die Wohnzufriedenheit für eine Person des Haushaltes sehr hoch ist, wenn bei anderen Mitgliedern des Haushaltes eine nur mittlere Zufriedenheit oder gar Unzufriedenheit herrscht. Der gewählte Ansatz erscheint den Autoren deshalb als geeignet, um mit vertretbarem Aufwand Einblick in die Situation sowie wesentliche Einstellungen und Präferenzen von Haushalten zu gewinnen, die unter den Rahmenbedingungen typischer Konstellationen Wohnungen des älteren Geschosswohnungsbestandes bewohnen. Trotzdem sind die Grenzen dieses Ansatzes mit Blick auf die darin liegenden, nicht auszuräumenden Unsicherheiten bei der Diskussion und Verwertung der Ergebnisse insbesondere im Sinne von Verallgemeinerungen über die Untersuchungsgebiete hinaus (Gültigkeit für andere Gebiete bei gleichen „typischen Konstellationen“, s. o.) relativierend zu berücksichtigen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der zu befragenden Haushalte (Stichprobenziehung) war die oben beschriebene Auswahl von drei Untersuchungsgebieten in der Stadt Dresden und die Übersicht zum Baualter und zum Sanierungsstand der Wohngebäude. Befragt wurden ausschließlich Haushalte, die zum Befragungszeitpunkt eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus den Baujahren bis 1918 bewohnten. Diese Grundgesamtheit umfasste quantitativ zum Zeitpunkt der Befragung entsprechend eigener Zählungen bzw. Berechnungen ca. 2 250 Haushalte im sanierten Bestand (je ca. 700 bis 900 Haushalte in den drei Gebieten) sowie ca. 450 Haushalte im unsanierten Bestand (davon etwa 100 Haushalte in Striesen, 200 Haushalte in Trachau und 150 Haushalte in Pieschen). Diese Zahlen sind aufgrund fehlender entsprechender Daten der öffentlichen Statistik nicht eindeutiger bestimmbar. Im sanierten Wohnungsbestand wurde im Ergebnis etwa jeder zehnte Haushalt befragt, im unsanierten Wohnungsbestand zwischen 20 % und 40 % der Haushalte. Hier wurde aufgrund der geringen Grundgesamtheit vor allem Wert gelegt auf die absolute Zahl der befragten Haushalte.

Die Auswahl der Haushalte erfolgte im sanierten Wohnungsbestand durch Abzählen der Klingelbretter vor Ort (jeder dritte). Diese Haushalte wurden dann in zwei Runden gezielt durch die Interviewerinnen aufgesucht und angesprochen mit dem Ziel, mindestens 10 % der Grundgesamtheit in die Befragung einzubeziehen (60 bis 80 Haushalte je Gebiet). Dabei wurden in der ersten Runde zunächst in jedem Untersuchungsgebiet nur jeder Zweite der ausgewählten Haushalte aufgesucht (je Wohngebiet ca. 100 bis 150 Haushalte), um eine möglichst gleichmäßige räumliche Verteilung der Befragten über die Untersuchungsgebiete zu gewährleisten. Es wurden mindestens drei Kontaktversuche zu unterschiedlichen Tageszeiten unternommen, bevor ein ausgewählter Haushalt aus der Befragung genommen wurde. Das betraf etwa ein Viertel der ausgewählten Haushalte. Etwa ein weiteres Viertel der ausgewählten Haushalte verweigerte die Teilnahme. Dabei war nach Darstellung durch die Interviewerinnen eine Gruppenspezifik der Verweigerungen nicht erkenn-

bar. Nur wenn die angestrebte Quote der Grundgesamtheit (10 %) im ersten Durchgang nicht erreicht wurde, wurde die zweite Hälfte der ausgewählten Haushalte in einem zweiten Durchgang durch das Gebiet angesprochen. Ausfälle und Verweigerungen waren in allen drei Gebieten in etwa vergleichbar.

Im zahlenmäßig deutlich kleineren unsanierten Bestand wurden, um eine Mindestzahl auswertbarer Fragebögen sicherzustellen, alle Haushalte aufgesucht und angesprochen. Angestrebt wurden hier 30 bis 40 auswertbare Fragebögen bei etwa 100 bis 250 Haushalten je Gebiet.

Die Befragung wurde in den Untersuchungsgebieten durch Ankündigungen und Informationen in der Presse und durch entsprechende Aushänge in den Gebäuden gut vorbereitet. Die Fragebögen übergaben die Interviewer/Innen den Haushalten entsprechend der vorbereiteten Adressenlisten direkt. Sie erläuterten das Anliegen der Befragung und vereinbarten einen Termin, zu dem der durch ein erwachsenes Haushaltsmitglied ausgefüllte Fragebogen wieder in der Wohnung abgeholt wurde. Insgesamt wurde von den Interviewer/Innen eine recht große Bereitschaft der Bewohner zur Teilnahme an der Befragung berichtet, bis hin zu ausdrücklichen Bitten nicht ausgewählter Haushalte, auch teilnehmen zu dürfen, denen allerdings aus methodischen Gründen nicht nachgekommen wurde.

Beschreibung der Stichprobe

Im Ergebnis der Befragung lagen insgesamt 340 auswertbare Fragebögen vor, 104 aus dem Untersuchungsgebiet Pieschen, 117 aus dem Untersuchungsgebiet Striesen und 119 aus dem Untersuchungsgebiet Trachau (Tab. 2.5.1).

Tab. 2.5.1: Beschreibung der Stichprobe
(Quelle: Eigene Auswertung)

	Stichprobe insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Anzahl der befragten Haushalte	340	104	117	119
Darunter:				
in sanierten Gebäuden in Prozent	69,2	68,3	80,0	59,0
Anteil an der Bevölkerung in den Wohngebieten in Prozent	8,5	6,7	11,4	8,3
Anteil an den Wohnungen bis Baujahr 1918 in Prozent	8,0	7,0	8,0	10,0

Die Mehrzahl der erfassten Haushalte wohnt in teil- oder vollsanierten Wohngebäuden. Insgesamt konnten mit der Befragung über die Mitglieder der befragten Haushalte 8,5 % der Bewohner der Untersuchungsgebiete und 8 % der Wohnungen der Baujahre bis 1918 in diesen Gebieten erfasst werden, mit vergleichsweise geringen Unterschieden zwischen den einzelnen Gebieten.

Bevölkerung und Altersstruktur

Zum Befragungszeitpunkt lebten in den drei Untersuchungsgebieten insgesamt 10 773 Personen. Wie in fast allen Altbaugebieten ist auch in diesen Gebieten bis 1996 jährlich ein höherer Bevölkerungsverlust aufgetreten, als in der Stadt Dresden insgesamt. Besonders hoch war dieser von 1994 bis 1997 im Untersuchungsgebiet Striesen mit mehr als einem Viertel der Einwohner (27 %). Das Untersuchungsgebiet Trachau hatte im genannten Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von 14 %. Pieschen verlor bis 1996 ebenfalls an Einwohnern und gewann durch den Wohnungsneubau im Jahr 1997. Seit 1996 gehen die Einwohnerverluste tendenziell zurück. 1998 hat sich die Einwohnerzahl in Trachau kaum verändert, Pieschen hatte einen Verlust von 2 % und Striesen hatte erstmalig einen Bevölkerungsgewinn von 11 %.

Die Altersstruktur in den Untersuchungsgebieten ist im Vergleich mit der Stadt durch höhere Anteile an Kindern und Jugendlichen bis zum Alter von 18 Jahren und Personen in der Altersgruppe zwischen 25 und 45 Jahren geprägt. Das heißt, die Gebiete haben eine vergleichsweise junge Altersstruktur, die sich auch in der Altersverteilung der in den befragten Haushalten lebenden Personen dokumentiert (Tab. 2.5.2).

Tab. 2.5.2: Altersstruktur und Haushaltsgröße der Stichprobe
(Quelle: Eigene Auswertung)

	Stichprobe insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Altersgruppen	in Prozent			
bis unter 18 Jahre	29,2	28,9	27,4	31,2
18 bis unter 25	10,8	16,6	9,6	7,0
25 bis unter 45	40,5	39,9	41,8	39,9
45 bis unter 60	9,9	7,1	12,3	9,9
60 bis unter 65	2,8	2,8	1,0	4,7
65 und älter	6,8	4,7	7,9	7,0
Haushaltsgrößen	in Prozent			
1-Personen-Haushalte	20,8	19,8	22,2	20,3
2-Personen-Haushalte	33,8	35,6	36,8	29,7
3-Personen-Haushalte	19,3	23,8	12,8	22,0
4-Personen-Haushalte	18,1	14,9	19,7	19,5
5- und Mehr-Personen-Haushalte	7,7	6,0	8,6	8,4

Die Stichprobe weicht insofern von der durchschnittlichen Situation in den Gebieten ab, als nicht nur 65 %, sondern 80 % der befragten Personen jünger als 45 Jahre waren (Abb. 2.5.1). Wie die Auswertung der Befragung gezeigt hat, handelt es sich um eine für die älteren Bestände mit Baujahr bis 1918 gegenwärtig charakteristische Altersstruktur, die durch Zuzug vorwiegend jüngerer Personen in den letzten Jahren entstanden ist. Die Zahl der in den Altbauwohnungen lebenden älteren Haushalte,

insbesondere der über 60-Jährigen, ist sowohl in den Untersuchungsgebieten insgesamt als auch bei den Personen der Befragung gering.

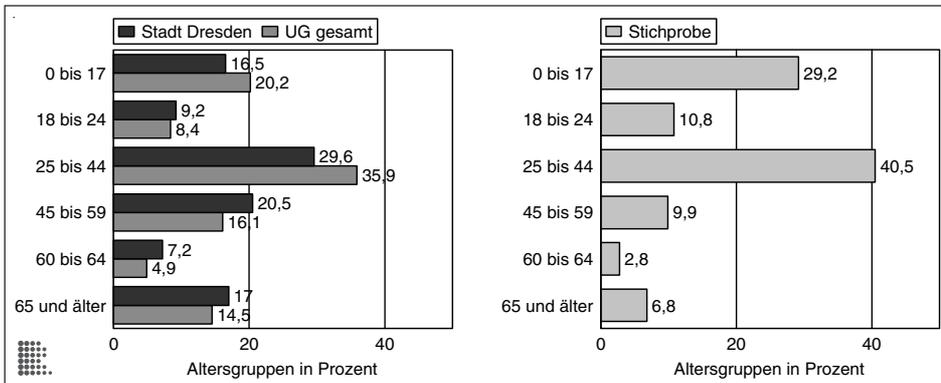


Abb. 2.5.1: Altersstruktur in der Stadt Dresden und den Untersuchungsgebieten im Vergleich zur Befragungsstichprobe (Quelle: Eigene Darstellung, Kommunale Statistikstelle 1999b)

Haushaltsgröße

Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Untersuchungsgebieten und der Stichprobe schlägt sich auch in der Größenstruktur der befragten Haushalte nieder (Tab. 2.5.2). Während der Anteil der Haushalte mit 3 und mit mehr Personen in den Untersuchungsgebieten etwas geringer als im Mittel der Stadt ist, konnte mit der Befragung ein deutlich höherer Anteil dieser Haushalte erfasst werden. Besonders die Haushalte mit 4 und mehr Personen sind deutlich stärker vertreten (Abb. 2.5.2). Auch hier kommt die Spezifik der älteren Bestände zum Tragen, dass überwiegend

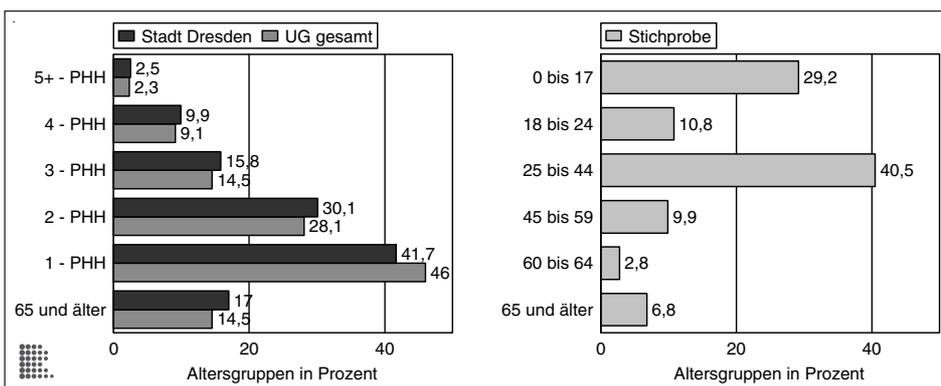


Abb. 2.5.2: Haushaltsstruktur in der Stadt Dresden und den Untersuchungsgebieten im Vergleich zur Befragungsstichprobe (Quelle: Eigene Darstellung, Kommunale Statistikstelle 1999b)

junge Haushalte und Haushalte mit Kindern diese Wohnungen zum Befragungszeitpunkt bewohnten und weniger die älteren und kleineren Haushalte.

Größenstruktur der Wohnungen

Wohnraumstrukturelle Besonderheiten des älteren Gebäudebestandes der Baujahre vor 1918 in der Stadt Dresden bestehen gegenüber den später gebauten Gebäuden insofern, als die älteren Gebäude einen überdurchschnittlichen Anteil von 2-Raum-Wohnungen und großen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen aufweisen (Abb. 2.5.3). Die Wohnraumstruktur der Stichprobe weicht in einigen Fällen von der des älteren Gebäudebestandes in der Stadt ab. Es wurden weniger 1- und 2-Raum-Wohnungen und deutlich mehr 4-Raum-Wohnungen erfasst. Besonders groß sind diese Abweichungen in Trachau. Hier sind die 2-Raum-Wohnungen auch im Vergleich zur Gesamtstichprobe deutlich seltener vorhanden (Tab. 2.5.3).

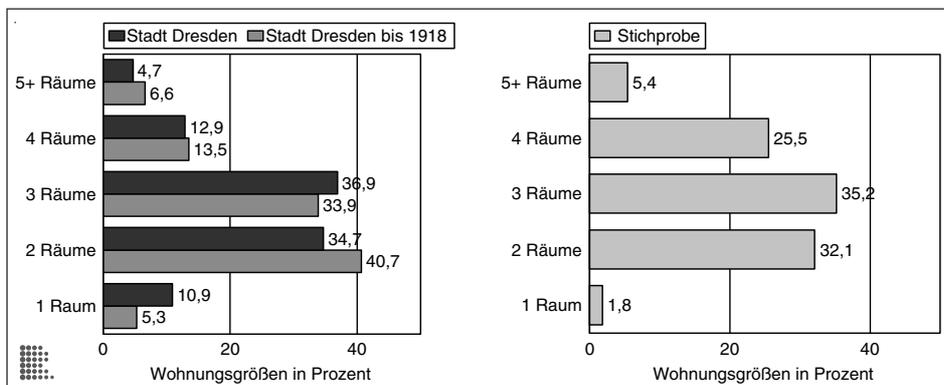


Abb. 2.5.3: Wohnraumstruktur in der Stadt Dresden, im Altbau der Baujahre bis 1918 im Vergleich zur Befragungsstichprobe (Quelle: Eigene Darstellung, Kommunale Statistikstelle 1999a)

Tab. 2.5.3: Wohnraumstruktur und durchschnittliche Wohnfläche in den Untersuchungsgebieten (Quelle: Eigene Auswertung)

		Stichprobe insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
			Pieschen	Striesen	Trachau
Wohnungen mit	in Prozent				
1 Raum		1,8	1,0	3,5	0,9
2 Räumen		32,1	43,9	36,5	17,9
3 Räumen		35,2	39,8	28,7	37,6
4 Räumen		25,5	11,2	25,2	37,6
5 und mehr Räumen		5,4	4,1	6,1	6,0
Räume/Wohnung	Anzahl	3,0	2,8	3,0	3,3
Wohnfläche/Wohnung	in m ²	80,4	70,5	81,4	87,8

Dafür liegt insbesondere der Anteil der 4-Raum-Wohnungen über dem der Stadt und der anderen Gebiete. In Pieschen ist der Anteil der 2- und 3-Raum-Wohnungen besonders hoch. Der in der Stichprobe insgesamt vorhandene Anteil der 3-Raum-Wohnungen entspricht der Situation in den älteren Beständen der Baujahre bis 1918 in der Stadt, wobei er in Striesen geringer als in den anderen beiden Untersuchungsgebieten ausfällt.

Entsprechend differenziert sind die Wohnflächen. Die durchschnittliche Wohnfläche der befragten Haushalte beträgt 80 m². Dieser Wert liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt aller Wohnungen (63 m²). In Pieschen ist sie mit 71 m² im Mittel am kleinsten, in Trachau mit 88 m² am größten. In Striesen sind es im Durchschnitt 81 m².

3 Befragungsergebnisse

3.1 Nutzergruppen

3.1.1 Haushaltstypen

Für die Identifikation von Nutzergruppen im älteren Geschosswohnungsbestand und die Untersuchung ihrer Wohnpräferenzen erschien eine Differenzierung der Haushalte nach der Zahl der darin lebenden Personen, wie sie üblicherweise von der Statistik vorgenommen wird (vgl. Punkt 2.4), nicht ausreichend zu sein. Deshalb wurde der Auswertung der Haushaltsbefragung zum Wohnen im älteren Geschosswohnungsbestand eine differenziertere Betrachtung zugrunde gelegt. Es wurde eine Haushaltstypisierung nach Lebensphasen und Lebensorientierungen vorgenommen, die sich an wesentlichen Lebensstilaspekten ausrichtet. Die spezifischen Ansprüche der Haushalte an ihre Wohnung und ihre jeweiligen Realisierungsmöglichkeiten konnten so berücksichtigt werden. Die befragten Haushalte wurden nach Haushaltstypen kategorisiert, die in Anlehnung an die Typologie der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt BBR) gebildet wurden (Metzmacher, Waltersbacher 1997, 731). Damit wird auf einer eingeführten Systematik aufgebaut und auf der Ebene der Hauptkategorien die Vergleichbarkeit der Ergebnisse hergestellt.

Für die Untersuchung der Nutzungschancen des älteren Geschosswohnungsbestandes wurde die im Folgenden beschriebene Haushaltstypologie mit den fünf Hauptkategorien

- 1 Kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder,
- 2 Familienhaushalte,
- 3 Alleinerziehende,
- 4 Junge Wohngemeinschaften und
- 5 Mehrgenerationenhaushalte

zugrunde gelegt und teilweise durch eine Untergruppierung nach dem Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder bzw. der Zahl und dem Alter der Kinder weiter untersetzt (Tab. 3.1.1.1).

Tab. 3.1.1.1: Befragte Haushalte nach Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Anzahl der Haushalte	Davon im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder				
Junge Haushalte mit offener Familienplanung	75	31	27	17
Erwerbshaushalte	39	6	18	15
Rentnerhaushalte	41	9	13	19
Familienhaushalte				
Expansionsphase	39	9	15	15
Konsolidierungsphase	75	21	23	31
Abgeschlossene Familienphase	9	4	4	1
Alleinerziehende				
1 Kind	18	8	5	5
2 Kinder	10	6	1	3
3 und mehr Kinder	2	0	1	1
Junge Wohngemeinschaften	8	3	1	4
Mehrgenerationenhaushalte	7	2	3	2
Keine Angaben	17	5	6	6
Haushalte insgesamt	340	104	117	119

Folgende Haushaltstypen werden im Einzelnen unterschieden:

1 Kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder

Die Gruppe der kleinen Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder wurde nach dem Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder in drei Untergruppen aufgeteilt. Traten bei den Zweipersonenhaushalten kleinere Abweichungen von der Altersgruppe bei einem erwachsenen Haushaltsmitglied auf, wurde die jeweils nächstliegende Gruppe gewählt.

Es werden unterschieden:

- *Junge Haushalte*, in denen alle Haushaltsmitglieder jünger als 35 Jahre sind. Mit Blick auf eine mögliche Familiengründung wird diese Gruppe interpretiert als Haushalte *mit offener Familienplanung*. Das beinhaltet die Annahme eines potenziellen Wandels der Präferenzen für den Fall der Entwicklung in Richtung Familienhaushalt.
- *Erwerbshaushalte*, deren Mitglieder alle zwischen 35 Jahren und 60 Jahren alt sind.
- *Rentnerhaushalte*, in denen alle Mitglieder älter als 60 Jahre sind. Dabei wurde unterstellt, dass Haushalte in den Altersgruppen über 60 Jahre, unabhängig davon, ob Erwerbstätigkeit vorliegt oder bereits eine Rente bezogen wird, vergleichbare Wohnpräferenzen besitzen.

2 Familienhaushalte

Den Familienhaushalten (Eltern und mindestens ein Kind) wurden Entwicklungsphasen zugeordnet, die dem Alter ihrer Kinder entsprechen.

- *Expansionsphase*: Mindestens 1 Kind ist jünger als 6 Jahre.
- *Konsolidierungsphase*: Hier werden Haushalte berücksichtigt, in denen mindestens ein Kind zwischen 6 Jahren und unter 18 Jahren alt ist.
- *Abgeschlossene Familienphase*: Das jüngste Kind im Haushalt ist mindestens 18 Jahre alt. Hier wird die Volljährigkeit als Indikator für die Eigenständigkeit der Kinder und beginnende Loslösung von der Familie angenommen. Damit einher gehen kann ein potenzieller Wandel der Wohnpräferenzen des Haushalts. Aus diesem Grund wurde auch die durch Metzmacher, Waltersbacher (1997) verwendete Phasenbezeichnung „Stagnation“ – für die Entwicklung der Familie durchaus zutreffend – für das Anliegen dieser Untersuchung geändert. Im Gegensatz zu der Bedeutung des Begriffs Stagnation erleben Haushalte mit abgeschlossener Familienphase gerade eine Neuorientierung bezüglich ihrer Wohnbedingungen. Als alternativer Indikator wurde ursprünglich der Eintritt der Kinder in die Berufstätigkeit in Erwägung gezogen. Es fanden sich jedoch keine Haushalte, in denen alle Kinder berufstätig waren.

3 Alleinerziehende

Alleinerziehende sind Haushalte mit einem Erwachsenen und mindestens einem Kind. Die entsprechenden Haushalte wurden nach der Zahl der Kinder unterschieden.

Diesen ersten drei Hauptkategorien von Haushaltstypen konnte die Mehrzahl der befragten Haushalte zugeordnet werden. Darüber hinaus wurden zwei Typen von Haushalten festgestellt, die eine Spezifik aufweisen und insbesondere für den älteren Geschosswohnungsbestand als Nutzergruppen interessant sein können. Das sind:

4 Junge Wohngemeinschaften

Unter diesem Haushaltstyp wurden solche Haushalte gefasst, denen mehr als 2 erwachsene Personen angehören, die alle jünger als 35 Jahre sind. Bei diesen Haushalten kann von spezifischen Anforderungen an die Wohnung ausgegangen werden. Haushalte, die sich bei der Selbstauskunft zum Haushaltstyp als in Wohngemeinschaft lebend bezeichnet haben (Anlage 1, Frage 27) und nicht der vorgenommenen Abgrenzung entsprachen, wurden den bereits genannten Haushaltstypen zugeordnet. Es wurde hier – im Gegensatz zu den Jungen Wohngemeinschaften – unterstellt, dass die Lebensform „Wohngemeinschaft“ bei sonst gleichen Haushaltsstrukturen zu keinen wesentlichen Änderungen bei den Wohnpräferenzen führt. Um die

Ansprüche der als Wohngemeinschaft selbstbenannten Haushalte an ihre Wohnung zu untersuchen, wird der Typ „Selbstbenannte Wohngemeinschaften“ (siehe unten) eingeführt.

5 Mehrgenerationenhaushalte

Diese Bezeichnung wurde für Haushalte mit mindestens 3 Personen gewählt, in denen aufgrund der Altersstruktur erkennbar war, dass die Haushaltsmitglieder drei Generationen angehören.

In Ergänzung der beschriebenen Haushaltstypisierung mit Haupt- und Unterkategorien wurden weitere Nachfragegruppen abgegrenzt, die als Nutzer für den älteren Geschosswohnungsbestand besonders interessant erschienen. Bei der Bildung dieser Gruppen wurden u. a. spezifische Interessenlagen der Haushalte, wie der Einfluss beruflicher Faktoren auf die Anforderungen an die Wohnung, berücksichtigt. Es wurden die nachfolgenden Gruppen „*Sonstige Haushaltstypen*“ gebildet (Tab.3.1.1.2).

Tab. 3.1.1.2: *Sonstige Haushaltstypen mit besonderen Interessenlagen*
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Anzahl der Haushalte	Davon im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Haushalte insgesamt	340	104	117	119
Darunter:				
Selbstverwirklicher und einkommensstärkere ältere Haushalte				
Junge Selbstverwirklicher	11	2	6	3
Ältere Selbstverwirklicher	7	0	2	5
Einkommensstärkere Ältere	20	0	7	13
Benachteiligte	4			
Reiche Rentnerhaushalte	13	1	3	9
Übergang zur abgeschlossenen Familienphase	11	2	6	3
Selbstbenannte Wohngemeinschaften	35	16	12	7

Sonstige Haushaltstypen

Selbstverwirklicher und einkommensstärkere ältere Haushalte

Als spezifische Nachfragergruppe interessant sind Haushalte, für die aufgrund der Berufsorientierung eine innerstädtische Wohnlage – insbesondere auch in größeren repräsentativen Wohnungen – besonders interessant ist und die zugleich in ihrer Standortentscheidung weder durch Kinder noch durch ökonomische Restriktionen festgelegt sind. Aufgrund der Erlebnisorientierung (de Haan, Kuckartz 1996, 238) ist

die Lebensführung stärker auf Außenbeziehungen und weniger auf den eigentlichen Haushalt orientiert. Es besteht ein höherer Bedarf an Nähe zu kulturellen Angeboten und Dienstleistungsangeboten sowie allgemein an „kommunikativer Nähe“. (Häußermann, Siebel 1992, 112). Darunter fallen sowohl klassische „Dinki“-Haushalte („double income, no kids“), zugleich aber auch Einpersonenhaushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen. Die ursprüngliche Definition des Typs „Dinki“ – keine Kinder, Alter zwischen 35 Jahren und 60 Jahren und beide berufstätig – wurde in Anlehnung an den Lebensstiltyp „Selbstverwirklicher“ (de Haan, Kuckartz 1996, 237) erweitert. Damit lässt sich diese Nachfragergruppe differenzierter wie folgt beschreiben:

– *Junge Selbstverwirklicher*

In den diesem Typ entsprechenden Haushalten sind alle Haushaltsmitglieder berufstätig (Vollzeit oder Teilzeit) oder an Berufstätigkeit orientiert (ABM, Arbeitslosigkeit). Sie haben ein überdurchschnittliches Einkommen (oberes Fünftel der Einkommenspyramide, 1-Personen-Haushalte mit einem Nettoeinkommen ab 2 500 DM, 2-Personen-Haushalte ab 4 000 DM) und es leben keine Kinder im Haushalt. Die Haushaltsmitglieder besitzen eine mittlere oder hohe Bildung (Hochschul-, Fachhochschul- bzw. Fachschulabschluss oder höherer handwerklicher Abschluss) und sind jünger als 40 Jahre.

– *Ältere Selbstverwirklicher*

Diese Haushalte sind durch die gleichen Merkmale wie oben charakterisiert, aber das Alter der Haushaltsmitglieder liegt über 40 Jahre.

– *Einkommensstärkere Ältere*

Den „einkommensstärkeren Älteren“ sind Haushalte zuzuordnen, die gleiche Charakteristika wie ältere Selbstverwirklicher besitzen, aber bei denen die Kriterien hohe Bildung und Berufstätigkeit nicht zutreffen.

Benachteiligte

Diese Haushalte bilden eine Untergruppe der Erwerbshaushalte. Als „Benachteiligte“ wurden Erwerbshaushalte (Alter zwischen 35 Jahren und 60 Jahren) eingruppiert, wenn keine eigene Erwerbstätigkeit bzw. ein sehr niedriges Einkommen gegeben war. Diese Gruppierung hat allerdings für die Auswertung der Befragung keine brauchbaren Ergebnisse erbracht, da die Zahl der hier einzuordnenden Haushalte sehr gering war. Lediglich 4 Haushalte finden sich mit einem Nettoeinkommen unter 1 375 DM pro Person.

Reiche Rentnerhaushalte

Als Untergruppe der Rentnerhaushalte (älter als 60 Jahre) wurden Haushalte mit überdurchschnittlichem Pro-Kopf-Einkommen ausgewertet. 13 Haushalte haben ein mittleres Pro-Kopf-Einkommen von mehr als 2 150 DM.

Haushalte im Übergang zur abgeschlossenen Familienphase

Gesondert betrachtet wurden Haushalte, in denen alle Kinder 16 Jahre und älter sind und die noch ein Kind unter 18 Jahren haben. Diese bilden eine spezielle Haushaltsgruppe im Rahmen der Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase, die sich bereits im Übergang zur nächsten Lebensphase befindet.

Selbstbenannte Wohngemeinschaften

Neben der Zuordnung der Haushalte mit mehr als 2 Mitgliedern im Alter bis unter 35 Jahre zu den „Jungen Wohngemeinschaften“ wurde eine Selbsteinschätzung zur Lebensform der Wohngemeinschaft erfragt (Anlage 1, Frage 27). Dieser unterliegen 35 Haushalte mit 10 Nennungen „gemeinsamer Haushalt“ und 25 Nennungen „separater Haushalt“. Es werden jedoch sehr unterschiedliche Haushaltsstrukturen deutlich, und es blieb damit unklar, ob die Antworten jeweils im Sinne Haushaltstyp Wohngemeinschaft oder Lebensstil Wohngemeinschaft richtig zu interpretieren waren. Hier wurde für die weitere Auswertung nur die Information „Haushalt sieht sich als in Wohngemeinschaft lebend“ verwendet.

Die Beschreibung der Ergebnisse zu den Wohnpräferenzen der einzelnen Haushaltstypen in den folgenden Kapiteln bezieht sich schwerpunktmäßig auf die unter 1 bis 5 genannten Hauptkategorien. Eine vertiefende Auswertung zur Sozialstruktur bezieht die weiteren Haushaltstypen ein. Die Verteilung der Haushaltstypen in den drei Untersuchungsgebieten ist durchaus vergleichbar, weist aber auch einige Spezifika auf. Es ist in allen drei Gebieten ein hoher Anteil kleiner Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder zu beobachten (Abb. 3.1.1.1). Im Untersuchungsgebiet Pieschen

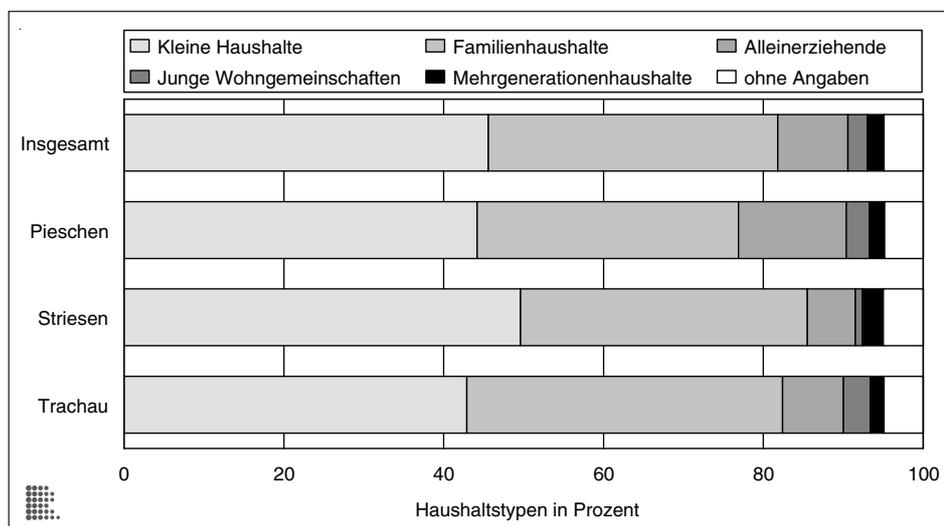


Abb. 3.1.1.1: Struktur der Haushaltstypen in den Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Darstellung)

sind es vor allem junge Haushalte mit offener Familienplanung. Familienhaushalte sind vergleichsweise gering vertreten, während der Anteil der Alleinerziehenden überdurchschnittlich hoch ist. Charakteristisch für Striesen ist, dass die Gruppe kleiner Haushalte verstärkt durch Erwerbshaushalte geprägt wird. Im Untersuchungsgebiet Trachau fällt ein höherer Anteil von Familienhaushalten, insbesondere in der Konsolidierungsphase, auf. Die Struktur der in den drei Untersuchungsgebieten befragten Haushaltstypen macht den Zusammenhang zwischen dem unter Punkt 2.3 beschriebenen spezifischen Charakter der drei Untersuchungsgebiete und der Bewohnerstruktur deutlich. Haushalte, deren Lebensführung aufgrund ihres Alters und ihrer Zusammensetzung stärker auf Außenbeziehungen orientiert sein könnte, finden sich stärker in Pieschen, einem Gebiet mit vielfältigerer Infrastruktur. Demgegenüber sind z. B. in Trachau deutlich stärker Haushaltstypen, die ruhiges Wohnen schätzen, wie Rentner und Familienhaushalte vertreten. Striesen, mit vergleichsweise repräsentativem Wohnen, erscheint als vorrangiger Wohnstandort von kleinen Haushalten, insbesondere Erwerbshaushalten und jüngeren Familienhaushalten. Die Präferenzen der jeweiligen Haushaltstypen bezüglich der Wichtigkeit verschiedener Aspekte der Wohnsituation wurden vertiefend befragt und im folgenden Abschnitt dargestellt.

3.1.2 Anforderungen der Haushalte an die Wohnsituation

Auf der Grundlage der Befragungsergebnisse zur Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation (Anlage 1, Frage 21) konnten die grundsätzlichen Anforderungen der einzelnen Haushaltstypen bezüglich ihrer Wohnsituation näher betrachtet werden. Es war zu berücksichtigen, dass das Wohnen in einer bestimmten Wohnung nur in Ausnahmefällen genau die Wohnbedürfnisse der jeweiligen Bewohner widerspiegelt. Es ist in der Regel das Ergebnis eines Kompromisses, indem die Wohnbedürfnisse und die Wohnmöglichkeiten abgeglichen werden (Jenkis 1996, 43). Dabei kann von der These ausgegangen werden, dass die Haushalte unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich ihrer Ansprüche an die Wohnung setzen und sich diese in Abhängigkeit von der jeweiligen Lebensphase des Haushaltes verändern. Im Zusammenhang damit stehen weitere Faktoren, wie das Alter der Haushaltsmitglieder und deren bisherige Wohnbedingungen und Wohnerfahrungen.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde von den 340 Haushalten eine Beurteilung der Wichtigkeit von 12 verschiedenen Einzelaspekten ihrer Wohnsituation vorgenommen. Dabei wurden wohnungs- und gebäudebezogene Aspekte wie der Haustyp, der Bauzustand des Gebäudes, der Grundriss und der Zuschnitt der Wohnung sowie die Wohnungsausstattung berücksichtigt und auch umfeldbezogene Aspekte wie die Wohnlage, der Grünbezug, das soziale Umfeld, die Verkehrsanbindung, die Gestaltung des Straßenraumes, die Infrastruktur und die Nähe zu Arbeit und

Schule einbezogen. Die Haushalte hatten die Möglichkeit, ihre Bewertung der einzelnen Aspekte in fünf Kategorien zwischen „sehr wichtig“ und „überhaupt nicht wichtig“ vorzunehmen.

Mit Ausnahme der wohnungsbezogenen Grünfläche wurden alle Aspekte von jeweils mehr als 50 % der Haushalte als sehr wichtig und wichtig (Wertung 1 und 2 auf einer Skala von 1 bis 5) eingestuft (Abb. 3.1.2.1). Dabei steigt mit zunehmendem Alter der Haushaltsmitglieder der Anteil der Bewertungen mit „sehr wichtig“. Besonders häufig wurden Wohnlagequalität/Wohnumfeld, Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und baulicher Zustand des Gebäudes als wichtige und sehr wichtige Faktoren benannt. Rund 60 % aller Haushalte halten die Lage ihrer Wohnung und das Wohnumfeld für sehr wichtig. Das trifft, mit Ausnahme der Haushalte mit erwachsenen Kindern, für alle Haushaltstypen zu. Ebenfalls von den meisten Haushalten als sehr wichtig eingeordnet wurde der Zuschnitt bzw. der Grundriss der Wohnung. Insbesondere Haushalte mit Kindern, und darunter wiederum die mit erwachsenen Kindern, messen bis zu 80 % diesem Faktor eine sehr große Bedeutung bei. Ebenso hoch ist die Bewertung des Bauzustandes der Gebäude, wobei hier jüngere Haushalte mit und ohne Kinder weniger oft (zwischen 40 % und 50 %) „sehr wichtig“ wählten, gegenüber einem Anteil von bis zu 80 % bei den Haushalten zwischen 35 Jahren und 60 Jahren ohne Kinder und den Haushalten mit erwachsenen Kindern. Die Aspekte Infrastrukturausstattung des Wohngebietes, Verkehrsanbindung

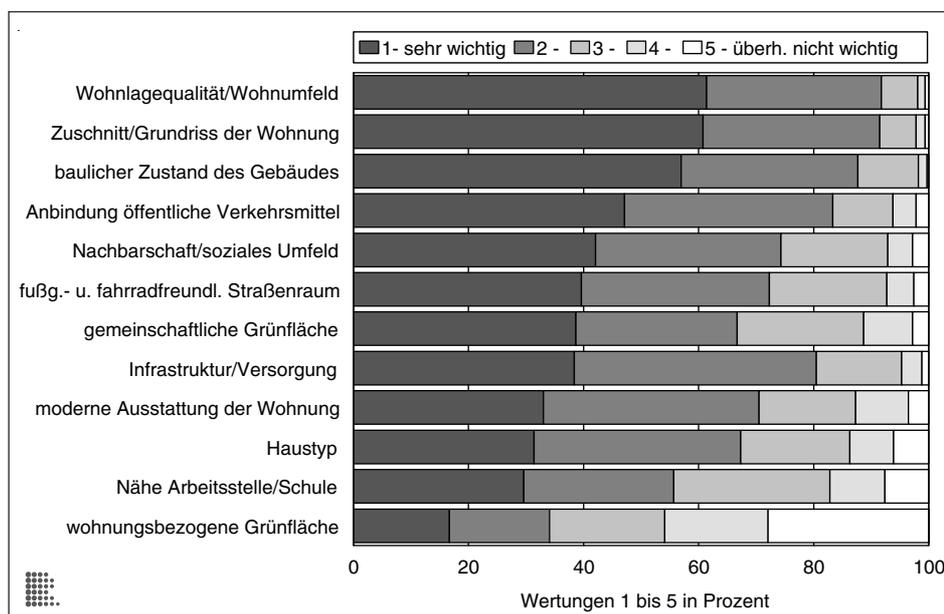


Abb. 3.1.2.1: Bewertung der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation durch die Haushalte
(Quelle: Eigene Darstellung)

und fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes werden vor allem von älteren 1- und 2-Personen-Haushalten über 60 Jahre, von Alleinerziehenden und Mehrgenerationenhaushalten als sehr wichtig angesehen. Diese Haushalte sind aufgrund ihrer Lebenssituation verstärkt auf entsprechende Infrastrukturangebote in der Nähe der Wohnung angewiesen. Gemeinsam zu nutzendes Grün wird hauptsächlich von Haushalten mit Vorschulkindern gewünscht. Deutlich weniger wichtig erscheinen in der Summe der Haushalte die Nähe der Arbeitsstelle bzw. der Schule und das Vorhandensein einer wohnungsbezogenen Grünfläche.

Ansprüche einzelner Haushaltstypen

Die Bewertungen der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation verändern sich in Abhängigkeit vom Haushaltstyp und von der Wohndauer der Haushalte. Mit längerer Wohndauer gewinnen Nachbarschaftsbeziehungen, soziales Umfeld, Verkehr und Infrastruktur an Bedeutung. Für die verschiedenen Haushaltstypen zeigen sich die folgenden Schwerpunkte und Besonderheiten.

– Junge Haushalte mit offener Familienplanung

Im Vergleich mit den anderen Haushaltstypen wird bei den jungen Haushalten mit offener Familienplanung eine Bewertung mit „sehr wichtig“ seltener vorgenommen. Eine solche Wertung erfolgt zu mehr als 50 % nur bei den Aspekten Wohnlagequalität/Wohnumfeld und Zuschnitt/Grundriss der Wohnung (Tabelle 3.1.2.1). Das trifft insbesondere bei den Haushalten zu, die nach 1992 eingezogen sind. Die vor 1993 eingezogenen jungen Haushalte ohne Kinder bewerten vielfach neben Wohnlage und Wohnumfeld den Haustyp als sehr wichtig. Gleichzeitig sind Verkehrsanbindung und fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes für diese Haushalte wichtig.

– Erwerbshaushalte

Haushalte zwischen 35 Jahren und 60 Jahren ohne Kinder sehen ihre Schwerpunkte sowohl bei längerer Wohndauer als auch bei Neuzuzug nach 1992 im Bauzustand der Wohngebäude, in der Wohnlage/Wohnumfeld und im Zuschnitt/Grundriss der Wohnung. Darüber hinaus besitzt im Vergleich mit den anderen Haushaltstypen die moderne Wohnungsausstattung eine größere Wichtigkeit. Bei längerer Wohndauer gewinnt das soziale Umfeld wesentlich an Bedeutung.

– Rentnerhaushalte

Die Prioritäten dieser Haushalte unterscheiden sich zum Teil deutlich von denen der übrigen Haushalte. Neben Bauzustand und Wohnlage werden durch die über 60-Jährigen vor allem wohnumfeldbezogene Aspekte wie die Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet, das soziale Umfeld, die Verkehrsanbindung und die fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes als sehr wichtig eingestuft. Besonders ausgeprägt ist das bei den Haushalten mit längerer Wohndauer (Einzug bis 1992).

Tab. 3.1.2.1: Rangfolge der 12 Aspekte der Wohnsituation – Bewertung mit „sehr wichtig“ – ausgewählte Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Rangfolge der 12 Aspekte im Mittel aller Haushalte	Kleine Haushalte (HH)			Familienhaushalte		
	Junge HH	Erwerbs-HH	Rentner-HH	Expansion	Konsolidierung	Abgeschl. Familienphase
Wohnlagequalität/Wohnumfeld	1	2	2	2	3	5
Zuschnitt/Grundriss der Wohnung	2	3	7	1	1	2
Baulicher Zustand des Gebäudes	3	1	4	6	2	1
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	4	6	6	5	4	7
Nachbarschaftsbeziehungen/soziales Umfeld	7	5	5	4	9	6
Fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes	9	11	3	9	5	8
Gemeinschaftliche Nutzung hausbezogener Grünfläche	5	8	10	3	10	11
Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen	8	7	1	7	8	4
Moderne Ausstattung der Wohnung	10	4	9	12	7	3
Haustyp	6	9	8	10	11	9
Nähe Arbeitsstelle/Schule	11	10	12	8	6	10
Wohnungsbezogene Grünfläche	12	12	11	11	12	12

– Familienhaushalte in der Expansionsphase

Diese Haushalte betrachten Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und Wohnlage/Wohnumfeld, aber auch, im Unterschied zu den anderen Haushalten, gemeinschaftlich zu nutzende Grünflächen und das soziale Umfeld als sehr wichtig. Insbesondere bei Neuzuzug nach 1992 werden die letztgenannten beiden Faktoren besonders häufig als sehr wichtig angesehen.

– Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase und in der abgeschlossenen Familienphase

In beiden Gruppen dominieren Bauzustand und Wohnungsgrundriss. Bei Haushalten mit jüngeren Kindern haben Wohnlage und Wohnumfeld ebenfalls eine sehr hohe Wichtigkeit. Bei Haushalten mit älteren Kindern ist das die Wohnungsausstattung und bei langer Wohndauer die Infrastruktur. Es ist festzustellen, dass sich mit zunehmendem Alter der Kinder bei diesen Familienhaushalten die Schwerpunktset-

zung verändert. Wohnlage/Wohnumfeld, Verkehrsanbindung, Nachbarschaften sowie Gemeinschaftsgrün verlieren an Wichtigkeit und stärker wohnungsbezogene Aspekte wie Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und Bauzustand gewinnen bei den Haushalten mit über 18-jährigen Kindern an Bedeutung. Besonders fällt auf, dass 70 % dieser Haushalte die moderne Ausstattung der Wohnung als sehr wichtig bezeichnen.

– Alleinerziehende

Für Alleinerziehende haben aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität ganz offensichtlich das Wohnumfeld, die Ausstattung des Wohngebietes mit Infrastruktureinrichtungen, die Verkehrsanbindung und die Straßenraumgestaltung eine wesentlich höhere Bedeutung als die Merkmale des Gebäudes und der Wohnung. Bei den nach 1992 Zugezogenen wird allerdings der Bauzustand ebenfalls sehr hoch bewertet.

Bedeutung der Ausstattung der Wohnung

Auffällig ist, dass bei den meisten oben beschriebenen Haushaltstypen die Ausstattung der Wohnung eine geringere Wertung erfährt als eine Vielzahl anderer Aspekte der Wohnsituation. Betrachtet man die gegenwärtige Wohnungsausstattung der Haushalte, zeigt sich, dass Haushalte in Wohnungen mit sehr guter Ausstattung dieser auch eine entsprechend höhere Bedeutung beimessen als Haushalte mit geringerem Ausstattungsniveau (Abb. 3.1.2.2). Gleiches gilt für die Betrachtung des

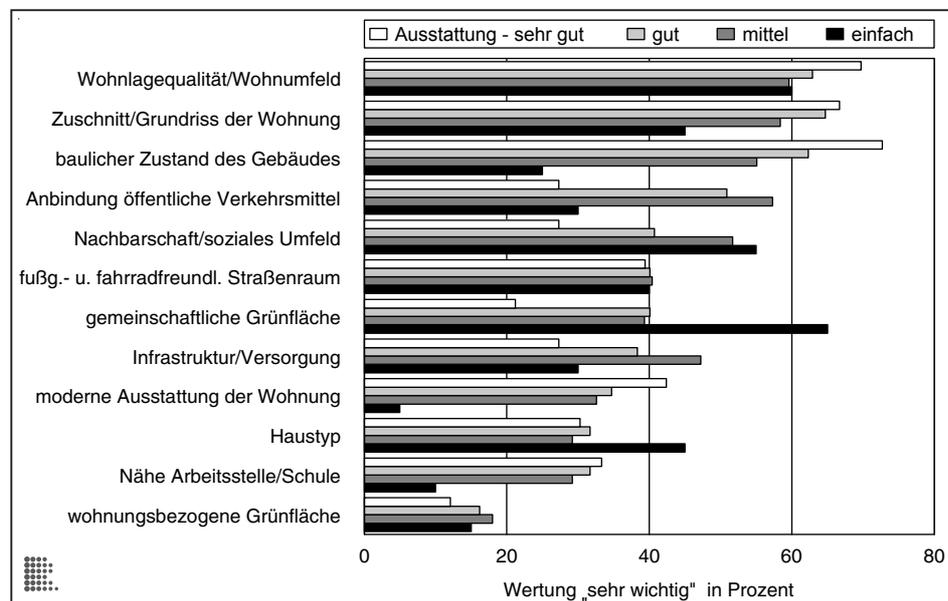


Abb. 3.1.2.2: Ausstattung der gegenwärtig durch die Haushalte bewohnten Wohnung und Bewertung der Aspekte der Wohnsituation mit „sehr wichtig“ (Quelle: Eigene Darstellung)

baulichen Zustandes der Gebäude. Besonders deutlich wird das bei den nach 1992 eingezogenen Haushalten (vgl. Punkt 3.3.3).

Bedeutung der Wohngebietsituation

Wie bereits bei der Betrachtung der Unterschiede in der Struktur der Haushaltstypen festgestellt wurde, unterscheiden sich die Wohngebiete Pieschen, Trachau und Striesen. Das trifft auch bezüglich der Bewertung der Wichtigkeit einzelner Aspekte des Wohnens durch die Haushalte zu. Die Unterschiede könnten darauf hindeuten, dass die Haushalte spezielle Charakteristika ihrer Wohngebiete besonders schätzen und bei der Wahl ihrer jetzigen Wohnung, insbesondere bei Neuzuzug nach 1992, versucht haben, das was ihnen wichtig ist, im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen.

Das Untersuchungsgebiet Trachau repräsentiert in der Rangfolge der mit „sehr wichtig“ bewerteten Aspekte den Durchschnitt aller befragten Haushalte (Tab. 3.1.2.2).

Tab. 3.1.2.2: Rangfolge der 12 Aspekte der Wohnsituation und Anteil der Bewertung mit „sehr wichtig“ in den Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Rangfolge der 12 Aspekte im Mittel aller Haushalte	Im Untersuchungsgebiet					
	Pieschen		Trachau		Striesen	
	Rang	in Prozent	Rang	in Prozent	Rang	in Prozent
Wohnlagequalität/Wohnumfeld	4	51,6	1	73,5	2	61,1
Zuschnitt/Grundriss der Wohnung	2	60,4	2	61,1	1	64,8
Baulicher Zustand des Gebäudes	3	59,3	3	60,2	3	57,4
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	1	61,5	4	54,0	6	32,4
Nachbarschaftsbeziehungen/ soziales Umfeld	6	46,2	5	52,2	7	32,4
Fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes	8	37,4	6	41,6	4	41,7
Gemeinschaftliche Nutzung hausbezogener Grünfläche	7	44,0	7	40,7	5	34,3
Infrastruktur/ Versorgungseinrichtungen	5	51,6	8	37,2	8	30,6
Moderne Ausstattung der Wohnung	9	34,1	9	37,2	9	28,7
Haustyp	10	33,0	10	34,5	11	27,8
Nähe Arbeitsstelle/Schule	11	26,4	11	33,6	10	28,7
Wohnungsbezogene Grünfläche	12	12,1	12	23,0	12	13,0

An erster Stelle steht die Wohnlagequalität und das Wohnumfeld, die besonders in diesem Untersuchungsgebiet deutlich höher geschätzt werden als in den anderen Gebieten. Zuschnitt und Grundriss der Wohnung und der bauliche Zustand der Wohngebäude werden in allen drei Gebieten in gleichem Maß für „sehr wichtig“ erklärt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nachbarschaftsbeziehungen/soziales Umfeld sind für ca. die Hälfte der Haushalte in Pieschen und Trachau sehr wichtig. In Striesen haben diese Aspekte wesentlich geringere Bedeutung. Deutlich wird außerdem, dass in Pieschen der Aspekt der Versorgung im Gebiet den Haushalten deutlich wichtiger ist als in Trachau und Striesen.

51,6 % der Haushalte in Pieschen haben Infrastrukturausstattung und Versorgungseinrichtungen als sehr wichtig eingeordnet, während es in Trachau nur 37,2 % und in Striesen 30,6 % waren. In Striesen haben Wohnung und Wohnlage dominiert. Andere Aspekte werden deutlich geringer gewertet. In Trachau werden sowohl Wohnung und Wohnumfeld als auch Aspekte der Verkehrsanbindung und der Nachbarschaften betont. Gleich gering bewertet werden in allen drei Gebieten die Aspekte, die den Haushalten im Mittel weniger wichtig sind. Das sind die moderne Ausstattung der Wohnung, der Haustyp, die Nähe der Arbeitsstelle/Schule und die wohnungsbezogene Grünfläche. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich ein städtischer Wohnungsmarkt entwickelt hat, an dem die hier betrachteten unterschiedlichen Wohnungs- und Wohngebietsqualitäten auf unterschiedliche Nachfragegruppen treffen, die den verschiedenen Aspekten ihrer Wohnsituation eine unterschiedliche Bedeutung beimessen und diese bei der Wahl ihrer Wohnung möglicherweise in gewissem Umfang berücksichtigen konnten.

Fazit:

Die Ergebnisse der Befragung der Haushalte zur Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation zeigen, dass Unterschiede auftreten in Abhängigkeit vom Haushaltstyp, vom Alter und der jeweiligen Lebensphase, in der sich der Haushalt befindet. Eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung der Haushalte zeigt ebenfalls einen Bezug zum Ausstattungsgrad der gegenwärtigen Wohnung des Haushalts und zum Charakter der jeweiligen Wohngebiete. Haushalte in Wohnungen einfacherer Ausstattung setzen ihre Prioritäten weniger als andere bezüglich der Ausstattung und des Bauzustandes, sondern stärker bezüglich der Wohnlage, der Nachbarschaften und des sozialen Umfelds. Gleichzeitig spiegeln sich die unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen der Haushalte in der Situation im jeweiligen bewohnten Wohngebiet wider. Die dort lebenden Haushalte schätzen einige der jeweiligen spezifischen Charakteristika der Gebiete als sehr wichtig ein. Insbesondere bei Haushalten, die nach 1992 eingezogen sind, liegt die Annahme nahe, dass diese die Wohnung und das Wohngebiet bewusst gewählt haben. Es zeigen sich spezifische Nachfragegruppen mit entsprechender Schwerpunktsetzung bezüglich der Wohnung, der Wohnlage und des Wohnumfeldes oder bezüglich infrastruktureller Bedingungen.

3.1.3 Qualitätstypen

Werden Charakteristika zur Ausstattung der Wohnung oder zum Bauzustand des Wohngebäudes, wie sie im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben wurden, getrennt voneinander betrachtet, beschreiben sie nur unvollständig die Qualität der jeweiligen Wohnung. Erst in der Verknüpfung dieser Faktoren sind Aussagen zur Wohnungsqualität möglich. So finden sich z. B. in unsanierten Gebäuden mit schlechtem baulichen Zustand neben Wohnungen mit einfacher Ausstattung ohne Bad mit Außentoilette und Ofenheizung auch Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung, die eine Innentoilette, ein Bad oder eine Dusche und ein modernes Heizsystem besitzen. Auch der bauliche Zustand der Gebäude, insbesondere im unsanierten und teilsanierten Bereich, weist zum Teil gravierende Unterschiede auf. Es sind hier einerseits Gebäude in sehr desolatem Zustand anzutreffen und andererseits Gebäude, die offensichtlich keinen oder nur sehr geringen Reparaturbedarf haben. Für die Untersuchungen zu den Wohnpräferenzen der Haushalte wurde deshalb eine Gruppierung nach Qualitätstypen von Wohnungen erarbeitet, die diesen Unterschieden gerecht wird. Auf eine vorhandene Klassifizierung, die Ausstattung und bauliche Merkmale verbindet, konnte nicht zurückgegriffen werden. Da eine solche Vernetzung durchaus sinnvoll erscheint, wurde geprüft, ob eine entsprechende Gruppierung mittels Clusteranalyse vorgenommen werden kann. Das Ergebnis der Clusteranalyse war allerdings nicht befriedigend, da die Vielzahl der einzelnen abgefragten Merkmale und deren Abhängigkeiten methodisch nicht ausreichend berücksichtigt werden konnten. Aus dieser Kenntnis heraus wurde für die Clusterung ein qualitativer Ansatz gewählt, der den Bauzustand, die Ausstattung und den Anteil der mit ihrer Wohnung zufriedenen Haushalte berücksichtigt. Folgt man diesem Ansatz, dann wird deutlich, dass bauliche Merkmale gegenüber Merkmalen der Ausstattung ein etwas höheres Gewicht haben (vgl. Punkt 3.1.4). Nach Eliminieren statistisch nicht relevanter Kombinationen bzw. einer Zusammenfassung ähnlicher Gruppen konnten sechs Qualitätstypen für Wohnungen gebildet werden (Abb. 3.1.3.1). Die einzelnen Qualitätstypen werden wie folgt beschrieben:

- Qualitätstyp 1: Gebäude in *gutem Bauzustand* und Wohnungen mit *sehr guter Ausstattung*
- Qualitätstyp 2: Gebäude in *gutem Bauzustand* und Wohnungen mit *guter Ausstattung*
- Qualitätstyp 3: Gebäude in *gutem und mittlerem Bauzustand* und Wohnungen mit *mittlerer Ausstattung*
- Qualitätstyp 4: Gebäude in *mittlerem und schlechtem Bauzustand* und Wohnungen mit *guter Ausstattung*
- Qualitätstyp 5: Gebäude in *schlechtem Bauzustand* und Wohnungen mit *mittlerer Ausstattung*

Qualitätstyp 6: Gebäude in *mittlerem und schlechtem Bauzustand* und Wohnungen mit *einfacher Ausstattung*

	Sehr gute Ausstattung	Gute Ausstattung	Mittlere Ausstattung	Einfache Ausstattung
Guter Bauzustand	Qualitätstyp 1	Qualitätstyp 2	Qualitätstyp 3	
Mittlerer Bauzustand		Qualitätstyp 4	Qualitätstyp 3	Qualitätstyp 6
Schlechter Bauzustand			Qualitätstyp 5	Qualitätstyp 6

Abb. 3.1.3.1: Übersicht der Gruppierung von Qualitätstypen
(Quelle: Eigene Darstellung)

Zur Beurteilung des Bauzustandes wurde, nachdem eine Gruppierung der Fragebögen nach unterschiedlichen baulichen Zuständen mittels Clusteranalyse ebenfalls kein befriedigendes Ergebnis brachte, auf die Klassifizierung nach Bauzustandsstufen gemäß der Anordnung über den Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 8. November 1984 zurückgegriffen (GBL der DDR I/36, 432). Grundlegend bedeutet demnach die Bauzustandsstufe 1 keine Schäden (guter Bauzustand), die Bauzustandsstufe 2 geringe Schäden (mittlerer Bauzustand), die Bauzustandsstufe 3 schwere Schäden (schlechter Bauzustand) und die Bauzustandsstufe 4 unbrauchbar im Sinne der Unbenutzbarkeit des Gebäudes (entfällt bei der Auswertung, da keine Wohnnutzung gegeben ist). Grundlage der Beurteilung des Bauzustandes der Gebäude in Pieschen, Striesen und Trachau war die Einschätzung der befragten Haushalte zum Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf für einzelne Bauwerksteile ihres Hauses. Der Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf wurde von den Haushalten differenziert, nach dringend erforderlich, erforderlich bzw. Bauwerksteil noch gut in Ordnung, eingeschätzt. Die Zuordnung zu den Bauzuständen gut, mittel und schlecht wurde anhand der abgegebenen Einschätzung zu den Bauwerksteilen Dach, Fassade, Fenster und Wände als einer ersten Gruppe sowie den Bauwerksteilen Fußböden, Wasser/Abwasserleitungen, Elektroanlage und Balkon als einer zweiten Gruppe vorgenommen. Die beiden Gruppen erhielten für die Bewertung eine unterschiedliche Wichtung. Den Bauwerksteilen der ersten Gruppe wurde eine größere Bedeutung für den Gebäudezustand zugesprochen als den Bauwerksteilen der zweiten Gruppe. Die Bauzustandsstufen lassen sich danach folgendermaßen charakterisieren:

- *Guter Bauzustand*: Keines der genannten Bauwerksteile weist dringenden Reparaturbedarf auf. Für maximal ein Bauwerksteil der Gruppe 1 oder zwei Bauwerksteile der Gruppe 2 ist Reparaturbedarf vorhanden, allerdings an insgesamt höchstens zwei Bauteilen. Das heißt, in der Regel sind keine oder nur geringe Reparaturleistungen erforderlich, oft nur Wartung und Pflege.
- *Mittlerer Bauzustand*: Bei mehreren Bauwerksteilen kann Reparaturbedarf vorhanden sein. Allerdings darf bei den Bauwerksteilen der Gruppe 1 kein dringender Reparaturbedarf bestehen, bei den Bauwerksteilen der Gruppe 2 ist dieser höchstens einmal dringend erforderlich. Somit ist die Stand- und Funktionssicherheit gewährleistet, es ist aber Reparaturbedarf erkennbar.
- *Schlechter Bauzustand*: Von den Bauwerksteilen der Gruppe 1 besitzt mindestens eines dringenden Reparaturbedarf oder mindestens zwei Bauwerksteile der Gruppe 2 sind dringend reparaturbedürftig. Das bedeutet, dass die Stand- und Funktionssicherheit des Gebäudes beeinträchtigt ist und umfassende Baumaßnahmen (Instandsetzungen) notwendig sind.

Neben den Bauzustandsmerkmalen waren zur Bildung von Qualitätstypen weitere Unterscheidungsmerkmale der Ausstattung der Wohnung notwendig. Zur Klassifizierung des Ausstattungsgrades wurden die Beurteilungskriterien Außen-WC, Innen-WC, Badewanne oder Dusche, modernisiertes Heizsystem, Gäste-WC und separate Dusche berücksichtigt. Die unterschiedlichen Ausstattungsgrade sind wie folgt charakterisiert:

- *Sehr gute Ausstattung*: Die Wohnung ist mit einem Innen-WC und einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet. Neben dem Badezimmer sind eine separate Dusche und ein Gäste-WC vorhanden. Das Heizsystem ist modernisiert.
- *Gute Ausstattung*: Die Wohnung ist mit einem Innen-WC und einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet. Das Heizsystem ist modernisiert.
- *Mittlere Ausstattung*: Die Wohnung ist mit einem Innen-WC und einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet. Das Heizsystem ist nicht modernisiert.
- *Einfache Ausstattung*: Zur Wohnung gehört lediglich ein Außen- oder Innen-WC. Eine Badewanne, Dusche und ein modernisiertes Heizsystem sind nicht vorhanden.

Den sechs Qualitätstypen konnten insgesamt 299 Fragebögen zugeordnet werden. Der Anteil der Wohnungen in den Qualitätstypen 1 und 2 ist insgesamt vergleichsweise hoch (Tab. 3.1.3.1). Am höchsten ist er in Striesen. Ein Grund dafür könnte die in diesem Wohngebiet insgesamt umfangreichere und hochwertigere Sanierung als in den anderen Gebieten sein.

Tab. 3.1.3.1: Anzahl der Wohnungen entsprechend dem Qualitätstyp
(Quelle: Eigene Auswertung)

Qualitätstyp	Wohnungen insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Qualitätstyp 1	27	3	15	9
Qualitätstyp 2	109	29	46	34
Qualitätstyp 3	47	16	9	22
Qualitätstyp 4	48	16	12	20
Qualitätstyp 5	47	17	8	22
Qualitätstyp 6	21	9	8	4

Eine hohe Wohnzufriedenheit (Wertung 1 und 2 auf einer Skala von 1 bis 5) ist in allen Qualitätstypen zu erkennen. Mit schlechter werdender Qualität der Wohnung nimmt jedoch die Anzahl der unzufriedenen Haushalte (Wertung 4 und 5) zu. In den Wohnungen des Qualitätstyps 1 gab kein Haushalt an, mit seiner Wohnung unzufrieden zu sein. In den Qualitätstypen 5 und 6 war das jeder zehnte Haushalt.

Es ist festzustellen, dass unterschiedliche Nutzergruppen auch unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen bevorzugen (Tab. 3.1.3.2). In den Qualitätstypen 1 und 2 wohnen, im Verhältnis zu den anderen Haushaltstypen, überdurchschnittlich häufig kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder, darunter hauptsächlich junge Haushalte und Erwerbshaushalte. Junge Wohngemeinschaften leben überdurchschnittlich oft im Qualitätstyp 3 und Familienhaushalte häufiger im Qualitätstyp 4 und 5. Im Qualitätstyp 5 und 6 ist der Anteil von Rentnerhaushalten, Familienhaushalten mit abgeschlossener Familienphase und Alleinerziehenden besonders hoch. Diese Haushaltstypen sind allerdings schon häufiger vor 1993 in ihre jetzige Wohnung eingezogen und wohnen deshalb anteilig noch öfter in Wohnungen schlechterer Qualität. Betrachtet man nur die Einzüge nach 1992, dann sind es gerade die Rentnerhaushalte und die Familienhaushalte mit abgeschlossener Familienphase, die gegenüber anderen Haushaltstypen häufiger Wohnungen besserer Qualität gewählt haben.

Tab. 3.1.3.2: Verteilung der Haushalte auf die Qualitätstypen 1 bis 6
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Anzahl	Qualitätstyp					
		1	2	3	4	5	6
Haushalte	27	109	47	48	47	21	
Davon:	in Prozent						
Kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder	51,9	50,4	42,2	40,4	38,7	63,1	
Familienhaushalte	44,4	39,3	31,1	44,8	45,4	26,4	
Alleinerziehende	3,7	9,4	8,9	10,6	11,3	10,5	
Junge Wohngemeinschaften	0	0	11,1	2,1	2,3	0	
Mehrgenerationenhaushalte	0	0,9	6,7	2,1	2,3	0	

Fazit:

Die Ausstattung der Wohnungen und der Bauzustand der Gebäude ist insbesondere im unsanierten älteren Geschosswohnungsbestand sehr heterogen. Zur Erfassung unterschiedlicher Ansprüche einzelner Nutzergruppen wurden deshalb 6 Qualitätstypen gebildet. Bei der Clusterung erwies es sich als sinnvoll, den Bauzustand der Gebäude, die Ausstattung der Wohnungen und den Anteil der mit ihrer Wohnung zufriedenen Haushalte zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit wird deutlich, dass bauliche Merkmale gegenüber Merkmalen der Ausstattung ein höheres Gewicht haben. Es ist festzustellen, dass unterschiedliche Nutzergruppen auch unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen bevorzugen. Junge Haushalte und Erwerbshaushalte wohnen häufiger in besseren Qualitäten als Rentnerhaushalte und Familienhaushalte mit älteren Kindern. Sind diese Haushalte erst nach 1992 umgezogen, dann allerdings häufiger in Wohnungen besserer Qualität als andere Nutzergruppen.

3.1.4 Wohnzufriedenheit

Wie bereits unter Punkt 1.3.2 beschrieben, stützen sich die Untersuchungen zur Nutzbarkeit der älteren Geschosswohnungsbestände wesentlich auf die Wohnzufriedenheit der befragten Haushalte. Den Arbeiten dazu liegt ein mehrdimensionales Wohnzufriedenheitskonzept zugrunde, welches als erste Komponente die Zufriedenheit der Haushalte mit ihrer Wohnung hat. Diese wurde im Fragebogen von den Haushalten direkt abgefragt und für die Wohngebiete und Haushaltstypen differenziert ausgewertet. In einem folgenden Schritt werden die Ergebnisse zur Zufriedenheit mit der Wohnung um die Komponenten Zufriedenheit mit dem Wohngebiet, Umzugswunsch, Empfinden der Mietbelastung und Empfinden der Verkehrsbelastung erweitert. Im Ergebnis können Gruppen von Haushalten gefunden werden, bei denen eine besondere Häufung positiver oder negativer Ausprägungen der einzelnen Komponenten auftritt, die darauf hindeutet, dass diese Haushalte besonders zufrieden oder besonders unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind.

Zufriedenheit mit der Wohnung

Zur Feststellung der Zufriedenheit mit der Wohnung waren die Haushalte aufgefordert, diese anhand einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden) anzugeben und verbal zu begründen (Anlage 1, Frage 3).

Rund zwei Drittel der Haushalte sind mit ihrer derzeitigen Wohnung im Großen und Ganzen zufrieden (Wertung 1 und 2). Bezogen auf die Häufigkeit der Wertungen 1 und 2 trifft dies für die drei Untersuchungsgebiete annähernd gleichermaßen zu (Tab. 3.1.4.1). Wobei in Trachau wesentlich häufiger als in den anderen Untersuchungsgebieten die Wertung 1 abgegeben wurde. Rund 9 % aller befragten Haus-

Tab. 3.1.4.1: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

	Haushalte insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Haushalte	335	101	115	119
Davon:	Anzahl in Prozent			
1 – Sehr zufrieden	17,9	16,8	12,2	24,4
2	47,2	45,5	56,5	39,5
3	25,7	27,7	22,6	26,9
4	7,5	6,9	6,1	9,2
5 – Sehr unzufrieden	1,8	3,0	2,6	0,0

halte sind mit ihrer Wohnung unzufrieden (Wertung 4 und 5). Für die verschiedenen Haushaltstypen zeigen sich Unterschiede bei der angegebenen Zufriedenheit mit der Wohnung. Am häufigsten zufrieden mit der Wohnung sind Erwerbshaushalte, Rentnerhaushalte und junge Wohngemeinschaften (Tab. 3.1.4.2).

Tab. 3.1.4.2: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Zufriedenheit mit der Wohnung 1 und 2 in Prozent	Zufriedenheit mit der Wohnung 3 in Prozent	Zufriedenheit mit der Wohnung 4 und 5 in Prozent	Zufriedenheit 1 und 2 und kein Umzugswunsch in Prozent
Kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder				
Junge Haushalte mit offener Familienplanung	62,7	28,0	9,3	42,7
Erwerbshaushalte	73,7	23,7	2,6	68,4
Rentnerhaushalte	77,5	15,0	7,5	70,0
Familienhaushalte				
Expansionsphase	64,9	29,7	5,4	54,1
Konsolidierungsphase	61,3	26,7	12,0	46,7
Abgeschlossene Familienphase	66,7	33,3	0,0	44,4
Alleinerziehende	53,3	26,7	20,0	43,3
Junge Wohngemeinschaften	87,5	12,5	0,0	62,5
Mehrgenerationenhaushalte	57,1	28,6	14,3	14,3
Haushalte insgesamt	65,5	25,4	9,1	51,4

Am häufigsten unzufrieden sind Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase, Alleinerziehende und Mehrgenerationenhaushalte. Familienhaushalte in den Phasen der Expansion und Konsolidierung geben ihre Zufriedenheit mit der Wohnung ähnlich wie die Befragungsgesamtheit am häufigsten mit 2 und 3 an. Die Rentnerhaus-

halte und Wohngemeinschaften sind häufiger sehr zufrieden als unentschieden (Wertung 3). Die Erwerbshaushalte bewerten ihre Zufriedenheit mit der Wohnung deutlich häufiger als die Befragungsgesamtheit mit 2 und sind relativ selten unzufrieden. Hintergrund der weiteren Betrachtungen ist die These, dass Nutzbarkeit der Wohnung für den jeweiligen Haushaltstyp gegeben ist, wenn die Wohnzufriedenheit überwiegend gut bis sehr gut bzw. mindestens als ausreichend bewertet wird. Dazu liefert die befragte Zufriedenheit mit der Wohnung ein erstes Ergebnis. Über die Prüfung der weiteren Komponenten des Gesamtkonzeptes Wohnzufriedenheit wird im Folgenden die Frage beantwortet, inwieweit dieses Ergebnis zur Zufriedenheit mit der Wohnung Nutzbarkeit zutreffend abbilden kann.

Die weiteren Komponenten des Gesamtkonzeptes Wohnzufriedenheit

Mit Blick auf die Einschätzung des Beitrags der weiteren Komponenten des Gesamtkonzeptes Wohnzufriedenheit – Zufriedenheit mit dem Wohngebiet, Umzugswunsch, Mietbelastung und Verkehrsbelastung – kann festgestellt werden, dass die Haupttendenzen der Nutzbarkeit (Bleibepotenzial/Wegzugspotenzial) durchaus durch die von den Haushalten selbst bewertete Zufriedenheit mit der Wohnung beschrieben werden. So zeigt sich zwischen der Zufriedenheit mit der Wohnung und den geäußerten Umzugswünschen ein deutlicher Zusammenhang. Von den Haushalten, die mit ihrer Wohnung zufrieden sind, will der weit überwiegende Teil (fast 80 %) auch nicht umziehen. Umgekehrt wollen fast 70 % der Befragten, die mit Ihrer Wohnung unzufrieden oder sehr unzufrieden sind, früher oder später umziehen. Für den mittleren Wert 3 der Zufriedenheit mit der Wohnung ist festzustellen, dass dieser mit Blick auf die Nutzbarkeit nicht als „ausreichend“ interpretiert werden kann. Bei Haushalten mit diesem Zufriedenheitswert halten sich die Umzugswünsche annähernd die Waage. Tatsächlich deuten weitere Ergebnisse sogar darauf hin, dass eine Zufriedenheit mit der Wohnung von 3 eher im Sinne von Wegzugspotenzial zu interpretieren ist. So erhöht sich die Zahl der Haushalte, die trotz einer Wertung 3 wegen Wohnungsmängeln umziehen wollen, sprunghaft gegenüber den Haushalten, die ihre Zufriedenheit mit der Wohnung mit 1 oder 2 angeben. Gleichzeitig findet sich in der Gruppe mit Wertung 3 die höchste Zahl von Haushalten, die gerne umziehen möchten, aber (derzeit) nicht umziehen können.

Weiterhin zeigt sich, dass zwischen der geäußerten Zufriedenheit mit der Wohnung und der abgefragten Zufriedenheit mit dem Wohngebiet (operationalisiert als Frage nach der Weiterempfehlung des Wohngebiets an einen guten Freund; Anlage 1, Frage 22) kaum ein Zusammenhang besteht. Fast 80 % der Befragten würden ihr Wohngebiet weitgehend unabhängig von der geäußerten Zufriedenheit mit der Wohnung weiterempfehlen. Allerdings finden sich bei Haushalten, die sich als zufrieden mit der Wohnung einstufen, unter den offen erhobenen verbalen Begründungen zahlreiche Verweise auf wohngebietsbezogene Aspekte. Im Gegensatz dazu spielen bei geäußerter Unzufriedenheit mit der Wohnung in der verbalen Begrün-

derung vor allem wohnungsbezogene Aspekte eine deutliche Rolle. Dieses lässt sich wie folgt erklären: Je größer die Zufriedenheit mit der Wohnung ist, desto mehr werden auch quartiersbezogene Aspekte in die Reflexion der gesamten Wohnsituation einbezogen. Zugleich wird eine gute Ausstattung und guter Bauzustand wohl überwiegend als selbstverständlich angesehen und nicht explizit erwähnt. Erst das Fehlen dieser wohnungsbezogenen Merkmale rückt sie für die Beurteilung der Zufriedenheit mit der Wohnung in den Vordergrund.

Eine wohngebietspezifische Differenzierung der Zufriedenheit mit der Wohnung ergibt sich aus der Verkehrsbelastung (Anlage 1, Frage 38). Hier zeigt sich, dass die Kategorie „erhebliche Belastung“ nahezu durchgängig mit einer geringeren Einstufung der Zufriedenheit mit der Wohnung einhergeht. Dagegen zeigt das Empfinden der Gesamtmietbelastung durch die Befragten (Anlage 1, Frage 37), ähnlich wie die Frage nach der Empfehlung des Wohngebietes, kaum einen Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Wohnung. Der Anteil unzufriedener Haushalte ist gleich, unabhängig davon, ob die Befragten ihre Belastung durch die Miete als eher zu hoch, angemessen oder eher zu niedrig einschätzen. Bei den zufriedenen Haushalten sind die Unterschiede ebenfalls gering. Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass Umzugswünsche sowie Verkehrsbelastung mit der Einschätzung zur Zufriedenheit mit der Wohnung konform gehen und dass die Empfehlung des Wohngebietes sowie das Empfinden der Mietbelastung vielfach unabhängig von der Zufriedenheit mit der Wohnung erfolgte.

Wenn also die Zufriedenheit mit der Wohnung als wesentlicher Indikator für Nutzbarkeit gesehen werden kann, dann sind die einzelnen Komponenten der Wohnzufriedenheit insbesondere dann von Bedeutung, wenn es um die Erklärung von widersprüchlichen Ergebnissen oder die Identifikation von besonders zufriedenen oder unzufriedenen Haushalten geht. Als widersprüchliche Ergebnisse sind hier zu interpretieren: Umzugswunsch trotz hoher Zufriedenheit mit der Wohnung oder kein Umzugswunsch und unzufrieden mit der Wohnung. So wollen 14 % der Haushalte trotz Zufriedenheit mit der Wohnung umziehen, während 25 % der unzufriedenen Haushalte trotzdem in der Wohnung bleiben wollen. Für die erste Gruppe sind besonders die Wohnungsgröße und die Miete sowie die Eigentumsbildung oder berufliche Veränderungen der Hintergrund des Umzugswunsches. Die Hauptgründe der zweiten Gruppe sind vielfältig und lassen sich anhand der Befragung nicht eindeutig bestimmen.

Für die Abgrenzung von Nutzergruppen ist – ergänzend zu den allgemeinen Ergebnissen zur Zufriedenheit mit der Wohnung – die Identifikation von besonders zufriedenen oder unzufriedenen Haushalten von besonderem Interesse. Dazu wurden ausgeprägte Zufriedenheitsgruppen untersucht, für die nach dem Gesamtkonzept der Wohnzufriedenheit in allen Komponenten positive oder negative Ausprägungen kumulieren. Es zeigt sich, dass Unzufriedenheitsmerkmale wesentlich seltener ge-

häuft auftreten als Zufriedenheitsmerkmale. Insbesondere finden sich keine Haushalte, für die sich in allen Komponenten der Wohnzufriedenheit negative Ausprägungen finden (Negativbündelungen). Hingegen gibt es 93 Haushalte, für die eine volle Zufriedenheit festgestellt werden kann (Positivbündelungen). Als voll zufriedene Haushalte werden solche erfasst, die positive Ausprägungen in allen Komponenten des Wohnzufriedenheitskonzeptes aufweisen: Zufriedenheit mit der Wohnung (Wertung 1 oder 2), Weiterempfehlung des Gebietes an Freunde, kein Umzugswunsch, Mietbelastung angemessen oder eher niedrig und keine oder erträgliche Verkehrsbelastung in der Straße. Zwar spiegeln die dargestellten Ergebnisse sicher zum Teil die bekannte Tendenz von Haushalten, die eigene Wohnsituation eher positiv einzuschätzen, wider. Gerade die Häufung von positiven Bewertungen beinhaltet aber zugleich auch die Chance, besonders eindeutige Nutzergruppen bzw. Präferenzen zu identifizieren.

Voll zufriedene Haushalte

Die Gruppe der voll zufriedenen Haushalte umfasst 27 % der Befragten. Ihr Anteil ist je nach Haushaltstyp unterschiedlich hoch (Abb. 3.1.4.1). Überdurchschnittlich oft sind Erwerbs- und Rentnerhaushalte sowie junge Wohngemeinschaften voll zufrieden. Einen besonders geringen Anteil voll zufriedener Haushalte gibt es unter den Alleinerziehenden und den Familienhaushalten mit abgeschlossener Familienphase. Überhaupt keine volle Zufriedenheit findet sich bei den Mehrgenerationenhaushalten. Es ist hier allerdings nicht auszuschließen, dass eine eventuell schwierigere All-

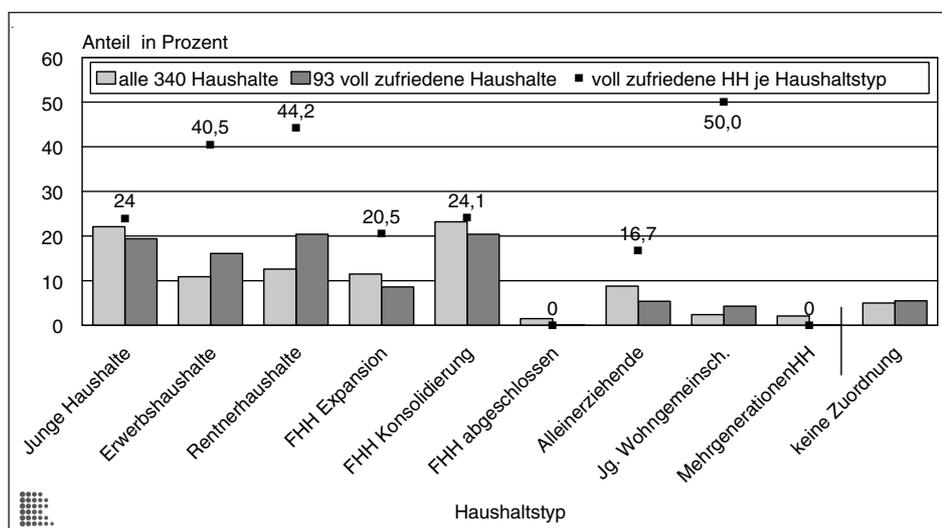


Abb. 3.1.4.1: Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Haushaltstypen im Vergleich zur Gesamtstichprobe
(Quelle: Eigene Darstellung)

tagssituation bei den letztgenannten Haushaltstypen auch die Einschätzung der Wohnsituation verschlechtern kann (zum Zusammenhang von allgemeiner Lebenszufriedenheit und Wohnzufriedenheit siehe z. B. Klockhaus, Habermann-Morby 1981). Wesentliche Einflüsse auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation sind vom Charakter des Wohngebietes, der Miethöhe, der Ausstattung der Wohnung und dem Bauzustand zu erwarten, die im Folgenden näher untersucht werden. Mit Blick auf das Wohngebiet findet sich in Trachau ein um sechs Prozentpunkte höherer Anteil voll zufriedener Haushalte, als im Vergleich mit der Gesamtverteilung aller befragten Haushalte zu erwarten wäre. In Striesen entspricht der Anteil der voll Zufriedenen dieser Erwartung, während er in Pieschen um fünf Prozentpunkte niedriger liegt.

Diese Verteilung legt die allgemeine Schlussfolgerung nahe, dass eine breite Wohnzufriedenheit und damit Nutzbarkeit am ehesten an „gesetzten“, sich durchschnittlich entwickelnden Standorten wie Trachau zu erwarten ist und nicht notwendigerweise an den auf dem Wohnungsmarkt besonders gefragten dynamischen „Selbstläufer-Standorten“. Diese Annahme wird gestützt durch den Befund, dass insbesondere in Trachau volle Wohnzufriedenheit auch bei höheren Mieten von 12 bis 14 DM/m² erreicht wird. Mit Blick auf die verschiedenen Haushaltstypen zeigen sich punktuell Indizien für an das Wohngebiet gekoppelte Unterschiede der Wohnpräferenzen. So finden sich in Trachau deutlich mehr voll zufriedene Familienhaushalte in der Expansionsphase und etwas mehr Rentnerhaushalte, als entsprechend der Gesamtverteilung zu erwarten sind. Bei den übrigen Haushaltstypen verteilen sich die voll zufriedenen Haushalte ähnlich wie die Gesamtheit der Haushalte auf die Wohngebiete. Im Zusammenhang mit den Wohngebieten ist auch die Dimension Verkehrsbelastung (Anlage 1, Frage 38) als wichtiger Faktor der Nutzbarkeit interessant. Während insbesondere die Kategorie „eigentlich keine Belastung“ in der Gesamtstichprobe mit 22 % bis 26 % in den jeweiligen Wohngebieten nahezu gleich verteilt ist, zeigt sich bei den voll zufriedenen Haushalten mit 29 % in Pieschen, 40 % in Trachau und 19 % in Striesen eine deutliche Abstufung. Demnach scheint insbesondere in Striesen eine überdurchschnittliche Bereitschaft vorzuliegen, auch eine höhere Verkehrsbelastung zu ertragen.

Bei der genaueren Betrachtung der Miete zeigt sich, dass rund 61 % der voll zufriedenen Haushalte Mieten zwischen 4 und 12 DM/m² bezahlen. Insbesondere bei Mieten zwischen 4 und 8 DM/m² finden sich überproportional viele voll zufriedene Haushalte. Über 8 DM/m² ist eine abnehmende Häufigkeit der voll zufriedenen Haushalte festzustellen. Eine zweite leicht überproportionale Häufigkeit voll zufriedener Haushalte ist, wie bereits erwähnt, im Mietpreisbereich von 12 und bis 14 DM/m² zu erkennen (Abb. 3.1.4.2). Ein großer Teil der voll zufriedenen Haushalte in diesem Mietpreisbereich lebt in Striesen und Trachau, den tendenziell teureren Lagen. In Pieschen hingegen kann in diesem Mietpreisbereich, eine gleiche Qualitätsstufe vorausgesetzt, diese überproportionale Häufigkeit nicht festgestellt werden. Bezogen auf

die Haushaltstypen ist im Mietpreisbereich bis 8 DM/m² ein hoher Anteil voll zufriedener Haushalte bei jungen Wohngemeinschaften und Familienhaushalten in der Expansionsphase festzustellen. Bei den jungen Haushalten ohne Kinder finden sich auch bei höheren Mieten hohe Anteile von voll zufriedenen Haushalten. Bei den Familienhaushalten in der Konsolidierungsphase zeigt sich eine Verteilung der voll zufriedenen Haushalte auf die Mietpreisbereiche von 4 bis 12 DM/m² mit einem relativ deutlichen Abfall des Anteils bei Mieten über 12 DM/m².

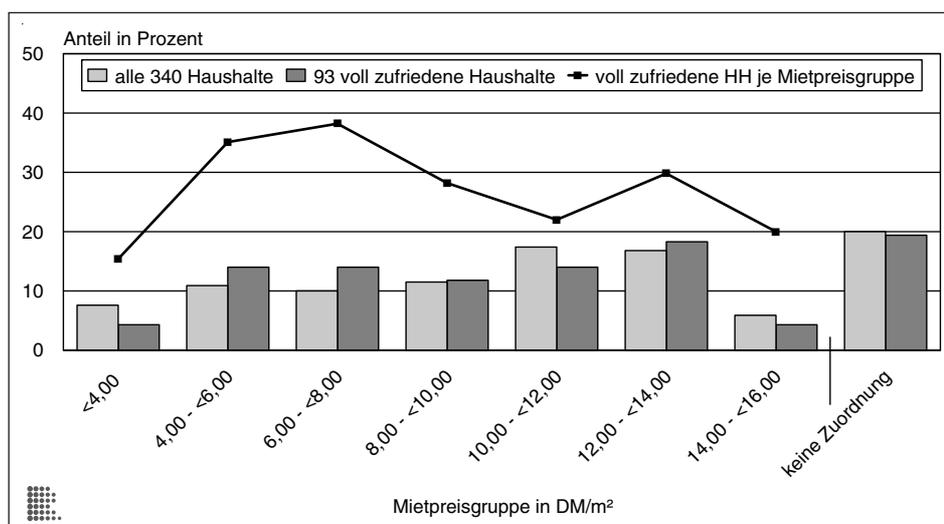


Abb. 3.1.4.2: Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Höhe der Miete/m² (Nettokaltmiete) im Vergleich zur Gesamtstichprobe (Quelle: Eigene Darstellung)

Analysiert man den Einfluss der Ausstattung auf die Anzahl der voll zufriedenen Haushalte, dann ist eine sehr gute Ausstattung der Wohnung offensichtlich geeignet, eine hohe Wohnzufriedenheit hervorzubringen. 47 % der Haushalte, die in Wohnungen mit sehr guter Ausstattung wohnen, haben volle Zufriedenheit, bei guter Ausstattung beträgt der Anteil 27 % und bei mittlerer und einfacher Ausstattung nur 23 %. Anders ausgedrückt leben nur 10 % der Haushalte insgesamt in Wohnungen mit sehr guter Ausstattung, jedoch 17 % der Haushalte mit voller Zufriedenheit. Dieses Verhältnis ist für Wohnungen mit guter Ausstattung noch 1 : 1, während es sich bei mittlerer oder einfacher Ausstattung umkehrt (Abb. 3.1.4.3). Mit Blick auf verschiedene Haushaltstypen unter den voll zufriedenen Haushalten zeigt sich, dass in Wohnungen mit sehr guter Ausstattung besonders Erwerbshaushalte deutlich überrepräsentiert sind. Interessant sind weiterhin die voll zufriedenen jungen Haushalte mit offener Familienplanung. Neben einer durchschnittlichen Anzahl dieser Haushalte in Wohnungen mit guter Ausstattung verteilen sie sich ansonsten völlig gleichmäßig auf die Ausstattungsgrade sehr gut, mittel und einfach. Mit Blick

auf Nutzbarkeit lässt das den Schluss zu, dass die Präferenzen dieses Haushaltstyps sehr unspezifisch ausgeprägt sind. Mit Blick auf die jungen Haushalte ist auch interessant, dass die Wohngemeinschaften mit voller Wohnzufriedenheit ausschließlich in mittel und einfach ausgestatteten Wohnungen leben. Allerdings sind das nur vier Haushalte.

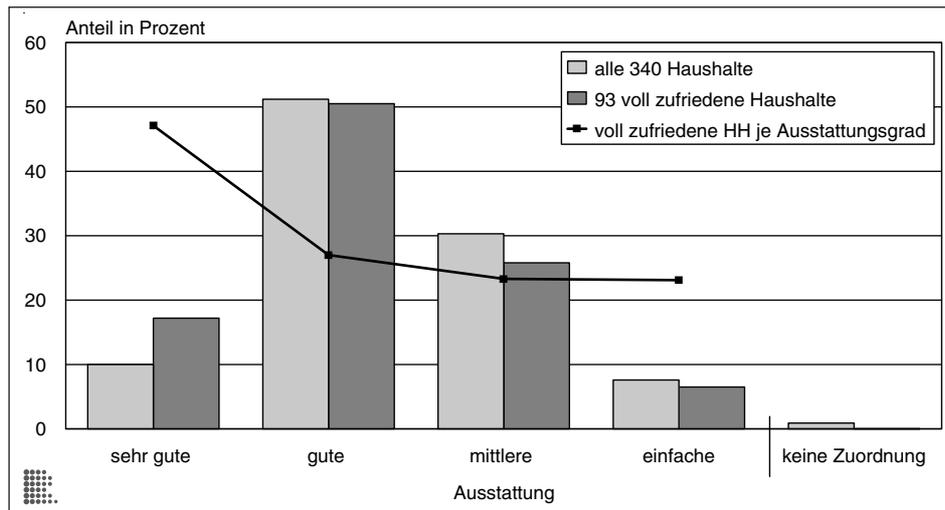


Abb. 3.1.4.3: Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Ausstattung der Wohnung im Vergleich zur Gesamtstichprobe
(Quelle: Eigene Darstellung)

Untersucht man das Verhältnis von voller Zufriedenheit und Bauzustand, so zeigt sich ein etwas anderes Bild. Für alle Haushaltstypen nimmt die Häufigkeit der voll zufriedenen Haushalte mit der Verschlechterung des Bauzustands ab. Interessant ist aber, dass die relativen Häufigkeiten sich zwischen Wohnungen in Gebäuden mit gutem und solchen mit mittlerem Bauzustand nur gering unterscheiden. Von allen Haushalten, die in Gebäuden mit gutem Bauzustand leben, sind 34 % voll zufrieden. Bei mittlerem Bauzustand sind es 29 %. In Gebäuden mit schlechtem Bauzustand sind es hingegen nur 13 %. Die offensichtlich die Nutzbarkeit einschränkende Wirkung eines schlechten Bauzustands zeigt sich auch daran, dass zwar insgesamt 28 % der Haushalte in Gebäuden mit schlechtem Bauzustand leben, aber nur 13 % der Haushalte mit voller Zufriedenheit (Abb. 3.1.4.4). Mit Blick auf die im Rahmen der Untersuchung definierten Qualitätstypen für den älteren Geschosswohnungsbestand (Punkt 3.1.3) bedeutet das, dass der überproportionale Anteil voll zufriedener Haushalte in den besseren Qualitätstypen 1 bis 3 wohl vor allem durch die Ausstattung erklärt werden kann, während der durchschnittliche bis unterproportionale Anteil voll zufriedener Haushalte in den schlechteren Qualitätstypen 4 bis 6 wesentlich auf das Konto des Bauzustands geht.

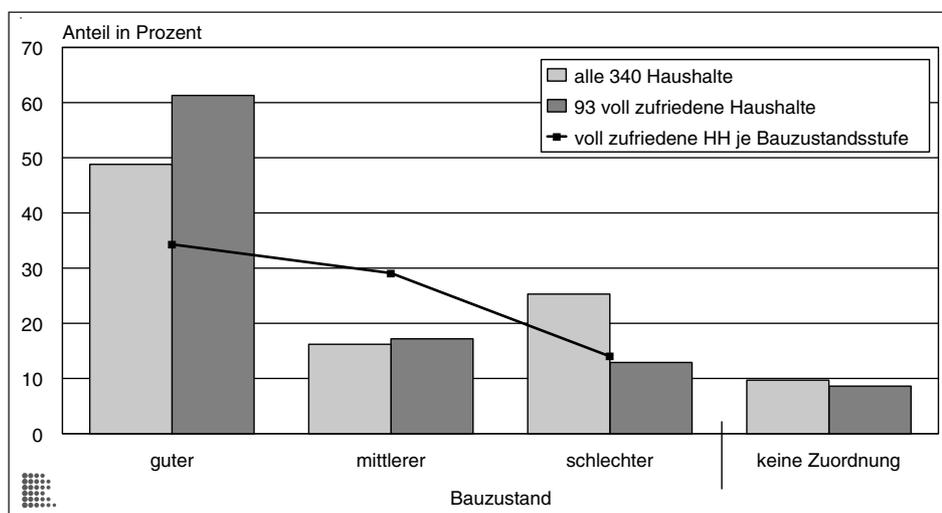


Abb. 3.1.4.4: Verteilung der voll zufriedenen Haushalte nach Bauzustand des bewohnten Hauses im Vergleich zur Gesamtstichprobe (Quelle: Eigene Darstellung)

Angemessenheit der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen an die ökonomische Situation der Haushalte

Ein wesentlicher Faktor der Nutzbarkeit der älteren Geschosswohnungsbestände ist die Angemessenheit der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an die ökonomische Situation der Haushalte. Im Folgenden werden deshalb abschließend mögliche Zusammenhänge zwischen dem Qualitätstyp der Wohnung und der Zufriedenheit sowie der Einschätzung der Angemessenheit der Sanierung und der Mietbelastung bei den verschiedenen Einkommensgruppen untersucht.

Mit Blick auf die Zufriedenheit mit der Wohnung zeigen alle Einkommensgruppen die grundsätzliche Haupttendenz, dass sich zufriedene oder sehr zufriedene Haushalte eher bei den höheren Qualitätstypen, insbesondere beim Qualitätstyp 2 finden. Auch werden die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ganz überwiegend für den Qualitätstyp 2 als angemessen beurteilt. Leichte Abweichungen ergeben sich in der unteren Einkommensgruppe (Haushaltseinkommen <2 500 DM) in einem etwas höherem Anteil eher unzufriedener Haushalte in höheren Qualitätstypen. In dieser Einkommensgruppe sind dafür in den einfacheren Qualitätstypen (insbesondere im Qualitätstyp 6) anteilig mehr zufriedene Haushalte vorhanden. In der oberen Einkommensgruppe (>5 000 DM) findet man hingegen die größte Häufigkeit von sehr zufriedenen und zufriedenen Haushalten im Qualitätstyp 1.

Mit Blick auf die subjektive Einschätzung der Mietbelastung unterscheiden sich die Einkommensgruppen entlang der Qualitätstypen nicht wesentlich. Sowohl die Ein-

schätzung der Miete als angemessen als auch als zu hoch findet sich in allen Einkommensgruppen am häufigsten für den Qualitätstyp 2. Das Empfinden der Mietbelastung als eher niedrig wird öfter im Qualitätstyp 5 genannt.

Blickt man unter der Perspektive der Angemessenheit des Sanierungs- und Modernisierungsstandes an die ökonomische Situation der Haushalte zusammenfassend noch einmal auf die voll zufriedenen Haushalte, so zeigt sich folgendes Bild: In den Wohnungen des Qualitätstyps 2 hebt sich die obere Einkommensgruppe mit einem überproportionalen Anteil von voll zufriedenen Haushalten am deutlichsten von der Gesamtverteilung ab. Ein leicht überproportionaler Anteil der oberen Einkommensgruppe wohnt außerdem in Wohnungen des Qualitätstyps 1. In der unteren Einkommensgruppe finden sich überproportionale Häufigkeiten voll zufriedener Haushalte in Wohnungen des Qualitätstyps 2 und 3, wobei der Schwerpunkt im Qualitätstyp 3 liegt. Die voll zufriedenen Haushalte der mittleren Einkommensgruppe verteilen sich insgesamt vergleichsweise proportional zur Gesamtstichprobe mit einem leicht überproportionalen Anteil in Wohnungen des Qualitätstyps 1 (Tab. 3.1.4.3). In den Wohnungen der Qualitätstypen 5 und 6 finden sich für die mittlere und untere Einkommensgruppe leicht bis deutlich unterproportionale Häufigkeiten voll zufriedener Haushalte, die obere Einkommensgruppe ist dort nicht vertreten. Bezüglich der Frage der Angemessenheit des Sanierungs- und Modernisierungsstandes zeigt sich also, dass speziell für Haushalte mit niedrigerem Einkommen volle Zufriedenheit am ehesten in Wohnungen mit mittlerer Ausstattungsqualität und gutem bis mittlerem Bauzustand erreicht wird, für die Haushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen in Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung und gutem Bauzustand. Detailliertere Aussagen der mit der Ausstattung und dem Bauzustand verbundenen qualitativen Merkmale finden sich in den Abschnitten 3.3.2 und 3.3.3.

Tab. 3.1.4.3: Verteilung voll zufriedener Haushalte nach Einkommen auf die Qualitätstypen 1 bis 3 im Vergleich zur Gesamtverteilung der Haushalte in Prozent
(Quelle: Eigene Auswertung)

	Haushaltsnettoeinkommen		
	<2 500 DM	2 500 bis <5 000 DM	>= 5 000 DM
Qualitätstyp 1 Sehr gute Ausstattung, guter Bauzustand Voll zufriedene Haushalte Alle Haushalte	0 2,9	11,6 6,2	35,7 28,9
Qualitätstyp 2 Gute Ausstattung, guter Bauzustand Voll zufriedene Haushalte Alle Haushalte	34,6 29,1	32,6 36,4	42,9 31,6
Qualitätstyp 3 Mittlere Ausst., guter/mittlerer Bauzustand Voll zufriedene Haushalte Alle Haushalte	30,8 15,5	14,0 13,6	7,1 10,5

Fazit:

In allen drei Untersuchungsgebieten sind rund zwei Drittel der Haushalte mit ihrer derzeitigen Wohnung im Großen und Ganzen zufrieden. Die Erwerbs- und Rentnerhaushalte sowie die jungen Wohngemeinschaften sind deutlich häufiger als die Befragungsgesamtheit zufrieden und am seltensten unzufrieden. Unzufrieden mit der Wohnung sind am häufigsten die Alleinerziehenden. Grundsätzlich erscheint die durch die Haushalte selbst eingeschätzte Zufriedenheit mit der Wohnung unabhängig vom Untersuchungsgebiet als brauchbarer Indikator für die Nutzbarkeit der älteren Geschosswohnungsbestände. Bei Anwendung des Gesamtkonzeptes zur Wohnzufriedenheit finden sich 93 Haushalte, für die volle Zufriedenheit festgestellt werden kann (positive Ausprägungen in allen Komponenten). Volle Zufriedenheit findet sich, analog zur Zufriedenheit mit der Wohnung, insbesondere unter den Erwerbs- und Rentnerhaushalten sowie auch unter den jungen Wohngemeinschaften. Bei den Wohngebieten zeigen sich punktuell Indizien für an das Gebiet gekoppelte Unterschiede in der Wohnzufriedenheit. Es gibt eine leicht überdurchschnittliche Häufigkeit voll zufriedener Haushalte in Trachau, dem gesetzten Wohngebiet, gefolgt vom dynamischen Selbstläufer Striesen (durchschnittlich) und dem heterogenen Wohngebiet Pieschen (unterdurchschnittlich). Mit Blick auf die Untersuchung der zentralen Qualitätsmerkmale Ausstattung und Bauzustand und gemessen an der Verteilung der voll zufriedenen Haushalte scheint eine schlechtere Ausstattung (insbesondere bei entsprechend niedriger Miete) leichter tolerierbar zu sein als ein schlechterer Bauzustand. Der Sprung von mittlerem zu gutem Bauzustand bringt – anders als der Sprung von guter zu sehr guter Ausstattung – keine wesentlichen Zufriedenheits- und damit Nutzbarkeitsvorteile. Wohl aber bringt der Sprung von mittlerem Bauzustand zu schlechterem Bauzustand deutliche Zufriedenheitseinschränkungen verbunden mit Wegzugspotenzialen.

3.1.5 Wohndauer und Umzugswunsch

Die Befragung zum Wohnen im älteren Geschosswohnungsbestand erfasst Wohnungen in Wohngebäuden, die mindestens ein Baulter von 80 Jahren haben. Dieses hohe Baulter der Altbauwohnungen macht theoretisch eine sehr lange Wohndauer der Haushalte möglich. Allerdings ist es in den vergangenen 10 Jahren in ostdeutschen Altbauwohngebieten aufgrund der Veränderungen durch Eigentümerwechsel und Sanierung zu einem verstärkten Bewohnerwechsel gekommen. Es wird deshalb von der These ausgegangen, dass sich in den älteren Geschosswohnungsbeständen der ostdeutschen Städte eine spezifische Bewohnerstruktur herausgebildet hat mit einer hohen Zahl von Haushalten mit kurzer Wohndauer. Die Wohndauer beeinflusst die Bewertung der eigenen Wohnsituation durch die Haushalte und hat durchaus Einfluss auf den Wunsch, in der Wohnung zu bleiben oder wegzuziehen.

„Empirische Untersuchungen zeigen, dass die Bewertung der Wohnverhältnisse nicht nur von objektiven Merkmalen, sondern auch von der Wohndauer beeinflusst wird und de facto mehrere Phasen durchläuft: Mit dem Einzug in eine Wohnung beginnt die erste Phase der Euphorie, in der die Wohnsituation positiv bewertet wird. Darauf folgt eine Phase der Ernüchterung, an die sich die Phase der Gewöhnung mit einer mittleren Bewertung anschließt.“ (Kühne-Büning, Heuer 1994) Das bedeutet, dass bei langer Wohndauer, hoher Zufriedenheit mit der Wohnung und nicht vorhandenem Umzugswunsch von einem vergleichsweise hohen Bleibepotenzial der Haushalte ausgegangen werden kann, während bei kurzer Wohndauer die Entscheidung zum Bleiben in der Wohnung stärkeren Veränderungen unterliegt.

Unterschiede im Mobilitätsverhalten treten auch in Abhängigkeit davon auf, ob die Wohnung als Eigentümer oder Mieter bewohnt wird. Die Bindung des Eigentümers an seine Wohnung ist in der Regel größer als die des Mieters. Die mittlere Wohndauer der befragten Hauseigentümer liegt bei fast 22 Jahren, während die befragten Mieter im Mittel nur 9 Jahre in ihrer Wohnung leben (Tab. 3.1.5.1). Zwei Drittel der Hauseigentümer wohnten bereits vor 1993 in ihrer jetzigen Wohnung und ein Drittel ist zwischen 1993 und 1995 eingezogen. Wohnungseigentümer sind dagegen zu fast 80 % erst nach 1992 eingezogen. (Tab. 3.1.5.2). Um diese Unterschiede zu

Tab. 3.1.5.1: Mittelwert der Wohndauer von Mietern und Eigentümern in den Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Rechtsform der Wohnungsnutzung	Anzahl der Haushalte	Mittelwert der Wohndauer in Jahren
Mieter	308	8,9
Untermieter	4	2,5
Wohnungseigentümer	13	9,5
Hauseigentümer	12	21,5
Insgesamt	337	9,3

Tab. 3.1.5.2: Haushalte nach dem Einzugsjahr in ihre jetzige Wohnung
(Quelle: Eigene Auswertung)

Jahr des Einzugs	Mieter		Untermieter		Wohnungseigentümer		Hauseigentümer	
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent
bis 1970	29	9,4			1	7,7	3	25,0
1971 bis 1980	20	6,5			1	7,7	1	8,3
1981 bis 1990	49	15,9			1	7,7	4	33,3
1991 bis 1992	9	2,9						
1993 bis 1995	15	4,9	1	25,0	3	23,1	4	33,3
1996 bis 1997	70	22,7	2	50,0	4	30,8		
1998 und später	116	37,7	1	25,0	3	23,1		
Insgesamt	308	100	4	100	13	100	12	100

berücksichtigen, wurde bei der Analyse des Einflussfaktors Wohndauer in einem ersten Schritt eine Trennung von Mieter- und Eigentümerhaushalten vorgenommen. Für die Auswertung standen entsprechend dieser Trennung von 337 Fragebögen mit Angaben zur Wohndauer 308 Mieterhaushalte, 4 Untermieterhaushalte sowie 25 selbstnutzende Haus- bzw. Wohnungseigentümer zur Verfügung. Im Folgenden werden die Mieterhaushalte vertiefend betrachtet.

Wohndauer der Mieterhaushalte

34,7 % der Mieter wohnten bereits vor 1993 in ihrer Wohnung, lediglich 4,9 % sind von 1993 bis 1995 zugezogen und 60,4 % haben ihre jetzige Wohnung 1996 und später bezogen. Diese Verhältnisse finden sich auch in den drei Untersuchungsgebieten. Haushalte mit Zuzug vor 1993 machen dort zwischen einem Viertel und 40 % aus. Sehr gering (3 bis 8 %) ist in allen drei Gebieten die Zahl der Zuzüge zwischen 1993 und 1995 und dementsprechend wohnt mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte erst seit 1996 und später in der jetzigen Wohnung. Den höchsten Anteil ab 1996 Zugezogener hat Pieschen (66,4 %), vor Striesen (61,1 %) und Trachau (54,3 %). Das bestätigt die Annahme, dass in den älteren Geschosswohnungsbeständen der ostdeutschen Städte gegenwärtig ein hoher Anteil von Haushalten mit kurzer Wohndauer wohnt. Durch Sanierung sowie Eigentümerwechsel hat ein Neuzuzug bzw. ein Bewohnerwechsel stattgefunden. Ab 1996 ist ein sprunghafter Anstieg der Zuzüge zu erkennen. Die anteilig meisten Mieterhaushalte sind in den Jahren 1998 bis 1999 zugezogen und wohnen somit weniger als zwei Jahre in der Wohnung (37,7 % aller Mieterhaushalte). Es ist anzunehmen, dass dies auf den Abschluss der Sanierung an vielen Gebäuden zurückzuführen ist. Dafür spricht auch die

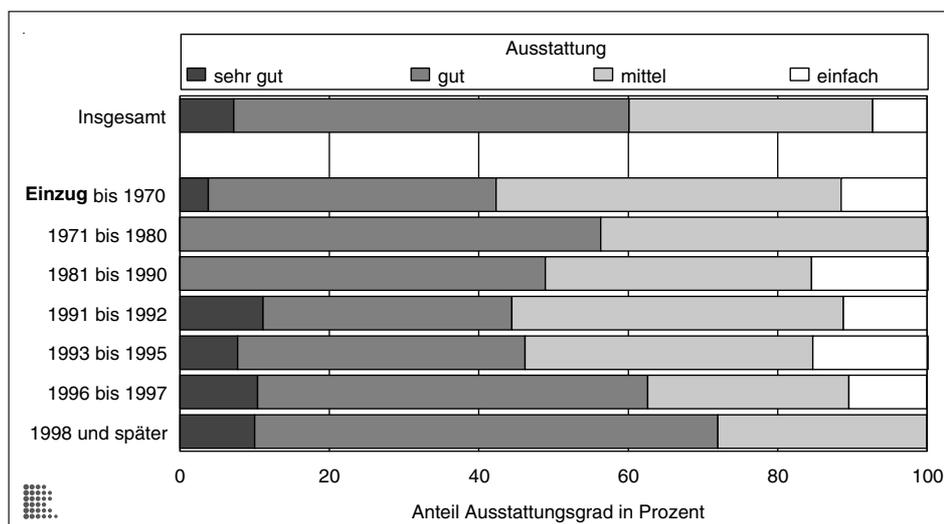


Abb. 3.1.5.1: Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung und Ausstattung der Wohnung
(Quelle: Eigene Darstellung)

Tatsache, dass 68 % der ab 1996 eingezogenen Haushalte in Wohnungen mit sehr guter und guter Ausstattung leben, während in den anderen Wohndauergruppen der Anteil dieser Ausstattungsstufen geringer ist (Abb. 3.1.5.1). Wird dazu noch der Bauzustand der Gebäude einbezogen, wohnen 56 % der ab 1996 Zugezogenen in sehr guter und guter Ausstattung sowie gutem Bauzustand (Qualitätstypen 1 und 2). Das könnte bedeuten, dass ein hoher Anteil neu Zugezogener im Gebiet auf ein gutes Qualitätsniveau der Wohnungen und Gebäude schließen lässt. Das heißt andererseits, dass das hohe Qualitätsniveau der Wohnungen, ob schon vor 1990 vorhanden oder durch Sanierung nach 1990 hergestellt, für eine hohe Zahl von Zuzügen gesorgt hat. Gleichzeitig sind allerdings auch nach 1992 insbesondere junge Haushalte mit offener Familienplanung und Familienhaushalte in der Expansions- und Konsolidierungsphase in Wohnungen eingezogen, die ein niedriges Qualitätsniveau haben. Insgesamt waren das 35 von 199 Haushalten. Rund 46 % dieser Haushalte haben wieder einen Umzugswunsch geäußert.

Wohndauer nach Haushaltstypen

Haushalte, die vor 1970 eingezogen sind und noch heute in ihrer Wohnung leben, sind schwerpunktmäßig Rentnerhaushalte. In den Jahren 1971 bis 1992 sind es überwiegend Erwerbshaushalte und Familienhaushalte in der Konsolidierung und mit abgeschlossener Familienphase. Nach 1992 dominiert der Zuzug von jungen Haushalten mit offener Familienplanung und Familienhaushalten in der Expansionsphase. Rentnerhaushalte und Familienhaushalte mit abgeschlossener Familienphase sind nur in ganz geringer Zahl nach 1992 in ihre jetzige Wohnung eingezogen (Tab. 3.1.5.3). Bezogen auf die einzelnen Haushaltstypen ist festzustellen, dass nicht

Tab. 3.1.5.3: Wohndauer nach Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Jahr des Einzugs in die Wohnung						Mittlere Wohndauer in Jahren
	Vor 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1992	1993 bis 1995	1996 bis 1997	1998 bis 1999	
Haushalte	27	20	53	16	70	114	9
Anzahl	9,0	6,7	17,7	5,3	23,3	38,0	
in Prozent							
Junge Haushalte mit offener Familienplanung		2,7	5,4	6,7	26,6	58,6	2
Erwerbshaushalte	11,1	16,7	8,4	8,3	13,9	41,6	10
Rentnerhaushalte	50,0	5,6	8,4	2,8	11,1	22,1	26
Familienhaushalte in der Expansionsphase			16,2	5,4	45,9	32,5	3
Konsolidierungsphase	3,1	6,3	43,8	3,1	15,6	28,1	9
abgeschlossenen Familienphase		44,3	33,3		11,1	11,1	15
Alleinerziehende	3,3	6,7	20,0	6,7	30,0	33,3	6
Junge Wohngemeinschaften				12,5	25,0	62,5	2
Mehrgenerationenhaushalte	40,0				40,0	20,0	19

nur kleine und ältere Haushalte eine längere Wohndauer haben und auch nach 1992 im Altbau geblieben sind, sondern auch viele Familienhaushalte die in den 70er und 80er Jahren bezogenen Wohnungen behalten haben. Die Ergebnisse zeigen hier auch einen Zusammenhang von Wohndauer und Alter des Haushalts (mittleres Alter der erwachsenen Personen im Haushalt). Bei den Haushalten mit Zuzug vor 1970 ist eine Konzentration von 24 % auf die Altersgruppe von 35 bis 60 Jahre und 76 % über 60 Jahre festzustellen. Haushalte mit Einzug zwischen 1971 und 1980 sind mit 85 % zwischen 35 und 60 Jahre alt. Zwischen 1981 und 1990 liegt der Schwerpunkt bei den Haushalten zwischen 35 und 50 Jahren (77 %) und nach 1990 bei den 25- bis 35-Jährigen (46 %) bzw. bei den Haushalten von 35 bis 50 Jahren (30 %).

Wohndauer, Zufriedenheit mit der Wohnung und Umzugswunsch

Wie bereits einführend erläutert, werden subjektive Vorstellungen durch Gewöhnung an die gegebene Situation geprägt, die sich an die Phase der „Euphorie“ kurz nach dem Einzug und die folgende „Ernüchterung“ anschließt. Diese Veränderungen der subjektiven Bewertung der Wohnsituation können am Beispiel der Zufriedenheit mit der Wohnung und der Umzugswünsche der befragten Haushalte nachgewiesen werden. Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist anteilig bei den Haushalten am höchsten, die 1996 und später eingezogen sind (Anlage 1, Frage 3, 73 % mit Bewertung 1 und 2, 96 % von 1 bis 3). Die geringste Wohnzufriedenheit besitzen die Haushalte, die zwischen 1991 und 1995 eingezogen sind (Abb. 3.1.5.2). Haushalte mit längerer Wohndauer haben wieder im Mittel eine höhere Zufriedenheit mit ihrer Wohnung. Wobei allerdings auch bei längerer Wohndauer in Einzelfällen sehr

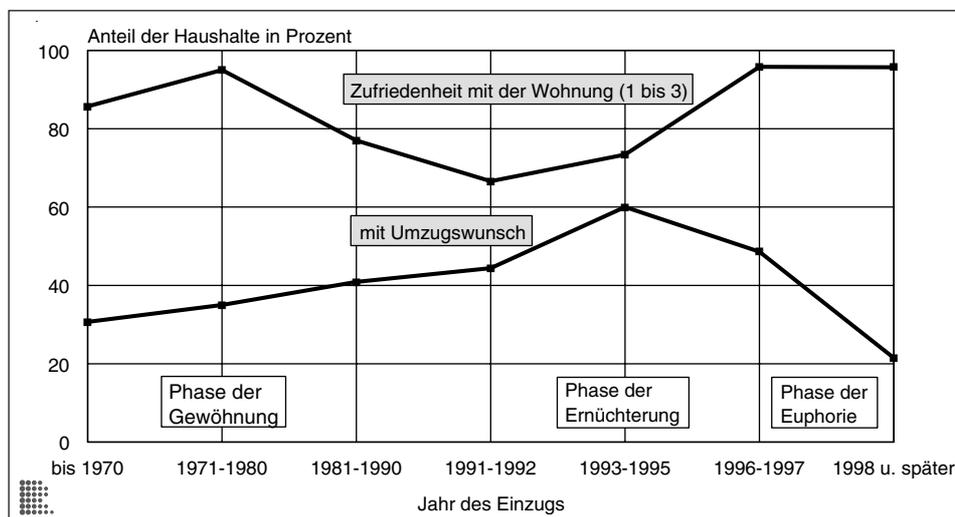


Abb. 3.1.5.2: Umzugswunsch und Zufriedenheit mit der Wohnung in Abhängigkeit von der Wohndauer
(Quelle: Eigene Darstellung)

geringe Zufriedenheitswerte auftreten. In der Mehrzahl der Fälle mit geringer Wohnzufriedenheit (18 von 31, Bewertung 4 und 5) hat die Wohnung eine einfache bis mittlere Ausstattung und einen schlechten Bauzustand. Unzufrieden bei einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren (13 Haushalte) sind in erster Linie Familienhaushalte und Alleinerziehende.

Zu ihren Umzugsabsichten haben sich 289 Mieterhaushalte geäußert. 65 % dieser Haushalte wollen „auf keinen Fall“ oder „eher nicht“ umziehen. Das bedeutet andererseits, dass 23 % einen Umzug in den nächsten zwei Jahren planen und 12 % einen gegenwärtig nicht realisierbaren Umzugswunsch haben. Insgesamt 35 % aller Haushalte möchten umziehen. Unterschiede in Abhängigkeit von der Wohndauer sind erkennbar. So wollen von den Haushalten, die ab 1996 zugezogen sind und eine vergleichsweise hohe Wohnzufriedenheit besitzen, 32 % in den nächsten zwei Jahren bereits wieder umziehen oder haben den Wunsch dazu. Die zwischen 1993 und 1995 Eingezogenen dokumentieren ihre vergleichsweise geringere Wohnzufriedenheit in einem hohen Anteil von Haushalten mit Umzugswunsch von 60 %. Bei den Haushalten mit Einzug vor 1993 ist der Umzugswunsch mit anteilig 37 % im Mittel wieder geringer und sinkt mit zunehmender Wohndauer.

Einen Umzugswunsch haben vorrangig Haushalte mit Kindern und Alleinerziehende sowie junge Haushalte mit offener Familienplanung (Abb. 3.1.5.3). Während die Mehrzahl der jungen Haushalte und der Familienhaushalte in der Expansion mit Umzugswunsch nach einer vergleichsweise kurzen Wohndauer von maximal 4 Jahren wieder umziehen will, sind es bei den Familienhaushalten in der Konsolidierungsphase und der abgeschlossenen Familienphase vorrangig Haushalte mit längerer

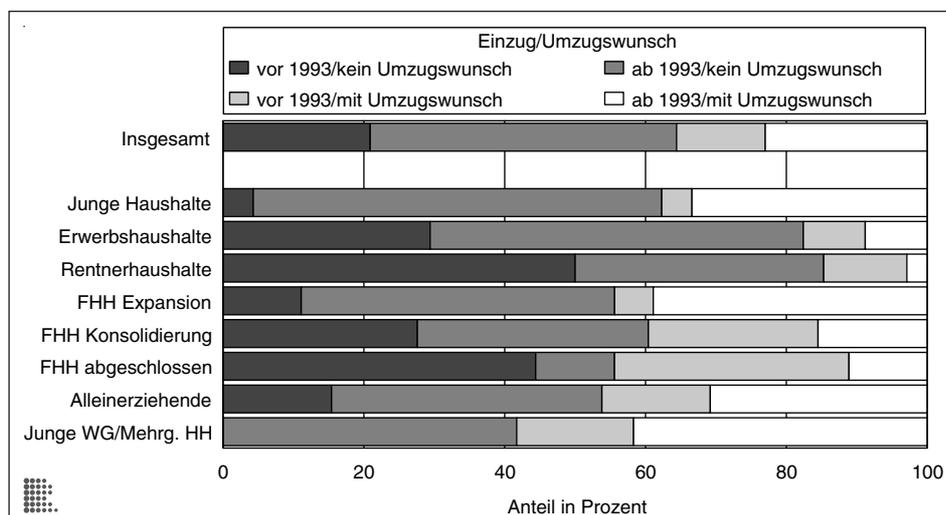


Abb. 3.1.5.3: Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung und Umzugswunsch nach Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Darstellung)

Wohndauer von mehr als 9 Jahren (bis 1992 zugezogen). Erwerbs- und Rentnerhaushalte haben einen deutlich geringeren Umzugswunsch. Bei einer Wohndauer über 30 Jahre wollen die über 50-Jährigen fast ausschließlich nicht umziehen. Erst bei einem Alter über 70 Jahre treten wieder Umzugswünsche bei sehr langer Wohndauer auf. Das heißt, die Haushalte mit langer Wohndauer besitzen bei einem mittleren Alter der erwachsenen Personen zwischen 50 und 70 Jahren ein hohes Verharrungsverhalten. Alleinerziehende haben vergleichsweise häufig einen Umzugswunsch geäußert, wobei die Mehrzahl dieser Haushalte nach 1992 zugezogen ist.

Die Umzugsgründe unterscheiden sich deutlich in Abhängigkeit von der Wohndauer. Insgesamt am häufigsten genannte Gründe für einen Umzug sind: „Wohnung ist zu klein“, „schlechter baulicher Zustand des Gebäudes“, „Miete ist zu hoch“ und „ungenügende Ausstattung der Wohnung“. Bei den nach 1992 eingezogenen Haushalten sind die mit Abstand häufigsten Gründe „Wohnung ist zu klein“ und „Miete ist zu hoch“ (insgesamt 36 % aller Nennungen). Darüber hinaus spielen ein schlechter Bauzustand, die Ausstattung der Wohnung und berufliche Gründe eine Rolle. Bei den zwischen 1971 und 1992 zugezogenen Haushalten wurden vorrangig „ungenügende Ausstattung der Wohnung“ und „schlechter baulicher Zustand des Gebäudes“ sowie Wohnungsgröße und -zuschnitt genannt. Die vor 1970 Eingezogenen haben vorrangig Probleme mit der Tatsache, dass die Wohnung zu groß ist, sowie mit dem Bauzustand und der Ausstattung. Belastung durch anstehende Sanierung wurde unabhängig von der Wohndauer in allen Gruppen genannt. Gründe, wie „Miete ist zu hoch“ und „Probleme mit den Nachbarn“, die bei kurzer Wohndauer auch genannt wurden, treffen bei langer Wohndauer nicht zu.

Die Nettokaltmieten liegen in den Fällen, in denen sie als Umzugsgrund genannt wurden, bis auf 3 Fälle zwischen 11,00 und 16,00 DM pro m² und bewegen sich somit im oberen Mietbereich. Die Höhe der Miete bei Einzug bis 1992 zeigt eine Konzentration bis 10,00 DM pro m² (76 % aller Haushalte). Von den Haushalten mit Einzug nach 1990 zahlen lediglich 35 % eine Miete bis 10,00 DM pro m². Die Mehrzahl der Haushalte mit kurzer Wohndauer hat Mieten zwischen 10,00 und 14,00 DM pro m². Allerdings dokumentieren die verschiedenen Mieten bei unterschiedlicher Wohndauer in erster Linie Unterschiede im Qualitätsniveau der Wohnungen. So lässt sich ein enger Zusammenhang von Nettokaltmiete und Qualitätstyp nachweisen, während die Wohndauer weder mit der Miete noch dem Qualitätstyp korreliert.

Bleibe- und Zuzugspotenzial

Aus den Ergebnissen der Analyse kann abgeleitet werden, dass die Erwerbshaushalte und die Rentnerhaushalte ein besonders hohes Bleibepotenzial besitzen. Sie haben bei Zuzug vor 1993 zu fast 80 % keinen Umzugswunsch und wollen bei Einzug ab 1993 zu 90 % nicht wieder umziehen. Vergleichsweise sesshaft erscheinen auch Familienhaushalte, wobei bei den Haushalten ohne Umzugswunsch in der Expansions-

phase die Mehrzahl erst nach 1992 eingezogen ist. Der Umzugswunsch nach langer Wohndauer ist bei den Familienhaushalten mit abgeschlossener Familienphase anteilig am stärksten ausgeprägt.

Ein hohes Zuzugspotenzial ist zu erkennen bei jungen Haushalten mit offener Familienplanung und Familienhaushalten in der Expansionsphase, bei Alleinerziehenden und jungen Wohngemeinschaften. Diese Haushalte sind schwerpunktmäßig nach 1992 zugezogen, haben aber gleichzeitig wesentlich häufiger wieder einen Umzugswunsch als die übrigen Haushaltstypen.

Fazit:

Typisch für die Situation in allen drei Untersuchungsgebieten des älteren Geschosswohnungsbestandes ist ein hoher Anteil von Haushalten mit kurzer Wohndauer. Das resultiert vorrangig aus der hohen Entwicklungsdynamik der vergangenen zehn Jahre in diesen Gebieten im Zusammenhang mit Eigentümerwechsel und Sanierung sowie Abwanderung der Bewohner, Wohnungsleerstand bereits Anfang der 90er Jahre und Neuzuzug. Während in der ersten Hälfte der 90er Jahre nur sehr wenige Haushalte zugezogen sind, steigt die Zahl der Zuzüge in den Jahren 1997 bis 1999 sprunghaft an.

Die Wohndauer ist u. a. abhängig vom Alter und von der jeweiligen Lebensphase des Haushalts. Haushalte, die schon vor 1971 in ihre jetzige Wohnung eingezogen waren, sind vorrangig Erwerbshaushalte und Rentnerhaushalte. Zwischen 1971 und 1992 sind es überwiegend auch Erwerbshaushalte und Familien in der Konsolidierungsphase. Eine kurze Wohndauer haben überwiegend junge Haushalte mit offener Familienplanung und Familienhaushalte in der Expansionsphase.

Bei der Zufriedenheit mit der Wohnung und beim Umzugswunsch sind Unterschiede in Abhängigkeit von der Wohndauer zu erkennen. Haushalte mit langer Wohndauer und mit sehr kurzer Wohndauer sind anteilig häufiger zufrieden mit ihrer Wohnung und haben weniger oft einen Umzugswunsch als die übrigen Haushalte. Mit Ausnahme der nach 1995 eingezogenen Haushalte sinkt anteilig der Umzugswunsch mit zunehmender Wohndauer. Eine besonders hohe Umzugsneigung ist bei jungen Haushalten festzustellen. Die Umzugsgründe unterscheiden sich in Abhängigkeit von der Wohndauer. Allgemein typisch für den Umzugsgrund bei langer Wohndauer ist die Dominanz von zu großer Wohnung, mangelhafter Ausstattung und schlechtem Bauzustand, während bei kurzer Wohndauer die zu kleine Wohnung und die zu hohe Miete wesentliche Gründe sind.

Es wird deutlich, dass in Wohngebieten mit einem höheren Anteil von Haushalten mit längerer Wohndauer von einem höheren Bleibepotenzial ausgegangen werden kann, als in Gebieten mit vorrangig kurzer Wohndauer. In Gebieten mit überwiegend kurzer Wohndauer und einem hohen Anteil junger Haushalte tritt ein häufigerer Mieterwechsel auf.

3.1.6 Sozialstruktur

Die aus der Literatur gewonnenen Aussagen zu sozialen Aspekten im Zusammenhang mit der Instandsetzung oder Modernisierung des älteren Geschosswohnungsbestandes lassen sich in zwei thematische Blöcke fassen. Zum einen sind das die Veränderungen der *Bevölkerungszusammensetzung* in den Untersuchungsgebieten. Dabei geht es um Hinweise auf eine mögliche Herausbildung einseitiger Sozialstrukturen (als Indiz für Segregations- bzw. Verdrängungsprozesse), aber auch um mögliche verstärkte Bindungen der Haushalte an ihre Wohnung im Zusammenhang mit dem Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen. Zum anderen stehen die Veränderungen der *Bevölkerungsverteilung* im Mittelpunkt. Mögliche Tendenzen der Polarisierung, also der Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen (wie etwa ökonomisch besser oder schlechter Gestellter) auf positive oder negative Umstände der Wohnsituation, werden hier insbesondere entlang der Ausstattungs- und Bauzustandsqualitäten (Qualitätstypen, vgl. Pkt. 3.1.3) untersucht.

Für die Beschreibung der Sozialstruktur in den Untersuchungsgebieten wurden die Daten zur Einkommenssituation der Haushalte und zur Stellung von Haushaltsmitgliedern im Arbeitsleben sowie zu den Berufsabschlüssen herangezogen (Tab. 3.1.6.1).

Es wird deutlich, dass sich die Untersuchungsgebiete in den Merkmalen Einkommensstruktur der Haushalte sowie Art der ausgeübten Tätigkeit und Berufsbildung der Haushaltsmitglieder deutlich unterscheiden, während die generelle Erwerbsstruktur nur geringe Unterschiede aufweist. So ist der Anteil der Erwerbstätigen durchaus vergleichbar, und der Anteil Arbeitsloser ist nur in Trachau geringer als in den anderen Gebieten. In Pieschen zeigt sich eine Dominanz einfacherer Tätigkeiten, in Striesen überwiegen verantwortlich Beschäftigte und Selbstständige, und Trachau repräsentiert bei den ausgeübten Tätigkeiten den Durchschnitt aller drei Untersuchungsgebiete. Bezüglich der für die (ökonomische) Nutzungsentscheidung wichtigen Variable Haushaltsnettoeinkommen sieht man, dass höhere (und speziell sehr hohe) Einkommen eindeutig in Striesen stärker vertreten sind als in den anderen Untersuchungsgebieten. Niedrigere Einkommen treten eher in Pieschen auf. Es liegt insgesamt der Schluss nahe, dass Unterschiede in der Einkommensstruktur in den Untersuchungsgebieten weniger aus dem Beschäftigungsgrad der Haushaltsmitglieder resultieren, sondern vorrangig in der ausgeübten Tätigkeit und der beruflichen Bildungsstruktur begründet sind.

Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung in den Untersuchungsgebieten (Segregation)

Als grundsätzliches Indiz und Indikator des Ausmaßes möglicher Veränderungen der Bevölkerungsstruktur in den Untersuchungsgebieten kann die Wohndauer der ansässigen Haushalte betrachtet werden (vgl. Punkt 3.1.5). Der wohl wesentlich mit

Tab. 3.1.6.1: Ausgewählte Merkmale der Sozialstruktur in den Untersuchungsgebieten, Anteil der Haushalte
(Quelle: Eigene Auswertung)

Merkmale	Insgesamt in Prozent	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Haushaltsnettoeinkommen:				
– Bis unter 2 500 DM	34,4	42,1	29,8	32,1
– 2 500 bis unter 5 000 DM	53,1	49,5	49,0	60,4
– 5 000 DM und mehr	12,5	8,4	21,2	7,5
Stellung im Arbeitsleben:				
– Erwerbstätige	44,4	42,0	45,3	45,4
– Arbeitslose	7,0	8,3	8,3	4,6
– Nichterwerbstätige (ohne Kinder)	21,2	23,9	19,7	20,4
– Kinder	27,4	25,8	26,7	29,6
Von den Erwerbstätigen waren:				
– Arbeiter und Angestellte mit einfacher oder teilweise selbstständiger Tätigkeit	48,8	64,1	36,2	48,1
– Angestellte mit verantwortlicher Tätigkeit	34,5	27,2	41,4	34,1
– Beamte	3,2	1,9	3,4	3,9
– Selbstständige	13,5	6,8	19,0	13,9
Beruflicher Ausbildungsabschluss:				
– Beruflich-betrieblicher bzw. beruflich-schulischer Abschluss	45,4	53,9	36,9	47,2
– Meister/Techniker, Fachschule, Berufs- oder Fachakademie	12,2	9,9	10,8	15,4
– Fachhochschul- bzw. Hochschulabschluss	37,1	28,3	46,7	34,3
– kein Abschluss	5,3	7,9	5,6	3,1

dem Sanierungsgeschehen erklärbare Gesamtbefund sehr kurzer Wohndauer eines relativ großen Teils der Bevölkerung verweist zumindest auf nicht unerhebliche Veränderungen der Bewohnerschaft in den Untersuchungsgebieten. Wieweit diese Veränderungen als Segregationstendenzen zu interpretieren sind, wird im Folgenden anhand der Einkommens- und Bildungsstruktur sowie der Stellung der Haushaltsmitglieder im Arbeitsleben diskutiert. Dabei wird insbesondere nach Haushalten unterschieden, die bis 1992 bzw. nach 1992 zugezogen sind (Tab. 3.1.6.2).

Tab. 3.1.6.2: Verteilung der Haushalte in den Untersuchungsgebieten nach Einzugsdatum
(Quelle: Eigene Auswertung)

Einzüge	Anteil an den Haushalten in Prozent	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Bis 1992	35,0	28,7	34,2	41,2
Nach 1992	65,0	71,3	65,8	58,8
Darunter: nach 1997	35,3	39,4	38,5	28,6

Insgesamt ist hier mit Blick auf die Zahlen der amtlichen Statistik noch zu ergänzen, dass neben sozialstrukturellen Entwicklungen und Veränderungen in den jeweiligen Stadtteilen, zu denen die Untersuchungsgebiete gehören, ein erheblicher Bevölkerungsverlust seit 1990 festzustellen ist, der mit 24 % im Stadtteil Striesen-Ost am stärksten ausgeprägt ist (Stadtteil Pieschen-Süd 14 %, Stadtteil Trachau 17 %). Zumindest der höhere Bevölkerungsrückgang in Striesen kann u. a. auch in Verbindung mit den Wegzügen, aufgrund des dort am dynamischsten verlaufenen Sanierungsgeschehens, gesehen werden.

Da zu den Untersuchungsgebieten keine Vergleichsdaten aus früheren Sozialstrukturuntersuchungen vorliegen, wurde versucht, neben der Beschreibung des Status quo, Indizien für einen Wandel der Sozialstruktur anhand des Einzugsdatums zu gewinnen. Dabei liegt das wesentliche methodische Problem darin, dass theoretisch genau solche Haushalte in die Gebiete zugezogen sein könnten, wie vorher ausgezogen sind. Die sich ergebenden Annahmen zur Entwicklung der sozialstrukturellen Zusammensetzung, anhand unterschiedlicher Einzugsjahrgänge, wären dann ein reines Artefakt der Methode. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass ein möglicher Austausch von Teilen der Sozialstruktur entweder nicht erkannt oder unterschätzt wird, da ja die im Rahmen des Austausches weggezogenen Haushalte nicht mehr in die Berechnungen eingehen.

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse sind – soweit sie Entwicklungstendenzen betreffen – dementsprechend im Sinne von Indizien für Veränderungen, nicht aber als Darstellung faktischer Prozesse zu verstehen. Deutlich wird aber in jedem Fall, inwieweit sich die zugezogenen Haushalte (Einzugsdatum nach 1992) gegebenenfalls von den dagebliebenen Haushalten (Einzugsdatum bis 1992) unterscheiden.

Einkommen

Mit Blick auf mögliche Entwicklungstendenzen kann man für die Gruppe der nach 1992 zugezogenen Haushalte festhalten, dass in Pieschen vor allem der Anteil der Haushalte im unteren Einkommensbereich größer ist als unter den bis 1992 Zugezogenen, während in Striesen besonders die obere Einkommensgruppe deutlich größer ist (Abb. 3.1.6.1). In Trachau sind unter den nach 1992 zugezogenen Haushalten sowohl die untere als auch insbesondere die obere Einkommensgruppe größer, die unter den bis 1992 Zugezogenen nur eine Randgruppe darstellt. Der unterdurchschnittliche Anteil höherer Einkommen unter den bis 1992 zugezogenen Haushalten in Trachau legt auch vor dem Hintergrund des insgesamt „bürgerlich-traditionellen“ Profils des Wohngebietes und der in Trachau insgesamt höchsten Wertschätzung der Wohnform Einfamilienhaus die Interpretation nahe, dass hier selektiv besser verdienende Haushalte das Gebiet, insbesondere im Zusammenhang mit Eigentumsbildungen, verlassen haben.

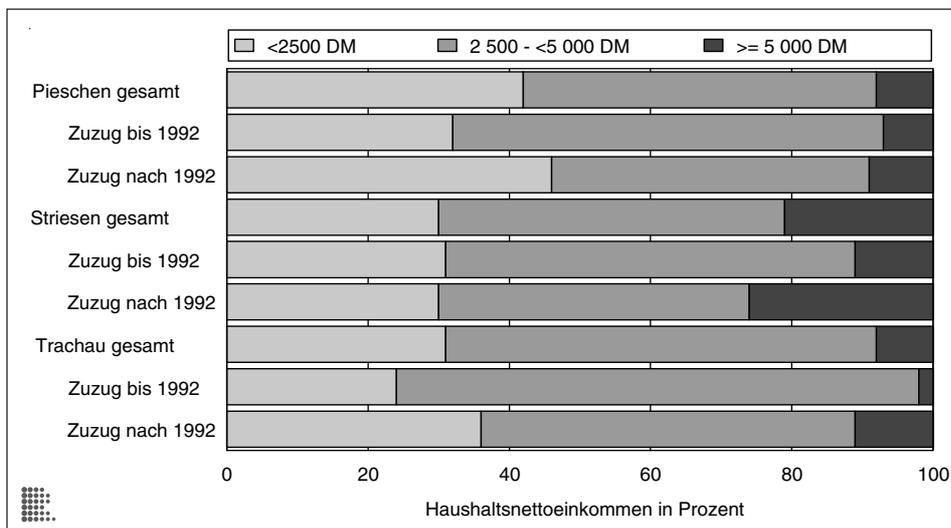


Abb. 3.1.6.1: Verteilung der Haushaltsnettoeinkommensgruppen in den Untersuchungsgebieten nach Einzugsdatum – Zuzug bis und nach 1992
(Quelle: Eigene Darstellung)

Mit Blick auf die Pro-Kopf-Einkommen stellt sich das Bild etwas anders dar. Vor allem finden sich in Trachau durchgängig mehr hohe Pro-Kopf-Einkommen als in Striesen. Auch mit Blick auf die Befunde zur Alters- und Haushaltsstruktur (vgl. Punkt 2) lässt sich Trachau entsprechend als „Traditionsgebiet“ mit älteren kleinen Haushalten mit relativ hohem Einkommen interpretieren.

Mit Blick auf Entwicklungsindizien ist in Trachau der Anteil der niedrigeren Pro-Kopf-Einkommen unter den nach 1992 Zugezogenen etwas größer, der Anteil der höheren Pro-Kopf-Einkommen etwas niedriger. In Pieschen ist umgekehrt der Anteil der niedrigen Pro-Kopf-Einkommen kleiner und der Anteil der höheren Pro-Kopf-Einkommen größer als in der Gruppe der bis 1992 Zugezogenen. Damit stellen sich die Situation und die Indizien einer Entwicklung der Pro-Kopf-Einkommen für Pieschen günstiger dar, als die Situation der Haushaltsnettoeinkommen vermuten lässt. Eine Erklärung hierfür könnte der deutlich höhere Anteil an jungen Haushalten ohne Kinder in diesem Gebiet sein, die potenziell in die Familienphase hineinwachsen – mit dann entsprechend reduziertem Pro-Kopf-Einkommen. In Striesen ist bei einem durchgängig gleichbleibenden Anteil höherer Pro-Kopf-Einkommen der Anteil niedrigerer Pro-Kopf-Einkommen unter den nach 1992 zugezogenen Haushalten etwas größer.

Stellung im Arbeitsleben

Mit Blick auf die Stellung der Haushaltsmitglieder im Arbeitsleben stellen sich die Tendenzen der Verteilung in den drei Untersuchungsgebieten insgesamt ähnlich der

Gesamtverteilung dar (Abb. 3.1.6.2). Ein wesentlicher Unterschied ergibt sich allerdings für die Gebiete Trachau und Pieschen und dort für die Haushalte, in denen mindestens eine Person Student bzw. Rentner ist. Hier überwiegen in Pieschen deutlich die Haushalte mit Student(en), während sich in Trachau deutlich mehr Haushalte mit Personen in Rente finden. Mit Blick auf die Frage nach Segregationstendenzen ist auch hier der Vergleich der bis 1992 und nach 1992 zugezogenen Haushalte interessant. In Pieschen unterscheiden sich diese beiden Gruppen vor allem durch den sehr viel höheren Anteil von Haushalten mit Student(en) mit Zuzug nach 1992 sowie einen deutlich niedrigeren Anteil sowohl der Haushalte mit arbeitslosen Haushaltsmitgliedern als auch der Doppelverdienerhaushalte mit zwei Vollzeitbeschäftigten, die bis 1992 zugezogen sind. Die Unterschiede der beiden Gruppen in Trachau weisen im Vergleich mit den Unterschieden in der Gesamtstichprobe keine nennenswerten Besonderheiten auf. In Striesen unterscheidet sich die Gruppe der nach 1992 zugezogenen Haushalte von den früher Zugezogenen durch den deutlich höheren Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit einem Vollzeitbeschäftigten, während Mehrpersonenhaushalte mit nur einem Teilzeitbeschäftigten fast gar nicht vertreten sind. Weiterhin ist der Anteil der Haushalte mit Student(en), im Gegensatz zur Situation in den anderen Untersuchungsgebieten, in Striesen in beiden Gruppen gleich groß.

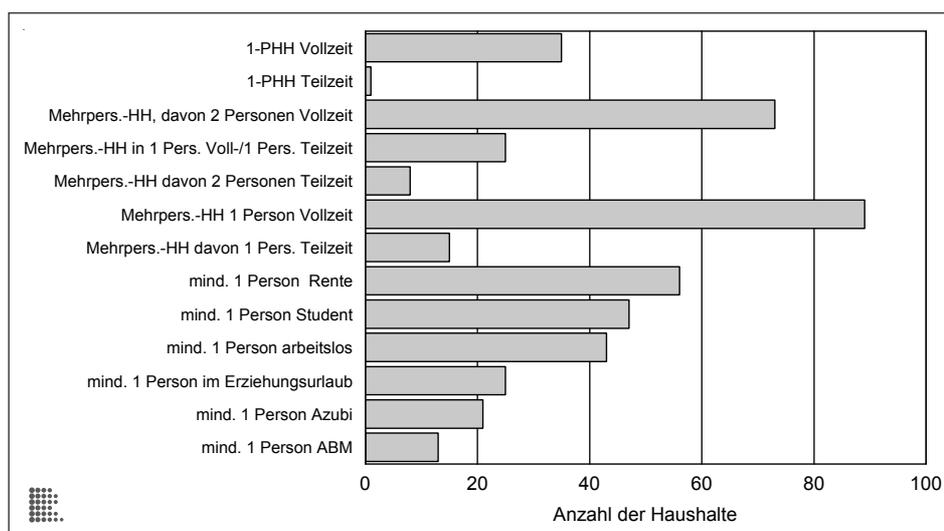


Abb. 3.1.6.2: Haushalte nach der Stellung im Arbeitsleben
(Quelle: Eigene Darstellung)

In allen Gebieten ist die Zahl der Rentnerhaushalte unter den nach 1992 zugezogenen Haushalten deutlich geringer, was sicher zum Teil schlicht Ausdruck einer jüngeren Wohnbiografie der zugezogenen Haushalte ist. Bei einer Differenzierung der Gebiete fällt jedoch auf, dass sich in Striesen die mit Abstand kleinste Gruppe von

Rentnerhaushalten unter den ab 1993 zugezogenen Haushalten findet. Die insgesamt größte Gruppe von Rentnerhaushalten stellen die bis 1992 zugezogenen Haushalte in Trachau.

Mit Blick auf die Mehrpersonenhaushalte mit zwei Beschäftigten (Vollzeit oder Teilzeit) zeigt sich für alle Gebiete, insbesondere aber für Trachau und Striesen, in denen diese Haushalte annähernd gleich stark vertreten sind, dass sich die Haushaltszusammensetzung unterscheidet. Unter den bis 1992 zugezogenen Haushalten finden sich deutlich weniger Haushalte ohne Kinder als unter den später zugezogenen (Tab. 3.1.6.3). Hier zeigen sich also allgemein und speziell in Striesen Indizien einer „DINKIsierung“ (hin zur Lebensform „Double Income, No Kids“ – siehe auch die Ausführungen zu den Selbstverwirklicherhaushalten im Punkt 3.1.1).

Tab. 3.1.6.3: Anteil der Doppelverdienerhaushalte ohne Kinder unter den Doppelverdienerhaushalten gesamt
Quelle: Eigene Auswertung)

Anteil der Doppelverdienerhaushalte ohne Kinder	Stichprobe insgesamt in Prozent	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Unter den bis 1992 zugezogenen Doppelverdienerhaushalten	11	0	14	16
Unter den nach 1992 zugezogenen Doppelverdienerhaushalten	46	38	67	35

Berufliche Bildungsstruktur

Zur Untersuchung von Indizien der Herausbildung unterschiedlicher Milieus in den Untersuchungsgebieten wurde neben der Einkommenssituation die Verteilung ausgewählter Berufsabschlüsse betrachtet. Dabei wurden auf der Ebene der Haushaltsmitglieder (personenbezogen) die Hauptkategorien „betrieblicher Abschluss“ und „Fachhochschul- bzw. Hochschulabschluss“ verglichen (Abb. 3.1.6.3).

Bei der Suche nach Indizien für Segregationstendenzen wird zunächst deutlich, dass vor allem in Pieschen und Striesen der Anteil der Personen mit Fachhochschul- und Hochschulabschlüssen unter den ab 1993 zugezogenen Haushalten größer ist. Für Striesen bedeutet das Indizien für eine zunehmende Homogenisierung, da bereits unter den früher eingezogenen Haushalten ein höherer Anteil von Personen mit Fachhochschul- und Hochschulabschlüssen vorliegt. Mit Blick auf Pieschen finden sich eher Indizien einer Durchmischung, da die unter den bis 1992 zugezogenen Haushalten eindeutige Vorherrschaft betrieblicher Ausbildungsabschlüsse (im Verhältnis 3 : 1) sich unter den nach 1992 zugezogenen Haushalten nicht mehr findet.

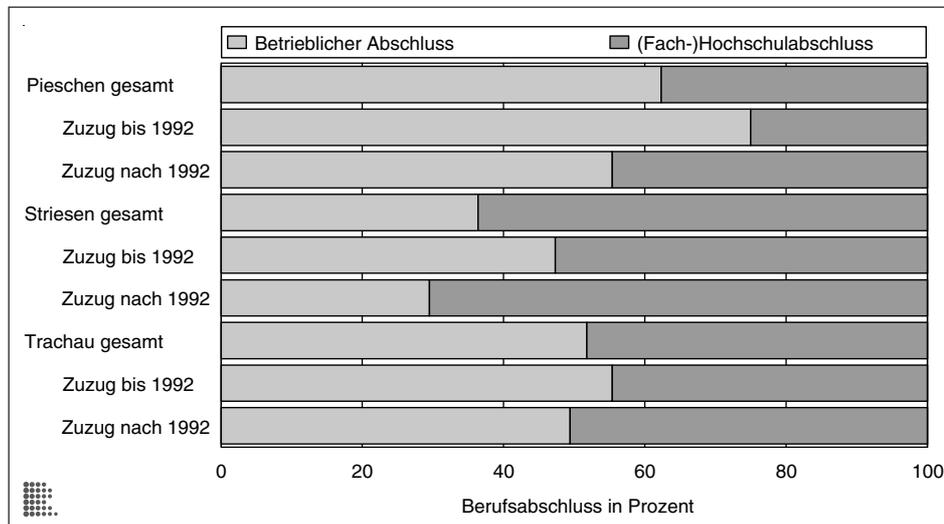


Abb. 3.1.6.3: Verteilung ausgewählter Berufsabschlüsse in den Untersuchungsgebieten nach dem Zeitpunkt des Einzugs bis oder nach 1992 (Quelle: Eigene Darstellung)

Betrachtet man ergänzend die Altersstruktur und die Ergebnisse zur Stellung von Haushaltsmitgliedern im Arbeitsleben, könnten die Ergebnisse für Pieschen auch als Indizien eines beginnenden Gentrifizierungsprozesses aufgefasst werden: Zuzug von „jungen Pionieren“ – insbesondere Studenten – und Personen mit Fach- und Hochschulabschlüssen in ein ursprünglich eher „proletarisches“ Gebiet. Indizien für einen Segregationsprozess finden sich am ehesten in Striesen (insofern, als der ursprüngliche Bildungsmix hochschulastiger geworden ist), nicht jedoch in Trachau und Pieschen, da hier zumindest bezüglich der Bildungsstruktur eher Stabilität (Trachau) bzw. Indizien einer sozialen Mischung der Bewohnerstruktur erkennbar sind.

Veränderung der ökonomischen Situation der Haushalte

Ergänzend zu den Einkommensdaten wurden die ökonomische Situation und wiederum Indizien einer Entwicklung der Haushalte auch mit Blick auf die Belastungssituation untersucht. Als Hinweise auf eine ökonomische Belastungssituation werden die subjektiv empfundene Belastung durch Wohnkosten (Miete oder Finanzierungskosten im Fall von Wohneigentum) und der Empfang von Wohngeld herangezogen.

Als „zu hoch“ empfinden ihre Wohnkosten in Pieschen 34 %, in Trachau 23 % und in Striesen 37 % der Haushalte. Dem steht folgende objektive Belastung dieser Haushalte gegenüber: Pieschen 17 bis 37 % des Haushaltsnettoeinkommens, Trachau ebenfalls 17 bis 37 % und Striesen 19 bis 56 % des Haushaltsnettoeinkommens. Von den Haushalten, die subjektiv Ihre Belastung durch Wohnkosten als „zu hoch“

einschätzen, wollen deswegen in Pieschen 27 %, in Trachau 20 % und in Striesen 26 % der Haushalte ausziehen. Bei aller Vorsicht gegenüber den zugrunde liegenden berechneten Belastungsdaten (insbesondere aufgrund der Erfassung des Haushaltsnettoeinkommens in Einkommensgruppen) ist also insgesamt die wohnkostenbedingte ökonomische („individuelle“) Belastungssituation in Trachau und Pieschen durchaus vergleichbar, während in Striesen tendenziell höhere Belastungen auftreten, diese aber etwa in gleichem Maße toleriert werden wie in Pieschen. Mit Blick auf das Einzugsdatum zeigt sich insgesamt, dass die bis 1992 eingezogenen Haushalte ihre Wohnkosten seltener als zu hoch empfinden. Diese Einschätzung variiert allerdings in den Gebieten. So sind es in Pieschen 22 % der bis 1992 eingezogenen Haushalte, in Trachau nur 14 % und in Striesen 28 %. Zum Vergleich sind es unter den nach 1992 eingezogenen Haushalten in Pieschen 40 %, in Trachau 28 % und in Striesen 42 % der Haushalte, die ihre Wohnkosten als zu hoch empfinden.

Mit Blick auf den Empfang von Wohngeld zeigt sich, dass sich die Gesamtsituation heute weitgehend unabhängig vom Wohngebiet darstellt. Etwa 10 % der untersuchten Haushalte erhalten Wohngeld, in Pieschen und Trachau 9 %, in Striesen 10 %. Mit Blick auf die Unterscheidung nach Einzugsdatum zeigen sich allerdings gewisse Besonderheiten. Während der Anteil der Wohngeldempfänger unter den nach 1992 zugezogenen Haushalten in Pieschen etwas geringer ausfällt als unter den früher Zugezogenen, ist er in Trachau und Striesen höher, dabei in Trachau sogar mehr als doppelt so hoch.

Insgesamt finden sich also Indizien, dass die Belastungssituation für Teile der Bevölkerung in den Wohngebieten eher größer geworden ist. Dabei ist dieser Teil jedoch in den verschiedenen Gebieten durchaus vergleichbar, was die Interpretation nahelegt, dass sich hier eher die allgemeine wirtschaftliche Situation niederschlägt als wohngebietspezifische Prozesse. Unterschiedlich ist aber der Hintergrund der subjektiven Einschätzung der Belastungssituation. Während in Pieschen wohl eher die tendenziell niedrigeren Einkommen Ursache der Einschätzung von Belastungen sind, sind es in Striesen eher die höheren Kosten infolge des dort am weitesten fortgeschrittenen Sanierungsgeschehens. In diese Richtung weist auch der in Striesen unter den bis 1992 eingezogenen Haushalten höchste Anteil solcher, die ihre Wohnkosten als zu hoch empfinden. Gleichzeitig zeigt sich mit Blick auf die subjektive Wohnzufriedenheit, dass ökonomisch schwächere Haushalte in Striesen sowohl verglichen mit dem Gebietsdurchschnitt als auch mit den anderen Untersuchungsgebieten deutlich weniger zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind, während sie umgekehrt in Trachau und insbesondere in Pieschen tendenziell zufriedener sind.

Insbesondere aufgrund der in den Wohngebieten vergleichbaren Tendenz, wegen der Belastungssituation ausziehen zu wollen, scheint es insgesamt jedoch unangebracht, in diesem Zusammenhang auf gebiets- oder entwicklungsspezifische Segregationstendenzen größeren Umfangs zu schließen.

Sanierung, Modernisierung und Umzugswunsch

Für die Frage nach sozialstrukturell spezifischen Veränderungen der Bewohnerschaft eines Quartiers ist besonders interessant auch die Untersuchung möglicher Umzugswünsche nach Sanierung unter Berücksichtigung der Einkommenssituation. Hierzu finden sich in der Literatur Hinweise, dass einerseits die Auszugsquoten in modernisierten Altbauwohnungen deutlich höher sind als in nicht modernisierten und diese Auszugstendenz nicht einkommensabhängig ist sowie dass andererseits die Bindung an die Wohnung und die Wohngegend nach Sanierungsmaßnahmen wächst.

Untersucht man zunächst die Auszugstendenzen im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung der Altbauwohnungen, so zeigt sich entgegen der ersten Annahme, dass sich in den Wohnungen der Qualitätstypen 1 und 2 (sehr gute und gute Ausstattung sowie guter Bauzustand) keine höheren Auszugsabsichten finden als in der Gesamtstichprobe. Im Gegenteil sind die Umzugsabsichten („Umzug im nächsten halben Jahr geplant“) von der Gesamttendenz her sogar eher etwas niedriger. Weiterhin werden hier von den Haushalten deutlich öfter Bleibeabsichten („Umzug auf keinen Fall“) geäußert als in der Gesamtstichprobe und das durchgängig in allen Einkommensgruppen. Es können also keine höheren Auszugstendenzen in modernisierten Altbauwohnungen festgestellt werden. Die Aussage, dass die Umzugs- bzw. Bleibetendenzen nicht einkommensabhängig verteilt sind, stimmt jedoch für den überwiegenden Teil der Haushalte. Zusätzlich kann festgehalten werden, dass auch die Haushalte, die eine zu hohe Miete als Grund für den Umzugswunsch angegeben haben, sich weitgehend entsprechend der Tendenz der Gesamtstichprobe auf die verschiedenen Einkommensgruppen verteilen, also auch hier keine Einkommensabhängigkeit des Umzugswunsches erkennbar ist.

Bezüglich der Bindung an die Wohnung und Wohngegend nach mitgemachter Sanierung zeigt sich von der Haupttendenz her vor allem in den Untersuchungsgebieten Pieschen und Striesen ein ähnliches Bild. Hier ist bei den Haushalten, bei denen die Sanierung nach Einzug erfolgte, das Bleibepotenzial gegenüber den Haushalten, bei denen die Sanierung vor Einzug erfolgte, insgesamt erkennbar erhöht (Anteil der Haushalte, die „auf keinen Fall“ oder „eher nicht“ umziehen wollen). Die Umzugsneigung (Anteil der Haushalte, die einen Umzug „im nächsten halben Jahr“ oder in „1 bis 2 Jahren“ planen) ist geringer. Auch gibt es in Pieschen und Striesen überhaupt keinen Haushalt, der die Sanierung miterlebt hat und kurzfristig ausziehen will. In Trachau ist unter den Haushalten, welche die Sanierung mitgemacht haben, ebenfalls die Umzugsneigung geringer als im Gebietsdurchschnitt. Allerdings ist dort bei den Haushalten, die die Sanierung miterlebt haben, der Anteil der Haushalte, die umziehen möchten, denen es aber derzeit nicht möglich ist, deutlich höher: 24 % gegenüber 4 % in Pieschen, 8 % in Striesen und rund 10 % in der Gesamtstichprobe. Für das Untersuchungsgebiet Trachau zeigt sich also durchaus eine teilweise erhöhte, wenn auch latente Umzugsneigung unter den Haushalten, die die Sanierung

miterlebt haben. Auch hier kann ein Bezug zum Einfamilienhauswunsch vermutet werden, da diese Gruppe von Haushalten das Einfamilienhaus noch einmal positiver bewertet als der bereits hohe Gebietsdurchschnitt.

Bevölkerungsverteilung im Quartier (Polarisierung)

In der Literatur zu älteren Geschosswohnungsbeständen finden sich zahlreiche Hinweise auf Polarisierungsprozesse zwischen verschiedenen sozialen Gruppen (vgl. Punkt 1.2). Es ergibt sich die Frage, wieweit sich in den Untersuchungsgebieten, anhand von Merkmalen der Wohnsituation, Indizien für eine Veränderung der Bevölkerungsverteilung erkennen lassen. Im Folgenden werden mögliche Polarisierungsprozesse anhand der Qualitätstypen der Wohnungen, der Verkehrsbelastung der Straße und der Verteilung der Haushalte auf die Bestandstypen offene und geschlossene Blockbebauung untersucht. Ein Hauptaugenmerk gilt dabei Hinweisen auf spezifische Benachteiligungen wie etwa älterer oder einkommensschwächerer Haushalte.

Qualitätstypen und Wohndauer

Mit Blick auf die Einzugsdaten der Haushalte zeigt sich deutlich, dass in den Wohnungen höherer Qualitätstypen erwartungsgemäß kürzere Wohndauern vorherrschen. Das kann zunächst als Indiz dafür angesehen werden, dass das Sanierungsgeschehen durchaus mit einem nicht unerheblichen Bewohnerwechsel einhergeht. Der Anteil derjenigen Haushalte, die seit 1993 eingezogen sind, nimmt insgesamt mit den Qualitätstypen ab und spannt von rund 85 % in Wohnungen des Qualitätstyps 1 bis zu 45 % in Wohnungen des Qualitätstyps 6, wobei der Übergang mit exakt 50 % in Wohnungen des Qualitätstyps 4 liegt. Von den Haushalten, die in Wohnungen der Qualitätstypen 1 und 2 wohnen, sind in allen Untersuchungsgebieten um die Hälfte der Bewohner sogar erst seit 1998 eingezogen (55 % in Pieschen, 48 % in Striesen und 42 % in Trachau). Wieweit diese Zuzüge in höhere Qualitätstypen, die zunächst eine allgemeine Aufwertungstendenz aller drei Gebiete spiegeln, mit Polarisierungstendenzen einhergehen, sich also bestimmte soziale Gruppen in verschiedenen Qualitätstypen konzentrieren, wird im Folgenden anhand der Einkommen, der eingesessenen und zugezogenen Haushalte sowie des durchschnittlichen Alters der Haushalte für die Untersuchungsgebiete diskutiert.

Qualitätstypen und Einkommen

Bei der Verteilung der Einkommensgruppen auf die Qualitätstypen zeigt sich in der Gesamtstichprobe, dass in allen drei Einkommensgruppen (Gruppe 1: Haushaltsnettoeinkommen <2 500 DM, Gruppe 2: 2 500 DM bis <5 000 DM und Gruppe 3: >=5 000 DM) etwa je ein Drittel der Haushalte in Wohnungen des Qualitätstyps 2 wohnt. In den Wohnungen des Qualitätstyps 1 sind hingegen die Haushalte der höchsten Einkommensgruppe mit ebenfalls fast 30 % deutlich überrepräsentiert, von

den unteren und mittleren Einkommensgruppen wohnen hier nur 6 % bzw. 3 % der Haushalte. Ansonsten wohnen die mittleren und unteren Einkommensgruppen relativ breit gestreut in Wohnungen der Qualitätstypen 3 bis 5. Dabei finden sich höhere Anteile für die untere Einkommensgruppe in Wohnungen des Qualitätstyps 5 (18 % der Haushalte dieser Einkommensgruppe) und für die mittlere Einkommensgruppe im Qualitätstyp 4 (17 % der Haushalte dieser Einkommensgruppe). In Wohnungen des Qualitätstyps 6 finden sich keine Haushalte der höchsten Einkommensgruppe, jedoch 10 % der unteren und 5 % der mittleren Einkommensgruppe.

Mit Blick auf die einzelnen Untersuchungsgebiete zeigt sich für Pieschen, dass sich zwar die hier relativ kleine obere Einkommensgruppe bezüglich der Qualitätstypen nach oben abhebt, dass sich aber die Haushalte der unteren und mittleren Einkommensgruppe relativ breit insbesondere über die Qualitätstypen 2 bis 5 verteilen. Noch ausgeglichener ist die Verteilung in Trachau, wo auch die Haushalte der oberen Einkommensgruppe in Wohnungen aller Qualitätstypen wohnen. In Striesen wohnt zunächst in allen Einkommensgruppen der größte Teil der Haushalte in Wohnungen der besseren Qualitätstypen 1 und 2 (45 % der Haushalte der unteren Einkommensgruppe, 55 % der mittleren und 68 % der Haushalte der oberen Einkommensgruppe). Dem stehen allerdings gleichzeitig 16 % der Haushalte der unteren Einkommensgruppe gegenüber, die in Wohnungen des Qualitätstyps 6 wohnen. Das ist sowohl im Vergleich der Einkommensgruppen als auch der Wohngebiete (Pieschen 10 %, Trachau 3 %) der höchste Wert. Ansonsten wohnen in Striesen nur noch 4 % der mittleren Einkommensgruppe in Wohnungen des Qualitätstyps 6. Ohne überbetonen zu wollen, zeigen sich damit Indizien einer Polarisierung der ökonomisch stärkeren und schwächeren Haushalte auf verschiedene Qualitätstypen am ehesten in Striesen.

Qualitätstypen und eingessene sowie zugezogene Haushalte

Die Situation stellt sich von der Tendenz her in allen Untersuchungsgebieten ähnlich dar wie für die Gesamtstichprobe beschrieben. In den Wohnungen der besseren Qualitätstypen 1 bis 3 zeigt sich in den Untersuchungsgebieten durchgängig ein Übergewicht der Einzugsjahrgänge ab 1993. Im Vergleich zur Gesamtstichprobe, in der sich die bis 1992 und ab 1993 zugezogenen Haushalte in den Qualitätstypen 4 bis 6 etwa die Waage halten, finden sich am ehesten in Striesen leichte Indizien einer Polarisierung zwischen den bis 1992 und ab 1993 zugezogenen Haushalten bezüglich der Qualitätstypen der Wohnungen. Insbesondere vor dem bereits angesprochenen Hintergrund, dass sich die Situation von Bauzustand und Ausstattungsqualität insgesamt für alle Haushalte in Striesen am positivsten darstellt, fällt der Qualitätstyp 6 hier besonders auf. Bis 1992 sind 75 % der Haushalte, die in diesem Qualitätstyp wohnen, eingezogen. Zum Vergleich sind dagegen in Trachau die bis 1992 und ab 1993 zugezogenen Haushalte in den Wohnungen des Qualitätstyps 6 mit je 50 % gleichverteilt. In Pieschen überwiegen in diesem Qualitätstyp sogar die

ab 1993 zugezogenen Haushalte mit rund 63 %. Es findet sich also in Striesen ein überdurchschnittlicher hoher Anteil von früher zugezogenen Haushalten in Wohnungen des schlechtesten Qualitätstyps 6. Mit Blick auf die geringe absolute Zahl scheint aber die Einstufung dieser Haushalte als „Sanierungs- und Modernisierungsnachzügler“ angemessener als die Interpretation im Sinne von Polarisierungstendenzen im Zuge der Aufwertung des Quartiers. Vermutlich sind diese heute in den einfacheren Qualitätstypen lebenden, bis 1992 eingezogenen Haushalte längerfristig eher in Gefahr, Opfer von Verdrängungsprozessen zu werden, als einer sich auf Dauer stabilisierenden Polarisierung des Wohngebietes. Insgesamt sollten wohl auch die Ergebnisse zur Einkommensverteilung in diesem Sinne interpretiert werden. Echte Polarisierungstendenzen könnten sich aber zukünftig vor allem für das Untersuchungsgebiet Pieschen ergeben, wenn die derzeit erkennbaren Indizien einer beginnenden Gentrifizierung in einen dauerhaft verstärkten Zuzug höherer Einkommen in die Wohnungen besserer Qualitätstypen münden, ohne dass der Sanierungs- und Modernisierungsstand im übrigen Bestand wesentliche Fortschritte macht.

Qualitätstypen und Alter der Haushalte

Die in der Literatur verschiedentlich zu findende Feststellung, dass insbesondere ältere Haushalte aufgrund ihrer geringeren Mobilität häufig am längsten in schlechteren Wohnungen aushalten bzw. festsitzen, konnte für die untersuchten Gebiete nicht bestätigt werden. In der Auswertung der Gesamtstichprobe zeigt sich, dass überhaupt nur 4 Haushalte mit einem durchschnittlichen Haushaltsalter von über 60 Jahren in Wohnungen der Qualitätstypen 5 und 6 wohnen. Zwei dieser Haushalte gehören allerdings zu denen, die im vorigen Abschnitt für Striesen als Modernisierungsnachzügler identifiziert wurden. Insgesamt bestätigt sich jedoch für alle Untersuchungsgebiete eher die Tendenz, dass die jüngeren Haushalte in den einfacheren Qualitätstypen wohnen und dass mit zunehmendem Haushaltsalter in besseren Qualitätstypen gewohnt wird (vgl. Punkt 3.6.3).

Einfluss der Verkehrsbelastung

In Pieschen und Trachau wohnen nur knapp 5 % der untersuchten Haushalte an verkehrsreichen Straßen. Schon aufgrund dieser geringen Fallzahlen lassen sich, mit Ausnahme der Feststellung, dass die obere Einkommensgruppe an verkehrsreichen Straßen in allen Untersuchungsgebieten praktisch nicht auftritt, keine Indizien für Polarisierungstendenzen anhand dieses Merkmals feststellen.

In Striesen ist der Anteil der untersuchten Haushalte, die an verkehrsreichen Straßen wohnen, mit 18 % wesentlich höher. Darunter sind Haushalte der mittleren Einkommensgruppe anteilig etwas häufiger vertreten als Haushalte der unteren Einkommensgruppe. Weiterhin ist in Striesen der relative Anteil der Haushalte, in denen mindestens eine Person Fachhochschul- oder Hochschulabschluss hat, an verkehrsreichen Straßen nur etwa halb so groß wie der Anteil unter den übrigen Haushalten.

Mit Blick auf verkehrsreichere Straßen lassen sich insgesamt keine Polarisierungstendenzen feststellen, aber insbesondere in Striesen Hinweise auf Präferenzen besser verdienender Haushalte und Haushalte eines akademischen Milieus ableiten, die dort eher weniger anzutreffen sind.

Einfluss der Bebauungstypen

Ein Vergleich zwischen offener und geschlossener Blockbebauung ist nur im Untersuchungsgebiet Pieschen möglich. Für die zwei Bebauungstypen lassen sich nur geringe Unterschiede in der Verteilung der Haushalte bezüglich Einkommen und Berufsabschlüssen finden, die ebenfalls nicht als Indizien für diesbezügliche Polarisierungstendenzen interpretiert werden können.

Fazit:

Die Untersuchungsgebiete unterscheiden sich sowohl alters- und einkommensbezogen als auch besonders bezüglich der vorliegenden Berufsabschlüsse und der ausgeübten Tätigkeiten. Insgesamt scheint es aber – insbesondere vor dem Hintergrund eines in allen Gebieten vorfindlichen Bevölkerungsrückgangs – angemessener, eher von auch traditionell verwurzelten Milieubildungen als von Segregations- und Verdrängungstendenzen im Zusammenhang mit Sanierungsprozessen zu sprechen. Am ehesten im Sinne von Segregationstendenzen lässt sich die Entwicklung in Striesen ansehen, wobei allerdings auch hier Indizien für Unterschiede zu den anderen Untersuchungsgebieten bereits in der Ausgangslage (Stand 1992, soweit rekonstruierbar) vorliegen. Die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet Pieschen könnten in Polarisierungstendenzen münden, wenn die derzeit erkennbaren Indizien einer beginnenden Gentrifizierung in einen dauerhaft verstärkten Zuzug jüngerer, besser gebildeter und besser verdienender Haushalte in die Wohnungen besserer Qualitätstypen münden, ohne dass der Sanierungs- und Modernisierungsstand im übrigen Bestand wesentliche Fortschritte machte. Das Untersuchungsgebiet Trachau erscheint insgesamt bezüglich der Sozialstruktur und der Wohndauer tendenziell als stabiles „Traditionsgebiet“, wobei allerdings hier von einem vergleichsweise hohen Anteil von Haushalten mit latentem Eigenheimwunsch auszugehen ist.

Insgesamt sind weiterhin die Ergebnisse der Befragung mit Blick auf die Zahlen der amtlichen Statistik insoweit zu ergänzen, dass neben sozialstrukturellen Entwicklungen und Veränderungen für alle Gebiete rein quantitativ vor allem ein erheblicher Bevölkerungsverlust seit 1990 festzustellen ist. Zumindest der hohe Bevölkerungsrückgang in Striesen ist sicherlich auch im Zusammenhang mit Wegzügen aufgrund des dort am dynamischsten verlaufenen Sanierungsgeschehens zu sehen. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass in den vergangenen Jahren in den Untersuchungsgebieten, bei gleichzeitiger Schrumpfung der Bevölkerung, etwa

zwei Drittel der Bevölkerung ausgetauscht wurden. Es erscheint deshalb angebracht, die Entwicklungen eher als Neubildung spezifischer Milieus zu verstehen, die stärker Züge einer partiellen Aufgabe der Gebiete und Wiederbesiedelung trägt als der Gentrifizierung, Verdrängung und Segregation im herkömmlichen Sinne. Dabei sind selbst in Wohnungen des Qualitätstyps 6 rund 50 % der Haushalte nach 1992 eingezogen, also unter den Bedingungen relativer Wahlfreiheit.

Mit Blick auf die Verteilung der Haushalte im Quartier und insbesondere auf die verschiedenen Qualitätstypen der Wohnungen ist insgesamt festzuhalten, dass sich eine sozial differenzierte ungleiche Verteilung in keinem der Untersuchungsgebiete in einem Ausmaß findet, dass man von ernsthaften Indizien für Polarisierungsprozesse sprechen müsste, die über übliche, durch den Markt vermittelte Differenzierungen hinausgehen würden.

3.2 Mieterbeteiligung und Eigenleistung

In der Literatur findet man zahlreiche Hinweise darauf, dass bei einer umfangreichen Beteiligung der Mieter an anstehenden Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig auch eine starke Bindung der Mieter an ihre Wohnung erzielt wird, mit entsprechend positiven Wirkungen auf das Bleibepotenzial (Tomann 1996; Schmitz, Meisel, Krings 1994a). Beteiligt werden können die Mieter, indem der Eigentümer informiert, die einzelnen Baumaßnahmen mit ihnen abstimmt und sie ggf. mit konkreten Eigenleistungen in den Bauprozess einbezieht. Im älteren Geschosswohnungsbestand ist es jedoch in der Regel schwierig, einen großen Teil der Mieter in die einzelnen Maßnahmen einzubinden, denn bei der Modernisierung der älteren Bestände sind oft sehr umfangreiche Baumaßnahmen notwendig, die meist erst erfolgen können, nachdem das Gebäude vollständig leergezogen ist. Ein Mieterwechsel ist deshalb eher die Regel (Osenberg, Waltersbacher 1997, 773). Diese Situation ist zum Teil auch in den untersuchten Wohngebieten festzustellen.

Rund drei Viertel der in den drei Untersuchungsgebieten befragten Haushalte bewohnen bereits sanierte Wohnungen. Ein Drittel aller Einzüge erfolgte bereits vor der Sanierung. Zwei Drittel der Haushalte bezogen ihre Wohnungen erst nach dem Abschluss der Baumaßnahmen (Tab. 3.2.1). Besonders in den Untersuchungsgebieten Pieschen und Striesen war der Anteil der in bereits sanierte Wohnungen eingezogenen Mieter mit rund 70 % vergleichsweise hoch. In Trachau sind mehr Haushalte während der Sanierung in der Wohnung geblieben, ca. 58 % sind nach der Sanierung zugezogen. Zwischen den in Pieschen zu betrachtenden Stadtstrukturtypen „offene Blockbebauung“ und „geschlossene Blockbebauung“ sind bezüglich des Zuzugs vor oder nach der Sanierung keine Unterschiede festzustellen. Es sind vergleichbare Anteile an Mietern, die bereits vor der Sanierung in ihrer Wohnung wohnen bzw. danach eingezogen sind.

Tab. 3.2.1: Anzahl der Mieterhaushalte, die vor bzw. nach der Sanierung eingezogen sind
(Quelle: Eigene Auswertung)

Sanierungsstand	Haushalte insgesamt	Davon im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Sanierung ist bereits erfolgt	225	66	85	74
Davon:				
Einzug vor der Sanierung	74	18	25	31
Einzug nach der Sanierung	151	48	60	43
Sanierung ist noch nicht erfolgt	86	32	26	28

Einflussnahme der Mieter auf die Sanierung

Die 74 Mieterhaushalte, die bereits während der Sanierung in ihrer Wohnung wohnten und auch nach der Sanierungsmaßnahme nicht ausgezogen sind, hatten im Vorfeld der Sanierung in sehr unterschiedlichem Ausmaß Einfluss auf die durchzuführenden Maßnahmen. Etwa 25 % dieser Haushalte geben an, in großem Umfang Einfluss genommen zu haben, 45 % zum Teil und 30 % hatten überhaupt keinen Einfluss. Der anteilig größte Einfluss wurde Mieterhaushalten eingeräumt, die mit ihrem Vermieter im selben Haus wohnen – nur 17 % konnten auf die Sanierung keinen Einfluss nehmen. Wohnen Mieter und privater Eigentümer nicht im gleichem Haus, dann steigt der Anteil der Haushalte ohne Einfluss auf 33 %. Deutlich geringere Einflussmöglichkeiten geben Mieterhaushalte an, deren Eigentümer eine Wohnungsgesellschaft oder ein Immobilienunternehmen ist. Rund 63 % konnten die Sanierung nicht beeinflussen. Einflussmöglichkeiten der Mieter bestanden hauptsächlich in der Absprache der Baumaßnahmen mit dem Vermieter, der Auswahl von Ausbaumaterialien (Fliesen, Fußbodenbelag etc.) und in der Durchführung von Eigenleistungen.

Die unterschiedliche Beteiligung der Mieter spiegelt sich auch in deren Zufriedenheit mit der Wohnung wider (Abb. 3.2.1). Sehr zufrieden bzw. zufrieden mit ihrer Wohnung (Wertung 1 und 2) sind 76 % der Haushalte, die in großem Umfang an der Sanierung beteiligt wurden. Haushalte, die nur zum Teil Einfluss nehmen konnten, geben zu 60 % an, dass sie sehr zufrieden oder zufrieden sind. Erfolgte keine Beteiligung, beträgt dieser Anteil nur noch 42 %. Es zeigt sich ein Zusammenhang zwischen dem Umfang der Einflussmöglichkeiten der Mieter auf die Sanierung und einer hohen Zufriedenheit mit der Wohnung.

Ein weiterer Zusammenhang ist zwischen der Mieterbeteiligung und den Umzugs Wünschen der Mieter zu erkennen (Abb. 3.2.2). Eine geringe Umzugsneigung ist bei den Haushalten festzustellen, die in großem Umfang an der Sanierung beteiligt waren. 71 % wollen auf keinen Fall umziehen. Mieter, die zum Teil Einfluss nehmen konnten, geben noch zu 39 % an, auf keinen Fall umziehen zu wollen. Im Unter-

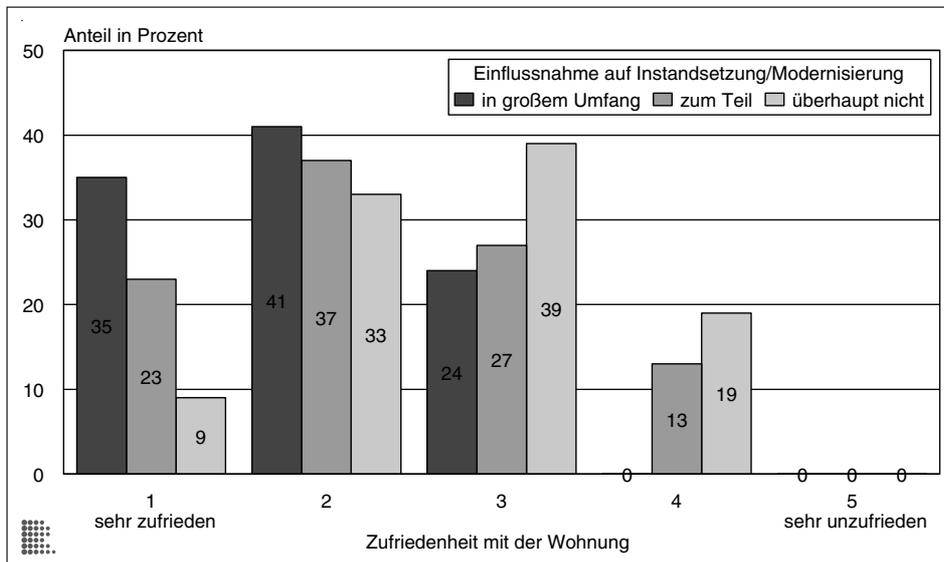


Abb. 3.2.1: Einflussnahme auf die Sanierung und Zufriedenheit mit der Wohnung
(Quelle: Eigene Darstellung)

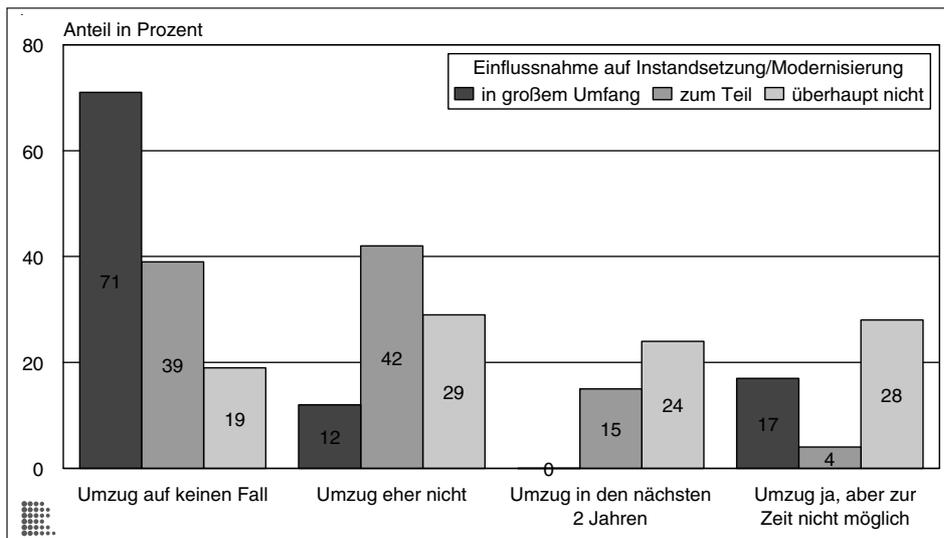


Abb. 3.2.2: Einflussnahme auf die Sanierung und Umzugsabsichten
(Quelle: Eigene Darstellung)

schied dazu äußern die Haushalte, die nicht an der Sanierung beteiligt waren, zu 52 % einen Umzugswunsch. Wer keinen Einfluss auf die Sanierung nehmen konnte, nennt auch viel häufiger Umzugsgründe, die auf eine fehlende Beteiligung schließen

lassen. Das sind zu 71 % eine ungenügende Ausstattung der Wohnung, der Zustand des Gebäudes, der Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und die fehlende Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die gleichen Umzugsgründe geben nur 24 % derer an, die in einem großen Umfang Einfluss nehmen konnten. Haushalte, die überhaupt keinen Einfluss auf die Sanierung nehmen konnten, weisen mit 28 % auch eine hohe negative Ortsbindung auf – „Ich möchte umziehen, es ist aber zur Zeit nicht möglich“ (Anlage 1, Frage 23).

Eigenleistungen der Mieter

Die Befragung hat gezeigt, dass neben der Einflussnahme auf die Sanierungsmaßnahmen auch Eigenleistungen durch die Mieter in ihrer Wohnung erbracht wurden (Anlage 1, Frage 16). Zwischen beiden Aspekten besteht ein Zusammenhang. Konnte der Mieterhaushalt großen Einfluss auf die durchzuführenden Sanierungen nehmen, dann wurden meist auch Eigenleistungen selbst erbracht. Mieter, die nur zum Teil oder keinen Einfluss auf die Sanierungsmaßnahmen hatten, haben nur in wenigen Fällen Eigenleistungen (meist Malerarbeiten) ausgeführt. Insgesamt waren 45 Mieterhaushalte, das sind zwei Drittel der Haushalte, die schon vor der Sanierung in ihrer Wohnung wohnten, mit Eigenleistungen beteiligt. 71 % dieser Haushalte wohnen in Wohnungen mit guter Ausstattung (Qualitätstypen 2 und 4). Die von diesen Haushalten in Eigenleistung durchgeführten Arbeiten sind sehr unterschiedlichen Gewerken zuzuordnen. Malerarbeiten wurden mit einem Drittel aller Nennungen am häufigsten ausgeführt, aber immerhin noch jeder Fünfte, der Eigenleistungen erbrachte, verlegte Fliesen in Bad oder Küche. Ein weiteres Drittel an Eigenleistungen waren Fußbodenleger-, Maurer-, Elektro- und Sanitärinstallationsarbeiten. Weitere einzelne Nennungen bezogen sich auf den Heizungseinbau, den Einbau von Fenstern und Türen sowie die Übernahme der Bauleitung.

Bei der an alle Haushalte gestellten Frage, was man sich zukünftig an eigenen Arbeiten vorstellen könnte, steht das Gewerk Malerarbeiten mit 50 % der Nennungen an erster Stelle (Anlage 1, Frage 17). Fliesenlegerarbeiten würden sich noch 15 % der Befragten zutrauen und 23 % würden Fußbodenleger-, Maurer-, Elektro- und Sanitärinstallationsarbeiten ausführen.

Ob die vom Mieter durchgeführten Eigenleistungen tatsächlich mit einer stärkeren Bindung an die Wohnung einhergehen, lässt sich nicht so deutlich wie bei der Frage nach den Einflussmöglichkeiten auf die Sanierungsmaßnahme beantworten. Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist bei den Haushalten, die Eigenleistungen erbracht haben, nicht wesentlich höher als bei den Haushalten, die sich nicht mit Eigenleistungen beteiligten. Auch geäußerte Umzugsabsichten korrelieren nicht mit den Eigenleistungen.

Die Auswirkungen von selbst erbrachten Leistungen der Haushalte in ihrer Wohnung auf die Nettokaltmiete wurden über eine differenzierte Betrachtung überprüft. Ein-

bezogen wurden dabei die Qualitätstypen der Wohnungen und der Art der erbrachten Eigenleistung. Sichere Aussagen sind allerdings aufgrund der geringen Anzahl der einzelnen Nennungen schwierig. Bei einer Zusammenfassung der Qualitätstypen 1 und 2 sind geringe Unterschiede zu erkennen. Haushalte, die Eigenleistungen erbracht haben, nennen hier mit 53 % etwas häufiger Nettokaltmieten im Mietpreisbereich von 7,00 DM/m² bis 10,00 DM/m² als Haushalte, die keine Eigenleistungen erbracht haben (43 %).

Haushalte mit Eigenleistungen sind zu fast 60 % Familienhaushalte und darunter hauptsächlich Haushalte, die sich in der Expansionsphase bzw. in der Konsolidierungsphase befinden. Weitere 25 % sind kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder. Der Anteil der Alleinerziehenden an allen befragten Haushalten ist mit 9 % nur gering, jedoch haben zwei Drittel dieser Gruppe Eigenleistungen erbracht. Ein Zusammenhang zwischen ausgeübter Tätigkeit und Eigenleistungen ist nicht zu erkennen. Eigenleistungen wurden gleichermaßen von Arbeitern, Angestellten, Beamten und Selbstständigen ausgeführt. Etwa 80 % aller Haushalte würden auch zukünftig wieder Eigenleistungen erbringen. Rentnerhaushalte und Alleinerziehende können sich das jedoch kaum noch einmal vorstellen. Vergleicht man die Haushaltstypen, die Eigenleistungen tatsächlich erbracht haben, mit denen, die sich zukünftig auch Eigenleistungen vorstellen können, dann ist eine hohe Bereitschaft bei jungen Haushalten mit offener Familienplanung zu erkennen. Für etwa die Hälfte dieser Haushalte kommen Eigenleistungen infrage, tatsächlich haben aber nur 7 % dieser Gruppe bisher Eigenleistungen erbracht. Die hohe Bereitschaft der jungen Haushalte an Eigenleistungen ist allerdings nur schwierig zu erschließen. Junge Haushalte beziehen ihre Wohnung meist erst nach bereits erfolgter Sanierung.

Fazit:

Im älteren Geschosswohnungsbestand scheint es in der Regel schwierig zu sein, eine größere Anzahl der Mieter in die Sanierungsmaßnahmen einzubinden, denn oft erfolgte der Einzug erst nach der Sanierung. In den Untersuchungsgebieten wohnte nur ein Drittel der befragten Haushalte bereits vor bzw. während der Sanierung in der Wohnung. Diese Haushalte konnten in sehr unterschiedlichem Ausmaß Einfluss auf die durchzuführenden Maßnahmen nehmen. Es überwiegt die Gruppe der Haushalte, die zum Teil die Baumaßnahmen beeinflussen konnte, vor den Haushalten ohne Einfluss. Lediglich 25 % der vor der Sanierung eingezogenen Haushalte gaben an, diese in großem Umfang beeinflusst zu haben. Der Grad der Beteiligung der Mieter an der Sanierung spiegelt sich in deren Zufriedenheit mit der Wohnung und in ihrer Sesshaftigkeit wider. Mieter, die im großen Umfang Einfluss auf die Sanierungsmaßnahmen nehmen konnten, sind mit ihrer Wohnung zufriedener und äußern viel seltener Umzugsabsichten als die übrigen.

Mit Eigenleistungen in unterschiedlichen Gewerken beteiligten sich etwa zwei Drittel der während der Sanierung in der Wohnung gebliebenen Haushalte. Diese Haushalte mit Eigenleistungen sind meist Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase bzw. in der Expansionsphase. Rentnerhaushalte und Alleinerziehende haben auch Eigenleistungen erbracht (meist Malerarbeiten), können sich das jedoch kaum noch einmal vorstellen. Vergleicht man die Haushaltstypen, die Eigenleistungen ausgeführt haben, mit denen, die sich zukünftig auch Eigenleistungen vorstellen können, dann ist eine hohe Bereitschaft insbesondere bei jungen Haushalten mit offener Familienplanung zu erkennen.

3.3 Wohnung und Gebäude

3.3.1 Wohnungsgröße

Ausgangspunkt der Untersuchungen zu den wohnungsbezogenen Einflussfaktoren ist die im Punkt 1 vorgestellte Hypothese H3. Es wird angenommen, dass den Nutzern angemessene Wohnungs- und Gebäudecharakteristika wie die Größe und die Ausstattung der Wohnung bzw. der bauliche Zustand der Gebäude wesentliche Grundvoraussetzung für die Nutzbarkeit sind. Betrachtet wird zunächst die Wohnungsgröße.

Die Größe und die Raumstruktur einer Wohnung sind dauerhaft angelegt. Eine Veränderung dieser Strukturen bedeuten hohe bautechnische und finanzielle Aufwendungen. Deshalb ist es häufig erforderlich, die tatsächliche Nutzung den Nutzungsmöglichkeiten einer Wohnung anzupassen und nicht umgekehrt. Die Nutzbarkeit wird durch die Nutzungsmöglichkeiten begrenzt. Insbesondere die Wohnungsgröße stellt einen wesentlichen sowohl positiv als auch negativ wirkenden Faktor auf Bleibe-, Zuzugs- und Wegzugspotenzial dar. Unterschiedliche Wohnungsgrößen werden als eine Ursache für unterschiedliche Wohnzufriedenheiten angesehen und bei Umzugswunsch wird häufig die Wohnungsgröße – sowohl die zu kleine als auch die zu große Wohnung – als Umzugsgrund genannt. So stellt Heuer fest, dass die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnung bei einer Wohnfläche von weniger als 20 m² pro Person niedriger ist als bei einer Versorgung mit 40 m² und mehr pro Person (Kühne-Büning, Heuer 1994, 120). Nach Scheuch gehört bei einem quantitativ gesättigten Wohnungsmarkt zu den wichtigsten ungesättigten Wünschen der Wunsch nach einer größeren Wohnung (Scheuch 1987, 11). So stellt sich die Frage, inwieweit die Größe der Wohnflächen und die Wohnraumstruktur der Wohnungen des älteren Geschosswohnungsbestandes den Anforderungen der heutigen Bewohner und der potenziellen Nachfrager entsprechen.

Mit der Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsgebieten konnte eine sehr heterogene – für den älteren Geschosswohnungsbestand durchaus charakteristische – Wohnungsstruktur erfasst werden (vgl. Punkt 2.4). Die Haushalte leben in vergleichsweise großen Wohnungen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80,4 m² pro Wohnung und 30,9 m² pro Person. Die 1-Raum-Wohnungen haben Flächen von 23 bis 49 m², die 2-Raum-Wohnungen von 37 bis 90 m², die 3-Raum-Wohnungen von 43 bis 116 m², die 4-Raum-Wohnungen von 68 bis 116 m² und die 5-Raum-Wohnungen von 100 bis 130 m² (Räume ohne Küchen). In der Befragung überwiegen die 2- und 3-Raum-Wohnungen. Zwischen den einzelnen Untersuchungsgebieten bestehen Unterschiede im Anteil der Wohnungsgrößen (vgl. Punkt 2.4). Das stärker durch Familien bewohnte Untersuchungsgebiet Trachau hat anteilig die meisten großen Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche, gefolgt von Striesen, während in Pieschen die Wohnungsgrößen von 40 bis 80 m² dominieren (Tab. 3.3.1.1). Die Größenstrukturen der Wohnungen spiegeln sich in der Spezifik der Bewohnerstruktur der Gebiete wider. In der Regel wohnen Eigentümerhaushalte auf größeren Flächen als Mieterhaushalte. Den befragten 25 selbstnutzenden Eigentümern stehen pro Person im Durchschnitt 4 m² mehr Wohnfläche zur Verfügung. Da

Tab. 3.3.1.1: Wohnflächen- und Raumverteilung nach Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

		Wohnungen insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
			Pieschen	Striesen	Trachau
Wohnungen	Anzahl	335	100	116	119
Davon Wohnfläche:	in Prozent				
bis unter 40 m ²		1,2	1,0	2,6	0,0
40 bis unter 60 m ²		21,5	32,0	24,1	10,1
60 bis unter 80 m ²		29,0	40,0	23,3	25,2
80 bis unter 100 m ²		26,3	17,0	25,0	35,3
100 bis unter 120 m ²		14,9	7,0	14,7	21,8
120 m ² und mehr		7,2	3,0	10,3	7,6
Durchschnittliche Wohnfläche	in m ² pro Wohnung	80,4	70,5	81,4	87,8
Durchschnittliche Wohnfläche	in m ² pro Person	30,9	28,2	31,1	32,8
Wohnungen	Anzahl	330	98	115	117
Davon Wohnräume:	in Prozent				
1 Raum		1,8	1,0	3,5	0,9
2 Räume		32,1	43,9	36,5	17,9
3 Räume		35,2	39,8	28,7	37,6
4 Räume		25,5	11,2	25,2	37,6
5 Räume und mehr		5,4	4,1	6,1	6,0
Durchschnittliche Anzahl	Wohnräume pro Wohnung	3,05	2,79	2,97	3,33
Durchschnittliche Anzahl	Wohnräume pro Person	1,18	1,11	1,13	1,26

die Zahl der befragten Eigentümer sehr gering ist und die Ansprüche an die Wohnungsgröße unterschiedlichen Einflüssen durch die Mietbelastung und die Bindung an die Wohnung unterliegen, werden im Folgenden schwerpunktmäßig die Mieterhaushalte betrachtet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit wachsender Personenzahl im Haushalt die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung zunimmt und die durchschnittliche Wohnfläche pro Person abnimmt. In Abhängigkeit vom Haushaltstyp bewohnen die Haushalte sehr unterschiedlich große Wohnflächen (Tab. 3.3.1.2). Diese werden u. a. vom Lebensalter der Haushaltsmitglieder, der jeweiligen Lebensphase, in der sich der Haushalt befindet, sowie von der Wohndauer beeinflusst. So nimmt bei den kleinen Haushalten mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder tendenziell mit dem Lebensalter der Wohnflächenverbrauch zu. Rentnerhaushalte bewohnen häufiger große Wohnungen als junge Haushalte. Familienhaushalte in den Phasen der Expansion und Konsolidierung nutzen bei gleicher Personenzahl vergleichbare Flächen, während die Wohnflächen der Haushalte in der abgeschlossenen Familien-

Tab. 3.3.1.2: Wohnflächen der Mieterhaushalte nach dem Haushaltstyp und der Zahl der Personen im Haushalt
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Anzahl der Personen im Haushalt	Durchschnittliche Wohnfläche in m ² pro Person	Wohnfläche in m ² pro Wohnung		
			Durchschnittlich	Spanne von-bis	Dreiviertelspanne von-bis
Haushalte insgesamt		30,5	78,1	23-150	50-107
Darunter:					
Junge Haushalte mit offener Familienplanung	1	54,8	54,8	30-79	42-70
	2	35,2	70,5	40-140	51-90
Erwerbshaushalte	1	59,4	59,4	23-110	47-76
	2	38,7	77,4	42-125	55-100
Rentnerhaushalte	1	64,6	64,6	40-120	46-87
	2	40,6	81,3	47-118	55-102
Familienhaushalte in der Expansionsphase	3	26,9	80,6	56-109	60-92
	4	21,6	86,6	69-110	75-100
	5 u. mehr	19,1	100,8	76-124	92-112
Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase	3	26,8	80,5	49-106	70-94
	4	24,0	96,2	67-130	76-111
	5 u. mehr	20,6	114,4	68-150	84-136
Familienhaushalte in der abgeschl. Familienphase	3	32,1	96,3	64-116	92-100
	4	27,3	109,3	95-125	95-108
Alleinerziehende	2	34,5	69,0	40-113	52-82
	3	25,1	75,4	57-100	62-88
Junge Wohngemeinschaften	3	30,7	92,2	65-120	80-98
	4	25,6	102,5	93-112	93-112

phase deutlich größer sind. Das steht im Zusammenhang mit der zumeist längeren Wohndauer und eventuellen haushaltsstrukturellen Veränderungen.

Zudem sind Abhängigkeiten zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Berufsbildung erkennbar. Bei vergleichbarer Situation im Lebenszyklus sind ökonomisch stärkere Haushalte in der Regel besser versorgt (Abb. 3.3.1.1).

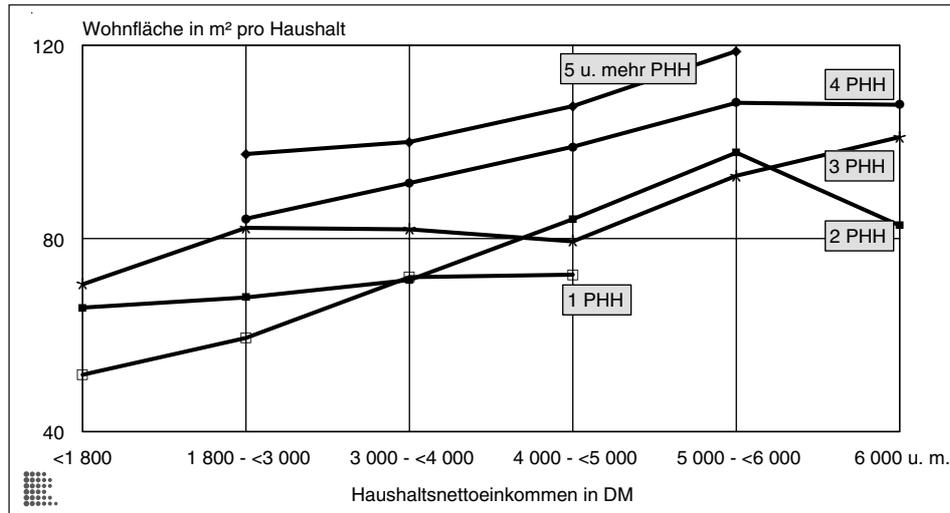


Abb. 3.3.1.1: Durchschnittliche Wohnfläche der Haushalte entsprechend dem Haushaltsnettoeinkommen
(Quelle: Eigene Darstellung)

Wohnungsgröße als Auszugsgrund aus der alten Wohnung

Die Haushalte, die nach 1992 in den Altbau eingezogen sind, wurden zur Größe der vorher bewohnten Wohnung und zum Auszugsgrund „Wohnung zu klein“ oder „Wohnung zu groß“ befragt (Anlage 1, Fragen 5 und 6). Mit dem Auszug aus der alten Wohnung war in der Mehrzahl der Fälle eine Wohnungsvergrößerung verbunden. Das trifft für alle Haushaltstypen zu. Auch bei den kleinen Haushalten mit einer Person hat noch etwa die Hälfte durch den Umzug ihre Wohnfläche vergrößert. Ihre Wohnfläche vergrößert haben vor allem die jungen Haushalte mit offener Familienplanung und zwei Personen, die Familienhaushalte in der Expansionsphase unabhängig von der Personenzahl und die Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase mit vier Personen. In einigen Fällen wurde nach dem Umzug ein erstes oder weiteres Kind geboren.

Eine Verkleinerung der Wohnfläche haben vor allem die Erwerbshaushalte mit einer Person und die Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase mit drei Personen vorgenommen. Rentnerhaushalte sind vergleichsweise selten zugezogen. Sie haben ihre Wohnflächen ebenso häufig vergrößert wie verkleinert.

Die Bedeutung der Wohnungsgröße zeigen auch die Auszugsgründe. Ein Drittel der nach 1992 zugezogenen Haushalte ist aufgrund einer zu kleinen Wohnung aus der vorherigen Wohnung ausgezogen. Eine zu geringe Wohnungsgröße ist damit der am häufigsten genannte Auszugsgrund. Eine zu große Wohnung wird hingegen nur von 9 % der Zugezogenen als Auszugsgrund genannt. In den Fällen der Wohnungsverkleinerung sind die Wohnflächen in aller Regel nicht unter 25 m² pro Person (bei den kleinen Haushalten mit einer Person nicht unter 37 m²) reduziert worden. Mit dem Umzug in eine kleinere Wohnung war häufiger eine Verringerung der Anzahl der Wohnräume verbunden. Bei Wohnungsvergrößerungen war eine höhere Zahl von Wohnräumen seltener der Fall.

Wohnungsgrößen im Vergleich

Im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße ist interessant, welche Flächen die Haushalte mit langer Wohndauer im Vergleich mit den nach 1992 in den Altbau zugezogenen Haushalten bewohnen. Für die Mehrzahl der Haushaltstypen trifft zu, dass die Haushalte mit längerer Wohndauer im Mittel auf größeren Flächen wohnen als die nach 1992 zugezogenen Haushalte. Eine Ausnahme bilden die Erwerbshaushalte sowie die Familienhaushalte in der Expansions- und in der Konsolidierungsphase, die nach 1992 offensichtlich größere Flächen bezogen haben (Abb. 3.3.1.2). Rentnerhaushalte bewohnen bei langer Wohndauer größere Wohnungen als bei Zuzug nach 1992. Das deutet auf eine Sesshaftigkeit älterer Haushalte und auf Haushaltsverkleinerungen durch Auszug der Kinder aus dem Elternhaus hin. Ein Viertel der länger ansässigen Rentnerhaushalte bewohnt Wohnraum mit 100 m² und mehr.

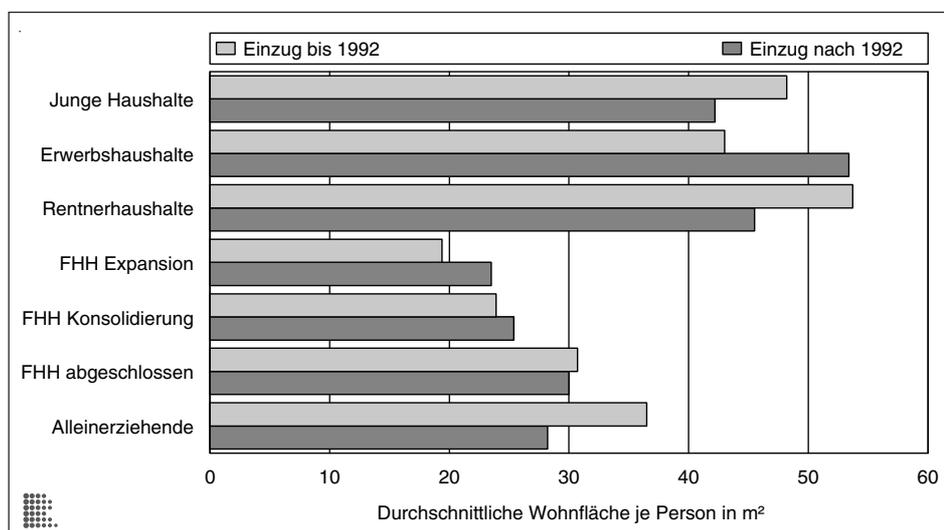


Abb. 3.3.1.2: Durchschnittliche Wohnfläche der Haushalte bei Zuzug bis und nach 1992
(Quelle: Eigene Darstellung)

In Wohnungen dieser Größe sind nach 1992 keine Rentnerhaushalte eingezogen. Wird die zu betrachtende Stichprobe auf die Haushalte eingegrenzt, die mit ihrer Wohnungsgröße weitestgehend zufrieden sind (Zufriedenheit mit der Wohnung 1 bis 3) und für die die Wohnungsgröße keinen Umzugsgrund darstellt, werden die beschriebenen Unterschiede im Flächenanspruch der verschiedenen Haushaltstypen noch deutlicher.

Wohnungsgrößen nach 1992 zugezogener zufriedener Haushalte

Insoweit bei den Haushalten keine Umzugsabsichten aufgrund der Wohnungsgröße bestehen und die Haushalte nicht unzufrieden mit ihrer Wohnung sind, kann davon ausgegangen werden, dass die mit dem Zuzug nach 1992 gewählten Wohnungsgrößen den Anforderungen ihrer Bewohner entsprechen. Sie verdeutlichen ein unterschiedliches Anspruchsniveau an die Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume, sowohl bei den Haushaltstypen als auch in Abhängigkeit von der Zahl der Personen

Tab. 3.3.1.3: Wohnflächen und Zahl der Wohnräume der nach 1992 zugezogenen Mieterhaushalte (Wohnungsgröße kein Umzugsgrund, Wohnzufriedenheit 1, 2 oder 3, d. h. nicht unzufrieden) nach Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Anzahl der Personen im Haushalt	Durchschnittliche Wohnfläche in m ² pro Person	Wohnfläche in m ² pro Wohnung		Überwiegend gewählte Raumanzahl* (N = Zahl der Personen im Haushalt)
			Durchschnittlich	Spanne von-bis	
Haushalte insgesamt		31,9	76,7	23-150	
Darunter:					
Junge Haushalte mit offener Familienplanung	1	55,6	55,6	30-79	N+1
	2	36,8	73,5	40-140	N; N+1
Erwerbshaushalte	1	63,0	63,0	23-110	N+1
	2	42,5	85,0	42-125	N+1
Rentnerhaushalte	1	52,8	52,8	40-80	N+1
	2	39,7	79,4	65-98	N; N+1
Familienhaushalte in der Expansionsphase	3	29,9	89,8	75-109	N
	4	22,8	91,1	85-100	N-1
	5	20,4	101,8	92-112	N-1
Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase	3	27,6	82,8	67-106	N
	4	26,1	104,4	84-119	N
	5 u. mehr	20,2	117,7	84-150	N-1
Alleinerziehende	2	31,9	63,7	50-82	N
	3	25,3	76,0	62-85	N
Junge Wohngemeinschaften	3	31,1	92,2	65-120	N
	4	25,6	102,5	93-112	N

* Räume = Wohnräume ohne Küchen

im Haushalt. Dennoch ist eine Orientierung auf ein bestimmtes Wohnflächenspektrum erkennbar, wobei die Spanne der Wohnflächen bei den kleinen Haushalten mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder größer ist als bei den Familienhaushalten (Tab. 3.3.1.3). Die jungen Haushalte mit offener Familienplanung und die Rentnerhaushalte bewohnen im Mittel kleinere Flächen als die Erwerbshaushalte, die Familienhaushalte größere Flächen als Alleinerziehende. Die Anzahl der bewohnten Wohnräume der nach 1992 zugezogenen, weitestgehend zufriedenen Haushalte weist eine geringere Streuung auf als für die Befragungsgesamtheit zutreffend. Kleine Haushalte ohne Kinder bewohnen in der Mehrzahl Wohnungen mit einem Raum mehr als ihrer Personenzahl im Haushalt entsprechen würde. Junge Haushalte mit einer Person wohnen zu mehr als 80 % in 2-Raum-Wohnungen.

Bei den Rentnerhaushalten mit einer Person ist ebenfalls eine eindeutige Orientierung auf zwei Wohnräume zu erkennen. Bei zwei Personen im Haushalt werden 2- und 3-Raum-Wohnungen genutzt. Erwerbshaushalte mit zwei Personen bewohnen vorrangig drei Räume. Die Familienhaushalte haben die Wohnräume häufig entsprechend der Personenzahl gewählt. Bei drei Personen im Haushalt werden zu 77 % 3-Raum-Wohnungen bewohnt. Bei vier Personen im Haushalt sind Unterschiede zu erkennen in Abhängigkeit vom Alter der Kinder. Familienhaushalte dieser Größe verfügen in der Expansionsphase mehrheitlich über drei Wohnräume, in der Konsolidierungsphase aber fast ausschließlich über vier Räume. Bei fünf Personen dominieren die 4-Raum-Wohnungen. Durch die Alleinerziehenden mit zwei Kindern werden Wohnungen mit drei Wohnräumen schwerpunktmäßig genutzt.

Wohnungsgröße und Umzugsabsichten

Aufgrund der Wohnungsgröße haben 16 % aller befragten Mieterhaushalte einen Umzugswunsch. 11 % wollen wegen einer zu kleinen und 5 % wegen einer zu großen Wohnung umziehen. Eine zu kleine Wohnung ist der am häufigsten genannte Umzugsgrund. 37 % der umzugswilligen Haushalte nennen ihn. Vor allem wollen junge 2-Personen-Haushalte mit offener Familienplanung bei 48 bis 75 m² Wohnfläche sowie Familienhaushalte in der Expansions- und Konsolidierungsphase mit drei Personen bei 49 bis 68 m² bzw. mit vier Personen bei 68 bis 97 m² aufgrund zu kleiner Wohnungen umziehen. Die jungen Haushalte und die Familienhaushalte in der Expansionsphase sind meist erst nach 1992 in die nunmehr als zu klein empfundene Wohnung eingezogen. Bei den Familienhaushalten in der Expansionsphase hat häufig die Geburt eines Kindes nach dem Einzug in die jetzige Wohnung einen erneuten Umzugswunsch bewirkt. Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase sind überwiegend bereits zwischen 1980 und 1990 zugezogen.

Eine zu große Wohnung ist wesentlich seltener ein Umzugsgrund als eine zu kleine Wohnung. Nur bei 16 % der umzugswilligen Haushalte tritt er auf. Drei Viertel der Haushalte, die eine zu große Wohnung als Umzugsgrund nennen, bewohnen die Wohnung bereits vor 1993. Überwiegend (zu zwei Drittel) sind es Haushalte mit

Kindern, vor allem Familienhaushalte in der abgeschlossenen Familienphase und Alleinerziehende, die aufgrund einer zu großen Wohnung umziehen möchten. Ein Viertel dieser Haushalte gibt die Miethöhe als weiteren Umzugsgrund an. Bei gleicher Personenzahl im Haushalt äußern die Alleinerziehenden gegenüber den Familienhaushalten bereits bei kleineren Flächen einen entsprechenden Umzugwunsch.

Haushalte, die die Wohnungsgröße als Umzugsgrund angeben, sind seltener mit ihrer Wohnung zufrieden als die übrigen Haushalte. Dabei scheint eine zu kleine Wohnung mehr Unzufriedenheit zu erzeugen als eine zu große Wohnung (Abb. 3.3.1.3). Familienhaushalte tolerieren eine zu große Wohnung scheinbar häufiger als Alleinerziehende und kleine Haushalte ohne Kinder. Hingegen scheint eine zu kleine Wohnung bei den Familienhaushalten noch mehr als bei den Alleinerziehenden und den kleinen Haushalten ohne Kinder abgelehnt zu werden. Für die Haushalte mit zwei bis vier Personen ist ein deutlicher Anstieg der Wohnzufriedenheit bei einer Wohnfläche von mehr als 25 m² pro Person zu erkennen. Die Befragung bestätigt also die Feststellung, dass die Zufriedenheit der Bewohner mit größeren Wohnflächen steigt.

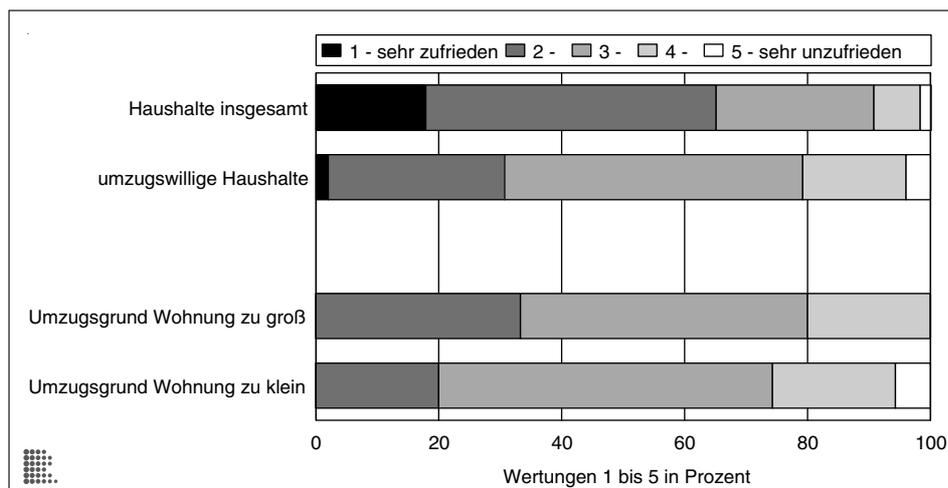


Abb. 3.3.1.3: Zufriedenheit mit der Wohnung bei ungenügender Wohnungsgröße
(Quelle: Eigene Darstellung)

Fazit:

Der ältere Geschosswohnungsbestand bietet ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Die Wohnflächen sind vergleichsweise groß. Die Struktur der Wohnungsgrößen spiegelt sich in der Bewohnerstruktur der einzelnen Untersuchungsgebiete wider. Die Wohnflächeninanspruchnahme wird u. a. beeinflusst vom Lebensalter der Haushaltsmitglieder, dem Haushaltstyp und der Wohndauer.

Zudem sind Abhängigkeiten zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Berufsbildung erkennbar. Bei vergleichbarer Situation im Lebenszyklus sind ökonomisch stärkere Haushalte besser versorgt.

Die nach 1992 in den Altbau Zugezogenen hatten in ihrer vorherigen Wohnung meist weniger Wohnraum als derzeit zur Verfügung. Ihre Wohnfläche vergrößert haben vor allem die jungen 2-Personen-Haushalte mit offener Familienplanung, die Familienhaushalte in der Expansionsphase unabhängig von der Personenzahl und die Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase mit vier Personen. Eine Verkleinerung der Wohnflächen haben vor allem die Erwerbshaushalte mit einer Person und die Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase mit drei Personen vorgenommen. Die nach 1992 zugezogenen Haushalte nutzen im Durchschnitt weniger Wohnraum als die länger ansässigen Haushalte. Das trifft insbesondere bei jungen Haushalten mit offener Familienplanung, bei Rentnerhaushalten und bei Alleinerziehenden zu. Die Erwerbshaushalte und die Familienhaushalte in den Phasen der Expansion und Konsolidierung haben nach 1992 größere Flächen bezogen.

Eine ungenügende Wohnungsgröße stellt einen entscheidenden Mangel dar. Haushalte, die die Wohnungsgröße als Umzugsgrund angeben, sind seltener mit ihrer Wohnung zufrieden als für alle Haushalte ermittelt. Dabei scheint eine zu kleine Wohnung mehr Unzufriedenheit zu erzeugen als eine zu große Wohnung. Die Wohnzufriedenheit ist insbesondere bei den 2- bis 4-Personen-Haushalten umso größer, je mehr Wohnfläche pro Person zur Verfügung steht. Eine zu geringe Wohnungsgröße ist sowohl der am häufigsten genannte Auszugsgrund aus der vorherigen Wohnung als auch der am häufigsten genannte Umzugsgrund aus der derzeitigen Wohnung. Eine zu große Wohnung spielt hingegen in beiden Fällen eine eher untergeordnete Rolle.

3.3.2 Wohnungsausstattung

Neben der Wohnungsgröße sind die Ausstattung und die Raumdisposition wichtige Einflussfaktoren auf die Nutzungsmöglichkeiten einer Wohnung. Eine gute Ausstattung der Wohnung und ein modernes Heizungssystem erhöhen die Sesshaftigkeit der Bewohner und senken die Umzugsneigung. Je nach Ausstattungsgrad und Art der Beheizung kann die Wohnung für unterschiedliche Nachfragegruppen von Interesse sein. Besonders nachteilig für viele Haushaltstypen wird die Beheizung mit Kohle-Einzelöfen gesehen. So sind in der Literatur Hinweise zu finden, dass die Art der Beheizung bei der Umzugsneigung der Haushalte eine übergeordnete Rolle spielt (Wehling 1984). Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Nutzbarkeit ist die Ausstattung einer Wohnung mit Innen-WC und Badezimmer. Aber auch indirekte räumliche Ausstattungskriterien wie gefangene Zimmer, gefangene Sanitärräume und offene Wohnräume wirken sich häufig negativ auf die Nutzungschancen einer Wohnung

aus (Gierisch, Huber, Wittwer 1993, 11). Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, welche Ausstattung mit Bad und WC und welche sonstigen Ausstattungsmerkmale wie Balkon, Speisekammer u. a. die jeweilige Wohnung besitzt (Anlage 1, Frage 9). Darüber hinaus wurde das vorhandene Heizungssystem erfragt (Anlage 1, Frage 10). Die Wohnungen konnten entsprechend der angegebenen Ausstattung vier Ausstattungsgraden zugeordnet werden (vgl. Punkt 3.1.3).

Angaben zur Ausstattung ihrer Wohnung haben 337 Haushalte gemacht. Über 60 % der Wohnungen besitzen eine gute und sehr gute Ausstattung (Tab. 3.3.2.1). Wohnungen, bei denen eine Sanierung bereits erfolgte, können zu 80 % diesen Ausstattungsgraden zugeordnet werden. Der Anteil der Wohnungen, die eine sehr gute Ausstattung aufweisen, ist in den Untersuchungsgebieten unterschiedlich hoch. In Pieschen beträgt der Anteil 5 %, in Trachau 10 % und in Striesen 15 %. Der Ausstattungsgrad unterscheidet sich auch nach dem Eigentümer des Hauses. Immobilienunternehmen oder Privatbesitzer haben in der Regel so saniert, dass die Wohnungen eine sehr gute bzw. gute Ausstattung aufweisen. Häuser im Besitz einer Wohnungsgesellschaft sind meist nur teilsaniert, die Ausstattungsqualität ist überwiegend schlecht. In den 129 Wohnungen mit mittlerer und einfacher Ausstattung heizen noch 56 Haushalte mit Kohle-Einzelöfen. Ob und in welchem Ausmaß die Ausstattungsmerkmale und Grundrisslösungen für die Haushalte in den Untersuchungsgebieten eine Rolle spielen, wird im Folgenden näher betrachtet.

Tab. 3.3.2.1: Ausstattungsgrad der Wohnungen nach Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Ausstattungsgrad	Wohnungen insgesamt	Im Untersuchungsgebiet			
		Pieschen	Striesen	Trachau	
Wohnungen	Anzahl	337	104	114	119
Davon:	in Prozent				
Sehr gute Ausstattung		10,1	4,8	14,9	10,1
Gute Ausstattung		51,6	49,0	58,8	47,1
Mittlere Ausstattung		30,6	35,6	18,4	37,8
Einfache Ausstattung		7,7	10,6	7,9	5,0

Ausstattung und Zufriedenheit mit der Wohnung

Den befragten Haushalten ist eine moderne Ausstattung durchaus wichtig, allerdings sehr wichtig geben nur 33 % der Haushalte an. Im Vergleich mit anderen Aspekten der Wohnsituation nimmt damit die moderne Ausstattung nur Rang 9 der Bewertung durch die Haushalte ein (vgl. Punkt 3.1.2). Trotz der geringen Bedeutung, die die Haushalte der Ausstattung beimessen, ist ein großer Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Wohnung festzustellen. Die Zufriedenheit steigt mit dem Ausstattungsniveau. Ist neben Innen-WC und einem Bad noch ein Gäste-WC und eine separate Dusche vorhanden (sehr gute Ausstattung), dann ist auch die Zufriedenheit mit der

Wohnung sehr hoch (Abb. 3.3.2.1). Zwischen guter und mittlerer Ausstattung der Wohnung (unterscheidet sich im modernisierten Heizsystem) ist die Abstufung in der Zufriedenheit nicht ganz so deutlich zu erkennen. Wohnungen mit guter Ausstattung unterscheiden sich jedoch gegenüber Wohnungen mittlerer Ausstattung in einer geringeren Unzufriedenheit der Haushalte mit ihrer Wohnung. Auf der Zufriedenheitsskala mit den Stufen 1 bis 5 geben bei guter Ausstattung nur 5 % der Befragten an, dass sie unzufrieden sind (Stufe 4 und 5). Bei Wohnungen mittlerer Ausstattung sind das 13 % der Nennungen. Bei einfacher Ausstattung (hier gibt es noch ein Außen-WC bzw. keine Badewanne oder Dusche) geben über ein Viertel (27 %) der Haushalte an, dass sie unzufrieden oder sehr unzufrieden mit ihrer Wohnung sind. Das spiegelt sich auch in den direkten Antworten der Haushalte wider (Anlage 1, Frage 3, offene Frage).

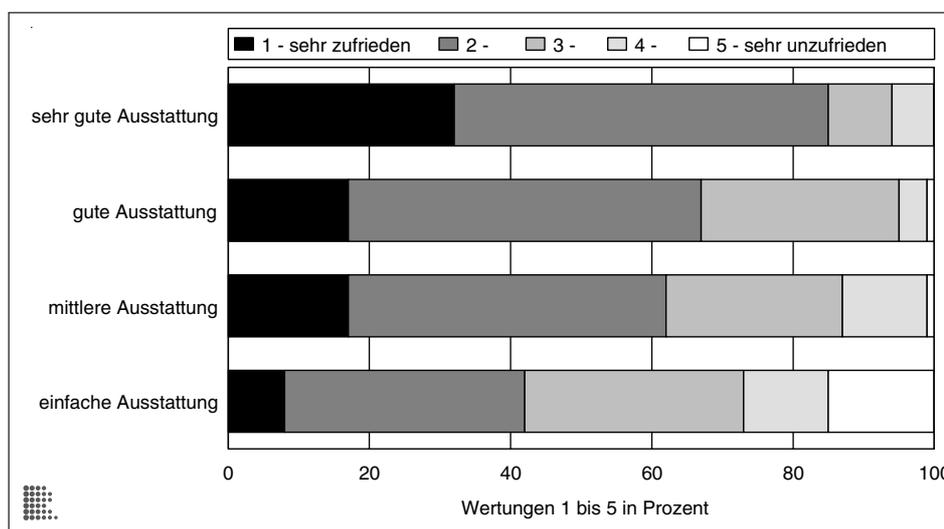


Abb. 3.3.2.1: Zufriedenheit mit der Wohnung in Abhängigkeit von der Ausstattung
(Quelle: Eigene Darstellung)

Bei einfach ausgestatteten Wohnungen beziehen sich über 50 % aller konkreten Nennungen – „Womit sind Sie besonders unzufrieden?“ – auf Ausstattungsmerkmale. In gut bzw. sehr gut ausgestatteten Wohnungen ist man zwar mit der Qualität der Ausstattung wesentlich zufriedener, direkt geäußert auf die Frage „Womit sind Sie besonders zufrieden?“ wird das jedoch kaum. Das bedeutet, dass offensichtlich eine mangelnde Qualität der Ausstattung wesentlich zur Unzufriedenheit der Haushalte beiträgt, gute und sehr gute Ausstattungen hingegen als selbstverständlich angesehen werden.

Zimmer ohne Fenster (gefangene Zimmer) sind im älteren Bestand häufig anzutreffen. In den drei Untersuchungsgebieten gibt fast ein Drittel (31 %) aller befragten

Haushalte an, eine Wohnung mit einem gefangenem Zimmer (Bad oder Küche) zu bewohnen. Im Stadtstrukturtyp „geschlossene Blockbebauung“ betrifft das sogar die Hälfte aller Wohnungen. Küchen ohne Fenster sind eher selten. Eine Integration der Küche in den Wohnraum („amerikanische Küche“) war nur bei jeder zehnten Wohnung anzutreffen. Die These, dass gefangene Zimmer oder auch offene Wohnräume von den Haushalten als Nachteil empfunden werden, wird nicht in vollem Umfang bestätigt. Die Zufriedenheit mit der Wohnung weist im Vergleich mit anderen Wohnungen keine Besonderheiten auf. Insgesamt geben zwar 16 Haushalte an, mit dem Grundriss der Wohnung besonders unzufrieden zu sein, allerdings konkret benennen nur zwei Haushalte gefangene Zimmer.

Bedeutung der Ausstattung für Zu- und Wegzug

Eine ungenügende Ausstattung der Wohnung korreliert auch mit den geäußerten Umzugsabsichten. Ein Viertel aller umzugswilligen Haushalte gibt als Umzugsgrund eine ungenügende Ausstattung der Wohnung an. Diese wird meist in Kombination mit einem schlechten baulichen Zustand genannt. Bedeutend für die Umzugswilligkeit ist das Ausstattungskriterium Heizung. Differenziert man die Umzugsabsichten nach der Art der Beheizung mit Kohle-Einzelöfen oder Etagen- bzw. Keller-Zentralheizung, dann planen in den nächsten 2 Jahren 33 % der Haushalte, die ihre Wohnung noch mit Kohle-Einzelöfen beheizen, einen Umzug (Abb. 3.3.2.2). Von allen Haushalten mit einfacher und mittlerer Ausstattung – in diesen Gruppen kommt Kohle-Einzelofenheizung vor – sind das nur 25 %. Trotz der hohen Umzugsneigung von Haushalten, die noch in Wohnungen mit Einzelöfen wohnen, wollen 55 % die-

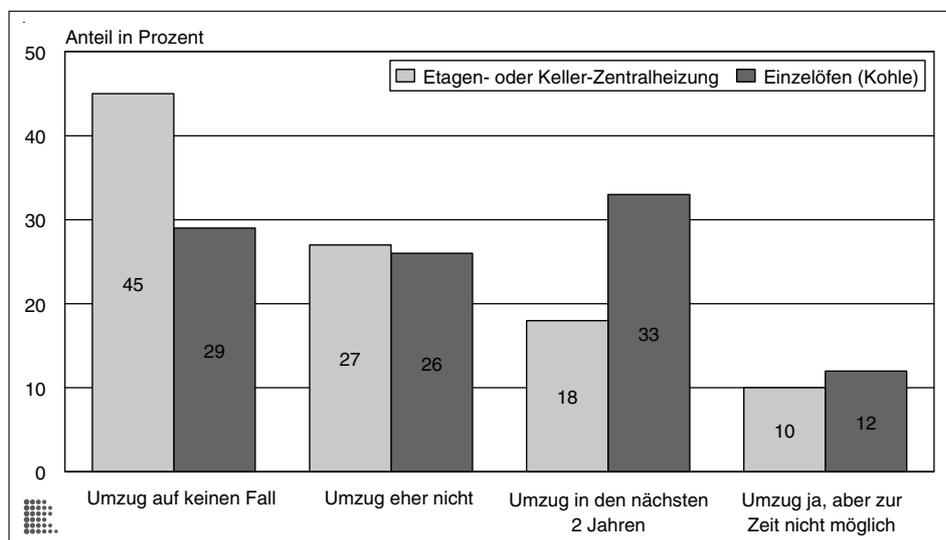


Abb. 3.3.2.2: Art der Beheizung und Umzugsabsichten
(Quelle: Eigene Darstellung)

ser Gruppe auf keinen Fall oder eher nicht umziehen, 45 % sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden bzw. zufrieden und immerhin 15 % halten ein modernes Heizungs-system für nicht erforderlich. Das macht deutlich, dass auch für Wohnungen mit Einzelöfen in einem gewissen Umfang noch Nutzbarkeit gegeben ist.

Betrachtet man die Einzüge in Wohnungen mit Ofenheizung nach 1992, dann kann man sogar eine steigende Tendenz feststellen. Von den insgesamt 56 Mietern, die noch in Wohnungen mit Ofenheizung wohnen, sind allein 27 nach 1992 eingezogen. Zwei Drittel dieser Haushalte bevorzugten die mittlere Ausstattung (mit Innen-WC und Bad) des Qualitätstyps 4 und 5, ein Drittel die einfache Ausstattung des Qualitätstyps 6. Ein überdurchschnittliches Zuzugspotenzial für Wohnungen mit Ofenheizung bestand bei kleinen Haushalten ohne Kinder und jungen Wohngemeinschaften (Tab. 3.3.2.2). Das waren zu zwei Drittel Studenten. Rentnerhaushalte zogen seit 1992 nicht mehr in diese Wohnungen. Ein allerdings geringes Zuzugspotenzial ist bei Familienhaushalten zu erkennen. Meist sind das jüngere Familien mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 2 150 DM bis 3 500 DM. Diese Familienhaushalte zogen nur in Wohnungen mit Ofenheizung, wenn diese mit Innen-WC und Bad ausgestattet waren (mittlere Ausstattung).

Tab. 3.3.2.2: Zuzüge nach 1992 in Wohnungen unterschiedlicher Ausstattungsqualität
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstyp	Wohnungen nach 1992 bezogen	Ausstattungsgrad				Darunter mit Ofenheizung
		Einfach	Mittel	Gut	Sehr gut	
Haushalte Anzahl	199	12	53	112	22	27
Davon: in Prozent Kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen ohne Kinder	52,3	91,7	39,6	52,7	59,1	55,6
Familienhaushalte	31,6	0	35,9	32,1	36,4	18,5
Alleinerziehende	10,6	0	9,4	13,4	4,5	7,4
Junge Wohngemeinschaften	4,0	8,3	11,3	0,9	0	18,5
Mehrgenerationenhaushalte	1,5	0	3,8	0,9	0	0

In Wohnungen mit sehr guter Ausstattung sind nach 1992 überwiegend kleine Haushalte ohne Kinder gezogen und darunter fast ausschließlich junge Haushalte mit offener Familienplanung und Erwerbshaushalte. Bei den Familienhaushalten waren es meist Haushalte in der Expansions- oder in der Konsolidierungsphase. Die Zuzüge von Rentnerhaushalten, von Alleinerziehenden und Familien in der abgeschlossenen Familienphase waren sehr gering. Rentnerhaushalte zogen fast ausschließlich in Wohnungen mit guter Ausstattung.

Insgesamt ist seit 1993 eine Verschiebung des Wohnens in höhere Ausstattungsqualitäten festzustellen. Das ist insbesondere eine Folge der Sanierungstätigkeit und des damit meist verbundenen Mieterwechsels. Haushalte, die schon vor 1993 in ihrer Wohnung lebten, wohnen nur etwa zur Hälfte in gut bzw. sehr gut ausgestatteten Wohnungen, bei den nach 1992 eingezogenen Mietern sind das zwei Drittel aller Haushalte. Zu beachten ist jedoch, dass die Nachfrage nicht allein von der Ausstattung beeinflusst wird. Ausstattung der Wohnung und baulicher Zustand des Gebäudes werden oft als ein gemeinsames Kriterium gesehen.

Fazit:

Der Ausstattungsgrad einer Wohnung hat einen großen Einfluss darauf, dass die Haushalte mit ihrer Wohnung zufrieden sind. Haushalte in Wohnungen mit guter und sehr guter Ausstattung sind häufiger zufrieden als andere. Eine mangelnde Qualität der Ausstattung trägt demgegenüber wesentlich zur Unzufriedenheit bei. Bei gefangenen Zimmern, die relativ häufig im älteren Bestand vorkommen, war kaum ein negativer Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Wohnung festzustellen. Einzelne Nennungen besonderer Unzufriedenheit mit einem „ungünstigen“ Zuzug der Wohnung schließt das allerdings nicht aus.

Der Ausstattungsgrad einer Wohnung korreliert auch mit den Umzugsabsichten. Besonders bedeutend für die Umzugswilligkeit ist das Ausstattungskriterium Heizung. Von den Haushalten, die noch in Wohnungen mit Kohle-Einzelöfen wohnen, planen in den nächsten zwei Jahren fast doppelt so viele Haushalte einen Umzug als Haushalte in Wohnungen mit modernem Heizsystem. Allerdings ist auch für dieses Marktsegment noch eine Nutzbarkeit gegeben, denn etwa 15 % der Haushalte, die ihre Wohnung noch mit Einzelöfen beheizen, halten ein modernes Heizungssystem nicht für erforderlich. In die einfach ausgestatteten Wohnungen sind nach 1992 ausschließlich kleine Haushalte ohne Kinder gezogen, meist Studenten. Ein wenn auch geringes Zuzugspotenzial für Wohnungen mit einer mittleren Ausstattung ist bei Familienhaushalten zu erkennen. Meist sind das jüngere Familien mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 2 150 DM bis 3 500 DM. Diese Familienhaushalte ziehen allerdings nur in Wohnungen mit Ofenheizung, wenn diese mit Innen-WC und Bad ausgestattet sind. In Wohnungen mit sehr guter Ausstattung sind nach 1992 überwiegend junge Haushalte mit offener Familienplanung, Erwerbshaushalte und Familienhaushalte in der Expansions- oder Konsolidierungsphase gezogen. Rentnerhaushalte bevorzugen fast ausschließlich Wohnungen mit guter Ausstattung.

Die Untersuchungen machen deutlich, dass eine den Bedürfnissen der Nachfrager angepasste Ausstattung der Wohnung wesentlichen Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Wohnung, auf das Bleiben der Haushalte in ihrer Wohnung und auf mögliche Zuzüge hat.

3.3.3 Instandsetzung und Modernisierung

Die Bedeutung baulicher Aspekte für die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes war ein Hauptgegenstand dieser Untersuchung. In einer vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herausgegebenen Studie wurde bereits auf den Zusammenhang von baulichen Qualitäten der Wohnung und deren Nutzungschancen hingewiesen (Osenberg 1997, 775). Es konnte eine höhere Sesshaftigkeit für alle Haushaltstypen und Einkommensgruppen festgestellt werden, wenn bereits eine Sanierung erfolgt war. Dieser Aussage soll detaillierter nachgegangen werden. Dazu war es notwendig, bei der Sanierung zwischen Instandsetzung und Modernisierungen zu unterscheiden. Als Instandsetzung wird die Wiederherstellung des ehemaligen Sollzustandes durch bauliche Maßnahmen bezeichnet. Eine Verbesserung und Erhöhung des Gebrauchswertes, zum Beispiel die Erhöhung des Wärme- und Schallschutzes oder der Einbau eines Bades, ist der Modernisierung zuzuordnen (Bauer 1996, 127). Um eine differenzierte Betrachtung des Sachverhaltes zu ermöglichen, wurden zwei größere Fragenkomplexe ganz speziell diesen Aspekten gewidmet. In einem ersten Komplex war die Notwendigkeit (dringend erforderlich, erforderlich, noch gut in Ordnung) von Instandsetzungs- und Reparaturbedarf einzelner Bauwerksteile einzuschätzen (Anlage 1, Frage 11). Der zweite Fragenkomplex war speziell auf die Erforderlichkeit einzelner Modernisierungsmaßnahmen zugeschnitten. Fragen zur Einschätzung der Wichtigkeit dieser Maßnahmen und Fragen, ob sie insgesamt als nicht ausreichend, angemessen oder übertrieben empfunden wurden, ergänzen diesen Komplex (Anlage 1, Fragen 12 und 13).

Eine Clusterung der Fragebögen nach Bauzuständen (guter, mittlerer und schlechter Bauzustand) erfolgte anhand der Detailangaben der Haushalte (vgl. Punkt 3.1.3). Insgesamt konnten 307 Fragebögen einem entsprechenden Bauzustand zugeordnet werden (Tab. 3.3.3.1).

Tab. 3.3.3.1: Wohnungen entsprechend dem Bauzustand
(Quelle: Eigene Auswertung)

Ausstattungsgrad		Wohnungen insgesamt	Im Untersuchungsgebiet		
			Pieschen	Striesen	Trachau
Wohnungen	Anzahl	307	93	101	113
Davon:	in Prozent				
	Guter Bauzustand	54,1	47,3	68,3	46,9
	Mittlerer Bauzustand	17,9	21,5	10,9	21,2
	Schlechter Bauzustand	28,0	31,2	20,8	31,9

Bauzustand

Der bauliche Zustand der Gebäude ist den Haushalten insgesamt sehr wichtig. Unter den 12 befragten Aspekten der Wohnsituation nimmt er Rang 3 ein (Punkt 3.1.2). Die Bedeutung dieses Aspektes wird für die Haushalte jedoch geringer, je

schlechter der Gebäudezustand ist. An Bedeutung gewinnen mit schlechter werdendem Bauzustand Nachbarschaftsbeziehungen, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung nach unterschiedlichen Qualitätstypen. Man könnte vermuten, dass sich die Haushalte weitestgehend an den vorhandenen schlechten baulichen Zustand angepasst haben. Eine hohe negative Ortsbindung bei mittlerem und schlechtem Bauzustand (fast jeder fünfte Haushalt möchte umziehen, es ist ihm aber zur Zeit nicht möglich) scheint das zu belegen. Dass man sich jedoch letztendlich nur „gezwungenermaßen“ damit abgefunden hat, wird deutlich an der Einschätzung der Haushalte hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Wohnung und der genannten Umzugsgründe.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung nimmt mit zunehmend erkennbarem Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf ab. Das heißt, je schlechter der bauliche Zustand des Gebäudes ist, umso geringer ist in der Regel auch die Zufriedenheit mit der Wohnung. In Gebäuden, deren baulicher Zustand als gut eingeschätzt wird, sind immerhin 78 % der Haushalte sehr zufrieden bzw. zufrieden (1 und 2 auf einer Skala von 1 bis 5), bei mittlerem Bauzustand sind das noch 65 % der Haushalte dieser Gruppe. Befindet sich das Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand, verringert sich der Anteil auf nur noch 35 % (Abb. 3.3.3.1). Die Häufigkeit der direkten Nennungen des Bauzustandes auf die Frage „Womit sind Sie besonders unzufrieden?“ bestätigt für die unterschiedlichen Bauzustandsstufen diese Aussage.

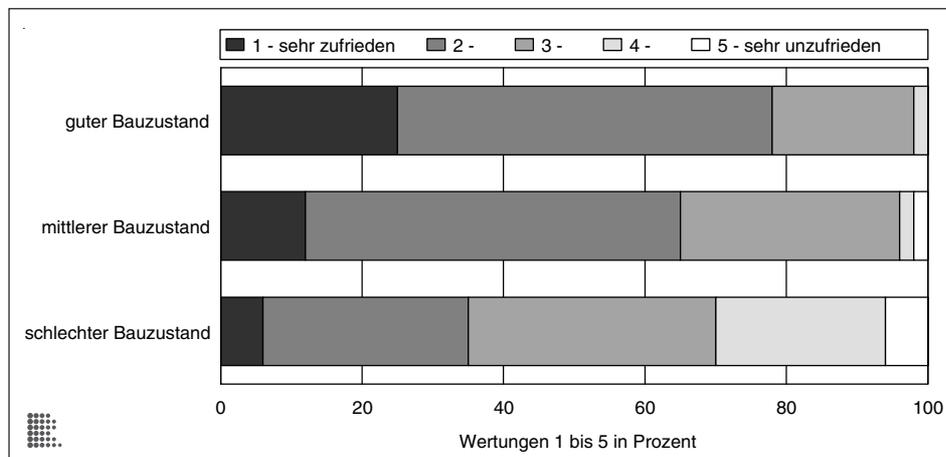


Abb. 3.3.3.1: Zufriedenheit mit der Wohnung in Abhängigkeit vom Bauzustand
(Quelle: Eigene Darstellung)

Betrachtet man die Haushalte, die nach 1992 eingezogen sind, dann erfolgte ein Zuzug in alle 3 Bauzustandsstufen. Drei Viertel aller Haushalte, die in Gebäuden mit gutem Bauzustand wohnen, sind nach 1992 in ihre Wohnung gezogen, bei middle-

rem Bauzustand betrifft das fast zwei Drittel aller Haushalte und bei schlechtem Bauzustand nur knapp die Hälfte. Das bedeutet, dass eine hohe Dynamik beim Zuzug in Wohnungen mit gutem Bauzustand festzustellen ist, besonders nach 1996 (Abb. 3.3.3.2). In Gebäude, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, zogen überwiegend junge Haushalte, die in der Regel nur über ein geringes Haushaltsnettoeinkommen verfügen. In geringerer Anzahl sind nach 1992 in diese Gebäude auch Familienhaushalte in der Expansions- bzw. der Konsolidierungsphase gezogen und Alleinerziehende mit höchstens einem Kind. Rentnerhaushalte und Familienhaushalte mit abgeschlossener Familienphase bevorzugen fast ausschließlich Wohnungen, die sich in Gebäuden mit gutem baulichen Zustand befinden.

Ein hohes Bleibepotenzial der Haushalte, die in Gebäuden mit schlechtem Bauzustand wohnen, ist nicht zu erwarten. In den nächsten 2 Jahren wollen 36 % dieser Haushalte umziehen. Dabei geben 96 % der Haushalte als Umzugsgrund einen schlechten baulichen Zustand des Gebäudes an (Abb. 3.3.3.2). Die Sesshaftigkeit von Haushalten, die in Gebäuden mit gutem baulichen Zustand wohnen, ist über alle Haushaltstypen höher. Umziehen wollen in den nächsten beiden Jahren nur 16 % dieser Haushalte.

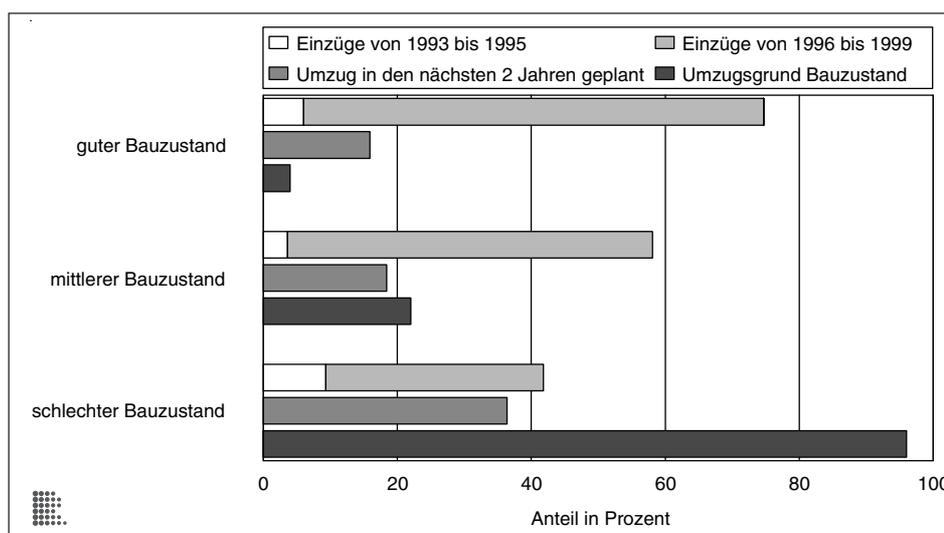


Abb. 3.3.3.2: Einzüge und geplante Umzüge in Abhängigkeit vom Bauzustand
(Quelle: Eigene Darstellung)

Instandsetzungsbedarf

Die Schwerpunkte, bei denen die Haushalte Instandsetzungs- und Reparaturbedarf sehen, sind dem Bauzustand der Gebäude entsprechend sehr unterschiedlich. Bei Gebäuden, die sich in einem schlechten Bauzustand befinden, wird bei den meisten

Bauwerksteilen, insbesondere bei Fenstern, nassen Kellern, Dach, Fassade, feuchten Wänden, dem Balkon und der Heizung, eine Instandsetzung für dringend erforderlich gehalten (Tab. 3.3.3.2). Sind diese Instandsetzungen erfolgt, dann treten anteilig andere Bauteile wie z. B. Wohnungseingangstüren und Fußböden in den Vordergrund. Befindet sich das Gebäude in einem guten baulichen Zustand, dann ist der noch vorhandene Instandsetzungs- und Reparaturbedarf oft in einer mangelnden baulichen Ausführung begründet. Von den durchgeführten baulichen Maßnahmen waren den Haushalten die Instandsetzung der Fenster (36 % der Nennungen), der Elektroanlage (21 %) und des Daches (13 %) besonders wichtig. Ein besonderes Problem in allen Bauzustandsstufen stellen die nassen Keller dar. Selbst in Gebäuden, deren Zustand insgesamt gut ist, geben noch 42 % aller Haushalte an, dass die Instandsetzung der nassen Keller dringend erforderlich bzw. erforderlich ist. Diese Situation spiegelt sich auch in der Beantwortung der offenen Fragen wider. Mit über 20 % aller Nennungen wird die nicht erfolgte Trockenlegung der Keller am häufigsten als Einschränkung der Nutzbarkeit der Wohnung benannt.

Tab. 3.3.3.2: Einschätzung der Haushalte zum Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf in Abhängigkeit vom Bauzustand
(Quelle: Eigene Auswertung)

Bauwerksteile	Guter Bauzustand			Mittlerer Bauzustand			Schlechter Bauzustand		
	Dringend erforderlich	Erforderlich	Gut in Ordnung	Dringend erforderlich	Erforderlich	Gut in Ordnung	Dringend erforderlich	Erforderlich	Gut in Ordnung
	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Dach	0	3,1	96,9	0	44,2	55,8	53,6	15,9	30,4
Fassade/Putz	0	6,6	93,4	0	59,5	40,5	53,3	38,7	8,0
Fenster	0	7,5	92,5	0	47,7	52,3	62,8	11,5	25,6
Keller (nass)	9,6	32,0	58,4	22,2	37,8	40,0	62,7	25,3	12,0
Wände feucht	0	7,4	92,6	0	28,2	71,8	46,4	26,1	27,5
Treppenhaus	1,5	8,2	90,3	11,1	22,2	66,7	36,8	35,5	27,6
Balkon	0	4,9	95,1	20,0	30,0	50,0	43,6	30,8	25,6
Fußböden	0	10,0	90,0	7,3	34,1	58,5	18,3	35,2	46,5
Außentüren	3,8	4,5	91,7	4,7	37,2	58,1	32,4	36,5	31,1
Wohnungseingangstüren	4,5	9,8	85,6	9,3	37,2	53,5	22,5	36,6	40,8
Heizung	0	5,3	94,7	17,5	7,5	75,0	42,4	20,3	37,3
Wasser/Abwasser	0	2,3	97,7	5,3	31,6	63,2	39,7	19,1	41,2
Elektroanlage	0	3,0	97,0	9,8	31,7	58,5	31,4	35,7	32,9

Modernisierungsmaßnahmen

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen sind in unterschiedlicher Häufigkeit bereits erfolgt. Bei den 307 Haushalten, die sich zu Modernisierungsmaßnahmen geäußert haben, sind besonders häufig das Heizsystem, das Bad und das WC bereits modernisiert. Die Mieter, bei denen einzelne Modernisierungsmaßnahmen noch nicht erfolgt sind, setzen zum Teil andere Prioritäten. Auffällig häufiger werden Maßnahmen des Wärme- und Schallschutzes für erforderlich gehalten (Tab. 3.3.3.3). Darüber hinaus wurden die Haushalte, bei denen Modernisierungen bereits stattgefunden haben, befragt, welche Maßnahme ihnen am wichtigsten war (Anlage 1, Frage 14). Mit 51 % aller Nennungen wurde die moderne Heizung benannt. Für 21 % waren die neuen Fenster am wichtigsten und für 17 % die Modernisierungen im Sanitärbereich. Da sich die Einschätzung der Haushalte zu einzelnen Maßnahmen sehr unterschiedlich darstellt, soll im Folgenden eine differenzierte Betrachtung vorgenommen werden.

Tab. 3.3.3.3: Die 10 am häufigsten durchgeführten und gewünschten Modernisierungsmaßnahmen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Maßnahme ist bereits erfolgt/vorhanden (bezogen auf alle Befragten)		Maßnahme noch nicht erfolgt, aber gewünscht (bezogen auf Befragte, bei denen die Maßnahme noch nicht erfolgt ist)	
Maßnahme	in Prozent	Maßnahme	in Prozent
Modernisierung Heizsystem	67,8	Fenster erhöhter Wärmeschutz	70,5
Innen-WC	64,1	Modernisierung Heizsystem	67,0
Fliesen (Bad)	63,9	Wärmedämmung	62,4
Wechselsprechanlage	59,3	Fenster erhöhter Schallschutz	52,1
Warmwasserversorgung	53,0	Schallschutz umlieg. Wohnungen	50,9
Fenster erhöhter Wärmeschutz	52,9	Fahrrad-Abstellraum	47,8
Fliesen (Küche)	52,0	Warmwasserversorgung	46,7
Elektro (höherer Anschlusswert)	50,3	Elektro (höherer Anschlusswert)	45,4
Fenster erhöhter Schallschutz	44,7	Wechselsprechanlage	44,2
Fahrrad-Abstellraum	42,4	Fliesen (Bad)	40,0

Modernisierungsmaßnahmen zum Wärme- und Schallschutz

Ist eine Modernisierung noch nicht erfolgt, dann wird am dringendsten von ca. 70 % der betreffenden Haushalte der Einbau von Fenstern mit erhöhtem Wärmeschutz und von 67 % die Modernisierung des Heizsystems für erforderlich gehalten. Immerhin noch fast ein Drittel aller Haushalte ist jedoch mit dem derzeitigen Zustand zufrieden und hält entsprechende Maßnahmen für nicht erforderlich. Ist die Wohnung noch mit einer Ofenheizung ausgestattet, erscheint die Modernisierung des Heizsystems wesentlich dringender, 85 % der Haushalte halten hier eine Modernisierung für dringend erforderlich bzw. für erforderlich. Bei der Einschätzung der Notwendigkeit des Einbaus von Schallschutzfenstern spielt die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straße eine besondere Rolle. An verkehrsreichen Straßen (Schallimmission >55 dB

(A) – Tag) empfinden 68 % der Haushalte, die noch keine Schallschutzfenster haben, die Belastungen als erheblich, an weniger verkehrsreichen Straßen geben das nur 15 % der Haushalte an. Dieses Belastungsempfinden spiegelt auch den Wunsch nach einem Schallschutzfenster wider. An verkehrsreichen Straßen halten 77 % aller Haushalte Schallschutzfenster für zumindest erforderlich, an weniger verkehrsreichen Straßen sind das nur 49 %. Betrachtet man die Wohnungen der Haushalte, die an verkehrsreichen Straßen bereits Schallschutzfenster haben, dann werden noch von 44 % dieser Haushalte erhebliche Verkehrsbelastungen empfunden. Damit stellt sich die Situation nach dem Einbau von Schallschutzfenstern in Gebäuden an stark befahrenen Straßen immer noch schlechter dar, als in Gebäuden ohne Schallschutzfenster in verkehrsruhigeren Lagen (Abb. 3.3.3.3). Deutlich wird damit, dass durch den Einbau von Schallschutzfenstern nicht die gesamte Verkehrsbelastung reduziert werden kann. Zum Beispiel sind Erschütterungen auch bei geschlossenem Fenster spürbar, und beim Lüften der Wohnung bleiben die Belastungen durch Lärm und Schadstoffe bestehen. Nach dem Einbau von Schallschutzfenstern ist zudem ein negativer Effekt hinsichtlich des Schallschutzes zur umliegenden Wohnung festzustellen. Die durch den Verkehrslärm vorher überspielten Geräusche werden jetzt deutlicher wahrgenommen. Haushalte in Wohnungen mit Schallschutzfenstern halten mit 71 % der Nennungen den Schallschutz zur umliegenden Wohnung für dringend erforderlich oder erforderlich. Haushalte, bei denen keine Schallschutzfenster eingebaut wurden, tun das nur zu 42 %.

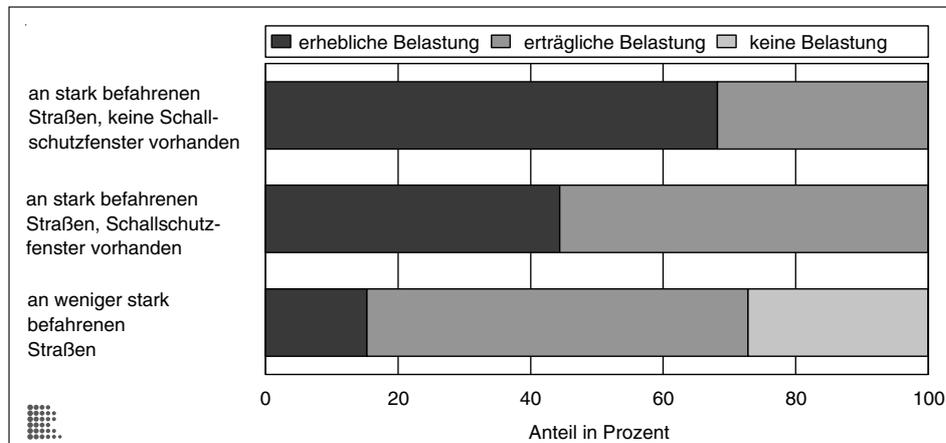


Abb. 3.3.3.3: Empfinden der Verkehrsbelastung
(Quelle: Eigene Darstellung)

Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Wohnung

Nach Meinung der Befragten könnte die Schaffung von Fahrradabstellräumen wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation beitragen. Für zumindest erforderlich halten das 48 % der Haushalte, die keine entsprechenden Abstellmöglichkeiten

haben. Die Schaffung von Abstellplätzen für PKW erscheint den Haushalten dagegen nicht ganz so dringend. Unterschiede sind hier im Zusammenhang mit der Bebauung zu erkennen. Haushalte, die in Gebäuden des Stadtstrukturtyps geschlossene Blockbebauung wohnen und mindestens einen PKW besitzen (70 % aller Haushalte), haben offensichtlich größere Probleme, einen Parkplatz zu finden. 21 % dieser Haushalte halten die Schaffung von PKW-Abstellplätzen für dringend erforderlich. Im Stadtstrukturtyp offene Blockbebauung, hier besitzen 76 % aller Haushalte einen PKW, sind das nur 8 %. Der Anteil der bereits vorhandenen PKW-Stellplätze ist in der offenen Blockbebauung allerdings höher. 18 % aller PKW-Besitzer geben hier an, dass ein Abstellplatz vorhanden ist, in der geschlossenen Blockbebauung nur 11 %. Der Anteil der Haushalte, die einen PKW, aber keinen Abstellplatz besitzen, ist in beiden Stadtstrukturtypen etwa gleich hoch. Die Schaffung von Parkplätzen ist damit offensichtlich ein besonderes Problem im Stadtstrukturtyp geschlossene Blockbebauung. Haushalte, die einen PKW besitzen und erst nach 1992 eingezogen sind, sehen die Situation hinsichtlich erforderlicher PKW-Abstellplätze in beiden Stadtstrukturtypen wesentlich unproblematischer als die länger wohnenden Haushalte.

Auf den ersten Blick erscheint der Bau von Spielplätzen als ein nicht so dringendes Problem der befragten Haushalte. 61 % halten einen Spielplatz für nicht erforderlich. Das Erfordernis für einen Spielplatz schätzen die Haushalte jedoch sehr unterschiedlich ein. Erwartungsgemäß wichtig ist ein Spielplatz für Familienhaushalte, dabei spielt das Alter der Kinder eine wichtige Rolle. Für Familienhaushalte in der Expansionsphase hat ein Spielplatz hohe Priorität. 81 % dieser Haushalte geben an, dass ein Spielplatz zur Verbesserung ihrer Wohnsituation dringend erforderlich bzw. erforderlich ist. Sind die Kinder schon älter, (6 bis 18 Jahre) geben das nur noch 44 % der Haushalte an. Ist die Familienphase abgeschlossen, wird das Anlegen eines Spielplatzes nicht als Verbesserung der Wohnsituation gewertet. Interessant in diesem Zusammenhang sind die Angaben junger Haushalte, die noch keine Kinder haben. Hier sind es immerhin 40 %, die einen Spielplatz für dringend erforderlich bzw. erforderlich halten.

Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherheit

Im Bereich der Sicherheit wurde nach dem Erfordernis von Sicherheitstüren, Rollläden, abschließbaren Fenstern und dem Einbau einer Wechselsprechanlage gefragt. Für die Verbesserung der Wohnsituation wird eine Wechselsprechanlage am höchsten geschätzt. Bei 59 % der Befragten ist sie bereits eingebaut worden. 44 % der Haushalte, die über noch keine Wechselsprechanlage verfügen, halten diese jedoch für dringend erforderlich bzw. für erforderlich. Bei Haushalten in geschlossener Blockbebauung ist dieses Bedürfnis noch wesentlich höher, 61 % halten diese Maßnahme für zumindest erforderlich. Der Wunsch nach Sicherheitstüren ist nicht ganz so hoch, bei jedem fünften Haushalt ist eine Sicherheitstür eingebaut. 38 % der Haushalte, die noch keine Sicherheitstür haben, halten diese jedoch zumindest für erforderlich. Abschließbare Fenster spielen nur eine untergeordnete Rolle. 87 %

halten diese Modernisierungsmaßnahme für nicht erforderlich. Der Wunsch nach dem Einbau eines Rollladens ist hingegen relativ hoch. Tatsächlich eingebaut sind Rollläden nur bei 5 % aller Haushalte, 29 % halten das jedoch für erforderlich. Rentnerhaushalte, Erwerbshaushalte und Alleinerziehende haben an baulichen Maßnahmen zur Sicherheit ein größeres Interesse als andere Haushalte.

Modernisierungsmaßnahmen in Bad und Küche

In diesem Komplex hält im Durchschnitt nur jeder fünfte Haushalt, bei dem die Modernisierungsmaßnahme noch nicht durchgeführt wurde, eine einzelne Maßnahmen für dringend erforderlich bzw. für erforderlich. Überdurchschnittlich häufig werden hier die Modernisierung der Warmwasserversorgung (47 %), der höhere Anschlusswert für Elektro (45 %) und das Fliesen von Bad und Küche (40 % bzw. 32 %) benannt. Sehr gering ist der Anteil der Haushalte, die den Einbau einer separaten Dusche, die behindertengerechte Gestaltung von Küche und Bad oder der Einbau eines Gäste-WC für erforderlich halten.

Auffällig hoch erscheint der Anteil der Wohnungen mit einem separaten Gäste-WC (14 %). Betrachtet man hingegen die Gruppe der Haushalte, zu deren Wohnungsausstattung kein Gäste-WC gehört, dann halten den Einbau eines Gäste-WC nur 4 % der Haushalte für dringend erforderlich bzw. für erforderlich. Haushalte, die in einer Wohnung mit Gäste-WC wohnen, sind überwiegend Erwerbshaushalte und Familienhaushalte in der Expansions- oder der Konsolidierungsphase. Haushalte, die ein Gäste-WC für erforderlich halten, sind fast ausschließlich Familienhaushalte in der Expansionsphase.

Grundrissänderungen und sonstige bauliche Maßnahmen

Mit dem Zuschnitt und dem Grundriss der Wohnungen sind die Haushalte im Altbau offensichtlich recht zufrieden. Das zeigt sich insbesondere an den Umzugsgründen. Nur 8 % aller Haushalte, die umziehen wollen, geben als Umzugsgrund an, dass ihnen der Zuschnitt bzw. der Grundriss der Wohnung nicht gefällt. Im Bereich der Grundrissänderungen und der sonstigen baulichen Maßnahmen erscheint den Haushalten der Anbau eines Balkons als bedeutend. 33 % der befragten Haushalte geben an, dass bereits ein Balkon zur Wohnung gehört. Ein Drittel aller Haushalte, die noch keinen Balkon haben, halten diese Modernisierungsmaßnahme für dringend erforderlich bzw. erforderlich. Bei Familienhaushalten ist der Wunsch nach einem Balkon größer als bei anderen Haushalten. Rentnerhaushalte, die in Wohnungen ohne Balkon wohnen, halten in der Regel auch zukünftig einen Balkon für nicht erforderlich. Der Wunsch des Einbaus eines Aufzuges ist gering. Für dringend erforderlich halten das nur 4 und für erforderlich 10 von 234 Haushalten, die sich dazu geäußert haben. Der Anteil der Haushalte, die eine andere Aufteilung der Räume oder eine barrierefreie Gestaltung der Wohnung für dringend erforderlich oder erforderlich halten, ist mit 13 % bzw. 5 % ebenfalls nur sehr gering.

Fazit:

Der bauliche Zustand der Gebäude ist den Haushalten insgesamt sehr wichtig. Besonders wichtig ist er den Haushalten, die nach 1992 in sanierte Wohnungen gezogen sind. Für Haushalte, die noch in Gebäuden mit schlechtem baulichen Zustand wohnen bzw. erst nach 1992 dort eingezogen sind, ist die geäußerte Wichtigkeit dieses Aspektes geringer. Eine größere Bedeutung haben dann Nachbarschaftsbeziehungen, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet.

Die Schwerpunkte, wo die Haushalte Instandsetzungs- und Reparaturbedarf sehen, sind abhängig vom Gesamtzustand des Gebäudes. Als ein besonderes Problem in allen Bauzustandsstufen benennen die Haushalte nasse Keller. Bei den Modernisierungsmaßnahmen haben Maßnahmen des Wärme- und Schallschutzes besonders hohe Priorität. Deutlich wird aber auch, dass zum Beispiel durch den Einbau von Schallschutzfenstern nicht die gesamte Verkehrsbelastung beseitigt werden kann. Außerhalb der Wohnung wird als besonders dringlich die Schaffung von Fahrradabstellräumen benannt. PKW-Abstellplätze spielen eine besondere Rolle im Stadtstrukturtyp geschlossene Blockbebauung. Die Errichtung von Spielplätzen ist besonders wichtig für Familienhaushalte in der Expansion, aber auch für junge Haushalte. An Maßnahmen zur Sicherheit haben hingegen eher Rentnerhaushalte, Erwerbshaushalte und Alleinerziehende ein höheres Interesse. Im Bereich Bad und Küche werden die Modernisierung der Warmwasserversorgung, der höhere Anschlusswert für Elektro und das Fliesen von Bad und Küche besonders oft als erforderlich benannt. Für weniger erforderlich halten die befragten Haushalte den Einbau einer separaten Dusche oder eines Gäste-WC. Demgegenüber erscheint der Anteil der bereits mit Gäste-WC ausgestatteten Wohnungen hoch. Bei der Frage nach erforderlichen Grundrissänderungen wird von Familienhaushalten die Notwendigkeit des Anbaus eines Balkons besonders häufig genannt. Der Einbau eines Aufzugs wird nur in wenigen Einzelfällen für erforderlich gehalten.

In den letzten Jahren ist eine hohe Dynamik des Zuzugs fast aller Haushaltstypen in Gebäude mit gutem baulichen Zustand festzustellen. In Gebäude mit schlechtem baulichen Zustand zogen fast nur noch junge Haushalte mit geringem Einkommen. Geht man von den Umzugswünschen dieser Haushalte aus, ist allerdings kein hohes Bleibepotenzial in Gebäuden mit schlechtem baulichen Zustand zu erwarten. Eine höhere Sesshaftigkeit aller Haushaltstypen ist generell in sanierten Wohnungen festzustellen. Der Wunsch der Haushalte, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen, ist in bereits sanierten Wohnungen nur halb so hoch wie in unsanierten Wohnungen.

3.3.4 Stadtstrukturtyp und Haustyp

Die Variationsbreite der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Gebäude- und Wohnungstypen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse ist groß (Kühne-Büning, Heuer 1994, 58). Für Verwertungsstrategien ist u. a. die Frage entscheidend, inwieweit die Wohnungsnachfrage auf den für die Wohnbebauung maßgebenden Stadtstruktur- bzw. Haustyp gerichtet ist und welche Nutzungschancen die Gebäude und Wohnungen des jeweiligen Typs haben. Geht es nach den Wohnwünschen der Haushalte, dann zeigt sich neben Eigenheimen ein besonderes Interesse an überschaubaren, kleinteiligeren Miethausbebauungen sowie an verbesserten Altbauwohnungen (Heuer 1977, 54). Die Wunschvorstellungen und das tatsächliche Wohnverhalten stehen dabei nicht immer im Einklang miteinander. Wohnwünsche werden von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst und sind u. a. von der derzeit bewohnten Gebäudeart abhängig, insofern als häufig von den Haushalten der jeweils kleinere Haustyp gewählt wird (Gaupp-Kandzora, Merkel 1983b, 57).

In den Untersuchungsgebieten lässt sich die Wohnbebauung entsprechend ihrer städtebaulichen und architektonischen Merkmale den Stadtstrukturtypen offene und geschlossene Blockbebauung zuordnen. Von den 340 auswertbaren Fragebögen konnten 326 einem der beiden Stadtstrukturtypen zugeordnet werden. Rund 85 % der befragten Haushalte wohnen in offener Blockbebauung und 15 % in geschlossener Blockbebauung. Die Befragung erfasst geschlossene Blockbebauung ausschließlich im Untersuchungsgebiet Pieschen (Tab. 3.3.4.1).

Tab. 3.3.4.1: Verteilung der Haushalte auf die Stadtstrukturtypen in den Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Stadtstrukturtyp	Haushalte insgesamt	Davon im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Offene Blockbebauung (Freistehender Altbau)	275	52	111	112
Geschlossene Blockbebauung (Aneinander gebauter Altbau)	51	51	0	0
Insgesamt	326	103	111	112

Über die Betrachtung der Stadtstrukturtypen hinaus ist es von Interesse, in welchem Haustyp die nach 1992 zugezogenen Haushalte vor dem Umzug gewohnt haben (Anlage 1, Frage 4) und in welchem Haustyp sich Haushalte generell vorstellen könnten, gern zu wohnen (Anlage 1, Frage 25). Gefragt wurde nach den Haustypen Neubau nach 1990, Alt-Neubau der 50er/60er Jahre, Altbau – Häuser einzeln stehend, Altbau – Häuser direkt aneinander gebaut, Wohnblock der 20er/30er Jahre, kleines Mehrfamilienhaus, Plattenbau, Reihenhaus und freistehendes Einfamilienhaus.

Der Haustyp Altbau – Häuser einzeln stehend, entspricht dem Stadtstrukturtyp offene Blockbebauung, in dem der überwiegende Teil der befragten Haushalte wohnt. Zur Vereinfachung wird nachfolgend dafür die Bezeichnung freistehender Altbau verwendet. Der Haustyp Altbau – Häuser direkt aneinander gebaut, in dem die Hälfte der befragten Haushalte des Untersuchungsgebietes Pieschen wohnt, entspricht dem Stadtstrukturtyp geschlossene Blockbebauung. Nachfolgend wird dafür die Bezeichnung aneinander gebauter Altbau verwendet.

Wichtigkeit des Haustyps und Zufriedenheit mit der Wohnung

Im Vergleich zu den anderen in der Befragung genannten Einzelaspekten der Wohnsituation (vgl. Punkt 3.1.2) ist der Haustyp weniger häufig als sehr wichtig oder wichtig (Stufen 1 und 2 auf einer Skala von 1 bis 5) bewertet worden. Trotzdem ist er für zwei Drittel der Haushalte entsprechend wichtig. Für die Haushalte im aneinander gebauten Altbau scheint der Haustyp weniger bedeutungsvoll zu sein als im freistehenden Altbau. In den einzelnen Untersuchungsgebieten wird der Haustyp unterschiedlich bewertet. In Trachau und Striesen ist der Haustyp den Haushalten gleichermaßen wichtig. Vergleichsweise unwichtig ist er den Haushalten in Pieschen (Abb. 3.3.4.1). Betrachtet man die Wichtigkeit des Haustyps entsprechend der Qualität der Wohnungen, dann scheint für die Haushalte, die qualitativ sehr guten oder sehr schlechten Wohnraum bewohnen, der Haustyp eine höhere Bedeutung zu haben als für Haushalte in Wohnungen mittlerer Qualität. Für sehr wichtig halten den Haustyp am häufigsten die Rentnerhaushalte, die jungen Wohngemeinschaften und die Mehrgenerationenhaushalte. Für die jungen Haushalte ohne Kinder, die im aneinan-

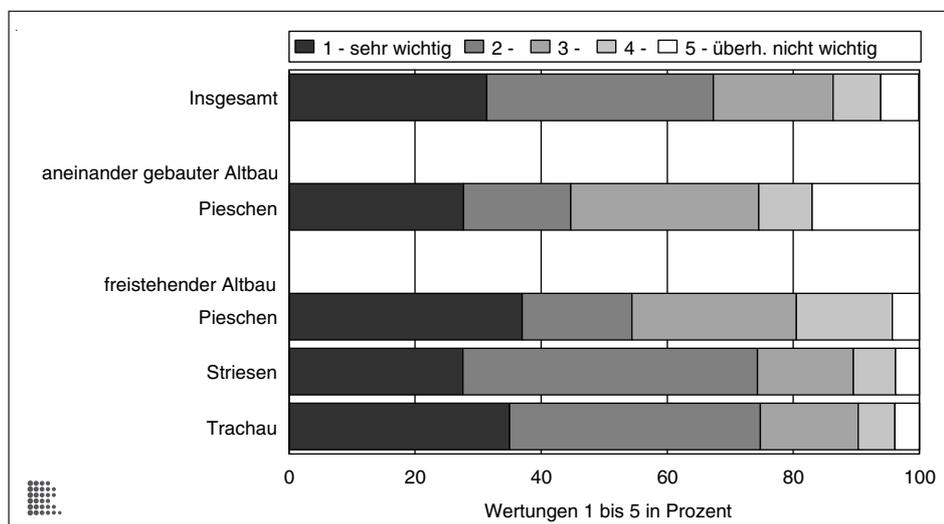


Abb. 3.3.4.1: Bewertung der Wichtigkeit des Haustyps von Haushalten, die im aneinander gebauten Altbau oder freistehenden Altbau wohnen (Quelle: Eigene Darstellung)

der gebauten Altbau wohnen, ist hingegen der Haustyp weniger von Bedeutung. Ebenso ist der Haustyp relativ bedeutungslos für die Haushalte, die zuvor in einem Wohnblock der 20er/30er Jahre wohnten. Für wichtig oder sehr wichtig halten den Haustyp vor allem die Haushalte, die nach 1992 aus einem nach 1990 errichteten Neubau oder aus einem freistehenden Altbau in die Untersuchungsgebiete gezogen sind.

Die Auswertung der offenen, verbal zu beantwortenden Frage, warum die Haushalte mit ihrer derzeitigen Wohnung besonders zufrieden bzw. unzufrieden sind, verdeutlicht, dass die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altbauten Zuspruch finden. Die abgegebenen Begründungen der Haushalte zur Zufriedenheit mit ihrer Wohnung lassen sich zu den Kriterien Wohnumfeld, Flair der Wohnung sowie Wohnungsausstattung bündeln. Besonders geschätzt werden die lockere Bauweise und das Flair des Viertels. Die genannten Gründe, die dafür sprechen, in das jeweilige Wohngebiet zu ziehen, belegen ebenfalls, dass eine kleinteilige, aufgelockerte Bauweise bei grüner Umgebung bevorzugt wird. Entsprechend der unterschiedlichen Charakteristik der Untersuchungsgebiete werden die verschiedenen Aspekte unterschiedlich häufig genannt. Haus- bzw. stadtstrukturtyprelevante Wertschätzungen werden vor allem in den Untersuchungsgebieten Striesen und Trachau abgegeben.

Zuzug aus Haustyp

Knapp die Hälfte der nach 1992 zugezogenen Haushalte wohnte auch zuvor im Altbau, 29 % im freistehenden und 20 % im aneinander gebauten Altbau. Weitaus seltener und zu etwa gleichen Teilen kamen die Haushalte aus dem Plattenbau, dem Alt-Neubau und aus Wohnblöcken der 20er/30er Jahre. Gering waren die Zuzüge aus kleinen Mehrfamilienhäusern, nach 1990 errichtetem Neubau und Einfamilien- bzw. Reihenhäusern (Tab. 3.3.4.2).

In beide Stadtstrukturtypen, sowohl den freistehenden als auch den aneinander gebauten Altbau, sind Haushalte aus allen zuvor genannten Haustypen zugezogen. Für das Untersuchungsgebiet Pieschen, dem einzigen, in dem beide Stadtstrukturtypen anzutreffen sind, ist festzustellen, dass die Haushalte aus dem freistehenden Altbau überwiegend wieder in den freistehenden Altbau gezogen sind. Das trifft fast ausschließlich auch für die Haushalte zu, die aus Plattenbauten und kleinen Mehrfamilienhäusern kommen. Hingegen sind die Haushalte aus dem aneinander gebauten Altbau, dem Neubau nach 1990, dem Alt-Neubau der 50er/60er Jahre und den Wohnblöcken der 20er/30er Jahre je zur Hälfte sowohl in aneinander gebaute Altbauten als auch in freistehende Altbauten gezogen. Im aneinander gebauten Altbau hat somit die größte Gruppe von Zugezogenen auch vorher in diesem Haustyp gewohnt. Im freistehenden Altbau kommt die größte Gruppe Zugezogener zu etwa gleichen Teilen aus dem freistehenden und dem aneinander gebauten Altbau. Dieser hälftige Zuzug aus freistehendem sowie aneinander gebautem Altbau trifft auch

Tab. 3.3.4.2: Anteilige Zuzüge nach 1992 und Wunschhaustyp, in dem man sehr gern oder gern wohnen möchte (Wertung 1 oder 2 auf einer Skala von 1 bis 5, Mehrfachnennungen möglich)
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haustyp	Haustyp, aus dem die nach 1992 zugezogenen Haushalte kommen in Prozent	Wunschhaustyp, Anteil der Wertungen 1 und 2 in Prozent		
		Haushalte insgesamt	Nach 1992 Zugezogene	Mit Umzugswunsch in den nächsten zwei Jahren
Freistehender Altbau	29,1	72,0	72,1	74,6
Aneinander gebauter Altbau	20,1	22,5	24,9	28,3
Plattenbau 70er/80er Jahre	12,1	3,1	3,6	5,2
Alt-Neubau 50er/60er Jahre	10,1	14,2	11,3	25,0
Wohnblock 20er/30er Jahre	9,6	12,9	13,0	17,6
Kleines Mehrfamilienhaus	6,5	72,2	70,4	75,9
Neubau nach 1990	6,5	12,5	11,9	23,7
Freistehendes Einfamilienhaus	3,5	65,3	66,5	74,1
Reihenhaus	1,0	39,0	36,0	39,0
Anderes	1,5	57,4	64,9	66,7

im Untersuchungsgebiet Trachau zu. Im Untersuchungsgebiet Striesen kommen die Zugezogenen hingegen deutlich häufiger aus dem freistehenden Altbau.

Wunschhaustyp

Die Auswertung aller Antworten zum Wunschhaustyp (dieser wurde unabhängig konkreter Umzugswünsche abgefragt) zeigt, dass die Haushalte sehr gern oder gern (Wertung 1 oder 2 auf einer Skala von 1 bis 5) in einem kleinen Mehrfamilienhaus, in einem freistehenden Altbau oder in einem freistehenden Einfamilienhaus wohnen würden (Tab. 3.3.4.2). Deutlich seltener werden aneinander gebaute Altbauten als Wohnform favorisiert. Der aneinander gebaute Altbau findet insgesamt mehr Ablehnung als Zustimmung, vor allem bei den länger wohnhaften Haushalten und den Haushalten, die nicht in diesem Haustyp wohnen. So gut wie abgelehnt wird der Plattenbau, relativ häufig auch der nach 1990 errichtete Neubau sowie Wohnblöcke der 20er/30er und der 50er/60er Jahre. Das trifft sowohl für die vor als auch nach 1992 zugezogenen Haushalte zu. Die Wertschätzung der Haustypen, so auch der Altbauten, scheint abhängig vom Haustyp, in dem die Befragten zuvor gewohnt haben. Für die nach 1992 zugezogenen Haushalte ist festzustellen, dass der freistehende Altbau bei den Haushalten, die aus Neubauten, Alt-Neubauten und Altbauten kommen, den ersten Platz einnimmt. Bei den Haushalten, die aus den anderen

Haustypen zugezogen sind, ist der Wunsch nach dem freistehenden Einfamilienhaus dominant, vor dem kleinen Mehrfamilienhaus und dem freistehenden Altbau. Haushalte mit konkretem Umzugswunsch wünschen sich öfter als der Durchschnitt den Alt-Neubau der 50er und 60er Jahre, den Neubau, der nach 1990 errichtet wurde, und das freistehende Einfamilienhaus.

Ein weiterer Zusammenhang scheint mit der derzeitigen Wohnsituation zu bestehen. Von den Haushalten in Wohnungen geringer Qualität wird der aneinander gebaute Altbau zumeist als anzustrebende Wohnform angesehen. Im freistehenden Altbau meint ein im Vergleich zum aneinander gebauten Altbau größerer Teil der Haushalte, dass er auf keinen Fall in einem freistehenden Altbau wohnen möchte. Darunter sind überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern. In Anbetracht einer hohen Zufriedenheit dieser Haushalte mit ihrer Wohnung überrascht dieses Ergebnis. Die Wunschvorstellungen der Haushalte mit Kindern konzentrieren sich, trotz der hohen Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnung im freistehenden Altbau, auf das freistehende Einfamilienhaus.

Die Beurteilung der Haustypen scheint darüber hinaus altersabhängig zu sein. Junge und ältere Haushalte (Durchschnittsalter der erwachsenen Personen unter 35 Jahre bzw. über 60 Jahre) wollen deutlich häufiger sehr gern oder gern im freistehenden Altbau wohnen, als Haushalte im mittleren Lebensalter. Im aneinander gebauten Altbau nimmt die Zustimmung zu diesem Haustyp mit zunehmendem Lebensalter deutlich ab. Nach Haushaltstypen differenziert, sind es vor allem junge Haus-

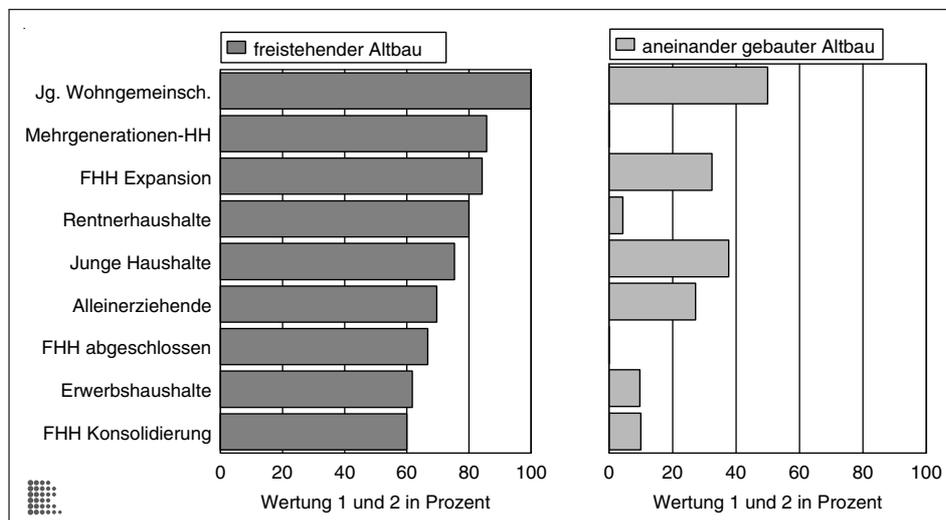


Abb. 3.3.4.2: Anteil der Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps, die unabhängig konkreter Umzugswünsche sehr gern oder gern (Wertung 1 oder 2 auf einer Skala von 1 bis 5) im Altbau wohnen möchten (Quelle: Eigene Darstellung)

halte mit offener Familienplanung, Familienhaushalte in der Expansionsphase, Rentnerhaushalte, junge Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalte, die den freistehenden Altbau favorisieren. Der aneinander gebaute Altbau findet mit Ausnahme der jungen Wohngemeinschaften bei allen Haushaltstypen mehr Ablehnung als Zustimmung. Besonders groß ist die Ablehnung bei den Mehrgenerationenhaushalten, den Familienhaushalten mit abgeschlossener Familienphase, den Rentnerhaushalten, den Erwerbshaushalten und den Familienhaushalten, die sich in der Konsolidierungsphase befinden (Abb. 3.3.4.2).

Fazit:

Bei der Beurteilung der Wohnsituation ist der Haustyp ein eher nachgeordneter Aspekt. Besonders wichtig ist er für Rentnerhaushalte, junge Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalte. Zuzüge in die Altbauten der Untersuchungsgebiete sind aus allen Haustypen erfolgt. Fast die Hälfte der nach 1992 zugezogenen Haushalte wohnte bereits vorher im Altbau. Darüber hinaus erfolgten die häufigsten Zuzüge aus dem Plattenbau, dem Alt-Neubau der 50er und 60er Jahre und den Wohnblöcken der 20er und 30er Jahre. Bei den Befragten ist eine klare Bevorzugung bestimmter Haustypen zu erkennen. Die Antworten zum Wunschhaustyp bestätigen, dass die Präferenzen der Bewohner nicht auf hochverdichtete Bebauungsstrukturen hinauslaufen. Interesse zeigt sich insbesondere an freistehenden Altbauten, kleinen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Der aneinander gebaute Altbau findet hingegen mehr Ablehnung als Zustimmung. Die Wertschätzung der Haustypen ist abhängig von den bisher bewohnten Wohnungsqualitäten, vom Haushaltstyp und dem Lebensalter der Bewohner. So nimmt die Zustimmung für aneinander gebauten Altbau mit zunehmendem Lebensalter deutlich ab. Insgesamt wird der Altbau aufgrund seiner Vielgestaltigkeit als Wohnform angenommen. Geschätzt werden seine städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten.

3.4 Wohnumfeld

Der Aufwertungsprozess des älteren Geschosswohnungsbestandes erfordert eine differenzierte Betrachtung. Neben der Qualität der Wohnungen und der Gebäude wird von den Bewohnern den verschiedenen Aspekten des Wohnumfeldes eine große Bedeutung beigemessen. Bisherige Untersuchungen haben gezeigt, dass die Attraktivität des Wohnumfeldes für die Zufriedenheit der Bewohner von hohem Stellenwert ist und das in ostdeutschen Städten eine zunehmende Bedeutung der Qualität des Wohnumfeldes festzustellen ist (Kabisch, Bamberg 1998, 4). Diese hohe Bedeutung für die Zufriedenheit der Bewohner muss allerdings nicht zwangsläufig

das Umzugsverhalten beeinflussen. Bei der Umzugsentscheidung besitzen nach Bergmann Wohnlagequalitäten und Wohnumfeld eine eher untergeordnete Bedeutung (Bergmann et al. 1979). Auch Wehling kommt zu dem Schluss, dass wohnungsbezogene Gründe die Umzugsbereitschaft weit stärker beeinflussen als wohnviertelbezogene Gründe (Wehling 1984).

Auf der Grundlage der Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsgebieten sind detaillierte Aussagen zu wohnumfeldbezogenen Aspekten möglich. Zum einen können Aussagen aus der Frage zur Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation für die Haushalte (Anlage 1, Frage 21) gewonnen werden. Relevant sind dabei die Fragen nach der Wichtigkeit von Wohnumfeld/Wohnlage im Allgemeinen sowie nach der Bedeutung einzelner Aspekte des Wohnumfeldes, wie der hausbezogenen Grünfläche in gemeinschaftlicher Nutzung, der wohnungsbezogenen Grünfläche in privater Nutzung, der Nachbarschaftsbeziehungen/des sozialen Umfeldes, der Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet, der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der fußgänger- und fahrradfreundlichen Gestaltung des Straßenraumes sowie der Nähe zur Arbeitsstelle/Schule. Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet lässt sich feststellen in Auswertung der Frage, ob die Haushalte einem guten Freund raten würden, in das jeweilige Wohngebiet zu ziehen (Anlage 1, Frage 22), sowie der offenen Frage, welche Aspekte die Zufriedenheit oder Unzufriedenheit mit der Wohnung begründen, da auch hier teilweise wohngebietsbezogene Antworten gegeben wurden (Anlage 1, Frage 3). Die Bedeutung der Verkehrsbelastung für die Wohngebiete und die Zufriedenheit kann über das subjektive Empfinden der Haushalte beurteilt werden (Anlage 1, Frage 38). Die Frage nach Umzugsentscheidungen aufgrund wohnumfeldbezogener Aspekte wird über die Auszugsgründe aus der vorherigen Wohnung (Anlage 1, Frage 6) und aus den Gründen für einen Umzugswunsch (Anlage 1, Frage 24) beantwortet.

Wichtigkeit von Wohnumfeld/Wohnlage

Die Wichtigkeit und Rangfolge aller abgefragten Einzelaspekte der Wohnsituation wurde bereits im Punkt 3.1.2. dargestellt. Im Folgenden wird deshalb ausschließlich auf die Bedeutung wohnumfeldbezogener Aspekte eingegangen. Dabei wird zuerst die Wichtigkeit des Wohnumfeldes als übergeordnetes Merkmal anhand der Antworten zum Aspekt Wohnumfeld/Wohnlage betrachtet. Das Wohnumfeld ist für die Befragten der wichtigste Aspekt ihrer Wohnsituation. Mit 92 % halten fast alle Haushalte Wohnumfeld/Wohnlage für sehr wichtig und wichtig (Wertung 1 und 2 auf einer Skala von 1 bis 5). Es sind allerdings Unterschiede zu erkennen in Abhängigkeit vom Haushaltstyp, von der Qualität der bewohnten Wohnung und vom Untersuchungsgebiet. Die Unterschiede zwischen den Untersuchungsgebieten erklären sich aus dem Charakter der Wohngebiete und den unterschiedlichen Ansprüchen der dort lebenden Haushaltstypen, verbunden mit dem durchschnittlichen Alter der erwachsenen Personen im Haushalt (vgl. Punkt 3.1.2). So halten in Trachau rund

97 % der Haushalte Wohnumfeld/Wohnlage für sehr wichtig und wichtig. In Striesen sind es 92 % und in Pieschen nur 85 %. Diese verschiedenen Schwerpunktsetzungen der Haushalte in den Untersuchungsgebieten zeigen sich auch bei der Betrachtung der wohnumfeldbezogenen Merkmale im Einzelnen.

Wichtigkeit einzelner Aspekte des Wohnumfeldes

Die einzeln abgefragten wohnumfeldrelevanten Aspekte der Wohnsituation werden zumeist als sehr wichtig bzw. wichtig bezeichnet (Tab. 3.4.1). Im Mittel sind den Haushalten die Verkehrsanbindung und die wohnungsnaher Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen am wichtigsten. Eine wohnungsbezogene Grünfläche wird von den wenigsten Haushalten für wichtig gehalten.

Tab. 3.4.1: Wichtigkeit einzelner wohnumfeldbezogener Aspekte der Wohnsituation in den Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Einzelaspekte des Wohnumfeldes	Bewertung „sehr wichtig“ und „wichtig“ in Prozent			
	Insgesamt	Pieschen	Striesen	Trachau
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	83,3	88,5	75,9	86,0
Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen	80,5	83,4	70,0	88,4
Nachbarschaftsb./soziales Umfeld	74,3	67,4	72,7	81,7
Fußg.- u. fahrradfreundl. Straßenraum	72,3	70,5	74,1	72,0
Gemeinschaftliche Grünfläche	66,7	73,7	60,7	66,6
Nähe Arbeitsstelle/Schule	55,7	53,2	54,9	58,8
Wohnungsbezogene Grünfläche	34,1	23,6	29,2	48,1

In Trachau erhalten fast alle wohnumfeldbezogenen Aspekte eine überdurchschnittlich hohe Wichtigkeit. Die Haushalte in Pieschen beurteilen die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen und die gemeinschaftliche Grünfläche häufiger als wichtig und sehr wichtig als im Durchschnitt der Haushalte zu erkennen ist, während die übrigen vier wohnumfeldbezogenen Aspekte, wie die Nachbarschaftsbeziehungen und das soziale Umfeld, die fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes, die Nähe zur Arbeitsstelle/Schule und die wohnungsbezogene Grünfläche in privater Nutzung, eher als weniger wichtig benannt werden. In Striesen ist, mehr noch als in Pieschen, eine im Vergleich der Gebiete unterdurchschnittliche Bewertung der Wichtigkeit der einzelnen Aspekte des Wohnumfeldes festzustellen.

Zufriedenheit mit dem Wohngebiet

Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet wird mit dem Sammelindikator, der Frage nach der Weiterempfehlung des Wohngebietes an einen guten Freund, beantwortet.

tet (vgl. Punkt 1.3.2 und 3.1.4). Etwa 80 % der Befragten würden ihren Freunden empfehlen, in das jeweilige Wohngebiet zu ziehen. Entsprechend der unterschiedlichen Gebietscharaktere urteilen die Bewohner jedoch verschieden über ihre Wohngebiete. Die Bewohner der Untersuchungsgebiete Striesen und Trachau würden ihre Gebiete unabhängig vom Haushaltstyp etwa gleich häufig zu 90 % bzw. 84 % weiterempfehlen. Überdurchschnittlich hoch fällt der Zuspruch in Striesen bei den Alleinerziehenden, den Familienhaushalten mit abgeschlossener Familienphase und den Erwerbshaushalten aus. In Trachau würden besonders häufig die Mehrgenerationenhaushalte und die Rentnerhaushalte ihr Wohngebiet weiterempfehlen. Im Untersuchungsgebiet Pieschen raten hingegen nur 63 % der Befragten ihren Freunden, in das Wohngebiet zu ziehen. Am seltensten raten das die dort wohnenden Mehrgenerationenhaushalte, Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase und in der abgeschlossenen Familienphase. Junge Wohngemeinschaften und junge Haushalte mit offener Familienplanung würden das Wohngebiet Pieschen häufiger empfehlen.

Die Begründungen für die Empfehlung fallen gebietsspezifisch unterschiedlich aus. Sie unterstreichen die Besonderheiten des jeweiligen Gebietes. In den Untersuchungsgebieten Striesen und Trachau sind fast alle abgegebenen Gründe für eine Empfehlung des Wohngebietes wohnlage- bzw. wohnumfeldbezogen. Häufig genannt werden Grün- und Freiflächen, Naherholung, städtebauliche Struktur, Straßenbild, Wohnumfeld, Image, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Zentralität und Nachbarschaftsbeziehungen. Im Untersuchungsgebiet Pieschen werden diese Aspekte mit Ausnahme der Naherholung und der zentralen Wohnlage seltener genannt. Hier finden häufiger als in den anderen Gebieten die guten Einkaufsmöglichkeiten und das preiswerte Wohnen Erwähnung. Die Gründe, warum man das Wohngebiet nicht empfehlen würde, sind in Pieschen insbesondere Lärm, Immissionen und unsichere Wohngegend. Im Untersuchungsgebiet Striesen sind es die hohen Mieten und in Trachau der Fluglärm, die in wenigen Fällen der Weiterempfehlung entgegen stehen. Interessant ist in dem Zusammenhang auch ein Vergleich der angegebenen Gründe für die Empfehlung an einen Freund mit den Gründen, die für die Zufriedenheit mit der Wohnung genannt werden. Obwohl im zweiten Fall konkret nach der Zufriedenheit mit der Wohnung gefragt wurde, sind 43 % der von zufriedenen Haushalten genannten Gründe wohnlage- bzw. wohnumfeldbezogen, bei unzufriedenen Haushalten sind das immerhin noch 23 %. Die konkreten Nennungen zu beiden Fragen liefern vergleichbare Argumente, was die Bedeutung des Wohnumfeldes für die Beurteilung der Wohnsituation durch die Haushalte unterstreicht. Dabei erscheint als ein zusätzlicher wohnumfeldbezogener Grund, der sich aus der Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnung ergibt, die genannten unzureichenden Parkmöglichkeiten. Wobei neben fehlenden Parkmöglichkeiten auch das Parken von Fahrzeugen in den gebäudebezogenen Höfen bemängelt wird.

Bedeutung der Verkehrsbelastung

Ein in den letzten Jahren stark zugenommener Straßenverkehr hat einen negativen Einfluss auf das Wohnumfeld. Als Belastung werden insbesondere Lärm, Schadstoffe und Erschütterungen angegeben. In den Untersuchungsgebieten empfinden 20 % der Befragten die Verkehrsbelastung als zu hoch, 55 % als erträglich und 25 % meinen keiner Belastung ausgesetzt zu sein. Im Untersuchungsgebiet Trachau wird die Verkehrsbelastung wesentlich seltener als in Pieschen und Striesen als erheblich empfunden. 15 % der Befragten wohnen an den gemäß Wohnlagekarte der Stadt Dresden als verkehrsreich bezeichneten Straßen (mehr als 55 db(A)), darunter drei Viertel in Striesen. Erwartungsgemäß wird die Verkehrsbelastung an diesen Straßen häufiger (62 %) als erheblich eingeschätzt als an den weniger verkehrsbelasteten Straßen (15 %). Das wird in Striesen und Trachau ähnlich empfunden. In Pieschen meinen deutlich mehr der an nicht verkehrsreichen Straßen wohnenden Haushalte, dass die Verkehrsbelastung in der Straße erheblich ist. Die objektiv unterschiedlichen Belastungen durch den Straßenverkehr spiegeln sich nicht in der Zufriedenheit mit der Wohnung wider. Allerdings scheinen Haushalte, die die Verkehrsbelastung subjektiv als erträglich oder nicht vorhanden empfinden, mit ihrer Wohnsituation etwas zufriedener als die Haushalte mit dem Empfinden einer erheblichen Belastung.

Wohnumfeldbezogene Aspekte als Umzugsgrund

Wie bereits dargestellt ist das Wohnumfeld in Verbindung mit der Wohnlage für die Befragten einer der wichtigsten Aspekte bei der Beurteilung ihrer Wohnsituation. Allerdings sind Umzugsentscheidungen selten entsprechend motiviert. Nur etwa 11 % der geplanten Umzüge werden mit wohnumfeldbezogenen Aspekten begründet. Im Untersuchungsgebiet Striesen ist der Anteil der Haushalte, die diese Gründe nennen, mit 5 % wesentlich geringer als in Trachau mit 13 % und in Pieschen mit 14 %. Zudem sind die wenigen wohnumfeldbezogenen Umzugsgründe in der Regel mit wohnungs- und/oder gebäudebezogenen Gründen gekoppelt. Die wohnumfeldbezogenen Umzugsgründe haben auch gegenüber den nach 1992 erfolgten Zuzügen und deren damaligen Auszugsgründen deutlich an Bedeutung verloren. Die nach 1992 Zugezogenen geben mit einem Anteil von 22 % wohnumfeldbezogene Gründe für den Auszug aus ihrer früheren Wohnung an, zumeist ebenfalls verbunden mit weiteren wohnungs- und/oder gebäudebezogenen Gründen. Wollen diese Haushalte erneut umziehen, dann spielen wohnumfeldbezogene Gründe so gut wie keine Rolle mehr. Die eingangs erwähnten Aussagen von Bergmann und Wehling finden damit auch in diesen Untersuchungsgebieten ihre Bestätigung. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Mehrheit der Bewohner mit dem jeweiligen Wohngebiet recht zufrieden ist.

Fazit:

Das Wohnumfeld in Verbindung mit der Wohnlage wird von den Befragten als wichtigster Aspekt ihrer Wohnsituation benannt. Einzelne wohnumfeldbezogene Einzelaspekte sind den wohnungs- und gebäudebezogenen Aspekten nachgeordnet, mit Unterschieden in den Untersuchungsgebieten. Die Wichtigkeit der einzelnen Aspekte ist u. a. abhängig vom Haushaltstyp und dem Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder. Die Mehrheit der Befragten würde ihr Wohngebiet auch Freunden zum Wohnen empfehlen. Die abgegebenen Begründungen unterstreichen die Besonderheiten des jeweiligen Untersuchungsgebietes. Das lässt auf eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet schließen und es zeigt, dass die Gebiete in ihrer jeweiligen Spezifik geschätzt werden. Sind Defizite vorhanden, wie größere Lärmbelastigung, werden diese Wohngebiete seltener weiterempfohlen. Bei den Umzugsabsichten besitzen wohnumfeldbezogene Aspekte nur geringe Bedeutung und sind zumeist mit wohnungs- und/oder gebäudebezogenen Aspekten verbunden.

3.5 Umwelt und Gesundheit

In der allgemeinen gesellschaftlichen Diskussion gewinnen Fragen zu Umwelt und Gesundheit zunehmend an Bedeutung. Folgt man der Hypothese H5, dann spiegelt sich dieses Problembewusstsein in den Präferenzen der Nutzer bisher noch nicht wider. Einzelne ökologische Maßnahmen tragen nur insofern zur Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes bei, als sie einen Beitrag zum Gesundheitsschutz der Nutzer leisten sowie für den Nutzer bezahlbar bleiben bzw. ihm Aufwandseinsparungen bieten. Beispiele hierfür sind unbedenkliche, gesunde Baustoffe zur Vermeidung von Innenraumbelastungen sowie die Dämmung der Gebäudehülle und die Umstellung des Heizsystems zur Heizkosten- und Emissionsreduktion. Das Akzeptanzverhalten gegenüber ökologischen Maßnahmen ist dabei in verschiedenen sozialen Schichten unterschiedlich ausgeprägt. Bei der Instandsetzung und Modernisierung des älteren Geschosswohnungsbestandes in den ostdeutschen Ländern geben die Bewohner energiesparenden Maßnahmen hohe Priorität (Osenberg 1997, 776). Die Gebäude haben eine lange Lebensdauer, sodass aus ökologischer Sicht während der Nutzungszeit anfallende Verbräuche und Belastungen besonders relevant sind. Durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lassen sich die Belastungen wesentlich beeinflussen. Für den Vermieter ist die Kenntnis von Interesse, auf welche Akzeptanz einzelne Maßnahmen stoßen – insbesondere, wenn sie mietrelevant sind. Anliegen der Untersuchung war es deshalb, die Mieter zu fragen, ob umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen bei der Auswahl ihrer Wohnung eine Rolle gespielt haben und was sie von einzelnen Maßnahmen halten (Anlage 1, Fragen 18 bis 20).

Bereits realisierte umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen

Die von den Haushalten im Rahmen der Befragung zu beurteilenden Maßnahmen sind bei der Sanierung der Gebäude unterschiedlich häufig realisiert worden. Am häufigsten werden bereits vorhandene wassersparende Armaturen, energiesparende Heizungsanlagen, die Reduzierung versiegelter Flächen und eine Regenwasserversickerung genannt. Die Nutzung von Sonnenenergie und Regenwasser wurde bisher nur in geringerem Maß umgesetzt (Tab. 3.5.1). Die Unterschiede zwischen den Untersuchungsgebieten sind gering. Deutlich häufiger als der Durchschnitt nennen die Haushalte in Striesen eine bereits erfolgte Reduzierung von versiegelten Flächen und in Trachau realisierte Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung. Der geringere Anteil von energiesparenden Heizungsanlagen in Pieschen lässt sich durch den noch vergleichsweise hohen Anteil an Ofenheizungen in diesem Untersuchungsgebiet erklären. Gemessen an der Gesamtverteilung der Haushaltstypen haben sich überdurchschnittlich viele junge Haushalte mit offener Familienplanung und wenige Rentnerhaushalte zu den einzelnen umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen geäußert.

Tab. 3.5.1: Anteil der bereits vorhandenen Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesundheit (Quelle: Eigene Auswertung)

Maßnahme ist bereits vorhanden	Wohnungen insgesamt in Prozent	Im Untersuchungsgebiet		
		Pieschen	Striesen	Trachau
Energiesparende Heizungsanlagen	29,6	24,7	31,4	32,1
Wassersparende Armaturen	31,0	30,8	28,6	33,7
Regenwassernutzung	4,8	4,4	6,9	3,1
Umweltfreundliche Baustoffe				
– Im Innenraum	12,2	10,2	11,2	14,3
– In der Gebäudehülle	7,1	5,7	7,3	8,2
Fassadenbegrünung	6,3	5,8	7,1	6,0
Nutzung Sonnenenergie für				
– Warmwassererzeugung	0,4	1,1	0	0
– Stromerzeugung	0	0	0	0
Regenwasserversickerung	16,7	18,8	15,7	15,6
Reduzierung versiegelter Flächen	21,0	18,8	26,6	18,5
Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung	6,6	4,7	5,4	9,5

Relevanz umwelt- und gesundheitsbezogener Maßnahmen für die Auswahl der Wohnung

Bei einem Drittel aller Haushalte spielten umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen bei der Auswahl ihrer Wohnung eine Rolle. Bei den bis 1992 eingezo-

nen Haushalten gaben das 30 % der Befragten an, bei den später Zugezogenen waren das 42 %. Dabei kann zwischen den Untersuchungsgebieten differenziert werden. Am häufigsten haben die Haushalte in Trachau umwelt- und gesundheitsbezogene Aspekte bei der Wohnungswahl berücksichtigt. Das trifft vor allem auf die Zuzüge bis 1992 zu, ist aber auch für die späteren Einzüge zu beobachten. Allerdings spielten in Striesen bei den nach 1992 eingezogenen Haushalten mit 50 % noch etwas häufiger umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen für die Wahl der Wohnung eine Rolle. Bei den Bewohnern in Pieschen waren diese Überlegungen unabhängig vom Jahr des Einzugs eher von geringerer Bedeutung (Abb. 3.5.1). Die Nennungen sind über alle Haushaltstypen fast gleich verteilt. Eine etwas größere Relevanz von Umwelt und Gesundheit ist bei Erwerbs- und Rentnerhaushalten zu erkennen. Deutlichere Unterschiede zeigen sich bei der Betrachtung der Haushalte nach ihrem Einkommen und ihrer beruflichen Bildung. Bei Haushalten mit einem höheren Einkommen und einer höheren beruflichen Qualifizierung spielen umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen bei der Auswahl der Wohnung eine wesentlich größere Rolle als bei den übrigen Haushalten.

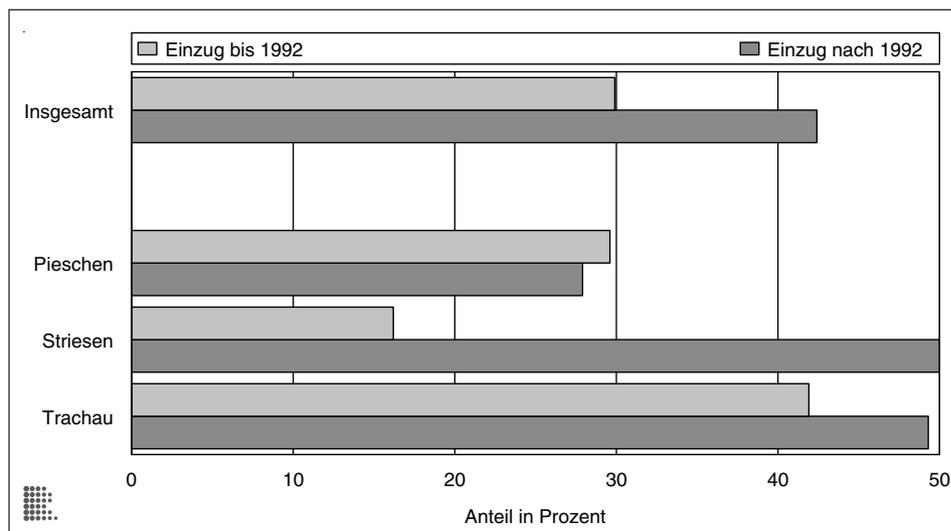


Abb. 3.5.1: Anteil der Haushalte, bei denen umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen bei der Auswahl der Wohnung eine Rolle spielten (Quelle: Eigene Darstellung)

Zu konkreten umwelt- und gesundheitsbezogenen Überlegungen bei der Auswahl ihrer Wohnung äußerten sich 114 Haushalte in einer offenen Antwort. Das Spektrum dieser insgesamt 199 Einzelnennungen ist sehr breit. Für die Auswahl der Wohnung waren vor allem eine grüne Umgebung, Ruhe, geringe Verkehrsbelastung sowie umwelt- und gesundheitsfreundliche Farben und Baustoffe wichtig (56 % aller Nen-

nungen). Etwa 10 % benannten die günstige Lage zu Erholungsgebieten (Elbnähe), eine schimmelpilzfreie und trockene Wohnung sowie eine helle, gut besonnte Wohnung. Das restliche Drittel der Antworten waren überwiegend Einzelnennungen.

Akzeptanz von umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen

Die Akzeptanz von einzelnen umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen wird von den Haushalten sehr unterschiedlich gesehen. Jeweils am häufigsten würden die Haushalte diese Maßnahmen akzeptieren, wenn damit keine Mieterhöhung verbunden wäre. Für wünschenswert, auch bei höherer Miete, werden am ehesten noch energiesparende Heizungsanlagen, die Nutzung der Sonnenenergie für Warmwasser und Stromerzeugung sowie die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe im Innenraum benannt. Haushalte, bei denen einzelne Maßnahmen bereits realisiert sind, zeigen generell eine höhere Akzeptanz für umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen, auch wenn dafür eine höhere Miete bezahlt werden muss (Tab. 3.5.2).

Tab. 3.5.2: Anteil der Haushalte, denen Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesundheit wünschenswert, akzeptabel oder wenig sinnvoll erscheinen
(Quelle: Eigene Auswertung)

Maßnahme	Maßnahme nicht vorhanden in Prozent			Maßnahme vorhanden in Prozent		
	Wünschenswert auch bei höherer Miete	Akzeptabel bei gleicher Miet- höhe	Wenig sinnvoll	Wünschenswert auch bei höherer Miete	Akzeptabel bei gleicher Miet- höhe	Wenig sinnvoll
Energiesparende Heizungsanlagen	26,7	68,9	4,4	40,0	55,0	5,0
Wassersparende Armaturen	17,0	74,0	9,0	47,4	52,6	0
Regenwassernutzung	18,1	66,7	15,2	0	50,0	50,0
Umweltfreundliche Baustoffe						
– Im Innenraum	20,9	72,1	7,0	37,5	62,5	0
– In der Gebäudehülle	16,7	74,2	9,1	60,0	40,0	0
Fassadenbegrünung	6,9	48,8	44,3	0	100,0	0
Nutzung Sonnenenergie für						
– Warmwassererzeugung	22,4	59,1	18,5	–	–	–
– Stromerzeugung	20,2	55,9	23,9	–	–	–
Regenwasserversickerung	8,7	74,5	16,8	28,6	71,4	0
Reduzierung versiegelter Flächen	11,4	68,5	20,1	30,8	69,2	0
Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung	16,5	49,5	34,0	33,3	66,7	0

Im Folgenden wird die Akzeptanz von Maßnahmen bei solchen Haushalten näher betrachtet, bei denen sie noch nicht realisiert wurden. Energiesparende Heizungsanlagen werden mit 27 % am häufigsten auch bei höherer Miete für wünschenswert gehalten und mit 4 % am seltensten als wenig sinnvoll bezeichnet. Überdurchschnittlich häufig besteht der Wunsch nach einer energiesparenden Heizungsanlage bei den Familienhaushalten in der Expansionsphase und den jungen Wohngemeinschaften. Etwa im gleichen Maße gewünscht wie abgelehnt werden die Regenwassernutzung, die Nutzung der Sonnenenergie sowohl für die Warmwasseraufbereitung als auch für die Stromerzeugung und die Reduzierung versiegelter Flächen. Eine höhere Akzeptanz für die Nutzung von Regenwasser und Sonnenenergie ist häufiger bei den Wohngemeinschaften und den Familienhaushalten in der Expansionsphase als bei anderen Haushaltstypen festzustellen.

Als am wenigsten sinnvoll wird mit einem Anteil von 44 % die Fassadenbegrünung genannt. Die Fassadenbegrünung und die Regenwasserversickerung sind auch die Maßnahmen, bei denen nur sehr wenige Haushalte bereit wären, eine höhere Miete zu tolerieren. Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung schätzen 34 % der Haushalte als wenig sinnvoll ein, darunter alle Rentnerhaushalte sowie alle Familienhaushalte in der Expansionsphase. Die Rentnerhaushalte halten über die Verkehrsreduzierung hinaus auch fast alle anderen Maßnahmen häufiger für wenig sinnvoll. Haushalte mit höherer Berufsbildung zeigen an einigen Maßnahmen wie energiesparende Heizungsanlagen, Regenwassernutzung, Fassadenbegrünung, Nutzung der Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen und Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung ein erhöhtes Interesse. Von Haushalten ohne höheren Ausbildungsabschluss werden in höherem Maße die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe im Innenraum, die Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwassererzeugung, eine Regenwasserversickerung und die Reduzierung versiegelter Flächen abgelehnt. Zwischen den Untersuchungsgebieten sind ebenfalls deutliche Akzeptanzunterschiede festzustellen. In Striesen sind die Haushalte häufiger als in den anderen Untersuchungsgebieten bereit, auch bei höherer Miete umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen zu akzeptieren.

Der Aufforderung zu weiteren Anmerkungen zum Bereich umwelt- und gesundheitsbezogener Aspekte kamen 65 Haushalte nach. In Pieschen äußerten sich deutlich weniger Haushalte als in den anderen Untersuchungsgebieten. Die Anmerkungen sind meist Einzelnennungen und sehr breit gefächert. In den Untersuchungsgebieten Striesen und Trachau wird insbesondere auf die Notwendigkeit von Grünflächen und Spielplätzen hingewiesen. Man möchte, dass diese Flächen nicht versiegelt oder auf ihnen Parkplätze geschaffen werden. Besonders in Striesen wird auf das Problem des Straßenlärms infolge des schlechten Straßenbelags und dessen Beseitigung hingewiesen. In Trachau wird mehrfach Fluglärm als Problem genannt. In Pieschen äußert man sich u. a. besorgt über die Finanzierbarkeit von umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen.

Fazit:

Die Hypothese H5 findet in den Ergebnissen der Befragung weitestgehend ihre Bestätigung. Umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen finden überwiegend nur dann Akzeptanz, wenn sich für die Nutzer keine zusätzlichen Kosten ergeben. Das Akzeptanzverhalten ist in verschiedenen sozialen Schichten unterschiedlich ausgeprägt. Für Haushalte mit einem höheren Einkommen und einer höheren beruflichen Qualifizierung spielen umwelt- und gesundheitsbezogene Überlegungen bei der Auswahl der Wohnung eine wesentlich größere Rolle. Bei diesen Haushalten ist festzustellen, dass ein höheres Interesse insbesondere an energiesparenden Heizungsanlagen, einer Regenwassernutzung, der Fassadenbegrünung, der Nutzung von Sonnenenergie, der Reduzierung versiegelter Flächen und Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung vorhanden ist. Von Haushalten ohne höheren Ausbildungsabschluss werden die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe im Innenraum, die Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwassererzeugung, eine Regenwasserversickerung und die Reduzierung versiegelter Flächen in höherem Maße abgelehnt. Bei den Haushaltstypen ist es die Gruppe der Rentnerhaushalte, die fast alle zu beurteilenden Maßnahmen häufiger für wenig sinnvoll hält.

Unabhängig dieser allgemeinen Bestätigung der Hypothese H5 ist bei den in den letzten Jahren zugezogenen Haushalten ein Wandel der Einstellung zu umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen zu erkennen. Für die Auswahl ihrer Wohnung spielen bei den Haushalten diese Maßnahmen zunehmend eine Rolle. Es zeigt sich auch eine höhere Akzeptanz für umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen bei den Haushalten, bei denen einzelne Maßnahmen bereits realisiert sind, auch wenn dafür eine höhere Miete bezahlt werden muss.

3.6 Externe Einflüsse

3.6.1 Miete und Mietbelastung

Nach 1990 hat in den ostdeutschen Ländern die Höhe der Wohnungsmieten als Entgelt für die Wohnungsnutzung wesentliche Veränderungen erfahren. So waren u. a. die Modernisierungsmaßnahmen in den Altbauwohnungen teilweise mit erheblichen Mietsteigerungen verbunden. Für die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes ist es von besonderem Interesse, bis zu welcher Höhe die Mieten von den Nachfragern akzeptiert werden können und inwieweit die Miethöhe auf die Zufriedenheit mit der Wohnung sowie die Umzugsentscheidungen der Haushalte Einfluss nimmt. So beschreibt Osenberg die Situation im älteren Geschosswohnungsbestand wie folgt: „In mittel- bis langfristiger Perspektive dürfte die begrenzte Zahlungskraft der gegenwärtigen (und auch der potenziellen) Bewohner eine größere Bedeutung für die Modernisierung gewinnen als die gegenwärtig im Vordergrund

stehenden eigentumsrechtlichen Probleme. Der Instandhaltungstau und das Ausstattungsdefizit sind so groß, dass die zur Finanzierung einer kompletten Erneuerung erforderlichen Mieten nur von einem Teil der Haushalte getragen werden können.“ (Osenberg 1997, 762) Bereits 1981 hat Rosemann im Zusammenhang mit der damaligen Bestandspolitik in Westdeutschland kritisiert, dass die Bewohner aufgrund der zu erwartenden höheren Mietpreise nach der Modernisierung häufig zum Auszug veranlasst werden (Rosemann 1981, 109). Demgegenüber kann davon ausgegangen werden, dass das Bleibepotenzial der Bewohner bei niedrigen Mieten größer ist, als das bei hohen bzw. steigenden Mietpreisen der Fall ist. Ein Verbleiben der Bewohner in ihrer Wohnung, auch während der Sanierung, erhöht die Verbundenheit mit der Wohnung und befördert die kostensparende Modernisierung mit nachfrageorientierten Mieten.

Höhe der Wohnungsmieten

Die Höhe der Wohnungsmieten wurde über die gegenwärtig zu zahlende Nettokaltmiete und die Gesamtmiete von den Mieterhaushalten erfragt (Anlage 1, Frage 36). 82 % der Mieterhaushalte machten Angaben zur Miethöhe. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 9,50 DM/m² bei einer Spanne von 2,22 DM/m² bis 16,40 DM/m². Im Mittel zahlen damit die Haushalte in den Untersuchungsgebieten eine höhere Miete als die Haushalte in der Stadt Dresden mit 8,26 DM/m² (Kommunale Statistikstelle 1999d). Die Differenzierung nach drei Mietpreissegmenten macht deutlich, dass ca. die Hälfte der befragten Haushalte Nettokaltmieten im oberen Mietpreissegment von 10,00 DM/m² und mehr zahlt. Das ist etwa doppelt so häufig, wie für die

Tab. 3.6.1.1: Verteilung der Nettokaltmieten nach Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Mietpreissegmente	Haushalte insgesamt	Im Untersuchungsgebiet			
		Pieschen	Striesen	Trachau	
Haushalte	Anzahl	254	77	95	82
Davon:	in Prozent				
Unteres Mietpreissegment		22,0	24,6	13,7	29,3
Davon:					
bis unter 4,00 DM/m ²		8,7	13,0	6,3	7,3
4,00 bis unter 6,00 DM/m ²		13,3	11,6	7,4	22,0
Mittleres Mietpreissegment		26,0	26,0	21,0	31,7
Davon:					
6,00 bis unter 8,00 DM/m ²		11,8	6,5	10,5	18,3
8,00 bis unter 10,00 DM/m ²		14,2	19,5	10,5	13,4
Oberes Mietpreissegment		52,0	49,4	65,3	39,0
Davon:					
10,00 bis unter 12,00 DM/m ²		22,4	32,5	20,0	15,9
12,00 bis unter 14,00 DM/m ²		21,7	11,7	30,5	20,7
14,00 bis unter 16,00 DM/m ²		7,5	5,2	13,7	2,4
16,00 DM/m ² und mehr		0,4	0,0	1,1	0,0

Stadt Dresden ermittelt. Jeweils etwa ein Viertel der befragten Haushalte zahlt Mieten im unteren und im mittleren Mietpreissegment (Tab. 3.6.1.1). Zwischen den Untersuchungsgebieten bestehen deutliche Mietunterschiede. Sehr niedrige Mieten unter 4,00 DM/m² werden anteilig am häufigsten im Untersuchungsgebiet Pieschen gezahlt. Im Untersuchungsgebiet Trachau sind Nettokaltmieten von 4,00 DM/m² bis 10,00 DM/m² vorherrschend und im Untersuchungsgebiet Striesen werden am häufigsten vergleichsweise hohe Mieten von 10,00 DM/m² und mehr gezahlt.

Nettokaltmieten im unteren Mietpreissegment zahlen am häufigsten junge Wohngemeinschaften, Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase sowie in der abgeschlossenen Familienphase und Rentnerhaushalte (Abb. 3.6.1.1). Im mittleren Mietpreissegment ist der Anteil der Familienhaushalte am größten und Mieten im oberen Mietpreissegment zahlen vorrangig Erwerbshaushalte, junge Haushalte mit offener Familienplanung und Mehrgenerationenhaushalte. Deutlich wird, dass Haushalte mit langer Wohndauer häufiger in preiswerten Wohnungen wohnen, während die betreffenden Haushaltstypen bei Zuzug nach 1992 fast ausschließlich Wohnungen des oberen Mietpreissegmentes gewählt haben. Junge Haushalte mit offener Familienplanung und junge Wohngemeinschaften haben hingegen erst nach 1992 den preiswerten Wohnraum bezogen.

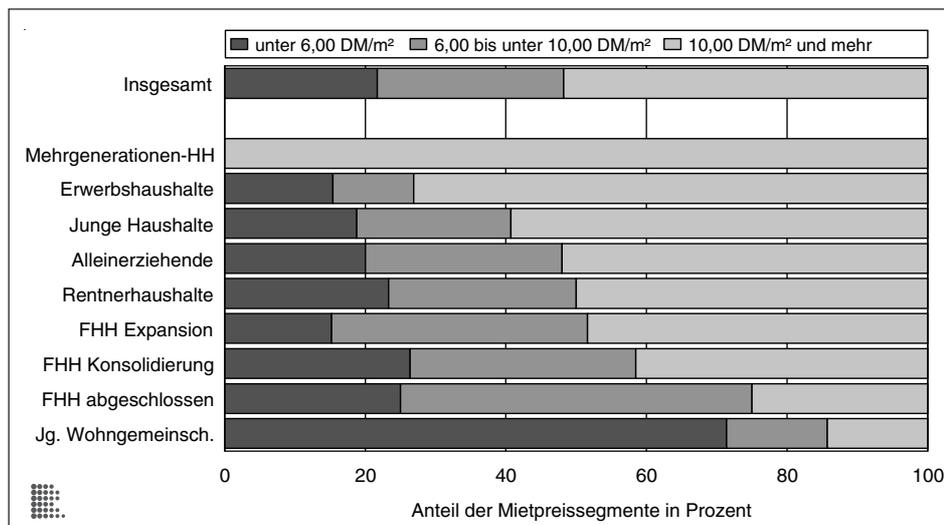


Abb. 3.6.1.1: Mietpreissegmente (Nettokaltmiete) und Haushaltstypen
(Quelle: Eigene Darstellung)

Miethöhe und Qualitätstyp der Wohnung

Die Miethöhe ist abhängig vom Qualitätstyp der Wohnung. Je besser die Wohnungsausstattung und der Bauzustand des Gebäudes, desto höher ist im Durchschnitt die

Miete, bei jeweils großer Spannweite der konkreten Miethöhen (Tab. 3.6.1.2). Bis Ende 1997 unterlag bewohnter Wohnraum der Mietpreisbindung. Auf die Wohnungen, die zum 02.10.1990 unbewohnt waren und später wieder bezogen wurden, traf das nicht zu. Daraus resultiert, dass bei vergleichbarem Qualitätsniveau neu vermietete Wohnungen vielfach teurer sind, als längerfristig bewohnte Wohnungen. Als Folge der Sanierungstätigkeit und der differenzierten Mietentwicklung ist festzustellen, dass die Mieter, die während der Sanierung in ihrer Wohnung verblieben sind, für vergleichbare Wohnqualitäten im Durchschnitt eine geringere Nettokaltmiete zahlen als die Haushalte, die ihre Wohnung erst nach der Sanierung bezogen haben. Insgesamt zahlen die länger ansässigen Haushalte im Durchschnitt mit 7,35 DM/m² geringere Mieten, als die nach 1992 zugezogenen mit 10,56 DM/m². Die Mieten der nach 1992 bezogenen Wohnungen liegen zu zwei Drittel im oberen Mietpreissegment, während es bei den früher bezogenen Wohnungen nur ca. 30 % sind. Wohnungsgesellschaften bieten vor allem Wohnraum im unteren Mietpreissegment an. Im Haus wohnende Privatbesitzer vermieten zu gleichen Teilen Wohnungen im mittleren und oberen Mietpreissegment. Alle anderen Eigentümer vermieten überwiegend im oberen Mietpreissegment (vgl. Punkt 3.6.2).

Tab. 3.6.1.2: Nettokaltmiete nach dem Qualitätstyp der Wohnung
(Quelle: Eigene Auswertung)

Qualitätstyp	Anzahl der Haushalte	Durchschnittliche Nettokaltmiete in DM/m ²	Anteil in den Mietpreissegmenten in Prozent		
			Bis unter 6,00 DM/m ²	6,00 bis unter 10,00 DM/m ²	10,00 DM/m ² und mehr
1	16	12,91	0	0	100
2	93	11,48	2,2	21,5	76,3
3	37	9,43	34,3	28,6	37,1
4	35	8,42	2,7	56,8	40,5
5	37	5,18	73,0	21,6	5,4
6	12	4,91	83,3	16,7	0
Insgesamt	254	9,50	22,0	26,0	52,0

Mietbelastung

Die Mietzahlungsfähigkeit und die Mietbelastung werden durch die Einkommenssituation der Haushalte beeinflusst. Die Ausgaben für das Wohnen steigen unterproportional mit wachsendem Einkommen ebenso wie mit zunehmender Personenzahl (Anlage 1, Fragen 28 und 29). Im Mittel der befragten Haushalte werden 25 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben. Der Anteil der Miete am Einkommen bewegt sich zwischen 4 % und 64 %. Die Haushalte im Untersuchungsgebiet Striesen sind im Mittel höher durch die Miete belastet als in den Untersuchungsgebieten Pieschen und Trachau.

In der Befragung wurden die Haushalte um eine Einschätzung ihrer Mietbelastung gebeten (Anlage 1, Frage 37). Insgesamt ein Drittel der Haushalte empfindet die

Miete als zu hoch. Der Anteil dieser Haushalte in den Mietpreisgruppen steigt von 9 % bei einer Nettokaltmiete von weniger als 4,00 DM/m² auf 72 % bei einer Miete von 14,00 DM/m² und mehr (Abb. 3.6.1.2).

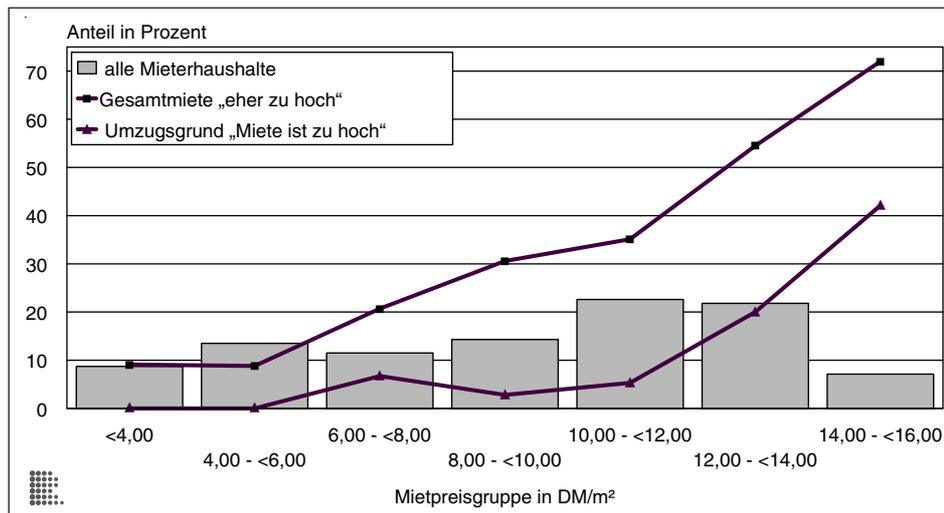


Abb. 3.6.1.2: Anteil der Haushalte, die eine zu hohe Mietbelastung empfinden und die einen Umzugswunsch aufgrund zu hoher Miete haben, nach Mietpreisgruppen (Nettokaltmiete)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Am häufigsten wird die Miete bei Wohnungen der Qualitätstypen 1, 2 und 4 als zu hoch bewertet. Akzeptanzgrenzen zeichnen sich beim Qualitätstyp 2 mit 12,00 DM/m² und beim Qualitätstyp 4 mit 9,00 DM/m² ab. Am günstigsten fällt die Einschätzung der Mietbelastung bei mittlerer Ausstattung der Wohnung in Gebäuden mit schlechtem Bauzustand (Qualitätstyp 5) aus. Im Untersuchungsgebiet Striesen besitzen die Befragten häufiger als in den anderen Untersuchungsgebieten objektiv hohe Mietbelastungen, ohne sie subjektiv als solche zu bezeichnen.

Miethöhe als Einflussfaktor auf Zufriedenheit mit der Wohnung und Umzugsabsichten

Ungeachtet der differenzierten Einschätzung der Mietbelastung durch die Haushalte, scheint die Zufriedenheit mit der Wohnung nur gering von der Miethöhe beeinflusst zu sein. Die Haushalte äußern häufig eine hohe Zufriedenheit, obgleich sie die Mieten als zu hoch empfinden und es kann mit zunehmender Miethöhe eine wachsende Zufriedenheit mit der Wohnung festgestellt werden (Abb. 3.6.1.3). Andere Merkmale der Wohnung haben offensichtlich einen größeren Einfluss auf die Zufriedenheit. Andererseits wird vor allem von einem Teil der jungen Haushalte mit offener Familienplanung und der jungen Wohngemeinschaften eine günstige Miete für wichtiger

erachtet als z. B. eine Sanierung. Oft leben in diesen Haushalten Studenten. Die Nettokaltmieten liegen meist im unteren Preissegment.

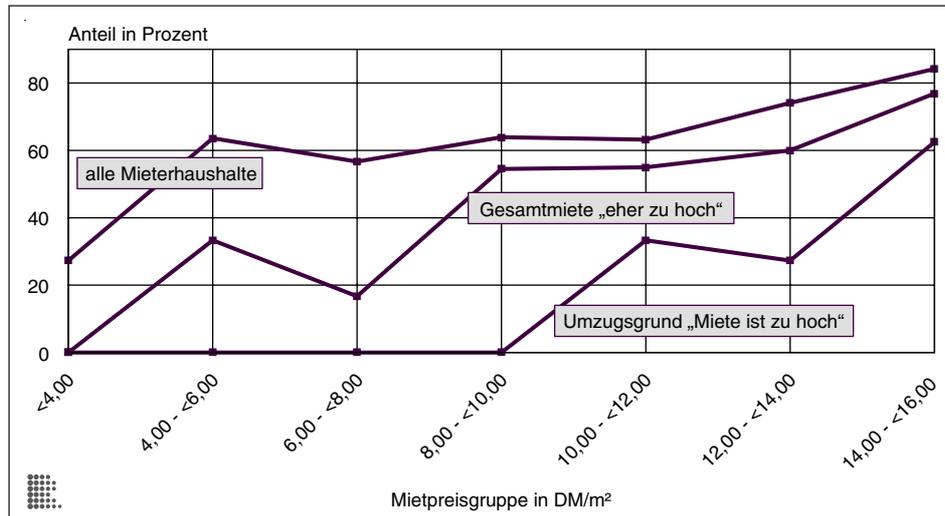


Abb. 3.6.1.3: Anteil der Haushalte mit hoher Zufriedenheit mit der Wohnung (Wertung 1 und 2), mit Empfinden der Mietbelastung als zu hoch bzw. mit Umzugswunsch aufgrund zu hoher Miete, nach Mietpreisgruppen (Nettokaltmiete) (Quelle: Eigene Darstellung)

Eine zu hohe Miete ist der am zweithäufigsten von den umzugswilligen Haushalten genannte Umzugsgrund. 9 % der Mieterhaushalte wollen aufgrund zu hoher Mieten umziehen, 5 % im mittleren Mietpreissegment und 17 % im oberen Mietpreissegment. Zu fast 80 % sind diese Haushalte erst nach 1992 in ihre derzeitige Wohnung eingezogen. Tendenziell nimmt die Umzugsneigung aufgrund zu hoher Mieten mit dem Qualitätsniveau der Wohnungen zu. Bei den Qualitätstypen 1 und 2 mit sehr guter sowie guter Ausstattung und gutem Bauzustand wird die Miete von 68 % der Umzugswilligen als Umzugsgrund genannt. Keinen Umzugsgrund stellt die Miete beim Qualitätstyp 6 mit Wohnungen einfacher Ausstattung in Gebäuden mit mittlerem oder schlechtem Bauzustand dar. Bei Nettokaltmieten von weniger als 8,00 DM/m² werden häufig neben der hohen Miete die unzureichende Wohnungsausstattung und/oder der schlechte Gebäudezustand als Umzugsgründe genannt. In den oberen Mietpreisgruppen werden zu hohe Mieten vielfach in Kombination mit zu kleinen Wohnungsgrößen angesprochen.

Zwischen den Untersuchungsgebieten bestehen entsprechend dem jeweiligen Mietenniveau deutliche Unterschiede. In Striesen nennen 42 % der Umzugswilligen eine zu hohe Miete als Umzugsgrund, in Pieschen 29 % und in Trachau 18 %. Wobei in Trachau deutlich niedrigere Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche einen Umzugsgrund darstellen als in Striesen. Der Umzugsgrund „Miete ist zu hoch“ tritt bei fast allen

Haushaltstypen auf. Umziehen wollen vor allem junge Haushalte mit offener Familienplanung, zumeist aus dem oberen Mietpreissegment, Familienhaushalte in der Expansionsphase und in der Konsolidierungsphase sowie Alleinerziehende. Bei den Mehrgenerationenhaushalten münden hohe Mietbelastungen am häufigsten in Umzugswünsche. Hingegen resultieren bei den Erwerbshaushalten und den Rentnerhaushalten aus dem Empfinden einer zu hohen Mietbelastung fast keine Umzugsabsichten, und bei den Familienhaushalten in der abgeschlossenen Familienphase sowie den jungen Wohngemeinschaften tritt der Umzugsgrund Miete nicht auf (Abb. 3.6.1.4).

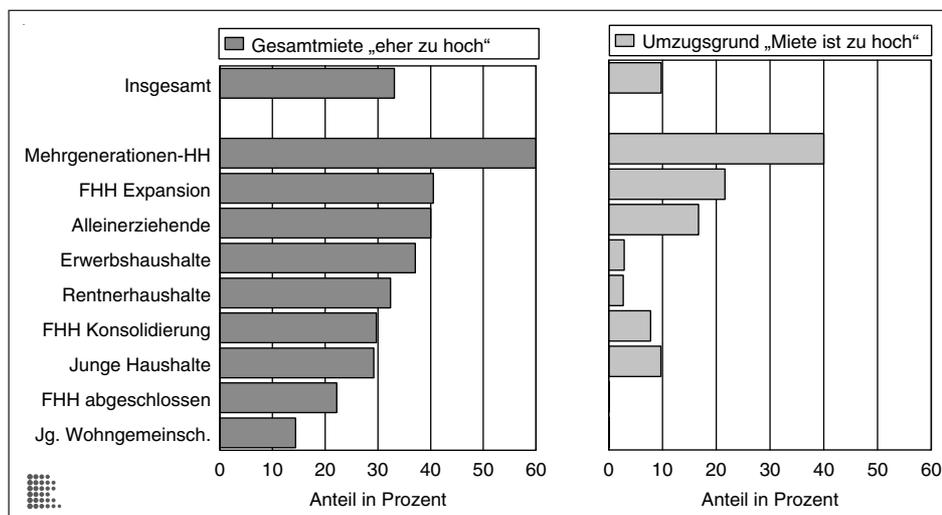


Abb. 3.6.1.4: Anteil der Haushaltstypen mit dem Empfinden zu hoher Mietbelastung und Umzugswunsch aufgrund zu hoher Miete (Quelle: Eigene Darstellung)

Wohngeld

31 Haushalte geben an, Wohngeld zu erhalten (Anlage 1, Frage 34). Das sind 9,1 % aller Befragten und damit anteilig etwas mehr als in der Stadt Dresden. Es handelt sich ausschließlich um Mieterhaushalte. Im Vergleich zur Befragungsgesamtheit sind mehr Wohngeldempfänger erst nach 1992 in ihre derzeitige Wohnung gezogen. Am häufigsten beziehen die Familienhaushalte in der Expansionsphase und die Alleinerziehenden Wohngeld. In 52 % der Haushalte mit Wohngeldbezug ist mindestens ein Mitglied erwerbstätig, 19 % sind Studenten, Rentnerhaushalte sowie andere Nichterwerbspersonen, und in 29 % der Haushalte sind die erwerbsfähigen Personen arbeitslos. Überwiegend leben die Wohngeldempfänger in gut ausgestatteten Wohnungen. Hingegen ist der Bauzustand der Gebäude ebenso häufig gut wie schlecht.

Rund 58 % der Haushalte mit Wohngeld zahlen Nettokaltmieten unter 10,00 DM/m². Das bedeutet, dass von den Wohngeldempfängern etwas seltener Mieten im

oberen Mietpreissegment gezahlt werden, als von den Haushalten ohne Wohngeldbezug. Sie bewohnen wesentlich häufiger Wohnungen des mittleren Mietpreissegmentes (6,00 DM/m² bis unter 10,00 DM/m²). Im Einzelnen zahlen die wohngeldbeziehenden Haushalte Nettokaltmieten zwischen 3,47 DM/m² und 15,68 DM/m². Haushalte, die sehr hohe Mieten zahlen, sind in der Mehrzahl erst 1998/99 in die Wohnung eingezogen. Ähnlich differenziert wie die Miethöhen sind die Wohnflächengrößen der Wohngeldempfänger. Im Mittel leben sie auf kleineren Flächen als die Haushalte, die kein Wohngeld erhalten. Die Unterschiede sind bei den 1-Personen-Haushalten mit durchschnittlich 16 m² am größten. Bei anderen Haushaltsgrößen beträgt die Differenz im Durchschnitt 8 bis 10 m². Die Wohngeldempfänger sind mit ihrer derzeitigen Wohnung insgesamt etwas zufriedener als die Haushalte ohne Wohngeldbezug, sie äußern seltener Umzugsabsichten. Nur rund ein Viertel dieser Haushalte möchte umziehen. 13 % nennen die zu hohe Miete als Umzugsgrund. Die Ergebnisse der Befragung machen deutlich, dass der ältere Geschosswohnungsbestand trotz vergleichsweise hoher Mieten auch für Haushalte mit geringerem Einkommen eine Nutzungsalternative darstellt, indem der Bezug von Wohngeld ein Verbleiben in der Wohnung ermöglicht.

Fazit:

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass im älteren Geschosswohnungsbestand sehr unterschiedliche, im Durchschnitt vergleichsweise hohe Mieten gezahlt werden. Die reichliche Hälfte der Nettokaltmieten liegt bei den Befragten mit 10,00 DM/m² und mehr im oberen Preissegment. Die Haushalte mit höherem Einkommen geben mehr für das Wohnen aus als die übrigen Haushalte. Die Miethöhe ist abhängig vom Qualitätstyp der Wohnung, der Wohndauer der Haushalte und den bis Ende 1997 unterschiedlichen Mieterhöhungsspielräumen bei preisgebundenem und freifinanziertem Wohnraum. Das Verbleiben der Bewohner während der Sanierung in ihrer Wohnung hat im Durchschnitt zu niedrigeren Mietpreisen geführt.

Die Miethöhe wird von den Haushalten subjektiv sehr unterschiedlich bewertet. Sie wird von einem Drittel der Haushalte als zu hoch empfunden. Allerdings wollen nur 9 % der Mieterhaushalte aufgrund zu hoher Mieten umziehen. Das sind vor allem junge Haushalte mit offener Familienplanung, zumeist aus dem oberen Mietpreissegment, Familienhaushalte in der Expansionsphase und in der Konsolidierungsphase sowie Alleinerziehende. Hingegen resultieren bei den Erwerbshaushalten und den Rentnerhaushalten aus dem Empfinden einer zu hohen Mietbelastung fast keine Umzugsabsichten. Zumeist werden neben der Miethöhe weitere Umzugsgründe genannt. Ungeachtet dessen ist die Miethöhe der zweithäufigste Grund für einen gewünschten Umzug.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung wird allerdings weniger von der Miethöhe als von anderen Faktoren beeinflusst. Die Haushalte äußern oft eine hohe Zufriedenheit, obwohl sie die Miete als zu hoch empfinden und mit wachsender Miethöhe steigt die Zahl zufriedener Haushalte. Die Befragten scheinen bereit zu sein, für eine gute Wohnungsqualität eine höhere Miete zu zahlen. Andererseits macht vor allem ein Teil der jüngeren Haushalte Abstriche bei der Qualität der Wohnung, mit dem Ziel einer niedrigen Miete.

Ebenso häufig wie von den Haushalten ohne Wohngeldbezug eingeschätzt, bezeichnet ein Drittel der Wohngeldempfänger die Mietbelastung als zu hoch. Allerdings äußern die Wohngeldempfänger seltener konkrete Umzugsabsichten als die Haushalte ohne Wohngeld. Die Wohngeldempfänger sind mit ihrer derzeitigen Wohnung insgesamt etwas zufriedener als die Haushalte ohne Wohngeldbezug.

3.6.2 Eigentumsverhältnisse

Bei der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen des älteren Geschosswohnungsbestandes in ostdeutschen Städten waren in den vergangenen 10 Jahren die Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude und Wohnungen ein durchaus wesentlicher Einflussfaktor auf Umfang und Qualität der Maßnahmen und damit auf die Nutzbarkeit der Wohnungen. Während in der ersten Hälfte der 90er Jahre vielfach ungeklärte Eigentumsverhältnisse die Sanierung der Wohnungen verhinderten, ist im Zuge der Klärung vieler Ansprüche die Zahl der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Im älteren Geschosswohnungsbestand erscheint der Umfang und die Qualität der Maßnahmen weitgehend von der Rechtsform der Nutzung abhängig. In der Literatur wird davon ausgegangen, dass diese entscheidend ist für die Bereitschaft zur Erneuerung. Es wird die These vertreten, dass bei voller oder anteiliger Eigennutzung der Wohngebäude und Wohnungen die Modernisierungsbereitschaft und der Modernisierungsumfang größer ist. Als ein Problem bei der Modernisierung des älteren städtischen Mietwohnungsbestandes im Besitz privater Eigentümer werden allerdings Leistungsgrenzen der Eigentümer und der Bewohner gesehen (Heuer 1977, 47). In ostdeutschen Städten sind darüber hinaus eine staatlich geförderte externe Aufwertung der Wohnungsbestände und der Einsatz von Kapitalanlegern mit vorrangig wirtschaftlichen Interessen bei bislang mangelnder entsprechender Nachfrage zu beobachten (Harth, Herlyn, Scheller 1996, 190). Diese kapitalorientierte Instandsetzung und Modernisierung konzentriert sich tendenziell auf prosperierende Städte und entsprechende städtische Wohngebiete.

Die Frage ist, ob sich diese Entwicklungen in den betrachteten drei Untersuchungsgebieten nachweisbar vollziehen und die Eigentumsverhältnisse zu Unterschieden im

Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und in der Qualität der Wohnungen geführt haben, die die Nutzung beeinflussen. Die Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen stellen sich in den Untersuchungsgebieten wie folgt dar. 75 % der Wohnungen sind in einem Wohngebäude, welches sich im Besitz von Privatpersonen befindet. In 12 % dieser Fälle wohnt der private Besitzer im Haus. Rund 57 % sind Privatbesitzer außer Haus. Die übrigen 6 % waren nicht zuordenbar. Rund 10 % der mit der Befragung erfassten Mietwohnungen sind im Eigentum einer kommunalen Wohnungsgesellschaft. Weitere 10 % gehören Immobiliengesellschaften und 4 % sonstigen Eigentümern (Tab. 3.6.2.1). Die drei Untersuchungsgebiete unterscheiden sich in erster Linie durch den Anteil privater Hauseigentümer. Letzterer ist mit 85 % in Striesen besonders hoch, liegt in Trachau bei durchschnittlich 76 % und beträgt in Pieschen nur 62 %. Besonders hoch ist in allen drei Gebieten der Anteil von privaten Hauseigentümern, die nicht im eigenen Haus wohnen (Privateigentümer außer Haus). Das bedeutet, dass die Aufwertung der Mehrzahl der Wohngebäude in diesen Gebieten ein vorrangig extern gesteuerter Prozess ist. Letzteres wird noch deutlicher, wenn die Immobilienunternehmen als ebenfalls externe Eigentümer in die Betrachtungen einbezogen werden. So wird die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet Striesen – von der Stadt als „Selbstläufer“ charakterisiert – von den Privateigentümern außer Haus und den Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 81 % sehr stark dominiert. Gleiches gilt für Pieschen mit rund 69 % dieser Eigentümergruppen. Im Gebiet Trachau, mit 49 % Privateigentümern außer Haus und 2 % Immobilienunternehmen, ist der Anteil von privaten Hauseigentümern, die im eigenen Haus wohnen, mit 19 % vergleichsweise hoch.

Tab. 3.6.2.1: Anteil der Gruppen von Hauseigentümern mit Mietwohnungen in den Untersuchungsgebieten
(Quelle: Eigene Auswertung)

Hauseigentümer	Wohnungen insgesamt	Im Untersuchungsgebiet			
		Pieschen	Striesen	Trachau	
Hauseigentümer insgesamt	Anzahl	311	96	111	104
Davon:	in Prozent				
Städtische Wohnungsgesellschaft		9,6	13,5	1,8	14,4
Immobilienunternehmen		10,3	17,7	11,7	1,9
Privateigentümer wohnt im Haus		12,2	7,3	9,9	19,2
Privateigentümer wohnt außer Haus		56,9	51,0	69,4	49,0
Sonstige Privateigentümer		6,4	5,2	5,4	8,7
Sonstige Eigentümer		4,4	5,2	1,8	6,8

Für alle Eigentümergruppen gilt in gleicher Weise, dass die überwiegende Zahl der Mieterhaushalte nach 1995 zugezogen ist. Auch in den Fällen, in denen der Besitzer im Haus wohnt, hat mehr als die Hälfte der Bewohner eine kurze Wohndauer

von weniger als 5 Jahren. Auffällig ist, dass die mittlere Wohndauer der vor 1990 eingezogenen Mieterhaushalte bei den Gebäuden, in denen der Eigentümer im Haus wohnt, mit 36 Jahren im Mittel am höchsten ist. Das stützt die These, dass die Sesshaftigkeit in den durch den Hauseigentümer selbst bewohnten Häusern am höchsten ist und diese am ehesten stabil sind gegen Verdrängung. Allerdings ist die Zahl und der Anteil der Mieterhaushalte, die bis 1992 ihre Wohnung bezogen haben, in der Gruppe der Wohnungen im Eigentum der städtischen Wohnungsunternehmen (11 % aller Haushalte) und bei den Privatbesitzern außer Haus (50 % aller Haushalte) am höchsten.

Die Tatsache, dass der Eigentümer im Haus wohnt, ist nicht gleichbedeutend mit einer guten Ausstattung der Wohnungen und einem guten Bauzustand der Gebäude. Lediglich 34 % der Wohnungen, bei denen der Eigentümer im Haus wohnt, waren den Qualitätstypen 1 und 2 zuordenbar (gute und sehr gute Ausstattung und guter Bauzustand), während der Anteil dieser Qualitäten bei anderen Eigentümergruppen deutlich höher liegt. Eine im Mittel bessere Qualität haben die Wohnungen im Besitz von Immobilienunternehmen und bei Eigentümern außer Haus. Dort befinden sich mehr als 50 % der Wohnungen in den Qualitätstypen 1 und 2 (Abb. 3.6.2.1). Demgegenüber sind lediglich 3 % der Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaften diesen Qualitätstypen zuordenbar. Es können in allen drei Untersuchungsgebieten die beschriebenen Unterschiede in der Qualität der Wohnungen im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen festgestellt werden. Es sind Zusammenhänge zu erkennen zwischen dem Anteil der Wohnungen mit privatem Hauseigentümer insgesamt, dem Anteil externer Privateigentümer

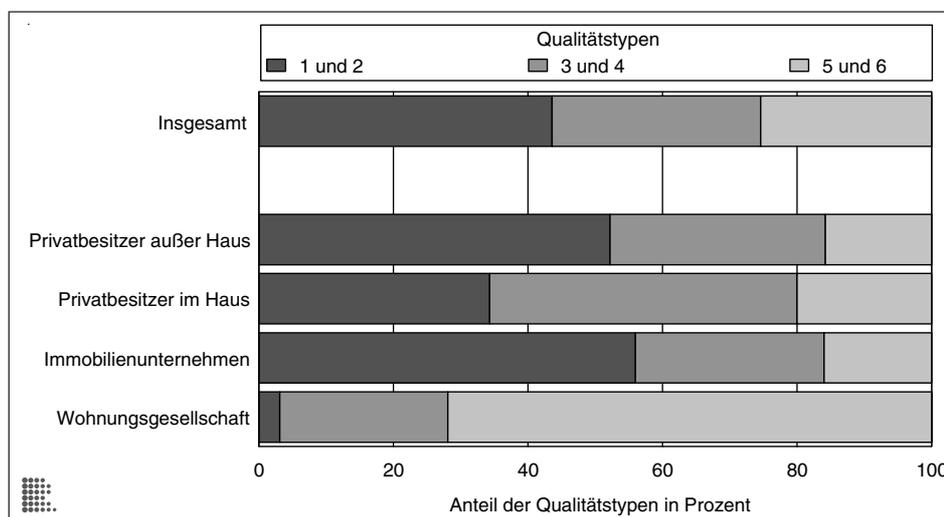


Abb. 3.6.2.1: Hauseigentümer und Anteil der Wohnungen in den verschiedenen Qualitätstypen
(Quelle: Eigene Darstellung)

und dem Anteil der Wohnungen in den Qualitätstypen 1 bis 2. So ist das höchste Qualitätsniveau in Striesen mit einem hohen Anteil dieser Eigentümergruppen anzutreffen (Abb. 3.6.2.2).

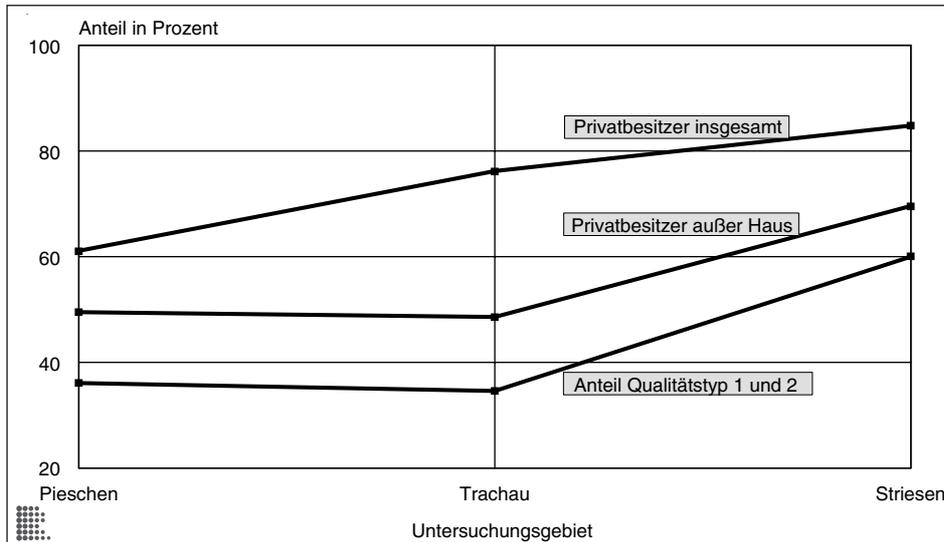


Abb. 3.6.2.2: Anteil Privatbesitzer außer Haus und Qualitätstypen 1 und 2 in den Untersuchungsgebieten entsprechend ihrer Dynamik
(Quelle: Eigene Darstellung)

Fazit:

Die Aufwertung der Mehrzahl der Wohngebäude in den Untersuchungsgebieten des älteren Geschosswohnungsbestandes war ein vorrangig extern gesteuerter Prozess, bei dem die Mehrzahl der Eigentümer Privatbesitzer außer Haus und Immobilienunternehmen ist. Zum einen zeigt sich in allen Wohngebieten der traditionell hohe Anteil privater Eigentümer in den älteren Beständen. Zum anderen haben aber sicher auch die staatliche Förderung der externen Aufwertung und renditeorientierte Investitionen zu einem hohen Anteil externer Investoren geführt. Externe Aufwertung bedeutet in den untersuchten Fällen, dass mehr als die Hälfte der den Immobilienunternehmen und Eigentümern außer Haus zuzurechnenden Wohnungen eine gute oder sehr gute Ausstattung und einen guten Bauzustand besitzen. Wohnungen schlechterer Qualität sind überwiegend bei den sonstigen privaten Eigentümern und den Wohnungsunternehmen zu finden. Ein hoher Anteil externer Eigentümer bedeutet offensichtlich ein gutes Qualitätsniveau der Mehrzahl der Wohnungen. Das macht auch ein Vergleich der Untersuchungsgebiete deutlich.

Der höchste Anteil externer Eigentümer ist in dem von der Stadt als „Selbstläufer“ charakterisierten Wohngebiet Striesen zu beobachten. Standortvorteile und ent-

sprechende Renditeerwartungen könnten hier zum hohen Anteil externer Investitionen beigetragen haben. Ähnliches trifft in etwas abgeschwächter Form auch für das heterogene Gebiet Pieschen zu, während das stärker familiär geprägte Wohngebiet Trachau einen höheren Anteil von Eigentümern im Haus hat.

Bei allen Eigentümergruppen ist die Mehrzahl der Mieterhaushalte nach 1990 eingezogen. Es wird aber trotzdem deutlich, dass Eigentümer, die mit den Mietern im Haus wohnen, offensichtlich bei langer Wohndauer bezüglich der Sesshaftigkeit durchaus positiv zu beurteilen sind. Die mittlere Wohndauer der vor 1990 eingezogenen Haushalte ist dort am höchsten.

3.6.3 Wohnungsteilmärkte

Im Zusammenhang mit wachsenden Wohnungsleerständen in ostdeutschen Städten wird zunehmend mehr eine Konkurrenz der Teilmärkte diskutiert. Eine in den vergangenen 10 Jahren sinkende bzw. stagnierende Zahl nachfragender Haushalte in vielen Städten legt die Frage nahe, in welchen Wohnungsbeständen der Leerstand in der Perspektive auftreten wird. Dazu werden gegenwärtig vorrangig drei Teilmärkte angesprochen. Das ist zum einen der in Ostdeutschland hohe Anteil an Altbauwohnungen aus den Baujahren der Gründerzeit sowie den Baujahren der 20er und 30er Jahre (Altbau), zum anderen der hohe Anteil der zwischen 1970 und 1990 errichteten Wohnungen in industrieller Bauweise (Plattenbau) sowie der Wohnungsneubau nach 1990 (Neubau), die als Konkurrenten um die potenziellen Wohnungsnutzer betrachtet werden. Insbesondere für sanierte Altbauwohnungen werden zunehmend Nachfrager aus dem Plattenbau erwartet. Damit besteht die Gefahr, dass sich der Wohnungsleerstand in der Perspektive vom Altbau – wo er gegenwärtig am höchsten ist – zum Plattenbau hin verlagert. Es erhöhen sich die Nutzungschancen für Altbauten.

Der Neubau nach 1990 hat durch einen hohen Anteil neugebauter Mietwohnungen einen Teil der Nachfrager gebunden. Trotz eines Rückgangs dieser Neubauzahlen in den letzten Jahren wird die zahlungskräftige Nachfrage durch Neubauangebote im Einfamilienhausbereich angesprochen. Der Eigenheimbau bleibt von der allgemeinen Marktentwicklung relativ unbeeinflusst. Allerdings besteht die Chance in den älteren Geschosswohnungsbeständen, durch geförderte Aufwertungsmaßnahmen eine Konkurrenz zu den Neubauten entstehen zu lassen (empirica 1998, 3). Das bedeutet auch, dass diese sanierten Altbauten qualitativ mindestens den Neubaustandards entsprechen müssen, um konkurrenzfähig zu sein. Gebiete in schlechteren Lagen werden aber häufig auch nach der Sanierung einfach bleiben und die langfristige Nutzbarkeit der Wohnungen in diesen Gebieten erfordert eine marktangepasste Sanierung. Dabei wäre nach Metzmacher und Waltersbacher zu berücksichtigen, dass die Haushalte im Laufe der Zeit von einfach ausgestatteten Starterwohnungen

in besser ausgestattete Wohnungen (verfügbares Einkommen und Ansprüche an den Wohnkomfort steigen) ziehen. „Wenn sich eine solche Tendenz bestätigt, kann das durchaus als Indiz für eine marktkonforme Ausdifferenzierung des älteren Geschosswohnungsbestandes – und für eine entsprechende Nachfrage – gewertet werden“ (Metzmacher, Waltersbacher 1997, 736). Es wäre also zu prüfen, inwieweit die entstandene Qualitätsstruktur der Wohnungen in den befragten Altbaugebieten unterschiedliche Nachfragergruppen versorgen kann und welche Haushalte welche Wohnungsqualitäten nachfragen.

Um die Konkurrenz von Altbau und Plattenbau näher zu beleuchten, wurden aus der Gesamtheit der Befragten die Haushalte ausgewählt, die aus einer Plattenbauwohnung in eine Altbauwohnung umgezogen sind. Es werden alle Haushalte einbezogen, die nach 1992 eingezogen sind und bei ihrer vorherigen Wohnung den Haustyp „Plattenbau der 70er und 80er Jahre“ angegeben haben (Anlage 1, Frage 4). Das waren insgesamt 24 Haushalte, von denen jeweils 7 in Pieschen und Trachau sowie 10 in Striesen wohnen. 23 sind Mieterhaushalte und ein Haushalt hat Wohnungseigentum erworben. Im Vergleich dazu ist die Gruppe derer, die aus dem Altbau wieder in den Altbau gezogen sind, mit 107 Mieterhaushalten und 10 Eigentümerhaushalten deutlich größer. Mehr als die Hälfte der nach 1992 neu Eingezogenen hat bereits vorher im Altbau gewohnt und ein vergleichsweise geringer Anteil von 11 % kommt aus dem Plattenbau (Tab. 3.6.3.1).

Tab. 3.6.3.1: Vorheriger Haustyp der nach 1992 zugezogenen Haushalte
(Quelle: Eigene Auswertung)

Vorheriger Haustyp	Nach 1992 Zugezogene		Darunter	
	Anzahl der Haushalte	In Prozent	Mieterhaushalte	Nach 1995 Zugezogene
Insgesamt nach 1992 Zugezogene	219	100,0	205	198
Davon aus dem:				
Altbau	117	53,4	107	105
Altneubau 50er/60er Jahre	20	9,1	20	20
Plattenbau 70er/80er Jahre	24	11,1	23	21
Neubau nach 1990	13	5,9	13	12
Kleines Mehrfamilienhaus	13	5,9	13	12
Reihen- oder Einfamilienhaus	9	4,1	8	6
Sonstige	3	1,4	3	2
Ohne Angaben	20	9,1	18	20

Die Mehrzahl der Haushalte ist in allen genannten Gruppen erst nach 1995 eingezogen, beim Plattenbau sogar schwerpunktmäßig erst im Jahr 1998. Ursachen können hier sein, dass die neuen Wohnungen erst in der 2. Hälfte der 90er Jahre frei und bezugsfertig waren und dass mögliche Gründe für einen Umzug, wie steigende

Mieten und Belastungen im Zusammenhang mit Modernisierung im Plattenbau, erst in diesem Zeitraum aufgetreten sind und die Haushalte zum Umzug veranlasst haben. 41 % der aus dem Plattenbau zugezogenen Haushalte waren junge 1- und 2-Personen-Haushalte mit offener Familienplanung, 12 % waren Erwerbshaushalte, 8 % Rentnerhaushalte und 25 % Familienhaushalte in den Phasen der Konsolidierung und Expansion.

Auszugsgründe aus der alten Wohnung

Bei den Auszügen aus der alten Wohnung ist insgesamt festzustellen, dass von den meisten Haushalten die zu kleine Wohnung, die zu erwartende Sanierungsbelastung, die Ausstattung der Wohnung und der Bauzustand der Gebäude als Auszugsgründe genannt wurden (Anlage 1, Frage 6). Danach folgen berufliche Gründe sowie Wohnlage und soziales Umfeld. Der Vergleich der Auszugsgründe aus der alten Wohnung im Altbau und im Plattenbau zeigen deutliche Unterschiede. Bei den Auszugsgründen aus der alten Altbauwohnung in eine neue Altbauwohnung wurde von mehr als einem Drittel der Haushalte die erwartete Belastung durch anstehende Sanierung genannt (Abb. 3.6.3.1). Rund 33 % der betreffenden Haushalte gaben einen schlechten baulichen Zustand des Gebäudes als Auszugsgrund an sowie zu jeweils 27 % die ungenügende Ausstattung der Wohnung und dass die Wohnung zu klein war (Mehrfachnennungen waren möglich). Bei den Plattenbauten waren die zu kleine Wohnung und das soziale Umfeld die Hauptgründe für den Auszug. Danach folgen Wohnlage/Wohnumfeld sowie der Wohnungsgrundriss als Auszugsgrund. Deutlich geringere Bedeutung als im Altbau haben bei den aus dem

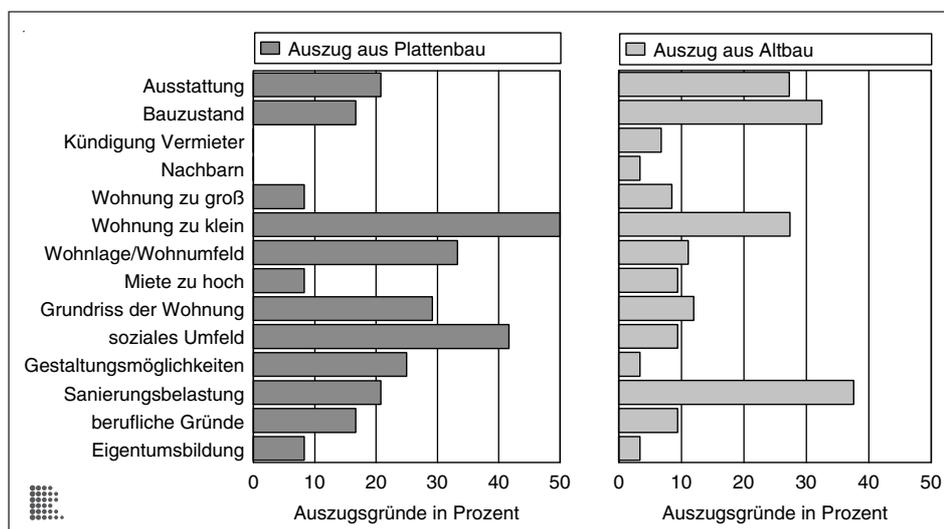


Abb. 3.6.3.1: Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung – Haushalte aus dem Altbau und dem Plattenbau im Vergleich (Quelle: Eigene Darstellung)

Plattenbau zugezogenen Haushalten die Belastung durch Sanierung, die Ausstattung der Wohnung und der Bauzustand der Gebäude. Es wird deutlich, dass eine differenzierte Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes in den Teilmärkten Altbau und Plattenbau die Haushalte aus unterschiedlichen Gründen zum Auszug veranlassen.

Gründe für einen geplanten Umzug

Rund 30 % aller nach 1992 eingezogenen Haushalte hatten zum Befragungszeitpunkt wieder einen Umzugswunsch (Anlage 1, Frage 23). Bei den Haushalten, die aus dem Plattenbau in den Altbau zogen, trifft das in gleicher Weise zu wie bei den innerhalb des Altbaus umgezogenen Haushalten, sodass sich die Haushalte bezüglich ihrer erneuten Umzugswünsche kaum unterscheiden. Auffallend ist, dass bei den Gründen für einen erneuten Umzugswunsch die zu kleine Wohnung, die Ausstattung der Wohnung und der Bauzustand der Gebäude – wie schon bei den Auszügen aus der alten Altbauwohnung – ebenfalls am häufigsten genannt werden (Abb. 3.6.3.2). Als Umzugsgrund an Bedeutung gewonnen hat die Aussage „die Miete ist zu hoch“. Schwerpunktmäßig geben Haushalte, die zwischen 1996 und 1997 eingezogen sind, die zu hohe Miete als Umzugsgrund an. Hier spielt ganz offensichtlich die Marktentwicklung in den vergangenen drei Jahren eine Rolle, wo durch zunehmende Wohnungsleerstände ein Rückgang der Mieten bei Neuvermietung nach 1997 zu beobachten war. Sinkende Mieten im Umfeld könnten die mit vergleichsweise hohen Mieten eingezogenen Haushalte durchaus veranlassen, eine preiswertere Wohnung bei gleicher Qualität zu suchen. Die neuen Umzugsgründe

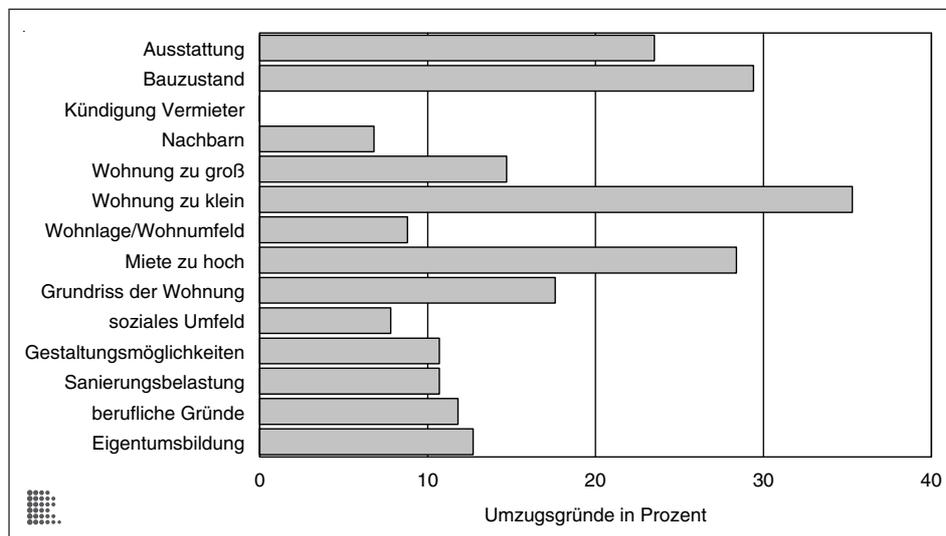


Abb. 3.6.3.2: Gründe für einen Umzugswunsch der Haushalte aus der gegenwärtig bewohnten Wohnung
(Quelle: Eigene Darstellung)

der sieben Haushalte, die ursprünglich aus dem Plattenbau kamen und wieder umziehen wollen, sind sehr differenziert. Am häufigsten wurden Wohnung zu klein, die geringen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in der Wohnung und berufliche Gründe genannt.

Bei allen Angaben zu Umzugsgründen wurden die Gründe am häufigsten genannt, die sich auf die Wohnung beziehen. Dazu gab es 7 von 15 Möglichkeiten (Anlage 1, Frage 24). Beim Auszug aus der alten Wohnung waren 58 % wohnungsbezogene Gründe, 17 % wohnumfeldbezogene Gründe und 14 % die Sanierungsbelastung. Für einen erneuten Umzugswunsch spielen zu 73 % wohnungsbezogene Gründe eine Rolle. Die Wohnlage, das Wohnumfeld und das soziale Umfeld scheinen eine bessere Bewertung zu erfahren und haben deshalb bei den nach 1992 im Altbau eingezogenen Haushalten eine geringere Bedeutung als neuer Umzugsgrund.

Konkurrenz unterschiedlicher Wohnungsqualitäten

Wie bereits einführend dargestellt, sind die Ansprüche der Haushalte an die Qualität der Wohnungen in Abhängigkeit von der Haushaltsstruktur und dem Alter der Haushalte unterschiedlich. Die Frage ist, welche Haushalte welche Qualitäten nachfragen. In der Analyse wurde das mittlere Alter der Haushalte (durchschnittliches Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder) und der Haushaltstyp dem Qualitätstyp der jeweils bewohnten Wohnungen gegenübergestellt. Junge Haushalte mit einem mittleren Alter bis 35 Jahre wohnen weniger oft als die älteren Haushalte in Wohnungen der Qualitätstypen 1 bis 3. Besonders deutlich wird dies bei den nach 1992 eingezogenen Haushalten (Abb. 3.6.3.3). Bei einem Einzug nach 1992 und einem mittleren Alter zwischen 51 und 60 Jahren werden zu 82 % Wohnungen der Qua-

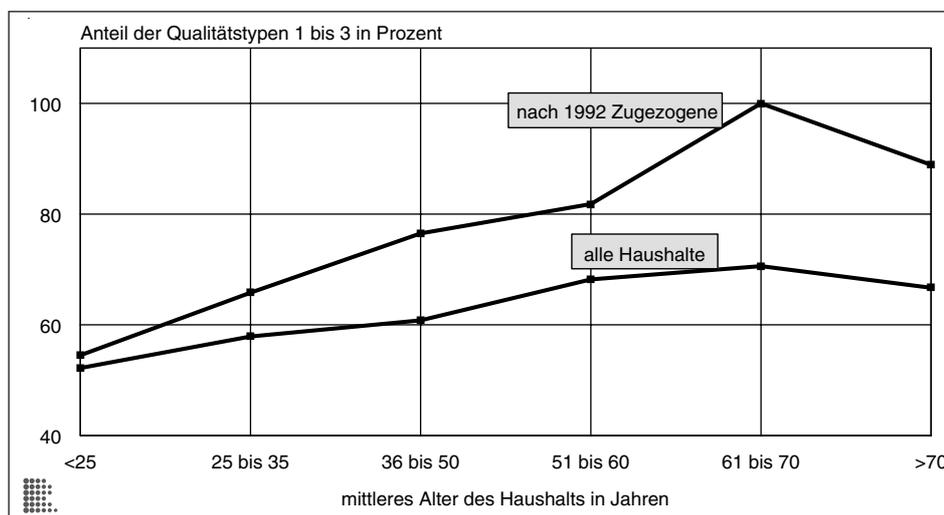


Abb. 3.6.3.3: Mittleres Alter der Haushalte und Qualitätstyp der gegenwärtig bewohnten Wohnung
(Quelle: Eigene Darstellung)

litätsstufen 1 bis 3 bewohnt. Haushalte zwischen 61 und 70 Jahren sind ausschließlich in solche Wohnungen gezogen. Unterschiede bestehen insbesondere in diesen Altersgruppen zu den länger ansässigen Haushalten, die häufiger noch Wohnungen geringerer Qualität bewohnen. Eine Spezifik zeigt sich bei den über 70-jährigen Haushalten. Größeres Beharrungsvermögen in der Wohnung führt offensichtlich dazu, dass diese Haushalte weniger oft in Wohnungen guter Qualität leben, als die 50- bis 70-Jährigen. Die nachgewiesenen Tendenzen lassen sich auch bei Betrachtung der Haushaltstypen und ihrer Wohnungsqualität erkennen. Der Anteil der Wohnungen in den Qualitätsstufen 1 bis 3 ist bei den jungen Haushalten mit offener Familienplanung am geringsten. Danach sind Familienhaushalte in der Expansionsphase einzuordnen. In anteilig besseren Qualitäten wohnen Erwerbshaushalte und Rentnerhaushalte.

Fazit:

Die Befragung hat gezeigt, dass die Mehrzahl der nach 1992 in ihre jetzige Wohnung im älteren Geschosswohnungsbestand eingezogenen Haushalte bereits vorher im Altbau gewohnt hat. Allerdings kommt eine nicht unbedeutende Zahl von rund 11 % der zugezogenen Haushalte aus einer Wohnung im Plattenbau. Diese Haushalte sind vorrangig erst ab 1996, schwerpunktmäßig 1998, eingezogen. Da es bereits zu diesem Zeitpunkt einen hohen nachfragebedingten Leerstand auf allen Teilmärkten, auch im Plattenbau, gab, kann davon ausgegangen werden, dass diese Haushalte gezielt eine Wohnung im Altbau gewählt haben. Darauf deuten auch die Auszugsgründe aus dem Plattenbau hin. Diese unterscheiden sich deutlich von den Haushalten, die schon immer im Altbau gewohnt haben. Bei letztgenannten Haushalten dominieren schlechter Bauzustand der Gebäude und ungenügende Ausstattung der Wohnung, Sanierungsbelastung sowie die zu kleine Wohnung. Die Haushalte aus dem Plattenbau nennen, neben der zu kleinen Wohnung, das soziale Umfeld, die Wohnlage und den ungünstigen Wohnungsgrundriss am häufigsten als Auszugsgrund. Für den erneuten Umzugswunsch aus der gegenwärtig bewohnten Altbauwohnung spielen wohnungsbezogene Gründe eine Rolle. Die Wohnlage und das soziale Umfeld scheinen im Vergleich mit den Wohnungen im Plattenbau eine bessere Bewertung zu erfahren und haben deshalb bei den nach 1992 im Altbau eingezogenen Haushalten kaum eine Bedeutung als neuer Umzugsgrund.

Die Ansprüche der Haushalte an die Qualität der Wohnung sind u. a. vom Alter der Haushalte und vom Haushaltstyp abhängig. Das ist auch bei den nach 1992 eingezogenen zu erkennen. Junge Haushalte leben wesentlich häufiger in weniger gut ausgestatteten Wohnungen als ältere Haushalte. Haushalte über 50 Jahre sind zu mehr als 80 % in Wohnungen der oberen drei Qualitätsstypen eingezogen. Allerdings führt bei den über 70-jährigen Haushalten ein größeres Beharrungsvermögen in der Wohnung offensichtlich dazu, dass diese Haushalte weniger oft in Wohnungen guter Qualität leben, als die 50- bis 70-Jährigen.

4 Nutzbarkeit

4.1 Nutzbarkeit aus der Sicht der Nachfragergruppen

Wie bereits unter Punkt 1.3.2 dargestellt, werden Aussagen zur Nutzbarkeit der Wohnungen im Rahmen dieses Projektes u. a. ausgehend von der empirisch bestimmten Wohnzufriedenheit der derzeit in den älteren Geschosswohnungsbeständen wohnenden Haushalte gewonnen. Darüber hinaus stellen die erfragten Wohnpräferenzen der Haushalte sowie die Bedeutung wohnungsbezogener Merkmale wie Ausstattung und Bauzustand, Wohnungsgröße und Wohnungsmiete im Zusammenhang mit der Nutzbarkeit eine wichtige Informationsquelle dar. Zur Beurteilung von Nutzbarkeit wurde in Zuzugspotenzial und Bleibepotenzial von Haushalten unterschieden. Dabei wurde von einem engen Zusammenhang von Nutzbarkeit und Wohnzufriedenheit ausgegangen. Aufbauend auf einem mehrdimensionalen Konzept der Wohnzufriedenheit zeigte die nähere Prüfung dieses integrierten Indikators, dass die Haupttendenzen der Nutzbarkeit durchaus bereits durch die von den Haushalten selbst bewertete Zufriedenheit mit der Wohnung beschrieben werden (Punkt 3.1.4). Deshalb wird Nutzbarkeit im Sinne von Bleibepotenzial so verstanden, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung durch die Haushalte mit 1 oder 2 bewertet wird und diese keinen Umzugswunsch äußern („zufrieden ohne Umzugswunsch“). Von einem Zuzugspotenzial wird im Rahmen dieser Untersuchung für die Nachfragergruppen ausgegangen, die schwerpunktmäßig nach 1992 eingezogen sind, also ihre Nutzungsentscheidung bereits unter relativer Wahlfreiheit getroffen haben. Ergänzend dazu wurden besonders zufriedene Nutzergruppen unter den befragten Haushalten mithilfe des umfassenden Konzeptes Wohnzufriedenheit identifiziert („voll zufriedene Haushalte“). Aufbauend auf diesen Ergebnissen können zusammenfassend für die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes besonders relevante Haushaltstypen herausgestellt werden, bei denen zum einen ein hoher Zuzug nach 1992 erfolgt ist und bei denen zum anderen ein hohes Bleibepotenzial zu erwarten ist.

Die Befragung verdeutlicht die Verteilung der verschiedenen Haushaltstypen auf die drei Untersuchungsgebiete. Im Vergleich der Gebiete lässt sich eine typische Bewohnerstruktur für die älteren Geschosswohnungsbestände erkennen. Es gibt einen hohen Anteil von jungen Haushalten mit offener Familienplanung und von Familienhaushalten in der Konsolidierungsphase. Beide Haushaltstypen stellen ca. die Hälfte aller Haushalte. Daneben anteilig etwa gleich stark vertreten sind die Erwerbshaushalte, Rentnerhaushalte und Familienhaushalte in der Phase der Expansion. Sehr

gering ist die Zahl der Familienhaushalte in der abgeschlossenen Familienphase, der Mehrgenerationenhaushalte und der jungen Wohngemeinschaften (Abb. 4.1.1).

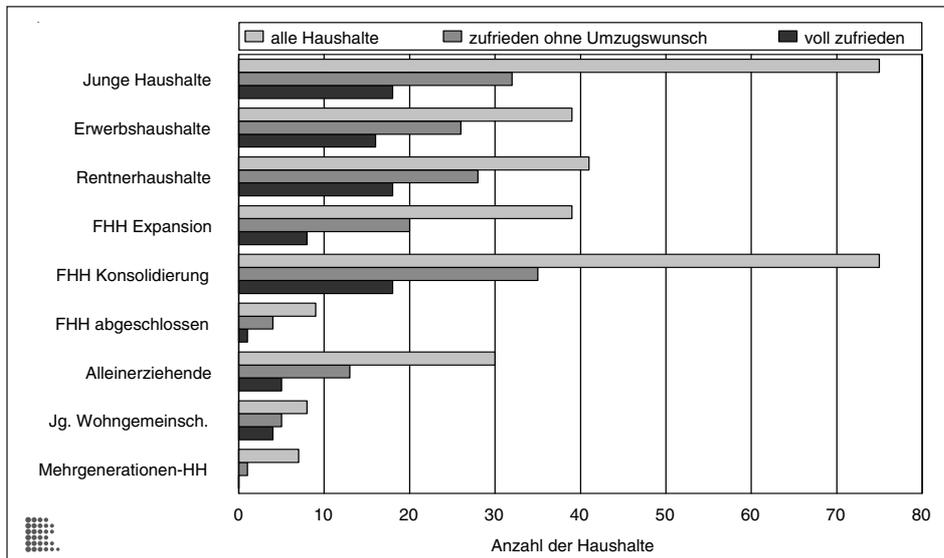


Abb. 4.1.1: Struktur der Haushaltstypen, mit der Wohnung zufriedene Haushalte ohne Umzugswunsch und voll zufriedene Haushalte (Quelle: Eigene Darstellung)

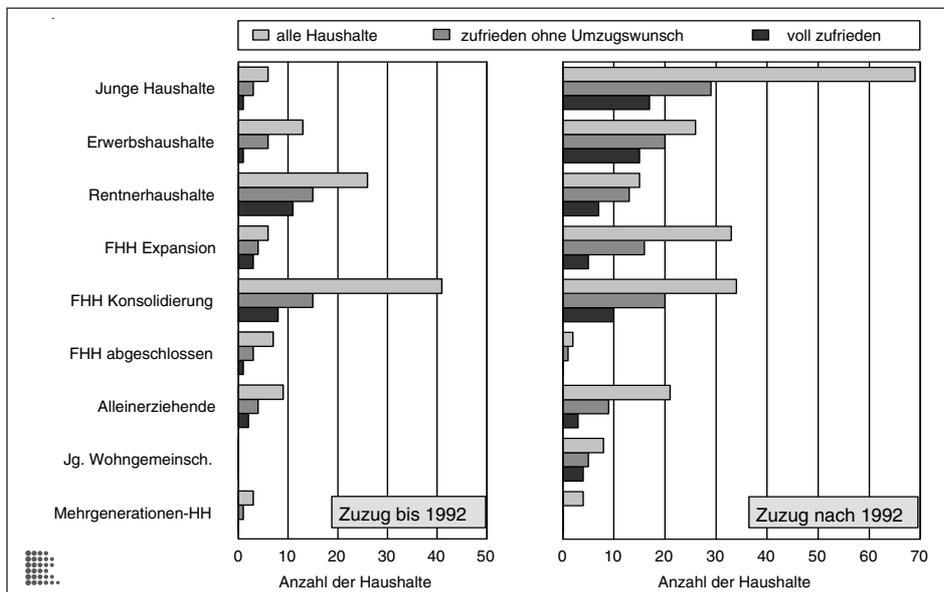


Abb. 4.1.2: Bis 1992 und danach zugezogene Haushalte, mit der Wohnung zufriedene Haushalte ohne Umzugswunsch und voll zufriedene Haushalte (Quelle: Eigene Darstellung)

Typisch ist weiterhin die Tatsache, dass ein wesentlicher Teil der Haushalte eine kurze Wohndauer hat. Zuzüge sind schwerpunktmäßig nach 1992 erfolgt. Rund 66 % aller Haushalte sind zwischen 1993 und 1999 in ihre Wohnung eingezogen. Am häufigsten zugezogen sind die jungen Haushalte mit offener Familienplanung sowie die Familienhaushalte in der Expansionsphase und in der Konsolidierungsphase. Auch in den anderen Haushaltstypen erfolgte ein Zuzug nach 1992, allerdings in geringerer Zahl (Abb. 4.1.2).

Der Betrachtung des Bleibepotenzials der Haushalte wurde, wie bereits beschrieben, das erweiterte Konzept Wohnzufriedenheit zugrunde gelegt. Unabhängig vom Zeitpunkt des Einzugs ist rund die Hälfte aller befragten Haushalte mit ihrer Wohnung zufrieden und hat keinen Umzugswunsch. Voll zufrieden sind allerdings nur 27 % aller Haushalte. Das bedeutet umgekehrt, dass bei ca. drei Viertel bis zur Hälfte der Haushalte die Wahrscheinlichkeit vergleichsweise groß ist, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt die Wohnung wieder verlassen werden. Anteilig am häufigsten sind Erwerbshaushalte, Rentnerhaushalte und junge Wohngemeinschaften mit ihrer Wohnung zufrieden und wollen nicht umziehen. Gleichzeitig ist in diesen Nutzergruppen der höchste Anteil voll zufriedener Haushalte zu finden. Dabei spielt der Zeitpunkt des Einzugs eine Rolle. Während z. B. 75 % bzw. 90 % nach 1992 eingezogener Erwerbs- und Rentnerhaushalte zufrieden sind und nicht umziehen wollen, ist der Anteil der zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch bei Zuzug bis 1992 deutlich geringer. Zahlenmäßig am stärksten vertreten sind bei den Haushalten mit hohem Bleibepotenzial die jungen Haushalte mit offener Familienplanung und die Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase.

Die Ergebnisse machen deutlich, dass für eine Nutzung der älteren Geschosswohnungsbestände alle Haushaltstypen infrage kommen, allerdings mit unterschiedlicher Gewichtung. Um die Bedeutung und die Wohnansprüche der einzelnen Nutzergruppen für die älteren Geschosswohnungsbestände näher zu beschreiben, werden im Folgenden die Wohnsituation der einzelnen Haushaltstypen und deren Wohnpräferenzen betrachtet (vgl. auch Tabelle 4.1.1).

Junge Haushalte mit offener Familienplanung

Diese Haushalte ohne Kinder mit 1 bis 2 Haushaltsmitgliedern, die jünger als 35 Jahre sind, bilden einen vergleichsweise hohen Anteil an den Bewohnern der Untersuchungsgebiete (23 % aller Haushalte). Sie stellen ein hohes Zuzugspotenzial. Mehr als 90 % dieser Haushalte sind nach 1992 zugezogen. Allerdings ist auch zu erkennen, dass nur 40 % dieser erst Zugezogenen zufrieden mit ihrer Wohnung sind und keinen Umzugswunsch haben und nur 25 % sind voll zufrieden. Im Vergleich mit den anderen Haushaltstypen ist damit das Bleibepotenzial sehr gering, obgleich die jungen Haushalte mit offener Familienplanung aufgrund ihrer großen Zahl bei den Haushalten mit hohem Bleibepotenzial stark vertreten sind. Bei den Angaben zur Bedeutung einzelner Aspekte der Wohnsituation wird bei diesen Haushalten eine

Bewertung mit „sehr wichtig“ selten vorgenommen. Das heißt, dass diese Haushalte bezüglich ihrer Ansprüche vergleichsweise flexibler sind. Als sehr wichtig werden Wohnlagequalität/Wohnumfeld, Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und der Bauzustand genannt. Die mit ihrer Wohnung zufriedenen jungen Haushalte ohne Umzugswunsch wohnen in allen Qualitätstypen, überwiegend allerdings in Wohnungen mit guter Ausstattung und gutem Bauzustand (Qualitätstyp 2). Eine durchschnittliche Anzahl bewohnt darüber hinaus Wohnungen einfacher Ausstattung mit mittlerem und schlechtem Bauzustand (Qualitätstyp 6). Die Wohnflächen der meisten Wohnungen sind bis 60 m² bzw. zwischen 60 und 80 m² groß. Es werden vorrangig Nettokaltmieten zwischen 8 und 12 DM pro m² Wohnfläche gezahlt. Die Haushalte wohnen vorwiegend in den Untersuchungsgebieten Pieschen und Striesen, weniger in Trachau.

Erwerbshaushalte

Diese Haushalte ohne Kinder mit 1 bis 2 Personen, die zwischen 35 und 60 Jahre alt sind, legen besonderen Wert auf den Bauzustand der Wohngebäude, Wohnumfeld/Wohnlage und den Zuschnitt-/Grundriss der Wohnung. Sie machen 12 % der Haushalte insgesamt aus und sind etwa zu zwei Drittel nach 1992 zugezogen (mittleres Zuzugspotenzial). Das Bleibepotenzial ist mit 68 % zufriedener Haushalte ohne Umzugswunsch und 41 % voll zufriedener Haushalte als hoch einzuschätzen. Diese Haushalte wohnen überwiegend in Wohnungen der oberen Qualitätstypen 1 und 2, in sehr guter und guter Ausstattung und gutem Bauzustand. Wohnungen mit einfacher und mittlerer Ausstattung und mittlerem und schlechtem Bauzustand (Qualitätstypen 5 und 6) werden nicht bewohnt. Die Wohnflächen liegen ähnlich wie bei den jungen Haushalten überwiegend bis 80 m², aber es werden häufiger deutlich höhere Nettokaltmieten zwischen 12 und 16 DM/m² gezahlt, was u. a. auf die bessere Ausstattung der Wohnungen zurückgeführt werden kann. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Haushalte, die in Striesen wohnen, durchschnittlich in Trachau und weit unterdurchschnittlich in Pieschen.

Rentnerhaushalte

Der Anteil dieser Haushalte ohne Kinder mit 1 bis 2 Personen im Alter über 60 Jahre an den Haushalten insgesamt beträgt 12 %. Sie haben überwiegend eine lange Wohndauer. Die Zahl der Zuzüge nach 1992 ist gering. Das Bleibepotenzial ist allerdings hoch, ähnlich wie bei den Erwerbshaushalten. 70 % der Haushalte sind zufrieden ohne Umzugswunsch und 44 % sind voll zufrieden. Die Prioritäten dieser Haushalte unterscheiden sich zum Teil deutlich von denen der übrigen. Neben Bauzustand und Wohnlage/Wohnumfeld werden durch die über 60-Jährigen vor allem die Infrastruktur, insbesondere Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet, das soziale Umfeld, die Verkehrsanbindung und die fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes als sehr wichtig eingestuft. Rentnerhaushalte, die in ihrer Wohnung bleiben wollen, wohnen schwerpunktmäßig in Wohnungen mit guter und

mittlerer Ausstattung und gutem und mittlerem Bauzustand (überwiegend Qualitätstyp 2, aber auch 3 und 4). Es werden sowohl kleine Wohnungen bis 60 m² als auch sehr große Wohnungen über 80 m² bewohnt. Die Nettokaltmieten liegen mehrheitlich unter 12 DM/m². Die Mehrzahl der Rentnerhaushalte wohnt im Untersuchungsgebiet Trachau. Unter dem Durchschnitt liegt der Anteil der Haushalte, die in Striesen wohnen, und noch geringer ist er in Pieschen.

Familienhaushalte in der Expansionsphase

Diese Haushalte mit Kindern, von denen mindestens ein Kind jünger als 6 Jahre ist, machen wie die Erwerbs- und Rentnerhaushalte ebenfalls 12 % der Haushalte aus. Sie stellen ein vergleichsweise hohes Zuzugspotenzial für die Altbauwohnungen. Das Bleibepotenzial ist hingegen mit 54 % zufriedener Haushalte ohne Umzugswunsch als durchschnittlich einzuschätzen. Dabei betrachten diese Haushalte Wohnlage/Wohnumfeld, Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und das soziale Umfeld als sehr wichtig. Sie wohnen in allen Qualitätstypen, besonders in sehr guter und guter Ausstattung und gutem Bauzustand (Qualitätstyp 1 und 2), aber auch in Wohnungen mit guter Ausstattung und schlechtem Bauzustand (Qualitätstyp 4). Die Wohnungen haben überwiegend Flächen über 80 m² und die Nettokaltmieten liegen fast ausschließlich unter 12 DM/m². Die zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch wohnen mehrheitlich in Trachau, mit durchschnittlichem Anteil in Striesen und weniger in Pieschen.

Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase

Dieser Haushaltstyp mit Kindern im Alter zwischen 6 und 18 Jahren ist, so wie die jungen Haushalte mit offener Familienplanung, in den Untersuchungsgebieten mit einem Viertel aller Haushalte stark vertreten. Bei den Wohnpräferenzen haben Bauzustand, Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und Wohnlage/Wohnumfeld eine sehr hohe Wichtigkeit. Es sind mehr Haushalte bereits bis 1992 eingezogen als danach. Das anteilige Bleibepotenzial ist mit 47 % zufriedener Haushalte ohne Umzugswunsch, ähnlich wie bei den jungen Haushalten, nicht sehr hoch. Nach 1992 eingezogene Haushalte wollen häufiger in ihrer Wohnung bleiben als früher zugezogene. Zufriedene Haushalte ohne Umzugswunsch wohnen am häufigsten in guter Ausstattung und gutem Bauzustand (Qualitätstyp 2) und in durchschnittlicher Zahl in den anderen Qualitäten. Wohnungen mit einfacher Ausstattung und schlechtem Bauzustand (Qualitätstyp 6) werden nicht bewohnt. Die Wohnungen haben überwiegend Flächen über 80 m² mit Nettokaltmieten bis 12 DM/m². Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch in Trachau, durchschnittlich hoch in Pieschen und gering in Striesen.

Familienhaushalte in der abgeschlossenen Familienphase

Diese Haushalte, in denen das jüngste Kind mindestens 18 Jahre alt ist, gibt es nur in geringer Zahl in den Untersuchungsgebieten. Sie setzen die Schwerpunkte bezüg-

lich des Wohnens anders als Familienhaushalte mit jüngeren Kindern. Wohnlage/Wohnumfeld, Verkehrsanbindung, Nachbarschaften sowie Gemeinschaftsgrün haben eine geringere Wichtigkeit als stärker wohnungsbezogene Aspekte wie Bauzustand, Zuschnitt/Grundriss und moderne Ausstattung der Wohnung. Das Zuzugspotenzial dieser Haushalte ist sehr gering, aber auch das Bleibepotenzial kann im Vergleich mit den anderen Haushaltstypen als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Zum einen scheinen Umzüge in der Lebenssituation, in der sich die Haushalte befinden, seltener zu erfolgen. Zum anderen kann wiederum der Auszug erwachsener Kinder und der damit verbundene Übergang in eine neue Lebensphase die Haushalte zum Umzug veranlassen. Haushalte, die in der Wohnung bleiben wollen, wohnen ausschließlich in guter Ausstattung und gutem Bauzustand (Qualitätstyp 2), auf Flächen über 100 m² und mit Nettokaltmieten zwischen 8 und 12 DM/m². Diese in sehr geringer Zahl erfassten Haushalte wohnen mehrheitlich in Pieschen, weniger in Striesen und nicht in Trachau.

Alleinerziehende

Etwa 10 % der Haushalte sind alleinerziehend, d. h. im Haushalt lebt ein Erwachsener und mindestens ein Kind. Das Zuzugspotenzial ist vergleichsweise hoch. 70 % dieses Haushaltstyps sind nach 1992 zugezogen. Allerdings wollen nur etwa 40 % der Haushalte in ihrer Wohnung bleiben. Für Alleinerziehende haben vermutlich aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität Wohnlage/Wohnumfeld, die Ausstattung des Wohngebietes mit Infrastruktureinrichtungen, die Verkehrsanbindung und die Straßenraumgestaltung eine wesentlich höhere Bedeutung als die Merkmale des Gebäudes und der Wohnung. Die mit ihrer Wohnung zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch wohnen vorrangig in Wohnungen mit guter und mittlerer Ausstattung und gutem und mittlerem Bauzustand (Qualitätstypen 2 und 3), aber auch in mittlerer Ausstattung und schlechtem Bauzustand (Qualitätstyp 5). Das heißt, es werden von diesen Haushalten u. a. auch Wohnungen geringerer Qualitätsstufe akzeptiert. Die Wohnflächen der Wohnungen liegen überwiegend zwischen 60 und 80 m². Es werden relativ häufig Nettokaltmieten zwischen 12 und 16 DM/m² gezahlt. Der größere Teil der Haushalte wohnt in Pieschen, ca. ein Drittel in Striesen und weniger als ein Drittel in Trachau.

Mehrgenerationenhaushalte

Dieser Haushaltstyp mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern, die drei verschiedenen Generationen angehören, kommt in den Untersuchungsgebieten sehr selten vor. Die Haushalte sind ausschließlich bis 1992 zugezogen. Lediglich ein Haushalt ist mit der Wohnung zufrieden und hat keinen Umzugswunsch. Das heißt das anteilige Bleibepotenzial ist gering.

Junge Wohngemeinschaften

Diese Haushalte mit mehr als zwei erwachsenen Personen im Alter unter 35 Jahre sind ebenfalls zahlenmäßig gering erfasst. Sie sind ausschließlich erst nach 1992 eingezogen. Für die jungen Wohngemeinschaften sind die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die hausbezogene Grünfläche sowie die Nachbarschaftsbeziehungen und das soziale Umfeld besonders wichtig. Der Anteil der Haushalte, die mit ihrer Wohnung zufrieden sind und keinen Umzugswunsch haben, ist mit zwei Drittel vergleichsweise hoch. Sie wohnen vorrangig in Wohnungen mittlerer Ausstattung in allen Bauzustandsstufen (Qualitätstypen 3 und 5), auf Flächen zwischen 80 und 100 m². Die Nettokaltmieten liegen ausschließlich unter 8 DM/m². Von den Haushalten wurden Pieschen und Trachau vorrangig als Wohnstandort gewählt. In Striesen liegt der Anteil der Haushalte weit unter dem Durchschnitt.

Die Untersuchungen zeigen, dass es in den älteren Geschosswohnungsbeständen Nutzergruppen gibt, für die ein hohes Zuzugs- oder Bleibepotenzial erkennbar ist. Ein überdurchschnittlich hohes Bleibepotenzial war innerhalb der einzelnen Haushaltstypen bei den Erwerbshaushalten und bei den Rentnerhaushalten festzustellen. Ein anteilig hohes Zuzugspotenzial haben die jungen Haushalte mit offener Familienplanung, die Familienhaushalte in der Expansionsphase, die Alleinerziehenden und die Jungen Wohngemeinschaften. Darüber hinaus sind aber auch die anderen Haushaltstypen in den Gebieten zu finden. Es wird deutlich, dass es ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzergruppen für den älteren Geschosswohnungsbestand gibt und dass das Wohnen in diesen Beständen nicht auf einzelne Nutzergruppen beschränkt bleibt. Allerdings ist festzustellen, dass sowohl das Zuzugs- als auch das Bleibepotenzial bei den einzelnen Haushaltstypen unterschiedlich ausgeprägt ist und sich die Wohnpräferenzen unterscheiden. Insbesondere bezüglich der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation, der Qualität von Ausstattung und Bauzustand der bewohnten Wohnungen und der Miethöhe konnten Prioritäten festgestellt werden. Prioritäten sind bei den Haushaltstypen auch bezüglich der Wahl des Wohngebietes zu erkennen. Diese sollten bei der weiteren Sanierung und Modernisierung der Wohnungen in den Untersuchungsgebieten berücksichtigt werden. Die Wohnungen des älteren Geschosswohnungsbestandes haben gegenwärtig noch den Vorteil, aufgrund ihrer differenzierten Qualitäten in Ausstattung und Bauzustand, Wohnungsgrößen und damit auch unterschiedlichen Miethöhen für viele Haushaltstypen nutzbar zu sein, sowohl für die Haushalte, die sehr gute Wohnungsqualitäten nachfragen und dafür hohe Mieten zahlen, als auch für die Haushalte, die in einfacheren Qualitäten mit geringeren Mieten zufrieden sind und nicht umziehen wollen. Mit Blick auf die weitere Sanierung und Modernisierung der Wohnungen in den Untersuchungsgebieten sollten die differenzierten Wohnungsangebote erhalten werden. Die Wohngebiete mit ihren allgemeinen und speziellen Potenzialen bieten dafür unterschiedliche Voraussetzungen, die im Folgenden näher betrachtet werden.

Tab. 4.1.1: Zuzugs- und Bleibepotenzial nach Haushaltstypen sowie Wohnsituation der mit der Wohnung zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstypen	Vorhanden- sein in den Unter- suchungs- gebieten	Zuzugs- potenzial (Zuzug nach 1992)	Bleibe- potenzial (zufrieden ohne Umzugs- wunsch)	Besonders wichtige Aspekte der Wohnsituation	Qualitätstyp QT (A = Ausstattung, B = Bauzustand)					
					Sehr gute A, guter B QT 1	Gute A, guter B QT 2	Mittlere A, guter/ mittlerer B QT 3	Gute A, mittlerer/ schlechter B QT 4	Mittlere A, schlechter B QT 5	Einfache A, mittlerer/ schlechter B QT 6
Junge Haushalte mit offener Familienplanung	++	++	-	Wohnlage, Grundriss, Bauzustand	-	++	-	--	-	o
Erwerbshaushalte	+	o	++	Bauzustand, Wohnlage, Grundriss	++	++	o	-	keine	keine
Rentnerhaushalte	+	--	++	Wohnlage, Infrastruktur, soz. Umfeld	-	++	o	+	--	keine
Familienhaushalte in der Expansionsphase	+	+	o	Wohnlage, Grundriss, soz. Umfeld	o	++	-	o	--	--
Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase	++	--	-	Bauzustand, Grundriss, Wohnlage	o	++	o	o	-	keine
Familienhaushalte in der abgeschlossenen Familienphase	--	--	-	Bauzustand, Grundriss, Ausstattung	keine	++	keine	keine	keine	keine
Alleinerziehende	-	+	-	Bauzustand, Verkehrs- anbindung, Infrastruktur	keine	++	++	keine	o	keine
Mehrgenerationenhaushalte	--	-	-- (1 Haushalt)	Bauzustand, Grundriss, Wohnlage	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Junge Wohngemeinschaften	--	++	+	Verkehrsanbindung Gemeingrün, soz. Umfeld	keine	keine	++	keine	o	keine

-- weit unter dem Durchschnitt, - unter dem Durchschnitt, o im Durchschnitt, + über dem Durchschnitt, ++ weit über dem Durchschnitt, keine = keine Haushalte

Tab. 4.1.1 Fortsetzung: Zuzugs- und Bleibepotenzial nach Haushaltstypen sowie Wohnsituation der mit der Wohnung zufriedenen Haushalte ohne Umzugswunsch
(Quelle: Eigene Auswertung)

Haushaltstypen	Wohnfläche in m ²				Anzahl der Wohnräume			Nettokaltniete in DM/m ²				Untersuchungsgebiet		
	bis 60	60 bis 80	80 bis 100	100 und mehr	1 bis 2	3 bis 4	5 und mehr	bis 8	8 bis 12	12 bis 16	16 bis 20	Pieschen	Striesen	Trachau
Junge Haushalte mit offener Familienplanung	++	+	-	--	++	o	keine	-	++	-	+	+	+	--
Erwerbshaushalte	++	o	-	-	++	+	--	--	--	++	--	++	++	o
Rentnerhaushalte	o	-	+	o	+	++	--	o	+	-	--	--	-	++
Familienhaushalte in der Expansionsphase	keine	-	++	++	--	++	--	+	++	--	--	o	o	++
Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase	keine	-	++	++	keine	++	--	+	+	--	o	-	-	+
Familienhaushalte in der abgeschlossenen Familienphase	keine	o	keine	++	keine	++	keine	keine	++	keine	++	-	-	keine
Alleinerziehende	-	++	o	-	o	++	--	-	-	++	++	o	o	-
Mehrgenerationenhaushalte	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine	keine	++	++	keine	keine	++	++	keine	keine
Junge Wohngemeinschaften	keine	-	++	-	keine	++	-	++	keine	keine	+	+	--	+

-- weit unter dem Durchschnitt, - unter dem Durchschnitt, o im Durchschnitt, + über dem Durchschnitt, ++ weit über dem Durchschnitt, keine = keine Haushalte

4.2 Allgemeine Potenziale der älteren Geschosswohnungsbestände

Der ältere Geschosswohnungsbestand bietet mit seinen differenzierten Wohnungsgrößen und Grundrissen Wohnungen für alle Haushaltstypen und damit gute Voraussetzungen für eine gemischte Bewohnerstruktur. Er verfügt damit über ein bedeutendes Nutzungspotenzial. Der vergleichsweise hohe Anteil großer Wohnungen ist für Familienhaushalte und Wohngemeinschaften gut geeignet. Aber auch kleine Wohnungen werden durch Haushalte ohne Kinder, darunter insbesondere junge Haushalte mit offener Familienplanung, bewohnt. Haushalte, die im Altbau wohnen, wollen häufig auch in einer solchen Wohnung bleiben. Etwa die Hälfte aller nach 1992 zugezogenen Haushalte sind innerhalb des Altbaus umgezogen. Neben diesen Haushalten sind Zuzüge überwiegend aus dem Plattenbau und dem Altneubau der 50er und 60er Jahre erfolgt. Bei einer fachgerechten Sanierung sind die älteren Wohnungen durchaus konkurrenzfähig zu anderen Beständen, insbesondere auch zum mehrgeschossigen Neubau.

Bei der Beurteilung der Wohnsituation sind für die meisten Haushalte die Wohnlagequalität und das Wohnumfeld die wichtigsten Aspekte. An den älteren Wohnungsbeständen werden besonders die kleinteilig aufgelockerte Bauweise und die grüne Umgebung geschätzt. Diese Vorteile kommen insbesondere bei der offenen Blockbebauung zum Tragen. Eine geschlossene Blockbebauung findet hingegen mehr Ablehnung als Zustimmung. Der Zuschnitt der Wohnungen findet in der Regel Akzeptanz. Dabei ist wichtig, dass die Bauweise der Althäuser bauliche Veränderungen erleichtert, um notwendige Umbauten wie den Einbau von Innentoiletten oder Bädern zu realisieren. Bei der Sanierung spielen umwelt- und gesundheitsbezogene Aspekte allerdings noch eine geringe Rolle. Umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen (Anlage 1, Frage 19) finden überwiegend nur dann Akzeptanz, wenn sich für die Nutzer keine zusätzlichen Kosten ergeben. Dabei ist bei den nach 1992 eingezogenen Haushalten eine höhere Akzeptanz festzustellen.

Ein weiterer sehr wichtiger Aspekt ist der Bauzustand der Gebäude. Die Befragung hat gezeigt, dass ein schlechter baulicher Zustand der Gebäude gleichzeitig auch mit einem geringen Bleibepotenzial der Haushalte einhergeht. Eine schlechtere Ausstattung wird hingegen eher toleriert, insbesondere wenn damit niedrigere Mieten verbunden sind. Eine marktangepasste Sanierung, die auf die Bedürfnisse der Nachfrager eingeht, ist erforderlich. Dass die Mieter für einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchaus auch andere Prioritäten setzen würden, als entsprechend dem derzeitigen Modernisierungsstand ersichtlich ist, wird in der Auswertung deutlich (vgl. Punkt 3.3.3). So werden zum Beispiel auffällig häufiger von den Bewohnern Maßnahmen des Wärme- und Schallschutzes und die Schaffung von Fahrradabstellräumen für erforderlich gehalten, als bei den Modernisierungsmaßnahmen erfolgt. Das ist auch ein Indiz für eine mangelnde Beteiligung der Bewohner am Sanierungsprozess. Eine Beteiligung ist im älteren Geschosswohnungsbestand allerdings schwie-

rig. Die technischen Anforderungen und hohen Belastungen im Rahmen des Sanierungsgeschehens zwingen die Haushalte oft zum Auszug, sodass kaum eine Beteiligung oder Eigenleistungen möglich sind. Die vorliegende Analyse zeigt, dass es jedoch auch im älteren Geschosswohnungsbestand Möglichkeiten gibt, Haushalte entsprechend in die Sanierung einzubeziehen (vgl. Punkt 3.2). Weitere Schwierigkeiten ergeben sich im Altbestand infolge nasser Keller. Mit der erfolgten Sanierung der Gebäude wird dieser Mangel oft nicht in ausreichendem Maße beseitigt. Damit wird insbesondere die Konkurrenz zum Neubau negativ beeinflusst. Ein weiteres Problem der älteren Bestände ist die vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung. Bei der Sanierung sind deshalb auch bauliche Maßnahmen gegen Verkehrslärm zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen sind insbesondere an dicht befahrenen Straßen notwendig. Der alleinige Einbau von Schallschutzfenstern löst allerdings das Problem nicht vollständig. Verkehrsberuhigende Maßnahmen und geräuscharme Straßenbeläge könnten diese Defizite mindern.

Für die Nutzbarkeit der älteren Geschosswohnungsbestände ist es wichtig, die vorhandenen Potenziale zu erhalten und zu stärken sowie vorhandene Defizite abzubauen. Das gilt sowohl für die notwendige Sanierung der Bestände als auch für Maßnahmen, welche die Wohnlage und Wohnumfeldqualitäten betreffen. Neben den dargestellten allgemeinen Potenzialen gibt es spezifische Besonderheiten für die einzelnen Wohngebiete. Im Folgenden sollen diese Besonderheiten dargestellt werden.

4.3 Nutzungschancen der Wohnungen in unterschiedlichen Wohngebieten

Die Nutzungschancen der Wohnungen in den einzelnen Wohngebieten unterscheiden sich je nach dem Charakter des Gebietes. Um diese Unterschiede aufzuzeigen, wurden die Untersuchungsgebiete, vor allem mit Blick auf das Sanierungsgeschehen, so gewählt, dass verschiedene, typische Wohngebietskonstellationen erfasst werden. So ist das Untersuchungsgebiet Pieschen ein Gebiet mit relativ schlechter eigendynamischer Entwicklung, Striesen ein sich dynamisch entwickelndes Gebiet und Trachau ein Wohngebiet mit durchschnittlicher Entwicklung (vgl. Punkt 2). Im Folgenden werden die wesentlichen vorhandenen Potenziale und die Defizite, die sich für die Wohnungen und einzelnen Wohngebiete aus der Analyse ergeben haben, dargestellt.

Untersuchungsgebiet Pieschen – Gebiet mit relativ schlechter eigendynamischer Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet Pieschen ist ein sehr heterogenes Gebiet. Die Bebauungsstruktur ist geprägt von offener und geschlossener Blockbebauung. Die Wohnungsdichte ist mit 8,6 Wohnungen je Wohngebäude relativ hoch. Laut Wohnlagekarte

der Stadt Dresden weist dieses Wohngebiet, mit einer einfachen und mittleren Wohnlage, die geringste Wohnlagequalität aller drei Untersuchungsgebiete auf. Trotz der aufgrund externer Wahrnehmung ausgewiesenen niedrigeren Wohnlagequalität werden von den Bewohnern gerade auch einzelne wohnlagebezogene Kriterien als Vorzug für das Wohngebiet benannt. Die guten Einkaufsmöglichkeiten und die gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr werden besonders geschätzt und sind den Haushalten sehr wichtig (Tab. 4.3.1). Als ein Vorzug des Gebietes wird die Nähe der Elbauen gesehen. Fußläufig zu erreichende Naherholungsgebiete erscheinen für diesen Wohngebietstyp als wichtig. Eine besondere Bedeutung haben hier Nachbarschaftsbeziehungen und ein intaktes soziales Umfeld. Das Wohngebiet wird allerdings von seinen Bewohnern gegenüber den anderen Gebieten seltener weiterempfohlen. Bei einer Weiterempfehlung von Wohngebieten mit größeren Defiziten haben die geringeren Mieten eine besondere Bedeutung. Im Vergleich mit den anderen Untersuchungsgebieten ist der Zuzug von Alleinerziehenden und jungen Haushalten mit offener Familienplanung, darunter insbesondere Studenten, besonders hoch. Eine überdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung ohne Umzugswunsch konnte für Familienhaushalte, die sich in der abgeschlossenen Familienphase befinden, und für Alleinerziehende ermittelt werden. Orientiert man bei den Sanierungen auf die derzeit zuziehenden Haushaltstypen und die Zufriedenen ohne Umzugswunsch, dann wären Maßnahmen notwendig, die mindestens einen mittleren Bauzustand und eine gute bis mittlere Ausstattung erreichen (Qualitätstypen 2 und 3). Darüber hinaus besteht derzeit insbesondere in Pieschen auch noch Nachfrage für schlechtere Qualitäten, auch für Wohnungen mit Ofenheizungen und Außen-WC bzw. ohne Bad.

Tab. 4.3.1: Wichtige vorhandene Potenziale und Defizite im Untersuchungsgebiet Pieschen (Quelle: Eigene Auswertung)

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> – Vorhandenes Bleibepotenzial verteilt sich auf das gesamte Spektrum der Haushaltstypen – Hohes Zuzugspotenzial von Alleinerziehenden und jungen Haushalten mit offener Familienplanung, darunter Studenten – Gute Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und werden auch entsprechend geschätzt – Sehr gute Erschließung durch öffentlichen Nahverkehr – Nähe der Elbauen, die zu Fuß zu erreichen sind – Hohe Bedeutung von Nachbarschaftsbeziehungen und sozialem Umfeld – Preiswertes Wohnen ist möglich – Erweiterung des Angebotes in den Qualitätstypen 2 und 3 möglich – Höhere Akzeptanz von Wohnungen schlechterer Qualität z. B. mit Ofenheizung 	<ul style="list-style-type: none"> – Vergleichsweise geringes Bleibepotenzial – Seltenerer Weiterempfehlung des Wohngebietes – Geringer Sanierungsstand insbesondere auch an dicht befahrenen Straßen – Negatives Empfinden der Verkehrsbelastung – Höhere Ablehnung der geschlossenen Blockbebauung – Geringere Durchgrünung in der geschlossenen Blockbebauung – Mangel an PKW-Abstellplätzen in der geschlossenen Blockbebauung – Kaum gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen mit Erlebnisbereichen vorhanden – Sehr geringe Eigentümerquote

Defizite ergeben sich aus dem noch geringen Sanierungsstand im Gebiet. Eine beachtliche Sanierung der Wohngebäude scheint jedoch geboten, da auch für Wohnungen mit mittlerem oder schlechtem Bauzustand und mittlerer oder einfacher Ausstattung (Qualitätstypen 5 und 6) noch eine Nachfrage vorhanden ist. Das trifft auch für Wohnungen mit Ofenheizung zu. Ein Mangel der geschlossenen Blockbebauung sind die unzureichenden Grünflächen, insbesondere das Fehlen gemeinschaftlich nutzbaren Grüns. In diesem Zusammenhang sind auch fehlende Erlebnissbereiche für unterschiedliche Altersgruppen zu nennen. Besonders hoch ist das Empfinden der Verkehrsbelastung im Wohngebiet. Im Stadtstrukturtyp der geschlossenen Blockbebauung gibt es zusätzlich Defizite im Bereich der PKW-Abstellplätze. Die geringe Eigentümerquote im Wohngebiet kann kaum zur weiteren Stabilisierung des Gebietes beitragen.

Untersuchungsgebiet Striesen – Gebiet mit dynamischer Entwicklung

Striesen ist ein homogenes Wohngebiet mit einer sehr starken dynamischen Entwicklung. Es zeichnet sich durch eine gute Wohnlage mit repräsentativen bürgerlichen Mehrfamilienhäusern und guter Durchgrünung aus (Tab. 4.3.2).

Tab. 4.3.2: Wichtige vorhandene Potenziale und Defizite im Untersuchungsgebiet Striesen (Quelle: Eigene Auswertung)

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> – Gute Wohnlage mit repräsentativen bürgerlichen Mehrfamilienhäusern – Gute Durchgrünung – Sanierungsstand weit fortgeschritten – Hoher Anteil an Wohnungen mit sehr guter Ausstattung – Sanierung begrenzt auch auf höherem Qualitätsniveau möglich (Qualitätstypen 1 und 2) – Hoher Anteil externer Privateigentümer mit hoher Investitionsbereitschaft – Überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit der Wohnung – Hohe Wertschätzung des Haustyps – Für umwelt- und gesundheitsgerechte Sanierungen (Baustoffe, Farben etc.) wird ggf. auch mehr Miete in Kauf genommen – Hohes Zuzugspotenzial von Haushalten mit höheren Berufsabschlüssen und höheren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktivität für ein vergleichsweise begrenztes Nutzerspektrum – Hohe Mieten – Versiegelte Innenhofbereiche und fehlende Spielplätze – Hohe Beeinträchtigung durch Straßenlärm infolge der Straßenbeläge

Die Bewohner in Striesen empfehlen ihr Wohngebiet, insbesondere aufgrund wohnlage- und wohnumfeldbezogener Gründe am häufigsten weiter. Der Anteil der bereits sanierten Gebäude ist gegenüber den anderen Gebieten am höchsten. Auffällig

ist auch der hohe Anteil an Wohnungen mit sehr guter Ausstattung und gutem Bauzustand. Der bereits erzielte Sanierungsstand lässt sich u. a. erklären mit dem hohen Anteil externer Privateigentümer, die eine hohe Investitionsbereitschaft gezeigt haben. Gegenüber den anderen Wohngebieten ist eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit der Wohnung festzustellen. Der Anteil voll zufriedener Haushalte unterscheidet sich allerdings nicht von den übrigen Gebieten. Aufgrund der hohen Mieten, die überproportional häufig von Haushalten mit höheren Berufsabschlüssen und höheren Einkommen gezahlt werden, ist das Zuzugspotenzial dieser Haushalte vergleichsweise hoch. Anteilig am häufigsten zugezogen sind Erwerbshaushalte und Familienhaushalte in der Expansionsphase. Die Erwerbshaushalte besitzen zudem ein überdurchschnittliches Bleibepotenzial. Unter Berücksichtigung dieser Haushaltstypen erscheint die Schaffung weiterer Angebote im Bereich der hohen Qualitäten mit sehr guter und guter Ausstattung und gutem Bauzustand (Qualitätstypen 1 und 2) als möglich. Die Akzeptanz von umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen bei der Instandsetzung und Modernisierung ist in diesem Gebiet vergleichsweise hoch. Erkennbar ist das an den Aussagen der Haushalte, die erst in den letzten Jahren eingezogen sind. Unter diesen Haushalten findet sich eine höhere Bereitschaft, für eine umweltgerechte Sanierung auch mehr Miete in Kauf zu nehmen. Das heißt höhere Mietbelastungen werden eher noch mitgetragen, wenn auch umwelt- und gesundheitsbezogene Maßnahmen bei der Sanierung berücksichtigt werden.

Als Defizite werden versiegelte Innenhofbereiche und fehlende Spielplätze genannt. Das hohe Mietenniveau schränkt die Attraktivität dieses Untersuchungsgebietes für ein breites Nutzerspektrum ein. Die gebietsspezifische Belastung durch Verkehrslärm ist auf die Straßenbeläge zurückzuführen.

Untersuchungsgebiet Trachau – Gebiet mit durchschnittlicher Entwicklung

Trachau ist ein eher gesetztes, bürgerlich traditionelles Gebiet. In Trachau werden die Wohnlage und das Wohnumfeld unter anderem aufgrund der aufgelockerten und kleinteiligen Bebauung besonders hoch geschätzt (Tab. 4.3.3). Mehrere Kleingartenanlagen und ein Naherholungsgebiet liegen in der Nähe. Gute Wohnbedingungen sind besonders für Familien mit Kindern gegeben. Der gegenwärtig bewohnte Haustyp findet hohe Zustimmung. Das spiegelt sich auch in den Zuzügen wider. Im Vergleich mit den anderen Untersuchungsgebieten ist der Zuzug von Familienhaushalten, die sich in der Konsolidierungsphase befinden, und der Anteil der Rentnerhaushalte besonders hoch. Diese beiden Haushaltstypen und die Familienhaushalte in der Expansionsphase weisen zudem eine überdurchschnittliche Zufriedenheit mit ihrer Wohnung auf, ohne dass ein Umzugswunsch vorliegt.

Weitere positive Bedingungen sind eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, intakte Nachbarschaftsbeziehungen und das soziale Umfeld. Mit Blick auf die Sozialstruktur ist dieses Gebiet vergleichsweise am stabilsten. Vorzufinden ist ein

Tab. 4.3.3: Wichtige vorhandene Potenziale und Defizite im Untersuchungsgebiet Trachau
(Quelle: Eigene Auswertung)

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> – Wohnlage und Wohnumfeld werden besonders hoch geschätzt – Hohe Wertschätzung des bewohnten Haustyps – Hoher Anteil großer Wohnungen mit mehr als 80 m² – Erweiterung des Angebotes in den Qualitätstypen 2 bis 4 möglich – Eine gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs, Nachbarschaftsbeziehungen und das soziale Umfeld sind den Bewohnern wichtig – Mit Blick auf die Sozialstruktur vergleichsweise stabiles Gebiet – Hohes Bleibepotenzial der Mieterhaushalte bei überdurchschnittlich hohem Anteil voll zufriedener Haushalte – Vergleichsweise hoher Anteil von Privateigentümern im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> – Geringer Sanierungsstand – Hoher Anteil älterer Haushalte – Fehlende Einkaufsmöglichkeiten für weniger mobile Haushalte – Hohe Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (hier insbesondere Fluglärm)

überdurchschnittlich hoher Anteil voll zufriedener Haushalte, auch wenn nach der Modernisierung relativ hohe Mieten gezahlt werden. Stabilisierend für das Wohngebiet wirkt sich der vergleichsweise höhere Anteil von Privateigentümern, die mit im Haus wohnen, aus. Damit sind meist gute Voraussetzungen für eine effektive Mieterbeteiligung bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gegeben. Insgesamt bietet dieses Wohngebiet mittelfristig die besten Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung.

Defizite hat das Gebiet in dem noch geringen Sanierungsstand. Berücksichtigt man die Haushaltstypen, die überdurchschnittlich oft zuziehen, und die Zufriedenen ohne Umzugswunsch, dann wäre eine weitere Angebotserhöhung im Bereich der mittleren und guten Ausstattung (Qualitätstypen 2 bis 4) möglich. Für weniger mobile Haushalte könnte das Gebiet noch attraktiver sein, wenn sich weitere Einrichtungen des Einzelhandels ansiedeln würden. Aufgrund des höheren Anteils älterer Haushalte ist längerfristig mit dem Leerfallen dieser Wohnungen zu rechnen. Besonders negativ wird von den Bewohnern der sehr gebietsspezifische Fluglärm empfunden.

Abschließende Bemerkungen

Vor dem Hintergrund weiter steigender Wohnungsleerstände gewinnen Fragen nach den Nutzungschancen der Wohnungen auf verschiedenen Teilmärkten an Bedeutung. Der Wohnungsleerstand ist derzeit noch ein besonderes Problem in den Altbauten. Fast 70 % aller Wohnungsleerstände konzentrieren sich in Ostdeutschland auf den Bestand, der vor 1948 errichtet wurde. Derzeit sind Tendenzen erkennbar, dass sich der Wohnungsleerstand von den Altbeständen hin zu den jüngeren Beständen verschiebt. Setzt sich dieser Trend fort, könnte es zur verstärkten Nutzung der Altbauten kommen. Das setzt allerdings voraus, dass eine Nutzbarkeit für die älteren Geschosswohnungsbestände überhaupt gegeben ist. Nutzbarkeit liegt nach dem vorgestellten Konzept erst dann vor, wenn für eine oder mehrere Nutzergruppen mindestens eine mittlere Wohnzufriedenheit erzeugt werden kann. Unter welchen Umständen die Nutzbarkeit erreicht wird, welche Einflüsse auf die Nutzbarkeit wirken und welche Rolle insbesondere nutzerorientierte wohnungsbestandsbezogene Maßnahmen spielen, wurde im Rahmen der Untersuchungen herausgearbeitet. Eine Auswertung der Literatur und Expertenbefragungen bildeten die Grundlage zur Formulierung der sechs zentralen Hypothesen und der Ableitung von Einflussfaktoren. Diese Hypothesen und Einflussfaktoren wurden im Rahmen einer Haushaltsbefragung hinterfragt. Mit dem Ziel, das Zuzugs- und Bleibepotenzial zu beurteilen, wurde mit Blick auf die Nutzbarkeit ein mehrdimensionales Konzept der Wohnzufriedenheit entwickelt. Ein Qualitätstypenansatz für Altbestände und eine Typologie von Nachfragergruppen (Haushaltstypen) bildeten eine Grundlage der Auswertung. Darüber hinaus war die Rolle des Wohngebietes für die Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Um eine der Problematik angemessene Bandbreite der Ergebnisse zu erzielen und insbesondere die Erkenntnisse tendenziell auch für andere Wohngebiete nutzbar zu machen, wurden Wohngebiete mit unterschiedlicher Charakteristik für die Haushaltsbefragung ausgewählt. Diese Auswahl erfolgte auf der Grundlage „typischer Konstellationen“ der Entwicklung von Wohngebieten des älteren Geschosswohnungsbestandes in sächsischen Groß- und Mittelstädten, die im Rahmen von Vorarbeiten in unterschiedlichen Städten und in Abstimmung mit Experten der Praxis eingegrenzt wurden. Dementsprechend steht das Wohngebiet Pieschen beispielhaft für ein sehr heterogenes Wohngebiet mit relativ schlechter eigendynamischer Entwicklung, Striesen für ein sich sehr dynamisch entwickelndes homogenes Wohngebiet und Trachau für ein Wohngebiet mit durchschnittlicher Entwicklung.

Ausgehend von den zu Beginn des Projektes formulierten Hypothesen H1 bis H6 kann man zunächst allgemein feststellen, dass die Hypothesen für die Untersuchungsgebiete weitgehend belegt und für ähnliche Gebiete erhärtet wurden. Die

Ergebnisse sind entsprechend den Hypothesen zugeordneten Einflussfaktoren (siehe Punkt 1, Tab 1.1) im Punkt 3 ausführlich dargestellt und jeweils in einem Fazit zusammengefasst. Die Diskussion zur Einschätzung der Nutzbarkeit erfolgte ausführlich im Punkt 4. Vor diesem Hintergrund lassen sich die Ergebnisse der Untersuchung in aller Kürze wie folgt zusammenfassen:

H1 Nutzergruppen

Es gibt Nutzergruppen, die in besonderem Maße für das Wohnen im älteren Geschosswohnungsbestand infrage kommen. Dabei ist in Bleibepotenzial und Zuzugspotenzial zu unterscheiden. Die Hypothese konnte belegt werden. Es wird deutlich, dass es ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzergruppen für den älteren Geschosswohnungsbestand gibt und dass das Wohnen in diesen Beständen nicht auf einzelne Nutzergruppen beschränkt bleibt. Allerdings ist festzustellen, dass sowohl das Zuzugs- als auch das Bleibepotenzial bei den einzelnen Haushaltstypen unterschiedlich ausgeprägt ist und sich die Wohnpräferenzen unterscheiden. Zuzugspotenzial findet sich in besonderem Maße bei jungen Haushalten mit offener Familienplanung und jungen Wohngemeinschaften, Bleibepotenzial bei Erwerbs- und Rentnerhaushalten.

H2 Eigenleistung

Die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Gestaltung der eigenen Wohnung und der Wohnsituation, im Rahmen der Instandsetzung, der Modernisierung und der Nutzung, erhöht die Nutzbarkeit. Die Hypothese konnte teilweise belegt werden. Ein größerer Umfang der Beteiligung der Mieter an der Sanierung geht auch mit einer größeren Zufriedenheit sowie mit geringeren Umzugswünschen einher. Das Bleibepotenzial ist bei den Haushalten, bei denen die Sanierung nach Einzug erfolgte, erkennbar erhöht. Mit Blick auf erbrachte Eigenleistungen der Mieter lässt sich hingegen ein ähnlicher Zusammenhang nicht erkennen.

H3 Wohnung und Gebäude

Die Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes ist insbesondere von Wohnungs- und Gebäudecharakteristika wie Ausstattung, Größe und Grundriss der Wohnung, Gebäudetyp und Bauzustand abhängig. Diese Hypothese wurde durch die Untersuchung bestätigt. Allerdings sind die Präferenzen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere bezüglich der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation, der Qualität von Ausstattung und Bauzustand der bewohnten Wohnungen und der Miethöhe konnten Prioritäten festgestellt werden. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass hohe Zufriedenheit in der Regel mit guter Ausstattung einhergeht, dass jedoch auch eine schlechtere Ausstattung toleriert wird, speziell, wenn damit niedrigere Mieten verbunden sind. Ein schlechter Bauzustand führt hingegen häufig zu höherer Unzufriedenheit und einem geringeren Bleibepotenzial der Haushalte.

H4 Wohnumfeld

Neben den Wohnungs- und Gebäudecharakteristika ist auch das Wohnumfeld wesentlicher Faktor der Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. Auch diese Hypothese wurde bestätigt. Tatsächlich wird Wohnlagequalität/Wohnumfeld von den Befragten knapp vor den Aspekten Zuschnitt/Grundriss der Wohnung und baulicher Zustand des Gebäudes sogar als wichtigster Aspekt für die Wohnsituation eingeschätzt. Dabei wird allerdings möglicherweise eine mindestens ausreichende Ausstattung der Wohnung als Grundlage stillschweigend vorausgesetzt. Bei den ohne Antwortvorgaben abgefragten verbalen Begründungen für die Zufriedenheit mit der Wohnung zeigt sich, dass eher unzufriedene Haushalte dafür häufiger wohnungs- bzw. ausstattungsbezogene Gründe (Mängel) angeben, während die mit der Wohnung eher zufriedenen Haushalte erstaunlich häufig wohngebietsbezogene Gründe nennen.

H5 Ökologische Aspekte

Die allgemeine Diskussion zur Bedeutung ökologischer Aspekte bei der Instandsetzung und Modernisierung der älteren Geschosswohnungsbestände spiegelt sich nicht als besonderer Einflussfaktor für die Nutzbarkeit in den Präferenzen der Nutzer wider. Die Hypothese konnte weitestgehend belegt werden. Umwelt- und gesundheitsbezogene Aspekte spielen in der Breite noch kaum eine Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnung. Allerdings ist für die in jüngerer Vergangenheit eingezogenen Haushalte eine höhere Bedeutung dieser Aspekte erkennbar.

H6 Externe Einflüsse

Die Herstellung von Nutzbarkeit bedarf, unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen, der externen Initiative. Interne Potenziale der Bestände werden häufig nicht ausreichen. Auch diese Hypothese konnte belegt werden. Es zeigt sich, dass bisher ein höherer externer Eigentümeranteil mit einer höheren Dynamik des Sanierungs- und Modernisierungsgeschehens und einem höheren Qualitätsniveau der Wohnungen einhergeht. Das betrifft sowohl externe private Eigentümer als auch den Besitz von Gebäuden durch Immobilienunternehmen.

Insgesamt kann man davon ausgehen, dass die Wohnungen in den älteren Geschosswohnungsbeständen aufgrund ihres hohen Anteils am Gesamtbestand und ihrer relativen Nutzungsoffenheit noch auf lange Sicht zur Wohnungsversorgung in den Städten beitragen werden. Ältere Wohnungsbestände haben oft eine stadtbildprägende Bedeutung und sind im Besitz einer Vielzahl einzelner Eigentümer. Mit einem flächendeckenden Abriss dieser Bestände ist deshalb eher nicht zu rechnen. Die Entwicklungschancen einzelner Wohngebiete sind abhängig von der städtischen Situation insgesamt. Aus gesamtstädtischer Sicht spielen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie Wohnungsneubau, Sanierung und Abriss eine entscheidende Rolle. Werden Altbauwohnungen saniert, dann treten sie zunehmend in un-

mittelbare Konkurrenz zu den anderen Beständen, insbesondere zum Plattenbau und Neubau. Die Sanierung der Altbestände bietet bei absolutem Nachfragemangel allerdings noch keine Garantie für eine tatsächliche Nutzung.

Für die drei untersuchten Wohngebietstypen können aufgrund der Analyseergebnisse die Chancen für eine zukünftige Nutzung der Wohnungen jedoch weitestgehend positiv beurteilt werden. Die anhand der Befragungsdaten untersuchten Einflussfaktoren weisen allerdings auf Unterschiede hin, die bei der Entwicklung der Wohnungsbestände und der Wohngebiete zu beachten sind. Die Herstellung der Nutzbarkeit kann u. a. durch mietergerechte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Berücksichtigung des Zuzugs- und des Bleibepotenzials erreicht werden. Die Bewertung der Potenziale der Wohnungsbestände zeigt, dass das gesetzte, eher bürgerlich traditionelle Gebiet, hier untersucht am Beispiel des Untersuchungsgebietes Trachau, die derzeit besten Nutzungschancen besitzt. Gebiete, die wie das Untersuchungsgebiet Striesen vor allem aus ökonomischer Sicht als dynamische Selbstläufer eingeschätzt werden, weisen zwar Vorteile eines hohen Sanierungsstandes auf, sind damit aber zugleich für ein weniger breites Nutzerspektrum attraktiv. Für den Typus heterogener Gebiete mit schlechter eigendynamischer Entwicklung zeigt das Beispiel Pieschen, dass diese Gebiete hinsichtlich ihrer zukünftigen Chancen am schwierigsten einzuschätzen sind. Eine größere Bedeutung für diese Gebiete hat die gesamtstädtische Situation. Mit der konsequenten Stärkung der vorhandenen Potenziale und der Nutzung der zahlreichen erschließbaren Potenziale sind jedoch auch für diesen Wohngebietstypus gute Entwicklungschancen gegeben.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Empfehlung einer Stärkung der vorhandenen Potenziale und Nutzung eigendynamischer Entwicklungstendenzen für alle Gebiete zutrifft. Mögliche Bedenken hinsichtlich typischer, unerwünschter sozialer Effekte im Zusammenhang mit Sanierungs- und Modernisierungsprozessen, wie Gentrifizierung, Segregation oder Polarisierung, können dabei zwar nicht völlig von der Hand gewiesen werden, stellen sich aber, insbesondere angesichts der weit dramatischeren Prozesse des Leerlaufens und der vergleichsweise zögerlichen Wiedernutzung der Gebiete, als nicht gravierend dar (vgl. Punkt 3.1.6). Vor diesem Hintergrund sollte alles getan werden, um unterschiedlichste Nutzungsansätze in diesen Gebieten zu unterstützen.

Mit Blick auf weitere Forschungsaufgaben erscheint es sinnvoll, ähnliche Untersuchungen an Zeilenbauten der 20er/30er Jahre und 50er/60er Jahre, an nach 1970 errichteten Plattenbauten sowie an den Neubausiedlungen der 90er Jahre durchzuführen. Auch könnten die Untersuchungen zu den hier bearbeiteten Beständen der Baujahre bis 1918 in anderen ostdeutschen Städten wiederholt werden. So könnte die auf der Auswahl typischer Konstellationen beruhende Vermutung der mindestens tendenziellen Übertragbarkeit der hier vorgestellten Ergebnisse auf ähnliche Gebiete anderenorts überprüft werden.

Der Vergleich dieser Forschungsarbeiten würde eine weiter verbesserte Einschätzung der Nutzbarkeit des gesamten Mietwohnungsbestandes ermöglichen. Mit Blick auf eine neue Leerstandswelle, mit der in Ostdeutschland etwa ab dem Jahr 2010 zu rechnen ist (Pfeiffer, Simons, Porsch 2000, 3), gewinnen solche Ergebnisse zusätzlich an Bedeutung. Entsprechende Grundlagenarbeit wurde mit der vorliegenden Untersuchung zur Nutzbarkeit eines wichtigen Ausschnitts des älteren Geschosswohnungsbestandes geleistet.

Anlage 1 – Fragebogen



INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG e. V., DRESDEN

Fragebogenerhebung „Wohnen im älteren Gebäudebestand“

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,

als eine durch das Bundesbauministerium und das Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst finanzierte, gemeinnützige Forschungseinrichtung führt das Dresdner „Institut für ökologische Raumentwicklung“ in Ihrem Wohngebiet eine Fragebogenerhebung zum Thema „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ durch.

Dabei geht es uns um Ihre Einschätzung der derzeitigen Wohnsituation Ihres Haushaltes und um Hinweise, was bei der zukünftigen Entwicklung des älteren Wohnungsbestandes aus der Sicht der Nutzer berücksichtigt werden sollte.

Die Teilnahme ist freiwillig. Aus der Nichtbeantwortung von Fragen können Ihnen keine persönlichen Nachteile erwachsen. Dennoch würden wir uns freuen, wenn Sie unsere Arbeit unterstützen und den Fragebogen komplett beantworten.

Selbstverständlich erfolgt die Auswertung Ihrer Angaben nur in anonymisierter Form und unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Daten werden ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke verwendet.

Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit, indem Sie sich an der Befragung beteiligen.

Bei Fragen zu der Untersuchung können Sie sich jederzeit an den Projektleiter, Herrn Effenberger, wenden (Tel.: 0351/4679259). Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch auch weitere Informationsmaterialien zu. Falls Sie über Internet-Anschluss verfügen, finden Sie Informationen zum Institut auf unserer Homepage <http://www.ioer.de>.

Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns im Voraus und verbleiben mit freundlichen Grüßen


Prof. Müller
Direktor des IÖR


Effenberger
Projektleiter

Als Beitrag zur Verbesserung wohnungspolitischer Entscheidungsgrundlagen wird die Untersuchung vom Dresdner Amt für Wohnungswesen ausdrücklich begrüßt und unterstützt.



Landeshauptstadt Dresden
Amt für Wohnungswesen
Junghansstr. 2, 01277 Dresden


Schauer
Amtsleiter

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ IÖR Dresden

1. Seit wann wohnen Sie / Ihr Haushalt schon in dieser Wohnung

⇒ seit 19

2. Wohnen Sie....? ₁ zur Miete ₂ zur Untermiete ₃ als Wohnungseigentümer ₄ als Hauseigentümer

Wenn zur Miete: Ist Ihr Mietvertrag befristet? Ja ₁ Nein ₂

3. Können Sie uns ganz allgemein sagen, wie zufrieden oder unzufrieden Sie / Ihr Haushalt im Großen und Ganzen mit Ihrer derzeitigen **Wohnung** sind?

sehr zufrieden sehr unzufrieden
₁ ₂ ₃ ₄ ₅

Womit sind Sie besonders zufrieden?

Womit sind Sie besonders unzufrieden?

Wenn Sie schon vor 1993 in Ihre jetzige Wohnung eingezogen sind:
 ⇒ Bitte weiter mit Frage 7

4. In welchem **Haus-Typ** befand sich Ihre **vorherige Wohnung**?

- in einem mehrstöckigen Neubau (nach 1990) ₀₁
- in einem mehrstöckigen „Alt-Neubau“ (50er/60er Jahre) ₀₂
- in einem mehrstöckigen Altbau (bis 1945):
- Häuser einzelstehend (mit Abstand gebaut) ₀₃
 - Häuser direkt aneinander gebaut ₀₄
 - Wohnblock (mehrere Eingänge; 20er/30er Jahre) ₀₅
- in einem kleinen Mehrfamilienhaus (2 - 4 Whg.) ₀₆
- in einem Plattenbau (70er/80er Jahre) ₀₇
- in einem Reihenhauses ₀₈
- in einem Einfamilienhaus (einzelstehend) ₀₉
- in etwas anderem ₉₉ nämlich

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ IÖR Dresden

5. Wieviel Quadratmeter **Wohnfläche** hatte Ihre **alte Wohnung**?

(Bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung)

⇒ m²Wieviel **Wohnräume** (über 6 m²) – **ohne** Bad, Flur und Küche – hatte Ihre **alte Wohnung**?

(Bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung)

⇒ Wohnräume

6. Warum sind Sie / Ihr Haushalt aus Ihrer alten Wohnung **ausgezogen**?⇒ **Bitte alles Zutreffende ankreuzen**

- ungenügende Ausstattung der Wohnung
 schlechter baulicher Zustand des Gebäudes
 Vermieter hat gekündigt
 Probleme mit den Nachbarn
 Wohnung war zu groß
 Wohnung war zu klein
 Wohnumfeld/Wohnlage hat mir/uns nicht gefallen
 Miete war zu hoch
 Zuschnitt/Grundriss der Wohnung hat mir/uns nicht gefallen
 soziale Umfeld hat mir/uns nicht gefallen
 zu wenig Möglichkeiten, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten
 erwartete Belastungen durch anstehende Sanierung
 berufliche Gründe
 Eigentumsbildung
 sonstige Gründe, nämlich:

.....

Nach den Fragen zu Ihrer alten Wohnung bitten wir Sie nun um Angaben zu Ihrer jetzigen Wohnung / Ihrem jetzigen Haus

→ 7. Wer ist **Eigentümer** des Hauses, in dem sich Ihre Wohnung befindet?

- Dresdner Wohnungsgesellschaft (Wohnbau NordWest oder Woba Süd-Ost)
 Genossenschaft
 Immobilienunternehmen
 Privatbesitzer (einschl. Erbengemeinschaft),
 wohnt im Haus: ja nein
 ich/wir/meine Familie
 weiß ich nicht
 Anderer Eigentümer, nämlich:

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“

IÖR Dresden

8. Wieviel Quadratmeter **Wohnfläche** hat Ihre Wohnung?
(Bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung)

⇒ m²

Wieviel **Wohnräume** (über 6 m²) – **ohne** Bad, Flur und Küche – hat Ihre Wohnung?
(Bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung)

⇒ Wohnräume

9. Wie ist Ihre Wohnung bzw. das Gebäude, in dem sich Ihr Haushalt befindet, **ausgestattet**?

⇒ **Bitte alles Vorhandene ankreuzen**

Bad/WC:

- mit Fenster
 gefliest
 Außen-WC / Trockentoilette
 Innen-WC (im Bad)
 Innen-WC (separat)
 Duschbecken
 Badewanne
 Urinal
 Bidet

Sonstiges:

- Speisekammer / Abstellraum
 Balkon, Loggia, Veranda, Terrasse
 zentrale Warmwasserversorgung
 Aufzug
 altengerecht
 rollstuhlgerecht

Küche:

- eigener Raum
 mit Fenster
 im Wohnraum integriert („amerikanisch“)
 gefliest

gebäudebezogenes Umfeld:

- Garage/Carport/Stellplatz
 Fahrradraum
 Garten(-anteil) am Haus
 (zur gemeinsamen Nutzung)
 Garten(-anteil) am Haus
 (zur privaten Nutzung)
 Waschküche, Trockenraum,
 Wäscheplatz
 Kellerraum, Bodenkammer

- Gibt es sonstige Ausstattungsmerkmale der Wohnung, die Ihnen wichtig sind?**

.....

10. Wie wird Ihre Wohnung **beheizt**?

⇒ **Bei mehreren vorhandenen Heizungssystemen bitte nur das wichtigste ankreuzen.**

- Einzelöfen (Kohle)
 Nachtspeicheröfen
 Zentral-Etagenheizung
 Keller-Zentralheizung
 anderes Heizsystem, nämlich:

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ IÖR Dresden

Im Folgenden geht es um Instandsetzungsmaßnahmen und um Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Haus / Ihrer Wohnung

11. Bitte sagen Sie uns zunächst, in welchem Maße Sie in den einzelnen Bereichen für Ihr Haus **Instandsetzungs- bzw. Reparatur-Bedarf** sehen:

⇒ **Bitte alle Bereiche einschätzen**

Instandsetzung/ Reparatur von ...	dringend erforder- lich	erforder- lich	noch gut in Ordnung/ ausreichend	weiß ich nicht/ trifft nicht zu
Dach	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Fassade/Putz	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Fenster	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Außentüren (Haus)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Wohnungseingangstüren	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Keller (nass)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Wände (feucht)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Fußböden	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Treppenhaus	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Sanitär (Wasser- Abwasserleitungen)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Elektroanlage	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Heizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈
Balkon	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₈

₁ Sonstiges dringend erforderlich, nämlich:

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“

IÖR Dresden

12. Welche der folgenden **Modernisierungsmaßnahmen** sind bereits erfolgt, welche halten Sie für die Verbesserung Ihrer Wohnsituation für dringend erforderlich bzw. für ... nicht erforderlich?

⇒ Bitte alle Maßnahmen einordnen (ein Kreuz pro Maßnahme)

Folgende Maßnahmen sind ...	bereits erfolgt/ vorhanden	noch nicht erfolgt und für die Verbesserung meiner Wohnsituation ...			weiß ich nicht
		dringend erforderlich.	erforderl.	nicht erforderlich.	
a) Energieeinsparung und Schallreduzierung					
Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierung Heizsystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster erhöhter Wärmeschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster erhöhter Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schallschutz zu umliegenden Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Bad / Küche					
behindertengerechte Gestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neueinbau eines Badezimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierung Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbau Dusche (separat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbau Innen-WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbau Gäste-WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen (Bad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen (Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektro (höherer Anschlusswert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Grundrissänderungen, Sicherheit, Sonstiges					
andere Aufteilung der Räume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
barrierefreie Gestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbau eines Balkons	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbau eines Aufzuges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheitstüren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolläden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abschließbare Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wechselsprechanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Im Außenbereich Schaffung von					
Spielplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pkw-Abstellplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrrad-Abstellplätzen(-Räumen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gibt es sonstige aus Ihrer Sicht erforderliche Modernisierungsmaßnahmen?

.....

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“

IÖR Dresden

Wenn an Ihrem Haus/in Ihrer Wohnung noch keine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden ➤ Bitte weiter mit Frage 17

13. Halten Sie die an Ihrem Haus / Ihrer Wohnung durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Nutzbarkeit der Wohnung **insgesamt** für:

- ₁ nicht ausreichend ➤ Was fehlt?
- ₂ angemessen
- ₃ übertrieben ➤ inwiefern?

14. Wann wurden die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Haus / in Ihrer Wohnung durchgeführt?

- Vor meinem/unserem Einzug ₁ ➤ Bitte weiter mit Frage 17
- Nach meinem/unserem Einzug ₂

Welche der durchgeführten Maßnahmen waren Ihnen / Ihrem Haushalt **am wichtigsten**?

.....

15. Konnten Sie / Ihr Haushalt auf die durchgeführten Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen **Einfluss** nehmen?

- | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ja, in großem
Umfang | zum Teil | nein, überhaupt
nicht |
| <input type="checkbox"/> ₁ | <input type="checkbox"/> ₂ | <input type="checkbox"/> ₃ |

Wenn ja, **wie** konnten Sie Einfluss nehmen?

.....

16. Haben Sie / Ihr Haushalt im Zusammenhang mit den durchgeführten Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen **Eigenleistungen** (z. B. Maler-, Fliesenlegerarbeiten usw.) erbracht?

- ₁ ja, ➤ folgende
- ₂ nein

→ **17.** Könnten Sie sich vorstellen, im Zusammenhang mit **zukünftigen** Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen **Eigenleistungen** (z. B. Maler-, Fliesenlegerarbeiten usw.) zu erbringen, oder kommt das für Sie nicht infrage?

- ₁ ja, ➤ folgende
- ₂ nein, kommt für mich/uns nicht infrage

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ IÖR Dresden

18. Haben Sie / Ihr Haushalt sich bei der Auswahl Ihrer Wohnung von **umwelt- und gesundheitsbezogenen Überlegungen** leiten lassen, oder spielten solche Überlegungen keine Rolle?

- ₁ nein, spielten keine Rolle
- ₂ ja, ⇒ folgende Überlegungen spielten für mich / uns eine Rolle:

.....

19. Was halten Sie / Ihr Haushalt von folgenden **umwelt- und gesundheitsbezogenen Maßnahmen**?

⇒ Bitte kreuzen Sie **zusätzlich** an, was gegebenenfalls **bereits vorhanden** ist



folgende Maßnahmen halte ich/halten wir für ...	wenig sinnvoll	bei gleicher Miethöhe akzeptabel	auch bei ggf. höherer Miete wünschenswert	bereits vor- handen	weiß ich nicht
Energiesparende Heizungsanlagen	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Wassersparende Armaturen	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Regenwassernutzung (z. B. Toilettenspülung)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe im Innenraum	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe in der Gebäudehülle	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Nutzung Sonnenenergie für Warmwassererzeugung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Stromerzeugung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
<i>Zusätzlich im Wohnumfeld:</i>					
Regenwasserversickerung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Reduzierung versiegelter Flächen	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈
Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₈

20. Gibt es unabhängig von den angesprochenen Aspekten etwas, das Sie zu dem Bereich **umwelt- und gesundheitsbezogener Aspekte des Wohnens** ergänzend anmerken möchten?

.....

.....

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ IÖR Dresden

21. Wenn Sie jetzt noch einmal an verschiedene **Einzelaspekte Ihrer Wohnsituation** denken: Wie **wichtig oder unwichtig** sind Ihnen / Ihrem Haushalt folgende Aspekte?

☞ **Bitte alle Bereiche bewerten**

	sehr wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	überhaupt nicht wichtig
	<input type="checkbox"/>					
Der Haus-Typ	<input type="checkbox"/>					
baulicher Zustand des Gebäudes	<input type="checkbox"/>					
Zuschnitt/Grundriss der Wohnung	<input type="checkbox"/>					
moderne Ausstattung der Wohnung	<input type="checkbox"/>					
Wohnlagequalität/Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>					
hausbezogene Grünfläche						
gemeinschaftliche Nutzung	<input type="checkbox"/>					
wohnungsbezogene Grünfläche						
private Nutzung	<input type="checkbox"/>					
Nachbarschaftsbeziehungen/ soziales Umfeld	<input type="checkbox"/>					
Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet	<input type="checkbox"/>					
Anbindung öffentliche Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/>					
fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des Straßenraumes	<input type="checkbox"/>					
Nähe zur Arbeitsstelle / Schule	<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> Sonstige wichtige Aspekte?						

22. Würden Sie einem guten Freund raten, nach Striesen zu ziehen?

ja _1 nein _2 weiß nicht _8

Warum oder warum nicht?

.....

23. Möchten Sie / Möchte Ihr Haushalt, in absehbarer Zeit umziehen?

☞ **Bitte nur die Aussage ankreuzen, die auf Ihre Situation am besten zutrifft**

nein, wir werden / ich werde,
wenn es irgend geht, auf keinen Fall umziehen _1 ☞ weiter mit Frage 25

nein, wir möchten / ich möchte
derzeit eher nicht umziehen _2 ☞ weiter mit Frage 25

ja, wir werden / ich werde
innerhalb des nächsten halben Jahres umziehen _3

ja, wir möchten / ich möchte
in den nächsten 1 bis 2 Jahren umziehen _4

ja, wir möchten / ich möchte umziehen,
es ist aber zur Zeit nicht möglich _5

weiß nicht _8 ☞ weiter mit Frage 25

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“

IÖR Dresden

24. Warum wollen Sie / Ihr Haushalt umziehen?

☞ Bitte alles Zutreffende ankreuzen

- ungenügende Ausstattung der Wohnung
 schlechter baulicher Zustand des Gebäudes
 Vermieter hat gekündigt
 Probleme mit den Nachbarn
 Wohnung ist zu groß
 Wohnung ist zu klein
 Wohnumfeld/Wohnlage gefällt mir/uns nicht
 Miete ist zu hoch
 Zuschnitt/Grundriss der Wohnung gefällt mir/uns nicht
 soziales Umfeld gefällt mir/uns nicht
 zu wenig Möglichkeiten, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten
 zu erwartende Belastungen durch anstehende Sanierung
 berufliche Gründe
 Eigentumsbildung
 sonstige Gründe, nämlich

→ 25. Stellen Sie sich bitte – *unabhängig von konkreten Umzugswünschen* – vor, Sie hätten die Wahl: In welchem Haus-Typ möchten Sie / Ihr Haushalt sehr gerne wohnen, in welchem auf keinen Fall?

☞ Bitte jeden Haus-Typ bewerten

	sehr gerne	auf keinen Fall
in einem mehrstöckigen Neubau (nach 1990)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in einem mehrstöckigen „Alt-Neubau“ (50er/60er Jahre)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in einem mehrstöckigen Altbau (bis 1945):		
- Häuser einzelstehend (mit Abstand gebaut)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
- Häuser direkt aneinander gebaut	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
- Wohnblock (mehrere Eingänge; 20er/30er Jahre)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in einem kleinen Mehrfamilienhaus (2 - 4 Whg.)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in einem Plattenbau (70er/80er Jahre)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in einem Reihenhaus	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in einem Einfamilienhaus (einzelstehend)	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	
in etwas anderem, nämlich	<input type="checkbox"/> ₁ <input type="checkbox"/> ₂ <input type="checkbox"/> ₃ <input type="checkbox"/> ₄ <input type="checkbox"/> ₅	

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ IÖR Dresden

Abschließend bitten wir Sie noch um einige Angaben zu Ihrem Haushalt

26. Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung?

- 1 _1
- 2 _2
- 3 _3
- 4 _4
- 5 _5
- 6 _6
- mehr als 6 _7

27. Welchem der folgenden Typen entspricht Ihr Haushalt?

- _1 alleinstehend
- _2 alleinstehend mit Kind(ern)
- _3 mit Partner/in lebend
- _4 mit Partner/in und Kind(ern) lebend

Wenn in Wohngemeinschaft lebend:

- _1 eigener, separater Haushalt in Wohngemeinschaft
- _2 gemeinsamer Haushalt mit Wohngemeinschaft

28. Wieviel Geld hat Ihr Haushalt im Monat zur Verfügung? Denken Sie dabei bitte an alle Netto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder, also Lohn/Gehalt, Kindergeld, Arbeitslosengeld, Renten, Wohngeld usw.

Ein Beispiel: Sie verdienen 1400 DM netto, bekommen Kindergeld von 250 DM und Wohngeld von 40 DM. Dann verfügt Ihr Haushalt über 1690 DM.

- unter 500 DM _1
- 500 – unter 1000 DM _2
- 1000 – unter 1800 DM _3
- 1800 – unter 2500 DM _4
- 2500 – unter 3000 DM _5
- 3000 – unter 4000 DM _6
- 4000 – unter 5000 DM _7
- 5000 – unter 6000 DM _8
- 6000 DM und mehr _9

Die folgenden Fragen bitten wir Sie, für alle in Ihrem Haushalt lebenden Personen getrennt zu beantworten.

	Pers. 1 (Sie selbst)	Pers. 2	Pers. 3	Pers. 4	Pers. 5	Pers. 6
29. Alter (Jahre)
Geschlecht (w/m)

30. Wie stehen die Personen derzeit im Arbeitsleben?

☞ Bitte alles Zutreffende ankreuzen

	Pers. 1 (Sie selbst)	Pers. 2	Pers. 3	Pers. 4	Pers. 5	Pers. 6
vollzeiterwerbstätig	<input type="checkbox"/>					
teilzeiterwerb. (15-40 Std.)	<input type="checkbox"/>					
teilzeiterwerb. (unter 15 Std.)	<input type="checkbox"/>					
Erziehungsurlaub	<input type="checkbox"/>					
Rentner/Rentnerin	<input type="checkbox"/>					
Kind/Schüler/in	<input type="checkbox"/>					
Azubi/Lehrling	<input type="checkbox"/>					
Student/Studentin	<input type="checkbox"/>					
Wehr-/Zivildienst	<input type="checkbox"/>					
Hausfrau/Hausmann	<input type="checkbox"/>					
Umschulung/ABM	<input type="checkbox"/>					
arbeitslos	<input type="checkbox"/>					
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	<input type="checkbox"/>					

31. Welchen höchsten beruflichen Ausbildungsabschluss haben die Personen Ihres Haushaltes?

☞ Bitte jeweils nur eine Nennung pro Person (höchster Abschluss)

	Pers. 1 (Sie selbst)	Pers. 2	Pers. 3	Pers. 4	Pers. 5	Pers. 6
keinen beruflichen Ausbildungsabschluss	<input type="checkbox"/>					
beruflich-betrieblichen Ausbildungsabschluss (abgeschlossene Lehre)	<input type="checkbox"/>					
beruflich-schulischen Ausbildungsabschluss (Berufsfachschule, Handelsschule)	<input type="checkbox"/>					
Meister/Techniker Abschluss Fachschule, Berufs- oder Fachakademie	<input type="checkbox"/>					
Fachhochschulabschluss	<input type="checkbox"/>					
Hochschulabschluss	<input type="checkbox"/>					
anderer beruflicher Ausbildungsabschluss, nämlich:	Pers. :					
	Pers. :					

32. Welche Tätigkeiten üben die berufstätigen Personen derzeit aus?

☞ Bitte jeweils nur eine Nennung pro Person (wichtigste Tätigkeit)

	Pers. 1 (Sie selbst)	Pers. 2	Pers. 3	Pers. 4	Pers. 5	Pers. 6
<u>Arbeiter</u>						
ungelernt / angelernt	<input type="checkbox"/> ₀₁					
Facharbeiter	<input type="checkbox"/> ₀₂					
Vorarbeiter / Meister	<input type="checkbox"/> ₀₃					
<u>Angestellte</u>						
mit einfacher Tätigkeit nach Anweisung	<input type="checkbox"/> ₀₄					
mit teilweise selbständiger Tätigkeit	<input type="checkbox"/> ₀₅					
mit selbständiger Tätigkeit in verantwortlicher Position	<input type="checkbox"/> ₀₆					
mit umfassenden Führungsaufgaben und Entscheidungsbefugnissen	<input type="checkbox"/> ₀₇					
<u>Beamte (einschl. Berufssoldaten)</u>						
einfacher Dienst	<input type="checkbox"/> ₀₈					
mittlerer Dienst	<input type="checkbox"/> ₀₉					
gehobener Dienst	<input type="checkbox"/> ₁₀					
höherer Dienst	<input type="checkbox"/> ₁₁					
<u>Selbstständige</u>						
Unternehmer	<input type="checkbox"/> ₁₂					
freie Berufe	<input type="checkbox"/> ₁₃					
sonstige Selbständigkeit	<input type="checkbox"/> ₁₄					

andere Tätigkeit, nämlich: Pers. :

Pers. :

33. Nutzen Personen aus Ihrem Haushalt die Wohnung auch beruflich als Arbeitsplatz?

	Pers. 1 (Sie selbst)	Pers. 2	Pers. 3	Pers. 4	Pers. 5	Pers. 6
ja, regelmäßig	<input type="checkbox"/> ₁					
ja, gelegentlich	<input type="checkbox"/> ₂					
nein	<input type="checkbox"/> ₃					

Fragebogen „Wohnen im älteren Gebäudebestand“

IÖR Dresden

34. Erhalten Sie **Wohngeld**?

- ₁ ja ₂ nein

35. Gehört zu Ihrem Haushalt ein **Auto**?

- ja, eines ₁
ja, mehrere ₂
nein ₃

36. Wie hoch ist die **monatliche Miete** (bei Eigentümern: **Belastung**) für Ihre Wohnung (bei Wohngemeinschaften: für die gesamte Wohnung)?⇒ **Netto-Kaltemiete/-Belastung ohne** Betriebskosten ca.: DM⇒ **Gesamtmiete/-Belastung mit** Betriebskosten wie Umlagen (z. B. Wasser, Müllabfuhr) und Heizkosten (z. B. für Kohlen, Öl, Gas) ca.: DMWas ist **im Einzelnen** neben der Netto-Kaltemiete/-Belastung **in Ihrer Gesamtmiete/-Belastung** alles enthalten?⇒ **Bitte alles Zutreffende ankreuzen**

- ₁ kalte Betriebskosten, wie Umlagen für Wasser, Müll, Treppenhausbeleuchtung usw.
₂ Heizkosten, z. B. für Kohlen, Öl, Gas usw.
₃ Kosten für Warmwasseraufbereitung

37. Empfinden Sie diese **Gesamtmiete/-Belastung** als für Sie / Ihren Haushalt

- ₁ eher zu hoch
₂ angemessen
₃ eher niedrig

38. Wie empfinden Sie/Ihr Haushalt die **Verkehrsbelastung** in Ihrer Straße?

(z. B. Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen ...)

- ₁ erhebliche Belastung
₂ erträglich
₃ eigentlich keine Belastung

39. **Zu guter Letzt: Möchten Sie zum Thema „Wohnen im älteren Gebäudebestand“ noch Anmerkungen zu Bereichen machen, die im Fragebogen nicht berücksichtigt wurden?** (Bitte ggf. auch Anmerkungen/Kritik zu dieser Erhebung.)

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

Vielen Dank für Ihre Geduld und Mitarbeit!

Anlage 2 – Luftbilder der Untersuchungsgebiete

Abb. 1: Bebauung im Untersuchungsgebiet Pieschen

Abb. 2: Bebauung im Untersuchungsgebiet Striesen

Abb. 3: Bebauung im Untersuchungsgebiet Trachau

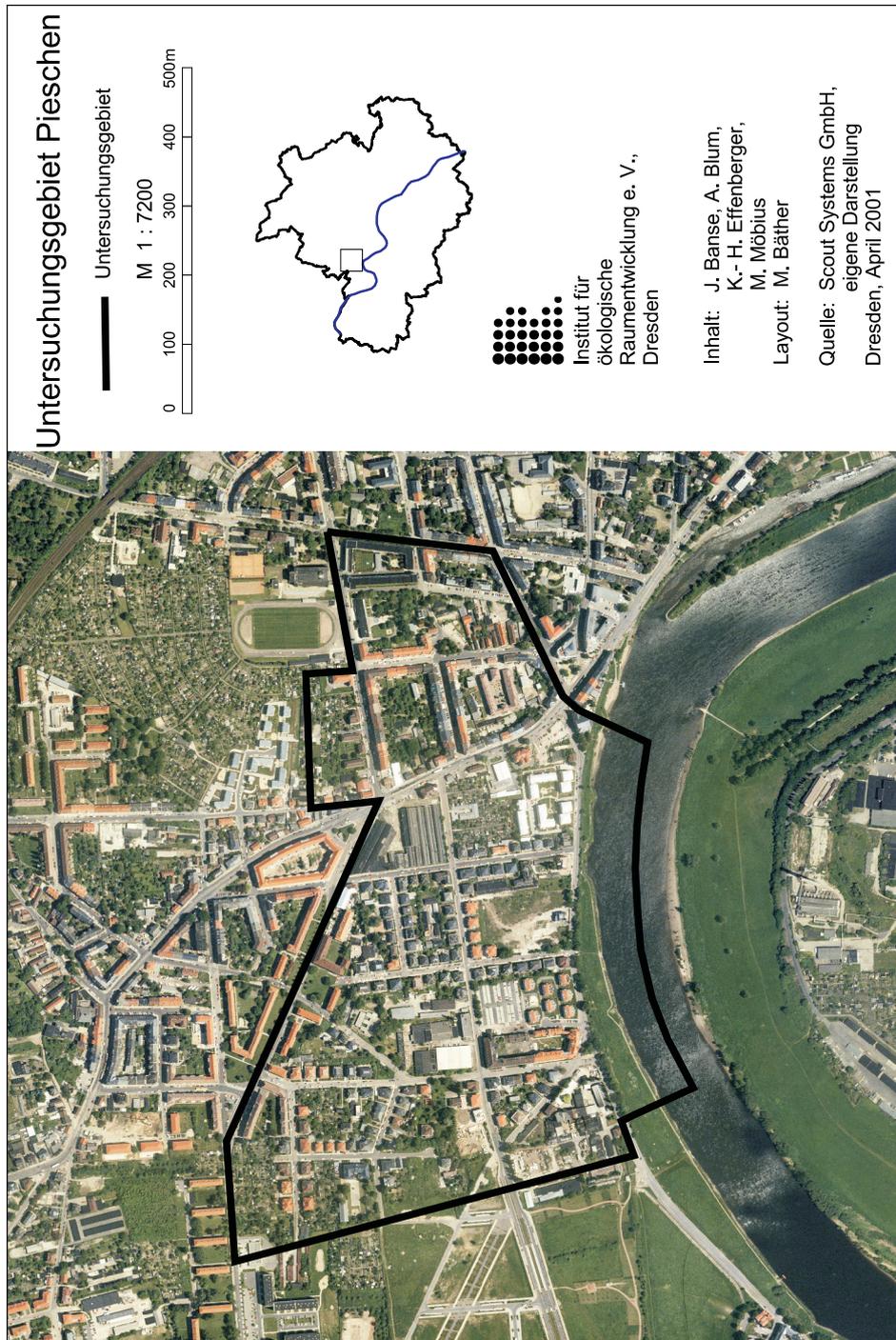


Abb. 1: Bebauung im Untersuchungsgebiet Pieschen

Literaturverzeichnis

Zitierte Literatur

- Anordnung über den Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen (Abrissverordnung) 08.11.1984 (GBL der DDR I/36, S. 432).
- Banse, J.; Blum, A. (2000): Ergebnisse einer Expertenbefragung bei den Bau- und Wohnungsämtern ausgewählter Städte in Sachsen. Dresden = IÖR-Forschungsbericht zum Projekt 076.
- Banse, J.; Blum, A.; Effenberger, K.-H. (2000): Wohnungsleerstand und Wohnungsverorgung in sächsischen Städten. Dresden = IÖR Texte 127.
- Banse, J.; Deilmann, C.; Effenberger, K.-H. (2000): Nutzbarkeit und Ressourceneffizienz des älteren Geschosswohnungsbestandes: Situation und Handlungsansätze in ostdeutschen Städten. In: Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (Hrsg.): Jahresbericht 1999. 33-39, Dresden.
- Bauer, P. (1996): Wärmeschutzmaßnahmen an montierten Wohngebäuden. In: Bundesbaublatt, (2), 127.
- Bergmann, E.; Friedag, H; Krämer, K.; Mackensen, R. (1979): Regionale Mobilitätsprozesse in der Bundesrepublik Deutschland. Berlin = Arbeitshefte des Instituts für Stadt und Regionalplanung der TU Berlin, 12.
- Buls, B. (2000): Der längerfristig hohe Wohnungsleerstand als Hauptansatzpunkt der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in den neuen Ländern, dargestellt am Beispiel der Landeshauptstadt Dresden. In: Stadtforschung und Statistik, (1), 24-34.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2001): Die Erneuerung der alten Geschosswohnungen in den neuen Ländern. Bonn = Forschungen, 97.
- Diedrich, H.; Dietrich, H.-P.; Muratidis, B.; Sachs, M.; Wand, K. (1978): Ökonomische Analyse der Veränderungen im Bestand der Altbauwohnungen in Großstädten. Hamburg = Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, 07.004.
- Dieser, H.; Kouvelius, A. (1980): Die Betroffenheit der Mieter durch die ZIP-Moderisierung in Kreuzberg. Berlin.
- dpa, Gespräch mit Mildner, S., Leiter des Pilotprojektes „Behutsame Stadterneuerung der Stadt Leipzig“ (1999): Charme der Gründerzeit soll erhalten bleiben. In: SZ, 19.02.1999.

- empirica (Hrsg.) (1998): Thesen zur Zweiten Leipziger Stadtwerkstatt „Das letzte Drittel“ In: Lose-Blattsammlung, Leipzig, Stand 16.10.1998.
- Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.) (1996): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen.
- Fuhrich, M. (1994): Wohnen in den Innenstädten – am Beispiel älterer Menschen. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Revitalisierung der Innenstädte in den neuen Bundesländern, Bonn, 197-204 = Informationen zur Raumentwicklung, 3.
- Gaupp-Kandzorra, R.; Merkel, H. (1986): Wohnen im Verkehrsschatten. Eine Nachtuntersuchung im Stuttgarter Bohnenviertel. In: Deutsche Bauzeitung 120, (9), 52-64.
- Gaupp-Kandzorra, R.; Merkel, H. (1983a): Wohnvorstellungen und Wohnverhältnisse junger Haushalte, Teil I – Untersuchung Stuttgart und Münsingen im Vergleich. Stuttgart = FBW-Veröffentlichung, 149.
- Gaupp-Kandzorra, R.; Merkel, H. (1983b): Wohnvorstellungen und Wohnverhältnisse junger Haushalte, Teil II – Untersuchung Stuttgart. Stuttgart = FBW-Veröffentlichung, 149.
- Gestring, N. (et al.) (1997): Ökologie und urbane Lebensweise: Untersuchungen zu einem anscheinend unauflösbaren Widerspruch. Braunschweig, Wiesbaden.
- Gierisch, M.; Huber, H.; Wittwer, H.-J. (1993): Wohnung und Haushaltgröße. Bern = Schriftenreihe Wohnungswesen, 53.
- Haan, G. de; Kuckartz, U. (1996): Umweltbewusstsein; Denken und Handeln in Umweltkrisen. Opladen.
- Harth, A.; Herlyn, U.; Scheller, G. (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrifikationskurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 167-192, Opladen.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1992): Soziologie des Wohnens. In: Häußermann, H.; Siebel, W. (Hrsg.): Stadt und Raum; Soziologische Analysen. 69-116, Pfaffenweiler.
- Heuer, J. (1979): Das Stadthaus als Alternative? Grenzen und Chancen verstärkter Eigentumsmaßnahmen in Innenstädten. In: AG für Wohnungswesen, Städteplanung und Raumordnung (Hrsg.): Spezialprobleme der Wohnungswirtschaft, 5. Finanzierung und Eigentum, Bochum, 42-61 = Schriften für Sozialökologie, 23.

- Heuer, J. (1977): Modernisierung oder Neubau? – Sozialökonomische Aspekte. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Stadtentwicklung, Städtebau, Dortmund, 43-56 = Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Jenkis, H. W. (Hrsg.) (1996): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München, Wien.
- Kabisch, S.; Bamberg, A. (1998): Interdependenzen von gebauter sozialer und natürlicher Umwelt und deren Einfluss auf Wohnzufriedenheit und Sesshaftigkeit. Leipzig = UFZ-Bericht, 9.
- Klockhaus, R.; Habermann-Morbey, B. (1981): Übereinstimmung von Wohnumgebung und Bewohnern. Nürnberg = DFG-Abschlussbericht zu den Forschungsvorhaben KL 352/3 und KL 352/4-2, Sozialwissenschaftliches Institut der Friedrich-Alexander-Universität, Erlangen-Nürnberg.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (2000a): Gebäude mit Wohnungen 1999. Dresden = Statistische Mitteilungen, Mai 2000.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (2000b): Bevölkerung 1999. Dresden = Statistische Mitteilungen, November 2000.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1999a): Gebäude mit Wohnungen 1998. Dresden = Statistische Mitteilungen, April 1999.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1999b): Bevölkerung 1998. Dresden = Statistische Mitteilungen, November 1999.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1999c): Die Bautätigkeit in der Stadt 1998. Dresden = Statistische Mitteilungen, März 1999.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1999d): Wohnungsmieten 1999 nach Wohnungsausstattung. Dresden = Dresdner Zahlen aktuell, 6.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1998): Gebäude mit Wohnungen 1997. Dresden = Statistische Mitteilungen, Juni 1998.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1997): Gebäude mit Wohnungen 1996. Dresden = Statistische Mitteilungen, Oktober 1997.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1996a): Bevölkerung 1995. Dresden = Statistische Mitteilungen, März 1996.
- Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (1996b): Gebäude- und Wohnungszählung 1995, Übersichtstabellen – Statistische Bezirke. Dresden = Statistische Mitteilungen, Oktober 1996.

- Kühne-Büning, L.; Heuer, J. H. B. (Hrsg.) (1994): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Vormalig Lehrbuch der Wohnungswirtschaft. Frankfurt/M.
- Ladener, H. (Hrsg.) (1998): Vom Altbau zum Niedrigenergiehaus. Stufen bei Freiburg.
- Landeshauptstadt Dresden, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.) (1997): Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden 1998. In: Dresdner Amtsblatt, (46), 14-19.
- Lederer, H.-W. (1992): Die Erhaltungssatzung als Instrument sozialer Steuerung? Ein Erfahrungsbericht am Beispiel der Stadt München. Bamberg = Diplomarbeit.
- Metzmacher, M.; Waltersbacher, M. (1997): Wohnungsversorgung im älteren Geschosswohnungsbestand der neuen Länder. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Strukturwandel des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern, Bonn, 729-760 = Informationen zur Raumentwicklung, 11/12.1997.
- Möbius, M. (1999): Augenscheinliche Bestandsaufnahme der Befragungsgebiete. Dresden = IÖR-Forschungsbericht zum Projekt 076.
- Nordalm, V.; Michaeli, W.; Pesch, F.; Selle, K.; Zschirnt, H.-G. (1981): Erhaltung und Erneuerung überalterter Stadtgebiete aus der Zeit zwischen Gründerjahren und 1919 in Nordrhein-Westfalen. Dortmund = Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Wohnungsbau – Kommunalen Hochbau, 3.016.
- Osenberg, H. (1997): Modernisierung des älteren Geschosswohnungsbestandes in den neuen Bundesländern. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Strukturwandel des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern, Bonn, 761-779 = Informationen zur Raumentwicklung, 11/12.
- Osenberg, H.; Waltersbacher, M. (1997): Wohnungsbestandspanel für die neuen Bundesländer. Ergebnisse der Eigentümerbefragung 1994. Bonn = Forschungen zur Raumentwicklung, 24.
- Pfeiffer, U.; Simons, H.; Porsch, L. (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Berlin.
- Poullain, L. (1975): Die Stadt muss menschlicher werden. Aus Fehlern neue Ziele setzen. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 28, (3), 112-114.
- Prognos AG (Hrsg.) (1974): Wohnwert Wohnbedarf Stadt und Raum Köln, Berichtsband. Basel.
- Riemann, G. (1994): Kinderfreundliche Wohnungsmodernisierung. In: GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes, Köln, 279-356 = GdW Schriften, 43.

- Rosemann, J. (1981): Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung. In: Brech, J. (Hrsg.): Wohnen zur Miete. 89-111, Weinheim und Basel.
- Scheuch, E. K. (1987): Stellenwert des Wohnens im Leben der Bundesbürger. In: Der Langfristige Kredit 38, (1), 10-13.
- Schmitz, H.; Meisel, U.; Krings, E. (1994a): Modernisierung mit den Mietern. In: GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes, Köln, 217-278 = GdW Schriften, 43.
- Schmitz, H.; Meisel, U.; Krings, E. (1994b): Wirtschaftliche Altbau-Modernisierung. In: GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes, Köln, 71-167 = GdW Schriften, 43.
- Schulz, S.; Pieda, B./S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung Berlin mbH (Hrsg.) (1989): Soziale Situation und Sanierungsbetroffenheit. Ergebnisse einer repräsentativen Haushaltsbefragung der Mieter im Sanierungsgebiet Kottbuser Tor. Berlin.
- Tomann, H. (1996): Die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin im Bereich Modernisierung und Instandsetzung (Gutachten). Berlin = BBU-Materialien, 7.
- Wehling, H.-W. (1984): Wohnstandorte und Wohnumfeldprobleme in der Kernzone des Ruhrgebietes. Paderborn = Essener Geographische Arbeiten, 9.

Weiterführende Literatur

- Alisch, M.; Dangschat, J. S. (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre Karrieren. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 95-129, Opladen.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H. (2000): Entwicklungen städtischer Wohnungsmärkte, dargestellt am Beispiel sächsischer Groß- und Mittelstädte. Stuttgart = Bauforschung (Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau), T 2931.
- Behr, I.; Mühlich-Klinger, I.; Wullkopf, U./Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt (Hrsg.) (1982): Kommunale Wohnungspolitik, Ergebnisse einer empirischen Untersuchung in 15 Großstädten. Darmstadt.
- Bonacker, M.; Müller-Horn, F./Senat der Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (1992): Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung. Lübeck = Lübeck plant und baut, 37.
- Borst, R.; Krätke, S. (1990): Das neue Gesicht der Städte. Theoretische Ansätze und empirische Befunde aus der internationalen Debatte. Basel = Stadtforschung aktuell, 29.

- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.) (1996): Nachhaltige Stadtentwicklung. Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau. Bonn = Städtebaulicher Bericht.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1989): Ökologie im Bestand. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1989): Ökologische Gesamtkonzepte in der Stadt- und Dorfplanung. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus 1985-1989. Bonn.
- Dangschat, J. S.; Blasius, J. (Hrsg.) (1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/M.
- DIFU – Datenbank (1986): Wohnsituation und Bedürfnisse von jungen Familien und Seniorenhaushalten (Unterhaching), München.
- Fangohr, H.; Harms, B.; Kramer, P.; Stuff, B. (1985): Leerstandsanalyse – Querschnittsauswertung des Wohnungsleerstandes in sieben ausgewählten Städten – gekürzte Fassung. Bonn = Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, 07.015.
- Friedrichs, J. (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 13-40, Opladen.
- Gerlach, H.; Waltersbacher, M. (1997): Mieten und Mietbelastung nach Bestandsveränderungen im älteren Geschoßwohnungsbestand. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Strukturwandel des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern, Bonn, 815-836 = Informationen zur Raumentwicklung, 11/12.
- Ginhold, W. (1974): Wohnungsbestände im Rampenlicht. Inflationierte Kosten und manipulierte Preise. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 27, (12), 616-624.
- Goerd-Hofacker, H. (1991): Durchführung von Bürgerberatungen für Altbaugebiete. In: Deutsches Architektenblatt, Ausgabe Baden-Württemberg 23, (12), 1995-1998.
- Greiff, R.; Werner, P. (Hrsg.) (1991): Ökologischer Mietwohnungsbau. Konzepte für eine umweltverträgliche Baupraxis. Karlsruhe.
- Großhans, H. (1994): Bestandsentwicklung für das Wohnen im Alter. In: GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes, Köln, 1970 = GdW Schriften, 43.
- Gütter, R. (1984): Zur Dynamik der Belegung des Wohnungsbestandes. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, (9), 231-233.

- IWU-Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.) (1995): Einsparungen beim Heizwärmebedarf – ein Schlüssel zum Klimaproblem. Darmstadt.
- Kecskes, R. (1996): Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Zur Begründung unterschiedlicher Prozessverläufe der Gentrification. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 55-94, Opladen.
- Krätke, S. (1998): Die Stadt und die Dealer-Ökonomie – Dienstleistungen und Immobiliengeschäft in ostdeutschen Großstädten. In: PlanerIn, (1), 30-32.
- Küppers, R. (1996): Gentrification in der Kölner Südstadt. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 133-166, Opladen.
- Landeshauptstadt Dresden, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.) (1999): Dresdner Mietpiegel 1999. Dresden.
- Meisel, U.; Braunmüller, P. (1994): Wirtschaftliche Neubau-Modernisierung. In: GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes, Köln, 169-216 = GdW Schriften, 43.
- Minister für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1993): Kriterien für das ökologische Bauen, Checkliste des Landes Schleswig-Holstein.
- Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (1997): Umweltbewusstes Bauen. Dresden.
- Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (1993): Energiebewusstes Sanieren von Wohngebäuden im Freistaat Sachsen. Leipzig.
- Sautter, H. (1988): Nachfrage trotz Leerstand. Wohnungsleerstand in Hessen. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 41, (6), 313-317 und 339.
- Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt.
- Siebel, W. (2001): Segregation und Integration – Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern. In: Schader-Stiftung (Hrsg.): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. 228-242, Darmstadt.
- Spiegel, E. (1996): Lebensorientierungen – Standortpräferenzen. In: Der Architekt, (2), 96-99.
- Wachberger, M.; Kiener, F.; Klug, F. (1980): Simplex, Split-Level oder Maisonette? Vergleichsstudie über die Wirtschaftlichkeit und Wohnzufriedenheit verschiedener Wohnungsformen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Wien = Wohnungsbau-Forschung-Diskussion-Dokumentation, 9/1981.

- Warmelink, F.; Zehner, K. (1996): Sozialräumliche Veränderungen in der Großstadt – eine faktorökologische Untersuchung von Stabilität und Wandel städtischer Quartiere am Beispiel Köln. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 41-54, Opladen.
- Weber, P. (1997): Wohnen im Gründerzeithaus. In: Perspektiven, (9), 17-21.
- Weiske, Ch. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification – Theorie und Forschungsergebnisse. 193-226, Opladen.