SSOAR

Open Access Repository
www.ssoar.info

Wohnquartiersbeschreibung: ein Instrument zur Regionalisierung von Nachbarschaften

Hoffmeyer-Zlotnik, Jürgen H. P.

Veröffentlichungsversion / Published Version
Arbeitspapier / working paper

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:
GESIS - Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:
Hoffmeyer-Zlotnik, J. H. P. (2001). *Wohnquartiersbeschreibung: ein Instrument zur Regionalisierung von Nachbarschaften.* (GESIS-How-to, 7). Mannheim: Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen -ZUMA-. https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-201392

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.

gesis Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Wohnquartiersbeschreibung: Ein Instrument zur Regionalisierung von Nachbarschaften

Jürgen H.P. Hoffmeyer-Zlotnik

Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen, Mannheim

Zusammenfassung
Ausgehend von der Annahme, daß soziale Differenzierung sich in räumlicher Differenzierung niederschlägt, bietet eine Beschreibung der Struktur des näheren Wohnumfeldes die Möglichkeit, das Wohnquartier als Handlungsraum und Sozialisationsinstanz zur Interpretation von Umfragedaten zu nutzen. Das vorliegende Instrumentarium erlaubt es, das Wohnquartier unabhängig von Zensusdaten über Merkmale, die in der eigenen Umfrage erhoben werden, zu charakterisieren.

Summary
The general hypothesis is that social differentiation causes spatial differentiation. Starting with this hypothesis, the residential areas of respondents can be classified with respect to characteristics describing type of residential area. The index shown here is able to characterize residential areas by survey data.

ZUMA How-to-Reihe, Nr. 7
2001

Stand: 13.03.01

1. Das Wohnquartier: Ein Ergebnis sozial-räumlicher Differenzierung

Eine Stadt ist kein einheitliches Gebilde. Sie ist unterteilt in Teilgebiete mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Standortqualität. Die Unterschiede in der Standortqualität beziehen sich auch auf die Nutzung „Wohnen". Hier bedeutet unterschiedliche Standortqualität vor allem die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten, deren Zugänglichkeit abhängig von der Statusgruppenzugehörigkeit eines Haushaltes ist: Der selektive Wohnungsmarkt wirkt sich segregierend aus. Man siedelt unter Seinesgleichen in einem potentiellen System sozialer Beziehungen: einem „Wohnquartier" (Hoffmeyer-Zlotnik 1995). Damit wird das kleinräumige Wohnumfeld zu einem wichtigen Hintergrundmerkmal bei der Interpretation von berichtetem Verhalten und wiedergegebenen Einstellungen in Umfragen (Hoffmeyer-Zlotnik 2000a).

Allerdings lassen sich die Wohnquartiere nur schwer erfassen. Man benötigt sowohl eine räumliche Abgrenzung als auch eine inhaltliche Typisierung. Und hierzu sind Daten notwendig. Unter der Voraussetzung, daß Strukturdaten flächendeckend in kleinräumiger Untergliederung vorliegen, könnte man die Methode der Sozialraum-Analyse (Shevky & Bell 1955; Friedrichs 1977: 197 ff.) anwenden. Die Sozialraum-Analyse typisiert zunächst räumliche Einheiten einer Stadt (Stadtteile oder jede andere statistische Untereinheit der Stadt bis zum Baublock) nach einem vorgegebenen System sozialer und räumlicher Merkmale. In einem zweiten Schritt werden dann benachbarte Einheiten mit gleicher Struktur zu „Sozialräumen" zusammengefaßt. Ist allerdings eine Möglichkeit zur Typisierung und Abgrenzung von Wohnquartieren oder Nachbarschaften wegen fehlender statistischer Daten (Zensusdaten) auf kleinräumiger Ebene nicht möglich, so ergibt sich die Notwendigkeit, die benötigten, aber nicht verfügbaren Daten selbst zu erheben. Dieses kann über eine Beschreibung (und Typisierung) von Wohnquartieren (Hoffmeyer-Zlotnik 2000b) durch das Team des Forschers (z. B. durch Interviewer) mittels einer Begehung oder durch die im Forschungsprozeß kontaktierten Personen mittels Befragung geschehen. Im Folgenden soll solch ein Instrument, entwickelt von Hoffmeyer-Zlotnik (1995; 2000a; 2000b), dargestellt werden.

2. Wohnquartiersvariablen und Indexbildung

Die Wohnquartiersbeschreibung regionalisiert (siehe: Hoffmeyer-Zlotnik 2000c: How-to Nr. 4), d.h. strukturiert und untergliedert ein Siedlungsgebiet nach jenen Merkmalen, die das Quartiersspezifische ausmachen. In einem zweiten Schritt werden dann die räumlichen Grundbausteine *synthetisch* nach ihrer Ähnlichkeit hinsichtlich des ausgewählten Merkmalssets (Ähnlichkeitsprinzip) zu möglichst homogenen Quartieren zusammengefaßt (Sinz 1995: 806; Hoffmeyer-Zlotnik 2000c).

Die Merkmale für eine Wohnquartiersbeschreibung in Mittel- und Großstädten sind, reduziert auf das Minimum des Notwendigen: LAGE, DICHTE und NUTZUNG (vgl. Burgess 1925; Boustedt 1966; Hoffmeyer-Zlotnik 2000a: 141 ff.). Erhoben werden diese Variablen für einen *„Sichtbereich"*. Ein „Sichtbereich" ist jener Bereich, den eine Person wahrnehmen kann, wenn diese sich an einen definierten Standort, z.B. vor eine Haustür, stellt und sich einmal um die eigene Achse dreht. Hierbei werden LAGE, DICHTE und NUTZUNG entsprechend der vorgegebenen Kategorien (siehe unten) pro Sichtbereich notiert. In einem weiteren Schritt werden die Variablen zu Indizes zusammengefaßt. Das Abgrenzen von Wohnquartieren geschieht über das Aggregieren benachbarter Sichtbereiche mit identischen Ausprägungen.

Was steht hinter den Variablen LAGE, DICHTE und NUTZUNG und wie werden diese operationalisiert?

2.1 Die Variable LAGE

Alle Nutzungsarten städtischer Flächen, auch die Nutzungsart „Wohnen“, sind abhängig von der Erreichbarkeit in Raum und Zeit. Erreichbarkeit ist bedingt durch die Lage eines städtischen Teilbereiches bzw. eines Wohnquartiers innerhalb eines Siedlungsraumes und ist ein entscheidender Indikator für „Zentralität“ oder „Dezentralität“. LAGE repräsentiert daher die Distanz vom Wohnquartier zum nächsterreichbaren *Zentralen Geschäftsbezirk* eines großstädtischen Siedlungsraumes. Zu messen ist die Lagevariable in einer multizentrischen Stadt mit einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur über das Erfassen der zurückzulegenden Wegestrecke von einem städtischen Teilgebiet zum *Zentralen Geschäftsbezirk.* Für das Erhebungsinstrument, das von einer das Wohnquartier kennenden oder begehenden Person (interviewter Bewohner oder Interviewer) ausgefüllt wird, gilt folgende Frageformulierung:

> *Frage:* „Wie weit ist das (Großstadt-)Geschäftszentrum der Innenstadt von dem Haus, in dem Sie wohnen, entfernt?“

Für den Interviewer erläuternd wird hinzugefügt:

> *Zusatz:* „Befragungsperson soll diese Frage für die Großstadt, in der sie lebt, beantworten bzw. falls sie nicht in einer Großstadt lebt, für die von ihr aus nächstgelegene Großstadt.“

Die möglichen Antwortkategorien der Variable LAGE sind:

Code*)	Kategorie
10	ich wohne im Großstadt-Geschäftszentrum selbst
9	ich wohne bis 500 m vom Geschäftszentrum entfernt
7	ich wohne 500 bis 1000 m entfernt
5	ich wohne in etwa 1 bis 2 km Entfernung
4	ich wohne in etwa 2 bis 10 km Entfernung
3	ich wohne in etwa 10 bis 25 km Entfernung
1	ich wohne weiter als 25 km vom Geschäftszentrum entfernt

*) Die Codes von „1“ bis „10“ stellen gleichzeitig Gewichte für eine spätere Indexbildung dar.

Wichtig im Sinne von „ökologischen“ Distanzen ist, daß die so erzeugte numerische Variable LAGE nicht über die theoretisch kürzeste Entfernung, z.B. Luftlinie, definiert wird, sondern über die mit dem geringsten Aufwand an Zeit und Kosten verbundene Wegstrecke.

Die Gewichtung der Codes versucht die Struktur eines Stadtmodells konzentrischer Zonen und deren Verknüpfung mit der Bebauungsdichte abzubilden, wobei die „Innenstadt“ und der „Innenstadtrand“ jeweils als separate Einheiten betrachtet werden, die von der „Reststadt“ zu unterscheiden sind. Die letzte Trennung stellt das weitere Umland als Wohngebiet der

Einpendler in die Kernstadt dar. Die Gewichtung basiert auf den Stadtmodellen von Burgess (1925) und Boustedt (1966) sowie auf den bei Simon (1990: 41 ff.) dargestellten Überlegungen zu einem Ring-Sektoren-Modell der Stadt.

Die Variable LAGE verortet das Wohngebiet, in dem die befragte Person wohnt, bzw. für das die Aufzeichnung gilt, in einer *inneren Gliederung einer Stadtregion.* Diese Gliederung der Stadtregion weist a) über ihr Wachstum von innen nach außen und b) über eine räumliche Organisation der Städte, die in Mitteleuropa einem spezifischen Muster folgt (wegen des auf der Nordhalbkugel der Erde vorherrschenden Westwinds liegen die Industriegebiete in der Regel im Osten und die besseren Wohngebiete im Westen einer Stadt), konzentrische und sektorale Strukturen auf. Damit wandern die Bewohnergruppen bei ihrer Wohnungssuche entsprechend ihrem Status sektoral von innen nach außen. Vom Stadtzentrum zur städtischen Peripherie ändert sich auch die bauliche Struktur, die als Gebäudetypen einen Indikator für DICHTE darstellen.

2.2 Die Variable DICHTE

DICHTE ist in Mitteleuropa neben der Variable LAGE der wichtigste Indikator zur Beschreibung von städtischen Wohnquartieren. DICHTE wird abgefragt über die Art der Wohngebäude in der unmittelbaren Umgebung des eigenen Hauses, der eigenen Wohnung:

> *Frage:* „Von welcher Gebäudeart sind die Wohngebäude, die - rechts und links sowie gegenüber - oder vor oder hinter Ihrem Wohnhaus gelegen sind? Also, wie sind die Nachbarwohngebäude zu charakterisieren?
> Bitte sehen Sie einmal die Bilder auf dieser Liste an und nennen Sie mir den Buchstaben des Bildes, das ihre direkte Nachbarschaft hier am besten beschreiben würde.
> Am besten paßt Bild: ...".

Für diese Aufgabe wird der befragten Person eine Liste mit den Fotos von 10 unterschiedlichen Gebäudetypen vorgelegt. Die Gebäudetypen sind entsprechend der mit dem Typ verbundenen DICHTE sortiert. Die Codes beinhalten neben der Ordnung auch eine Gewichtung nach baulicher DICHTE:

Code*)	Kategorie
1	Villen
2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
4	Einfamiliendoppelhäuser
5	freistehende Mehrfamilienhäuser
5	Reihenhäuser
7	Zeilenbauweise (mehrgeschossige Wohnhäuser mit großzügigen Freiflächen in Zeilen hintereinander angeordnet)
7	Terrassenhäuser (kompakt, durch Dachterrassen aufgelockert)
7	Wohnhochhäuser
9	geschlossene Blockrandbebauung
10	geschlossene Blockrandbebauung mit mehreren Höfen

*) Die Codes von „1" bis „10" stellen gleichzeitig Gewichte für eine spätere Indexbildung dar.

Da nur der Gebäudetyp erfaßt werden kann, bezieht sich die Variable DICHTE allein auf die bebaute Umwelt. Die Gewichtung versucht eine für den Bebauungstyp antizipierte durchschnittliche „Geschoßflächenzahl“ anzunehmen. Wichtig für die Charakterisierung des Quartiers ist, daß *nicht* nach dem Typ des Wohngebäudes gefragt wird, in dem die Befragungsperson lebt, sondern nach jenem Typ von Wohngebäuden, die *in der unmittelbaren Umgebung* des Wohngebäudes der Befragungsperson anzutreffen sind und die daher die *Nachbarschaft* prägen. In diese Typisierung der in einem Quartier überwiegenden Gebäude gehen Annahmen über Größe und Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohnungen sowie Geschlossenheit und Kompaktheit der Bebauung ein. Die impliziten Annahmen schließen darüber hinaus auch auf die Art der vorhandenen Wohnungen zurück. Und da unterschiedliche Gebäudetypen unterschiedliche Wohnungstypen aufweisen, die das Herausbilden unterschiedlicher Formen von *Nachbarschaft* beeinflussen, ist der Schluß zulässig, daß mit unterschiedlicher Bebauung auch unterschiedliche *Wohnformen* einhergehen. Unterschiedliche Wohnformen ihrerseits beeinflussen unterschiedliche *Lebensstile*.

2.3 Die Variable NUTZUNG

NUTZUNG wird gemessen über die Abfrage:

> *Frage:* „Sind in unmittelbarer Nachbarschaft Ihres Hauses:
>
> *Antwortkategorien:*
> A: überwiegend Wohngebäude
> B: auch eine Ansammlung von mindestens vier Läden mit Gütern für den täglichen Bedarf, die sich unter einem Dach befinden
> C: auch Wohngebäude mit Läden/Kneipen
> D: auch Fabrik(en)
> E: auch mindestens ein Geschäfts-, Büro-(Hoch-)haus, Öffentliche Einrichtungen
> F: auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Stall, Scheune, Schuppen für Maschinen und ähnliches“
>
> *Zusatz:* „Bitte alles zutreffende ankreuzen!“

Die Abfrage der *Nutzungsart* für den kleinen Teilbereich einer Stadt, in dem sich die Wohnung der befragten Person befindet, dient der Charakterisierung des Wohnquartiers. Abgefragt werden die Funktionen „Wohnen“, „Arbeit“ und „Versorgung“. Mit Blick auf die Funktion „Arbeit“ werden Gebäudetypen aller drei Wirtschaftssektoren berücksichtigt. Es wird nicht nach der überwiegenden Nutzung sondern nach dem Mix der vorhandenen Nutzungen gefragt. Mehrfachnennungen sind bei der Erfassung eines Nutzungsmix unvermeidbar. Die Nähe zu spezifischen und der Mix von verschiedenen Nutzungen macht den Charakter eines Wohnquartiers aus und ermöglicht Rückschlüsse auf die Lebensqualität in diesem Quartier und auf den Lebensstil seiner Bewohner.

Fasst man unterschiedliche Nutzungsarten zu gemischt genutzten Wohnquartierstypen zusammen, so ergeben sich für einen Index NUTZUNG zehn Typen von Wohnquartieren, von der ländlichen Peripherie „1“ bis hin zu einem Zentrum „10“ sich erstreckend. Hierbei bleibt allerdings die Frage nach der Bedeutung eines Zentrums zunächst offen.

Index NUTZUNG:

Code	Indexkategorien	Fragebogen-kategorien
1	landwirtschaftlich genutzte Gebäude	F
2	gemischte Nutzung mit Landwirtschaft	A+F, B+F, C+F, D+F
3	reines Wohnen	A
4	Wohnen, auch Wohngebäude mit Läden/Kneipen	C, A+C
5	Fabrik im/am Wohnquartier, Läden/Kneipen möglich	D, A+D, C+D
6	Fabrik und Büros/Verwaltung	D+E
7	Fabrik und Einkaufszentrum	B+D
8	Büros/Verwaltung im/am Wohnquartier	E, A+E, C+E
9	Einkaufszentrum im/am Wohnquartier	A+B, BC
10	Einkaufszentrum und Büros/Verwaltung im/am Wohnquartier	B, B+E

LAGE, DICHTE und NUTZUNG für sich allein betrachtet ermöglichen allerdings noch keinen Rückschluß auf das Wohnquartier. Hierzu müssen erst diese drei Merkmale kombiniert werden, um Quartierspezifika herauszuheben. Dieses geschieht mit Hilfe von drei Indizes.

2.4 Der Index ZENTRALITÄT

DICHTE in der Bedeutung von *Art der Bebauung* und LAGE in der Bedeutung von deren Antreffbarkeit in einer *Entfernung vom Zentrum* sollen als Indikatoren für ZENTRALITÄT gesehen werden. Der Index ZENTRALITÄT wird gebildet über eine additive Verknüpfung der beiden Variablen DICHTE und LAGE. Beide Variablen haben einen Wertebereich von „1“ bis „10“. Damit ergibt sich für den Index ZENTRALITÄT ein Wertebereich von „2“ bis „20“, der zwecks besserer Handhabung wieder auf einen Wertebereich von „1“ bis „10“ transformiert wird. Der Wert „1“ bedeutet geringe ZENTRALITÄT, da hier in peripherer Lage der Stadt, d.h. in großer Entfernung zum Zentrum, eine niedrige Bebauungsdichte angetroffen wird. Der Wert „10“ bedeutet hohe ZENTRALITÄT, da hier innerhalb eines Zentrums auch höchste bauliche Dichte angetroffen wird. Diese Variable ist wichtig, da sie die Art der Bebauung in ein konzentrisches Modell von Stadt einordnet.

Ausgehend von einem - idealtypisch gedacht - konzentrischen Aufbau der Gesamtstadt um den *Zentralen Geschäftsbezirk* und einem ebenfalls konzentrischen Aufbau der unterschiedlichen Stadtteile um eine größere Anzahl lokaler, nachgeordneter Zentren, gliedern sich die großstädtischen Wohnquartiere nach LAGE und DICHTE grob in Zonen: Das Zentrum ist definiert als Geschäftsbezirk. Hier wird eine Wohn-Nutzung nicht ausgeschlossen, stellt aber eine nachgeordnete Funktion dar. Allerdings sind an der Wohn-Nutzung im Zentrum einer Stadt Gruppen mit sehr unterschiedlichem sozialen Status beteiligt. Um ein Zentrum herum befindet sich, als zweite Zone, ein Gebiet, das zwei unterschiedliche Typen von Wohnquartieren aufweist: das Quartier der sozialen und ethnischen Minderheiten und das aufgewertete Quartier oberer sozialer Gruppen. An diese beiden inneren Zonen schließen sich dann, als weitere Zonen, einzelnen Wohnungsteilmärkten relativ klar zuzuordnen, Wohngebiete der unteren und mittleren Mittelschichten und der Oberschichten an, wobei die peripheren großen Wohnsiedlungen eine gesonderte Betrachtung erfahren müssen. Aussagen über die Sozialstruktur der Bewohner

sind bei diesem Modell für die ersten beiden Zonen, „Zentrum“ und „Zone im Übergang“, nur bedingt möglich, handelt es sich hierbei doch um Zonen mit heterogenen Bewohnergruppen.

2.5 Der Index URBANITÄT

Da der Index ZENTRALITÄT nur für Wohnquartiere zu interpretieren ist und abgesehen vom *Zentralen Geschäftsbezirk* weder nachgeordnete „Zentren“ noch andere Bereiche mit Nicht-Wohnnutzung ausweist, müssen diese städtischen Quartiere einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden. Hierzu dient der Index URBANITÄT. Dieser wird ebenfalls über eine additive Verknüpfung zweier Variablen gebildet: die Addition der Variable LAGE mit dem Index NUTZUNG. Beide Variablen haben einen Wertebereich von „1“ bis „10“. Damit ergibt sich für den Index URBANITÄT ein Wertebereich von „2“ bis „20“, der wieder - zwecks besserer Handhabung - auf einen Wertebereich von „1“ bis „10“ transformiert wird. Der Wert „1“ bedeutet eine geringe URBANITÄT, da hier in peripherer Lage zum Zentrum eine landwirtschaftliche Nutzung angetroffen wird. Der Wert „10“ bedeutet höchste URBANITÄT da hier innerhalb eines Zentrums, wie es der *Zentrale Geschäftsbezirk* als Zentrum erster Ordnung darstellt, auch die einer Zentrumsfunktion zugeschriebene Nutzung angetroffen wird: Einkaufszentrum auch in Verbindung mit Verwaltung oder Büros. Dieser Index setzt ebenfalls eine idealtypisch konzentrische Struktur der Stadt voraus, bei der der Ort höchster Erreichbarkeit und höchster Dichte in der Mitte, im „Zentrum“ liegt. Diese Variable zeigt nachgeordnete Zentren auf, die einem monozentrisch ausgerichteten Modell von Stadt widersprechen. Da alle Großstädte und auch viele Mittelstädte in Mitteleuropa heute eine Mehrzentrenstruktur aufweisen, ist die Variable URBANITÄT für eine Beschreibung von Wohnquartieren zwingend erforderlich.

3. Der Index WOHNQUARTIER und die Typisierung der Stadt

Der Index WOHNQUARTIER, als der dritte und zentrale Index, zeigt auf, welchem Wohnungsteilmarktsegment ein Wohnquartier zuzurechnen ist. Dieser Index gilt immer dann, wenn sich ein selektierter Wohnungsmarkt über das Vorhandensein von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage frei entwickeln kann. Damit erlaubt dieser Index für die überwiegende Mehrheit der Wohnquartiere in mitteleuropäischen Groß- und Mittelstädten Rückschlüsse auf die in einem bestimmten Wohnquartierstyp wahrscheinlich dominante Bevölkerungsgruppe.

Vor der Zuordnung der erhobenen Daten zu Wohnquartierstypen müssen jedoch drei Bedingungen überprüft werden:

1. Kann die Stadt, auf welche die Wohnquartiersbeschreibung angewandt werden soll, in ein *konzentrisches Modell* eingeordnet werden? Die Überprüfung geschieht mittels des Index ZENTRALITÄT. Ist die Zuordnung der Siedlung zu einem konzentrischen Modell nicht möglich, so läßt sich der Index WOHNQUARTIER nicht problemlos interpretieren. Allerdings weisen bis heute alle mitteleuropäischen Städte, die von innen nach außen gewachsen sind, eine mehr oder weniger konzentrische Struktur auf. Zuordnungsprobleme treten dann auf, wenn das „Zentrum“, auf das die Variable LAGE ausgerichtet ist, ein neues peripheres Einkaufszentrum ist. Dieses ist jedoch in der Regel ein Meßfehler.
2. Da die Mehrheit der Städte eine Mehrzentrenstruktur aufweist und die Bevölkerung in den Zentren heterogen zusammengesetzt ist, müssen auch *Zentren zweiter und dritter Ordnung* als Zentren ausgewiesen und aus der Zuordnung zu Wohnquartierstypen herausgenommen werden. Diese Überprüfung geschieht mit dem Index URBANITÄT.

3. Da kleine Städte anders strukturiert sind und andere Wohnungsmarktmechanismen aufweisen als größere Städte, spielt die Größe der Stadt eine Rolle. Die Wohnquartiersbeschreibung kann für drei Größenklassen von Stadtregionen ausgewiesen werden: für den *großstädtischen Agglomerationsraum* mit mindestens 100.000 Einwohnern, für die *Mittelstadt* mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern und für die *ländliche Kleinstadt* mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern. Siedlungen mit weniger als 5.000 Einwohnern werden nicht betrachtet. Die Definition von „Stadtregion" folgt hierbei etwa jener des BIK (Behrens & Marhenke 1997; siehe auch: Hoffmeyer-Zlotnik 2000c: How-to Nr. 4): Die *Stadtregion* endet nicht an der administrativen Stadtgrenze, sondern bezeichnet ein in sich verflochtenes Siedlungsgebiet auch über die administrativen Grenzen einer Kernstadt hinaus.

Gebildet wird der Index WOHNQUARTIER in zwei Schritten. Zunächst wird eine Addition der bei der Begehung oder Befragung angekreuzten Werte der Variablen LAGE und DICHTE und des Index NUTZUNG vorgenommen. Die Werte für LAGE steigen von der Peripherie „25 km und mehr zum *Zentralen Geschäftsbezirk*" „1" bis zum „*Zentralen Geschäftsbezirk*" „10"; die Werte für DICHTE steigen mit der Geschoßflächenzahl der Bebauungstypen von der „Villa" „1" bis zur „geschlossenen Blockrandbebauung mit mehreren Höfen" „10"; die Werte für NUTZUNG steigen von der „landwirtschaftlichen Nutzung" „1" bis zu „Einkaufszentrum und Büros/Verwaltung" „10". Über die additive Verknüpfung der drei Variablen ergibt sich zunächst ein Wertebereich für WOHNQUARTIER I von „3" für „peripher, ländlich, in sehr geringer Dichte bebaut" bis „30" für „im *Zentralen Geschäftsbezirk* gelegen, mit hoher Nutzung durch Handel, Dienstleistung und Verwaltung und mit hoher Bebauungsdichte". In einem zweiten Schritt wird der Wertebereich von „3" bis „30" über ein Zusammenfassen, teilweise auch ein Ordnen nach den Merkmalen DICHTE und/oder NUTZUNG, zu dem Index WOHNQUARTIER II mit einem Wertebereich von „1" bis „9" transformiert.

Die Transformation von WOHNQUARTIER I mit dem Wertebereich „3" bis „30" zum Code „2" bis „9" für WOHNQUARTIER II sieht für die „Landstadt" wie folgt aus (Hoffmeyer-Zlotnik 2000a: 249):

Wohnquartier II	Wohnquartier I
Code	Wertebereich ... wenn Bedingung ...
2	Wertebereich 20 bis 30
3	Wertebereich 14 bis 19
5	Wertebereich 11 bis 13 wenn Dichte = 9 oder 10
6	Wertebereich 11 bis 13 wenn Dichte = 1 bis 8
7	Wertebereich 8 bis 10
7	Wertebereich 6 bis 7 wenn Dichte = 6 bis 10
9	Wertebereich 6 bis 7 wenn Dichte = 1 bis 5
9	Wertebereich 4 bis 5

Die Transformation von WOHNQUARTIER I mit dem Wertebereich „3" bis „30" zum Code „2" bis „9" für WOHNQUARTIER II sieht für die „Mittelstadt" wie folgt aus (Hoffmeyer-Zlotnik 2000a: 249):

Wohnquartier II	Wohnquartier I
Code	Wertebereich ... wenn Bedingung
2	Wertebereich 26 bis 30
2	Wertebereich 20 bis 25 wenn Nutzung = 10
3	Wertebereich 20 bis 25 wenn Nutzung < 10
4	Wertebereich 14 bis 19
5	Wertebereich 8 bis 13 wenn Dichte = 9 oder 10
6	Wertebereich 11 bis 13 wenn Dichte < 9
6	Wertebereich 8 bis 10 wenn Dichte = 6,7,8
7	Wertebereich 8 bis 10 wenn Dichte < 7
7	Wertebereich 6 bis 7 wenn Dichte > 1
8	Wertebereich 6 bis 7 wenn Dichte = 1
9	Wertebereich 4 bis 5

Die Transformation von WOHNQUARTIER I mit dem Wertebereich „3“ bis „30“ zum Code „1“ bis „9“ für WOHNQUARTIER II sieht für die „Großstadt“ wie folgt aus (Hoffmeyer-Zlotnik 2000a: 249):

Wohnquartier II	Wohnquartier I
Code	Wertebereich ... wenn Bedingung
1	Wertebereich 26 bis 30
2	Wertebereich 20 bis 25 wenn: Nutzung = 10
3	Wertebereich 23 bis 25 wenn: Nutzung > 10
3	Wertebereich 20 bis 22 wenn: Nutzung < 10 und Dichte < 7
4	Wertebereich 20 bis 22 wenn: Nutzung < 10 und Dichte > 5
5	Wertebereich 8 bis 16 wenn: Dichte = 9 oder 10
6	Wertebereich 14 bis 16 wenn: Dichte < 7
6	Wertebereich 8 bis 13 wenn: Dichte > 5
7	Wertebereich 8 bis 13 wenn: Dichte < 7
7	Wertebereich 6 bis 7 wenn: Dichte > 1
8	Wertebereich 11 bis 13 wenn: Dichte = 1
9	Wertebereich 4 bis 5

Der Index WOHNQUARTIER II stellt eine Typisierung von „Wohnquartieren“ dar, mit deren Hilfe über einen Quartierstyp auf die in diesem dominante Bewohnergruppe rückgeschlossen werden kann.

Ausprägungen des Index WOHNQUARTIER II

Wertebereich			Wohnquartierstyp
Groß-stadt	Mittel-stadt	Land-stadt	
1			*Zentraler Geschäftsbezirk*, Zentrum erster Ordnung
2	2	2	nachgeordnete Zentren, B- und C-Zentren;
	2		auch A-Zentrum der Mittelstadt
3	3		„Zone im Übergang", Innenstadtbereiche
3			altes „Westend", auch: innerstädtische Altindustrien, Hafen
		3	altansässige Bevölkerung
4	4		Mietskasernenquartiere, kompakt bebauter Innenstadtrand
		4	neuansässige Bevölkerung, Pendler
5	5		periphere Hochhausgebiete (der Suburbanisierung)
6	6		Wohnquartiere der Reihen und Zeilen
7	7	7	Wohnquartiere der peripheren Einzelhausbebauung
8	8		Villenviertel
9	9	9	ländlicher Bereich, Peripherie der Stadtregion

Die einzelnen Typen des Index WOHNQUARTIER stehen für die nachfolgenden neun Quartierstypen:

(1) Ein *„Zentrum erster Ordnung"* ist allgemein charakterisiert durch seine zentrale Lage, durch seine kompakte Bebauung und durch einen sehr hohen Anteil von Läden und Büros. Das „Geschäftszentrum der Großstadt" (siehe Fragestellung zur Variable LAGE) ist per Definition auf den Großstadtbereich beschränkt. Es ist der Ort der höchsten Vielfalt an Angeboten von Konsumgütern und zentralen Dienstleistungen. Die Wohnnutzung spielt hier eine untergeordnete Rolle.

(2) *„Nachgeordnete Zentren"* sind in der Regel in mittlerer Entfernung vom zentralen Geschäftsbereich gelegen und stellen in den Großstädten Stadtteilzentren dar. Bei der Wohnquartiersbeschreibung werden zusätzlich auch die A-Zentren von Mittelstädten und Kleinstädten als nachgeordnete Zentren verstanden, da diese gegenüber dem Großstadtzentrum erster Ordnung eine nachgeordnete Funktion wahrnehmen.

(3) Mit *„Zone im Übergang"* wird jener Bereich der Stadt bezeichnet, der sich unmittelbar an ein Zentrum, egal ob es eines erster oder zweiter Ordnung ist, anschließt. Die „Zone im Übergang" ist ein potentielles innerstädtisches Expansionsgebiet für die Ansiedlung von Büros und ein bevorzugtes Wohngebiet für den neuen Städter der mittleren bis oberen Mittelschichten. Hier sind zum Teil noch die ethnischen Kolonien der alten „Gastarbeiter"-Gruppen zu finden. Eine Trennung zwischen „Zone im Übergang" und dem das Zentrum umgebenden Innenstadtbereich ist oft nicht möglich. Dieser Stadtbereich ist ausgewiesen durch eine kompakte Bebauung und beherbergt, zusätzlich zu einer Wohnnutzung mit unterschiedlicher Qualität, auch Büros und/oder Läden.

(3) Sofern vorhanden, ist das *„Westend"* der Gründerzeit sowohl Expansionsgebiet für einen gehobenen Dienstleistungssektor als auch bevorzugtes Wohngebiet für Teile der alten städtischen Oberschicht und für die „Gentrifier". Aber auch ein Teil der innerstädtischen „Kolonie" ethnischer Minderheiten kann sich in diesem heterogen besiedeltem Quartierstyp im Spannungsfeld zwischen „gold coast" und „slum" befinden. Bei Städten,

die innenstadtnahe alte Industriewerke oder einen Hafen haben, sind diese Regionen ebenfalls der dritten Zone zuzurechnen.

(4) Die *„Mietskasernenquartiere“* zeichnen sich in ihrer Mehrzahl aus durch eine mittlere bis geringe Entfernung zum Zentrum. Sie weisen in der Regel eine kompakte Bebauung auf und es handelt sich hierbei um Gebiete mit gemischter Nutzung, d.h. hier liegen auch Fabriken und/oder Büros. Die Bewohnerstrukturen sind, insgesamt betrachtet, jedoch relativ homogen.

(5) Die *„peripheren Hochhausgebiete“* sind, je nach Lage und nach vorhandenem Zentrum unterschieden, in einem starken Maße als Wohnquartiere der unteren Schichten anzusehen. Dabei kann man davon ausgehen, daß die Mehrheit der „Suburbs“ in den westlichen Bundesländern schon Anfang der 90er Jahre eine eher statusniedrige Bewohnerpopulation aufwies, während die peripheren Großplattenbausiedlungen in den neuen Bundesländern bis zur Mitte der 90er Jahre eher von Bevölkerungsgruppen mit mittlerem Status bewohnt wurden. Gegen Ende der 90er Jahre wird die Konzentration der Armen und Statusschwachen in den peripheren Großsiedlungen immer stärker.
Der Suburbanisierung vergleichbar sind die im kleinstädtischen, ländlichen Raum entstandenen Siedlungen von Ein- und Zweifamilienhäusern für eine in die „Natur“ expandierende mittlere Mittelschicht.

(6) Die *„Wohnquartiere der Reihen und Zeilen“* weisen überwiegend eine mittlere Entfernung zur Innenstadt auf. Die Bebauung besteht eher aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern, es kann aber auch eine Zeilenbauweise vorhanden sein. Im Osten befinden sich in diesem Quartierstyp die industriell gefertigten „sozialistischen Reihenhäuser“ in Plattenbauweise. Diese Quartiere sind keine reinen Wohngebiete, sondern werden oft geprägt durch eine zusätzliche gewerbliche Nutzung.

(7) Die *„Wohnquartiere der peripheren Einzelhausbebauung“* zeichnen sich aus durch eine mittlere Entfernung zur Innenstadt. Sie haben eine eher niedrige Bebauung, zumeist bestehend aus freistehenden Gebäuden. Es handelt sich bei diesem Quartierstyp in der Regel um ein reines Wohngebiet.

(8) Die *„Villenviertel“* weisen eine relativ periphere Lage und eine niedrige, freistehende Bebauung für 1 bis 2 Haushalte pro Gebäude auf. Die Gebäude werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Dieser Wohnquartierstyp beherbergt die oberen Schichten. Man findet die neuen oberen Schichten allerdings auch in innerstädtischen Wohnquartieren, z.B. im Zentrum oder in der „Zone im Übergang“. Der innenstadtbezogene Anteil der „gold coast“ hat mit zunehmender „Gentrification“ und einer seit den 80er Jahren beobachtbaren baulichen und gesellschaftlichen Aufwertung ständig zugenommen.

(9) An der *städtischen Peripherie* beginnt der *„ländliche Bereich“* mit niedriger, aufgelockerter Bebauung für Wohnen und Landwirtschaft. Über die Stadtflucht und eine zunehmende Ausdehnung der Pendlerzone in der Phase der *Desurbanisierung* werden immer mehr ehemals ländlich geprägte Dörfer im Einzugsbereich der Städte zu neuen *„Vorstädten“,* dominiert von den mittleren sozialen Schichten der Städter.

5. Spezifischen Bewohner eines Wohnquartierstyps

Der Sinn der Wohnquartierstypisierung ist eine Zuordnung von Quartierstypen zu den in einem Quartierstyp überdurchschnittlich oft vertretenen Bevölkerungsgruppen. Kennt man den Quartierstyp, dann weiß man, welche Bevölkerungsmerkmale man mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten kann. Dieses Wissen hilft dem Forscher in drei Punkten:

1. Ein Wohnquartier stellt für seine Bewohner einen Aktionsraum dar, der auch eine gruppenspezifische Struktur aufweist, da hier gruppenspezifische Aktivitäten stattfinden. Dieses trifft für Wohnquartiere einer jeden sozialen oder ethnischen Gruppe zu, da die dominante Gruppe in einem Quartier sich dieses nach ihren Bedürfnissen „einrichtet", z.B. mit einem gruppenspezifischen Serviceangebot ausstattet. Von der dominanten Gruppe abweichende Bewohner müssen auf ein ihrer Gruppe spezifisches Angebot verzichten und werden daher weniger in die lokalen Strukturen eingebunden sein. Eine Einbindung in lokale Strukturen wirkt allerdings auch sozialisierend.

2. Wenn über einen Quartierstyp auf spezifische Merkmale einer dominanten Bewohnergruppe rückgeschlossen werden kann, dann hilft die Kenntnis des Quartiertyps auch, auf gruppenspezifisches Verhalten rückzuschließen. Diese Erkenntnis wird von der Marktforschung genutzt, denn gruppenspezifisches Verhalten schließt auch gruppenspezifische Konsumgewohnheiten mit ein. Die Kenntnis der dominanten Gruppe und eines dieser Gruppe spezifischen Verhaltens kann allerdings auch helfen, in einer Umfrage ermitteltes Denken und Handeln der Befragten, ob konform oder abweichend, zu interpretieren.

3. Der Rückschluß über den Quartierstyp auf Merkmale einer in einem Quartierstyp dominanten Bevölkerungsgruppe ermöglicht auch eine gewisse Einschätzung der Stichprobenqualität, da die Befragungsausfälle besser einzuschätzen sind.

In welchen Wohnquartierstypen sind nun welche Bevölkerungsmerkmale dominant? Dieses soll anhand von Daten des Sozialwissenschaften-Bus aus dem Jahr 1995, getrennt für Ost- und Westdeutschland, kurz dargestellt werden (Hoffmeyer-Zlotnik 2000a: 185 ff.). Zu beachten ist allerdings, daß sich Wohnpräferenzen und Wohnungsmarktzuordnungen auch ändern. Dieses heißt, daß sich zumindest die Situation auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt über städtebauliche Maßnahmen und über einen Wandel in der Bevölkerungsstruktur kurz- bis mittelfristig ändern kann.

Betrachtet man die Frage, welcher Typ von Städter in welchem Typ von Wohnquartier überdurchschnittlich oft anzutreffen ist, unter dem Gesichtspunkt des *sozio-ökonomischen Status* (hierunter sind zu verstehen: Bildung, Einkommen und Autonomie in der beruflichen Tätigkeit), so ergibt sich folgendes Bild:

In westdeutschen Großstädten sind im *Zentralen Geschäftsbezirk* überproportional oft Personen mit hoher Bildung und niedrigem Einkommen anzutreffen. In den *nachgeordneten Zentren* sind überproportional oft die beiden extremen Gruppen der sozio-ökonomisch Schwachen mit niedriger Bildung, niedriger Autonomie in der beruflichen Tätigkeit und niedrigem Einkommen sowie der sozio-ökonomisch Starken mit hoher Bildung, hoher Autonomie in der beruflichen Tätigkeit und hohem Einkommen anzutreffen. In der *Zone im Übergang* sind die sozio-ökonomisch Starken, hinter denen die „Gentrifier" zu vermuten sind, die überproportional oft angetroffene Gruppe. Der *Mietskasernengürtel* wirkt im Westen sehr heterogen. Die Wohnquartiere der *Reihenhaus- und Zeilenbebauung* weisen die sozio-

ökonomisch schwächeren Gruppen der niedrig gebildeten Alten und der manuell Tätigen mit niedriger Autonomie des Handelns als sichtbare Gruppen aus. In den Wohnquartieren der *peripheren Einzelhausbebauung* werden sehr sichtbar die Gruppen der manuell Arbeitenden sowie der Hochgebilden in verantwortlicher Position angetroffen.

In ostdeutschen Großstädten zeigt sich ein etwas anderes Bild: Im *Zentralen Geschäftsbezirk* sind überproportional oft Personen mit hoher Bildung, aber teils mit unterdurchschnittlichem, teils mit überdurchschnittlichem Einkommen und hoher Autonomie des Handelns anzutreffen. In den *nachgeordneten Zentren* sind wieder überproportional oft die „Gentrifier" anzutreffen. In der *Übergangszone* überwiegen die Hochgebildeten mit niedrigem Einkommen: Studenten und arbeitslose Akademiker. Im innenstadtnahen *Gürtel kompakter Bebauung der Gründerjahre* überwiegt hohe Bildung, gepaart mit hoher Autonomie des Handelns. Im Quartierstyp der *Reihenhaus- und Zeilenbebauung* sind überproportional die Gruppen mit geringerem Einkommen wie die Ruheständler und die Gruppen ohne Arbeit: Arbeitslose, Hausfrauen, Studenten, Jungakademiker anzutreffen. In den Quartierstypen der *peripheren Einzelhausbebauung* sind zwei Gruppen sichtbar: die niedrig Gebildeten mit geringem Einkommen und die hoch Gebildeten mit überdurchschnittlichem Einkommen.

Betrachtet man eine Zuordnung von Bevölkerungsmerkmalen zu Quartierstypen und Aspekten des *Lebenszyklus* (hierunter sind zu verstehen: Lebensalter, Kinder im Alter unter 18 Jahren im Haushalt vorhanden/nicht vorhanden, im Ruhestand befindlich/nicht befindlich, alleinlebend/ nicht alleinlebend), dann ergibt sich für die Großstädte folgendes Bild:

Im Westen sind im *Zentralen Geschäftsbezirk* und in den *nachgeordneten Zentren* überproportional oft junge Ein-Person-Haushalte anzutreffen. Die *Übergangszone* ist, vom Lebenszyklus betrachtet, heterogen besiedelt - nur die alten Paare kommen hier selten vor. In der *kompakten Innenstadtrandbebauung* sind die kleinen, statushohen Haushalte der jungen Menschen stark vertreten, gefolgt von den Paaren im mittleren Alter. In den *Reihenhausquartieren* sind überproportional oft junge und mittlere Paare, mit und ohne Kinder, anzutreffen. In der *peripheren Einzelhausbebauung* sind die Gruppen mittleren Alters vorherrschend und die Haushalte der Alten am seltensten anzutreffen.

Im Osten wird der *Zentrale Geschäftsbezirk* von den Haushalten der jungen Menschen, unabhängig von vorhandenen Kindern, geprägt. In den *nachgeordneten Zentren* leben überwiegend die Familien mit Kindern. Die *Übergangszone* ist geprägt durch zwei Gruppen, die Ein-Person-Haushalte, unabhängig vom Alter, und die Haushalte mit Kindern. In der *kompakten Innenstadtrandbebauung* sind überproportional oft die Haushalte mit Kindern, im Plattenbau eher die der Älteren anzutreffen. Die *peripheren Wohnquartiere* mit Einzelhausbebauung werden von Familien mit Kindern und älteren Paaren geprägt.

6. Literatur

Behrens, K. & W. Marhenke, 1997: Die Abgrenzung von Stadtregionen und Verflechtungsgebieten in der Bundesrepublik Deutschland; in: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Jahrbuch für Statistik und Landeskunde Baden-Württemberg 1997. Stuttgart: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: 165-186.

Boustedt, O., 1966: Stadtregionen; in: ARL (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung. Hannover: Gebr. Jänecke: 1916-1932.

Burgess, E.W., 1925: The Growth of the City: An Introduction to a Research Project; in: Park, R.E., Burgess, E.W. & R.D. McKenzie (eds.): The City. Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment. Chicago, London: The University of Chicago Press. Reprint 1967: 47-62.

Friedrichs, J., 1977: Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft. Reinbek: Rowohlt.

Hoffmeyer-Zlotnik, J. H.P., 1995: Welcher Typ Stadtbewohner dominiert welchen Typ Wohnquartier? Merkmale des Wohnquartiers als Hintergrundmerkmale zur Regionalisierung von Umfragen; in: ZUMA-Nachrichten 37: 35-62.

Hoffmeyer-Zlotnik, J. H.P., 2000a: Regionalisierung sozialwissenschaftlicher Umfragedaten. Siedlungsstruktur und Wohnquartier. Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.

Hoffmeyer-Zlotnik, J. H.P., 2000b: Das "Wohnquartier" als Hintergrundmerkmal zur Erklärung von Umfragedaten; in: Mohler, P. Ph. & P. Lüttinger (Hrsg.): Querschnitt. Festschrift für Max Kaase. Mannheim: ZUMA: 123-148.

Hoffmeyer-Zlotnik, J. H.P., 2000c: Regionalisierung von Umfragedaten. Eine kleine Handlungsanleitung. How-to Nr 4. Mannheim: ZUMA.

Shevky, E. & W. Bell, 1955: Social Area Analysis. Theory, Illustrative Application and Computational Procedures. Stanford: Stanford University Press.

Simon, M., 1990: Das Ring-Sektoren-Modell. Ein Erfassungsinstrument für demographische und sozio-ökonomische Merkmale und Pendlerbewegungen in gleichartig definierten Stadt-Umland-Gebieten. Grundlagen, Methodik, Empirie. Geographica Bernensia G36. Bern: Geographisches Institut der Universität Bern.

Sinz, M., 1995: Region; in: ARL (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover: ARL: 805-808.