

# Ein Neuanfang? Städtebauliche Quartierstypen auf Basis der GWZ

**VSt-Praxisworkshop**

**Nach dem Zensus 2011: Wie können die Städte  
mit den Daten umgehen?**

3. / 4. Feb. 2015, Düsseldorf



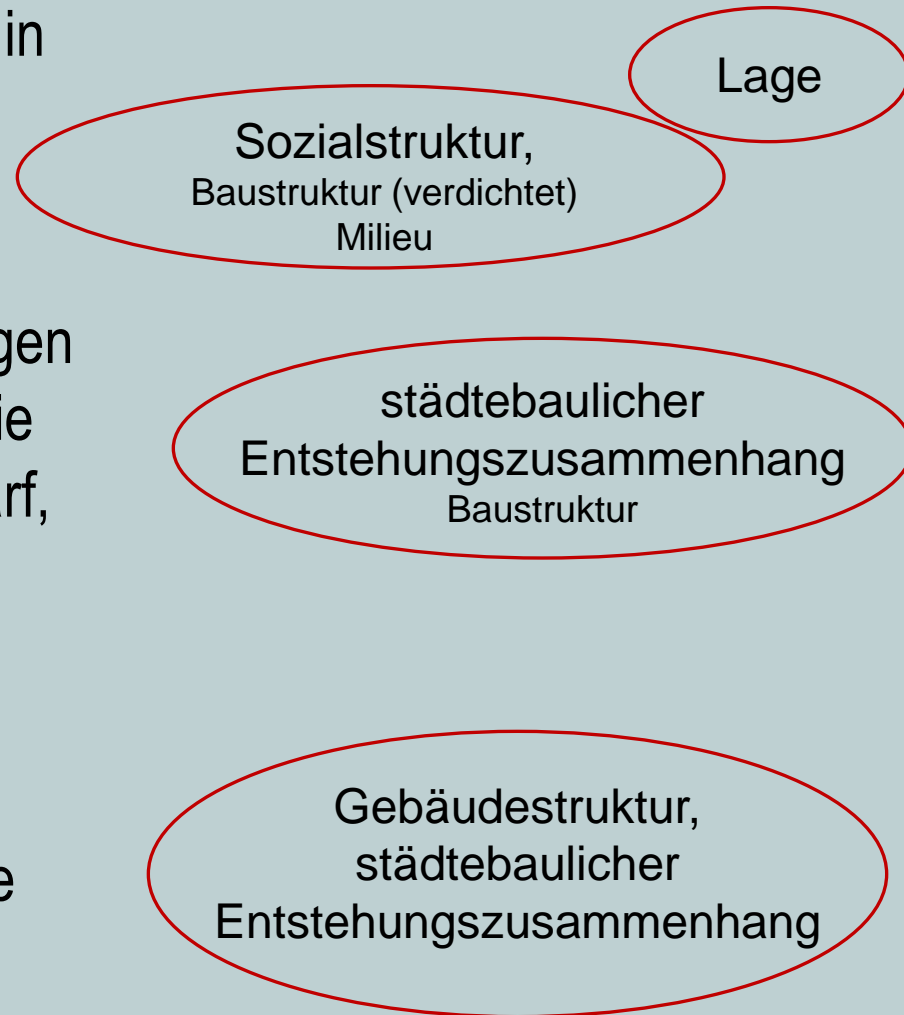
**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Wozu brauchen wir städtebauliche Quartierstypen?

- Wie hoch ist der Aufwertungsdruck in innenstadtnahen Arbeitervierteln?
- Welche Bedeutung haben Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre für die Stadtentwicklung (Sanierungsbedarf, Wohnungsversorgung etc.)?
- Wie hat sich die Sozialstruktur in Großsiedlungen (der 1970er) Jahre verändert und wie wird sie sich perspektivisch weiter verändern?



# Exkurs: Problembezogene Funktionen wissenschaftlicher Politikberatung

- Frühwarnung (Erkennen sich anbahnender Probleme)
- Problemanalyse (Bereitstellung von Wissen und Daten, die für das Aufzeigen von Lösungswegen erforderlich sind)
- Identifikation und funktionelle Bewertung politischer Handlungsalternativen
- Bereitstellung nützlichen Expertenwissens  
relevante Fakten, Orientierungs- und Bewertungswissen

(Weingart, 2008: Wissen - Beraten - Entscheiden. )

Und was heißt das für uns?

# Stadtbeobachtung muss Wissen veranschaulichen, begreifbar machen

- Beobachtungsobjekte: Stadtteile, Rasterzellen
- Notwendig: Charakterisierung der Raumeinheiten über Eigenschaften (sozial, baulich, wirtschaftlich, geografisch...)
- Ziel: Aufbau von Vergleichsebenen / Vergleichsdimensionen  
Das Unvergleichliche vergleichbar machen
- Vergleichsebenen müssen kommunizierbar sein  
(d.h. alltagstauglich, anschaulich, aufbauend auf Erfahrungen der Rezipienten)
- Komplexe Typik(en) versus eindimensionale Klassifikationen

## Exkurs: IRB-Stadtteiltypiken – Sachstand

- Lagetypik (fester Bestandteil der IRB)
- Transferabhängigkeit (Entwurf - AG ausgewählte Städte u. BBSR)
- *Baustruktur (Gebäudetypen, städtebauliche Struktur)*
- *städtebaulicher Entstehungszusammenhang*
- *sozio-demografische Struktur (Altersstruktur, Generationenverhältnisse,...)*
- *Nutzung*
- *...*

Herangehensweise: eindimensional, nicht hierarchisch

# Was machen andere?

## microm: MOSAIC Typen

<b>Gruppe A</b>	<b>Statushohe Großstädter</b>	
	Typ 1	Attraktive innerstädtische Wohnlagen
	Typ 2	Wohlhabende Akademiker in Villenvierteln
	Typ 3	Gut verdienende Familien in neueren Eigenheimen
<b>Gruppe D</b>	<b>Städtische Problemgebiete</b>	
	Typ 13	Sozialer Wohnungsbau und einfache Mehrfamilienhäuser
	Typ 14	Nicht modernisierter Altbau
	Typ 15	Blockbebauung geringen Standards
	Typ 16	Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
<b>Gruppe E</b>	<b>Hochhäuser und einfache Mietwohnungen</b>	
	Typ 17	Hochhäuser einfachen Standards
	Typ 18	Älterer sozialer Wohnungsbau
	Typ 19	Einfache städtische Zeilenbausiedlungen
	Typ 20	Soziale Brennpunkte
	Typ 21	Jüngere Leute in älteren Mietwohnungen

Basis: Häuser oder mikrogeografische Segmente (Nachbarschaften)

insg: 38 Typen (Cluster)

Anwendung: Marktforschung, aber auch SOEP

Beschreibung: Soziale Brennpunkte (Typ 20)

Junge bis mittelalte Haushalte in kleineren Mehrfamilienhäusern in städtischen Arbeiterquartieren, schlechte Nachkriegsbauten der 60er/70er Jahre; extrem geringe berufliche Qualifikation

# Was machen andere?

## Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

- 10 Baualtersklassen
- 5 Gebäudetypen

Erarbeitet im Auftrag der Enquete-Kommission des deutschen Bundestages „Schutz der Erdatmosphäre“ zur Bestimmung des Energieeinsparpotentials durch Wärmeschutzmaßnahmen im Gebäudebestand

Dokumentation



**Deutsche Gebäudetypologie**  
Systematik und Datensätze

INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT GmbH  
Annastraße 15  
64285 Darmstadt  
Telefon: (0049) 06151/2904-0  
Telefax: -97  
eMail: [info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)  
Internet: <http://www.iwu.de>  
Stand: 22. Juni 2005

Baualtersklasse		EFH	RH	MFH	GMH	HH
A	vor 1918	Fachwerk	EFH_A		MFH_A	
B	vor 1918	EFH_B	RH_B	MFH_B	GMH_B	
C	1919-1948	EFH_C	RH_C	MFH_C	GMH_C	
D	1949-1957	EFH_D	RH_D	MFH_D	GMH_D	
E	1958-1968	EFH_E	RH_E	MFH_E	GMH_E	HH_E
F	1969-1978	EFH_F	RH_F	MFH_F	GMH_F	HH_F
G	1979-1983	H_G	I_G	M_G		

## Was bietet die GWZ?

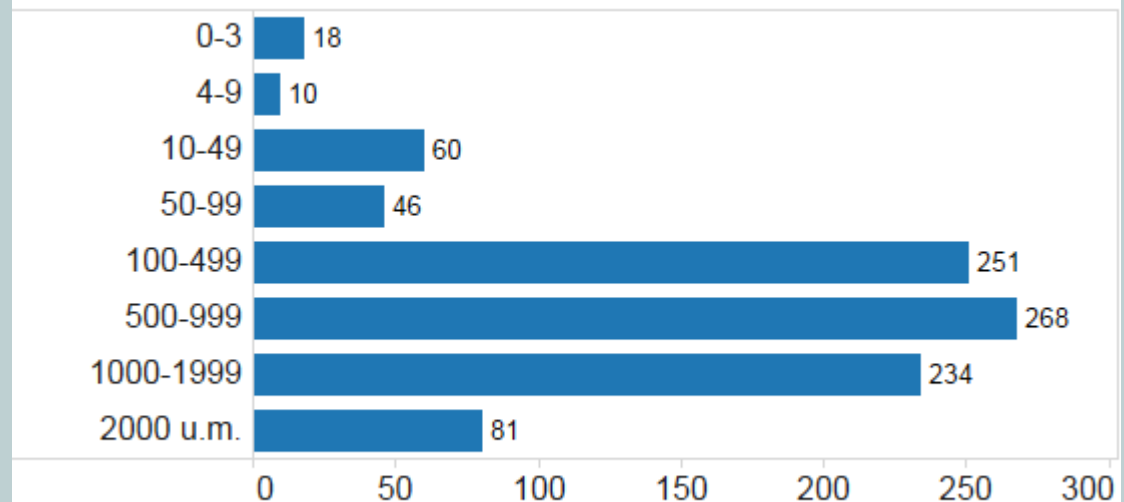
- Gebäudestruktur nach Anzahl der Wohnungen
- Entstehungszusammenhang (Bezugsfertigstellung)
- Eigentumsverhältnisse  
(Eigentümergeinschaften, Privatpersonen, Wohnungsgenossenschaften, Kommunen/kommunale Wohnungsunternehmen, Private Wohnungsunternehmen, sonst. Privatunternehmen, Bund/Land, Organisationen ohne Erwerbszweck)
- Heizungsart  
(Fernwärme, Etagenheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Einzel- oder Mehrraumöfen, andere)
- Wohnungsstruktur nach
  - Wohnungsgröße
  - Anzahl der Räume



## Erste Annäherung: IRB-Gebäudestrukturdaten

- Informationen zum Gebäudebestand (Tabelle: 0900)
- Gesamtbestand
- 1-2 Wohn. je Geb.  
3-9 Wohn. je Geb.  
10-19 Wohn. je Geb.  
**20 u.m. Wohn. je Geb.**
- Verfügbar für  
22 Städte  
968 Stadtteile

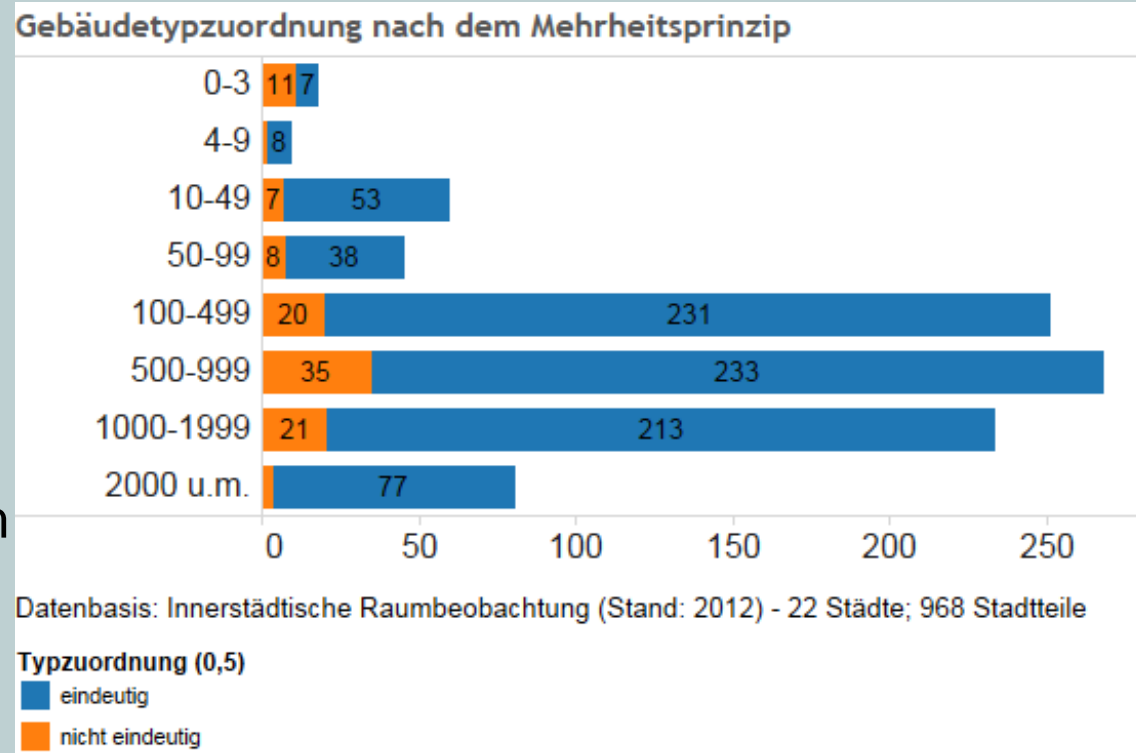
Anzahl der Stadtteile nach der Zahl der Gebäude



Datenbasis: Innerstädtische Raumbewertung (Stand: 2012) - 22 Städte; 968 Stadtteile

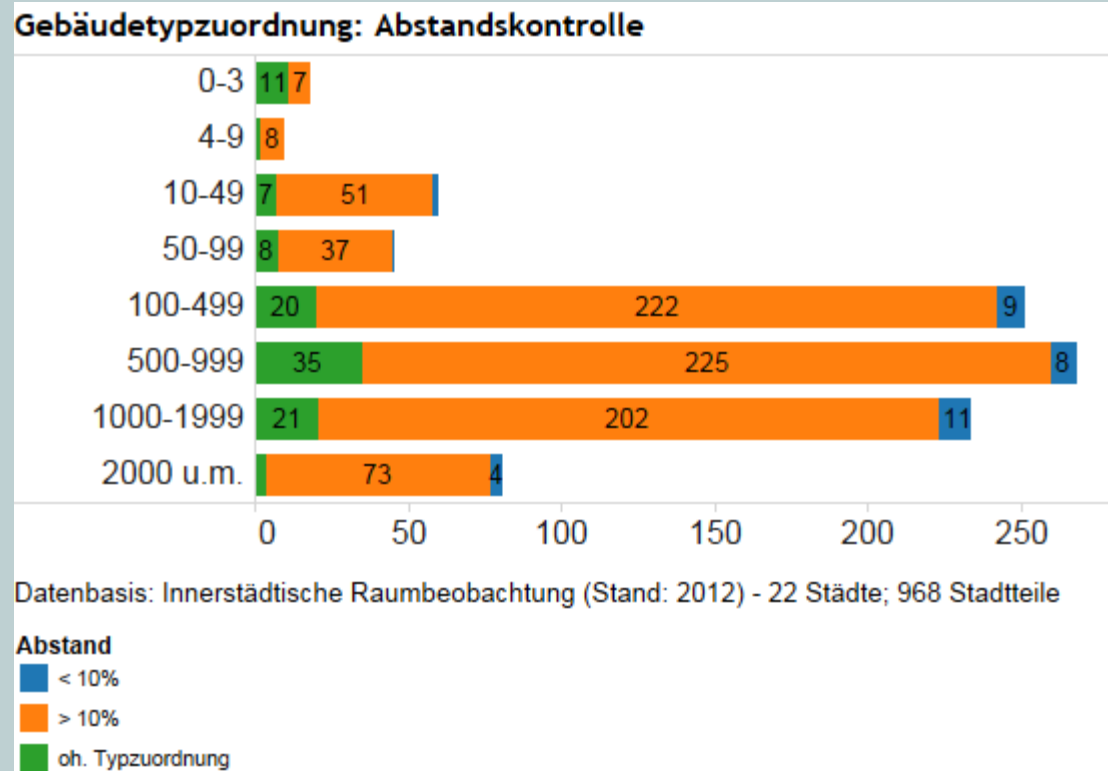
## Stadtteilzuordnung nach prägendem Gebäudetyp (I)

- Schritt 1:  
Reduktion auf drei Gruppen  
1-2 Wohn. je Geb.  
3-9 Wohn. je Geb.  
10 u.m. Wohn. je Geb.
- Schritt 2:  
Berechnung des Anteils der jeweiligen Gruppe am Gebäudebestand
- Schritt 3:  
Zuordnung nach dem Prinzip der abs. Mehrheit, Anteil einer Gruppe > 50%



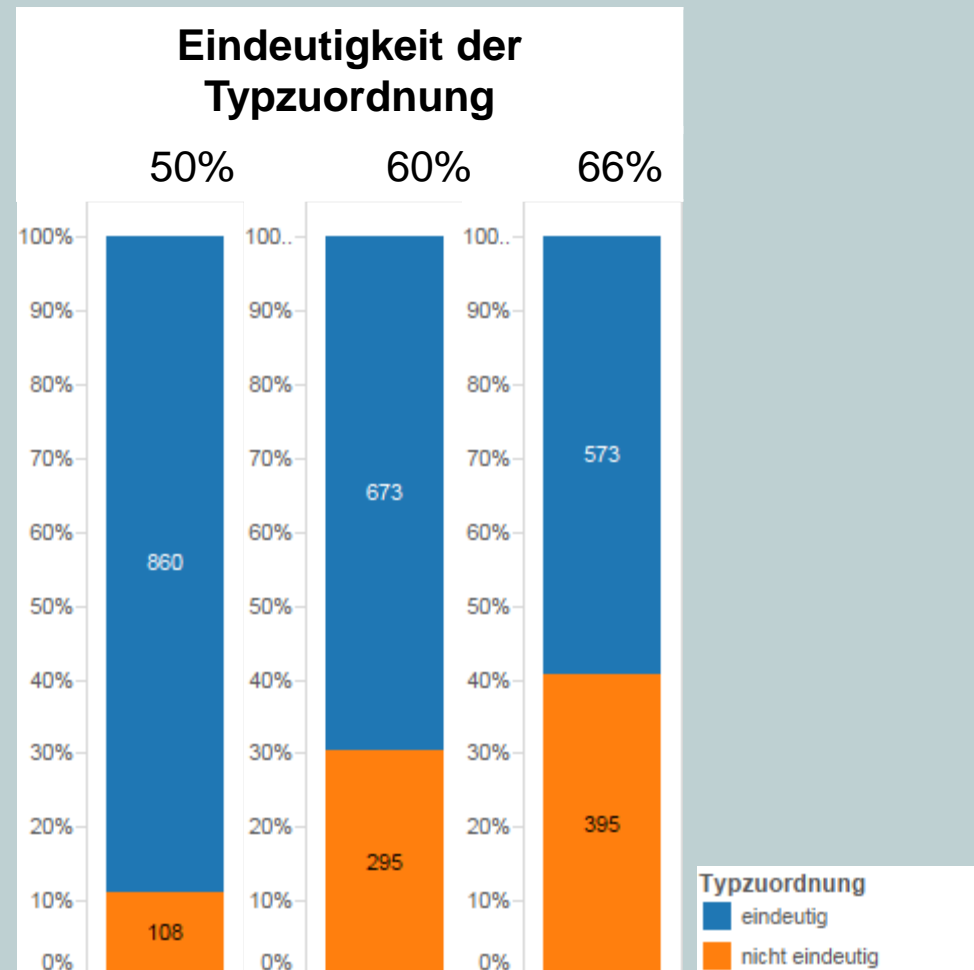
## Stadtteilzuordnung nach prägendem Gebäudetyp (II)

- Prüfung der Eindeutigkeit der Gebäudetypzuordnung (> 50%)
- Ausschluss von 51% zu 49% Zuordnungen
- Kontrolle mittels Abstandsmaß
- Abstandsmaß: 10%



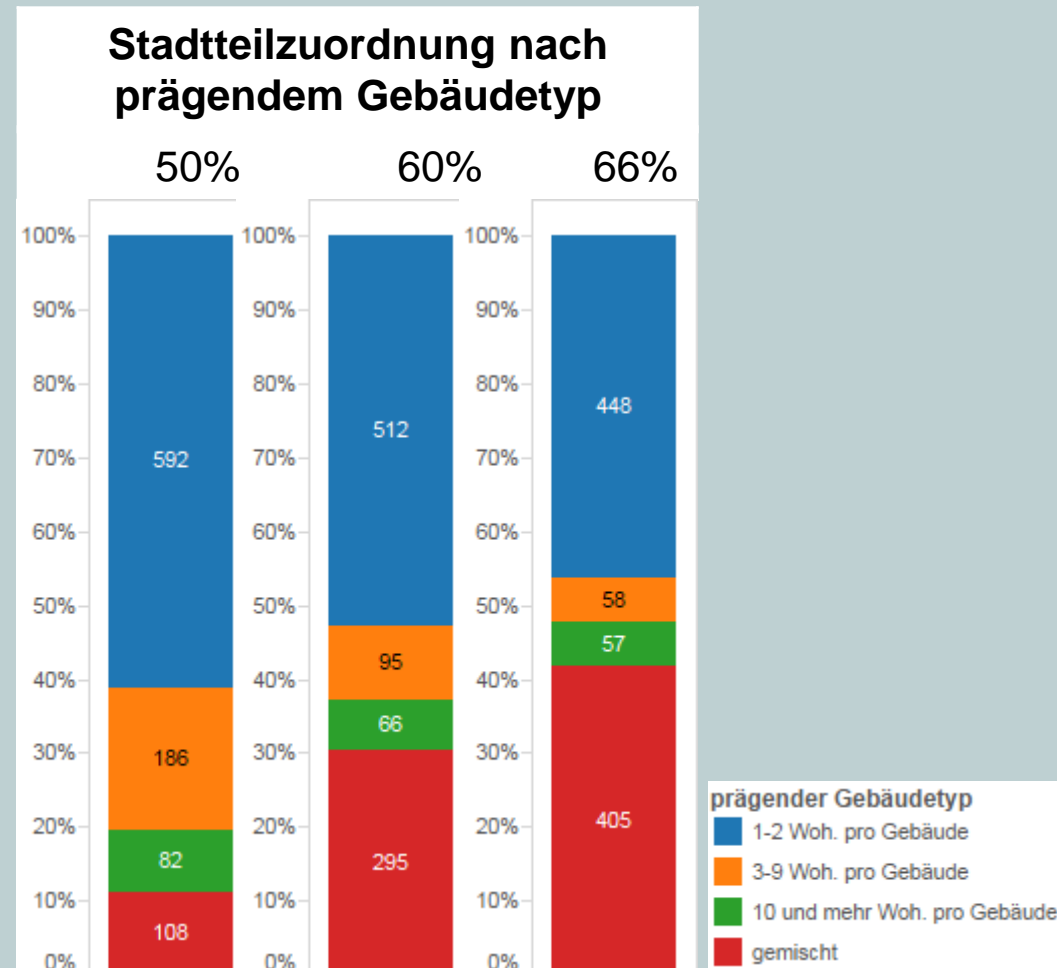
## Stadtteilzuordnung nach prägendem Gebäudetyp (III)

- Was heißt prägend?
- Schwellenwerte:  
normative Setzung
- Begründbarkeit /  
Herleitung nicht  
unproblematisch
- Andererseits in der  
Wissenschaft durchaus  
üblich (Armutsgrenze)
- Vorteil: gute  
Vermittelbarkeit



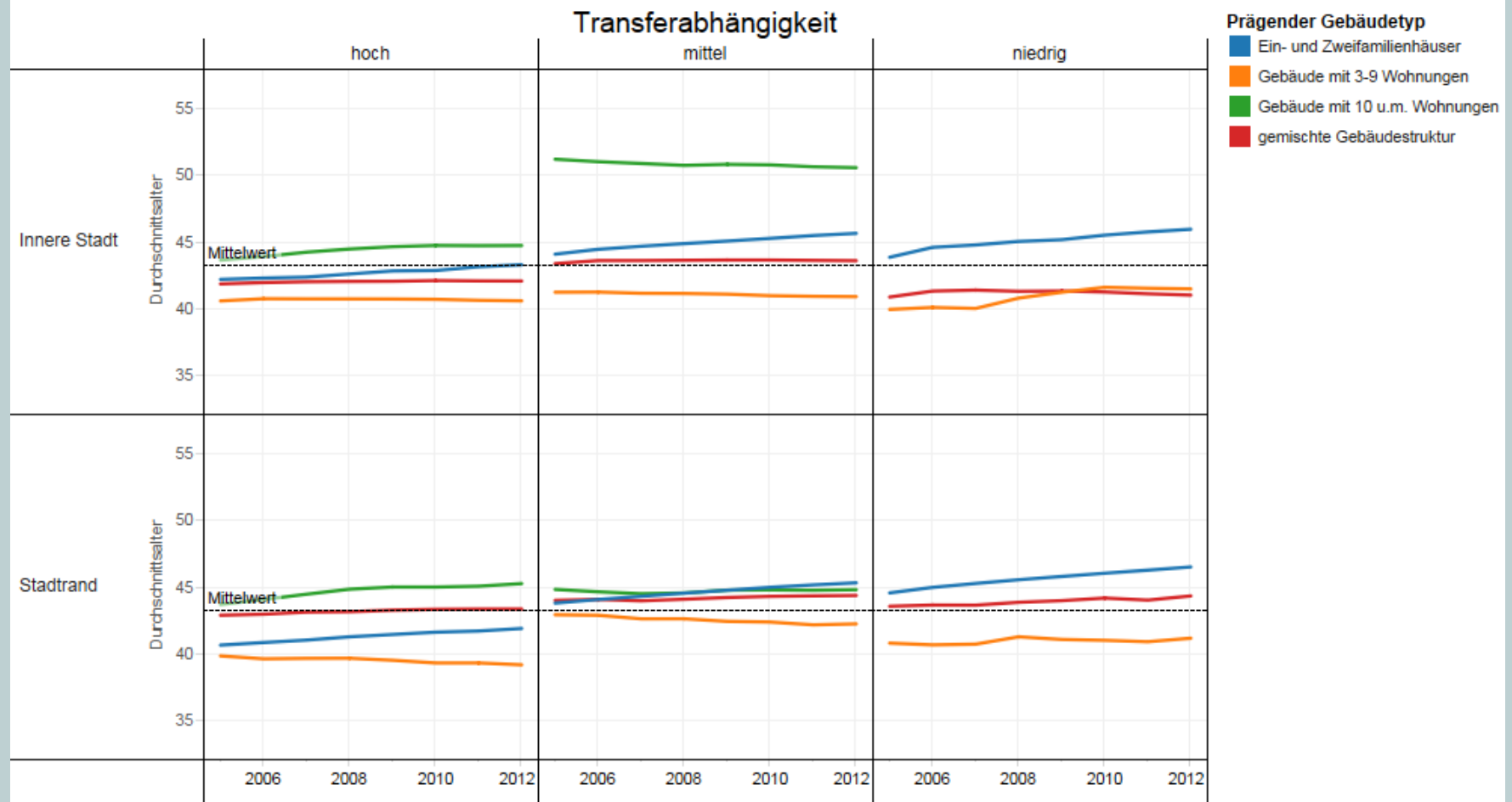
## Stadtteilzuordnung nach prägendem Gebäudetyp (IV)

- Verschärfte Schwellenwerte steigern den Anteil gemischt strukturierter Gebiete
- Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren
- Entscheidung: 60%-Grenze



# Anwendung (I)

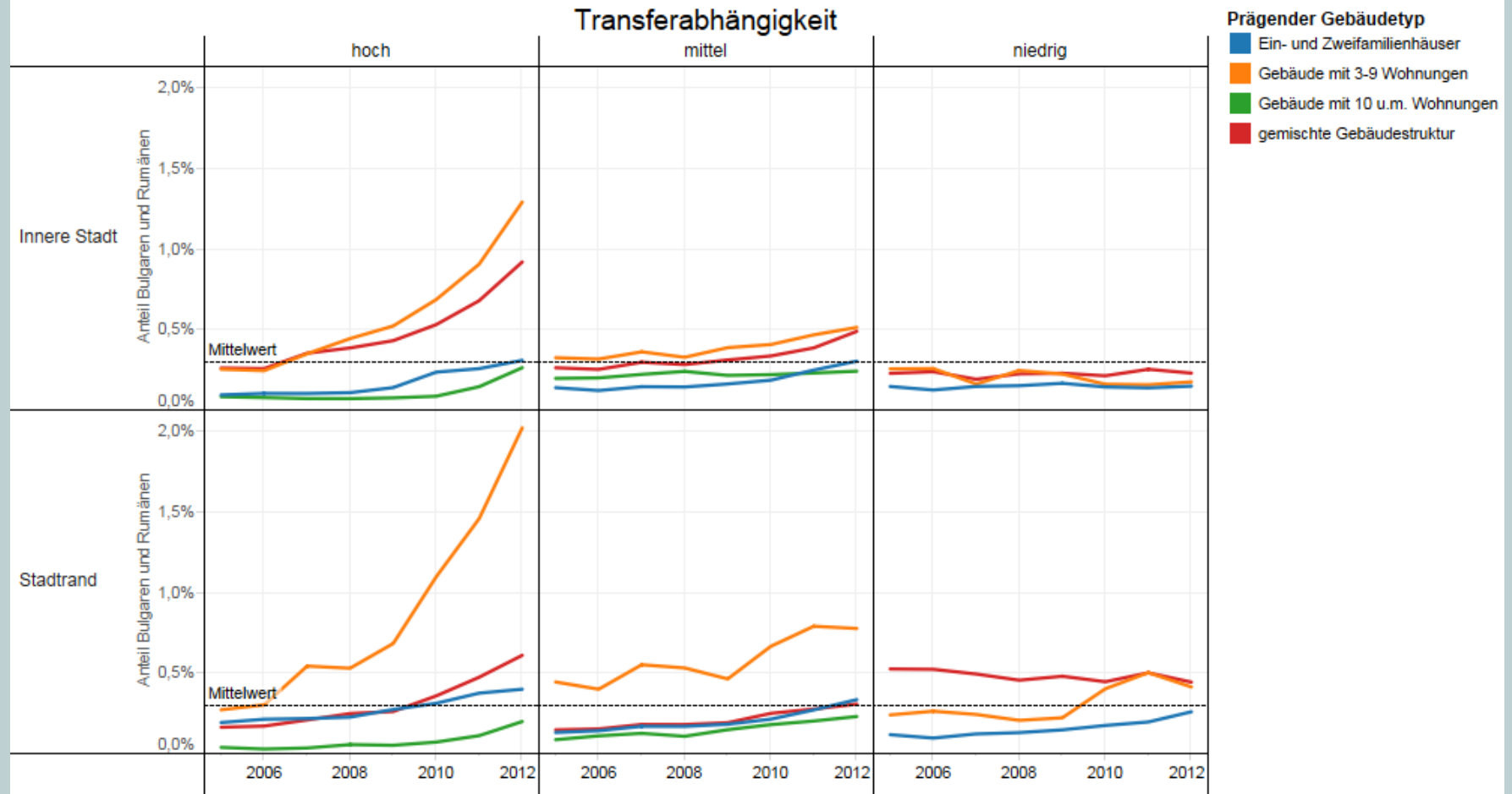
Entwicklung des Durchschnittsalters nach innerstädtischer Lage, Transferabhängigkeit und prägendem Gebäudetyp



Datenbasis: Innerstädtische Raumbewertung (Stand: 2012)

# Anwendung (II)

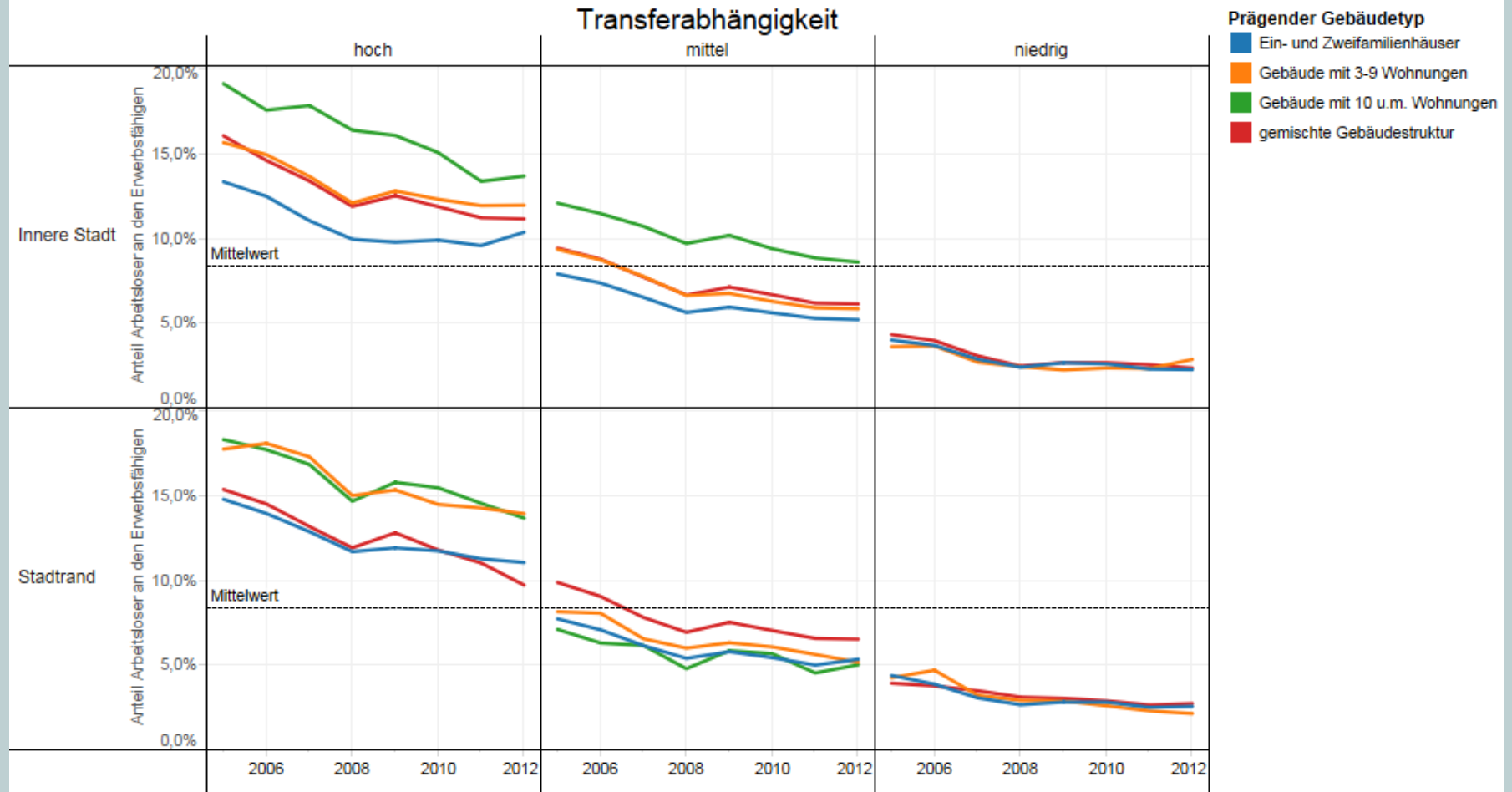
Entwicklung des Anteils der Personen mit bulgarischer oder rumänischer Staatsangehörigkeit nach innerstädtischer Lage, Transferabhängigkeit und prägendem Gebäudetyp



Datenbasis: Innerstädtische Raubeobachtung (Stand: 2012)

# Anwendung (III)

Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen an den erwerbsfähigen Personen nach innerstädtischer Lage, Transferabhängigkeit und prägendem Gebäudetyp



Datenbasis: Innerstädtische Raubeobachtung (Stand: 2012)



## Ableitung städtebaulicher Quartierstypen

### Zentrale Merkmale

- Gebäudestruktur – Zahl der Wohnungen je Gebäude
- Baualtersklassen – Zusammengefasste Baualtersklassen
- Eigentumsverhältnisse – Eigentumsform des Gebäudes

### Zusatzmerkmale (optional)

- Bauweise – freistehend, gereiht, Doppelhaus, andere Form
- Art des Gebäudes – Wohnheim (Kontrollvariable)
- Heizungsart

## Fazit

- Trotz mancher Kritik verspricht die GWZ vielschichtige Auswertungsoptionen für die Stadtbeobachtung
- GWZ besonders aussichtsreich hinsichtlich städtebaulicher Quartierstypisierungen (insb. Gebäudestruktur, Baualter, Eigentumverh.)
- Auch für eine kleinräumig angelegte Wohnungsmarktbeobachtung bestehen Anknüpfungspunkte
- Vorteil der Kommunen: Raumbezug optimierbar, Heterogenität kontrollierbar
- Nutzen für die vergleichende Stadtbeobachtung (IRB): Erweiterung des Analysespektrums um relevante Dimensionen
- Insgesamt hoher Nutzen für Politikberatung: lokal wie stadtvergleichend