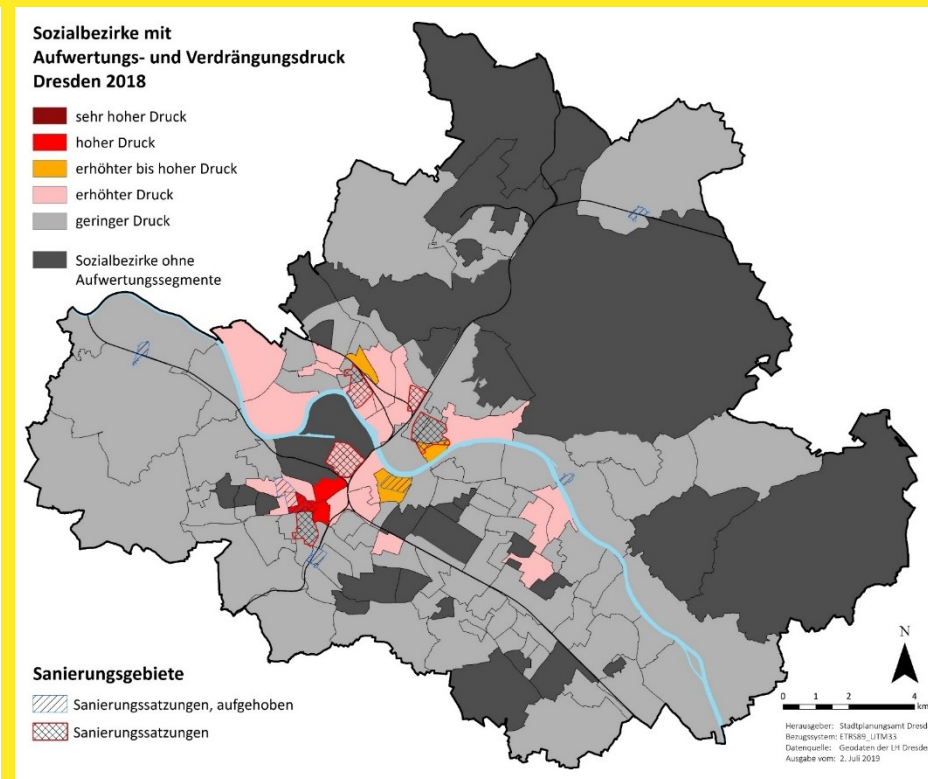
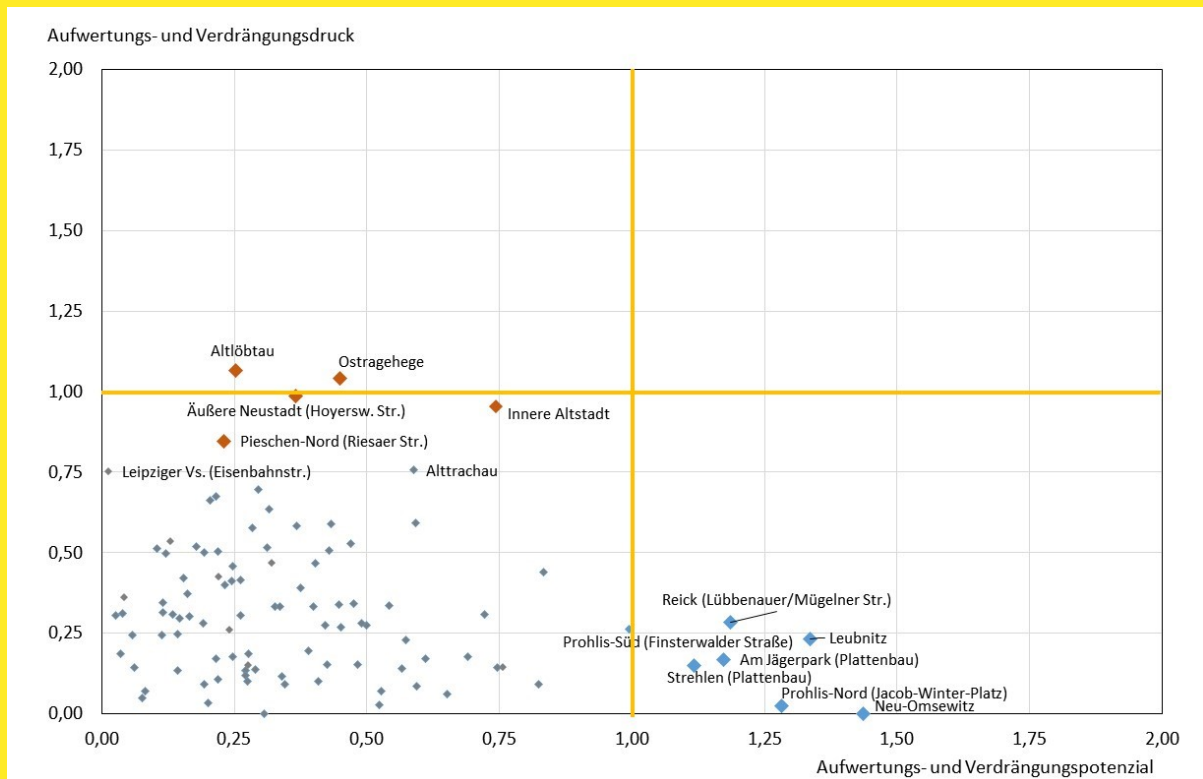


Gesamtstädtisches Screening zur Vorauswahl von Milieuschutzgebieten am Beispiel von Dresden



Vortrag im Rahmen der Frühjahrstagung 2023 des Verbandes Deutscher Städtestatistiker
am 20. März 2023 in Ingolstadt

Amt für Stadtplanung und Mobilität
Abt. Stadtentwicklungsplanung
Dr. Jan Glatter

Landeshauptstadt
Dresden



Dresden.
Dresdener

Grobscreening Dresden

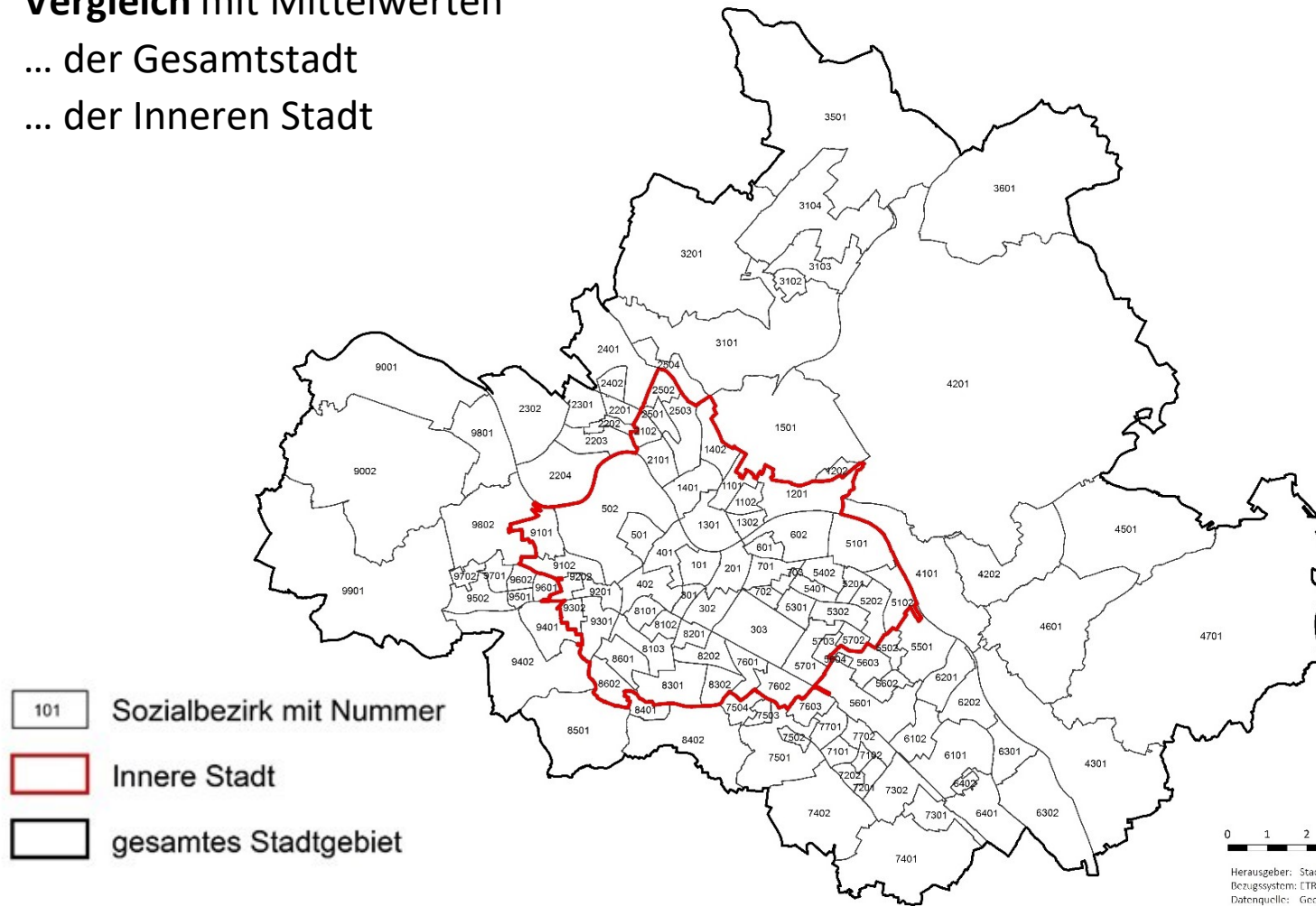
Arbeitsschritte und Entscheidungen zur Erstellung des Screening

- Festlegung des statistischen Raumbezugs
- Erstellung eines Variablenmodells für die Datenerhebung
- Abfrage bzw. Erhebung und Aufbereitung der Daten
- Prüfung der Daten auf ihre Modellplausibilität
- Bildung des Variablenmodells für die Index-Bildung
- Modifikation der Variablen für die Index-Bildung
- Bildung von Indizes
- Auswertung und Interpretation der Ergebnisse



Grobscreening Dresden

- **Raumbezug:** 124 Sozialbezirke des Sozialmonitorings
- **Vergleich** mit Mittelwerten
 - ... der Gesamtstadt
 - ... der Inneren Stadt






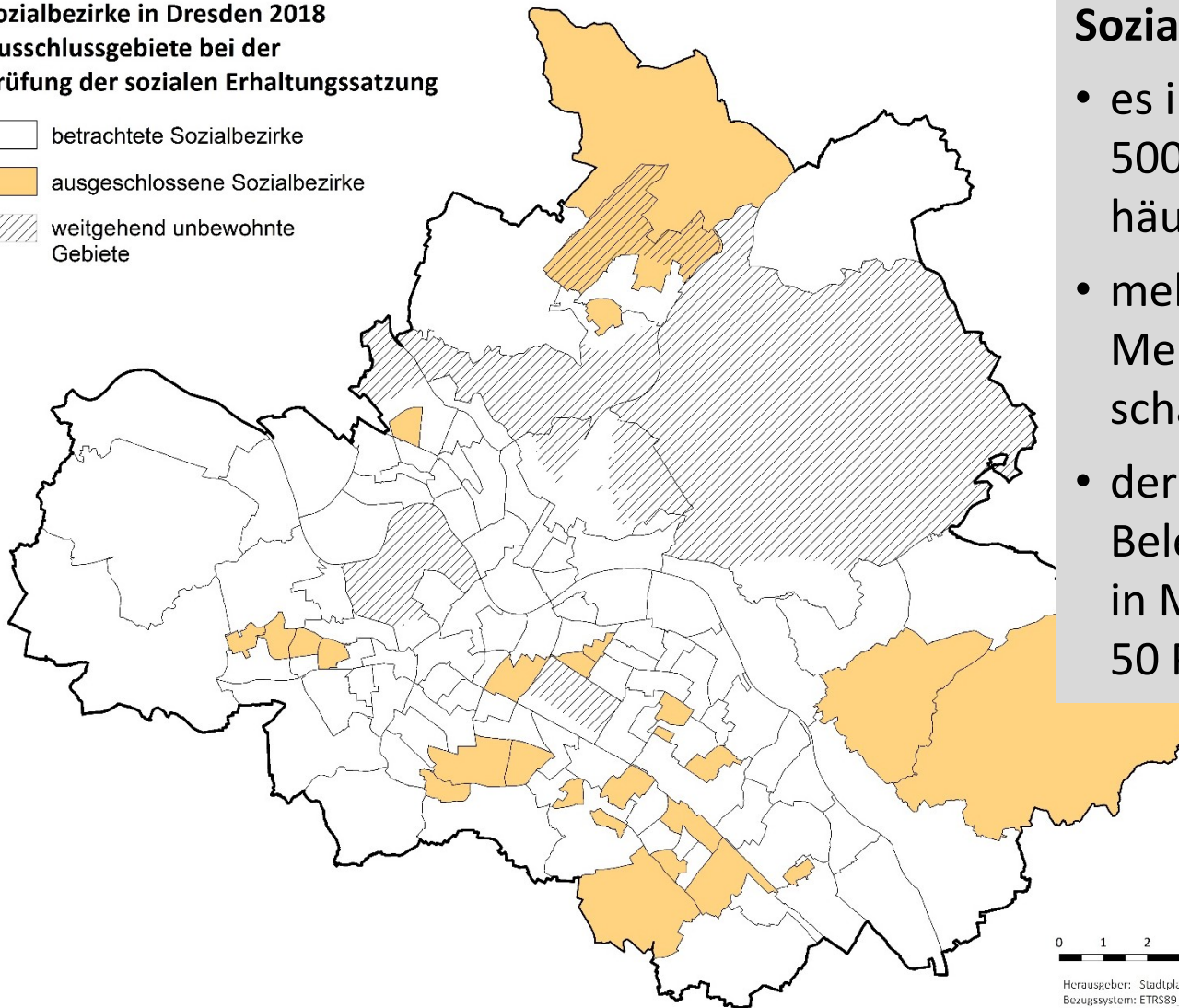
- 17 Stadträume
- 19 Stadtbezirke und Ortschaften
- 64 statistische Stadtteile
- 124 Sozialbezirke
 - von 1.700 ... 10.500 Ew.
 - im Mittel 4.500 Ew.
 - bzw.
 - von 900 ... 5.800 WE
 - im Mittel 2.400 WE

- 401 statistische Bezirke
- Baublöcke

Grobscreening Dresden

Sozialbezirke in Dresden 2018
Ausschlussgebiete bei der
Prüfung der sozialen Erhaltungssatzung

-  betrachtete Sozialbezirke
-  ausgeschlossene Sozialbezirke
-  weitgehend unbewohnte Gebiete



Sozialbezirke sind nicht relevant, wenn...

- es im Sozialbezirk weniger als 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt *oder*
- mehr als 50 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im genossenschaftlichen Eigentum sind *oder*
- der Anteil der Wohnungen mit Belegungsbindung an den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei mehr als 50 Prozent liegt

Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden
Bezugssystem: ETRS89_UTM33
Datenquelle: Geodaten der LH Dresden
Ausgabe vom: Januar 2021

Grobscreening Dresden

- Variablenmodell und Dimensionen

Sozialstrukturen

Verdrängungspotenzial

Bewertung, inwieweit es im Wohnquartier verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen gibt

Verdrängungsdruck

Bewertung, inwieweit sich bereits Verdrängungsprozesse erkennen lassen

Baustruktur und Immobilienmarkt

Aufwertungspotenzial

Bewertung, inwieweit der Gebäude- und Wohnungsbestand Potenziale für eine Aufwertung aufweist

Aufwertungsdruck

Bewertung, inwieweit sich bereits Aufwertungsprozesse erkennen lassen

Status

Veränderung

Grobscreening Dresden

▪ Variablenmodell und Dimensionen

Aufwertungspotenzial	Interpretation
Wohnungszustand	Anteil unsanierter Wohnungen am Wohnungsbestand <i>... da unsanierte Wohnungen ein höheres Aufwertungspotenzial haben</i>
Mietpreislücke zum städtischen Mittel	Angebotsmiete für Wohnungen bis Baujahr 2009 im Vergleich zum Mittelwert für Dresden <i>... um aufzuzeigen, wie hoch die Mietpreisspanne bei Aufwertungen ist</i>
Mietpreislücke zum Neubau	Angebotsmiete für Wohnungen bis Baujahr 2009 im Vergleich zu Angebotsmieten für Neubauwohnungen (ab 2010) im Stadtteil - im Vergleich zur Gesamtstadt <i>... da bei großer Mietpreislücke zwischen Bestand und Neubau hohe Steigerung möglich scheint</i>
Kaufpreis Eigentumswohnung im Bestand	Kaufpreis für sanierte Eigentumswohnungen im Bestand <i>... da sich darin die Ertragslücke zwischen Vermietung und Wohnungsverkauf zeigt</i>

Grobscreening Dresden

▪ Variablenmodell und Dimensionen

Aufwertungsdruck	Interpretation
Baugenehmigungen	Anteil der Baugenehmigungen im Bestand (letzte drei Jahre) an Wohnungen bis Baujahr 1990 <i>... um die geplante Modernisierungstätigkeit zu ermitteln</i>
Baufertigstellungen	Anteil der Baufertigstellungen im Bestand (letzte fünf Jahre) an Wohnungen bis Baujahr 1990 <i>... um die realisierte Modernisierungstätigkeit zu ermitteln</i>
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand (letzte fünf Jahre) <i>... um die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu erfassen</i>
Wohnungsverkäufe	Anteil der Wohnungsverkäufe sanierter Eigentumswohnungen (letzte fünf Jahre) am Wohnungsbestand <i>... um Intensität der Immobilieninvestitionen zu erfassen</i>
Änderung der Angebotsmieten	Veränderung der Angebotsmieten (in den letzten fünf Jahren) im Vergleich zur Gesamtstadt <i>... um die Mietpreisdynamik zu erfassen</i>
Änderung der Angebotsmieten im Bestand	Veränderung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Baujahr bis 2009) in den letzten fünf Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt <i>... um die Mietpreisdynamik ohne den Einfluss der Neubauten zu erfassen</i>
Änderung der Kaufpreise	Veränderung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand (ohne Neubau) im Vergleich der Mittelwerte für 2014 bis 2016 und 2016 bis 2018 (im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung) <i>... um die Kaufpreisdynamik zu erfassen</i>

Grobscreening Dresden

▪ Variablenmodell und Dimensionen

Verdrängungspotenzial	Interpretation
Anteil einkommensschwacher Personen	Anteil Regelleistungsempfänger nach SGB II, SGB XII-Empfänger und Arbeitslose an allen Einwohnern <i>... da Leistungsbezieher mit geringem Einkommen verdrängt werden könnten</i>
Anteil Alleinerziehende	Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten <i>... da Alleinerziehende zu den verdrängungsgefährdeten Familien zählen</i>
Anteil der Kinder	Anteil der Kinder bis unter 18 Jahren an allen Einwohnern <i>... da die Verdrängung von Kindern zu städtebaulichen Aufwendungen führen könnte</i>
Anteil älterer Bewohner	Anteil der Bewohner im Alter ab 65 Jahren an allen Einwohnern <i>... da Verdrängung von älteren Bewohnern zu städtebaulichen Aufwendungen führen könnte</i>
Anteil Migranten	Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund an allen Einwohnern <i>... da Verdrängung von Migranten zu städtebaulichen Aufwendungen führen könnte</i>

Grobscreening Dresden

▪ Variablenmodell und Dimensionen

Verdrängungsdruck	Interpretation
Änderung einkommensschwache Haushalte	Änderung des Anteils der einkommensschwachen Haushalte im Stadtteil (SGB II + SGB XII; Arbeitslose) 2014 zu 2018 <i>... um mögliche Verdrängungen dieser Haushalte zu erfassen</i>
Änderung der Familienhaushalte	Änderung des Anteils der Haushalte mit 3 und mehr Kindern (in den letzten fünf Jahren) <i>... um mögliche Verdrängungen von Familien zu erfassen</i>

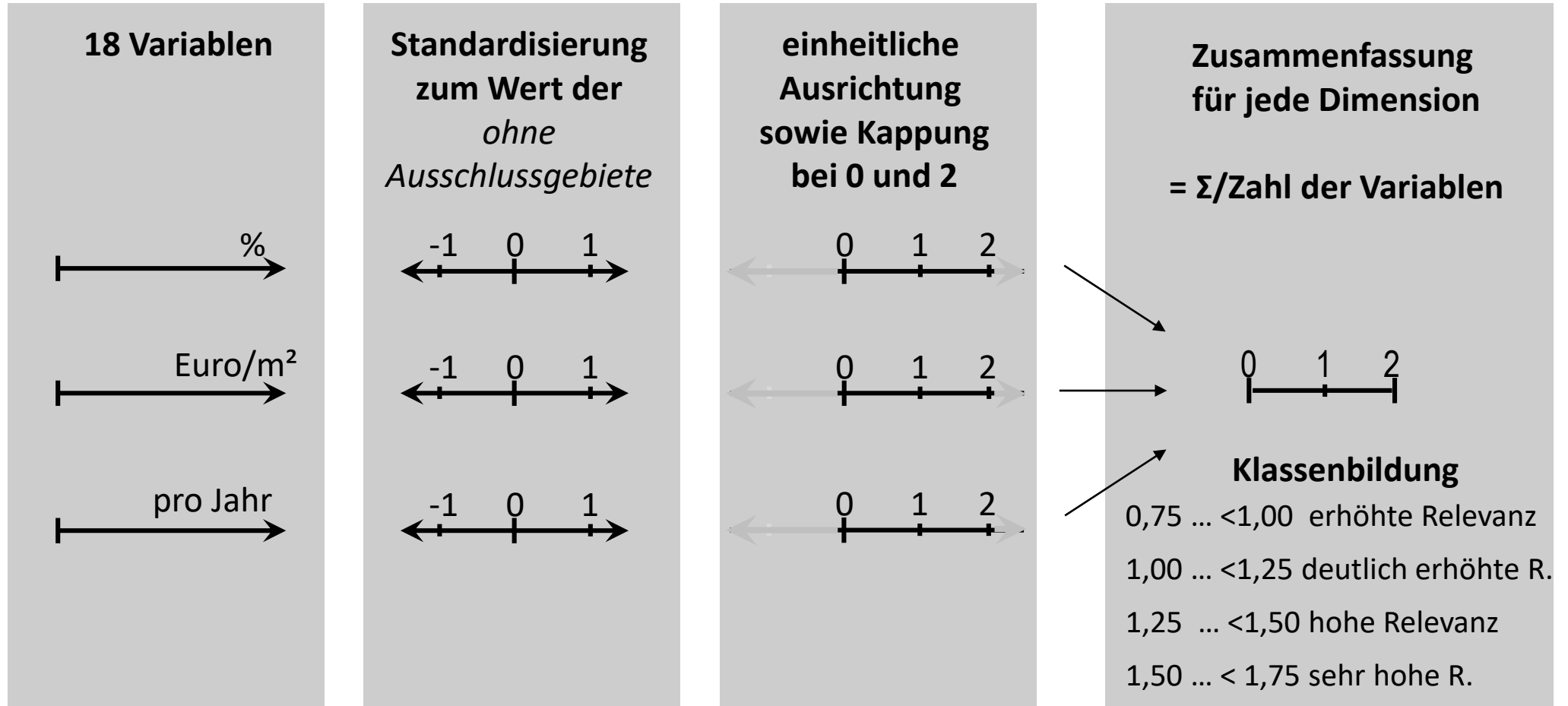
Grobscreening Dresden

- Abfrage bzw. Erhebung und Aufbereitung der Daten
 - Abfrage bei anderen Ämtern (Bauaufsichtsamt, Gutachterausschuss Grundstückswertermittlung, Kommunale Statistikstelle)
 - Auswertung von Mietinseraten der Value Marktdatenbank
- Prüfung der Daten auf ihre Modellplausibilität
 - Ausschluss von Variablen, die innerhalb einer Dimension nicht mit den anderen Variablen der Dimension korrelieren
 - Reduzierung um Variablen, die innerhalb einer Dimension eine sehr hohe Korrelation aufweisen, da diese nahezu das gleiche messen
- Bildung des Variablenmodells für die Index-Bildung
 - von 33 erhobenen Variablen gehen 18 in das Modell ein

Grobscreening Dresden

▪ Modifikation der Variablen

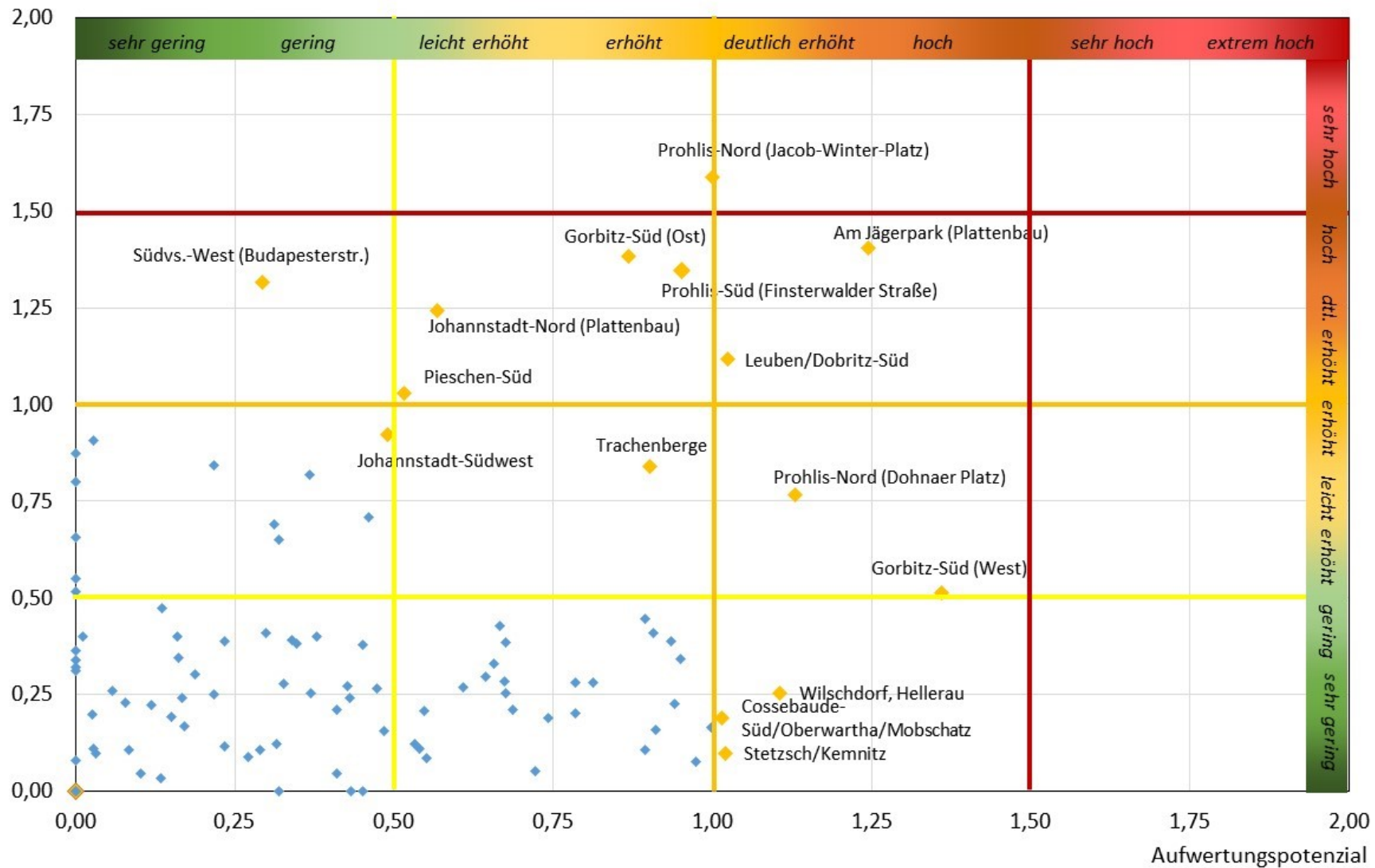
- Instrument wird mit dem „Kappung“ gezielt auf die positiven Abweichungen eingestellt



Grobscreening Dresden

Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial

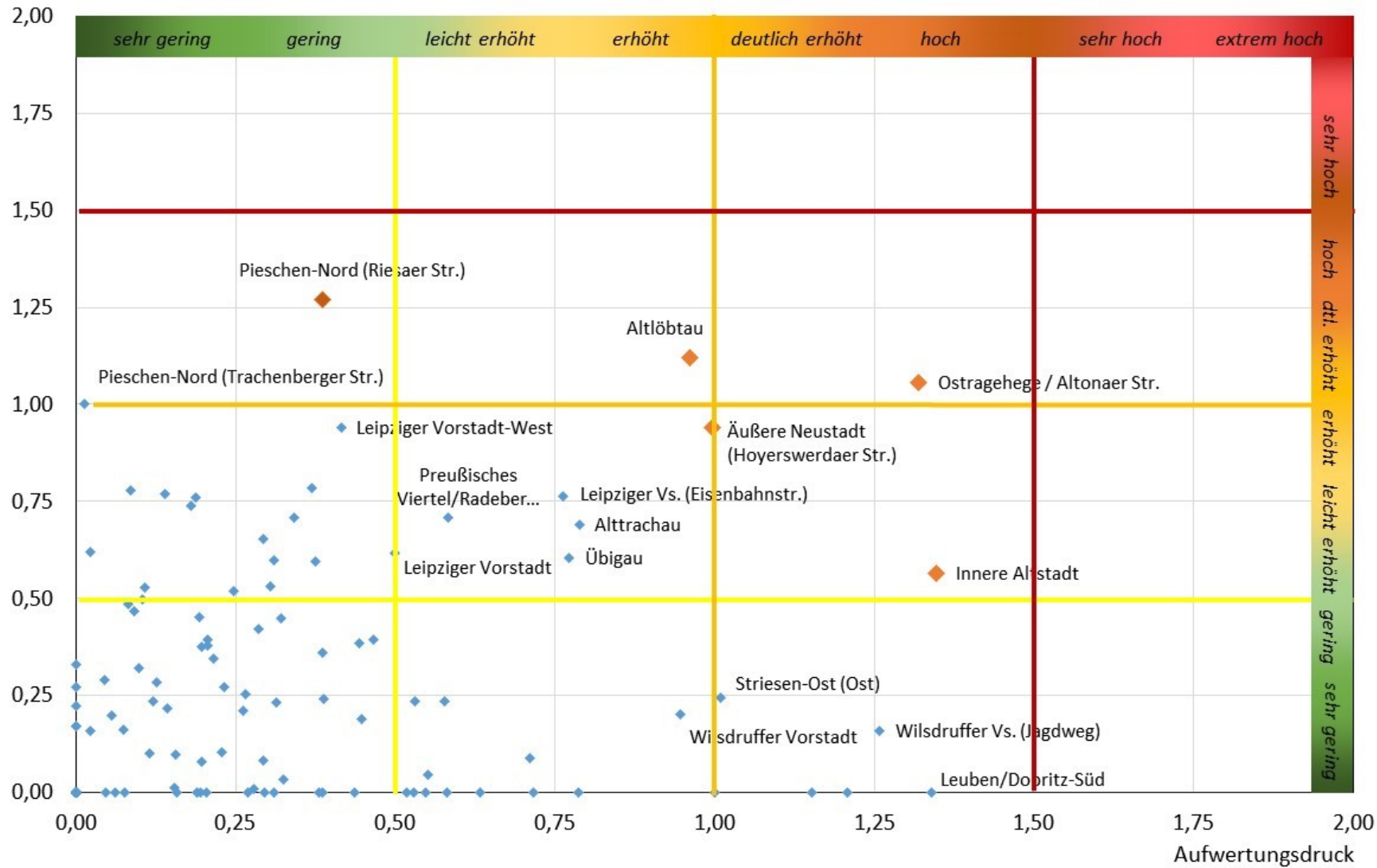
Verdrängungspotenzial



Grobscreening Dresden

Aufwertungs- und Verdrängungsdruck

Verdrängungsdruck



Grobscreening Dresden

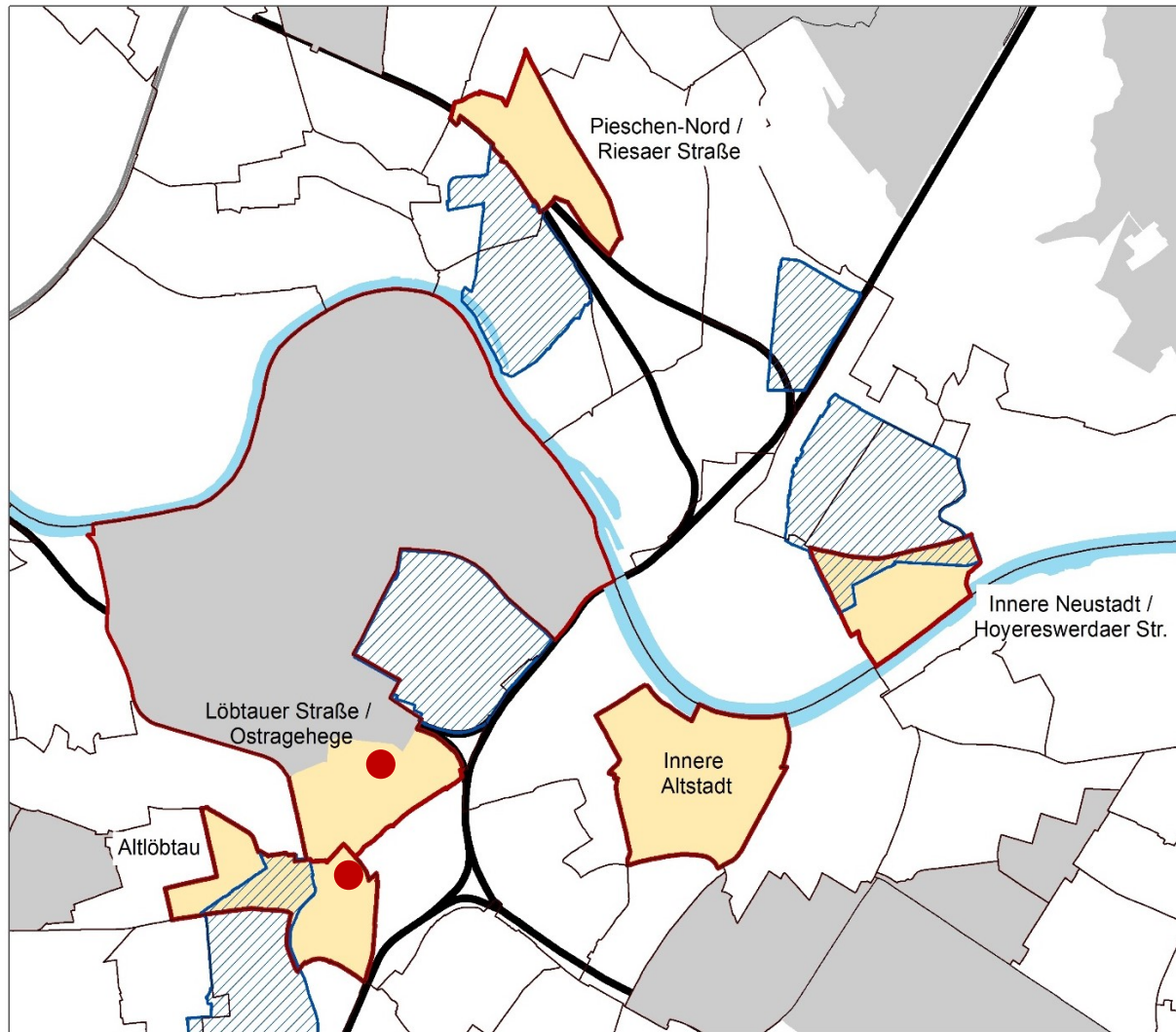
Aufwertungs-/Verdrängungspotenzial Aufwertungs-/Verdrängungsdruck






Aufwertungs- und Verdrängungsdruck



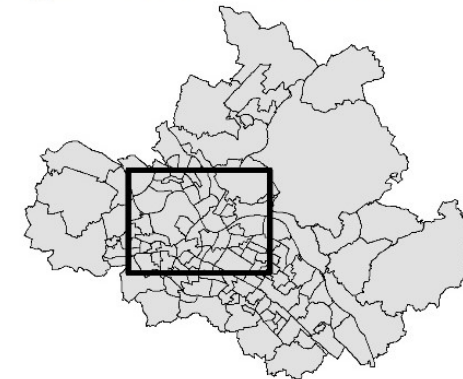
Grobscreening Dresden

Ergebnis des Screenings



-  **Sozialbezirke - Verdachtsgebiete**
Detailuntersuchung empfohlen
-  **Sozialbezirke - Verdachtsgebiete**
-  **Sozialbezirke**
-  **Satzungsgebiete der Stadterneuerung**
-  **weitgehend unbewohnte Gebiete oder Ausschlussgebiete, die nicht in die Betrachtung einbezogen wurden**

Lage des Kartenausschnitts



Grobscreening Dresden

■ Dokumentation des Screenings

Stadtteil-Steckbrief für den Sozialbezirk 1402 - Leipziger Vorstadt
zum gesamtstädtischen Screening für die Identifizierung von Verdachtsgebieten für soziale Erhaltungssatzungen

Sozialbezirk 1402 – Leipziger Vorstadt		Stadtteil: Leipziger Vorstadt	
7.027 Einwohner		4.446 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	
3.877 Haushalte		davon	
		580 (16,8%) ... bei Genossenschaften / WID	
		0 (0%) ... mit Belegungsbindung	

Der Sozialbezirk Leipziger Vorstadt (1402) weist ein

- geringes Aufwertungspotenzial,
- geringes Verdrängungspotenzial,
- leicht erhöhten Aufwertungsdruck und
- leicht erhöhten Verdrängungsdruck auf.

Eine Detailuntersuchung für eine Prüfung auf Ausweisung als Gebiet mit sozialer Erhaltungssatzung wird als nicht erforderlich angesehen.

Herausgeber: Stadtplanungsdirektion Dresden
Bearbeitungszeitraum: 11/2020 - 01/2021
Datenquelle: Geodaten der LfL Dresden
Abgabetermin: Oktober 2020

Stadtteil-Steckbrief für den Sozialbezirk 1402 - Leipziger Vorstadt
zum gesamtstädtischen Screening für die Identifizierung von Verdachtsgebieten für soziale Erhaltungssatzungen

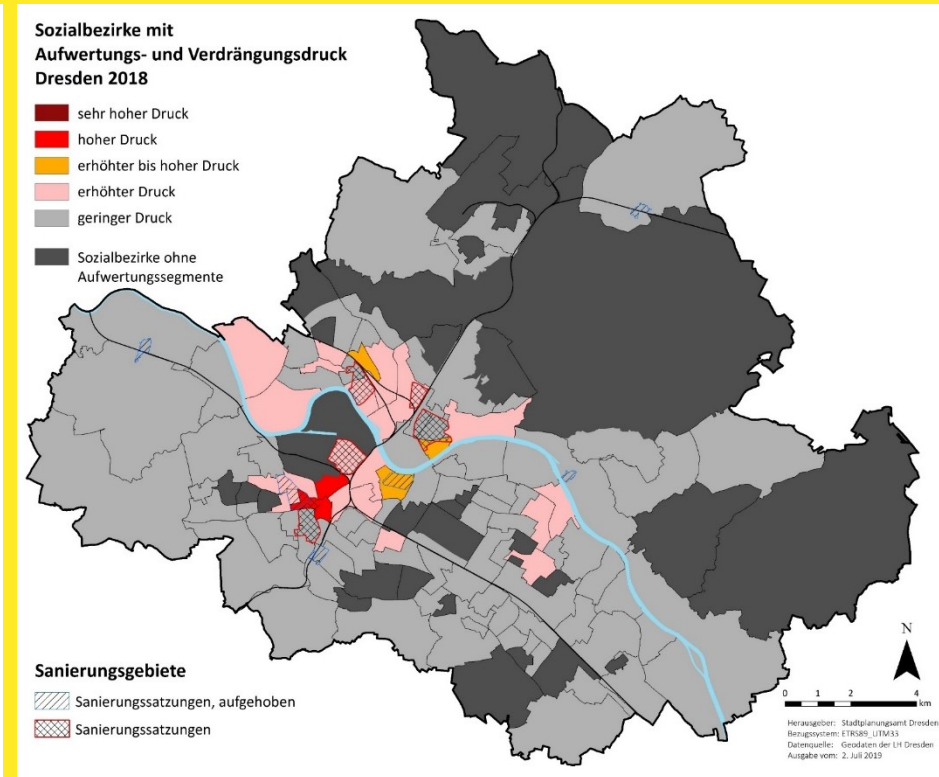
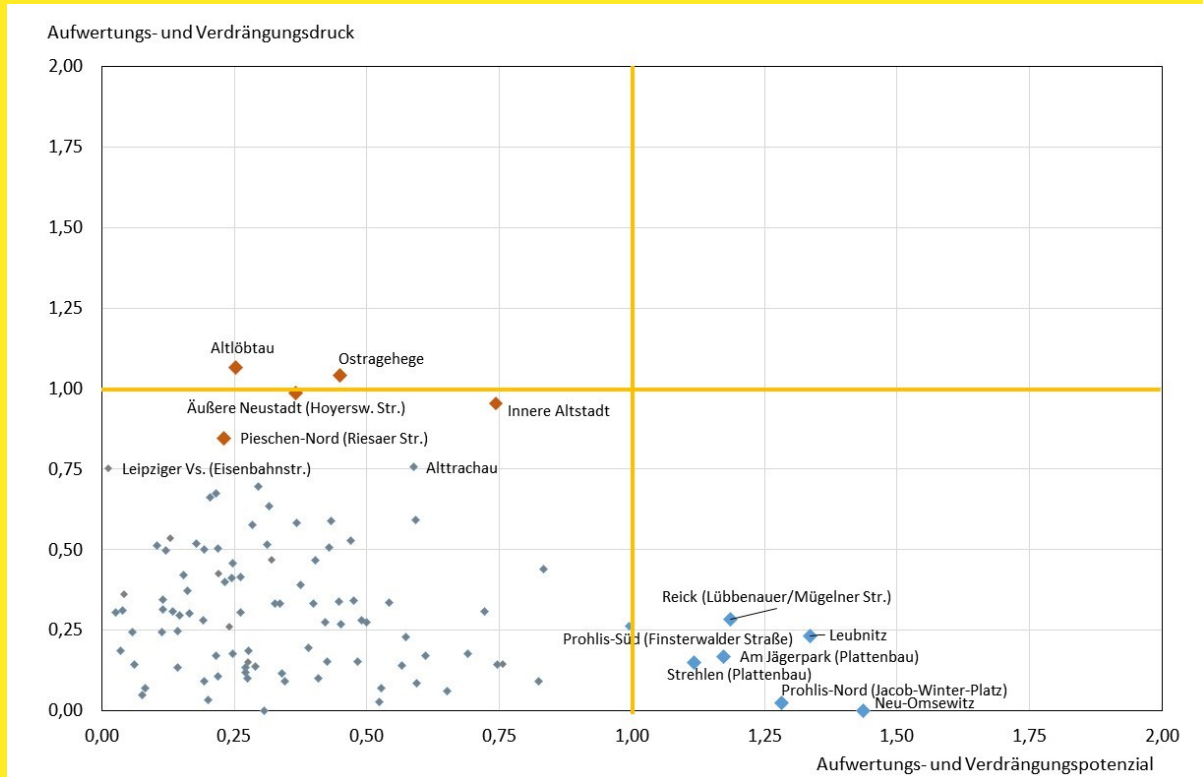
Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial	Aufwertungspotenzial	0,35 von 0 bis 2 Punkten	„gering“
	Verdrängungspotenzial	0,38 von 0 bis 2 Punkten	„gering“

Aufwertungs- und Verdrängungsdruck	Aufwertungsdruck	0,50 von 0 bis 2 Punkten	„gering bis leicht erhöht“
	Verdrängungsdruck	0,62 von 0 bis 2 Punkten	„leicht erhöht“

Stadtteil-Steckbrief für den Sozialbezirk 1402 - Leipziger Vorstadt
zum gesamtstädtischen Screening für die Identifizierung von Verdachtsgebieten für soziale Erhaltungssatzungen

Aufwertungspotenzial	SOB	Dresden	Innere Stadt
Wohnungszustand 2018 Anteil unsanierter Wohnungen am Wohnungsbestand in Prozent	6,5	13,7	5,7
Mietpreis im Vergleich zum städtischen Mittel 2018 Angebotsmiete für Wohnungen bis Baujahr 2009 in Euro/m ²	8,00	7,37	7,58
Mietpreislücke zum Neubau 2018 Angebotsmiete für Wohnungen bis Baujahr 2009 im Vergleich zu Angebotsmieten für Neubauwohnungen (ab 2010) im Stadtteil in Euro/m ²	-3,61	-3,13	-2,70
Kaufpreis Eigentumswohnung im Bestand Kaufpreis für sanierte Eigentumswohnungen im Bestand 2016/18 in Euro/m ²	1.605	1.975	1.911
Verdrängungspotenzial	SOB	Dresden	Innere Stadt
Anteil einkommenschwacher Personen 2018 Anteil Regelleistungsempfänger nach SGB II, SGB XII-Empfänger und Arbeitslose an allen Einwohnern in Prozent	10,0	10,8	10,6
Anteil Alleinerziehende 2018 Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten in Prozent	5,5	4,2	3,9
Anteil der Kinder 2018 Anteil der Kinder bis unter 18 Jahren an allen Einwohnern in Prozent	19,9	16,7	16,1
Anteil älterer Bewohner 2018 Anteil der Bewohner im Alter ab 65 Jahren an allen Einwohnern in Prozent	9,7	21,7	18,9
Anteil Migranten 2018 Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund an allen Einwohnern in Prozent	9,4	12,1	15,9
Aufwertungsdruck	SOB	Dresden	Innere Stadt
Baugenehmigungen im Bestand 2016 bis 2018 Anteil der Baugenehmigungen im Bestand (letzte 3 Jahre) an Wohnungen bis Baujahr 1990 in Prozent	2,0	4,3	4,6
Baufertigstellungen im Bestand 2014 bis 2018 Anteil der Baufertigstellungen im Bestand (letzte 5 Jahre) an Wohnungen bis Baujahr 1990 in Prozent	5,6	6,0	6,6
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2018 Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand (letzte 5 Jahre)	7,0	2,1	4,7
Wohnungsverkäufe 2014 bis 2018 Anteil der Wohnungsverkäufe sanierter Eigentumswohnungen (letzte 5 Jahre) am Wohnungsbestand in Prozent	k.A.	3,7	4,2
Änderung der Angebotsmieten 2014 zu 2018 Veränderung der Angebotsmieten (in den letzten 5 Jahren) im Vergleich in Euro/m ²	+1,04	+0,94	+0,89
Änderung der Angebotsmieten im Bestand 2014 zu 2018 Veränderung der Angebotsmieten für Bestandwohnungen (Baujahr bis 2009) in den letzten fünf Jahren in Euro/m ²	+1,00	+0,72	+0,74
Änderung der Kaufpreise 2014/16 zu 2016/18 Veränderung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand (ohne Neubau) durch Vergleich der Mittelwerte für 2014/16 und 2016/18 in Euro/m ²	k.A.	+167	+202
Verdrängungsdruck	SOB	Dresden	Innere Stadt
Änderung einkommenschwacher Haushalte 2014 zu 2018 Änderung des Anteils der einkommenschwachen Haushalte im Stadtteil (SGB II + SGB XII; Arbeitslose) 2014 zu 2018 in Prozent	-5,4	-2,5	-2,5
Änderung der Familienhaushalte 2014 zu 2018 Änderung des Anteils der Haushalte mit 3 und mehr Kindern (in den letzten 5 Jahren) in Prozent	0,2	0,3	0,3

Screening zum Erfordernis sozialer Erhaltungssatzungen in Dresden



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Literatur – Screening soziale Erhaltungssatzung

- asum (2022): Leitfaden zur Erstellung von Untersuchungen zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Berlin.
- empirica (2020): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen. Endbericht. Berlin.
https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2019057_Endbericht_lektoriert_end.pdf
- Holm, Andrej; Schulz, Guido (2016): GentrMap: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In: Helbrecht, Ilse (Hrsg.): Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld, S. 287–318.
- INPOLIS (2016): Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Bezirk Mitte von Berlin Stadtraum: Wedding. Berlin.
- Kadi, Justin; Banabak, Selim; Schneider, Antonia (2022): Eine indikatorenbasierte Identifikation von Gentrifizierungsgebieten in Wien. In: Wirtschaft und Gesellschaft 48, 1, S. 23–56.
- Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität (Hrsg.)(2021): Gesamtstädtisches Screening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen. Dresden.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2017): Erhaltungssatzungen in München. 30 Jahre Milieuschutz (1987-2017). München.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtplanung (2020): Überprüfung und Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 25 - Laim, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17686. München.
- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau (2020): Gesamtstädtische Voruntersuchung zum Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen. Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05896. Leipzig.

Methode des Screenings

Grobscreening in München

- 21 Indikatoren in 3 Dimensionen
 - **Aufwertungspotenzial**
 - ... Baualter bis 1948, 1949 ... 1968, 1969 ... 1986
 - ... Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen
 - ... Anteil Wohnungen bei städt. WGs und Wohnungsgen.
 - ... Wiedervermietungsmiete
 - **Verdrängungsgefahr**
 - ... Wohndauer über 10 Jahre Deutsche, Ausländer
 - ... Einwohner bis 17 J.; 60 ...74, über 74 J.
 - ... Alleinerziehende
 - ... Kaufkraft, Einkommen bis 2.000 €, 2.000 4.000 €
 - **Gentrifizierungsdynamik**
 - ... Anteil auslaufende Bindungen in nächsten 5 Jahren
 - ... Neubau nach § 34 BauGB
 - ... Baufertigstellungen im Umbau
 - ... Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen
 - ... Änderung der Wiedervermietungsmieten
 - ... Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf letzte fünf Jahre

Methode des Screenings

Grobscreening in Leipzig

- 19 Indikatoren in 3 Dimensionen für 310 statistische Bezirke
 - **Aufwertungspotenzial**
 - ... Baualter vor 1919; Baualter 1919 bis 1945
 - ... Anteil 1- u. 2-Raum-WE
 - ... Anteil LWB; Anteil Genossenschaften
 - **Verdrängungspotenzial**
 - ... SGB II-Anteil bis 65 J.; HH mit Wohngeld; svp. Beschäftigte
 - ... Einwohner bis 17 J.; Einwohner über 65 J.
 - ... 1 PHH; 4 PHH
 - ... Einwohner mit Migrationshintergrund
 - **Aufwertungsdruck**
 - ... Angebotsmieten 2012 zu 2017
 - ... Wohnungserstverkäufe sanierte ETW
 - ... Abgeschlossenheitsbescheinigungen
 - ... Kaufpreise Erstverkauf ETW
 - ... Baugenehm. im Bestand; Baufertigst. im Bestand
- Zusammenfassung zu einem Gesamtindikator

Korrelationsanalyse für die Variablen des Aufwertungs- u. Verdrängungspotenzial

	Anteil unsaniert 2018	Angebotsmiete (Bj bis 2009) 2018	Differenz Angebotsmiete Neubau zu Bj 2009 2018	Kaufpreis sanierte Eigentumswohnungen 2018	SGB II; XII und Arbeitslose 2018	Anteil Alleinerziehende 2018	Anteil Kinder 2018	Anteil ältere Bewohner 2018	Anteil Migranten 2018
Anteil unsaniert	x	0,15	-0,04	0,15	-0,12	0,12	0,40	-0,11	-0,29
Angebotsmiete (Bj 2009)	0,15	x	0,08	0,56	0,53	0,48	0,01	0,19	0,04
Differenz Neubau-Bestandsmiete	0,04	0,08	x	0,07	0,21	-0,08	-0,11	-0,06	0,31
Preis sanierte Eigentumswohnung	0,15	0,56	0,07	x	0,35	0,29	0,11	0,02	0,03
SGB II, XII, Arbeitslose	-0,12	0,53	0,21	0,35	x	0,52	0,12	-0,15	0,72
Alleinerziehende	0,12	0,48	-0,08	0,29	0,52	x	0,60	-0,26	0,04
Kinder	0,40	0,01	-0,11	0,11	0,12	0,60	x	-0,53	-0,12
Ältere Bewohner	-0,11	0,19	-0,06	0,02	-0,15	-0,26	-0,53	x	-0,23
Migranten	-0,29	0,04	0,31	0,03	0,72	0,04	0,12	-0,23	x

Korrelationsanalyse für die Variablen Aufwertungs- u. Verdrängungsdruck

	Baugenehmigungen im Bestand 2016 - 2018	Baufertigstellungen im Bestand 2014 - 2018	Abgeschl.-heitsbescheinigungen 2014 - 2018	Verkauf sanierter Eigentumswohnungen 2014 - 2018	Änderung der Angebotsmieten 2014 zu 2018	Änderung der Angebotsmieten (bis Bj 2009) 2014 zu 2018	Änderung Kaufpreis für Eigentumswohnungen (Bestand) 2014/16 zu 2016/18	Änderung Anteil SGB II, SGB XII und Arbeitsloser 2014 zu 2018	Änderung Anteil Haushalte mit 3 und mehr Kindern 2014 zu 2018
Baugenehmigungen	x	0,39	0,11	0,03	0,04	0,20	0,27	-0,24	-0,13
Baufertigstellungen	0,39	x	0,28	0,08	0,22	0,18	0,12	0,05	0,11
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	0,11	0,28	x	0,17	0,38	0,01	0,17	0,06	0,02
Verkauf san. ETW	0,03	0,08	0,17	x	-0,14	-0,15	0,08	0,18	0,16
Angebotsmiete	0,04	0,22	0,38	-0,14	x	0,57	-0,10	-0,12	-0,19
Angebotsmiete (BJ bis 2009)	0,20	0,18	0,01	-0,15	0,57	x	-0,18	-0,24	-0,35
Kaufpreis ETW	0,27	0,12	0,17	0,08	-0,10	-0,18	x	-0,03	0,05
SGB II u.a.	-0,24	0,05	0,06	0,18	-0,12	-0,24	-0,03	x	0,57
Haushalte 3 und mehr Kinder	-0,13	0,11	0,02	0,16	-0,19	-0,35	0,05	0,57	x

Grobscreening - Dresden

erhöhter Aufwertungs- und Verdrängungsdruck

Variablen zur Erfassung des Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks	Innere Altstadt	Äußere Neust. (Hoyersw. Str.)	Pieschen Nord (Riesaer Str.)	Dresden	Innere Stadt
Anteil der Baugenehmigungen für Modernisierungen am Bestand 2016 bis 2018 in %	9,1	20,5	3,3	4,3	4,6
Anteil der Baufertigstellungen für Modernisierungen im Bestand 2014 bis 2018 in %	18,0	23,4	2,6	6,0	6,6
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2018 in %	14,3	5,5	4,0	2,1	4,7
Anteil der Verkäufe sanierter Eigentumswohnungen 2014 bis 2018 am Bestand in %	0,0	0,7	17,0	3,7	4,2
Änderung der Angebotsmiete 2014 zu 2018 in Euro/qm	1,74	0,80	0,29	0,94	0,89
Änderung der Angebotsmiete für Baujahr bis 2009 von 2014 zu 2018 in Euro/qm	0,57	0,60	0,27	0,72	0,74
Änderung Preis für Eigentumswohnungen 2016 bis 2018 in Euro/qm	+664	+1.239	219	+167	+202
Änderung Anteil Transferleistungsempfänger 2014 zu 2018 in Prozentpunkte	-2,6	-3,3	-4,2	-2,5	-2,5
Änderung des Anteils der Haushalte mit 3 und mehr Kindern in Prozentpunkten	-0,3	-0,5	-0,9	0,3	0,3
Aufwertungspotenzial (von 0 bis 2 Punkten)	0,38 / 0,27	0,00 / 0,21	0,20 / 0,46	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
Verdrängungspotenzial (von 0 bis 2 Punkten)	0,61 / 0,43	0,23 / 0,07	0,28 / 0,31	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00

wegen sachlich fehlender Eignung nicht erhobene Variablen

- Anteil geförderter Wohnungen bzw. auslaufender Belegungsbindungen - da zu geringe Fallzahl für die gesamte Stadt
- Anteil Baualter bis 1919 bzw. bis 1949 als Potenzialvariable – da prinzipiell alle Quartiere Aufwertungen erfahren können
- Anteil kleiner Wohnungen (1-Raum-WE) - da geringe Relevanz von Wohnungszusammenlegungen und hohe Nachfragen nach 1-Raum-Wohnungen in Dresden

geeignete, aber nicht vorliegende Variablen

- Anteil der Mietwohnungen, d.h. Wohnungen ohne selbstgenutzte Eigentumswohnungen
- Wohnungsmieten in Bestandsmietverhältnissen
- Ausstattungsgrad der Wohnungen (Heizung, Bad, Energie, Fenster, Balkon etc.)

nach Prüfung ausgeschlossene Variablen

- Kaufpreisfaktor, da Kaufpreis stimmigere Korrelation aufweist

potenzielle weitere Variablen

- Anteil der vertraglich mit der Vonovia vereinbarten Belegungsbindungen – als beschreibende Variable (kein Ausschluss von Aufwertungen und Verdrängungen, aber eher unwahrscheinlich)
- besonderer Gebietsstatus (Sanierungsgebiete, Programmgebiete Soziale Stadt etc.)
- Anteil von Baualtersgruppen als beschreibende Variable

wegen sachlich fehlender Eignung nicht erhobene Variablen

- Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – da Negativ-Korrelat zu Anteil SGB II und Arbeitslose

angedachte, aber nicht vorliegende Variablen

- Haushaltsnettoeinkommen, Anteil Haushalte mit geringem Einkommen
- mittlere Mietbelastungsquote, Anteil Haushalte mit hoher Mietbelastungsquote
- Anteil Haushalte mit Wohngeldbezug (Wohnhilfequote)

nach Prüfung ausgeschlossene Variablen

- Anteil Haushalte mit 3 und mehr Kindern – da hohe Korrelation mit Variable Anteil Kinder

potenzielle weitere Variablen

- Quote der Altersarmut ... aus Anteil SGB XII an Einwohnern im Alter ab 65 Jahre
- SGB II und Arbeitslose nur auf Einwohner im Alter von 15 bis 64 Jahre beziehen

wegen sachlich fehlender Eignung nicht erhobene Variablen

angedachte, aber nicht vorliegende Variablen

nach Prüfung ausgeschlossene Variablen

potenzielle weitere Variablen

- Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Aufwertungspotenzial nicht als Aufwertungsdruck?
- Entwicklung der Zahl der Ferienwohnungen
- Zahl der in Mehrfamilienhäusern neu errichteten Wohnungen auf Standorten nach § 34 BauGB (Nachverdichtung)
– als Merkmal für die Attraktivität des Stadtteils für Wohnungsbauinvestitionen

wegen sachlich fehlender Eignung nicht erhobene Variablen

- Entwicklung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, da Negativkorrelat zu SGB II-Empfängern und Arbeitslosen
- Veränderung des Wanderungssaldos und Wanderungsvolumens – da vom Neubau beeinflusst

angedachte, aber nicht vorliegende Variablen

- Entwicklung des Anteils der wohngeldbewilligten Haushalte

nach Prüfung ausgeschlossene Variablen

- Änderung des Anteils der Einwohner mit Migrationshintergrund – kein sinnhafter Zusammenhang
- Änderung der Fortzugsquoten (allgemein, Kinder, Einwohner im Alter 65 bis 80 Jahre) – da kein sinnvoller Zusammenhang

potenzielle weitere Variablen

- **Entwicklung der mittleren Wohndauer**
- Veränderung der mittleren HH-Größe - um nachzuweisen, ob der Wohnflächenkonsum steigt – aber bei schrumpfenden Familien kommt es auch zur Verringerung der HH-Größe
- Änderung des Wanderungsvolumens