

## Monitoring des Stadtumbaus – Eine Zwischenbilanz

*Prof. Dr. Stefan Siedentop, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund und  
Prof. Dr. Thorsten Wiechmann, Technische Universität Dortmund*

### Hintergrund

In den vergangenen fünf Jahren hat sich mit dem Stadtumbau ein neues Handlungsfeld der Stadtentwicklung formiert, in dessen Mittelpunkt der Rück- bzw. Umbau von Funktionsverlusten betroffener Stadtgebiete und die Stärkung der Innenstädte steht. Bund und Länder fördern seit 2002 den Stadtumbau in Ostdeutschland mit dem Programm „Stadtumbau Ost“. Kommunen, die über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept verfügen, können Zuschüsse für Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen erhalten. Insgesamt werden 2,7 Mrd. Euro in den Jahren 2002 bis 2009 bereitgestellt. Doch auch in den alten Bundesländern erfordert der Wandel der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur stadtentwicklungspolitische Strategien. Daher fördert die Bundesregierung seit 2004 den Stadtumbau West in einem neuen Bund-Länder-Programm. Bis 2009 sollen die diesbezüglichen Bundesfinanzhilfen auf jährlich 86 Mio. Euro wachsen. Ziel ist in beiden Programmen die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Aufgrund der hohen Dynamik demographischer und wohnungswirtschaftlicher Entwicklungen in den Kommunen sowie fehlender Erfahrungen mit stadumbauespezifischen Planungs- und Förderinstrumenten besteht in der Fachdiskussion breite Übereinkunft dahingehend, dass der Stadtumbauprozess von einem Frühwarn- und Kontrollsystem begleitet werden muss, welches gesamt- und teilräumliche Entwicklungspfade sowie die Wirkungen von Planungen und Maßnahmen zeitnah abzubilden in der Lage ist (vgl. z. B. Reuther 2002; Faller 2004; IRS/IÖR/ADVIS 2001; Kriebel 2004; vgl. Tab. 1). Ein Stadtumbaumonitoring soll die Durchführung und Evaluierung der Stadtumbauprogramme unterstützen und frühzeitig über problematische Entwicklungstrends in städtischen Quartieren informieren. Auch die Koordination der verschiedenen Programme der Stadterneuerung, die Unterstützung der öffentlichen Diskussion sowie der Abstimmung der am Stadtumbauprozess Beteiligten gelten als Erwartungen an die Einführung von Monitoringsystemen (Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2004, S. 3).

Bisher ist allerdings festzustellen, dass nur wenige Kommunen ein explizites Stadtumbaumonitoring betreiben. Beobachter konstatieren vielmehr bei den Kommunen eine „gewisse Ignoranz“ gegenüber einem indikatorengestützten Monitoring und Wirkungsanalysen sowie „deutliche Lücken in der Statistik und den geforderten Angaben zu demografischen und soziokulturellen Daten“ (Bräuer 2004, 35; siehe auch Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2004, S. 2). Mit ursächlich hierfür sind einerseits sicher eine ganze Reihe von keineswegs umbauspezifischen methodischen Problemen, wie die erheblichen Kosten

eines stadträumlich differenzierten Monitorings oder die allgemein schwierige Datenverfügbarkeit. Insgesamt kann erheblicher Klärungsbedarf konstatiert werden, wie die Diskrepanz zwischen der Forderung nach einem differenzierten Frühwarn- und Kontrollsystem und den gegebenen finanziellen und informationstechnischen Möglichkeiten der Kommunen verringert werden kann.

Tab. 1: Argumente für Monitoringsysteme im Stadtumbau (Karsten 2006)

Stärkung der kommunalen Analysekompetenz	Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren	Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln	Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlaufsbeobachtung</li> <li>▪ Frühwarnsystem</li> <li>▪ Stadtteilvergleich</li> <li>▪ Fortschreibung STEK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koordination mit anderen Förderprogrammen</li> <li>▪ Koordination mit anderen Behörden</li> <li>▪ Koordination mit privaten Akteuren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antragstellung von Städtebaufördermitteln</li> <li>▪ Antragstellung anderer Fördermittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prioritätensetzung STEK</li> <li>▪ Erfolgskontrolle STEK</li> <li>▪ Erfolgskontrolle Maßnahmen</li> </ul>

Anm.: STEK = Stadtentwicklungskonzept

Basierend auf der Analyse der Durchführung des Zuschussprogramms für Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen aus dem Bund-Länder-Programm Aufbau Ost in den Städten Dresden und Leipzig widmet sich der vorliegende Beitrag<sup>1</sup> der Frage, ob über die bestehenden Ansätze kommunalen Informationsmanagements hinaus der demographiebedingte Stadtumbau die Einführung eines qualitativ neuen Monitoring-Instrumentariums in den Kommunen erfordert. Monitoring wird dabei nicht auf ein datengestütztes Beobachtungs- und Analysesystem reduziert, sondern als ein umfassendes Koordinierungs- und Steuerungsinstrumentarium verstanden, welches auf die kontinuierliche Wirkungsanalyse und Erfolgskontrolle politisch-planerischen Handelns abzielt.

## Monitoring in der Städtebau- und Wohnungspolitik

Die kontinuierliche Beobachtung der räumlichen Entwicklung der Stadt gehört zu den klassischen Aufgaben einer modernen Kommunalverwaltung. Wohl jede größere Stadt betreibt heute ein mehr oder weniger ausdifferenziertes kommunalstatistisches Beobachtungssystem, mit dem zentrale Größen der soziodemografischen, ökonomischen und baulich-räumlichen Entwicklung des Stadtgebietes insgesamt sowie seiner Teilräume erhoben werden. Gleichwohl finden sich bislang kaum Beispiele für einen strategischen Einsatz von Beobachtungs- bzw. Monitoringsystemen in der kommunalen Planung.

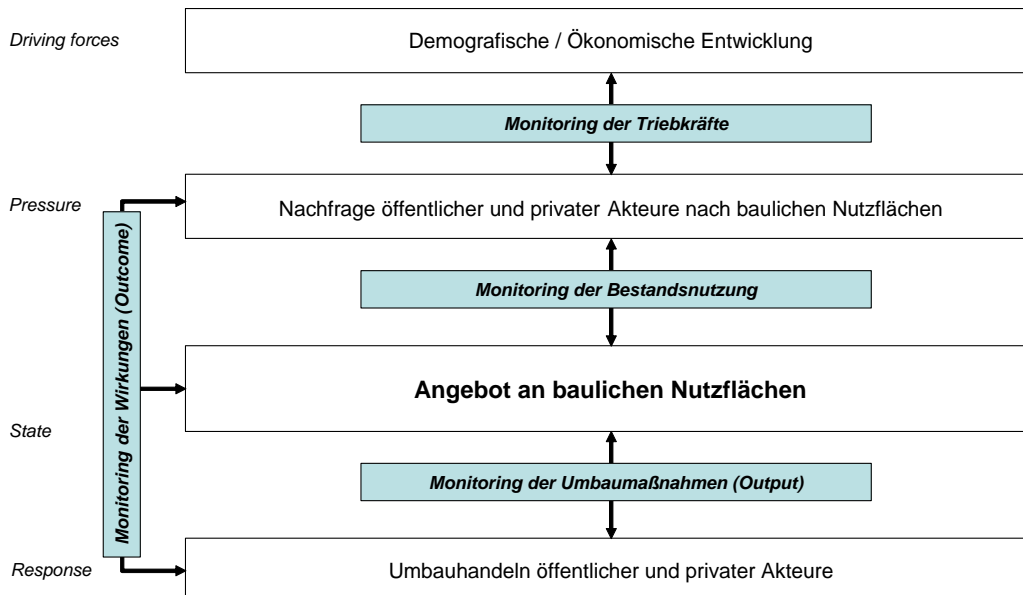
Allerdings mehren sich in den vergangenen Jahren die Anzeichen für eine verstärkte politische Nachfrage nach einem strategischen, raumbezogenen Informationsmanagement. Nationale oder supranationale Förderprogramme wie das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ oder die EU-Initiative URBAN fordern eine konsequente Evaluation der realen Wirkungen von Fördermaßnahmen und Projekten (Austermann 2003; ILS 2003). Aus der modernen Betriebswirtschaft stammende Controlling-Instrumente werden in Raumordnung und Städtebau verstärkt wahrgenommen und adaptiert (Keiner 2002; INFRAS/ORL/C.E.A.T. 2001).

Ein kräftiger Schub in der Entwicklung kommunaler Monitoringsysteme ging von der Installation von Wohnungsmarktbeobachtungssystemen aus. Zahlreiche Bundesländer, aber auch eine Reihe von Städten und Gemeinden entwickelten derartige Systeme, die dem Ziel dienen, mit Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation Grundlagen für eine längerfristig orientierte Wohnungspolitik zu legen, die Trendänderungen frühzeitig wahrnimmt und damit die Basis für eine bedarfsgerechte und vorsorgende Wohnungspolitik schafft (Perry/Appel 2004; Heusener/Lüschow 1999, S. 71).

Die besonderen Informationsbedürfnisse des Stadtumbaus haben in den letzten Jahren Länder, Kommunen, aber auch private Unternehmen motiviert, mit der Entwicklung spezifischer Monitoringsysteme zu beginnen (einen Überblick gibt die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2004 und 2007; siehe beispielhaft auch Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr 2007). Aufgrund des frühen Entwicklungsstandes ist das inhaltliche Profil derartiger Informationssysteme noch recht diffus. Im Vergleich zur Wohnungsmarktbeobachtung kann dem Stadtumbaumonitoring jedoch erstens ein stärker integrierter, übersektoraler Ansatz, zweitens eine deutliche Bestandsorientierung sowie – drittens – eine in stärkerem Maße auf städtische Problem- bzw. Umbaugebiete fokussierte Untersuchungsperspektive unterstellt werden. Auch versteht sich das Stadtumbaumonitoring explizit als Evaluierungsinstrument, während Ansätze der Wohnungsmarktbeobachtung eher dem Typus eines klassischen Informationsinstruments mit politikunterstützender Aufgabenzuweisung entsprechen.

In inhaltlicher Hinsicht richtet sich das Stadtumbaumonitoring im Kern auf die Beobachtung von Angebots-/ Nachfragerelationen auf den Immobilien- und Wohnungsmärkten und damit korrespondierende Einflussgrößen demographischer, ökonomischer, insbesondere wohnungswirtschaftlicher Art (z. B. Bevölkerungsentwicklung, innerstädtische Migration, Altersstruktur, Zustand des Wohnungsbestandes). Stadtumbaumonitoring umfasst aber auch die Beobachtung von Umbaumaßnahmen und der mit diesen verbundenen Wirkungen in wohnungswirtschaftlicher wie städtebaulicher Hinsicht (Abbildung 1). Allerdings dürfte ein derart umfassendes Design eines Umbaumonitorings noch in kaum einer Stadt realisiert sein.

Abb. 1: Gegenstände des Stadtumbaumonitorings (Eigene Darstellung)



Im Folgenden wird die kommunale Praxis des Stadtumbaumonitorings in Dresden und Leipzig beschrieben. Für die Untersuchung wurden die beiden größten Städte Sachsens ausgewählt, da zum einen Sachsen das am stärksten vom Wohnungsleerstand betroffene Bundesland ist. 2006 standen hier 17 % des Wohnungsbestandes leer (SAB 2007: 67). Dies entspricht einem absoluten Wert von ca. 400.000 unbewohnten Wohnungen und damit rund 40 % des Gesamtleerstandes in Ostdeutschland. Zum anderen verfügen Großstädte wie Dresden und Leipzig über sehr viele größere personelle, instrumentelle und finanzielle Ressourcen als kleinere Kommunen und können daher umfassender reagieren und eine Vorreiterrolle beim innovativen Umgang mit veränderten Rahmenbedingungen spielen.

## Stadtumbaumonitoring in Dresden

Dresden gehört nach einem jahrzehntelangen Einwohnerrückgang sowie einem aktuellen Leerstand von 12,8 % zu den Kommunen mit erheblichem Umbaubedarf, auch wenn die Basisdaten sich günstiger darstellen als in allen anderen Großstädten Ostdeutschlands mit Ausnahme des engeren Berliner Verflechtungsraums. Stadträumlich differenziert sich diese Bilanz jedoch stark. Fünf der 64 Stadtteile wiesen Ende 2006 noch einen Leerstand von über 21 % auf. Neben gründerzeitlichen Altbau-Quartieren wie der Friedrichstadt (27,1 %) und Löbtau (21,2 %) betraf dies auch die vom Plattenbau dominierten Stadtteile Gorbitz und Prohlis (26,6 %).

Die heutigen Wohnungsleerstände in Dresden sind sowohl auf einen negativen Wanderungssaldo und eine natürliche Bevölkerungsabnahme in der Vergangenheit als auch auf eine rege Bautätigkeit in den 1990er Jahren zurückzuführen. Seit 1999 ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch durch eine Trendum-

kehr geprägt. Nahm bis dahin der Einwohnerbestand kontinuierlich ab und im Gegensatz dazu die Einwohnerzahl der Umlandgemeinden stetig zu, so ist danach ein Wechsel eingetreten. Die Einwohnerzahl Dresdens – neuerdings sogar forciert durch einen Geburtenanstieg – wuchs, die der meisten Gemeinden der Region sank. Der Bevölkerungszuwachs, die fortschreitende Singularisierung der Haushalte und der Abriss von 1.500 leerstehenden Wohnungen haben in den letzten Jahren bereits zu einer deutlich Leerstandsverringering geführt.

Tab. 1: Wohnungsleerstand in Dresden (Stadt Dresden 2007: 77)

1999	18,0 %
2001	17,0 %
2002	16,0 %
2003	14,6 %
2004	12,8 %

Im Februar 2002 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dresden per Stadtratsbeschluss verabschiedet. Das INSEK enthält die Forderung nach einem jährlichen Wohnungsmarktbericht und einer Fortschreibung des Wohnkonzeptes alle zwei Jahre auf Basis eines Monitorings sozial-räumlicher Prozesse. Erstmals wurde der Wohnungsmarktbericht für das Jahr 2004 erarbeitet. In dem einschlägigen Stadtratsbeschluss vom 7. Februar 2002 (Beschluss-Nr. V 1697-39-2002) wird zudem der Umsetzung des INSEK hohe Bedeutung beigemessen. Entwicklungsprozesse und beeinflussende Maßnahmen seien einer kontinuierlichen Erfolgskontrolle zu unterziehen.

Die Stadtentwicklungsplanung hat daraus die Notwendigkeit abgeleitet, für die kontinuierliche Beobachtung und Fortschreibung der Stadtentwicklungsprozesse ein Monitoring aufzubauen. Dazu wird seit 2003 im zweijährigen Rhythmus ein Stadtentwicklungsbericht (INSTEB) herausgegeben.

Der jüngste Stadtentwicklungsbericht 2006 (Stadt Dresden 2007) gliedert sich in den Teil A, der sich mit der Zielerfüllung der gesamtstädtischen Konzepte und der Entwicklung in den räumlichen Schwerpunktbereichen auseinandersetzt, den Teil B als analytische Auseinandersetzung mit Prozessen des demographischen Wandels speziell in Dresden und den Teil C mit einem eigens entwickelten Indikatorensystem. Das für den Bericht entwickelte „Gesamtstädtische Indikatorenbarometer“ soll einen schnellen Überblick über wesentliche Aspekte der Stadtentwicklung im Berichtszeitraum ermöglichen, indem für insgesamt 26 Indikatoren die tendenzielle Entwicklung aufgezeigt und bewertet wird nach den Kategorien „positive Entwicklung“ (↗), „keine Entwicklung“ (→) sowie „negative Entwicklung“ (↘).

Abb. 2: Indikatorenbarometer Dresden (Quelle: Stadt Dresden 2007)

Bereich Wohnen/Flächennutzung		
Indikator	Trend	Bewertung
Außenwanderungsrate	positiv, Wanderungsgewinn	↗
Wohnungslernerstand	leichte Abnahme seit 1999	↘
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtlfläche	leichte Zunahme seit 1999	↘
Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner	unverändert zu hoch	↘
Bereich Gesellschaft/Bevölkerung		
Indikator	Trend	Bewertung
Anteil der ausländischen Studenten	kontinuierliche Zunahme	↗
Anteil und Anzahl der ausländischen Gäste	kontinuierliche Zunahme	↗
Beteiligung an den Kommunalwahlen	Abnahme	↘
Bereich Umwelt/Natur		
Indikator	Trend	Bewertung
CO <sub>2</sub> -Emission	zu geringe Senkung	→
Schutzgebiete und geschützte Biotope	Abnahme	↘
lärm betroffene Einwohner/Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen	Abnahme	↗
Bereich Wirtschaft		
Indikator	Trend	Bewertung
Gewerbesteuererinnahmen	leicht steigend seit 2003	↗
Kaufkraft	leicht steigend seit 2001	↗
Anlageinvestitionen im verarbeitenden Gewerbe und Bau, je 1000 Euro Gesamtumsatz	sinkend	↘
Nettoinvestitionsrate (Konsolidierung kommunaler Haushalt)	unverändert	→
Arbeitslosenquote	neuer Anstieg seit 2004	↘
Beschäftigtenquote	kontinuierliche Abnahme	↘
Selbstständigenquote	Anstieg seit 2002	↗
Bereich Mobilität/Verkehr		
Indikator	Trend	Bewertung
Nutzung Verkehrsmittel Umweltverbund	Zunahme bei Radverkehr, Abnahme bei MIV	↗
Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich von ÖPNV-Stationen	leichte Zunahme seit 2001	↗
Anbindung an ausgewählte Metropolen	leichte Verbesserung bei Schiene und Straße	↗
Bereich Soziales/Kultur		
Indikator	Trend	Bewertung
Durchschnittliche Wohndauer	unverändert	→
Empfänger Sozialhilfe	Anstieg	↘
Monatliches Äquivalenzeinkommen	Abnahme	↘
■ Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen		
■ Kindertageseinrichtungen	Verbesserung	↗
■ Seniorenbegegnungsstätten	Verbesserung	↗
■ Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Grundschulen, Bibliotheken, Stadtteilkultureinrichtungen, Einrichtungen für Behinderte	Verschlechterung	↘

Dresden hat hierfür kein neues Monitoringsystem aufgebaut, sondern greift auf vorhandene kommunale Daten zurück. Allerdings hat die Stadt die Wohnungsmarktbeobachtung verfeinert. Zugute kommt ihr dabei eine relativ gute Datenbasis aufgrund der vorhandenen und kontinuierlich fortgeschriebenen kommu-

nenen Wohnungsstatistik und die Erfahrung mit einem kleinräumig differenzierten Monitoring in Stadterneuerungsgebieten. Die kommunale Statistik basiert in Dresden auf einer kleinräumigen Differenzierung in 400 statistisch erfasste Bezirke, die wiederum 64 statistischen Stadtteilen zugeordnet werden. Damit verfügt die Stadt über detaillierte Informationen zur Entwicklung und sozialen Struktur der Bevölkerung. Die ebenfalls laufend fortgeschriebenen Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie zur Anzahl der in einem Gebiet lebenden Haushalte basieren dagegen nur auf Näherungswerten.<sup>2</sup> Dementsprechend liegen auch zum Leerstand (Differenz von Wohneinheiten und Haushalten) nur Schätzwerte vor.

Durch eine gebietsbezogene Aggregation der Daten sind statistische Analysen zu den festgelegten Stadterneuerungsgebieten möglich und auch Praxis. Zu diesen Gebieten zählen sowohl die förmlichen Sanierungsgebiete als auch Weiterentwicklungsgebiete (große Plattenbaugebiete), Stadtteilentwicklungsprojekte (heterogene Gebiete, die EFRE-Mittel der EU erhalten) und Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf (Programm Soziale Stadt). Derartige Datenaggregationen sind für die förmlich beschlossenen Fördergebiete des Stadtumbaus bislang nicht erfolgt, obwohl auch die Umbaugebiete auf Basis der statistischen Bezirke abgegrenzt wurden. Allerdings gibt es relativ große räumliche Überschneidungen zwischen den Stadterneuerungsgebieten, insbesondere den Weiterentwicklungsgebieten, und den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus. Probleme mit Datenlücken werden von Seiten der Stadtplanung nur in Ausnahmefällen (v. a. beim Leerstand und beim Umzugsverhalten innerhalb der Stadt) gesehen. Präzise und aktuelle Leerstandsdaten zu den Umbaugebieten bekäme die Stadt auf vertraulicher Basis direkt von den großen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus seien aber auch die Erfahrungswerte, die individuelle Begehung und Einschätzung durch den Planer unverzichtbar.

Maßnahmen des Stadtumbaus finden derzeit v. a. im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ statt. Das Steuerungspotenzial der Kommunen ist dabei stark eingeschränkt. Sowohl die förmlichen Vorgaben des Bund-Länder-Programms und der Entscheidungsvorbehalt der Länder als auch die betriebswirtschaftlich motivierte Rolle der Wohnungsunternehmen engen den Entscheidungsspielraum der Kommunen erheblich ein. Bei genauer Betrachtung kann sie v. a. bei zwei Verfahrensschritten einen strategischen Einfluss ausüben: erstens bei der Festlegung der räumlichen Fördergebiete bzw. -schwerpunkte und zweitens bei der objektkonkreten Verteilung der bewilligten Mittel für die Fördergebiete sowie den damit verbundenen vertraglichen Auflagen. Während für den ersten Fall, die Gebietsfestlegung, nach Einschätzung der Dresdner Stadtplaner ausreichend Informationen entscheidungsverfügbar sind und diesbezüglich kein weitergehender Monitoringbedarf gesehen wird, erfolgt die objektkonkrete Disposition der Fördermittel ohne transparente Kriterienvorgaben durch einzelne leitende Verwaltungsmitarbeiter. Ein systematisches und kontinuierliches Monitoring auf Ebene der Förderschwerpunkte des Stadtumbaus in Dresden könnte hier die Abhängigkeit von mitunter spontanen und subjektiven Entscheidungen verringern und die Konsistenz der Maßnahmen erhöhen.

In der Anlaufphase des Bund-Länder-Programms konzentrierten sich die Monitoringansätze in Dresden jedoch primär auf die Bereitstellung von förderantragsrelevanten Daten. Benötigt wurden Informationen

---

<sup>2</sup> Die Zahl der Haushalte wird auf Basis der Melderegister und vorhandener Strukturdaten zum Gebiet mit dem von verschiedenen Städten genutzten Haushaltsgenerierungsprogramm HHG '98 abgeschätzt, der Wohnungsbestand auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 fortgeschrieben.

und Argumentationshilfen zur Begründung der Fördergebietsabgrenzung und der gebiets- bzw. objektbezogenen Förderbedürftigkeit. Wirkungsanalysen bezüglich der ergriffenen Maßnahmen oder ein Monitoring der sozialen und demographischen Triebkräfte des Überangebotes auf dem Wohnungsmarkt wurden bisher nicht in Angriff genommen.

Dennoch sieht die Stadt den Bedarf, ein stadtumbauspezifisches Monitoring für die Schwerpunkte des im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost förmlich ausgewiesenen Fördergebietes zu etablieren. Ursache hierfür ist neben der Verpflichtung, gegenüber Bund und Land den Einsatz und Erfolg der Fördermittelverwendung zu dokumentieren, auch das Eigeninteresse der Kommune. Die hierfür angedachten Indikatoren lassen sich aus der vorhandenen und kleinräumig differenzierten kommunalen Statistik relativ leicht ermitteln und stellen daher im informationstechnischen Sinn keine Innovation dar. Allerdings ist daran gedacht, das Umbaumonitoring digital in georeferenzierter Form vorzuhalten und auch den Betrachtungsrahmen zu erweitern, indem nicht nur die Umbaugebiete (Schwerpunkte des Fördergebiets), sondern auch die gesamtstädtische und die stadregionale Ebene einbezogen werden.

## Stadtumbaumonitoring in Leipzig

Mit einem Bevölkerungsverlust von etwa 13 % seit 1990 gehört Leipzig keineswegs zu den von Bevölkerungsrückgängen am stärksten betroffenen Großstädten Ostdeutschlands (Statistisches Landesamt Sachsen 2006). Leipzig unterscheidet sich aber insofern von zahlreichen anderen ostdeutschen Städten, als dass der Schrumpfungsprozess schon zu DDR-Zeiten einsetzte und in der Nachwendezeit Fortsetzung fand. Erst Ende der 1990er Jahre konnte die Stadt diesen Trend mit der Eingemeindung seiner suburbanen Randgemeinden zum Stillstand bringen. Hinzu kommt, dass Leipzig seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo ausweist. Die zuvor erheblichen Bevölkerungsverluste durch Suburbanisierung haben sich in Wanderungsgewinne – auch mit dem Umland – umgekehrt, sodass sich Leipzig gegenwärtig als „wachsende Stadt“ ausweist (Stadt Leipzig 2006).

Im Jahr 2005 wies die Stadt einen Wohnungsleerstand von etwa 45.000 Wohnungen (14 %) auf. Räumliche Schwerpunkte liegen in den Zwischenkriegsbeständen mit einer Leerstandsquote von 19 %. In den Gründerzeitgebieten sowie den Großsiedlungen des DDR-Wohnungsbaus sind die Leerstände mit Anteilen von 18 bzw. 13 % geringer. Gegenüber dem Höchststand des Wohnungsleerstandes im Jahr 2000 mit einer stadtweiten Leerstandsquote von 20 % zeigt sich aktuell eine deutliche Entspannung, was auf den in den vergangenen Jahren begonnenen Wohnungsabriss wie auch auf die positive Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist (Stadt Leipzig 2006).

Instrumenteller Kern der Leipziger Stadtumbauplanung ist der Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadtentwicklung“ (STEP), welcher im Jahr 2000 vom Rat beschlossen wurde. Dieser mit Akteuren der Wohnungswirtschaft abgestimmte Plan definiert eine gemeinsame Strategie für die Aktionsfelder Stadterweiterung, Stadterneuerung und Großwohnsiedlungen. Ein wesentliches strategisches Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der inneren Stadt gegenüber randstädtischen Lagen. Mit gezielten Maßnahmen zur Bestandserhaltung und -entwicklung (Eigentumsbildung, individuelle Wohnformen) sollen potenziellen Abwanderern attraktive Wohnangebote in der



Stadt unterbreitet werden. Dabei ist es ausdrückliches Ziel, die für Rückbau und Aufwertung verfügbaren Ressourcen auf die erhaltenswerten, gleichzeitig aber tatsächlich stabilisierbaren Bestände zu konzentrieren. Der STEP formuliert daher Prioritäten für die zu entwickelnden Standorte der Stadterneuerung und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Insgesamt wird für mehr als ein Drittel der untersuchten Wohngebiete der Stadt Leipzig ein Handlungsbedarf für die öffentliche Hand gesehen.

Die Leipziger Stadtentwicklungsplanung war von vornherein auf eine stetige Weiterentwicklung und Anpassung an veränderte Situationen orientiert. Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsplans „Wohnungsbau und Stadtentwicklung“ wurde die Verwaltung verpflichtet, die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der kleinräumigen Quartiersentwicklung umsetzungsbegleitend zu beobachten. Im Jahr 2001 wurde dazu erstmals ein „Monitoringbericht“ vorgelegt, welcher die aus Sicht der Stadt wichtigsten Entwicklungsparameter des Leipziger Wohnungsmarktes ausweist. Seitdem legt die Abteilung Stadtentwicklungsplanung des Stadtplanungsamtes jährlich Monitoringberichte vor. Wesentliche Leistung dieser ist es, sektorale Daten und Informationen erstmals in einem geschlossenen Dokument zu bündeln. In räumlicher Hinsicht zeigen die Berichte neben gesamtstädtischen Trends auch Entwicklungen auf Ortsteilebene sowie in den Gebietskategorien des Teilplans Stadterneuerung des STEP auf („Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung“). Das Monitoring verfolgt damit einen konsequenten gesamtstädtischen Ansatz, welcher einer allein auf die Problem- bzw. Handlungsgebiete fokussierten Entwicklungsbeobachtung entgegentritt.

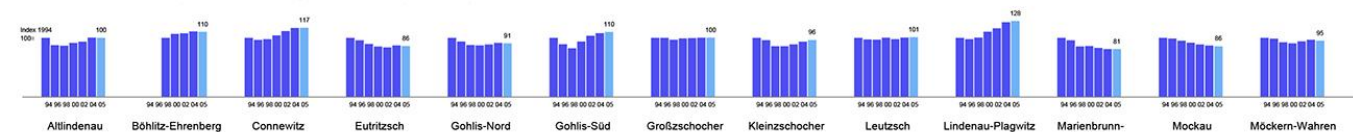
Abb. 3: Monitoring der quartierlichen Entwicklung – Stadtteile des Teilplans Stadterneuerung (Quelle: Stadt Leipzig 2006)

Strukturdaten der Stadtteile des Teilplan Stadterneuerung

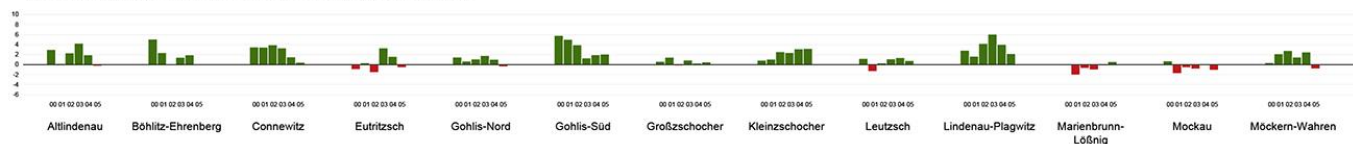
Altersstruktur der Wohnbevölkerung (31.12.2005)



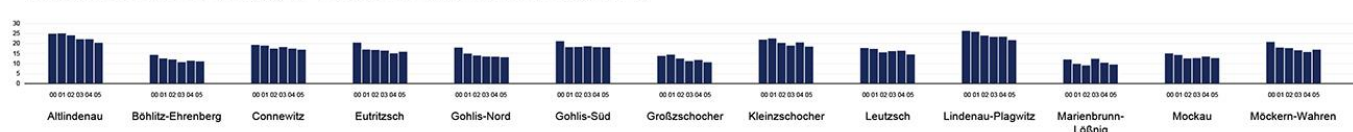
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2005 (Wohnberechtigte 31.12.)



Wanderungssalden 2000 bis 2005 in % der Wohnberechtigten



Fluktuation 2000 bis 2005 (Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten in %)



WE-Leerstand (Leerstandsklassen)

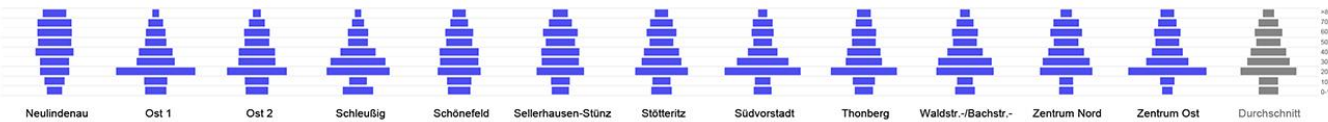


Anteil unsanierter Gebäude am Wohngebäudebestand (> 2 WE) bis Baujahr 1945 in %

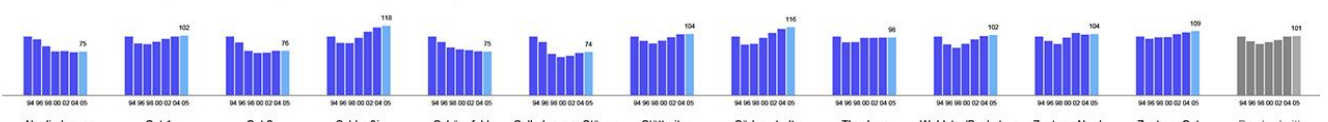


Strukturdaten der Stadtteile des Teilplan Stadterneuerung (Fortsetzung)

Altersstruktur der Wohnbevölkerung (31.12.2005)



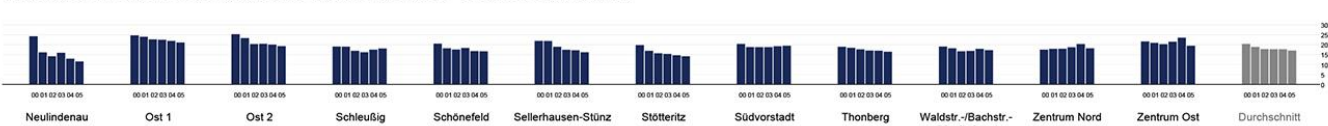
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2005 (Wohnberechtigte 31.12.)



Wanderungssalden 2000 bis 2005 in % der Wohnberechtigten



Fluktuation 2000 bis 2005 (Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten in %)



WE-Leerstand (Leerstandsklassen)



Anteil unsanierter Gebäude am Wohngebäudebestand (> 2 WE) bis Baujahr 1945 in %



Seit Erscheinen des ersten Berichts ist die Stadt Leipzig bemüht, das inhaltliche Leistungsspektrum des Monitorings stetig weiterzuentwickeln. Ausgangspunkt war dabei eine breite Bestandsaufnahme von Informationsbedürfnissen unterschiedlicher Akteure sowie der nutzbaren Datenquellen für die Erhebung neuartiger Informationsbestände. Dabei zeigte sich, dass der Informationsbedarf von Politik und Verwaltung zum großen Teil bereits durch das etablierte kommunalstatistische Informationsprogramm abgedeckt wird. Gleichwohl wurden Informationslücken festgestellt, mit deren Schließung das Monitoring nach Einschätzung der Verwaltung an Qualität gewinnen würde (Abbildung 4). Dies betrifft vor allem kleinräumige Daten zum Umfang und zur Struktur des Wohnungsleerstandes, zu Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen sowie zur Zusammensetzung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (nach Baualter, Gebäudetypen etc.). Die Schließung dieser Datenlücken sei aber nur möglich, wenn Datenquellen der Versorgungs- und Wohnungswirtschaft herangezogen werden können. Langfristig ist der Aufbau eines kleinräumigen Datenpools geplant, in dem Daten der amtlichen Statistik, der Leipziger Stadtverwaltung, der großen Vermieter sowie der Versorgungswirtschaft zusammengeführt werden.

Neben einer statistischen Raubeobachtung beinhaltet das Stadtumbaumonitoring auch jährliche Befragungen ausgewählter örtlicher Akteure wie Vermieter, Vertreter wissenschaftlicher Einrichtungen und privater Planungsbüros, Makler sowie Vertreter der Bau- und Finanzwirtschaft. Das „Wohnungsmarktbarmeter“ (siehe z. B. Stadt Leipzig 2007) bildet aktuelle Stimmungslagen wie auch Entwicklungseinschätzungen ab, u. a. zur aktuellen und mittelfristigen Marktlage, zur künftigen Nachfrageentwicklung in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus, zur Entwicklung der Leerstandsquote in den nächsten Jahren und der erwarteten Neubau- und Investitionstätigkeit im Wohnungsbereich.

Abb. 4: Verfügbarkeit von Daten im Rahmen des Monitorings (Stadt Leipzig 2002, S. 25)

Indikator	Region	Stadt	Ortsteil	U-Gebiet	Block
Einwohner nach					
- Haupt- und Nebenwohnsitz	■	●	●	●	▲
- Altersstruktur	■	●	●	●	▲
- Staatsangehörigkeit		●	●	●	▲
Haushalte					
	□	●			
Zu- und Fortzüge					
	■	●	●	□	
Gebäude- und Wohnungsbestand nach					
- Baualter	■	●	●	○	▲
- Sanierungsbestand		○	▲	○	▲
- Wohnfläche/Wohnungsgröße	■	●	▲	○	▲
- Nutzer-/Eigentümerstruktur		○	▲	○	▲
- Belegungsbindungen		■			
- Fertigstellungen	■	●			
- Abgängen	■	●			
Wohnungseerstand					
		○	○	○	▲
Wohnbauflächenpotenziale					
	□	○		○	
Grundstücksmarkt nach					
- unbebauten Flächen	■	●			
- Ein- und Zweifamilienhäusern	■	●			
- Mietshäusern		●			
- Sondereigentum		●	▲		
Mietpreise					
		○			
Sozialstrukturdaten					
- Arbeitslosigkeit	■	●	●	□	
- Wohngeldempfänger		●	●	□	
- Sozialhilfeempfänger		●	○		
	derzeit genutzt	Nutzung vorgesehen	Nutzung im Einzelfall		
regelmäßig verfügbar	●	■	▲		
eingeschränkt verfügbar bzw. Erhebung notwendig	○	□	▲		

Das Monitoring des Stadtumbaus beruhte bis 2004 allein auf der Beobachtung der demographischen Entwicklung sowie des Wohnungsbestandes, der Wohnbautätigkeit und des Leerstandes in den städtischen Teilgebieten. Mit der Weiterentwicklung des Monitorings erfolgen aktuell auch Analysen zum Einsatz von Fördermitteln und von bestimmten Maßnahmen des Stadtumbaus. Einem methodologisch rigiden Evaluationsanspruch an die Stadtentwicklungs- und Umbauplanung, orientiert an quantitativen Zielen und der Ableitung von quantitativen Zielerreichungsgraden, steht die Planungsverwaltung aber skeptisch gegenüber.

Insgesamt stellt sich das Leipziger Stadtumbaumonitoring zunächst als ein thematischer Aufbereitungs- und Verdichtungsprozess der aus der Kommunalstatistik gelieferten Daten und Informationen, weniger als ein qualitativ neuartiges Monitoring dar. Die systematische Zusammenführung und Nutzung verschiedenartiger, auf unterschiedlichen Raumebenen vorliegender und mit unterschiedlichen Zeitbezügen versehener Datenquellen und Informationen wird von Seiten der Stadt als wesentlicher Fortschritt der städtischen Raubeobachtung empfunden.

Allerdings erzwingen die stadtumbauspezifischen Informationsbedürfnisse ein in räumlicher Hinsicht erweitertes Leistungsspektrum, gemessen an der traditionellen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Dies betrifft insbesondere die Erschließung neuer Informationsquellen für solche Indikatoren, deren Erhebung im Rahmen der amtlichen Statistik nicht möglich ist (vor allem den Wohnungsleerstand).

Das Leipziger Stadt-Umland-Monitoring bietet eine wichtige Informationsressource für die Planung und förderliche Steuerung des Stadtumbaus sowie die Wirkungsbeobachtung bei Einsatz und Allokation öffentlicher Mittel. Der vergleichsweise hohe Aufwand für die Erhebung zusätzlicher Daten sei generell – so die Einschätzung des Stadtplanungsamtes – durch das Problemausmaß zu rechtfertigen. Als aufwandsbegrenzend wird angesehen, dass sich die Stadt gegen eine umfassende „Software-Lösung“ zugunsten eines modularen Monitoring-Konzepts entschieden hat, welches im Wesentlichen auf bestehenden Datenerfassungsprogrammen und -routinen aufsetzt.

Eine zentrale Leistung des Stadtumbaumonitoring liegt nach Einschätzung der Leipziger Planungsverwaltung in der Verbesserung der Markttransparenz. Informationen aus dem Monitoring vermitteln der Politik und Planungsverwaltung, aber auch externen Akteuren wie den Wohnungsbaugesellschaften wichtige Grundlagen für ihr strategisches und operatives Handeln. Die Monitoringberichte verstehen sich daher auch ausdrücklich nicht als interne Führungsinformation, sondern folgen dem Postulat eines „Gebens und Nehmens“. So speist die Wohnungswirtschaft Daten in das Monitoring ein, profitiert aber gleichzeitig vom Gesamtdatenbestand, der den Wohnungsunternehmen ein systematisches Benchmarking ihrer Bestände ermöglicht. Durch die öffentliche Bereitstellung der Berichte im Internet wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, sich umfassend über aktuelle Entwicklungen der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus zu informieren.

Im Hinblick auf die Übertragbarkeit des Leipziger Ansatzes auf andere Kommunen muss sicherlich beachtet werden, dass die Konzeptualisierung und der Aufbau des Monitorings auch mit Mitteln eines öffentlichen Forschungsvorhabens realisiert wurde (Stadt Leipzig 2007). Ob ein Aufbau eines Stadtumbau-monitorings mit einem dem Leipziger Profil ähnlichen Ansatz auch ohne Fördermittel möglich ist, kann hier allerdings nicht abschließend beantwortet werden.

## Lehren aus den Erfahrungen in Dresden und Leipzig

Die Städte Dresden und Leipzig beschäftigen sich derzeit sehr intensiv mit der Frage, wie über die bestehenden Ansätze kommunalen Informationsmanagements hinaus ein Monitoring-Instrumentarium für den demographiebedingten Stadtumbau auszugestaltet ist. Die in diesem Beitrag thematisierte Grundfrage, ob die Einführung eines qualitativ neuen und kleinräumig differenzierten Monitoring-Instrumentariums in den Kommunen erforderlich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig beantwortet werden. Zwar zeigt sich ein generelles Grundbedürfnis nach detaillierten stadtumbau-relevanten Informationen und einer Erfolgskontrolle der eingeleiteten Maßnahmen, allerdings bieten auch die vorhandenen Monitoring-Instrumente in den Kommunen ein hohes Informationspotenzial, dessen konsequente Ausschöpfung vorrangiges Anliegen der Stadtentwicklungspolitik sein sollte. Die darüber hinausgehende Verringe-

zung von Datenlücken (etwa zu Leerstandsquoten und innerstädtischen Wanderungen) und die Implementation spezifischer Evaluierungstools erfordern einen hohen methodischen und empirischen Aufwand und erscheinen nur unter aktiver Mitwirkung externer Akteure wie der Wohnungsunternehmen Erfolg versprechend. So verweist die Stadt Leipzig (2007, S. 68) darauf, dass der von Nutzern des Stadtumbaumonitorings angemeldete Informationsbedarf mit dem entwickelten System in großen Teilen gedeckt werden konnte, was allerdings nur durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren wie beispielsweise den großen örtlichen Vermietern möglich war. Gleichzeitig räumt die Stadt ein, dass nicht alle Bemühungen zur Gewinnung zusätzlicher Informationen erfolgreich waren, sodass weiterhin Datenlücken zu konstatieren seien.

Angesichts des engen Entscheidungsspielraums der Kommunen im Programm „Stadtumbau Ost“ stellt sich die Frage, ob aufwendige neue Monitoringsysteme unter dem Gesichtspunkt der Effizienz angemessen wären. Dieses lässt sich letztlich nur situationsspezifisch beurteilen. Weder ist vor dem Hintergrund der ganz unterschiedlichen Ausgangssituationen der zu betreibende Aufwand in allen Städten identisch, noch lässt sich der Nutzen, der im Wesentlichen in einer zielgenaueren Steuerung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen und einer zeitnahen Rückmeldung zu deren realen Wirkungen bestehen könnte, im Vorfeld präzise bestimmen.

Die bisherigen Erfahrungen in den Städten Dresden und Leipzig zeigen, dass die Umsetzung eines sachlich umfassenden und räumlich differenzierten Monitoringkonzepts zahlreiche informationstechnische Probleme aufwirft. Spezifische Informationen (wie z. B. der Wohnungsleerstand) sind zumeist nicht aus der allgemeinen Kommunalstatistik abrufbar. Häufige Veränderungen der kleinräumigen Gebietsstruktur (z. B. Blockkarten) sowie Veränderungen der Definition, Struktur und Qualität von bereitgestellten Daten behindern den Aufbau von Zeitreihendaten und die Entwicklung von Routinen der Informationsaufbereitung (Stadt Leipzig 2007, S. 69). Zudem eröffnen sich insbesondere bei der Evaluierung von Umbaukonzepten inhaltlich-methodische Probleme, die sich so oder ähnlich allerdings auch in anderen Anwendungsfeldern von Controlling und Evaluierung zeigen. Beispielhaft sei auf das Kausalitätsproblem bei der Beurteilung der Wirksamkeit von politischen Konzepten verwiesen (Becker 2003, S. 211).

Auch wird sich ein Stadtumbaumonitoring immer im Spannungsfeld zwischen dem Streben nach möglichst räumlich differenzierten Daten und den Grenzen der Datenverfügbarkeit auf Ebene von Stadtbezirken oder Baublöcken bewegen. Die Beobachtung des Stadtumbaus verlangt ein besonders hohes Maß an Betrachtungsschärfe, da sich – wie oben ausgeführt – Schrumpfungsprozesse kleinräumig differenziert vollziehen und ein räumlich fokussierter Mitteleinsatz bei Umbaumaßnahmen förderrechtlich vorgegeben ist. Allgemein gilt aber, dass sich das Datenangebot mit zunehmender räumlicher Auflösung aus Aufwands- und/oder Datenschutzgründen verengt (siehe hierzu Stadt Leipzig 2007, S. 68). Die Umbau-Städte stehen daher vor der Herausforderung, ein geeignetes Maß räumlicher Auflösung zwischen Gesamtstadt und Einzeladresse zu finden, welches inhaltliche Anforderungen an das Monitoring gewährleistet und zugleich im Hinblick auf den Verwaltungsaufwand vertretbar ist.

Die Erfahrungen in Dresden und Leipzig zeigen, dass die Schließung von Datenlücken in der kommunalen Statistik aus eigener Kraft an informationstechnische Grenzen stößt oder mit unverhältnismäßig hohen Aufwendungen verbunden ist. Die Verwaltungen zielen daher auf enge Kooperation mit solchen Akteuren,

die erstens über wertvolle Informationsressourcen verfügen und zweitens ein hohes Maß an Eigeninteresse am Stadtumbau aufweisen. Dies betrifft insbesondere die kommunale Wohnungswirtschaft oder die Versorgungswirtschaft. Stadtumbaumonitoring wird dann erfolgreich sein, wenn es als offenes, kooperatives Informations- und Steuerungsinstrumentarium entwickelt wird. Dies impliziert ein „Geben und Nehmen“ – verwaltungsexterne Akteure, die eigene Daten in das System einspeisen, müssen gleichzeitig Nutzungsrechte am Monitoring beanspruchen können.

Die Autoren der Leipziger Monitoringberichte warnen vor der Vorstellung eines rein technisch zu organisierenden Informationsmanagements. Abzuraten sei von umfassenden „Software-Lösungen“, weil der Betrieb eines Stadtumbaumonitorings nur als ein kontinuierlicher Anpassungs- und Weiterentwicklungsprozess zu verstehen sei, was ein „lernendes System“ voraussetze. Der Anspruch auf ein „fertiges System am Reißbrett“ werde diesen Anforderungen nicht gerecht. Zu präferieren sei demgegenüber ein „anpassungsfähiges System auf der Grundlage von Praxiserfahrungen“ (Stadt Leipzig 2007, S. 69).

Das in Dresden und Leipzig bis dato betriebene Monitoring fungiert vor allem als Basis für die Planung des Umbaus, weniger für dessen Controlling. Noch fehlt eine systematische Beobachtung und Dokumentation des operativen Verhaltens öffentlicher und privater Akteure auf dem Wohnungsmarkt (z. B. Rückbaumaßnahmen, Fördermittelvergabe). Damit fehlen gleichzeitig Informationen, die zur Beurteilung der Wirksamkeit von Stadtumbaukonzepten und ihren Maßnahmen erforderlich wären. Ein strategisches und operatives Monitoring, welches nach den intendierten und nicht intendierten Wirkungen der verfolgten Ziele und durchgeführten Projekte und Maßnahmen fragt, existiert in beiden Fallbeispielkommunen bislang noch nicht. Eine inhaltliche Erweiterung des Stadtumbaumonitorings im Sinne der in Abschnitt 2 skizzierten Komponenten ist jedoch sowohl in Dresden als auch in Leipzig mittel- und langfristiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung.

Allerdings ist die methodische Ausgestaltung der Evaluierung von Umbaumaßnahmen noch weitgehend offen. Mit Ausnahme konkreter Festlegungen der Anzahl rückzubauender Wohnungen wurden in den Umbaustädten bislang kaum quantitative Ziele formuliert, sei es aus fachlichen oder politischen Erwägungen. Evaluation ist aber umso schwieriger, je unbestimmter die zu evaluierenden Ziele formuliert sind. Die Städte behelfen sich in dieser Situation mit relativen Bewertungskonzepten, bei denen Quartiere untereinander oder mit höherstufigen Aggregatgrößen (z. B. der Gesamtstadt) verglichen werden. Verbreitet werden auch Tendenzeinschätzungen abgegeben, welche die Zielerreichung qualitativ zum Ausdruck bringen („positive Entwicklung“, „negative Entwicklung“). Ein rigideres, stärker quantitativ orientiertes Evaluationsverständnis scheint in den Kommunen dagegen kaum auf Akzeptanz zu stoßen. Nichtsdestotrotz sollten die Kommunen abwägen, ob eine konkretere Zielformulierung in sachlichen Teilbereichen der Stadtumbauplanung möglich ist. Dies würde eine transparentere Zielerreichungskontrolle unterstützen (siehe hierzu auch Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2004, S. 5).



## Handlungsempfehlungen

Stadtumbaumonitoring ist eine kommunalpolitische Notwendigkeit – sowohl als materielle Basis für die Planung und Evaluierung des Stadtumbaus als auch als förderrechtlich gebotenes Begründungs- und Rechtfertigungsinstrumentarium bei Einsatz knapper öffentlicher Mittel. Es ist nicht als ein grundsätzlich neues Werkzeug kommunalen Informationsmanagements anzusehen, sondern eher als ein thematisch und räumlich fokussierter Aufbereitungsprozess von Daten aus weitgehend bestehenden Datenquellen zu verstehen. In diesem Sinne ist Stadtumbaumonitoring in vielen Kommunen bereits geübte Praxis, wengleich oftmals nicht alle inhaltlichen Komponenten eines konzeptionell geschlossenen Monitoringkonzepts umgesetzt werden. Dies betrifft vor allem die strategische und operative Evaluierung von Zielen und Maßnahmen. Letzteres ist aber weniger mangelndem politischem Interesse als vielmehr dem frühen Stadium des Stadtumbauprozesses zuzuschreiben.

Aus den bisher gesammelten Erfahrungen mit dem Stadtumbaumonitoring lassen sich folgende allgemeine Empfehlungen ableiten:

- Stadtumbaumonitoring ist ein Schlüsselinstrument zur Beobachtung von Stadtentwicklungsprozessen und zur Entscheidungsvorbereitung von Stadtentwicklungsplanungen, insbesondere bei der Umsetzung integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Vor Einführung eines Stadtumbaumonitorings muss jedoch sein politischer Zweck genau definiert werden. Geht es beispielsweise um das Aufzeigen von Defiziten, die Schaffung von Planungsgrundlagen, die Evaluierung durchgeführter Maßnahmen oder um die Legitimierung politischer Entscheidungen? Jedes Monitoring-Instrumentarium muss auf seine spezifischen Zwecke und die diesbezüglichen Informationsbedürfnisse der Akteure aus Verwaltung und Politik zugeschnitten werden.
- Die Entwicklung von Indikatoren bedarf einer Balance zwischen dem Streben nach möglichst differenzierten Daten und der effizienten Pflege eines kontinuierlichen Datenpools mit vertretbarem Verwaltungsaufwand. Hierfür gibt es keine Patentrezepte, vielmehr bedarf es spezifischer Lösungen für die jeweiligen Herausforderungen in einzelnen Kommunen.
- Die Erfahrungen der letzten Jahre haben immer wieder gezeigt, dass gerade die sehr ambitionierten Ansätze unter dem hohen Aufwand, den fehlenden Daten und der mangelnden Effizienz leiden, sodass der Erhebungsaufwand, etwa die Zahl der Indikatoren, in der Folge deutlich reduziert werden musste. Ziel sollte es daher sein, wann immer möglich auf bereits vorhandene Daten zurückzugreifen und den Aufwand für die Erhebung von Primärdaten zu minimieren. Am Datenbestand orientierte Indikatoren ermöglichen auch am einfachsten den Aufbau von Zeitreihen. Angesichts begrenzter Ressourcen erfordert ein kommunales Stadtumbaumonitoring daher immer auch den „Mut zur Lücke“.
- Sowohl die Ziele des Monitorings als auch die kommunalen Rahmenbedingungen unterliegen einem steten Wandel. Monitoringsysteme sollten daher zugleich inhaltlich und methodisch flexibel gestaltet werden. Monitoringsysteme sollten nicht als technisches Expertentool, sondern als politischer Lernprozess verstanden werden, der sowohl quantitative als auch qualitative Elemente umfasst und schrittweise implementiert wird.

- Stadtumbaumonitoring wird dann erfolgreich sein, wenn es als offenes, kooperatives Informations- und Steuerungsinstrumentarium entwickelt wird, an dem relevante Akteursgruppen (auch außerhalb der Kommunalverwaltung) als Datenlieferant und Datennutzer teilhaben. Dies impliziert einen breiten Konsens und ein „Geben und Nehmen“ – kommunale Wohnungsgesellschaften oder Versorgungsunternehmen, die eigene Daten in das System einspeisen, müssen gleichzeitig Nutzungsrechte am Monitoring beanspruchen können.

Ob das Aufwand-Nutzen-Verhältnis bei Einführung zusätzlicher Monitoringkomponenten angemessen ist, kann letztlich nur situationsspezifisch beurteilt werden. Einheitlichen Monitoringsystemen mit umfangreichen Standardindikatorenätzen, wie sie derzeit von einigen Ländern angedacht sind, ist mit einiger Skepsis zu begegnen. In Abhängigkeit von Gemeindegröße, Problemausmaß, bestehender Informationsbasis, technischer Ausstattung und politischer Nachfrage können von Kommune zu Kommune ganz unterschiedliche Maßnahmen angemessen sein. Der Aufwand für den inhaltlichen Ausbau bestehender Monitoringinstrumente kann durch eine gezielte Kooperation mit Akteuren der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft begrenzt werden. Die Städte sollten sich dabei das hohe Maß an Eigeninteresse von kommunalen Versorgungs- und Wohnungsunternehmen am Stadtumbau zunutze machen.

## Literatur

Austermann, K. (2003): Evaluation des integrierten Handlungsprogramms „Soziale Stadt NRW“ – aktueller Stand. In: ILS (Hrsg.): Zielentwicklung, Projektcontrolling und Evaluation in der integrierten Stadtteilerneuerung. Dokumentation des Workshops am 13. Februar 2003 in Köln. Dortmund, S. 3-12.

Becker, H. (2003): Qualitätsmanagement und Politiksteuerung durch Evaluierung und Monitoring. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Strategien für die soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven – Umsetzung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Berlin, S. 208-225.

Bräuer, M. (2004): Stadtumbau als Chance – Anforderungen an Stadtplanung und Architektur. In:

BMVBW (Hrsg.): Dokumentation zum Kongress „Zwei Jahre Stadtumbau Ost“ am 27. November 2003 in Berlin. Berlin, S. 34-40.

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2004): Monitoring im Stadtumbauprozess. Dokumentation des Workshops am 29.06.2004 in Berlin. Erkner: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung.

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2007): 5 Jahre Stadtumbau Ost – Eine Zwischenbilanz. Berlin.

Faller, B. (2004): Stadtumbau in NRW. empirica paper Nr. 101. Berlin: empirica. Wirtschaftsforschung und Beratung.

Heusener, K., Lüscho, J. (1999): Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem in Nordrhein-Westfalen. Entwicklung, Struktur und aktuelle Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2, S. 71-82.

ILS (Hrsg.): Zielentwicklung, Projektcontrolling und Evaluation in der integrierten Stadtteilerneuerung. Dokumentation des Workshops am 13. Februar 2003 in Köln. Dortmund.

INFRAS, ORL, C.E.A.T. (2001): Kantonale Richtplanung und Nachhaltige Entwicklung. Eine Arbeitshilfe. Bern: Bundesamt für Raumentwicklung.

IRS (Institut für Regionalentwicklung und Strukturforchung) / IÖR (Institut für ökologische Raumentwicklung) / ADVIS (2001): Stadtumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. Berlin.

Karsten, Martin (2006): Selbstbeobachtungssysteme im Stadtumbau – Ein Überblick, Folien zum Vortrag auf der Projektwerkstatt Salzgitter am 30./31.03.06, Download unter [http://www.stadtumbauwest.de/konzept/PW\\_Salzgitter\\_Bericht.htm](http://www.stadtumbauwest.de/konzept/PW_Salzgitter_Bericht.htm)

Keiner, M. (2002): Wie nachhaltig ist die Raumentwicklung der Kantone? In: DISP, Heft 150, S. 41-45.

Kriebel, L. (2004): Monitoring zum Stadtumbau – Wie ist der Stand? In: MIR-aktuell, Ausgabe 4, S. 39-40.

Perry, T., Appel, C. (2004): Trendmonitoring im Wohnungsmarkt: eine Untersuchung für den vhw. In: Forum Wohneigentum, Heft 5/2004, S. 3-10.

Reuther, Iris (2002): Leitbilder für den Stadtumbau. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“. Expertisen zu städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Bonn, S. 12-24.

Sächsische Aufbaubank (SAB) (2007): Wohnungsbaumonitoring 2006 / 2007, Dresden.

Stadt Dresden (2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden – Bericht 2006, Dresden.

Stadt Leipzig (Hg.) (2002): Wettbewerb Stadtumbau Ost, Beitrag der Stadt Leipzig. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hg.) (2007): Wohnungsmarktbarometer 2007. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hg.) (2006): Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig. Monitoringbericht 2006. Leipzig.

Stadt Leipzig (2007): Schlussbericht zum Forschungsprojekt Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig. Leipzig.

Statistisches Landesamt Sachsen (2006): Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2006 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen. Kamenz.

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr (2007): Monitoringbericht der Begleitforschung 2007. Erfurt.