



Fachbereich Kultur- und Geowissenschaften
Fachgebiet Geographie

Wohnen im Stadtzentrum von Kleinstädten

Strukturen, Entwicklungen und Bewertungen am Fallbeispiel des Mittelzentrums Melle

Kurzfassung der Diplomarbeit

Vorgelegt von:

Dirk Immken

Möserstraße 37

49074 Osnabrück

Matrikelnummer: 905760

Osnabrück, August 2007

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG.....	1
2.	FORSCHUNGSHINTERGRUND	2
2.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL.....	2
2.2	STÄDTE IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN SUBURBANISIERUNG UND REURBANISIERUNG	2
2.3	DIE INNENSTADT ALS WOHNSTANDORT	4
3.	KURZVORSTELLUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	5
4.	METHODISCHE VORGEHENSWEISE	6
5.	ERGEBNISPRÄSENTATION.....	7
5.1	HAUSHALTSGRÖßEN UND -TYPEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET.....	7
5.2	WOHNUNGSARTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET.....	9
5.3	UMZUGSGRÜNDE DER BEFRAGTEN HAUSHALTE	10
5.4	ZUFRIEDENHEITSBEWERTUNG DER WOHNGEGEND.....	11
5.5	ANSÄTZE ZUR VEBESSERUNG DER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	12
6.	FAZIT UND AUSBLICK	14
	LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS.....	16
	ANHANG.....	18

1. Einleitung

Ausgangspunkt für die vorliegende Diplomarbeit ist der Wunsch der Stadt Melle, eine genaue Analyse über das Wohnen im Kernbereich der Stadt durchzuführen. Hintergründe für das verstärkte Interesse einer solchen Analyse ist die Wahrnehmung der Stadtverwaltung in Melle, dass die Menschen verstärkt wieder nach Wohnraum in der Innenstadt fragen. Auch in der Fachliteratur ist in diesem Kontext der Begriff „Reurbanisierung“ und die damit verbundene Rückbesinnung auf die Innenstädte verstärkt in den Fokus der Aufmerksamkeit der Stadtforscher gerückt (vgl. BRÜHL et al. 2005).

Das Interesse der Stadtplanung am Verständnis und an der frühzeitigen Wahrnehmung solcher Entwicklungen ist dadurch begründet, zu versuchen, auf diese Prozesse zu reagieren und eine koordinierte, zukunftsfähige und nachhaltige Planung durchzuführen. Themen, wie die aktuell diskutierte Reurbanisierung oder weiterhin Prozesse der Suburbanisierung stellen die Stadtplanung vor große Herausforderungen nachhaltig zu planen und Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Der demographische Wandel in Deutschland ist eine weitere Herausforderung, der sich die Kommunen stellen müssen. Durch den demographischen Wandel werden große Veränderungen auch auf dem Wohnungsmarkt erwartet, die auch Auswirkungen auf die zukünftige Nachfrage haben werden. Dabei ist jetzt schon abzusehen, dass es Städte und Kommunen mit Wachstumstendenzen, aber auch mit Schrumpfungstendenzen und Stagnationstendenzen geben wird. Die regionalen Unterschiede der Städte treten hier weiter in den Vordergrund und lassen eine einfache Ost-West-Unterscheidung nicht mehr ohne weiteres zu. Hier ist die Stadtplanung gefragt, frühzeitig die Weichen für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu stellen und an die Nachfrage angepasste Wohnangebote zu schaffen.

Grundlage für die vorliegende Arbeit ist eine Haushaltsbefragung im Zentrum von Melle, um Aussagen über die momentane Wohnsituation treffen und die Wertigkeit des Wohnens in der Stadt feststellen zu können. Hierbei soll anhand einer Sozialstrukturanalyse des Untersuchungsraumes auch die Frage geklärt werden, welche Bürger im Zentrum von Melle wohnen und ob bestimmte Haushaltstypen das Stadtbild in der Innenstadt prägen. Die Bewertung des Wohnumfeldes durch die befragten Haushalte soll hierbei Hinweise auf Stärken und Schwächen der Innenstadt von Melle als Wohnstandort geben. Durch Interviews und Gespräche mit verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt und auch Bewohnern wird weiterhin geklärt, wie die weitere Stadtentwicklung gesehen wird und welche Potentiale und Entwicklungen die Innenstadt von Melle für das Wohnen im Zentrum bieten kann.

Die aktuellen Untersuchungen, die sich mit der Thematik der Rückbesinnung auf die Innenstädte als Wohnstandort beschäftigen, beziehen sich fast ausschließlich auf Metropolregionen.

Unter diesem Aspekt ist eine Betrachtung der innerstädtischen Entwicklungspotentiale und -richtungen auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt von Kleinstädten ein interessanter Ansatz um zu erforschen, ob hier vergleichbare Entwicklungen zu beobachten sind. Als Fallbeispiel dient hierzu die Stadt Melle mit einem festgelegten Untersuchungsgebiet im Zentrum des Stadtteils Melle-Mitte.

2. Forschungshintergrund

2.1 *Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel*

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen demographischen Wandel, einer Alterung und einem Bevölkerungsrückgang der Gesellschaft, sind auch die Wohnorte der Bürger Änderungen in der vorherrschenden Siedlungs- und Wohnstruktur unterworfen. Die aktuellen Bevölkerungsprognosen gehen dabei von einem sich abzeichnendem Bevölkerungsrückgang in Deutschland aus. In den nächsten Jahren wird es zu Schrumpfungsprozessen kommen, die jedoch wieder stark an regionale Gegebenheiten gebunden sind. So ist abzusehen, dass es in den neuen Bundesländern zu einem überdurchschnittlich starken Rückgang der Bevölkerung kommen wird, während es in Bereichen der alten Bundesländer durchaus eine Verdichtung der Bevölkerung in Ballungsregionen geben wird (KILPER/MÜLLER 2005, 38).

Gerade der demographische Wandel in Deutschland ist eine der zukünftigen Einflussgrößen für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes und hat daher Auswirkungen auf die Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen (KILPER/MÜLLER 2005, 38; KEMPER 2001, 142). JUST formuliert hierzu treffend „*Die Nachfrage nach Wohnraum hängt also direkt mit der Entwicklung der Bevölkerungszahl zusammen*“ (JUST 2003, 6). Die Hauptentwicklungslinien der Städte sind dabei sowohl die Prozesse der Suburbanisierung, wie die aktuellen Ansätze in der Fachliteratur zeigen als auch Tendenzen einer möglichen Reurbanisierung.

2.2 *Städte im Spannungsfeld zwischen Suburbanisierung und Reurbanisierung*

In den 1990er Jahren war überwiegend der Begriff der Suburbanisierung¹ in Untersuchungen und Veröffentlichungen gegenwärtig, die sich mit den allgemeinen Prozessen der Stadtentwicklung auseinandersetzten. Die Suburbanisierung ist dabei gekennzeichnet durch eine flä-

¹ Der Begriff Suburbanisierung bezieht sich in dieser Arbeit auf das Teilgebiet der Wohnsuburbanisierung. Als synonyme Begriff wird auch die Stadt-Umland-Wanderung verwendet.

chenhafte Ausbreitung der Städte über ihre territorialen Gebietsgrenzen hinaus (BRAKE, DANGSCHAT/HERFERT 2001, 8). Die Entwicklung ist charakterisiert durch einen Einwohnerverlust der Kernstädte, bei gleichzeitiger Zunahme der Bevölkerungszahlen in den Umlandgemeinden. Dadurch nimmt der Flächenverbrauch zu und es kommt zu einer Zersiedlung der begrenzt vorhandenen Flächenressourcen (BRAKE, DANGSCHAT/HERFERT 2001, 273). Nach GAEBE definieren sich die Prozesse einer Suburbanisierung folgendermaßen: „*Zunahme des Umlandanteils bzw. Abnahme des Kernstadtanteils der Bevölkerung und Beschäftigung in städtischen Räumen bei gleichzeitiger Veränderung der Siedlungs-, der Wirtschafts-, der Bevölkerungs- und der Sozialstruktur in Kernstadt und Umland*“ (GAEBE 2004, 63).

Die Suburbanisierung gehört immer noch zu den Hauptentwicklungsmustern der Städte. Das Tempo dieser Wanderungsprozesse verlangsamt sich jedoch (MÄDING 2004). Es sind daher auch aktuelle Tendenzen erkennbar, die eine Rückkehr der Wohnbevölkerung in die Innenstädte vermuten lassen (HALLENBERG 2002, 142).

Eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU) sieht anstelle der anhaltenden Suburbanisierung der Wohnbevölkerung einen Trend bzw. Wandel in den Standort- und Wohnwünschen. Der Autor der DIFU-Studie „*Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?*“, BRÜHL, formuliert aufgrund der Untersuchungen in innenstadtnahen Stadtvierteln in den Städten Leipzig und München Thesen, die sich mit den Hintergründen für mögliche Prozesse und Ausprägungen einer Reurbanisierung befassen. BRÜHL weist jedoch ebenfalls daraufhin, dass die seit Jahrzehnten anhaltende Suburbanisierung immer noch der bestimmende räumliche Trend sei. Es gibt aber in der Diskussion über die zukünftigen Entwicklungen in der Stadt einen erkennbaren Trend wieder zurück in die Innenstädte zu ziehen, um dort zu wohnen. Dies sei eine neue Phase in der Stadtentwicklung (BRÜHL et al. 2005, 11). Durch die industrielle Revolution hervorgerufene Stadt-Umland-Wanderungen fallen aufgrund gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen weg bzw. schwächen sich ab. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung, die ein jahrzehntelanges Bevölkerungswachstum und damit verbundenes Flächenwachstum der Städte ablöst, führt zu Wachstumstendenzen in Regionen mit positiven Standortmerkmalen. Andere Regionen werden dadurch jedoch Bevölkerungsrückgänge verzeichnen (BRÜHL et al. 2005, 12).

Ein Aspekt ist der zunehmende Kostenfaktor des Wohnens im Umland von Städten. Aufgrund von steigenden Energiepreisen werden die Kosten eines Zweitautos denen einer innenstadtnahen Wohnung gegenübergestellt. Der Wegzug aus den Umlandbereichen der Stadt begünstigt zudem einen Rückbau der vorhandenen Infrastruktur, um Kosten zu sparen. Die Untersuchungen von Stadt-Umland-Wanderungen haben die Erkenntnis erbracht, dass die Innenstadt

durchaus nicht als wohnfeindlicher Raum wahrgenommen wird und der Wegzug aus den innerstädtischen Bereichen zumeist nur aus Kostengründen erfolgte. (BRÜHL et al. 2005, 13).

Ein weiterer Grund für eine Reurbanisierung ist ein Wandel in der bevorzugten Wohnform. Das Idealbild von einem freistehenden Einfamilienhaus im Grünen ist einer Veränderung unterzogen (GURATZSCH 2006). Das damals entstandene Leitbild lässt sich aus den Folgen der Industrialisierung ableiten, welche damals in den Innenstädten unzumutbare Lebensbedingungen zur Folge hatte. Der heutige Trend geht jedoch dahin, dass das freistehende Einfamilienhaus als Idealvorstellung für einzelne Bevölkerungsschichten seine Bedeutung verlieren wird. *„Nicht von ungefähr fällt seit Mitte der 1990er-Jahre der Wiederverkaufswert von Reihenhäusern, während die Preise für Wohnungen in guten (Innen-) Stadtlagen eher steigen“* (BRÜHL et al. 2005, 13). Die gehobene Mittelschicht entdeckt das innenstadtnahe Wohnen wieder für sich. Aufgrund von aufgewerteten Bereichen in der Innenstadt werden diese Lagen wieder bevorzugt von bestimmten Lebensstilgruppen nachgefragt, welche sich aber nicht nur auf Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte beziehen, sondern alle Lebensphasen, Haushaltsgrößen und auch unterschiedliche Lebensstile. Jedoch ist das Einkommen der Wohnungssuchenden immer noch der bestimmende Faktor für eine mögliche Wohnstandortwahl (OPASCHOWSKI 2005, 180). *„Es ist zunächst eine Frage des Einkommens, ob man sich neu in den Innenstädten entstehenden Wohnraum leisten kann, und erst an zweiter Stelle steht die Frage nach lebensstiltypischen Differenzierungen, die sich dann allerdings auch räumlich auswirken können“* (BRÜHL et al. 2005, 14).

Ein weiteres Anzeichen für eine Rückbesinnung auf die innenstadtnahen Wohnquartiere ist der zunehmende Fokus von Wohnbauunternehmen und Investoren auf gerade diesen Markt. *„Die Renditeerwartungen im hochpreisigen Sektor rücken den innerstädtischen Wohnungsbau verstärkt ins Blickfeld“* (BRÜHL et al. 2005, 14).

2.3 Die Innenstadt als Wohnstandort

Die Aktualität der Thematik um den Kontext des Wohnens in der Innenstadt stellen u.a. auch die aktuellen Veröffentlichungen des BBR dar: *„Im Sinne einer nachhaltigen Planung und eines Ressourcen schonenden Umgangs mit vorhandenen Freiflächen ist vorrangig eine verstärkte Innenentwicklung voranzutreiben, die auch das Wohnen im Zentrum umfasst“* (BBR 2002, 4). FUHRICH verweist an dieser Stelle auf den gern verwendeten Begriff der Nachhaltigkeit als Modewort im Kontext von allgemeinen planerischen Zusammenhängen. Diese Nachhaltigkeit, im Sinne eines verantwortungsvollen Umganges mit Flächenressourcen muss

jedoch auch einen Eingang in „[...] *realitätstaugliche Handlungsstrategien in den städtischen Alltag* [...]“ finden um auch konkret umgesetzt werden zu können (FUHRICH 2002, 22). Die Trends und Entwicklungen einer Wanderung von Wohnbevölkerung in die Innenstädte können nicht an der Größe einer Stadt festgemacht werden. Jede Stadt muss sich mit den Wanderungsphänomenen und dem Wandel auf den Wohnungsmärkten auseinandersetzen (BOHNE 2005, 3). Den innerstädtischen Wohnungsmarkt Investoren und Immobilienmaklern ohne konkrete Handlungsziele zu überlassen ist mit potentiellen Problemen verbunden. So interessieren sich die Immobilienmakler in erster Linie für die Renditesicherheit der gemachten Investitionen in innerstädtische Wohnbereiche und nicht für Leitlinien und Ziele der Stadtplaner im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung (GURATZSCH 2005). Ein Ziel der Stadtplanung muss es daher sein, auch Einfluss auf die Wohnnutzung, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, zu nehmen. Die Stadtplanung oder die Stadtentwicklung muss versuchen, steuernd auf die Prozesse des Wohnungsmarktes im Zentrum der Städte eingreifen, um die aufgestellten Leitbilder und Ziele der Stadtentwicklungspolitik zu verwirklichen (FUHRICH 2002, 26). Problematisch ist dabei, dass die Kommunen sich durch eine massenhafte Ausweisung von Neubaugebieten in den Randbereichen der Stadt einen stetigen Anstieg des Bevölkerungswachstums erhoffen. Diese Handlungsweise von Kommunen geht jedoch an der Wohnungsmarktnachfrage vorbei (PRISTL 2000, 58; HEITKAMP 2002). Nach GURATZSCH sind diese Neuausweisungen eine „*Fehlinterpretation der Wohnwünsche, die aus anachronistischen Planungsideologien resultieren*“. Diese Entwicklung trägt nicht dazu bei, den hohen Flächenverbrauch in Deutschland zu reduzieren (GURATZSCH 2001, 197). Gerade im Rahmen des Nachhaltigkeitsgebotes, dem alle planerischen Vorhaben unterworfen sind, ist diese Ausrichtung von Stadtentwicklung als kontraproduktiv anzusehen. Es sollte vielmehr das Augenmerk auch auf den schon vorhandenen Wohnungsbestand gelegt werden und die Innenbereiche der Stadt weiter entwickelt werden (WALCHA 1999).

3. Kurzzvorstellung des Untersuchungsgebietes

Die Stadt Melle liegt im Osnabrücker Land, im Südosten des Landkreises Osnabrück, angrenzend an das Bundesland Nordrhein-Westfalen, zwischen dem nördlichen Wiehengebirge und dem südlichen Teutoburger Wald. Die Stadt ist mit 46.556 Einwohnern aufgeteilt in 8 Stadtteile und hat eine Flächengröße von 253,99 km² und 183,5 Einwohner/km². Anhand der Vergleichsgrößen der Stadt Osnabrück mit 163.814 Einwohnern, einer Fläche von 119,8 km² und

1367,4² Einwohner/km² lässt sich schnell die disperse Verteilung der Stadt Melle ableiten, die sich unter anderem aus der geschichtlichen Entstehung der Stadt ergibt. Südlich von Melle, den Stadtteil Melle-Mitte durchschneidend, verläuft die Autobahn A 30, die eine gute Erreichbarkeit der Stadt Melle gewährleistet und somit eine optimale Verkehrsanbindung auch an die Oberzentren Osnabrück und Bielefeld ermöglicht. Die Stadt Melle besitzt neben einem Anschluss an die Bahnlinie Osnabrück – Hannover auch ein eigenes ÖPNV-Busnetz „Meller Stern“, durch den alle Stadtteile mit Melle-Mitte in einem 60-Minuten-Takt verbunden sind. Der zentrale Busbahnhof, an dem sich alle Linien einmal in der Stunde treffen, garantiert so eine gute Erreichbarkeit der Stadtteile untereinander (PLANOS 2006).

Das Untersuchungsgebiet in der Innenstadt von Melle-Mitte wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtbaurat und der Wirtschaftsförderung der Stadt Melle festgelegt. Kriterium für die Festlegung dieses eng abgegrenzten Gebietes, war vor allem die fußläufige Erreichbarkeit der Fußgängerzone. Das Gebiet, in dem die Haushaltsbefragung durchgeführt wurde, charakterisiert den unmittelbaren Kern von Melle-Mitte. Zur genaueren Veranschaulichung ist das Untersuchungsgebiet in Abbildung 1 dargestellt³.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet 1.356 Haushalte mit 2.067 Einwohnern. Das Gebiet zeichnet sich naturgemäß als Stadtkern durch einen hohen Einzelhandelsbesatz aus, der jedoch hauptsächlich im Bereich Mühlenstraße, Teilen der Plettenbergerstraße und des Marktes lokalisiert ist. In diesem Bereich befindet sich auch die Fußgängerzone der Innenstadt. Die Wohnnutzung spielt hier eine untergeordnete Rolle. Dennoch werden auch hier die Etagen über den Geschäften durchaus als Wohnungen genutzt. Die Einzelhandelsflächen werden im Erdgeschoß genutzt, während viele Inhaber ihre Wohnung darüber bewohnen. Die Innenstadt von Melle ist weiterhin dadurch charakterisiert, dass sie durch die gewachsenen Strukturen zwar eine gewisse „Urbanität“ aufweist, jedoch in Innenstadtnähe auch noch Freiflächen vorhanden sind. Das Untersuchungsgebiet besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossige Immobilien.

4. Methodische Vorgehensweise

Um aussagekräftige Ergebnisse im Rahmen der Fragestellungen zur Bewertung des innerstädtischen Wohnens zu erhalten, basiert die vorliegende Arbeit auf drei Säulen. Die Vorgehensweise umfasst eine schriftliche Haushaltsbefragung der Bewohner im Untersuchungsgebiet,

² Bevölkerungszahlen Stand 30.06.2007, Quelle: NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2007

³ Sämtliche Abbildungen und Tabellen befinden sich im Anhang dieser Arbeit

Interviews und Gespräche und eine Analyse von Sekundär-Daten, die durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Melle zur Verfügung gestellt wurden bzw. sich auch aus den schon vorgestellten Ergebnissen der Bevölkerungsprognosen für die Stadt Melle ableiten lassen. Die Ziele der verschiedenen methodischen Vorgehensweisen befinden sich im Anhang dieser Arbeit (Tabelle 1 bis Tabelle 3).

Ein Mix von unterschiedlichen methodischen Vorgehensweisen ist hier sinnvoll, da durch diese Maßnahme die gewonnenen Erkenntnisse der einzelnen Methoden gegenübergestellt und kritisch reflektiert werden können. Durch die Erhebung von qualitativen und quantitativen Daten werden auch widersprüchliche Sachverhalte ersichtlich und können somit durch die Ergebnisse der weiteren methodischen Vorgehensweisen erläutert und erklärt werden. Eine ähnliche Verfahrensweise wurde auch von NIEDERMEYER gewählt, der sich in seinen Untersuchungen mit Kleinstadtentwicklungen verschiedener Kommunen in Grenzregionen befasste (NIEDERMEYER 2000).

Es wurden insgesamt 674 Haushalte für die Befragung angeschrieben und 229 Fragebögen durch die Bewohner zurückgeschickt. Zehn Fragebögen waren durch falsche Adressangaben nicht zustellbar. Somit konnten 664 Haushalte erreicht werden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 34,5 % und ist für eine postalische Befragung ein sehr guter Wert. In der Literatur sind für die schriftliche Befragung zumeist erwartete Rücklaufquoten von 15 % angegeben (REUBER/PFAFFENBACH 2005, S. 87). Dies zeigt eine hohe Bereitschaft der Meller Bürger sich aktiv an Planungsprozessen und Erhebungen der Stadt zu beteiligen und garantiert somit auch aussagekräftige Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet.

5. Ergebnispräsentation

5.1 Haushaltsgrößen und –typen im Untersuchungsgebiet

In Abbildung 2 ist die Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet von Melle-Mitte aufgeführt. Auffällig ist hier die hohe Anzahl an Single- und Zwei-Personen-Haushalten, die typisch für eine innerstädtische Wohngegend sind. Sie machen im Untersuchungsgebiet einen Gesamtanteil von 79,3 % aus. Die Verteilung der weiteren Haushalte fällt im Gegensatz dazu stark ab. Die Gründe dafür sind vielfältig. Hauptsächlich wird die Innenstadt nicht als familienfreundlicher Raum wahrgenommen und entspricht daher im Allgemeinen nicht den Idealvorstellungen einer Familie als Wohnstandort. Viele Familien möchten gerne das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand mit Garten und nicht den innenstadtnahen Bereich bewohnen (Interviewquelle). Ein weiterer Grund sind die hohen Wohnkosten in unmittelbarer Stadtnähe, die eine einschränkende Wirkung auf die Haushaltsgröße haben. So

können sich nur finanziell starke Haushalte mit Kindern den benötigten Wohnraum in unmittelbarer Innenstadt Nähe leisten, da günstige Wohnungen mit einer geeigneten Größe nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen (Interviewquelle).

Um konkretere Erkenntnisse zu gewinnen, welche Haushaltstypen vorwiegend im Untersuchungsgebiet wohnen, erscheint eine genauere Aufschlüsselung der Haushaltsgrößen nach weiteren Haushaltstypen sinnvoll. So können die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte nach bestimmten Alterklassen aufgeteilt werden, um eine genauere Verteilung zu erhalten. Eine Unterteilung nach Haushalten mit Kindern erscheint ebenfalls sinnvoll, um zu klären ob und wie viele Familien im Untersuchungsgebiet leben. Diese Vorgehensweise wird in vielen Untersuchungen, die sich mit der Wohn- und Lebenssituation befassen, angewendet (vgl. dazu ZERWECK 1997, 98; BRÜHL et al. 2005, 81). In der vorliegenden Untersuchung wird eine Unterteilung in neun Haushaltskategorien vorgenommen, die vor allem die Altersverteilung der vorhergehenden Haushaltsunterteilungen berücksichtigt. Weitere Unterteilungen werden in diesem Zusammenhang als nicht praktikabel angesehen, da die Fallzahlen keine weiteren Klassifizierungen zulassen und die folgenden Auswertungen erschwert werden. Abbildung 3 zeigt die detaillierte Aufschlüsselung angewendeten Haushaltsunterteilungen im Untersuchungsgebiet von Melle-Mitte. Die Aufschlüsselung der Haushaltstypen ist dabei nach folgenden Kriterien erstellt worden: Die Gruppe „Haushalte mit Kindern“ (14 %) umfasst alle Haushalte mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, inklusive zwei erwachsenen Personen. Zusätzlich wurde die Gruppe „Alleinerziehende“ generiert, die zwar Jugendliche und Kinder unter 18 Jahren aufweist, jedoch mit nur einer erwachsenen Person. Diese Gruppe ist mit einem Anteil von 5,2 % vertreten. Die Aufschlüsselung der Single-Haushalte und Zwei-Personen-Haushalte erfolgt nach folgenden Prinzipien:

In der Gruppe „Jüngere Haushalte“ befinden sich alle Personen zwischen 19-34 Jahren, die Kategorie „Mittlere Haushalte“ umfasst alle Mitglieder zwischen 35-49 Jahren und die Gruppe der „Älteren Haushalte“ umfasst alle Bewohner ab 50 Jahren. In der Haushaltskategorie „Sonstige“ sind alle Haushalte mit mehr als zwei Erwachsenen aufgeführt. Es wird deutlich, dass vor allem die Haushalte der „Älteren Singles“ und die Haushalte der „Älteren Zwei-Personen-Haushalte“ mit einem Gesamtanteil von 50,7 % vertreten sind und damit den größten Anteil an der Gesamtverteilung der Haushaltstypen ausmachen. Dieser Sachverhalt wird auch durch die Wahrnehmung der Anwohner bestätigt (Interviewquelle). Auffällig ist zudem, dass die mittlere Altersgruppe, hier durch die Gruppe der „Singles mittleren Alters“ (3,5 %) und die „Zwei-Personen-Haushalte mittleren Alters“ (4,2 %) dargestellt, unterrepräsentiert ist.

Dies kann aber damit relativiert werden, dass insbesondere diese Altersgruppe in der Kategorie „Haushalte mit Kindern“ vertreten ist.

5.2 Wohnungsarten im Untersuchungsgebiet

Neben der Analyse der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet werden auch die Wohnungsarten (Miete oder Eigentum) dargestellt. Die Abbildung 4 zeigt die Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet mit einem Anteil an Eigentümern⁴ der Wohnungen von 45,4 % und einem Mieteranteil von 54,6 %. Die Eigentümerquote liegt im gesamtdeutschen Durchschnitt bei 42,6 % (STATISTISCHES BUNDESAMT 2006, 134). Diese Werte belegen für die Innenstadt ein sehr ausgewogenes Bild an Eigentum und Wohnungen zur Miete, was auch durch Interviews mit dem Stadtbaurat und der Kreissparkasse bestätigt wird (Interviewquelle).

Die, im Vergleich zum gesamtdeutschen Durchschnitt, leicht erhöhte Quote selbstnutzender Eigentümer ist vor allem auf die gewachsenen Strukturen in Melle-Mitte zurückzuführen. Viele innerstädtische Einzelhändler wohnen über ihren Geschäften. Im Rahmen der Interviews wurden jedoch die Eigentumsquoten innerhalb der Innenstadt mit mehr als 50 % deutlich höher eingeschätzt. (Interviewquelle). Hier ist zu vermuten, dass dies eher auf die an das Untersuchungsgebiet anschließenden Areale zutrifft, welche im Rahmen dieser Untersuchung aber nicht erfasst wurden.

In Abbildung 5 sind die Haushaltstypen gestapelt nach den Wohnverhältnissen aufgeschlüsselt. Die Kategorien in Abbildung 4 wurden dabei in die Unterteilung Miete und Eigentum zusammengefasst. Auffällig ist der hohe Eigentumsanteil der älteren Zwei-Personen-Haushalte und älteren Single-Haushalte, der im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen mehr als 50 % in der jeweiligen Haushaltstyp-Kategorie einnimmt. In den anderen Haushaltskategorien ist der Anteil an Mietern im Vergleich zu den Eigentumsbesitzern höher. Dieser Sachverhalt deckt sich auch mit den Interviewaussagen. Ältere Menschen möchten eher die in die Innenstadt ziehen und bevorzugen eine Eigentumswohnung. Dieser Haushaltstypus gibt oft im Umland das Einfamilienhaus auf und veräußert die Immobilie, welche sich ebenfalls im Eigentum befand. Das Haus wird verkauft, um sich dann im Zentrum von Melle-Mitte eine neue Eigentumswohnung leisten zu können (Interviewquelle). Diese Entwicklung wird sich aufgrund des demographischen Wandels wahrscheinlich noch verstärken. Bereits jetzt sind diese Tendenzen zu spüren, dass gerade die ältere Bevölkerung innerstädtische Wohngegenden bevorzugt (Interviewquelle). In erster Linie hat dieser Haushaltstypus die finanziellen

⁴ Hier sind Eigentümer gemeint, die ihre Wohnung auch selbst nutzen

Möglichkeiten, um sich eine Eigentumswohnung in der Innenstadt leisten zu können (Interviewquelle). Der Anteil der älteren Zwei-Personen-Haushalte und älteren Single-Haushalte macht einen Anteil von insgesamt 69,5 % am Gesamtanteil der Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet aus.

5.3 Umzugsgründe der befragten Haushalte

Abbildung 6 stellt die Verteilung der Antworten auf die Frage nach den Umzugsgründen der befragten Haushalte dar. Der Wunsch in der Nähe des Zentrums zu wohnen sowie die Erreichbarkeit von Geschäften spielt bei den Umzugsgründen in das Untersuchungsgebiet eine sehr große Rolle. Werden die Antwortkategorien „sehr wichtig“ und „ziemlich wichtig“ zusammengefasst, so wird hier jeweils eine Quote von über 55 % erreicht. Die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen (42,3 %) und die Erreichbarkeit von ärztlichen Einrichtungen (36,2 %) scheinen ebenfalls eine große Rolle bei der Standortwahl der Wohnungssuchenden einzunehmen.

Neben diesen Umfeldfaktoren in der Wohnumgebung ist auch der Wunsch nach einer besseren Wohnung mit 50,7 % ebenfalls eine sehr wichtige Größe bei der Standortentscheidung. Dies ist nach HABERMANN-NIEBE auch nicht verwunderlich, da gerade die Wohnung einer der ausschlaggebenden Faktoren bei einer Entscheidung für einen Wohnstandort ist (HABERMANN-NIEBE 2005). Vergleicht man die Antworten der Kategorien „Alte Wohnung zu groß“ (14,6 %) und „Alte Wohnung zu klein“ (32,6 %), so kann man einen Trend zu einer Vergrößerung der Wohnung sehen. Die befragten Haushalte gaben hier eher an, dass die alte Wohnung zu klein war.

Die Gruppe der „Älteren Singles“ und die Gruppe der „Älteren Zwei-Personen-Haushalte“ sind überproportional in den Antwortkategorien „sehr wichtig“ bzw. „ziemlich wichtig“ vertreten, wenn es um die Beurteilung des Wohnortwechsels in die jetzige Wohnung nach der gesundheitlichen Situation und der Nähe zu ärztlichen und auch zu öffentlichen Einrichtungen geht. Ebenso verhält sich die Verteilung bei der Frage, ob die Erreichbarkeit der Geschäfte einen Einfluss auf die Wohnstandortentscheidung hatte. In erster Line für den Haushaltstyp der „Älteren Singles“ ist eine Wohnung nahe dem Zentrum im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen ein sehr wichtiges Kriterium für den Wohnortwechsel gewesen. Somit kann nachvollzogen werden, dass gerade für ältere Bewohner die Erreichbarkeit von bestimmten Einrichtungen eine große Rolle bei der Wohnstandortentscheidung spielt. Ältere Menschen haben aufgrund ihres Alters eine größere Immobilität. So sind diese Gruppen eher auf öffentliche Verkehrsmittel und eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt angewiesen, als andere

Haushaltstypen, in denen noch ein PKW zur Verfügung steht. Diese Annahme basiert auf Vermutungen, da die Verfügbarkeit eines PKW nicht im Rahmen der Haushaltsbefragung abgefragt wurde. Eine zentrale Rolle bei den Faktoren für den Wohnortwechsel spielt also der allgemeine Wunsch in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Melle-Mitte zu wohnen, wodurch eine gute Erreichbarkeit von Geschäften und öffentlichen Einrichtungen gewährleistet ist.

In den Interviews mit den Anwohnern des Untersuchungsgebietes wurde ebenfalls die unmittelbare Erreichbarkeit der Innenstadt mit den Einzelhandelsangeboten als Grund für den Wohnstandort im Zentrum von Melle-Mitte angegeben. Die Möglichkeiten und Vorteile, die das innenstadtnahe Wohnen in Melle bieten, reichen hierbei von einer gewissen „Urbanität“ des Meller Zentrums bis zur Möglichkeit die naturräumliche Umgebung zu genießen (Interviewquelle).

5.4 Zufriedenheitsbewertung der Wohngegend

Das Untersuchungsgebiet in Melle-Mitte verfügt über sehr positive Eigenschaften, die die befragten Haushalte wahrnehmen. In der Haushaltsbefragung sollten das Image der Wohngegend zum einen in der Selbsteinschätzung und zum anderen in der Fremdeinschätzung bewertet werden. Es sind jedoch keine großen Abweichungen voneinander festzustellen. So sehen 59 % der befragten Haushalte das Image des Wohngebietes in Melle insgesamt als gut bzw. sehr gut an. Auf die Frage, wie das Untersuchungsgebiet bei den Menschen wahrgenommen wird, die hier wohnen, antworteten 62 % der Befragten mit „gut“ bzw. „sehr gut“.

Für einen geographischen Bezug der Antworten wurde durch den Fragebogen auch die Straße der befragten Haushalte ermittelt. Interessant ist, dass anhand der Häufigkeitsauszählungen und erfolgten Nennungen erkennbar ist, dass insbesondere die Straßen, die die äußere Abgrenzung des Untersuchungsgebietes darstellen, im Vergleich zu den anderen Straßen vom Image her schlechter bewertet werden. Diese Straßen gehören zum „Ring-Konzept“ der Verkehrsführung in der Stadt Melle und stellen die Hauptverkehrswege innerhalb der Innenstadt von Melle-Mitte dar.

Um genauere Einschätzungen zur Bewertung des Wohnumfeldes vornehmen zu können, wurde nach der Zufriedenheit mit bestimmten Eigenschaften der Wohngegend gefragt. Die Abbildung 7 zeigt die prozentuale Verteilung der Antworthäufigkeiten in den verschiedenen Eigenschaftskategorien. Hohe Zufriedenheitswerte werden bei der Erreichbarkeit von Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten erreicht, da das Untersuchungsgebiet das Zentrum von Melle-Mitte und damit auch die Innenstadt mit ihren Einzelhandelsangeboten umfasst. Ebenso

hohe Zufriedenheitswerte werden bei der Beurteilung des Sicherheitsempfindens (84,4 %) und der Sauberkeit (80,6 %) im Zentrum von Melle-Mitte erreicht. Auch in diesem Auswertungsteil fällt wieder der hohe Anteil an negativen bzw. unzufriedenen und sehr unzufriedenen Bewertungen für die Umweltsituation auf. 53 % der befragten Haushalte äußern sich unzufrieden bzw. sehr unzufrieden. Die Lautstärke in der Innenstadt wird als einschränkender Faktor für die Wohn- und Lebensqualität im Untersuchungsgebiet wahrgenommen.

Die Ergebnisse in der Kategorie „Spielplatzangebot für Kinder“ müssen hierbei gesondert betrachtet werden, da 31,8 % der befragten Personen die Antwortkategorie „egal“ gewählt haben. Betrachtet man nur den Haushaltstyp mit Kindern und den Haushaltstyp der Alleinerziehenden, so ist festzustellen, dass bei beiden die Zufriedenheit über das Spielplatzangebot mit 54,7 % überwiegt, während 26,2 % das Angebot mit „unzufrieden“ bzw. „sehr unzufrieden“ bewerten. Im Vergleich zu den sehr positiven Ergebnissen der anderen Eigenschaften ist hier also ein Verbesserungspotenzial erkennbar.

Die Abbildung 8 zeigt, wie zufrieden die befragten Haushalte insgesamt mit ihrer Wohngegend sind. Der Wert von 76,8 % in den Kategorien „sehr zufrieden“ und „zufrieden“ bestätigt nochmals die positiven Ergebnisse der vorhergehenden Analysen.

5.5 Ansätze zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Untersuchungsgebiet

Eine Frage des Haushaltsfragebogens zielt auf konkrete Verbesserungsvorschläge, die seitens der befragten Haushalte gemacht werden, um die Wohn- und Lebensqualität in der Wohngegend zu verbessern. Es waren dabei Kategorien vorgegeben, die jedoch auch durch eigene Angaben erweitert werden konnten. In dieser Frage waren zudem Mehrfachnennungen zugelassen. Tabelle 4 veranschaulicht die Anzahl der Nennungen, die auf die einzelnen Kategorien entfallen sind. Es werden die Anzahl der Nennungen aufgeführt und die prozentualen Anteile im Vergleich zu den anderen Kategorien. Die rechte Spalte zeigt die Anzahl der Nennungen in Bezug auf die gültige Gesamtzahl⁵ der befragten Haushalte (n=219).

Wie auch schon in den vorangegangenen Auswertungen, ist die Lärmthematik im Untersuchungsgebiet ein großes Problem. Es entfallen 114 Nennungen auf diese Kategorie, was einem Anteil von 52,1 % entspricht. Mehr als die Hälfte der Haushalte sehen also ein Verbesserungspotential, in dem der Lärmpegel in der Wohngegend reduziert wird. Vor allem die „Äl-

⁵Alle Haushalte, die zumindest eine Kategorie dieser Frage angekreuzt haben.

teren Zwei-Personen-Haushalte“ und die „Älteren Single-Haushalte“ empfinden dabei die Lärmentwicklung im Zentrum als störend.

Für eine Verbesserung des kulturellen Angebotes sprechen sich 26,9 % der befragten Haushalte aus. Im Verlauf der weiteren Analysen wird deutlich, dass sich dieser Wunsch nach einer Verbesserung in dieser Kategorie vor allem auf ein fehlendes Kino in Melle-Mitte bezieht. Trotz der Größe von ca. 50.000 Einwohnern verfügt das Mittelzentrum Melle über kein Kino im Stadtkern. In den geführten Interviews wird deutlich, dass sich ein Kino in Melle nicht rentabel betreiben lässt und sich zudem der starken Konkurrenz in der Stadt Osnabrück stellen müsste, die durch die sehr gute verkehrliche Anbindung (Autobahn und Zugverbindung) sehr schnell zu erreichen ist. Die Stadt kann auf solche Wünsche der Bürger nicht angemessen reagieren, da diese privatwirtschaftlich finanziert sein müssen und nicht über kommunale Mittel betrieben werden können (Interviewquelle).

Ein Anteil von 22,4 % der Haushalte (49 Nennungen) wünscht sich mehr Sportangebote in Melle. Es wurde deutlich, dass sich die befragten Personen auf ein fehlendes Schwimmbad im Zentrum von Melle-Mitte beziehen. Die Stadt Melle hat hier bereits Handlungsbedarf erkannt und die Planungen für ein neues Hallenbad in der Innenstadt sind bereits vollzogen worden. Ein neues Hallenbad wird in der Innenstadt etabliert (Interviewquelle).

Die Nennungen in den Kategorien „Sicherheit verbessern“ und „Sauberkeit verbessern“ stehen in Zusammenhang mit den erfolgten Zufriedenheitsbewertungen in den Kategorien „Sicherheitsempfinden in der Wohngegend“ und „Sauberkeit in der Wohngegend“, dargestellt in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**. Personen, die in diesen beiden Kategorien Angaben gemacht haben, haben auch das Sicherheitsempfinden in der Wohngegend und die Sauberkeit in der Wohngegend schlechter bewertet.

Auf die Kategorie „Arbeitsplätze schaffen“ entfielen 64 Nennungen, was einem Anteil von 9 % der Nennungen in dieser Frage und einem Anteil von 29,2 % (n=219) am Gesamtanteil der befragten Haushalte entspricht. Diese Größenordnung ist verwunderlich, da in der gesamten Haushaltsbefragung nur 3,9 % (n=229) Arbeitslose bzw. Arbeitssuchende teilgenommen haben. Die Arbeitslosenquote der Stadt⁶ liegt momentan bei 5,6 %. Anhand der erstellten Haushaltstypen ist zu erkennen, dass gerade die Haushalte mit Kindern mehr Arbeitsplätze fordern.

⁶ Stand März 2007; nach Auskunft der Wirtschaftsförderung Melle

In erster Linie der Haushaltstyp der „Jüngeren Singles“ wünscht sich in der Wohnumgebung mehr Freizeitangebote und mehr Einkaufsmöglichkeiten, die auch auf die Altersklasse zugeschnitten sind. Negativ bewertet werden hier die entsprechenden Angebote der Innenstadt.

Die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes wird als einer der Hauptansätze der Stadtplanung, für eine Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in der Innenstadt angesehen (Interviewquelle). Die derzeitigen Planungen gehen dahin, dass der Fluss Else mehr in das Stadtbild integriert werden soll und somit eine Attraktivitätssteigerung des Grönengauer Parks⁷ herbeigeführt wird. Die derzeitige Situation der Einbindung des Flusses in das momentane Stadtbild bezeichnet der Stadtbaurat daher auch als „*Trauerspiel*“ (Interviewquelle).

6. Fazit und Ausblick

BRÜHL kommt in seinen Ausführungen zur Reurbanisierung zu dem Schluss, dass gerade der gehobene Mittelstand wieder den Weg zurück in die Innenstädte findet, um dort zu wohnen. Familien sind es, die wieder das Wohnen im Zentrum für sich entdecken würden (BRÜHL et al. 2005). Eine gewagte These, denn so einfach lassen sich die Zusammenhänge zur Wohnstandortwahl der Menschen in den Städten nach Meinung des Autors nicht darstellen.

Besonders für die erwerbstätige Bevölkerung ist es von hoher Wichtigkeit ein geeignetes Arbeitsplatzangebot im unmittelbaren Umfeld der eigenen Wohnung zu finden. Zudem müssen auf dem Wohnungsmarkt geeignete Wohnungen vorgehalten werden, die die unterschiedlichen Haushaltstypen nachfragen, die zudem auch noch bezahlbar sein müssen. Die Attraktivität einer Wohnung drückt sich nicht nur durch die innerstädtische Lage aus, sondern auch durch die Bezahlbarkeit eben jener! Letztendlich wird es durch die verschiedenen Haushaltstypen mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen immer Haushalte geben, die das Leben im ländlichen Raum bevorzugen und auch jene, die ein urbaneres Leben im Zentrum einer Stadt präferieren. Einen einzigen Idealtypus und einen Wohnungstyp für die Zukunft wird es nicht geben. Jedoch zeichnen sich bestimmte Entwicklungsmuster ab, die es zu steuern gilt.

Diese Entwicklungsmuster in der Stadt sind vor allem geprägt durch den demographischen Wandel der Gesamtbevölkerung und die dadurch bedingte Alterung. In den geführten Gesprächen und Interviews, sowie in der Haushaltsbefragung wurde deutlich, dass eine dieser Entwicklungen in die Innenstadt von Melle zu ziehen durch die älteren Bevölkerungsgruppen getragen wird, die die Innenstadt vor allem aufgrund der guten Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen schätzen.

⁷ Grünanlage im Norden des Untersuchungsgebietes

Eine Betrachtung des angrenzenden Umfeldes des Untersuchungsgebietes könnte Aufschluss darüber bieten, ob es tatsächlich eine Besonderheit der Innenstadt ist, dass dort die älteren Bevölkerungsteile leben und wohnen. Besonders im Hinblick auf die Aussagen der Interviewpartner, dass Familien in Melle eher die Stadtrandlagen bevorzugen, wären hier weiterführende Untersuchungen sinnvoll, die auch die Verteilungsmuster der Haushaltstypen in den „Randbereichen“ der Stadt näher betrachten.

Die Stadtentwicklung und Stadtplanung kann sich zwar darauf berufen, dass der Wohnungsmarkt und seine Prozesse marktwirtschaftlichen Gegebenheiten unterworfen sind. Jedoch sollte hierbei nicht außer Acht gelassen werden, dass gerade die auf dem Wohnungsmarkt tätigen Akteure vordergründig auf möglichst hohe Renditeerträge aus dem investierten Kapital ausgerichtet sind. Dadurch können sich auch unerwünschte Entwicklungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt in Gang setzen und verstärken. Durch den demographischen Wandel bedingt, sind diese Akteure auf die Bereitstellung für Wohnungsangebote ausgerichtet, die sich hauptsächlich auf die ältere Wohnbevölkerung beziehen. Im Hinblick auf eine Beibehaltung der sozialen Durchmischung und einer breiten Streuung der verschiedenen Haushaltstypen ist es daher notwendig, dass auch seitens der Stadtplanung Rahmenbedingungen geschaffen werden, um regulierend tätig werden zu können.

Ein formuliertes Ziel der Stadtplanung und -verwaltung in Melle ist es, auch die Familien wieder in den Kern der Innenstädte zu bekommen. Hier müssen dann auch Wohnangebote geschaffen, die auch von den Familien angenommen werden. Wenn die Erkenntnis der auf dem Wohnungsmarkt beteiligten Akteure ist, dass die Familien sich eher zum Stadtrand orientieren, dann muss hinterfragt werden warum diese Gruppen nicht den Kern der Stadt aufsuchen. Erste Hinweise wurden in der vorliegenden Untersuchung gegeben (geeignetes Wohnungsangebot durch Größe und Bezahlbarkeit).

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung und der Auswertung der geführten Interviews und Gespräche weisen darauf hin, dass die Stadt Melle und der innerstädtische Wohn- und Lebensbereich sehr gute Voraussetzungen als Wohnstandort für verschiedene Haushaltstypen bietet.

Literatur und Quellenverzeichnis

- BOHNE, R.** (2005): Zurück in die Stadt ...die wieder entdeckten Qualitäten. In: Die Planerin, Heft 1, 3-4.
- BRAKE, K., DANGSCHAT, J. S. und HERFERT, G.** (2001) (Hg.): Suburbanisierung in Deutschland – Aktuelle Tendenzen. Opladen: Leske+Budrich.
- BRÜHL, H. et al.** (2005): Wohnen in der Innenstadt – Eine Renaissance?. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik. (= Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41).
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG** (2002): City 21 – Bündnis für lebendige Innenstädte. http://www.bbr.bund.de/staedtebau/download/planspiel_innenstadt.pdf (07.10.2006).
- FUHRICH, M.** (2002): Leitplanken für den Kurs zur Stadt von morgen – Das ExWoSt-Forschungsfeld „Städte der Zukunft“. In: Raumplanung, 100, 22-26.
- GAEBE, W.** (2004): Urbane Räume. Stuttgart: Ulmer.
- GURATZSCH, D.** (2001): Die Wiederentdeckung der Mitte. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 75, 197-204.
- GURATZSCH, D.** (2005): Aus Mietern werden Kunden. In: Die Welt (16.06.2005).
- GURATZSCH, D.** (2006): Bauplatz Innenstadt. In: Die Welt (21.01.2006).
- HABERMANN-NIEBE, K.** (2005): Wohnwandel – Wohnen in der Stadt? In: Die Planerin, Heft 1, 5-8.
- HALLENBERG, B.** (2002): Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven der Stadt-Umland-Wanderung unter besonderer Berücksichtigung der Wohneigentumsbildung. In: Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft. Heft 3, 2002, 133-142.
- HEITKAMP, T.** (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3, 163-171.
- JUST, T.** (2003): Demographie Spezial – Demographie lässt Immobilien wackeln. Frankfurt: DB Research. (= Deutsche Bank Research – Aktuelle Themen, 283).
- KEMPER, F.-J.** (2001): Wohnformen, Alterstruktur, Lebenszyklusphasen. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 75, 137-146.
- KILPER, H. und MÜLLER, B.** (2005): Demographischer Wandel in Deutschland – Anforderungen für die nachhaltige Raumentwicklung. In: Geographische Rundschau, 57, 36-41.

MAPS.GOOGLE (2007): Suchbegriff „Melle“.

<http://maps.google.de/maps?f=q&hl=de&q=Melle&layer=&ie=UTF8&om=1&z=11&ll=52.223173,8.335876&spn=0.175824,0.63858> (15.01.2007)

MÄDING, H. (2004): Raus aus der Stadt? Zur Erklärung und Beurteilung der Suburbanisierung. http://www.difu.de/index.shtml?publikationen/difu-berichte/1_04/artikel06.shtml (18.10.2006).

NIEDERMEYER, M. (2000): Kleinstadtentwicklung. In: Niedermeyer, M. (Hg.): Kleinstadtentwicklung. Würzburg: Selbstverlag Geographisches Institut Würzburg (= Würzburger Geographische Arbeiten, 93). 316 S., 74-316.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2007): Bevölkerung und Katasterfläche in Niedersachsen. <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/> (15.03.2007).

OPASCHOWSKI, H. W. (2005): Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft. Darmstadt: Primus Verlag.

PLANOS (2006): Stadtbus Melle „Meller Stern“. <http://www.planos-nahverkehr.de/60.htm> (08.10.2006).

PRISTL, T. (2000): Handlungsspielräume kommunaler Wohnungspolitik. In: Die Planerin, Heft 1, 58-61.

REUBER, P. und PFAFFENBACH, C. (2005): Methoden der empirischen Humangeographie – Beobachtung und Befragung. Braunschweig: Westermann, (= Das geographische Seminar).

STATISTISCHES BUNDESAMT (2006) (Hg.): Datenreport 2006. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung. (Bundeszentrale für politische Bildung, 544).

WALCHA, H. (1999): Nachhaltige Stadtentwicklung. Sankt Augustin: Konrad Adenauer Stiftung (= Materialien für die Arbeit vor Ort, 11).

ZERWECK, D. (1997): Großstädtische Wohnstandorte: Die Bestimmung von Wohnstandortpräferenzen als Planungshilfe zur Stadtentwicklung am Beispiel von Nürnberg. Dortmund: Informationskreis für Raumplanung e.V. (IfR). (= Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, 83).

Anhang

Tabelle 1: Ziele der Haushaltsbefragung

- Ermittlung der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet
 - Ermittlung der Wohndauer und Umzugswahrscheinlichkeiten
 - Bewertung der eigenen Wohnung
 - Bewertung des Wohnumfeldes
 - Bewertung der Innenstadt
 - Verbesserungsvorschläge für die Stadtentwicklung
- Ableitung der Wohn- und Lebensqualität im Zentrum von Melle-Mitte

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 2: Ziele der Interviews und Gespräche

- Hintergrundinformationen auf der Planungsebene
 - Mögliche und wahrgenommene Entwicklungsrichtungen auf dem Wohnungsmarkt
 - Einschätzung der Wohnsituation und -qualität im Zentrum der Stadt
 - Mögliche Auswirkungen und Effekte einer verstärkten Ausrichtung von Wohnfunktionen auf die Innenstadt
 - Planungsziele der Stadt Melle
- Überprüfung der Erkenntnisse der Haushaltsbefragung
- Wahrgenommene Entwicklungstendenzen des innerstädtischen Wohnens

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 3: Ziele der Sekundärdatenanalyse

- Überprüfung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung (Sozialstruktur; Altersverteilung der befragten Haushalte)
 - Nachweis von konkreten Entwicklungen im Untersuchungsgebiet anhand der Einwohnerzahlen
- Überprüfung der gewonnenen Erkenntnisse aus der Haushaltsbefragung und den geführten Interviews anhand von statistischen Daten und Fakten

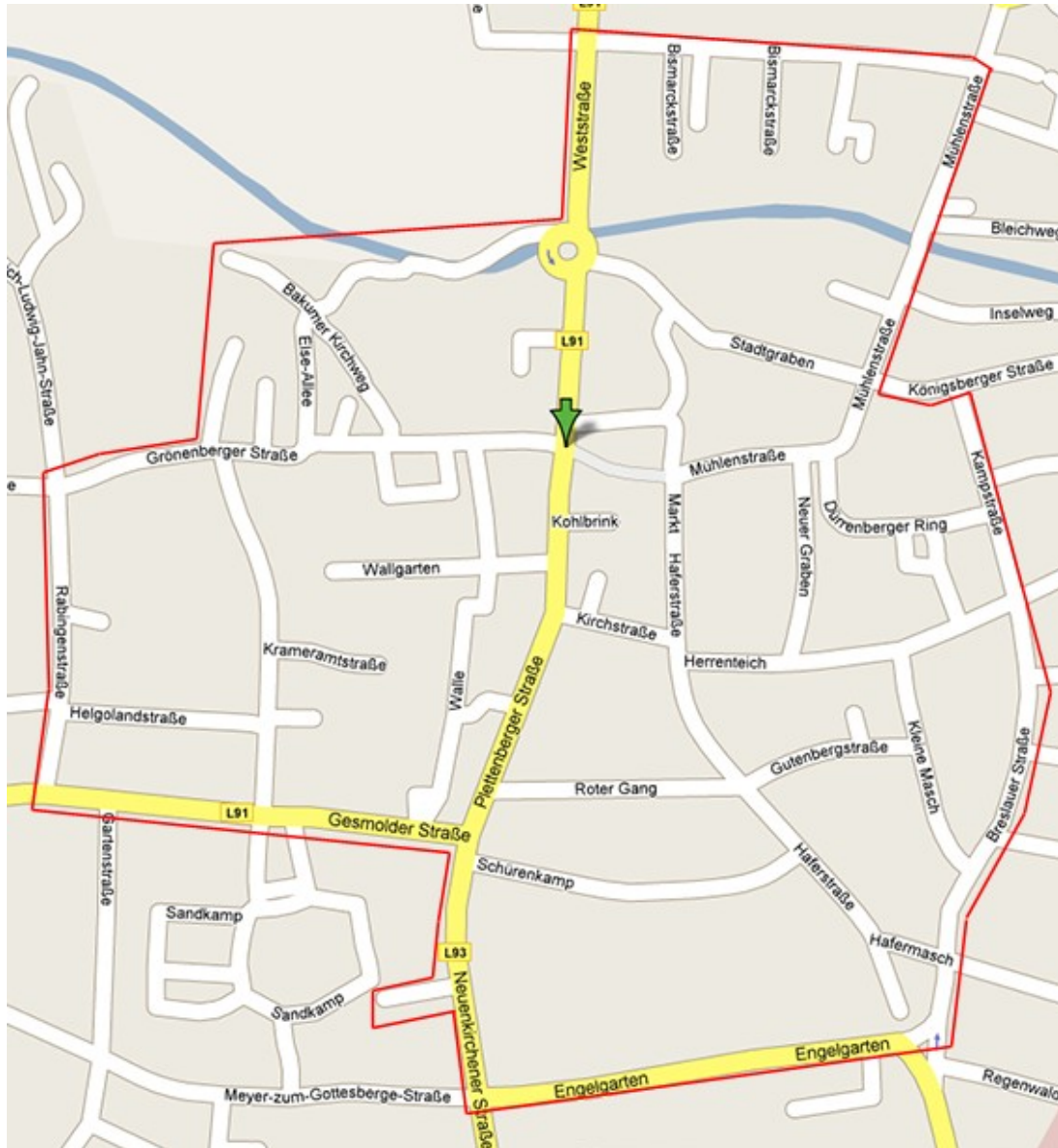
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 4: Ansatzpunkte zur Verbesserung des Wohnumfeldes

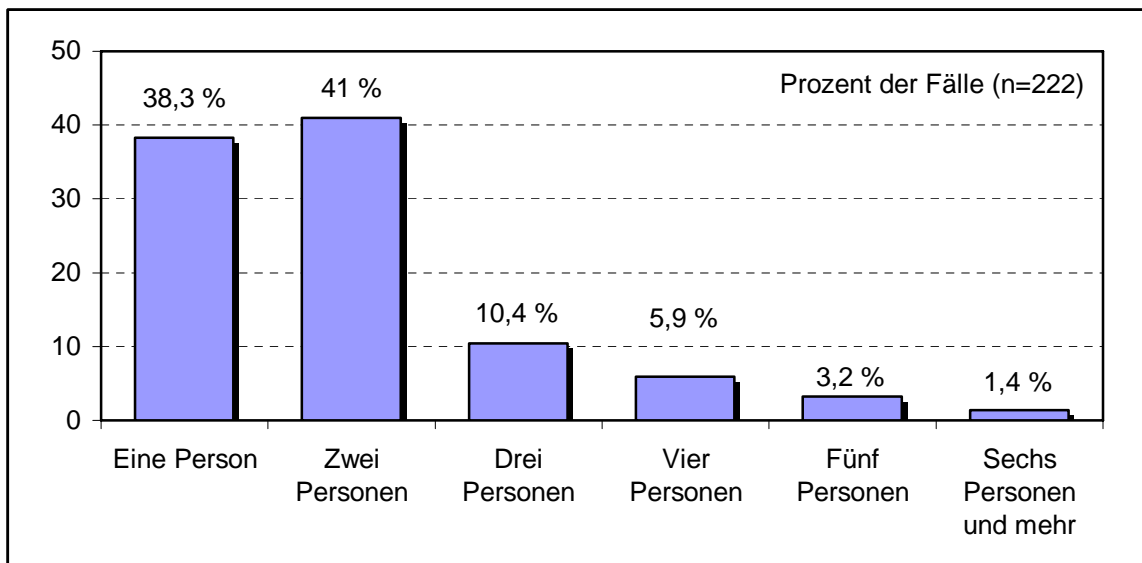
	Antworten		Prozent der Fälle
	N	Prozent	
Angebote für Kinder und Jugendliche verbessern (Spielplätze, Kindergarten, Jugendfreizeiteinrichtungen, etc.)	39	5,5%	17,8%
Schulangebot verbessern	10	1,4%	4,6%
Angebote für ältere Menschen verbessern (Altenwohnen, Altentreffs etc.)	41	5,8%	18,7%
Kulturelles Angebot verbessern (Bibliothek, Kino, Theater etc.)	59	8,3%	26,9%
Mehr Grünflächen in der Wohnumgebung	35	4,9%	16,0%
Verstärkter Wohnungsbau/ verstärkte Sanierung	25	3,5%	11,4%
Lärm verringern (Verkehrsberuhigung etc.)	114	16,0%	52,1%
Sicherheit verbessern	46	6,5%	21,0%
Sauberkeit verbessern	54	7,6%	24,7%
Mehr Einkaufsmöglichkeiten	29	4,1%	13,2%
Mehr Sportangebote (Sportanlagen, Schwimmbad, etc.)	49	6,9%	22,4%
Mehr Freizeitangebote	35	4,9%	16,0%
Cafés, Restaurants	23	3,2%	10,5%
Arbeitsplätze schaffen	64	9,0%	29,2%
Parkplätze schaffen	34	4,8%	15,5%
sonstiges, und zwar....	20	2,8%	9,1%
Es fehlt mir nichts	36	5,0%	16,4%
Gesamt	713	100,0%	325,6%

(Quelle: Eigene Erhebung)

Abbildung 1: Darstellung des Untersuchungsgebietes



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: MAPS.GOOGLE 2007

Abbildung 2: Haushaltsgößen im Untersuchungsgebiet

Quelle: Eigene Erhebung

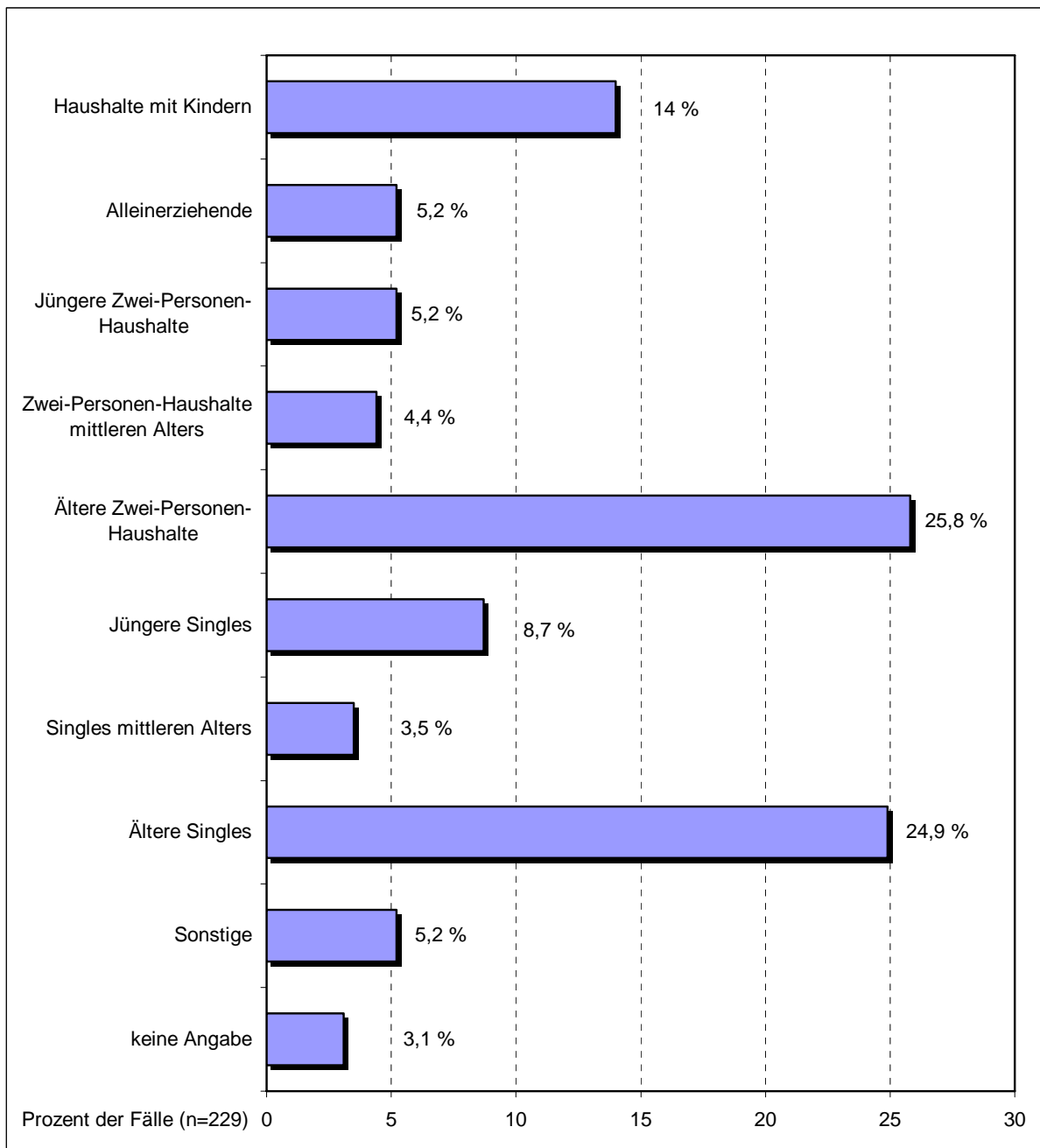
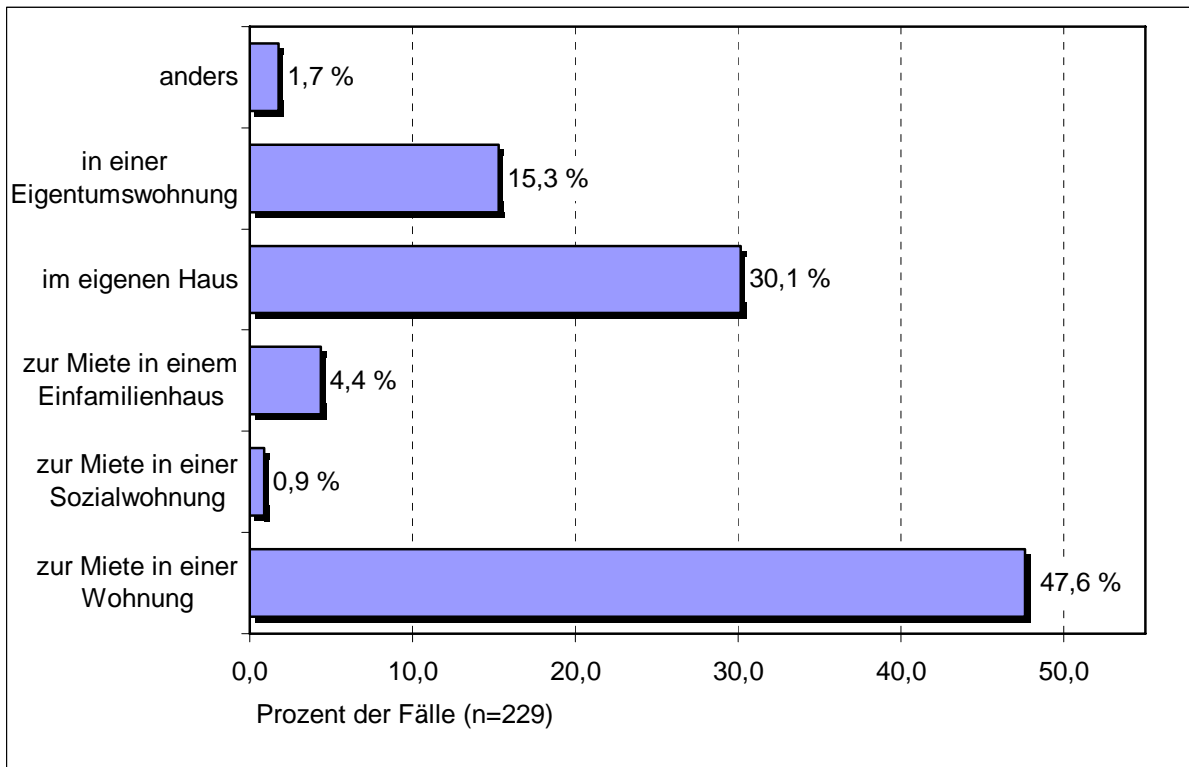
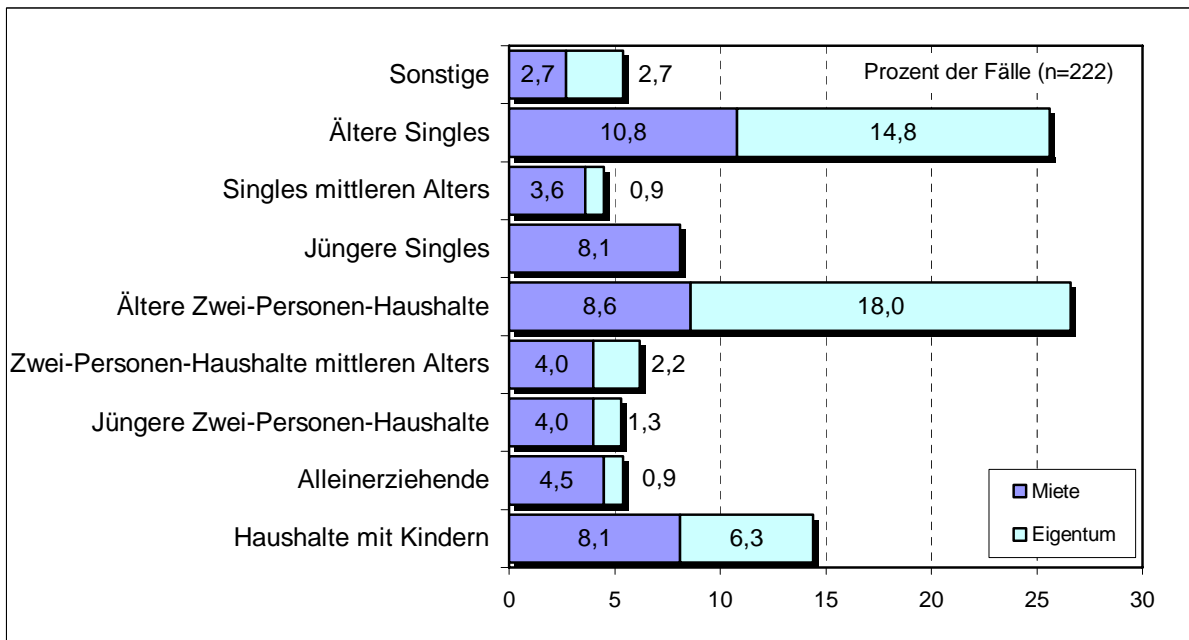
Abbildung 3: Detaillierte Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet**Quelle: Eigene Erhebung**

Abbildung 4: Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet



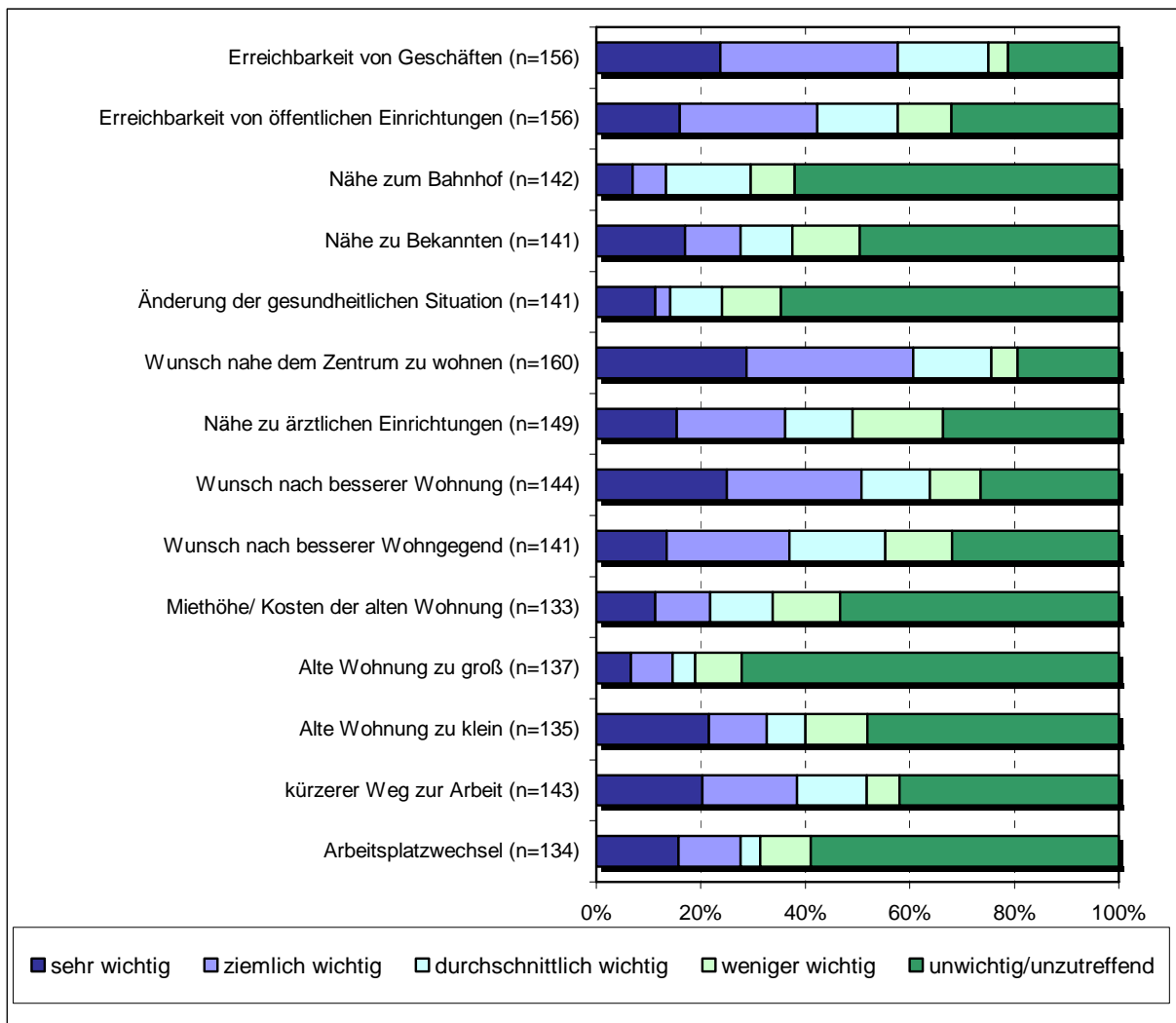
Quelle: Eigene Erhebung

Abbildung 5: Wohnverhältnisse aufgeschlüsselt nach Haushaltstypen



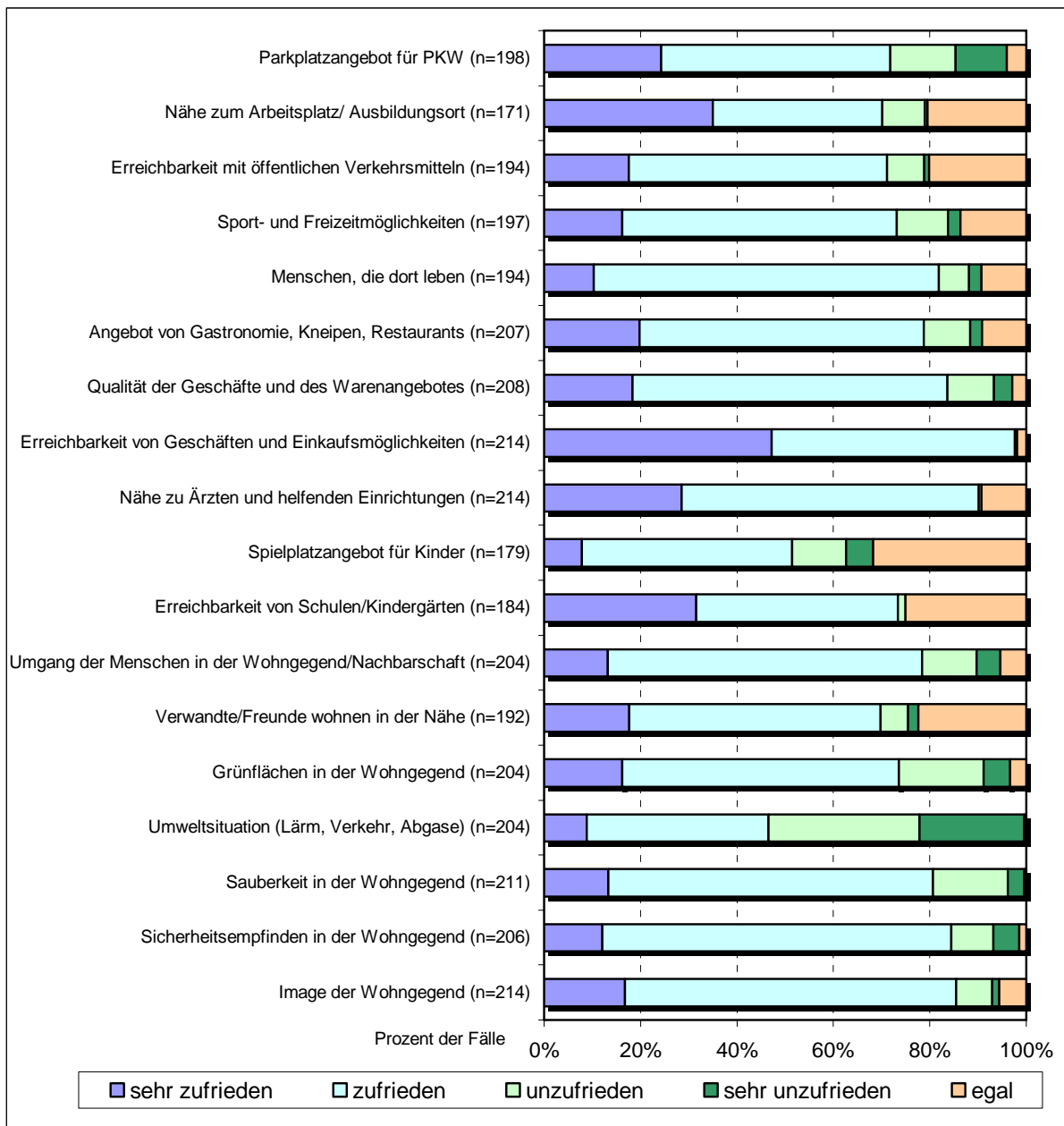
Quelle: Eigene Erhebung

Abbildung 6: Gründe für den Umzug in die jetzige Wohnung



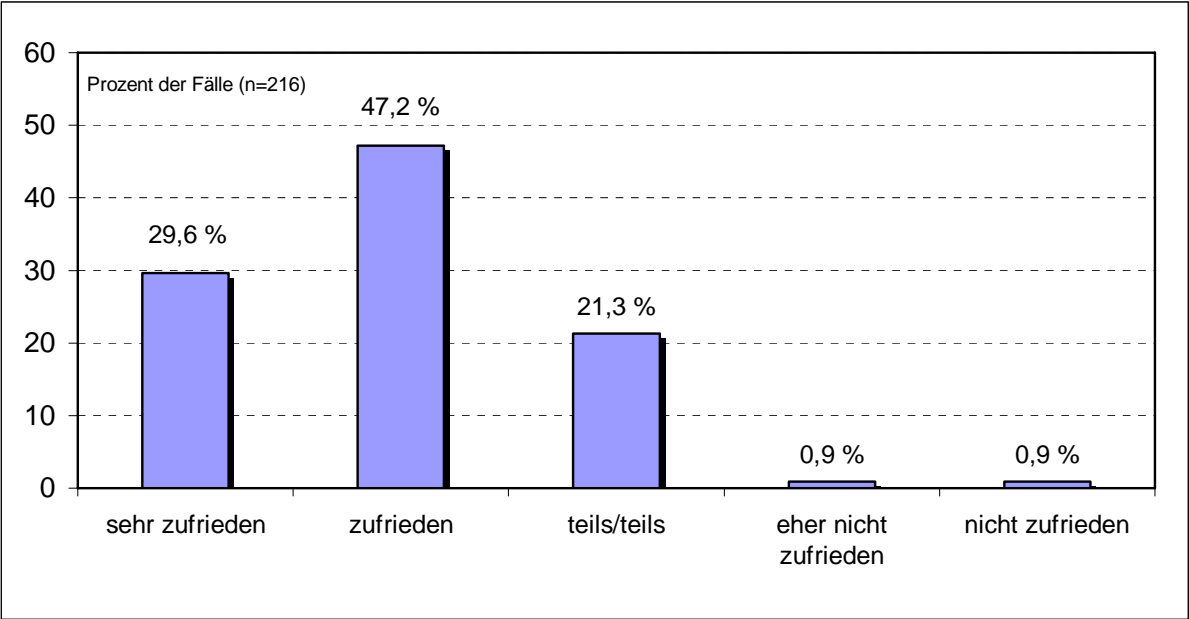
Quelle: Eigene Erhebung

Abbildung 7: Zufriedenheit mit bestimmten Eigenschaften der Wohngegend



Quelle: Eigene Erhebung

Abbildung 8: Zufriedenheit mit der Wohngegend insgesamt



Quelle: Eigene Erhebung