

Postmaterielle bevorzugen gediegenen Altbau

Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft bedient sich jetzt der Psychogramme von Milieus

Von Gudrun Passarge

Sage mir, wo Du wohnst, und ich sage Dir, wer Du bist. Das ist für Marktforscher heute kein Problem mehr. Sie können genau sagen, welche Gruppen in welcher Straße wohnen und welche Wertevorstellungen und Wohnwünsche die Menschen dort haben. Herausgefunden hat das der Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung (VHW) in Zusammenarbeit mit Sinus-Sociovision GmbH und Microm GmbH im Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“. In Zeiten der Krise am Immobilienmarkt haben Städte und Unternehmer entdeckt, wie wichtig es ist, mehr über ihre Zielgruppen, sprich die Verbraucher, zu erfahren. „Die Unternehmer haben da großen Nachholbedarf“, sagt Bernd Halenberg, stellvertretender Geschäftsführer des VHW. Aber auch mit den Städten arbeiten die Marktforscher eng zusammen, beispielsweise mit München. „Wir wollen das Zusammenwirken zwischen Stadtentwicklung und Unternehmen fördern.“

Wer fährt welches Auto?

Grundlage des Projekts, das Städte wie Essen, Köln, Hannover, Berlin und München umfasst, ist eine systematische Wohnungsmarktbeobachtung. Der Ansatz ist vielfältig. Da gibt es zum einen die Daten der Microm GmbH aus Neuss. Bis zu 70 Variablen kann sie bieten, zum Beispiel, wie viele Personen welchen Alters in einem Haushalt leben, wie groß die Autos sind, die sie fahren, über welche Kaufkraft sie verfügen. Diese Daten gibt es für kleinste Einheiten, heruntergebrochen auf fünf bis sieben Haushalte in einer Straße. Hinzu kommen die Sinus-Milieus der Sinus-Sociovision GmbH aus Heidelberg. Sie teilt aufgrund von Befragungen und Einbeziehung der Microm-Daten die Bevölkerung in zehn Gruppen ein, die sich in ihrer Lebensumwelt und ihrer Werteorientierung voneinander unterscheiden. Eine gemeinsam mit dem VHW durchgeführte Trendumfrage hat zudem die wichtigen Daten im Bereich Wohnen beigesteuert, die den einzelnen Milieu-Gruppen zugeordnet werden können (siehe Kästen).

Damit verfügen die Marktforscher über einen reichhaltigen Fundus an Datenmaterial, das Rückschlüsse zulässt, bis hin auf kleinste Einheiten von fünf bis sieben Haushalten, die vom Gesetzgeber als Mindestgrenze festgelegt sind. Was die Pressesprecherin der Datenschutzbeauftragten in Nordrhein-Westfalen, Bettina Gayk, auch als notwendig erachtet. „Das sind Durchschnittswerte, eben keine personenbezogenen Daten,

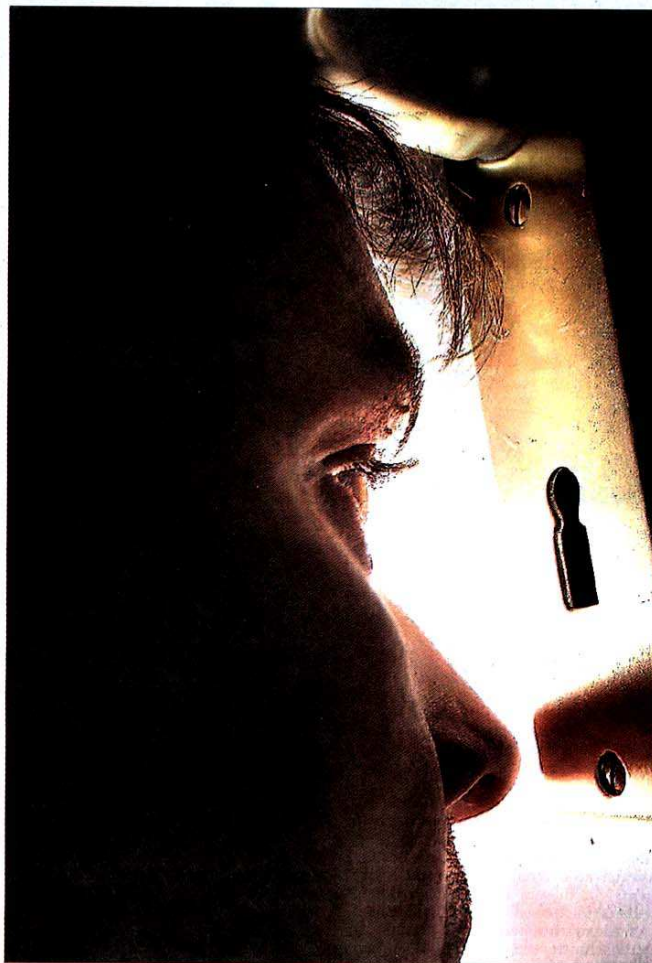
daher greifen die Datenschutzgesetze nicht“, stellt sie fest. „Wir machen uns trotz allem große Sorgen um diese Daten“, sagt Gayk, da der Einzelne „stigmatisiert“ werden könne – beispielsweise wenn wegen der Gruppendaten Rückschlüsse auf seine Kaufkraft oder seine Kreditwürdigkeit gezogen werden. Thomas Perry von Sociovision betont ebenfalls, dass trotz aller Genauigkeit der Daten „eine Unschärfe“ der Untersuchungen gegeben sei: „Wir verknüpfen ja nicht Personen, sondern Daten über Personencluster mit mindestens fünf Haushalten.“ Deswegen teilt er auch die Bedenken der Datenschützer nicht: „Wir können die Leute nicht deonymisieren. So lange kann ich damit leben.“

Die VHW-Studie nutzt die Daten konkret, um Fragen am Wohnungsmarkt zu beantworten. Beispielsweise, ob in einem Viertel Altbau erhalten oder lieber etwas Neues hingestellt werden soll, wie groß die Wohnungen sein sollten und wie teuer. „Es geht um eine Diagnose in einem komplexen System“, sagt Thomas Perry. Die Marktforscher wollten „Wohnen als Bestandteil der Psychogramme der Milieus“ festmachen. Ihre Nachforschungen haben etwa ergeben, dass „Moderne Performer“ – eine junge, aufgeschlossene Gruppe mit hohem Einkommen – eine Neigung zu urbanem Leben haben und durchaus Interesse an Etageigentum. Der „Bürgerlichen Mitte“ dagegen sagen die Forscher nach, sie achte stark auf das Preis-Leistungs-Verhältnis bei Wohnentscheidungen. Fänden sie nicht das Passende zu entsprechenden Preisen, zögen sie eher ins Umland.

Fast keine Geheimnisse mehr

Ausgerüstet mit solchen Daten und Erkenntnissen sind ganze Stadtviertel untersucht worden. Wie das St. Anna-Viertel im Münchner Lehel. Anhand der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre lässt sich feststellen, dass unter den neuen Bewohnern im Viertel lediglich die Hälfte aus München stammt, die anderen kommen von außerhalb. Zum Vergleich: In Berlin ziehen nur 20 bis 25 Prozent Auswärtige zu. Außerdem hat das Lehel besonders viele Bewohner aus Ausland verloren. Und es wohnen überdurchschnittlich viele Postmaterielle und moderne Performer im St. Anna-Viertel, also Gruppen mit hoher Kaufkraft. Die bürgerliche Mitte dagegen ist in München – anders als in anderen Großstädten – mehr und mehr an die Peripherie abgedrängt worden. „sie können sich die Preise nicht mehr leisten“.

Was hat nun die Stadt München von solchen Erkenntnissen? Christian Piesch ist wissenschaftlicher Sachbearbeiter im



Datenerhebungen allerorten. Alles ganz legal und am Datenschutz vorbei. Inzwischen hat kein Bürger mehr die Kontrolle darüber, wer was über ihn weiß und was mit den Daten passiert. Foto: imago/Kraehn

Sachgebiet für Wohnen und Stadtkonomie. Er sieht „jetzt erst einmal die Wohnungswirtschaft als Ansprechpartner“ der Marktforscher. Erst wenn die Wohnbauunternehmen gezielte Wünsche äußern, könnte „mittel- bis langfristig“ auch die Stadt von den Untersuchungen profitieren. Etwa bei der Planung neuer Baugebiete, bei denen dann berücksich-

tigt wird, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen. Auch könnten so die Fragen geklärt werden, wo sich zukünftige Problemgebiete andeuten und welche Baudichte in welcher Milieu-Konstellation verträglich ist. Man weiß ja schließlich, was die Leute denken und wollen, die in den betreffenden Straßen einmal wohnen werden.

Welcher Kunde darf's denn sein?

Sinus-Milieus sind seit 1979 eine Methode der Marktforscher, die Bevölkerung nach ihrer Werteorientierung und ihrem Lebensstil einzuteilen. Alle sechs bis neun Jahre werden die Gruppen neu zusammengefasst. Die Grenzen sind natürlich fließend. In einem seit zwei Jahren laufenden gemeinsamen Projekt des Bundesverbands für Wohneigentum und Stadtentwicklung und der Sinus-Sociovision GmbH werden erstmals Rückschlüsse auch auf die Wohnvorlieben gezogen. Die zehn Gruppen haben folgende Wohnwünsche:

Etablierte (ETB): Hoher Eigentumsanteil; Wohnung hat oft Bedeutung als Element der repräsentativen Selbstdarstellung; bevorzugen ein von störenden Einflüssen freies Umfeld, gerne in Stadtrandlage (zehn Prozent der Bevölkerung).

Postmaterielle (PMA): Wohnen gerne in Stadtrandlagen mit Nähe zum Grün und zur Natur oder in charaktervollen Altbauten in der Innenstadt (zehn Prozent).

Moderne Performer (PER): Bevorzugen ihrem Bedürfnis nach Convenience, ihren modernen Kommunikationsbedürfnissen angepasste und ihrem mobilen Alltag gerecht werdende Wohnungen in innerstädtischen Gebieten (neun Prozent).

Konservative (KON): Hoher Eigentumsanteil, geringe Umzugsneigung, legen Wert auf eine gut situierte und sichere Nachbarschaft (fünf Prozent).

Traditionsverwurzelte (TRA): In ihrem Umfeld tief verwurzelte Menschen, die auch im Wohnstil ihrer traditionellen Orientierung folgen. Sie sind Veränderungen im Umfeld gegenüber sehr skeptisch – einschließlich Umzug oder Neuanschaffung. (15 Prozent)

DDR-Nostalgiker (DDR): In ihrer alten Umgebung verwurzelt und typisch ostdeutschen Wohnumfeldern („Platte“) nach wie vor häufig verbundenes Milieu (sechs Prozent).

Bürgerliche Mitte (BÜM): Wohnungen dienen als Heim und Zuflucht vor der Außenwelt. Wohnen im städtischen Raum in unterschiedlichsten Lagen und oft in heterogenen Umfeldern (16 Prozent).

Konsum-Materialisten (MAT): Wenig Ausgabebereitschaft für Wohnen, andere Ausgaben genießen größere Bedeutung. Viele sind Mieter und haben geringes Interesse und unzureichende finanzielle Möglichkeiten für die Wohneigentumsbildung (elf Prozent).

Experimentalisten (EXP): Anpassungsfähige und urban orientierte Gruppe, die ihre Lebenseinstellung gerne in bunten und gegensätzlichen Nachbarschaften („Kiez“) und multifunktionalen Wohnungen verwirklicht (sieben Prozent).

Hedonisten (HED): Wenig Ausgabebereitschaft für das Wohnen; geringe Ansprüche an Ausstattung, schwache Bindung an das Wohnumfeld und sehr mobil, Stichwort Umzugsbereitschaft (elf Prozent).

Viele Wohnungseigentümer erhalten in diesen Tagen die Abrechnung der Betriebskosten, verbunden mit der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung. Wem etwas bei

Einsicht bringt Durchblick

Eigentümer können jederzeit die Abrechnungen einsehen

ne Abberufung. Nicht viele Wohnungseigentümer machten allerdings von ihrem Recht auf Einsichtnahme Gebrauch, weiß Planck. Dies liegt daran, dass schon der Rechnungsprüfer des Verwaltungsrats die Abrechnung