

## MILIEU-STUDIE

## Die Entwurzelten kommen

Die Zahl der Menschen in Städten, die nicht fest verwurzelt in ihrem Quartier leben, steigt – mancherorts werden sie in zehn, fünfzehn Jahren gar in der Mehrzahl sein. Das hat eine vom Marktforschungsinstitut Sinus Sociovision für den Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung (vhw) erarbeitete Studie zum Thema soziale Segregation ergeben. Wohnungsunternehmen und Politiker täten gut daran, Lebensstil und Vorlieben dieser Gruppe zu berücksichtigen – in der Diskussion um Integration und vor Investitionen in den Bestand, so der stellvertretende vhw-Hauptgeschäftsführer Bernd Hallenberg.

Je moderner der Lebensstil, desto weniger verwurzelt sind Menschen in ihrem Quartier, heißt es in der Studie. Sprich: Häufig ist der Nachbar nicht Kumpel, sondern einfach nur da; und nicht die Bar ums Eck wurde zur Stammkneipe erkoren, sondern die im kilometerweit entfernten Szeneviertel. Soziale Beziehungen werden – auch bedingt durch räumliche Mobilität und kommunikative Möglichkeiten – anderswo geknüpft und gepflegt. „Man lebt in der Stadt nebeneinander, nicht mehr miteinander“, erklärt Hallenberg. „Das Quartier verliert an Bedeutung, wird zur austauschbaren Kulisse.“

Ist nun also damit zu rechnen, dass – vor allem in entspannten Wohnungsmärkten – die Fluktuationsrate in Wohnungsbeständen steigt, weil immer mehr Menschen in zunehmend kürzeren Abständen ihre Koffer packen, wenn ihnen etwas gegen den Strich geht oder sich ihnen bessere Wohnalternativen bieten? Und unter Gesichtspunkten der Integration: dass infolgedessen sozial Schwache zurückbleiben, spannungsgeladene Quartiere entstehen? Sebastian Beck, wissenschaftlicher Referent beim vhw, gibt Entwarnung: „Nein. Die geringe Bedeutung des Quartiers für Menschen mit modernem Lebensstil erhöht zwar das Fluktuationsrisiko, senkt es aber zugleich auch: Wofür der Aufwand?, heißt es. Das Leben spielt sich bei diesen Milieus anderswo ab.“

### Prognose: 2020 die Hälfte der Kölner mit modernem Lebensstil

Milieus sind von Sinus Sociovision definierte Lebensstilgruppen, auf deren Basis der vhw Marktanalysen für Wohnungswirtschaft und Stadtentwickler anfertigt („Wissen, weshalb wer wo wohnt“, so Beck) und die auch dieser Studie zugrunde liegen. Von insgesamt zehn Milieus bilden drei die wachsende Gruppe der Entwurzelten: die modernen Performer, die Experimentalisten und die Hedonisten. Sie machen laut Hallenberg zusammen im Schnitt etwa ein Drittel der Stadtbevölkerung aus – abhängig von Faktoren wie Arbeitsmarktsituation und Wohnungsangebot sind es hier mehr und dort weniger, abhängig von Faktoren wie diesen steigt ihre Zahl in den nächsten Jahren auch mehr oder minder stark. So wurde für Essen ein Anteil von 22% ermittelt, für



Freunde treffen im Englischen Garten, wohnen sonstwo.

Bild: Presseamt München/Nagy

Köln 33%. 2020 werden es laut Prognose in Essen 29%, in Köln gar 51% sein. Tendenz steigend, da Milieus wie die Traditionsverwurzelten altersbedingt wegfallen.

Hallenberg zufolge sind die drei wachsenden Milieus von unterschiedlichen Lebensstilen, Wünschen und Werten geprägt. Zu allen zählten jedoch vor allem Menschen im Alter zwischen Mitte 20 und Anfang 30, zunehmend aber auch bis Mitte 50-jährige „neue Alte“. Den Performer charakterisiert der vdw-Vizechef als einkommensstarken Aufsteiger – „ein Zweipersonenhaushalt kommt auf über 3.000 Euro netto im Monat“ – mit guter Bildung, interessiert an großen, qualitativ guten Wohnungen, Neubau-Stadthäusern, sanierten Altbauten, durchaus auch an Eigentum. Die Experimentalisten bilden die noch sehr mobilen Studenten und Berufsanfänger, die innerstädtisches, günstiges Wohnen nachfragen. In der unteren, oft einkommenschwachen, dem schnellen Konsum huldigenden Mittelschicht verortet er die Hedonisten.

Mit Hilfe der Sinus-Milieus nun soll für ein Quartier, ja für einen Wohnblock genau bestimmt werden können, wer wo wohnt oder wohnen will. So mache es oft wenig Sinn, in den 60er und 70er Jahren errichtete Bestände mit Blick auf das recht zahlungskraftige Milieu der bürgerlichen Mitte zu sanieren und Wohnungen zu vergrößern, wenn es sich bei den Gebäuden um Plattenbauten handelt oder die Bestände in einem Quartier mit vielen sozial Schwachen und Migrantenhaushalten liegen. „Die bürgerliche Mitte will unter ihresgleichen leben. Und gut sanierte große Wohnungen findet sie in einigermassen entspannten Märkten

auch anderswo als in Plattenbauten“, so Hallenberg. Die Folge: Diese Gruppe bleibt fern, für andere – bei Objekten in zentraler Lage wären das z.B. Experimentalisten – sind die Einheiten nicht mehr bezahlbar.

Die Sinus-Milieus beruhen auf dem Ansatz, dass der Köder dem Fisch schmecken muss. „Wohnungsunternehmen und Politiker denken aber oft zu sehr orientiert an gewünschten denn an realen Zielgruppen.“

### „Farbe“ im Quartier ja, engere Kontakte nein

So sei ein weiteres Ergebnis der Studie: „Dort, wo viele nicht im Quartier verwurzelt leben, taugt Durchmischung verbunden mit dem Fördern guter Nachbarschaften nicht allzu sehr als Motor für Integration.“ Die Begründung: Sie haben das Thema Nachbarschaften längst hinter sich gelassen. „Von ihnen kann kein Integrationsimpuls ausgehen“, erklärt der vhw-Vize. Die Kehrseite der Medaille: Bunt ist gut, sprich: „Die Gruppe ist deutlich toleranter als andere. Sie stört sich so schnell nicht daran, wenn sozial Schwache oder Migranten neben ihnen wohnen“, sagt Beck. Sie in puncto Integration einzuspannen, gelinge wohl eher, indem am Lebensstil und an Interessen orientiert – und unabhängig vom Quartier – Beziehungsnetze gefördert werden. Hallenberg kritisiert daher das Ideal der sozial durchmischten Stadt. „Auch Homogenität kann gut sein – je nach Verteilung der Milieus im Quartier.“ Längerfristig tarien sich soziale Spannungen seiner Ansicht nach vielerorts aus: „Mit der steigenden Zahl modern Lebender geht es auch toleranter zu.“ (cr)

HOCH

Bre

Nach ei  
deuts  
ziert die  
leicht g  
schnittl  
2010. D  
dann be  
Als wes  
Geschos

OC&C  
nungsba  
einen A  
Mrd. Eur  
Euro 201  
Zuwachs  
des Volu  
Euro gere  
Bremsl  
nungsba  
im verga  
beratung  
von 5%.  
men der

HEIZKOS

Kürzu

Vermie  
Energiee  
ßen, müs  
nen, dass  
zen dürf  
darauf v  
die neue  
men. Alle  
menden  
Regelung  
Tisch ko  
gestrich  
tung für  
milienhä  
sind die  
pflichtun  
tischen S  
die ENEV  
den. Die  
und der  
Kabinet

FERTIGHA

Bien-2

Der Fe  
Geschäft  
abgeschl  
aufgrund  
25% von  
Euro zur  
Jahresfr  
Euro. Kr  
auf die S  
Wohnun  
Umsätze  
Euro auf  
nis sackt  
Mio. Eur  
übergebe  
nach 1.0  
ken die U  
Mio. Eur  
über dem