



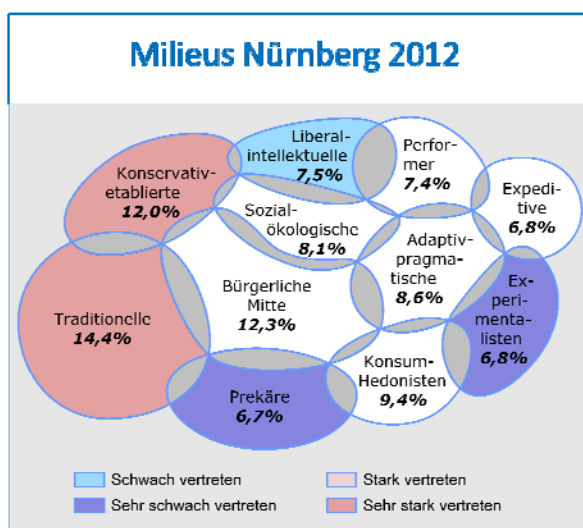
**MILIEUORIENTIERTE ANALYSE
ZUM STATUS QUO
DER NÜRNBERGER WOHNUNGSNACHFRAGE
UND DEREN ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN
BIS 2025**

ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE

Berlin im Januar 2013
vhw, Bereich Forschung und Beratung

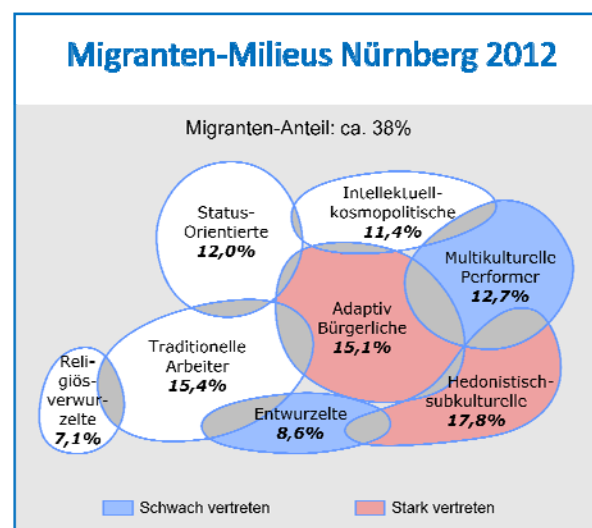
Die Milieus in Nürnberg

Nürnberg als Stadt der gehobenen bürgerlichen Milieus: Nürnberg lässt sich als Stadt der gehobenen bürgerlichen Milieus beschreiben. Die Konservativ-etablierten sind mit 12 Prozent stark vertreten. Seltener finden sich mit 8 Prozent die Liberal-intellektuellen (wir sehen hier im Regionalvergleich, dass diese z.B. in Erlangen stärker zu finden sind). Die Mainstream-Milieus (u.a. die Bürgerliche Mitte) sind mit robusten 12 Prozent typisch stark vertreten; die Bürgerliche Mitte findet sich stärker im Umland. Die Performer markieren den modernen Pol der Nürnberger Stadtgesellschaft und sind mit 7 Prozent auch gut vertreten. Sehr auffällig ist in Nürnberg die starke Fraktion der Traditionellen – für große Städte wie Nürnberg eine eher untypische Situation.



Quelle: microm 2012

Legende: Index in Bezug auf Städte mit 500T Einwohnern und mehr



Quelle: microm 2010

Legende: Index in Bezug auf Städte mit 500T Einwohnern und mehr

Die prekären und kreativen Milieus sind in Nürnberg eher schwächer vertreten. Bei den kreativen Milieus fehlen vor allem die Experimentalisten, die in größeren Städten sonst stärker vertreten sind. Das Milieu ist mit 7 Prozent relativ schwach vertreten. Die Größe des expeditiven Milieus ist aber tendenziell im Durchschnitt. Bei den prekären Milieus fällt auf, dass die moderne Unterschicht (Konsum-Hedonisten) strukturell stärker vertreten ist als das Milieu der Prekären (7 Prozent). In der Summe bilden die gehobenen Milieus eine stärkere Fraktion als die statusschwachen Milieus. Nürnberg ist quasi „positiv polarisiert“. Gleichzeitig sind die traditionellen Milieus stärker vertreten als die modernen (kreativen) Milieus. Dies ist ein Hinweis auf Modernisierungslücken. Die Migranten sind mit ca. 38 Prozent relativ stark vertreten. Die Migranten-Milieus zeichnen die Struktur der Mehrheitsmilieus nach: Die bürgerlichen und traditionellen Milieus sind stark vertreten. Die kreativen Milieus (Multikulturelle Performer) sind weniger stark vertreten. Bei den prekären Milieus stellt die moderne Unterschicht (Hedonistisch-subkulturelle) die stärkere Fraktion.

Nachfragestruktur der wichtigsten Nürnberger Milieus

Konservativ-Etablierte

- Mittlere bis gehobene Wohnlagen in Stadtrandlage, Präferenz bei kleinräumigen Strukturen (Ein- & Zweifamilienhäuser), hohe und höchste Einkommen
- Altersstruktur-Schwerpunkt über 45 Jahre, perspektivisch zunehmend wichtige Zielgruppe für Wohnen im Alter
- In Wohnungswünschen versorgt, allerdings: Umbau in Richtung „altersgerechtes Wohnen“ am Wohnort wird an Bedeutung zunehmen
- Bedeutung von Wohnen: Das Milieu ist ein hohes Wohn-Niveau gewöhnt, aus dem lebensweltlichen Selbstverständnis heraus sind Lage und Qualität entscheidende Kriterien (dies spiegelt sich in den empirischen Erfahrungen des vhw). Erfahrungsgemäß ist das Milieu in seinen Wohnwünschen versorgt und die (Umzugs-) Mobilität ist gering. In den Quartiers- und Wohnungspräferenzen stellt das Milieu keine expliziten Anforderungen an Bildungs-Infrastruktur (Empty Nester) oder Partizipation. Individueller Verkehr wichtiger als ÖPNV.

Performer

- Mittlere bis gehobene Wohnlagen in attraktiven Lagen des Zentrums und dem nördlichen Stadtrand, doppelte Präferenz für Ein- wie Mehrfamilienhäuser (Altbau!), hohe und höchste Einkommen
- Altersstruktur-Schwerpunkt 18-45 Jahre, häufig Familienphase, hohe Ansprüche an Schule/KiTa
- Suchen attraktives Wohnumfeld (Vielfalt, Qualität), Erwerb von Wohneigentum als Wertinvestition stets interessant, Wohnungswechsel in Richtung Optimierung (erhöhte Wohn-Mobilität).
- Bedeutung von Wohnen: Lebensweltlich hohe Affinität zu urbaner Vielfalt (kulturelle Vielfalt, vielfältiges Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten) – deren Nähe und Erreichbarkeit sind allerdings wichtiger als in deren direkter Nachbarschaft zu wohnen. Lebensweltlich hoher Anspruch an Niveau der Lebensqualität (Umwelt, Erholung, hochwertige Kultur- und Shoppingmöglichkeiten). Individueller Verkehr (Auto als Statussymbol) wird allerdings deutlich stärker genutzt als der ÖPNV

Traditionelle

- Einfache Wohnlagen in peripheren Lagen; Teile des Milieus Restanten ehemals besserer Quartiere, in denen das Milieu heute Pufferfunktionen zu statusschwachen Bewohnergruppen übernimmt
- Präferenz bei kleinräumigen Wohnstrukturen (Einfamilienhäuser, Zeilenbau), unteres Einkommensniveau
- Altersstruktur-Schwerpunkt über 65 Jahre, prognostizierter Rückgang bis 2025 über 50 Prozent!
- ***Mieternachfolgefrage in Stadtrand- und statusschwachen Quartieren***
- Bedeutung von Wohnen: Dem Milieu geht es darum Veränderungen zu vermeiden. Alles soll bleiben wie es war. Die Umzugs-Mobilität ist extrem gering. Im Zweifel werden Defizite von Wohnung/Umfeld toleriert. Wohnung und Nachbarschaft sind lebensweltliches Zentrum des Milieus. Wohnortnahe Infrastruktur ist sehr wichtig. Um Mobilität zu gewährleisten spielt der ÖPNV eine große Rolle.

Bürgerliche Mitte

- Das Milieu präferiert die Randlagen der Stadt. Im Zentrum findet man die Bürgerliche Mitte kaum. Die Stadt steht bei der Wohnortwahl stets in Preis-/Leistungskonkurrenz zum Umland
- Präferenz bei kleinräumigen Wohnstrukturen (Einfamilienhäuser, Zeilenbau), mittleres Einkommensniveau
- Altersstruktur-Schwerpunkt über 30Jahre, häufig auch Familien mit Kindern
- Bedeutung von Wohnen: Es wird stets abgewogen, wo man seine Präferenzen zum besten Preis mit den geringsten Abstrichen umsetzen kann. Sicherheit und gutes Zusammenleben sind dabei von zentraler Bedeutung. An guter Nachbarschaft ist der Bürgerlichen Mitte sehr gelegen. „Fremdes“ stößt auf Unbehagen. Wohnung und Nachbarschaft bilden Nukleus der eigenen Lebenswelt. Allerdings ist wohnortnahe Infrastruktur kein ausschlaggebendes Argument: Mit dem Auto (seltener auch dem ÖPNV) werden Distanzen zu Einkaufs- und Freizeit- wie auch zu Bildungsangeboten in Kauf genommen

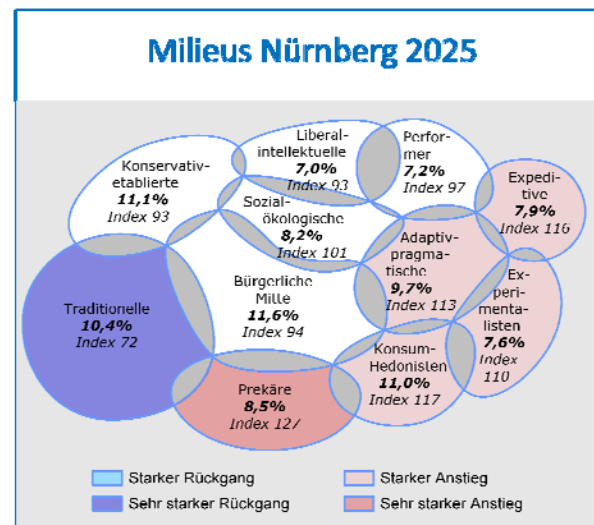
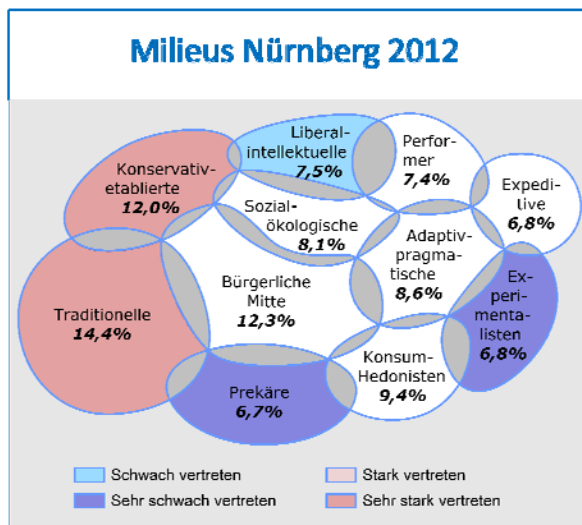
Adaptiv-bürgerliche

- Das Milieu präferiert die Randlagen der Stadt. Wie die Bürgerliche Mitte, die kaum im Stadtzentrum vertreten ist und an der sich das Milieu orientiert, ist das Milieu der Adaptiv-bürgerlichen in innerstädtischen Lagen häufig unterrepräsentiert – sowie es finanziell möglich ist, wird dieses Milieu ins Umland streben - **Suburbanisierungsträger**
- Präferenz bei kleinräumigen Wohnstrukturen (Einfamilienhäuser, Zeilenbau)
- Mittleres Einkommensniveau, hohe Neigung zum Erwerb von Wohneigentum
- Altersstruktur-Schwerpunkt über 30Jahre, häufig auch Familien mit Kindern
- Bedeutung von Wohnen: Das Milieu orientiert sich maßgeblich am Mainstream – in Bezug auf die Migrantenmilieus wie auch in Bezug auf die Milieus der Mehrheitsgesellschaft. Ziel ist es aus migrantisch geprägten Nachbarschaften in mehrheitlich nicht migrantisch geprägte Nachbarschaften umzuziehen.

Hedonistisch-Subkulturelle

- Das Milieu präferiert die zentralen Lagen der Stadt. Hier sucht man sozial und ethnisch vielfältige Quartiere.
- Ablehnung von Mehrheits- und Elternkultur. Selbstverständnis als Pioniermilieu, allerdings ohne nennenswerte finanzielle oder kulturelle Bildungs-Ressourcen
- Distanzierung von kleinräumigen Wohnstrukturen (Einfamilienhäuser, Zeilenbau), Suche nach urbanen Mehrfamilienhäusern
- Unterste Einkommensklassen, Mietermilieu, häufige Umzüge
- Altersstruktur-Schwerpunkt unter 30Jahre
- Bedeutung von Wohnen: Durchgehend geringe Ansprüche. Diskrepanz zwischen Bedürfnisartikulation und vorhandenen Bedürfnissen (insbesondere in Bezug auf Bildungsinfrastruktur; das Milieu benötigt bessere Bildung, misst diesem Lebens- und Wohnthema allerdings kaum Bedeutung bei)

Die Milieus in Nürnberg - Prognose 2025



Modernisierung, Polarisierung, Rückgang traditioneller Milieus: Der Milieutrend für Nürnberg 2025 lässt Trends erkennen, die sich positiv auf die Milieulandschaft der Stadt auswirken:

1. Im Status Quo zeichnet sich in Nürnberg eine Modernisierungslücke ab. Die modernen kreativen Milieus sind schwach vertreten. In ebendiesem Segment wird die Zahl der Haushalte bis 2025 allerdings tendenziell zunehmen: Bei den Expeditiven und bei den Experimentalisten. Diese urbanen Milieus finden sich in Nürnberg derzeit fast ausschließlich im Innenstadtbereich. Genau ist auch der Zuwachs dieser Milieus zu erwarten.
2. Die Struktur der Mainstreammilieus, die sich trotz Konkurrenz zum Umland in Nürnberg auf stabilem Niveau befinden, wird sich ändern: Das moderne Segment der Adaptiv-pragmatischen wird zunehmen.
3. Das Milieu der Traditionellen wird stark zurückgehen. In den entsprechenden Beständen in der nördlichen Innenstadt und in den Randbezirken wird sich dieses Milieu immer weniger finden. Das bedeutet auch einen Schwund dieses Nachfragetypus. In diesen Quartieren wird das Thema der Wohnnachfolge von zentraler Bedeutung sein.

Nachfragestruktur zukunftsrelevanter Nürnberger Milieus

Kreative Milieus

- Das Milieu findet sich fast ausschließlich in den zentralen urbanen Lagen. Ebendort ist auch mit dem zu erwartenden Zuwachs dieses Milieus zu rechnen.
- Präferenz bei Mehrfamilienhäusern (zentrale urbane Lagen); empirisch finden sich die Kreativen häufig im Blockrand/Altbau, **über 50% der Expeditiven wohnen noch bei Eltern**
- Bei Experimentalisten Trend zu mittleren und geringen Einkommen, (bei Expeditiven teils höhere Budgets), **Gentrifizierungs-sensibel**
- Jüngste Milieus, Altersschwerpunkt unter 30 Jahren
- Bedeutung von Wohnen: Häufig Umzüge (biographische „Gründerphase“), auch allgemein hohe sozialräumliche Mobilität (ausgedehnte Aktionsräume weit über Quartier hinaus), Präferenz für Trendlagen und moderne Wohnformen, sehr hohe Toleranz für soziale/ethnische Vielfalt (potenzielles Brückenmilieu in statusschwachen Wohnlagen), Partizipation ist sehr wichtig – häufig fehlen allerdings die soziokulturell attraktiven Partizipations-möglichkeiten, bzw. Partizipation findet nicht „vor Ort“ statt

Moderne Mitte (Adaptiv-pragmatische)

- Altersschwerpunkt bis 44 Jahre, das Milieu findet sich häufig in der Familienphase
- Das Milieu findet sich – im Gegensatz zur Bürgerlichen Mitte – neben suburbanen auch in zentralen Lagen. Es ist ein **Reurbanisierungstreiber**.
- Gesucht werden Mehrfamilienhäusern in guten Lagen, die wohnortnahe Infrastruktur ist von zentraler Bedeutung: insbesondere in Bezug auf Bildungseinrichtungen für die eigenen Kinder
- Überdurchschnittlicher finanzieller Spielraum, Eigentumsneigung
- Bedeutung von Wohnen: Wie bei der Bürgerlichen Mitte ist das Quartier von großer Bedeutung für die eigne Lebenswelt – bei der modernen Mitte ist die Aufgeschlossenheit zu ethnischer Vielfalt allerdings deutlich höher (potenzielles Brückenmilieu für interkulturelle Integration), auch der Partizipationswille ist hier ausgeprägt – die Partizipationspotenziale der modernen Mitte sind – ähnlich wie bei den Kreativen – allerdings noch nicht ausgeschöpft

Prekäre

- Die Prekären stellen die untersten Einkommensklassen und sind die abhängige Variable von **Polarisierungstendenzen**. Man muss nehmen, was möglich ist, und das ist

begrenzt. Dabei ist Nähe zum Stadtzentrum wichtig, weil man auf die Gelegenheits- und Infrastrukturressourcen der Stadt angewiesen ist (verzweigt Netzwerke für spontane Beschäftigungs- und Konsummöglichkeiten) – eben hier sind die Zuwächse der Prekären zu erwarten

- Fast ausschließlich in – günstigen – Mehrfamilienhäusern (zentrale urbane Lagen bzw. möglichst gut angebundene Stadtrandlagen)
- Prekäre sind zunehmend mit dem Thema Wohnen im Alter konfrontiert, haben allerdings kaum Gestaltungsressourcen dabei
- Bei Hedonisten häufig Familien, allerdings deutliche Distanzen und Probleme bei Bildung, auf Bildungsinfrastruktur wird beim Thema Wohnen kaum geachtet – der Bildungs-Förderdruck ist umso höher
- Häufige Umzüge bei Hedonisten und auch bei Prekären, keine „beständigen“ Bewohner
- Partizipation bei Hedonisten gewollt, aber kaum umgesetzt

Instrumentarium

Der vhw bietet eine milieubasierte Analyse zum Status Quo der Nürnberger Wohnungsnachfrage und deren Entwicklungsperspektiven bis 2025 an. Dabei wird auf ein innovatives mikrogeografisches Instrumentarium zurückzugriffen, das über die Verwendung der aktuellen Sinus-Milieus und der Migranten-Milieus in der Lage ist die Nachfrageperspektive der Wohnbevölkerung Nürnbergs auf Haushaltsebene abzubilden: In Bezug auf den Status Quo der aktuellen Sinus-Milieus und der Migranten-Milieus wie auch in Bezug auf eine Prognose der zu erwartenden zukünftigen Wohnbevölkerung 2025 auf Basis der Sinus-Milieus.

Dieses Angebot steht im Kontext der Einbindung der Stadt Nürnberg in das Projekt Städtetzwerk „Stärkung lokaler Demokratie durch bürgerorientierte integrierte Stadtentwicklung“, das eine langfristige Begleitung der Stadt in Fragen der Integrierten Stadtentwicklung und Perspektiven zur Verbesserung der Partizipation der Wohnbevölkerung in entsprechenden Dialog- und Entscheidungsprozessen beinhaltet.

Methodik und Vorgehen

Die Leistungen des vhw besteht aus drei Modulen: Modul 1: Analyse; Modul 2: Präsentation; Modul 3: Dokumentation. Diese Präsentation stellt die Befunde der ersten beiden Module dar:

- Milieubasierte Analyse der Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen im Bereich Wohnen für Personen mit und ohne Migrationshintergrund,
- zuzüglich eines Vergleichs der Nürnberger aktuellen Milieulandschaft mit ausgewählten Städten (Mannheim, Kiel, Karlsruhe, Saarbrücken) sowie mit Deutschland gesamt
- Verknüpfung der für Nürnberg beschriebenen Milieugruppen mit den jeweiligen Bedarfsmustern
- Einblick in kleinräumige Nachfragestrukturen der für Nürnberg beschriebenen Milieugruppen
- Milieubasierte Prognose der zu erwartenden Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen im Bereich Wohnen auf Basis der Sinus-Milieus 2025,
- zuzüglich eines Vergleichs der Nürnberger Milieuprognose für 2025 mit ausgewählten Städten (Mannheim, Kiel, Karlsruhe, Saarbrücken) sowie mit Deutschland gesamt
- Trends zu den Bedarfsmustern der für Nürnberg beschriebenen Milieus 2025
- Präsentation der Ergebnisse

Anmerkung: In der Darstellung der Ergebnisse wird das generische Maskulinum verwendet. Männliche und weibliche Personen sind gleichermaßen gemeint.

Impressum

vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

Bundesgeschäftsstelle

Fritschestraße 27/28 10585 Berlin

Telefon +49 30 390473-110

Fax +49 30 390473-190

Email bund@vhw.de

Internet: <http://www.vhw.de>

Vorstand: Peter Rohland

Vereinsreg.-Nr.: 21002 B Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Steuernummer: 205 5783 1805