

Zielgruppenspezifische Stadtplanung

Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche
Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte

vom Fachbereich Raum- und Umweltplanung
der Technischen Universität Kaiserslautern
zur Verleihung des akademischen Grades Doktor-Ingenieur (Dr.-Ing.)
genehmigte Dissertation von

Diplom-Ingenieur Patrick Torakai

Mündliche Prüfung am 14.09.2017

Dekan:

Prof. Dr. rer. nat. Sascha Henninger

Vorsitzende der Prüfungskommission:

Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß

Betreuer und Berichterstatter

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach

Prof. Dr. Annette Spellerberg

Technische Universität Kaiserslautern

D386

„Menschsein bedeutet wohnen.“

(Zitat des französischen Philosophen Gaston Bachelard, *1884; † 1962)

– Aber was macht ein „Zuhause“ aus?

Vorwort

Während meines Studiums der Raum- und Umweltplanung als auch durch meine fünfjährige berufliche Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter von Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach am Lehrstuhl Stadtplanung der Technischen Universität Kaiserslautern habe ich die wegweisende Chance erfahren, mich im Rahmen der Lehre mit bestands- als auch bedarfsorientierten planerisch-konzeptionellen Wohnbauandentwicklungsprozessen fachtheoretisch auseinanderzusetzen, um diese Erfahrungen im Kontext meiner freiberuflichen Tätigkeiten aktiv in planungspraktische Projekte einbringen zu können. Die vorliegende Dissertation setzt an der Schnittstelle zwischen der stadtplanerischen und stadtsoziologischen Dimension der örtlichen Gesamtplanung an und behandelt daher einen neuen methodischen Zugang zur zielgruppenspezifischen Erfassung des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs.

Den wichtigsten Personen, die mir durch ihre fachlich fundierten Anregungen und ihre geschätzte Unterstützung bei der Erstellung der vorliegenden Arbeit geholfen haben, möchte ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank aussprechen. Daher möchte ich mich insbesondere bei meinem Doktorvater Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach bedanken, der mich als Erstgutachter weitreichend fachlich betreut und durch zahlreiche Gespräche im Kontext der Lehre, Forschung und Planungspraxis fachlich inspiriert hat. Gleichermaßen gebührt mein herzlichster Dank Frau Prof. Dr. Annette Spellerberg, die mir als Doktormutter und Zweitgutachterin durch viele konstruktive als auch zielführende Diskussionen einen neuen fachlichen Horizont aufgezeigt hat. Des Weiteren danke ich insbesondere Frau Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß als Vorsitzende der Prüfungskommission dafür, dass durch ihre souveräne Leitung im Rahmen der mündlichen Prüfung eine ausgesprochen angenehme Atmosphäre herrschte.

Darüber hinaus danke ich der microm consumer Marketing GmbH, in Person von Herrn Küppers, Frau Senftleben und Herrn Oemmelen, für die unentgeltliche Bereitstellung der Daten für meine Forschungszwecke. Der fachliche Austausch war sehr inspirierend und hat einen bedeutenden Beitrag zur vorliegenden Arbeit geleistet. Dr. Stefan Steidel vom Fraunhofer-Institut für Techno- und Wirtschaftsmathematik ITWM Kaiserslautern gilt mein persönlicher Dank für seine geschätzte fachliche Unterstützung bei mathematischen Fragestellungen.

Die Promotion gehört aufgrund ihres berufsbegleitenden Entstehungsprozesses zu einer meiner größten Herausforderungen im Leben. Leider musste mich mein privates Umfeld daher oft an den Grenzen meiner Belastbarkeit erleben. Für das entgegengebrachte Verständnis sowie die uneingeschränkte Unterstützung gilt meiner Familie und meinem Freundeskreis mein herzlichster Dank.

Kaiserslautern und Enkenbach-Alsenborn, 2017

Die vorliegende Arbeit möchte ich meinem im Jahr 2010 verstorbenen Großvater Emmerich Stripf widmen. Das Gedenken an ihn und seine Lebenseinstellung war mir stets der größte Antrieb.

Zusammenfassung

Eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Stadtplanung muss im Sinne der Ordnung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens unterschiedliche Flächenansprüche von Zielgruppen berücksichtigen, um eine wechselseitige und verträgliche Zuordnung von Nutzungen zu erreichen. Eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland erfordert es im Sinne einer nachhaltigen Planung zu wissen, wo und wie die Menschen wohnen wollen, wie ihre Präferenzen hinsichtlich Investitionsentscheidungen (Miete oder Kauf) sowie deren quantitativen und qualitativen Anforderungen an Wohnstandorte (Wohnung und Wohnumfeld) zu beurteilen sind.

Aus planungswissenschaftlicher Sicht sind im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung quantitative, qualitative und prozessuale Defizite von planungspraktischer Relevanz identifizierbar, die sich – ausgehend von den Phasen der Bedarfsermittlung über die Standortfindung und Bauleitplanung bis hin zur baulichen Realisierung (Erschließung und Hochbau) – prozessübergreifend erstrecken. So werden insbesondere qualitative Aspekte in diesen Prozessschritten nicht gänzlich und zusammenhängend berücksichtigt, obwohl qualitative Indikatoren bei der Wohnstandortentscheidung – im Sinne einer sozialverträglichen, bestands- als auch nachfrageorientierten Stadtplanung – eine immer stärkere Bedeutung erfahren.

Die Erkenntnisse aus der mikrogeographischen Milieu-Forschung – betrachtet wird in der vorliegenden Arbeit primär das Sinus-Milieu-Modell® – liefern Indizien für die zu erwartende quantitative und qualitative raumbezogene Nachfrage einer heterogenen Stadtgesellschaft. Daher wird ein wissenschaftlicher und planungspraktischer Mehrwert untersucht, der die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung verwendet und im Sinne eines strategischen Gesamtansatzes für Planungsprozesse nutzbar macht.

Anhand des Modellansatzes (Kapitel C) wird aufgezeigt, wie ganzheitlich Planungs-, Realisierungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozesse in Wohnquartieren zielgruppenspezifisch und nachfrageorientiert gestaltet werden können. Hierbei wird eine quantitative und qualitative Untersuchung durchgeführt, die theoretische und anwendungsorientierte Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung im Kontext der Wohnbaulandentwicklung aus wissenschaftlichen Erkenntnissen und Praxisprojekten adaptiert und in einem Optimierungsleitfaden zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandausweisung vereint. Darüber hinaus werden wohnstandort-, baugrundstücks-, wohngebäude-, wohnungs- und planungsprozessual-bezogene Wohnqualitätskriterien definiert, die als Orientierungsrahmen für zielgruppenspezifische Wohnbaulandstrategien zu Grunde gelegt werden können.

Diese Erkenntnisse sind aus planungswissenschaftlicher Sicht mit einem planungspraktischen Nutzen im Kontext der Wohnbaulandentwicklung anzusehen. Das Vorgehen basiert auf der breiten Datenbasis der microm GmbH, milieuspezifische und räumlicher Parameter werden für den Untersuchungsraum in einem Sozialraumdiagramm eingeordnet. Das Instrument der Sozialraumanalyse liegt dem Modellansatz zu Grunde und wird anhand der Demonstrator-Kommune Stadt Kaiserslautern erforscht (vgl. Kap. 5).

Inhaltsübersicht

	Vorwort	III
	Zusammenfassung	V
A.	Einführung	1
1.	Einleitung	2
B.	Grundlagen: Theoretische Bezüge und Stand der Forschung	11
2.	Mikrogeografische Milieus, Theorien und Modelle in der Stadtplanung – Erkenntnisse der empirischen Lebensstil- und Quartiersforschung und deren wissenschaftliche Evidenz	12
3.	Das Sinus-Milieu®-Modell im Kontext von sozialräumlichen Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen der Wohnbaulandentwicklung	47
4.	Das Sinus-Milieu®-Modell zur Qualifizierung und Quantifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte	112
C.	Modellansatz: Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte	167
5.	Konstitution des Modellansatzes und empirische Analyse der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern	168
D.	Zentrale Erkenntnisse, Handlungsempfehlungen und weiterer Forschungsbedarf	235
6.	Zentrale Erkenntnisse der Forschungsarbeit	236
E.	Verzeichnisse	245
	Abbildungsverzeichnis	246
	Tabellenverzeichnis	251
	Abkürzungsverzeichnis	254
	Literaturverzeichnis	256
	Lebenslauf	267

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Zusammenfassung.....	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis.....	IX
A. Einführung.....	1
1 Einleitung	2
1.1 Problemstellung	2
1.2 Zielsetzung und Relevanz des Forschungsthemas	5
1.2.1 Fachliche Differenzierung und thematische Eingrenzung	5
1.2.2 Forschungsleitende Fragen	7
1.3 Methodik und Aufbau der Arbeit.....	8
B. Grundlagen: Theoretische Bezüge und Stand der Forschung.....	11
2 Mikrogeografische Milieus, Theorien und Modelle in der Stadtplanung – Erkenntnisse der empirischen Lebensstil- und Quartiersforschung und deren wissenschaftliche Evidenz....	12
2.1 Begriffsbestimmungen und inhaltliche Abgrenzung	12
2.2 Planungstheoretische Modelle zur Bestimmung des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs und deren planungspraktische Relevanz.....	20
2.2.1 Historische Stadtstrukturmodelle zur Analyse und Modellierung von Sozialstrukturen und Wohnstandorten	21
2.2.2 Gegenwärtige Methoden und Modelle der Stadtbeobachtung.....	26
2.3 Klassische stadtsoziologische Ansätze zur Differenzierung der Gesellschaft, Quantifizierung und Qualifizierung der Wohnungsnachfrage	28
2.4 Zwischenfazit	43
3 Das Sinus-Milieu®-Modell im Kontext von sozialräumlichen Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen der Wohnbaulandentwicklung.....	47
3.1 Wandel im Planungsverständnis: Von der angebotsorientierten zur konsensualen Planung	47

3.2	Erklärungsrahmen des Sinus-Milieu®-Modells	53
3.3	Der Ansatz der Sinus-Milieus® im Kontext der Stadtplanung	62
3.3.1	Anwendung des Sinus-Milieu-Modells® im Kontext der Stadtentwicklung durch den vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.....	62
3.3.1.1	Anwendungsfelder und Strategien zur Nutzung des Sinus-Milieu-Modells®: Qualitativer Analyseansatz der Wohnbedürfnisforschung und zielgruppenspezifischen Kommunikationskultur	65
3.3.1.2	Ausgewählte Fallstudien und Referenzen	67
3.3.2	Übertragung des Sinus-Milieu-Modells® in den Raum: microm Geo Milieus®	77
3.3.2.1	Anwendungsfelder und Strategie zur Nutzung des microm mapChart-Managers für sozialräumliche Analysen	81
3.3.2.2	Ausgewählte Fallstudien und Referenzen	82
3.3.3	Anwendung des Sinus-Milieu-Modells® im Kontext der Wohnbaulandentwicklung und Vermarktung durch wahrZeichen- Sinus-Milieus®	85
3.3.3.1	Anwendungsfelder und Strategien zur Nutzung des Sinus-Milieu-Modells®: Qualitativer Analyseansatz der Wohnpräferenzen und zielgruppenspezifischen Wohnbaulandentwicklung und -vermarktung	85
3.3.3.2	Ausgewählte Fallstudien und Referenzen	89
3.3.4	INTERBODEN – Lebenswelten als Unternehmensstrategie.....	96
3.3.4.1	Anwendungsfelder und Strategien	96
3.3.4.2	Ausgewählte Fallstudien und Referenzen	101
3.4	Zwischenfazit	111
4	Das Sinus-Milieu®-Modell zur Qualifizierung und Quantifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte	112
4.1	Gesellschaftspolitische Entwicklungstrends und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen, die das Wohnen heute und zukünftig beeinflussen.....	112
4.2	Quantitative und qualitative Indikatoren zur Analyse von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage	124
4.3	Milieuspezifische räumliche Ansprüche an Wohnstandorte	136
4.3.1	Wohnprofile der sozial gehobenen Mitte	140
4.3.2	Wohnprofile der Milieus der Mitte.....	145
4.3.3	Wohnprofil der „Milieus der unteren Mitte/Unterschicht“	149
4.3.4	Zwischenfazit	154
4.4	Modelle der Wohnbaulandentwicklung	156
4.4.1	Modelle zur Mobilisierung von Wohnbauflächen.....	156
4.4.2	Referenzbeispiel Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung.....	160
4.5	Zwischenfazit	166

C.	Modellansatz: Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte.....	167
5	Konstitution des Modellansatzes und empirische Analyse der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern	168
5.1	Zielgruppenspezifische Qualifizierung von Planungsprozessen.....	175
5.1.1	Modellansatz: Zielgruppenspezifische Qualifizierung von Planungsprozessen	175
5.1.2	Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifischen Qualifizierung von Planungsprozessen in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern.....	177
5.2	Zielgruppenspezifisches Wohnungsangebot – Ableitung des quantitativen Prüfrahmens	180
5.2.1	Zielgruppenspezifische Wohnbedarfsprognose.....	180
5.2.1.1	Modellansatz: Zielgruppenspezifische Wohnbedarfsprognose.....	180
5.2.1.2	Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Wohnbedarfsprognose für die Demonstrator-Kommune Kaiserslautern	184
5.2.2	Zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs	191
5.2.2.1	Modellansatz: Zielgruppenspezifischen Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs	191
5.2.2.2	Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern	193
5.2.3	Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte	200
5.2.3.1	Modellansatz: Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte.....	200
5.2.3.2	Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern	208
5.3	Zielgruppenspezifische Wohnungsnachfrage – Ableitung des qualitativen Prüfrahmens	214
5.3.1	Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und zielgruppenspezifischer Wohnstandortpräferenzen.....	214
5.3.1.1	Modellansatz: Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und zielgruppenspezifischer Wohnstandortpräferenzen.....	214
5.3.1.2	Empirische Analyse des Modellansatzes: Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und zielgruppenspezifischer Wohnstandortpräferenzen in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern	214
5.3.2	Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens	220
5.3.2.1	Modellansatz: Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens	220

5.3.2.2	Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens	220
5.4	Entwicklungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess	229
5.5	Zwischenfazit	230
D.	Zentrale Erkenntnisse, Handlungsempfehlungen und weiterer Forschungsbedarf.....	235
6	Zentrale Erkenntnisse der Forschungsarbeit	236
6.1	Zusammenfassung der Forschungsergebnisse	236
6.2	Rückkopplung zwischen Analysezielen und Analyseergebnissen	240
6.3	Identifikation von Grenzen und Schwierigkeiten – Weiterer Forschungsbedarf.....	242
6.4	Definition von Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen.....	243
E.	Verzeichnisse	245
	Abbildungsverzeichnis	246
	Tabellenverzeichnis.....	251
	Abkürzungsverzeichnis	254
	Literaturverzeichnis	256
	Lebenslauf	267

A. Einführung

1 Einleitung

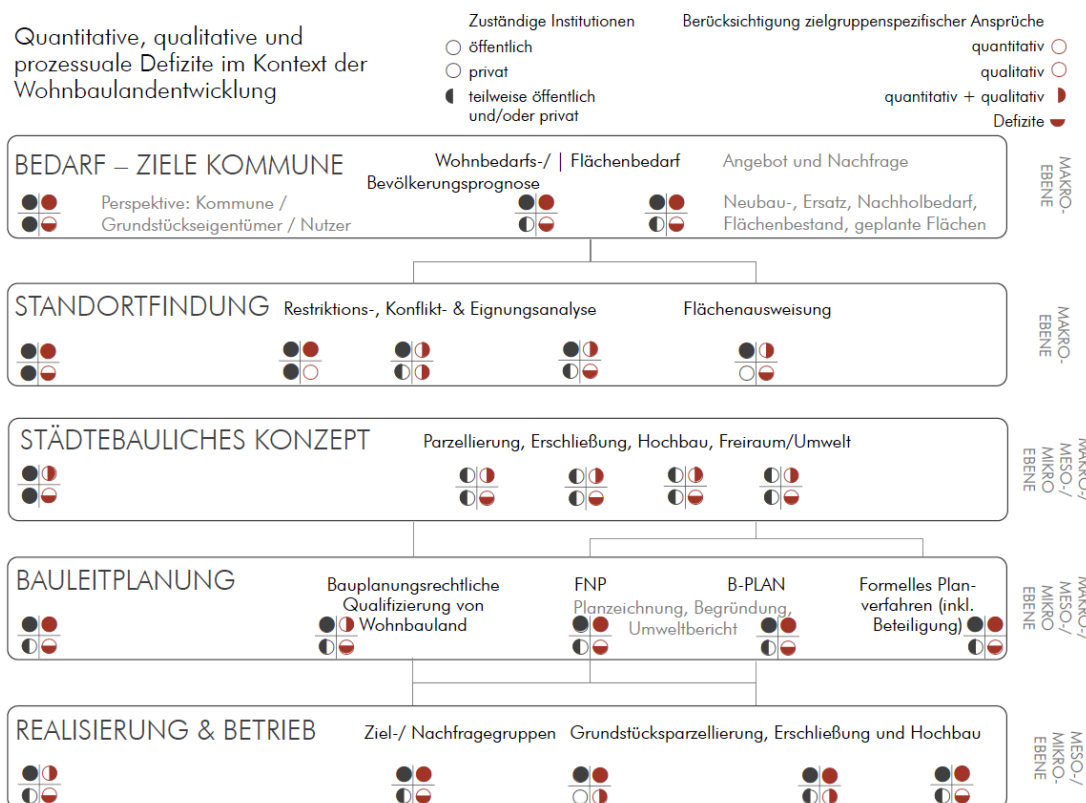
1.1 Problemstellung

Über Jahrhunderte dominierte die Wohnungsnachfrage das Angebot. In relativ kurzen Zeiträumen wurde infolge städtebaulicher Missstände und des spekulativen Vorratsbaus in den Epochen des Mittelalters und der Industrialisierung dieser Nachfrageüberhang kurzfristig unterbrochen. Solange die Nachfrage das Angebot an Wohnraum dominiert, lässt sich dieser adäquat vermarkten.

In der Gegenwart spiegeln sich hingegen bundesweit heterogene sozial-räumliche Entwicklungen in den Wohnungsteilmärkten der Städte wider. Determiniert durch rückläufige Bevölkerungszahlen und mittelfristig rückläufige Haushaltszahlen verlaufen räumlich differenzierte Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen parallel nebeneinander. So wird das Angebot an Wohnraum durch diese regionalen Disparitäten tendenziell dauerhaft die Nachfrage übersteigen, wodurch sich Optionen für die konsumorientierten und anspruchsvollen Nachfrager differenzierter darstellen werden.

Im Kontext der Wohnbaulandentwicklung sind quantitative, qualitative und prozessuale Defizite identifizierbar, die sich von der Bedarfsermittlung über die Phasen der Standortfindung und Bauleitplanung bis hin zur baulichen Realisierung (Erschließung und Hochbau) erstrecken (vgl. Abb. 1). So werden insbesondere qualitative Aspekte in diesen Prozessschritten nicht gänzlich und zusammenhängend berücksichtigt, wobei qualitative Indikatoren bei der Wohnstandortentscheidung – im Sinne einer sozialverträglichen, bestands- als auch nachfrageorientierten Stadtplanung – eine immer stärkere Bedeutung erfahren.

Abb. 1: Quantitative, qualitative und prozessuale Defizite im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (Eigene Darstellung 2017).



Da die zentrale Aufgabe und der Gegenstand der Stadtplanung darin besteht, die baulichen und sonstigen Nutzungen des Bodens zu ordnen und zu leiten, richtet sie sich ihrem Ursprung nach auf die „Wechselwirkungen zwischen Investoren privaten und öffentlichen Charakters – mit bestimmten Investitions-, nutzungs- und Gestaltungsabsichten – einerseits und planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde für ihr Gesamtgebiet andererseits“ (Steinebach, Herz und Jacob 1993, 8). Neben der Herausforderung der nach quantitativen und qualitativen Aspekten zu beurteilenden planungsrechtlichen Qualifizierung von Wohnbauland durch die kommunalen Baulandbeschlüsse sind insbesondere die Kommunen untereinander, die lokalen Immobilienmärkte, als auch die Immobilienwirtschaft einem Wettbewerbsdruck ausgesetzt.

Vor dem Hintergrund säkularer räumlicher Entwicklungstrends sowie komplex eingebetteter gesellschaftspolitischer Wirkungszusammenhänge stellt im Rahmen der Ausweisung und baulichen Entwicklung von Wohnbauflächen neben der quantitativen Betrachtung insbesondere die Identifikation der qualitativen Wohnungsnachfrage eine besondere Herausforderung dar, um sozialräumliche Strukturen, Prozesse und Entwicklungsdynamiken steuern, planungspolitische Entscheidungsprozesse abgestimmt vorzubereiten und die wohnungswirtschaftliche Vermarktung von Wohnquartieren bzw. Immobilien nachfrageorientiert umsetzen zu können.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es erforderlich zu wissen, wo und wie die Menschen wohnen wollen, wie ihre Präferenzen hinsichtlich Investitionsentscheidungen (Miete oder Kauf) sowie deren quantitativen und qualitativen Anforderungen an Wohnstandorte (Wohnung und Wohnumfeld) zu beurteilen sind.

Diese Fragen tangieren den grundlegenden Forschungsgegenstand der Umsetzung des Wissens über gesellschaftliche Zusammenhänge in planungspraktisch-administratives Handeln.

Im Kontext urbaner Transformationsprozesse und der Diversifizierung von Wohnansprüchen, die insbesondere durch die unterschiedlichen Interessen von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft bestimmt werden, stellt der soziale Wandel eines der „Ur-Themen“ sozialwissenschaftlicher Theorie und Empirie dar (Schader Stiftung 2004, online).

Die Segmentierung der Gesellschaft nach soziodemographischen Merkmalen wie Beruf, Einkommen und Bildung in soziale Klassen und Schichten verliert seit den 1980er Jahren im Kontext der sozialwissenschaftlichen Forschung hinsichtlich Deskriptions- und Präzisionsgehalt zunehmend an Bedeutung. Durch die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile in den vom zunehmenden materiellen Wohlstand geprägten Industriegesellschaften haben sich die Arbeits- und Wohnräume vermehrt flexibilisiert. Parallel dazu führte die beschleunigte Individualisierung zu einer Entkräftung traditioneller Bindungen sowie zur Notwendigkeit „jenseits von Klasse und Stand“ (Beck 1983, 35f.) neue Zugehörigkeiten zu finden. So haben sich im sozialwissenschaftlichen Diskurs die sozialen Milieus, die als soziale Gruppen mit ähnlichen Lebensstilen, Wertpräferenzen und sozioökonomischen Bedingungen klassifiziert werden (Frey, Städtische Milieus 2012, 509), als Gesellschaftsmodell etabliert.

Mit den Prozessen der Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen etablieren sich in der soziologischen Fachliteratur die Begriffe „Milieu“ und „Lebensstil“ als Ausdruck veränderter sozialstruktureller Gegebenheiten – sie lösten die Fachtermini „Klasse“ und „Schicht“ sukzessive ab (vgl. Beck 1983).

Demnach wird auch der raum- und planungswissenschaftliche Diskurs zunehmend geprägt durch den Milieu-Begriff, welcher grundsätzlich als „spezifische Zusammenhangsgestalt von räumlich-physischen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Strukturelementen in einer – meist vorgegebenen – räumlichen Einheit als „Wohnmilieu“, „Quartiersmilieu“ oder „Gebietsmilieu“ fachspezifisch konkretisiert wird (Matthiesen und Nuisl 2000, 10). In der Fachliteratur wird der Raumbezug städtischer Milieus durch das „Wechselverhältnis zwischen räumlich-physischer Dinglichkeit eines Ortes und den ortsbezogenen sozialen Strukturen und den darin eingebetteten Handlungen“ (Frey, Städtische Milieus 2012, 509) beschrieben. Im Kontext der Analyse und Beschreibung der sozialen Milieus ist zugleich die damit zusammenhängende Raumkonzeption zu identifizieren.

Ogleich amtliche Flurstücks- und Gebäudedaten gesamtstädtisch in Liegenschaftskatastern für solche raum- und gebäudebezogenen Analysen zur Verfügung stehen, liegen den Planungsämtern, -büros oder Forschungseinrichtungen milieuspezifische Daten der Kommunen in der Regel nicht vor. Marktforschungsinstitute veröffentlichen im Rahmen ihrer Marktmediastudien grundsätzlich keine umfangreichen Milieubeschreibungen, sodass diese Erkenntnisse für die planungswissenschaftliche Forschung und Praxis nicht gänzlich verfügbar sind.

Es lässt sich konstatieren, dass die Erkenntnisse der Sinus-Milieu-Forschung bisher selten systematisch in einem Planungsprozess genutzt werden.

Im Kontext der stadtwissenschaftlichen Forschung und Planungspraxis bedient sich insbesondere der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. den Forschungserkenntnissen des Sinus-Instituts Heidelberg für dessen Geschäftsmodell im Sinne der eigenen Forschungstätigkeit und Kommunalberatung. Erfahrungen der praxisbezogenen Kommunikation des vhw mit den Sinus-Milieus® in der Stadtentwicklung werden durch den vhw sukzessive publiziert. Neben den vhw- und den SINUS-Milieu®-Studien, die für diverse Städte (u. A. Heidelberg, Saarbrücken und Konstanz) vorliegen, stellen auch die existierenden INTERBODEN- und wahrZeichen-Ansätze der Quartiersentwicklung auf Basis des Sinus-Milieu-Modells® Praxisbeiträge der Wohnungswirtschaft für die vorliegende Forschungsarbeit dar.

Die Erkenntnisse aus der mikrogeographischen Milieu-Forschung (betrachtet wird im Folgenden das Sinus-Milieu-Modell®) – als Indizien für die zu erwartende quantitative und qualitative raumbezogene Nachfrage – sind im Kontext der stadtwissenschaftlichen Forschung weitestgehend unergründet und stellen den zentralen Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Arbeit dar.

1.2 Zielsetzung und Relevanz des Forschungsthemas

Der planungspraktische Nutzen der Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung soll in der vorliegenden Arbeit durch die Möglichkeiten zur Instrumentalisierung und Anwendung des Sinus-Milieu®-Modells eruiert werden. So werden im Rahmen der vorliegenden Forschungsarbeit die gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden räumlichen Anforderungen Angehöriger mikrogeographischer Milieus an Wohnstandorte erforscht.

Da die Erkenntnisse der Sinus-Milieu-Forschung bisher selten systematisch in einem Planungsprozess genutzt werden, sind die Anwendungsmöglichkeiten im Allgemeinen sowie hinsichtlich der methodischen Weiterentwicklung des Planungsverständnisses zu ergründen.

Vor diesem Hintergrund dienen die Grundlagenermittlungen (Kap. 1-4) als Basis für den Modellansatz (Kap. C), der empirisch am Fallbeispiel der Stadt Kaiserslautern untersucht wird (Kap. 5).

1.2.1 Fachliche Differenzierung und thematische Eingrenzung

Inwieweit das Sinus-Milieu®-Modell für die räumliche Planung instrumentalisieren lässt und inwieweit hierdurch ein Mehrwert für die Planungspraxis und Forschung generiert werden kann, soll zunächst im Grundlagenteil (Kap. 3) erfasst werden. Eine Analyse der Anwendungsfelder und Strategien der Institutionen, die sich mit dem Sinus-Milieu-Modell® im Kontext von wohnbaulichen und siedlungsstrukturellen Planungsvorhaben befassen, verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen sollen neben der milieuspezifischen Resonanz im Sinne der Partizipation an Planungsprozessen (Bürgerbeteiligungsverfahren) auch die milieuspezifische Akzeptanz hinsichtlich der qualitativen Nachfrage an Wohnstandorte identifiziert werden.

Das Sinus-Milieu® -Modell im Kontext von Steuerungs- und Planungsprozessen (vgl. Kap. 3)

Im Sinne der explorativen Vorgehensweise (vgl. B. Methodik) soll durch Experteninterviews und literarische Auswertungen Rückschlüsse auf die Methoden und Instrumente zur Anwendung des Sinus-Milieu®-Modells im Kontext von Planungsprozessen erfolgen. Neben ausgewählten Fallstudien werden insbesondere Referenzbeispiele untersucht.

Der potentielle Einsatz formeller und informeller Planungsinstrumente wird unter milieuspezifischen Aspekten in den unterschiedlichen Phasen der Planung (im Vorfeld und während des formellen Bauleitplanverfahrens), der baulichen Realisierung und Vermarktung identifiziert.

Das Sinus-Milieu® -Modell zur Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte (vgl. Kap. 4 bis Kap. 5)

Aufbauend auf der Ermittlung von ausgewählten historischen und zielgruppenspezifischen Entwicklungslinien im Wohnungsbau werden in Kapitel 4 die gegenwärtigen gesellschaftspolitischen Entwicklungstrends und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen behandelt, die das Wohnen gegenwärtig und zukünftig beeinflussen werden. Das Spannungsfeld heterogener Interessenslagen im Kontext der Flächenpolitik soll aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet werden (vgl. Kap. 4.3). Basierend auf den Forschungserkenntnissen des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. lassen sich durch eine milieuspezifische Segmentierung Wohnstandortpräferenzen und Nachfragemuster (vgl. Kap. 4.3) sowie „kreative und stagnierende Quartiere“ als mögliche Quartierstypen identifizieren (vhw 2013, 119). Sie liefern Indizien für die sozialräumliche Transformation und insbesondere Rückschlüsse hinsichtlich der qualitativen Wohnungsnachfrage. Der empirische Gang der Untersuchung von Wohnbedürfnissen und Wohnpräferenzen wird neben der literarischen Auswertung auch fallbeispielbezogen durchgeführt und ausgewertet (vgl. Kap. 3.3). Die Betrachtung von Modellen der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Kap. 4.4) soll neben der Reflektion planungsrechtlicher Instrumentarien auch Wege der milieuspezifischen Vorgehensweise aufzeigen, die anhand des Konstanzer Modells zur Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 4.4.2) dargestellt werden.

Im Rahmen des Modellansatzes (Kap. C) werden durch eine Sozialraum- und Clusteranalyse mittels Korrelationsanalysen die quantitative als auch qualitative Nachfrage Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte vor dem Hintergrund des soziokulturellen Wandels sozialer Milieus und der Ausbildung polarisierter Sozialraumstrukturen untersucht werden (vgl. Kap. 5). Um im Rahmen der Ausweisung und baulichen Entwicklung von Wohnbauflächen neben der quantitativen Betrachtung insbesondere die qualitative Wohnungsnachfrage ermitteln zu können, ist zunächst das Wohnungsangebot unter Berücksichtigung quantitativer Prüfkriterien zu erfassen (vgl. Kap. 5.2). Neben der mathematischen Erhebung von Bedarfsprognosen (vgl. Kap. 5.2.1) zur Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs, sind auf der Grundlage von GIS-basierten Restriktions-, Konflikt- und Eignungskriterien (vgl. Kap. 5.2.3) adäquate Potentialflächen für die Wohnbaulandentwicklung zu identifizieren.

Die umfassende Verfügbarkeit quantitativer und qualitativer Daten vorausgesetzt, lassen sich durch die methodische Überlagerung der Sozialraumanalyse mit Daten des amtlichen Katasters (Flurstücke, Gebäudebestand) und der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage sozialräumliche Transformationsprozesse bis auf Mikrostandortebene abbilden. In einem nächsten Schritt wird der qualitative Prüfraum abgeleitet (vgl. Kap. 5.3). Als methodisch-instrumenteller Zugang wird eine Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und wohnstandortbezogener Präferenzen Angehöriger mikrogeografischer Milieus angewendet (vgl. Kap. 5 und 5.3.1). Die mikrogeographische Adaption des Sinus-Milieu®-Modells durch die microm Geo Milieus®, welche ein in der Wissenschaft und Wirtschaft etabliertes Modell für eine Sozialraumanalyse darstellt, dient als Datenbasis. Durch die geocodierte Überlagerung der microm Geo Milieus® lassen sich bestehende Sozialstrukturen als auch potentielle Bewohner identifizieren.

Durch die räumliche Verortung mikrogeographischer Milieus können deren qualitativen Wohnpräferenzen identifiziert und somit Erklärungsansätze für die Verteilung bzw. die Konzentration auf den Wohnungsteilmärkten in den jeweiligen Quartieren abgeleitet werden. Eine Verteilung der baulichen Qualitätssegmente und die Festlegung der Zielgruppenanteile im Sinne der sozialen Durchmischung findet anschließend – unter Berücksichtigung des identifizierten, quantitativen Wohnbauflächenbedarfs – statt (vgl. Kap. 5.3.2) und bildet zugleich die Basis für den Planungs-, Realisierungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess (vgl. Kap. 5.4) ab.

Die empirische Untersuchung des Modellansatzes (Kap. 5) mündet in der Zusammenfassung und Interpretation der Modellergebnisse (Kap. 6), die abschließend kritisch reflektiert werden.

1.2.2 Forschungsleitende Fragen

Um die in Kapitel 1.1 und 1.2 dargelegten Forschungslücken zu schließen, werden drei zentrale Themenkomplexe im Rahmen der vorliegenden Arbeit behandelt. Ihnen liegen folgende forschungsleitenden Fragen zu Grunde:

(I) Das Milieu-Modell im stadtwissenschaftlichen Fokus

- a) Inwieweit vermag die Sinus-Milieu®-Forschung im Kontext der Stadtplanung einen methodischen Beitrag zur Weiterentwicklung der planungspraktischen und planungsorientierten Forschung leisten?

(II) Das Milieu-Modell im Kontext von sozialräumlichen Analysen, Steuerungs- und Planungsprozessen der Wohnbaulandentwicklung

- b) Inwieweit lassen sich durch die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung die planungsprozessuale Resonanz und Akzeptanz für wohnbauliche Planungsvorhaben und deren baulichen Realisierung qualifizieren?
- c) Welche Akteure generieren mithilfe welcher Methoden, Instrumente und Qualitätskriterien einen planungspraktischen Nutzen durch die Anwendung des Sinus-Milieu®-Modells für die räumliche Planung?

(II) Das Milieu-Modell zur Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte

- d) Inwieweit lassen sich Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage – im komplexen Kontext des gesellschaftlichen Wandels, stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen, als auch heterogener Wohnstandort- und Wohnungsmarktbedingungen – und im Sinne einer ganzheitlichen Systematisierung planerisch-konzeptionell instrumentalisieren, um die quantitativen, qualitativen und prozessualen Defizite der Wohnbaulandentwicklung auszugleichen?

1.3 Methodik und Aufbau der Arbeit

Der Forschungsmethodik stützt sich auf zwei differenzierte Denkansätze: Die quantitative Forschung basiert auf der grundlegenden Idee der Naturwissenschaften, wissenschaftliche Aussagen aller Disziplinen in eine gemeinsame Sprache zu übersetzen (Popper 1969, 105). Dem qualitativen Untersuchungsgang liegt eine geisteswissenschaftliche Betrachtung zugrunde, die durch das Verstehen von Menschen und Tatbeständen begründet und ursprünglich auf Aristoteles zurückzuführen ist (Mayring 2002, 12).

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird eine explorative Vorgehensweise verfolgt, die auf einer qualitativen und quantitativen Forschungsmethodik basiert. Eine solche Kombination der Methoden ist wissenschaftlich legitim und kann zu innovativen theoretischen Konzepten führen (Bortz und Döring 2006, 370).

Die Auswahl und die Ausgestaltung der methodischen Vorgehensweise (vgl. Abb. 2) werden maßgeblich von der Forschungsproblematik bzw. dem Kontext der Untersuchung (Kapitel 1.1), sowie der forschungsleitenden Fragen (vgl. Kap. 1.2.2) im Rahmen der Einleitung (Kapitel A) bestimmt. Die qualitative Herangehensweise wird wegen ihrer Eigenschaft gewählt, um milieuspezifische Lebensstile, Wohnpräferenzen und Werte Angehöriger mikrogeografischer Milieus – durch das Generieren von Erkenntnissen der Sinus-Milieu®-Forschung im Kontext der Stadtplanung – transparent zu machen.

In diesem Zusammenhang stellt der Grundlagenteil (Kapitel B) eine Basis für die thematische Auseinandersetzung mit den theoretischen Erkenntnissen zu den mikrogeografischen Milieus, Theorien und Modellen in der Stadtplanung (Kapitel 2) und den Erkenntnissen der planungspraktischen Anwendung des Sinus-Milieu-Modells® im planungspraktischen Kontext der Wohnbauland- bzw. Quartiersentwicklung (Kapitel 3) dar.

Aufgrund des Mangels an existierenden empirischen Erfahrungsberichten und wissenschaftlichen Werken zur vorliegenden Forschungsproblematik, wird nach der Untersuchung von Fallbeispielen in Kapitel 3 (Das Sinus Milieu-Modell® im Kontext sozialräumlicher Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen), eine quantitative und qualitative Analyse zur Problemlösung verwandt, die in Kapitel 4.2 beschrieben wird. Mithilfe der Erkenntnisse der qualitativen Wohnbedürfnisforschung werden milieuspezifische Segmentierungsmerkmale in Bezug auf Wohnprofile in Kapitel 4.3 identifiziert, die nach Qualitätskriterien in Bezug auf den Wohnstandort, das Grundstück, das Gebäude und die Wohnung sowie auf den Planungsprozess bezogen werden. Hierbei erfolgt neben literarischen Hinweisen eine verbal-argumentative Eigenanalyse des Autors.

Auf Basis von quantitativen und qualitativen Qualitätskriterien werden ausgewählte Fallstudien (vgl. Kap. 3.3) hinsichtlich der Anwendungsmöglichkeit und Strategien zur Instrumentalisierung des Sinus-Milieu®-Modells für die räumliche Planung erfasst, analysiert und bewertet.

Die Entscheidung, auf eine Bewohnerbefragung zu verzichten, wird damit begründet, dass sich die ausgewählten Referenzbeispiele größtenteils noch in der Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsphase befinden, sodass eine Befragung der Quartiersbewohner nur repräsentativ im Sinne von Einzelfallstudien stattfinden würde. Darüber hinaus dienen die Referenzprojekte der Kalibrierung der planungspraktischen Anwendungsmöglichkeiten des Sinus-Milieu®-Modells im prozessualen Kontext der Wohnbauentwicklung.

Der Grundlagenteil B schließt mit der Formulierung eines Bewertungssystems, das mittels eines Modellansatzes (Kapitel C) am Fallbeispiel der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern empirisch untersucht wird. Basierend auf der Ansammlung von Informationen über eine planmäßige Beobachtung der Wirklichkeit findet eine Annäherung des Forschungsgegenstandes (Kapitel B) über verschiedenste Systematiken von empirischen Untersuchungen statt. Die Realität soll durch die Modellergebnisse (Kapitel C) abgebildet werden (Bortz und Döring 2006, 356f.).

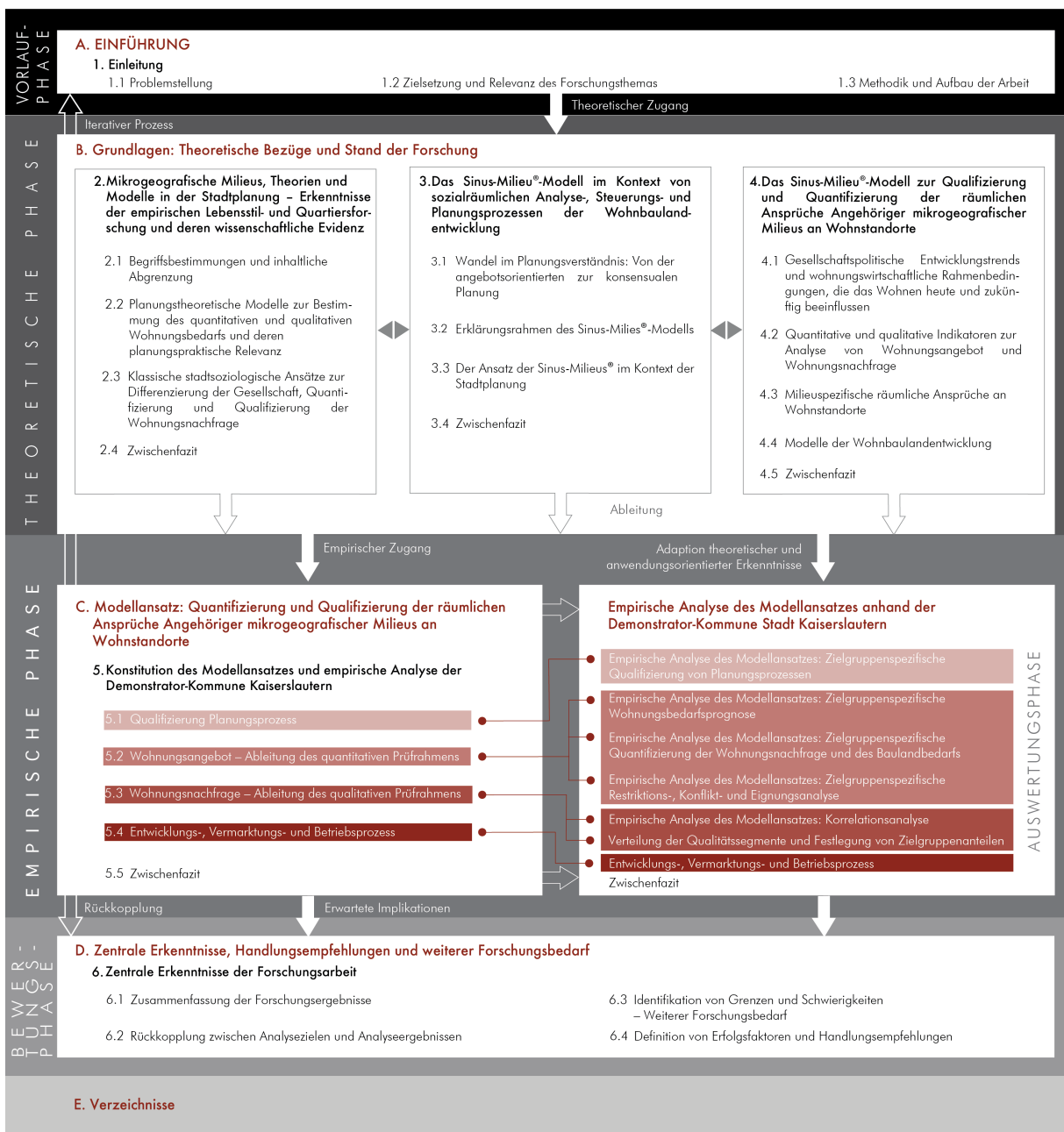
Aufgrund des Fehlens von empirischen Erfahrungsberichten und Arbeiten bedarf es für die quantitative und qualitative Untersuchung des Modellansatzes (Kapitel C) der Adaption theoretischer und anwendungsorientierter Erkenntnisse zur Nutzung des Sinus-Milieu®-Modells im Kontext der Stadtplanung. Das Instrument der Sozialraumanalyse (vgl. Kap. 2.1) liegt dem Modellansatz zu Grunde.

Das Vorgehen basiert auf der breiten microm-Datenbasis, die eine zeitaufwändige und kostenintensive Vorgehensweise der Erhebung von Primärdaten vereinfacht. Auf Basis milieuspezifischer, angebots- und nachfragebezogener räumlicher Parameter wird der Untersuchungsraum in ein Sozialraumdiagramm eingeordnet. Mittels Korrelationsanalysen wird ein quantitativer (vgl. Kap. 5.2) und ein qualitativer (vgl. Kap. 5.3) Prüfraum definiert, der Rückschlüsse auf das quantitative Wohnungsangebot (vgl. 5.2) bzw. die qualitative Wohnungsnachfrage (vgl. Kap. 5.3) liefert.

Daraus ergeben sich idealtypische sozialräumliche Gebietstypen, denen zudem spezifische städtebauliche Strukturen und idealtypisch soziale Milieutypen zugeordnet werden können. Über die microm-Typologien werden Haushalte mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst, sodass Informationen über die verschiedenen Sozialräume und Qualitäten des Wohnumfeldes im Stadtgebiet generiert werden können.

In einem abschließenden Kapitel D werden die zentralen Erkenntnisse, die generalisierbaren Handlungsempfehlungen und der weitere Forschungsbedarf – in Bezug auf die forschungsleitenden Fragestellungen (vgl. Kap. 1.2.2) – kritisch reflektiert.

Abb. 2: Aufbau der Arbeit (Eigene Darstellung 2017).



B. Grundlagen: Theoretische Bezüge und Stand der Forschung

2 Mikrogeografische Milieus, Theorien und Modelle in der Stadtplanung – Erkenntnisse der empirischen Lebensstil- und Quartiersforschung und deren wissenschaftliche Evidenz

2.1 Begriffsbestimmungen und inhaltliche Abgrenzung

Seit der Etablierung der Stadtsoziologie als akademische Disziplin an der Schnittstelle von Sozialgeografie, Raumplanung und Architektur wird versucht, die Zusammenhänge zwischen Raum und Gesellschaft zu erfassen. Im Zeitalter der Aufklärung und der kapitalistisch orientierten Industrialisierung im 19. Jahrhundert als Wissenschaft entstanden, die den gesellschaftlichen Wandel thematisiert, da „die soziale Wirklichkeit mit den theoretischen Gebäuden der Ökonomie und Philosophie alleine nicht mehr erklärbar war“, befasst sich die Stadtsoziologie seit diesem Ursprüngen mit den Veränderungen der Lebensbedingungen und den Lebensarten in den Städten (Häußermann und Siebel, Homepage der FernUniversität Hagen 2016, online).

Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit behandelte Fachterminologie basiert auf den nachfolgend zu Grunde gelegten Erläuterungen und inhaltlichen Abgrenzungen.

Stadtentwicklungstheorien und -modelle

Theorien sind formal gesehen, logisch miteinander verknüpfte Hypothesen und Annahmen, die die Beschreibung der Realität vereinfachen soll. So lassen sich entweder aktuelle Zustände anhand von Theorien erklären oder mögliche zukünftige Zustände anhand von Hypothesen, die aus der Gegenwart abgeleitet werden, vorweggenommen werden.

Der Begriff Theorie bezeichnete ursprünglich die Betrachtung der Wahrheit durch reines Denken, unabhängig von ihrer Realisierung. Daher wird der Begriff alltagssprachlich auch unbestimmt als Gegenteil von Praxis-Modellen verwendet, welche die Wirklichkeit vereinfacht abbilden. Dabei werden idealerweise immer diejenigen Merkmale eines Systems modelliert, welche für die Lösung des jeweiligen Problems oder den Umgang mit der Thematik von Relevanz sind, zum Beispiel ein Stadtmodell.

Der Terminus „Modell“ wird in der Umgangssprache wie auch in der Fachliteratur ebenso häufig verwendet wie er unpräzise bleibt. Es finden sich im Kontext der Stadtplanung oftmals unterschiedliche Bezeichnungen von Objektklassen, wie Architekturmodelle, Verkehrsmodelle oder Stadtstrukturmodelle Anwendung. In Abhängigkeit vom Gegenstand kann „Modell“ als vereinfachtes Abbild der Realität und als Vorbild für die Realität definiert werden.

Grundlage von Modellbildungen ist in der Regel ein Hypothesengerüst bzw. eine Kombination empirisch überprüfbarer Sätze zur Beschreibung und Erklärung von Merkmalen, Eigenschaften oder Wirkungsmechanismen. So besitzen Modelle in der räumlichen Planung zur Beschreibung und Erklärung räumlicher Gegebenheiten und Wirkungsmechanismen als auch zur

Aufklärung für Veränderungen räumlicher Gegebenheiten (z.B. Standortausweisungen) eine hohe Bedeutung. Im wissenschaftlichen Kontext ist von den Modellen zu unterscheiden, die zur Erklärung von bekannten Sachverhalten dienen und solchen, die auf einer hypothetischen Annahme beruhen und bei denen der Ergründungszusammenhang beim Testen von Theorien im Vordergrund steht.

Milieu: Begriff, Modelle, Raum

Die These, dass soziale und gesellschaftliche Strukturen sich nur in ihrer Verknüpfung mit räumlichen Gegebenheiten hinreichend darstellen und analysieren lassen, ist mit dem Begriff Milieu konzeptionell erfasst (Dangschat 1994, 340).

In der Soziologie wird seit über drei Jahrzehnten ein empirisch feststellbarer soziokultureller Wandel von Klassen und Schichten zu sozialen Milieus konstatiert. Hierbei handelt es sich um eine Terminologie-Verschiebung, der sowohl objektiv-materielle als auch subjektiv-kognitive gesellschaftliche Veränderungen zugrunde liegen (Hradil 1999). Dieser Wandel der pluralisierenden Lebensformen und -stilen geht einher mit einer ökonomisch-monetären Besserstellung der unteren Klassen sowie einer abnehmenden subjektiven Wahrnehmung sozialer Ungleichheit. Zudem spiegelt sich diese gesellschaftliche Transformation in den Konsummustern und Werthaltungen wider (vgl. Ebenda).

Es gibt eine unzählbar große Anzahl von Milieu- und Lebensstiluntersuchungen, die jeweils unterschiedliche Facetten des alltäglichen Lebens thematisieren. Die Konstruktion umfassender Milieumodelle ist hingegen deutlich aufwendiger, „da hier die Tiefenstrukturen sozialer Differenzierung erfasst werden müssen“ (Flaig, Meyer und Ueltzhöffer 1997, 57f.).

In der Forschungstheorie der Humanwissenschaften wird der Milieu-Begriff ausgedehnt gefasst. Bereits in den Phasen des 19. Jahrhunderts, um die Jahrtausendwende und in den 1920er Jahren werden in der französischen Soziologie im Rahmen regionalökonomischer Analysen sogenannte „Produktionsmilieus“ in Verbindung mit „Economic Culture“-Untersuchungen identifiziert, die insbesondere im Kontext von Stadtteil- und Wohngebietsuntersuchungen erforscht wurden (Matthiesen und Nuissl 2000, 10). Einfachere Methoden, wie beispielsweise die Erkenntnisse der Lebensstilforschung nach Otte, welche eine Abbildung von Fragebatterien aus dem Sinus-Konzept darstellen, werden in der Forschungspraxis teilweise angewendet, um die lokale Bevölkerung zu befragen. Mit dieser Methodik können nur repräsentative Milieus bestimmt werden (Innenperspektive), der Untersuchungsansatz sagt jedoch nichts über die gesamträumliche Milieuverteilung innerhalb einer Kommune aus (Außenperspektive). Hradil stellt 1992 ein dreistufiges Modell vor, dass auf den drei Ebenen Soziale Lage, Soziales Milieu, soziales Handeln basiert (Hradil 1992). Er lässt es jedoch offen, ob und wie intensiv die drei Ebenen empirisch miteinander verbunden sind. Sehr ähnliche Konzeptionen werden von der Hannoveraner Forschungsgruppe um Michael Vester (Vester, von Oertzen, et al. 2001) und insbesondere mit dem europaweit angewandten Ansatz von Pierre Bourdieu (Bourdieu 1976 & 1983) vorgestellt.

Während Vester et al. vor allem im politischen Kontext mit den damit verbundenen Werten orientiert ist (Vester, von Oertzen, et al. 2001), ist die Bourdieusche Konzeption in vielen Feldern angewendet worden. Bourdieu geht davon aus, dass Personen ihre gesellschaftliche Position erreichen und etablieren, indem sie in verschiedenen gemeinschaftlichen Handlungsfeldern (Bildungssystem, Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt, aber auch in Feldern sozialer Anerkennung) ihre Ressourcen, die er ökonomisches, kulturelles, soziales und symbolisches Kapital nennt, versuchen, optimal einzusetzen (Bourdieu 1983).

Das französische Wort „Milieu“ setzt sich terminologisch aus den lateinischen Begriffen „mi“ (medius = mitten) und „lieu“ (locus = Ort, Stelle) zusammen und bedeutet wörtlich übersetzt „zwischen dem Ort“ (Bibliographisches Institut GmbH 2016 2016). Der Ausdruck „Milieu“ umfasst das soziale Umfeld sowie die Umgebung, in der ein Mensch lebt und die ihn prägt (vgl. Ebenda), wodurch der Terminus „Milieu“ auf eine Relation zwischen dem Raum und seinen sozialen Strukturen hindeutet. Der Begriff „Lebensstil“ suggeriert hingegen temporäre Vorzüge, wie z. B. Wohneinrichtungsstile.

Vor diesem Hintergrund ist die sozialwissenschaftliche Fachdiskussion geprägt durch die große Anzahl von Lebensstiluntersuchungen, die jeweils unterschiedliche Teilaspekte der Alltagswirklichkeit einbeziehen.

Basierend auf den Forschungserkenntnissen der deutschsprachigen Sozialwissenschaften wurde die Neu-Kategorisierung des Lebensstil-Ansatzes stark von Müller bestimmt, der innerhalb der Soziologie ein Lebensstil-Konzept vorschlägt, das von Schneider und Spellerberg (vgl. Kap. 2.3) in die Wohn- und Planungswissenschaften sowie von Götz, Jahn und Schultz sowie Hammer und Scheiner in die Verkehrs- und Mobilitätswissenschaften übernommen wird.

Es werden in der soziologischen Basisliteratur überwiegend nur drei Milieumodelle wiederkehrend behandelt: die „Erlebnismilieus“ von Schulze, die „Sinus-Milieus®“ sowie die klassentheoretische Milieuanalyse von Vester, die auf dem Sinus-Milieu-Modell® basiert (Geißler 2011, 109), welches Hauptgegenstand der vorliegenden Arbeit ist.

Nach Geißler lassen sich beim Modell der sozialen Milieus das Marktforschungsmodell und das klassentheoretische Modell voneinander differenzieren (Geißler 2010, 45). Das Sinus-Milieu-Modell® wurde in den 1980er Jahren vom Sinus-Institut gegründet und stellt ein Marktforschungsmodell zur „Zielgruppenorientierung“ (Sinus Sociovision 2005, 2) in „der Produktentwicklung, dem Marketing und der Kommunikationsplanung“ (vgl. Ebenda) dar. Das klassentheoretische Milieu-Modell ist von den Erkenntnisinteressen mit dem Klassen-Schichten-Modell verwandt und wurde von der Hannoveraner Arbeitsgruppe Interdisziplinäre Sozialstrukturforschung (agis) um Michael Vester in Anlehnung an Bourdieu konzipiert (Geißler 2010, 45), der die Klassentheorie mit der Lebensstilforschung eng miteinander verknüpft.

Der Raumbezug städtischer Milieus stellt nach Frey das „Wechselverhältnis zwischen räumlich-physischer Dinglichkeit eines Ortes und den ortsbezogenen sozialen Strukturen und den darin eingebetteten Handlungen“ (Frey 2012, 509) in den Vordergrund. Die Beschreibung und Analyse städtischer

Milieus muss einerseits die räumliche Bezugsebene klären und andererseits das dahinterstehende Raumkonzept klarstellen. Zu diesem Zweck unterscheidet Dangschat konzeptionell vier Untersuchungsebenen voneinander (Dangschat 1990, 18): Neben der internationalen und nationalen Makroebene, der auch die städtische und regionale Ebene zugeordnet wird, stellen das städtische Teilgebiet als Mesoebene und die Individualsphäre als Mikroebene die vier Betrachtungsräume dar.

Quartiere und städtische Teilgebiete werden von Dangschat als „eigentliche Bühne [bezeichnet] (...), auf der sich der Prozess des sozialen Wandels und der Veränderungen von Lebensstilen und Milieus abzeichnet“ (Dangschat 1996, 110). Die Mesoebene ermöglicht es, den gesellschaftlichen Wandel im Stadtgebiet zu beobachten und zu verstehen.

Die Mesoebene stellt einen geografischen Bezugsrahmen im Kontext der Analyse her, an dem die Rahmenbedingungen für individuelles Handeln am Deutlichsten hervortreten. Das Verständnis einer „lokalen Dimension des Handelns, in der sich gesellschaftliche Struktur und individuelles Handeln verbinden, setzt eine neue Interpretation der Lebens- und Handlungsbedingungen voraus, die stets die Verschränkung zwischen diesen Bereichen im Blick hat“ (Dangschat 1996, 243).

Demzufolge kann weder die „Stadtsoziologie allein als „Stadtstrukturanalyse“ auf der Ebene der Gesamtstadt, noch als „Milieuanalyse“ allein auf der Ebene der individuellen Erfahrungsbereiche betrachtet (Mackensen 2000, 241) werden, „sondern vielmehr nur unter gleichzeitiger und miteinander verschränkter Inanspruchnahme der Konzepte und Verfahren, welche für die unterschiedlichen Ebenen speziell entwickelt worden sind“ (vgl. Ebenda), lassen sich Sozialräume erfassen.

Läpple prägt den fachliterarischen Diskurs durch ein relationales Raumkonzept, das keine Trennung von physischen Orten und den sozialen Strukturen vorsieht. Das Modell eines „Matrix-Raumes“ wird entwickelt, indem es Stadträume als gesellschaftliche Räume erklärt und den qualitativen gesellschaftlichen Funktions- und Entwicklungszusammenhang zu Grunde legt. Die folgenden Komponenten des gesellschaftlichen Raumes sind nach Auffassungen Läpples im Rahmen einer Milieuanalyse zu betrachten (Läpple 1991, 155f.):

- Das materiell-physische Substrat:

Unter dem materiell-physischen Substrat sind Objekte in ihrer Erscheinungsform zu verstehen. Zum öffentlichen urbanen Raum zählen die Bebauung, der Verkehr oder raumgestaltende Elemente. Die städtische Umwelt repräsentiert das materiell-physische Substrat der Milieus.

- Die gesellschaftlichen Interaktions- und Handlungsstrukturen bzw. die gesellschaftliche Praxis:

Die gesellschaftlichen Interaktions- und Handlungsstrukturen sind subjektiv. Die Subjekthaftigkeit von Akteuren ist durch die klassenmäßige Unterscheidung im sozialen Raum determiniert. Im Kontext der Milieuforschung sind die Interaktions- und Handlungsstrukturen durch die Ausprägungen von Lebensstilen und Werthaltungen bestimmt.

- Das institutionalisierte und normative Regulationssystem:
Hierzu zählen Eigentumsformen, Machtbeziehungen und gesetzmäßige Bestimmungen. Das Regulationssystem leitet die Entwicklung der einzelnen Milieus und die räumliche Zusammensetzung von Sozialstrukturen.
- Das räumliche Zeichen-, Symbol- und Repräsentationssystem:
Hiermit ist die soziale Funktion von Gebäuden und Monumenten erfasst, die sehr selektiv ist und das räumliche Verhalten von Personen vorbestimmt. Der symbolische Raum wird in den Milieus über spezifische Lebensstile und Symbole der Lebensführung projiziert.

Die empirische Milieuforschung konzentriert sich auf die Beschreibung und Analyse der Siedlungsentwicklung durch statistische, quantitative Daten der Segregation sowie der sozialen Ungleichheit in Bezug auf die subjektiven, wertgeprägten Lebenswelten der Individuen.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen einer Kooperation zwischen dem Sinus-Institut Heidelberg, microm-Consumer Marketing und dem Projektentwickler wahrZeichen die microm Geo Milieus® entwickelt worden. Durch die Geokartierung von Milieustrukturen auf gesamtstädtischer als auch auf teilräumlicher Ebene ist eine sozialräumliche Analyse auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen möglich.

Ein Abgleich der Gebietscharakteristik mit den Bedürfnissen der Milieus im Sinne einer Standortbeurteilung ermöglicht es, über den Analyseansatz hinaus, im Kontext der Wohnbaulandentwicklung die Wohnbauflächen und Immobilien nachfrageorientiert zu vermarkten.

In der vorliegenden Arbeit wird erforscht, inwieweit sich die microm Geo Milieus® für die räumliche Planung instrumentalisieren lassen und welcher Mehrwert für die Planungspraxis und Forschung generiert werden kann.

Sozialraumanalyse

Die Sozialraumanalyse wurde historisch betrachtet in den 1940er Jahren in den USA als Instrument zur Erfassung kleinräumiger Sozialraumstrukturen im Hinblick auf die Disparitäten von Sozial- und Bevölkerungsstrukturen entwickelt. Eine gemeinsame Grundannahme der unterschiedlichen Forschungsrichtungen der Sozialraumanalyse ist, dass die Bewohner unterschiedlicher sozialer Räume unterschiedliche typische Verhaltensweisen und Einstellungen aufweisen. Zur empirischen Überprüfung dieser Annahme verwendet die Sozialraumanalyse sozialräumliche Strukturindikatoren, die in der Regel durch den „sozialen Rang“, den „Familienstatus“ oder die „ethnische Segregation“ repräsentiert werden. Hierdurch lassen sich nach Shevky und Bell (1974) die Existenz unterschiedlicher Milieus in unterschiedlichen Sozialräumen aufzeigen (vgl. Atteslander und Hamm 1987).

Einzelne Strukturindikatoren lassen sich mit Hilfe kleinräumiger stadtstatistischer Daten in einem Sozialraumdiagramm erfassen. So lässt sich der Strukturindikator "Sozialer Rang" beispielsweise über den Bevölkerungsanteil mit Abitur oder Fachhochschulreife, die Erwerbstätigen in Dienstleistungsbereichen (außer Handel, z.B. personenbezogene Dienste, freie Berufe, Gebietskörperschaften), den Anteil der Frauen an den Erwerbstätigen, den Anteil

der Arbeiter an den Erwerbstätigen und das Mietniveau operationalisieren (vgl. Atteslander und Hamm 1987).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in der gegenwärtigen Fachdiskussion unter dem Begriff der Sozialraumanalyse ein breites Spektrum an unterschiedlichen Ansätzen und Verfahrensweisen subsumiert wird (Urban und Weiser 2006, 32f.). Gemeinsam ist diesen Ansätzen die Annahme der sozialen Bedeutung des Raumes. Angenommen wird, dass das soziale Handeln von Menschen nicht nur durch Individualmerkmale wie z. B. Alter, Nationalität und Bildung, sondern auch durch räumliche Bedingungen strukturiert ist (Gestring und Janßen 2005, 159). Entsprechend verfolgen die Ansätze der Sozialraumanalyse das Ziel, über die Betrachtung der räumlich ungleichen Verteilung von Personen mit bestimmten Merkmalen, kleinräumige Sozialstrukturen (Sozialräume) in den Städten zu identifizieren, welche die Lebenssituation der Bewohner dieser Gebiete maßgeblich beeinflussen.

Einen Ansatzpunkt, dieses methodische Vorgehen der Sozialraumanalyse in die vorliegende Arbeit zu integrieren, stellt die Orientierung an klassischen stadtanalytischen Verfahren der Sozialraumanalyse in der Tradition der Chicagoer Schule dar. In einem ersten Analyseschritt lassen sich Teilräume einer Stadt (Stadtquartiere) zur Identifizierung kleinräumiger Sozialstrukturen im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Bevölkerung nach festgelegten sozialstrukturellen Merkmalen identifizieren. Darauf aufbauend erfolgt in einem zweiten Schritt die Klassifizierung von Teilräumen mit sozialstrukturellen Ähnlichkeiten, die zu Typen zusammengefasst werden, sodass über die Typologie eine anschließende Charakterisierung der Teilräume möglich wird (vgl. Kap. C).

Theoretisch betrachtet ist durch die ergänzende Untersuchung zurückliegender Zeitpunkte neben der Analyse derzeitiger kleinräumiger Sozialstrukturen auch die Beschreibung der Entwicklung dieser Strukturen möglich. Sozialraumanalytische Verfahren begünstigen hierdurch die Identifikation kleinräumiger Sozialstrukturen. Die vereinfachte Abbildung komplexer Zusammenhänge und Entstehungshintergründe für sozialräumliche Strukturen ist hinsichtlich der zu Grunde gelegten Methoden und in Bezug auf die Transparenz der Daten zu überprüfen.

Die Dimensionen zur Beschreibung von Lebensbedingungen in den Stadtquartieren sind auf zwei verschiedenen Ebenen eng miteinander verflochten: Zum einen auf der Ebene einzelner Milieus (Lebenslage), zum anderen auf der Ebene städtischer Teilräume (Sozialraum). Eine ganzheitliche Perspektive auf die Lebensbedingungen in städtischen Teilräumen lässt der Begriff des Sozialraums zu. Der Verein für Sozialplanung definiert Sozialraum als „Lebensraum, Quartier, Heimat, den sozialen Mikrokosmos, in dem sich globale gesellschaftliche Entwicklungsprozesse und Versäumnisse widerspiegeln und brechen“ (Verein für Sozialplanung VSOP e.V. 2014, online).

Der Begriff „Sozialraum“ suggeriert somit, dass sich soziale Strukturen in räumlichen Strukturen abbilden. Ein klassisches Beispiel für die Analyse des Zusammenhangs von sozialen und räumlichen Strukturen ist die Untersuchung von Shevky und Bell (1974) über die Stadt Los Angeles in den 1940er Jahren. Aus den Ergebnissen geht im Wesentlichen hervor, dass sich sozialräumliche Strukturen signifikant anhand der drei Dimensionen als soziale,

demographische und ethnische Segregation ermitteln und interpretieren lassen.

Entsprechende Muster sind in der Folge durch vielfältige Studien nachgewiesen. Jedoch wird vielfach – insbesondere durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS NRW) und das Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung (ZEFIR) im Rahmen des Gutachtens für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2003 – darauf hingewiesen, dass die Dimensionen der Segregation stark miteinander zusammenhängen. Das heißt, dass beispielsweise die meisten Nichtdeutschen im Ruhrgebiet gegenwärtig dort leben, wo zugleich die meisten armen deutschstämmigen Menschen wohnen. Innerhalb dieser Städte wachsen zugleich die meisten Kinder auf (ILS, ZEFIR, HU Berlin 2003).

Die in diesem Rahmen und auf der Grundlage von sozialen Indikatoren der laufenden Gesundheitsberichterstattung des Landes Nordrhein-Westfalen durchgeführte Sozialraumanalyse der Kreise und kreisfreien Städte weist signifikante sozialräumliche Disparitäten auf:

Neben wenigen wohlhabenden stark mittel- und oberschichtgeprägten Städte wie insbesondere Düsseldorf, Mülheim oder Münster, existiert eine Vielzahl „moderner“ Städte mit hohem Tertiärisierungsgrad. Hierzu zählen Städte wie Köln oder Essen, die durch eine starke sozialräumliche Polarisierung der Lebensverhältnisse gekennzeichnet sind. Schließlich existieren arme Städte wie Gelsenkirchen, die innerstädtisch nur geringfügige Segregationstendenzen aufweisen, sie sind überwiegend in den nördlichen Teilen des Landes lokalisiert (vgl. Ebenda).

Aus Sicht der Stadtsoziologie liefern die Methoden der Sozialraumanalyse geeignete Instrumente und Verfahren, um die Beziehungen zwischen sozialräumlichen Strukturen abzubilden, um die sozioökonomischen Indikatoren zu ergänzen und um sozialräumliche Nutzungsmuster zu identifizieren. So rückt die „Sozialraumanalyse (...) das soziale Verhalten und das aktive Handeln im Raum in den Mittelpunkt des Interesses“ (Riege und Schubert 2005, 36).

Die Komplexität der Methoden der Sozialraumanalyse zur Beschreibung sozialräumlicher Milieustrukturen besteht in dem Erklären von „Wechselverhältnissen zwischen dem räumlichen Verhalten der Mitglieder städtischer Milieus und den Nutzungsmustern in ihrem Alltag“ (vgl. Ebenda). Die Abbildung von Aktionsräumen wird kombiniert mit der Analyse urbaner Lebenswelten, „welche in den spezifischen Ausprägungen der individuellen räumlichen Bezüge erforscht werden“ (vgl. Ebenda). Das von Läßle definierte materiell-physische Substrat an Raumstrukturen und ihre Zeichen-, Symbol- und Repräsentationsfunktionen werden zur sozialen Strukturierung ins Verhältnis gesetzt (Läßle 1991, 155f.).

Aus der Perspektive der Stadtplanung sind insbesondere diese Zusammenhänge zwischen Raum- und Sozialgestalt innerhalb der Milieustrukturen von hoher planungspraktischer und -theoretischer Relevanz (Riege und Schubert 2005, 15).

Lebenslage der Milieus

Um die Lebensbedingungen einzelner Milieus erfassen zu können, bietet sich das Konzept der Lebenslage an. Weisser versteht 1956 unter Lebenslage den „Spielraum, den einem Mensch [...] die äußeren Umstände nachhaltig für die Befriedigung der Interessen bieten, die den Sinn seines Lebens bestimmen“ (Engels 2008, 643). Diese Interpretation entwickelt 1975 Nahsen weiter, indem sie den Gesamtspielraum in fiktive Einzelspielräume bzw. Lebenslagedimensionen unterteilt, die sich mittels Indikatoren messen lassen. Dabei wird nicht nur die tatsächliche Versorgungslage eines Individuums bzw. Haushalts berücksichtigt, sondern auch die Möglichkeiten, nach der jeweiligen Interessenslage zwischen unterschiedlichen Versorgungslagen zu wählen (vgl. Ebenda).

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit werden insbesondere die Zusammenhänge der zentralen Lebensbedingungen Angehöriger Sinus Milieus® auf kleinräumiger Ebene städtischer Teilgebiete analysiert, da sich nach Dangschat auf der Mesoebene des Quartiers die „Wechselbeziehungen und Prozesse des sozialen Wandels und der Veränderung von Lebensstilen und Milieus“ (Frey, Städtische Milieus 2012, 509) am Deutlichsten abzeichnen. In den räumlichen Ausprägungen von Stadtquartieren spiegeln sich soziale Strukturen wider, da sie das soziale Leben der Bewohner prägen. Soziale Milieus prägen die Bedingungen und Möglichkeiten der Interaktion und Sozialisation der Bewohner, sie repräsentieren Rollenvorbilder, Werte und Normen (Farwick 2001, 164 und Farwick 2012, 392).

Die örtlichen Gegebenheiten in den Quartieren beeinflussen die Handlungsmöglichkeiten der Bewohner. Neben den Wohnumfeldqualitäten stellen auch die Infrastruktureinrichtungen wichtige Faktoren dar. Darüber hinaus kann das Quartiersimage Einfluss auf die Wohnstandortentscheidungen von Personen nehmen. Die mit den Konzepten des Sozialraums und der Lebenslage erfassten Strukturen und Zusammenhänge bedingen sich somit gegenseitig und stehen damit in einer stetigen Wechselwirkung zueinander. So treffen Menschen ihre Wohnstandortentscheidung nach den ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen – also ausgerichtet an den jeweiligen Lebenslagen, die sich mit Hilfe des Sinus Milieu-Modells® beschreiben lassen.

Milieus ähnlicher Lebenslage konzentrieren sich aufgrund von Wohnungsmarktprozessen bspw. in bestimmten städtischen Räumen und bilden somit spezifische Sozialräume aus, die sich – analog zu den Lebenslagen – anhand mehrdimensionaler Ausprägungen charakterisieren lassen. Dieser Sachverhalt wird im Modellansatz (vgl. Kap. C) näher untersucht.

Das Instrument der Sozialraumanalyse gilt es, im Rahmen der vorliegenden Arbeit dahingehend anzuwenden, um auf Basis der gegenwärtigen Sozialraumstrukturen eines Stadtquartiers die zukünftig zu erwartenden raumbezogenen Ansprüche mikrogeographischer Milieus prognostizieren zu können. Im Rahmen dieser Forschungsarbeit sollen insbesondere die Zusammenhänge der zentralen Lebensbedingungen auf der kleinräumigen Ebene städtischer Teilgebiete analysiert werden, da sich nach Dangschat auf der Mesoebene des Quartiers die „Wechselbeziehungen und Prozesse des sozialen Wandels und der Veränderungen von Lebensstilen und Milieus“ am Deutlichsten abzeichnen (vgl. FREY 2012, S.509).

Mithilfe der Sozialraumanalyse – als ganzheitliche Perspektive für die Lebensbedingungen in verschiedenen Teilräumen – kann der soziokulturelle Wandel sozialer Strukturen (Sinus-Milieus®) und die Ausbildung polarisierter Sozialstrukturen untersucht werden. Ein Sozialraumdiagramm, das sozio-demographische, lebensstilprägende und räumliche Parameter vereint, soll die idealtypischen sozialräumlichen Gebietstypen widerspiegeln, indem die spezifischen städtebaulichen Strukturen den Nachfragemustern idealtypischer sozialer Milieutypen zugeordnet werden.

Eine Georeferenzierung mikrogeographischer Milieus soll durch die anwendungsbezogene Übertragung der Sinus-Milieus® in den Raum Rückschlüsse auf deren gegenwärtigen räumlichen Ansprüche an Wohnstandorte liefern. Durch das Instrument der Sozialraumanalyse soll überprüft werden, inwieweit die analysierten sozialräumlichen Strukturen eines Quartiers auch Rückschlüsse für die zukünftig zu erwartenden Handlungsentscheidungen mikrogeographischer Milieus liefern.

Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen der vorliegenden Arbeit mittels Sozialraumanalyse die sozialräumlichen Dimensionen mikrogeographischer Milieus identifiziert werden. Zielsetzung ist die Qualifizierung der gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden raumbezogenen Ansprüche mikrogeographischer Milieus an Wohnstandorte. Die Anwendungserprobung des Modellansatzes (vgl. Kap. C) dient zur Einschätzung der Steuerungsfähigkeit urbaner Transformationsprozesse. Mittels Sozialraumanalyse auf Basis des Sinus Milieu Modells® sollen zielgruppenspezifische Aussagen zur Qualifizierung und Evaluation von Angebot (Flächenbestand) und Nachfrage (Flächenbedarf) an Wohnbauflächen generiert werden.

2.2 Planungstheoretische Modelle zur Bestimmung des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs und deren planungspraktische Relevanz

Neben dem Instrument der Sozialraumanalyse erfolgt in den Unterkapiteln 2.2 die historische Betrachtung theoretischer Stadtstrukturmodelle in Kap. 2.2.1 sowie eine Auseinandersetzung mit gegenwärtige Methoden und Modellen der Stadtbeobachtung in Kap. 2.2.2.

Wie im vorherigen Kapitel 2.1 beschrieben, wird unter dem Begriff der Sozialraumanalyse eine Bandbreite an verschiedenen Ansätzen und Verfahrensweisen subsumiert (vgl. Urban & Weiser 2006, S. 32f). Der Begriff Sozialraum vereint mit der sozialen und räumlichen Ausgangsbasis die Annahme der sozialen Bedeutung des Raumes. Basierend auf der Annahme, dass das soziale Handeln von Menschen nicht nur durch Individualmerkmale wie z. B. Alter, Nationalität und Bildung geprägt wird, sondern auch durch die örtlichen Rahmenbedingungen (Gestring und Janßen 2005, 159), verfolgen die Ansätze der Sozialraumanalyse das Ziel, über die Betrachtung der räumlich ungleichen Verteilung von Personen mit bestimmten Merkmalen, kleinräumige Sozialstrukturen (Sozialräume) in den städtischen Teilräumen zu identifizieren, die die Lebenssituation der Bewohner in diesen Gebieten entscheidend beeinflussen.

Eine Orientierung an klassischen stadtanalytischen Verfahren der Sozialraumanalyse in der Tradition der Chicagoer Schule, die als Vorreiter der sozialökologischen Stadtsoziologie gilt, soll eine theoretische Erkenntnisgrundlage liefern. Teilräume einer Stadt sind demnach im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Bevölkerung nach festgelegten sozialstrukturellen Merkmalen zur Identifizierung kleinräumiger Sozialstrukturen zu untersuchen. Auf dieser Basis lassen sich die Teilräume mit sozialstrukturellen Ähnlichkeiten klassifizieren und zu Typen zusammenfassen, sodass über diese Typologie eine anschließende Charakterisierung der Teilräume ermöglicht wird (Urban und Weiser 2006).

Durch die ergänzende Betrachtung zurückliegender Zeitpunkte ist neben der Abbildung der gegenwärtigen kleinräumigen Sozialstrukturen auch die Beschreibung der Entwicklung dieser Sozialgefüge möglich. Sozialraumanalytische Verfahren dieser Art könnten somit die Identifikation kleinräumiger Strukturen ermöglichen. Die modellhafte Abbildung der Zusammenhänge und Entstehungshintergründe für sozialräumliche Strukturen ist von der Datenbasis und den zur Verfügung stehenden Methodensets abhängig (vgl. Ebenda).

2.2.1 Historische Stadtstrukturmodelle zur Analyse und Modellierung von Sozialstrukturen und Wohnstandorten

Städte stellen ein heterogenes, komplexes Geflecht aus bebauter und unbebauter Umwelt dar. Als Heimat vielfältiger sozialer Welten bringen sie zugleich dynamische Kräfte hervor, die gesellschaftliche und bauliche Transformationen beeinflussen. Der Fokus der Städte kann auf die städtebaulichen Formen, die urbanen Lebensweisen und -welten als auch auf die Kräfte ihrer Entwicklung und deren Steuerung gerichtet sein (Frey 2010, 380).

Basierend auf stadtsoziologischen Annahmen befasste sich die Universität Chicago als eine der ersten wissenschaftlichen Institutionen mit den Ursachen der sozialen Krisen (insbesondere Migration, Segregation und Konzentration) in den Städten seit Beginn der industriellen Revolution im 19. Jahrhundert. Es werden Analysemethoden zur Bestimmung gesamtstädtischer Milieus, die an der Stadt Chicago als Spiegelbild der gesellschaftlichen Entwicklungen empirisch untersucht werden, erforscht. Da die Analyse und Beurteilung von Städten bis dato primär anhand architektonischer, funktionaler und städtebaulicher Kriterien erfolgt, stellt dieser neue Ansatz von Burgess, Park und McKenzie einen ersten Versuch dar, städtische Teilgebiete anhand sozialstatistischer Datenmaterialien zu unterscheiden (Gutfleisch 2007, 13). Die Chicagoer Schule der Stadtforschung um Professor Ernest Burgess, Begründer der Disziplin Sozialökologie am Lehrstuhl für Soziologie an der Universität von Chicago, beschreibt in den 1920er Jahren in diesem Kontext die Stadt als „Mosaik sozialer Welten“ (Lindner 2004). Zahlreiche Studien der Chicagoer Schule behandeln die Suche nach den soziokulturellen Mustern urbaner Lebensweisen und die Lebensstile spezifischer sozialer Gruppen. Diese qualitativ und ethnografisch geprägten Stadtforschungen der Chicagoer Schule begründen eine Milieuforschung, welche die Ausprägungen urbaner Lebensweisen in Bezug zu den differen-

ziert zu betrachtenden städtischen Orten und Nachbarschaften setzt (Lindner 2004). Diese Stadtforschungen über urbane Lebensweisen haben ihren Ursprung in den Erfahrungen des Großstadtreporters (vgl. Lindner 1990, S.44). Der Großstadtreporter, in seiner Urform als Polizeireporter, ist einem bestimmten Straßenzug oder einem anderweitig abgrenzbaren Territorium zugewiesen. Die räumliche Ausdifferenzierung der städtischen Strukturen erfolgt über lokale Ortsangaben von einzelnen Handlungen oder von Institutionen bzw. durch Zuordnung kollektiver Lebensweisen zu städtischen Quartieren und erschließt so den städtischen Raum (vgl. Lindner 1990, S.77).

Die Stadtsoziologie entwickelt in der Folge die Konzeption urbaner Lebensweisen in einem Spannungsfeld von soziokulturellen und städtebaulichen Merkmalen. Dichte, Heterogenität und Differenz werden in ihren sozial-räumlichen Ausprägungen als städtische Merkmale klassifiziert (Simmel 1992, 192). Die urbane Lebensweise wird im Kontrast zur ländlichen Umwelt als ein Gegensatz zwischen öffentlichem und privatem Raum definiert. Durch Ausdifferenzierung und Arbeitsteilung entstehen in den Städten – bedingt durch die Industrialisierung – im 19. Jahrhundert spezielle Berufe, eine distanzierte Art des Verhaltens, eine Trennung von öffentlichem und privatem Leben sowie von Arbeit und Freizeit (vgl. Ebenda). Nach sozialen Gesichtspunkten werden den einzelnen Lebensweisen unterschiedlich ausdifferenzierte Verhaltensweisen zugeordnet. Der öffentliche Raum besitzt dabei eine politische und kulturelle Funktion, während der private Raum der Produktion und Reproduktion dient und juristisch gesehen dem Eigentumsrecht unterliegt (vgl. Siebel 2004, S.15).

Stadtentwicklungstheorie von Burgess und Park

Zu den prägnantesten und einflussreichsten Stadttheoretikern zählen die US-amerikanischen Soziologen Ernest Burgess und dessen Schüler Robert Ezra Park, die 1925 auf Basis von journalistischen Begehungen und Dokumentationen (Devise: „to see life“), Wachstums- und Segregationsprozesse am Beispiel der Stadt Chicago untersuchen und diese in einem Stadtstrukturmodell (vgl. Abb. 3 und Tab. 1) abbilden.

Während die Sozialökologie „Analogien aus der Natur“ (Häußermann und Siebel 2004, 49) gebraucht, werden in ihrem Kern natürliche Prozesse auf die städtische Umwelt projiziert, die Schnur als „Interdependenzen zwischen Sozialem und Territorialem“ (Schnur 2008, 12) beschreibt. Er bezieht sich damit auf Orte in der Stadt, die spezifische Funktionen übernehmen (vgl. Ebenda). Park klassifiziert solche funktionalen Räume als „natural areas“ (Atteslander und Hamm 1987, 90), die nach Schnur als Ergebnisse eines Verteilungsprozesses und aus ökologischen Verhältnissen entstanden sind (Schnur 2008, 12).

Solche „natural areas“ sollten physisch abgrenzbar sein, eine nach sozialen, demographischen oder ethnischen Merkmalen relativ homogene Bevölkerung aufweisen, soziale Normen und Sanktionen besitzen und aggregierte Lebensstile oder Verhaltensweisen, die sich in der Summe von anderen Gebieten unterscheiden“ (Schnur 2008, 13). Nach McKenzie hängen Form und Ausmaß der Spezialisierung innerhalb der Stadt von dem innerstädtischen Beziehungsgefüge ab (McKenzie 1925, 77).



Abb. 3: Stadtentwicklungsmodell von Chicago 1925 nach Ernest W. Burgess und Robert E. Park (Eigene, adaptierte und erweiterte Darstellung 2016 nach Park und Burgess 1925, Luftbild: Google Earth Pro, Zugriff: 01.11.2016).

ZONE	SOZIALSTRUKTUR	GEBÄUDE- UND NUTUNGSSTRUKTUR
I	Mittelpunkt des kommerziellen, sozialen, politischen und gemeindlichen Wesens der Stadt; Wohngebiete der Ledigen ("homeless migratory men").	Einzelhandel, Kauf- und Bürohäuser, Banken, Clubs, große Hotels, Museen, Bahnhöfe, Rathaus; Angrenzend: Großhandelsbetriebe mit Märkten, Lagerhäusern und Speichern.
II	Gebiet des „Lasters“, Vergnügungsviertel; hohe Kriminalitätsraten, hohe Rate von Geisteskrankheiten, Konzentration von Armut, sozialer Desorganisation und sozialer Benachteiligung, Slums, desintegrierte Familien; geringe soziale Kontrolle durch die Gemeinde, hohe Anonymität, hohe Mobilitätsraten, stagnierende oder sinkende Bevölkerungszahl, Kolonien der ersten Immigrantengeneration, Quartiere von kreativen und rebellischen Intellektuellen (z.B. "latin quarter").	Fabriken der Leichtindustrie; Verfall von Wohnungen und Wohngebäuden durch Eindringen von Geschäften und Leichtindustrie; schlechte und verfallende Bausubstanz, Wohnpensionen ("rooming houses"), Spielclubs.
III	Wohngebiete der Facharbeiter (typische Konstellation: Vater arbeitet in der Fabrik, Sohn und Tochter als Angestellte im LOOP); Bevölkerung will nicht zu nahe, aber auch nicht zu weit entfernt von ihren Arbeitsstätten wohnen; Siedlungen der zweiten Immigrantengeneration; Bevölkerung ist aus den Slums bzw. der Zone II geflüchtet; Patriarchalische Familienstruktur bei Immigrantenfamilien.	Wohngebiete ohne „Mietskasernen“ und ohne Einfamilienhäuser; vorwiegend Zweifamilienhäuser (häufig lebt der Besitzer im Erdgeschoss, der Mieter in dem ersten Obergeschoss).
IV	Wohngebiet der Mittelschicht: kleine Geschäftsleute, Professoren, Angestellte, vorwiegend in den USA geborene Menschen; Frauen-Anteil ist höher als der Männer-Anteil in der Bevölkerung; Egalitäre Familienstruktur, viele unabhängige (nicht an Parteien gebundene) Wähler, Einwohner besitzen relativ viele Bücher und schätzen Zeitungen als wichtige Informationsquelle.	Ursprünglich reines Einfamilienhausgebiet, jetzt z.T. Apartmentgebäude und Wohnhotels; Lokale Geschäftszentren in den alten Gemeindekernen ("satellite loops") mit Banken, hochwertigen Restaurants, Drogerien, Kinos, Automobil-Ausstellungsräumen, „United-cigar“-Filialen; Wird im Kern um einen Tanzpalast, Kabarett und gute Hotels ergänzt, so entsteht auch ein Vergnügungsviertel mit überlokalem bis stadtweitem Einzugsbereich.
V	Außerhalb administrativer Grenzen der Stadt; kleinere Städte und Orte, Suburbs, Schlafstädte; Väter pendeln zur Arbeit; Mütter und Kinder sind Zentrum der Familie; Gemeinden mit der deutlichsten Trennung von der Stadtregion.	

Tab. 1: Sozialräumliche Analyseergebnisse des Stadtstrukturmodells von Chicago 1925 nach Park und Burgess (Eigene Darstellung 2016 nach Friedrichs 1995).

Natural areas sind somit im funktionalen sozialräumlichen Zusammenhang zu betrachten. Durch ihre Verbindungen mit anderen natural areas entsteht nach der Metapher von Park das sogenannte „web of life“ (Redfield 2011, 26), das durch Kommunikation, temporäre Mobilität und durch Wanderebewegungen verstetigt wird (vgl. Ebenda). Durch diese Prozesse entwickeln sich in ihrem sozialen Profil klar voneinander abgrenzbare funktionale städtische Zonen, die sich nach klaren Mustern strukturieren lassen. (Strohmeier 1983, 94).

Im Rahmen der Auswertung der Untersuchungen der Chicagoer Schule mittels Kartierungen kristallisieren sich homogene Teilgebiete heraus, die sich nach sozialen Merkmalen der Bevölkerung und nach Nutzungsarten segmentieren lassen. Heinrichsmeier konstatiert, dass sich diese Sozialräume nicht durch die territorialen bzw. administrative Grenzen trennen lassen. Vielmehr sind es bauliche oder naturräumliche Abgrenzungen wie Flüsse, Grünzüge, Straßen oder Eisenbahntrassen (Heinrichsmeier 1986, 7), die die natural areas voneinander abgrenzen. In den natural areas herrscht eine Standortkonkurrenz, die zur Dominanz bestimmter Milieus bzw. Bevölkerungsgruppen führt, die jedoch durch Migration und Invasion immer wieder in Frage gestellt wird (vgl. Atteslander und Hamm 1987).

Durch die Prozesse der Invasion und Sukzession im Sinne der Veränderung der innerstädtischen Balance erklären Burgess et al das Stadtwachstum und die sozialräumliche Differenzierung. Dehnt sich eine Stadt aus, dringen Bevölkerung und Nutzungen von einer Zone in die Nächste (vgl. Abb. 3 und Tab.). Veränderungen in der Stadt werden als „Produkt von Handlungen und Prozessen interpretiert (...), die ineinander [übergreifen] und neue [verursachen]“ (Gutfleisch 2007, 14).

Das Modell von Burgess umfasst fünf konzentrische Zonen, die sich radial um das Stadtzentrum (Loop) erstrecken, das überwiegend durch wirtschaftliche, administrative und kulturelle Einrichtungen und einen geringen Bevölkerungsanteil geprägt ist (vgl. Abb. 3 und Tab. 1). Traditionell lassen sich die Innenstadtgebiete (Zone I) als „Orte des Übergangs“ klassifizieren, da sich dort in der Regel die Zuwanderer aus dem In- und Ausland zuerst niederlassen. Friedrichs assoziiert den Prozess der Integration in die Stadtgesellschaft mit den Prozessen der Suburbanisierung, einer Randwanderung des Haushalts aus den dichten und innerstädtischen Altbauquartieren („Zone of Transition“) in die gehobenen Wohnviertel (Friedrichs, Stadtsoziologie 1995). Diese Theorie passt auf die Entwicklung der wachsenden Stadt, in der sich aus Zuwanderung ein Arbeitsplatzwachstum und ein soziales Gefälle von der Stadtmitte hin zur Peripherie ergibt (vgl. Ebenda). Die transitorische Übergangszone (Zone II) befindet sich durch die Flächeninanspruchnahme in Folge der zunehmenden Tertiärisierung in einem Übergangsstadium, viele Wohnungen werden von sozial schwachen Personen gemietet, bauliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen finden fast nicht statt.

Die Missstände und schlechten Wohnbedingungen führen zu hoher Mobilität und Abwanderung der Bevölkerung in die umliegenden Zonen (Zone III), die überwiegend von Facharbeitern und Angestellten bewohnt werden, die in der Innenstadt arbeiten. Hieran grenzt die Zone der Mittel- und Ober-

schicht an (Zone IV), die durch Einfamilienhausbebauung und teuren Apartments geprägt ist. Die fünfte Zone bildet ein suburbaner Pendlerbereich, der sich außerhalb des administrativen Territoriums befindet (vgl. Abb. 3 und Tab. 1).

Auf diesen theoretischen Grundüberlegungen fundieren die elementaren Bausteine für das Stadtentwicklungsmodell der Stadt Chicago 1925 von Burgess und Park (vgl. Abb. 3 und Tab. 1). Sie stellen in der Folge die Basis diverser Sozialraumanalysen und Modellbildungen dar, an der sich auch Hoyt (vgl. Abb. 4) sowie Harris und Ullmann (vgl. Abb. 5) orientieren.

Diese Modelluntersuchungen vereint die Intention, den städtischen Raum in seiner dynamischen Entwicklung zu rekonstruieren. Das Stadtentwicklungsmodell von Burgess und Park (vgl. Abb. 3 und Tab. 1) gilt bis heute als Grundlage der forschungsempirischen Forschungsmethode der Sozialraumanalyse (Neu 2007, 17) und als eines der wichtigsten Stadtstrukturmodelle in der soziologischen Stadtforschung.

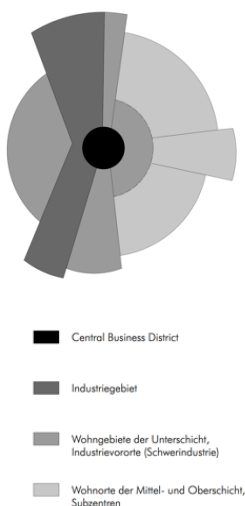


Abb. 4: Sektorenmodell nach Hoyt (Eigene Darstellung 2016 nach Gutfleisch 2007, 16; verändert nach Breßler 2001, 4).

Sektorenmodell nach Hoyt

Gegenüber der Stadtentwicklungstheorie von Burgess und Park, die Stadtteile nach Nutzungs- und Sozialstruktur radial durch konzentrische Kreise abbildet, sieht das Modell von Hoyt eine sektorale, keilförmige Entwicklung entlang von Innenstadtrandbereichen vor (vgl. Abb. 4).

Hoyt untersucht die Mietpreisentwicklung statushoher Bezirke im Zeitraum von 1900 bis 1936 in US-amerikanischen Städten und findet im Ergebnis heraus, dass Wohnlage und Erreichbarkeit die zentralen Entscheidungsfaktoren bei der Wohnstandortfindung der Oberschicht darstellen. Je höher sich in diesem Kontext die Einkommensverhältnisse darstellen, desto irrelevanter sind die Miet- und Bodenpreise. Dies führt nach Hoyt dazu, dass sich die gehobenen Wohnlagen der Oberschicht nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, sondern zunächst weiträumlich von den Industriegebieten getrennt sind. Darüber hinaus sind die attraktiven Wohnlagen durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Nähe zu zentralen Verkehrsachsen in Richtung Innenstadt gekennzeichnet. Die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen richten ihre Wohnstandortwahl an diesen Räumen aus.

Nach Friedrichs ist das Sektorenmodell Hoyts als ein Modell zu verstehen, das die Wohnstandortwahl der statushohen Bevölkerungsgruppen mit ihrer räumlichen Struktur und Dynamik erfasst (Friedrichs 1983).

Mehrkermodell von Harris und Ullmann

Das Modell von Harris und Ullmann (vgl. Abb. 5) sieht gegenüber den vorherigen Ansätzen mehrere Siedlungskerne vor, die wie die Innenstadt Wachstumsimpulse bewirken.

Harris und Ullmann führen dies auf die hohen Boden- und Mietpreise in den zentralen Lagen sowie auf diversifizierte Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzungen zurück. So bilden sich unterschiedliche Zentren mit Einzelhandels-, Gewerbe-, Industrie- und Wohnnutzungen heraus, die

durch kleinere Kerne im Sinne von kulturellen oder universitären Einrichtungen und Parks ergänzt werden. Harris und Ullmann bilden im Mehrkernmodell eher keine Stadtwachstumsprozesse ab, sondern stellen die Stadtstruktur als ein Stadtentwicklungsmodell dar, indem zentralörtliche Theorien auf die Großstadtstrukturen projiziert werden (Friedrichs 1983).

Den drei dargelegten Stadtentwicklungsmodellen ist entgegenzuhalten, dass die theoretischen Fundamente unzureichend behandelt werden, so dass eine empirische Überprüfung der identifizierten Stadtstrukturen nahezu unmöglich ist. Zudem bleiben die zentralen Rahmenbedingungen in Form von Zuwanderung, Boden- und Mietpreisentwicklung sowie Stadt- und Wirtschaftswachstum theoretisch unbegründet. Gleichwohl tragen die dargestellten Modelle in der Folge maßgeblich zum fachtheoretischen Diskurs im Kontext der Stadtsoziologie bei. Zentrale Forschungsfragen werden nur ansatzweise beantwortet, bauliche Merkmale bleiben außen vor. Es fehlt insbesondere auch eine Überlagerung mit baulichen Merkmalen.

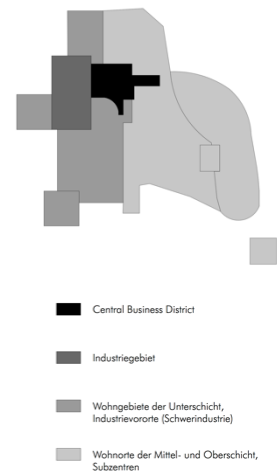


Abb. 5: Mehrkernmodell nach Harris und Ullmann (Eigene Darstellung 2016 nach Gutfleisch 2007, 16; verändert nach Breßler 2001, 5).

2.2.2 Gegenwärtige Methoden und Modelle der Stadtbeobachtung

Um die Stadtentwicklung auch kleinräumig zu beschreiben, nutzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) komplexe räumliche Informationssysteme, die auf unterschiedlichen Quellen basieren. Im Rahmen der BBSR Stadtbeobachtungen ergeben sich durch die steigende Verfügbarkeit georeferenzierter Daten zunehmend Möglichkeiten, diese mit unterschiedlichen Datenquellen in geographischen Informationssystemen (GIS) zusammenzuführen.

Traditionell stützt sich die Stadtbeobachtung des BBSR hauptsächlich auf kommunalstatistische Daten, die durch Umfragen ergänzt werden. Damit folgt die BBSR-Stadtbeobachtung der Logik der laufenden Raumbesichtigungen und geht von aggregatstatistischen Daten aus. Der Methodenmix, welcher differenzierte Analysemöglichkeiten schafft, setzt sich überwiegend aus den folgenden Quellen zusammen:

- Amtliche Statistik auf Kreis- oder Gemeindeebene als Basis für die großräumige, flächendeckende Analyse des gesamten Städtesystems
- Innerstädtische Raumbesichtigung IRB: Zielsetzung des gegen Ende der 1980er Jahren initiierten kommunalstatistischen Gemeinschaftsprojekts ist es, eine interkommunale Datensammlung auf Stadtteilebene aufzubauen. Hierfür ist ein verbindlicher Datenkatalog definiert, um ein interkommunal vergleichbares räumliches Raster zu bestimmen. Den IRB liegt ein mit mehr als 400 Variablen umfassender Merkmalskatalog zu Grunde. Durch die Unterstützung der Projektbeteiligten (hierzu zählen u.a. das Deutsche Institut für Urbanistik und der Deutsche Städtetag) stehen dem BBSR gegenwärtig kleinräumige Daten für rund 50 Städte zur Verfügung.
- Die Arbeitsgemeinschaft KOSTAT liefert kommunalstatistische Daten für innerstädtische Analysen. Der Indikatoren-Katalog ist auf elf Variablen reduziert und schränkt somit die Auswertungsoptionen ein.

Der BBSR nutzt KOSTAT zur Ergänzung von IRB, um auf einer breiteren Ebene kleinräumige Analysen – insbesondere zu soziodemographischen Wandlungsprozessen in Städten – durchführen zu können.

- Seit über 20 Jahren werden jährlich die BBSR-Umfragen zu den Wohn- & Lebensumständen in Deutschland (jährlich stattfindende repräsentative Stichprobe, 3.500 befragte Personen) durchgeführt. Hierdurch wird ein räumlicher, sachlicher und zeitlicher Vergleich hinsichtlich der Themenschwerpunkte, die auf den Politikberatungsbedarf des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI, ehemals Bundesministerium für Bau- und Stadtentwicklung BMVBS) ausgerichtet sind, ermöglicht. Hierzu zählen insbesondere die Themen Wohnen, Nachbarschaften, Integration oder Mobilität.
- Das Sozio-ökonomische Panel (SOEP) ist eine jährliche Wiederholungsbefragung, an der rund 11.000 Haushalte mit 25.000 Personen teilnehmen. Repräsentativ werden die ausgewählten Haushalte bzw. Personen in Westdeutschland seit 1984 und in Ostdeutschland seit 1990 befragt. Auch Haushaltsänderungen werden durch ein Nachverfolgungskonzept mittels Stichproben ermittelt. Seit dem Befragungsjahr 2000 besteht für den BBSR durch die Georeferenzierbarkeit der SOEP-Daten neue Analysemöglichkeiten im Kontext der Stadtbeobachtungen. Durch die Überlagerung von Standortinformationen zu den befragten SOEP-Haushalten mit sonstigen Geobasisdaten (z.B. innerstädtische Lage nach IRB-Systematik) können Individualitäten um raumbezogene Kontextdaten ergänzt werden.

Der „microm-SOEP-Datensatz“ ermöglicht eine Kombination der Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) mit kleinräumigen Indikatoren des Mikromarketing-Unternehmens microm (DIW Berlin Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 2007, 1). Hierdurch lässt sich die sozialstrukturelle Zusammensetzung abbilden, indem wahrscheinliche Verteilungen mikrogeografischer Milieu-Strukturen (Sinus-Milieus®) geocodiert werden. Zudem lassen sich Aussagen zu den Wohngebietstypen, dem Kaufkraft- und Konsumverhalten ebenso treffen, wie sich Informationen zu den angemeldeten Kraftfahrzeugen oder zur Häufigkeit und Art der Umzüge generieren lassen.

Die microm Geo Milieus® projizieren die von Sinus Sociovision GmbH etablierten Sinus Milieus® auf den Raum, der überregionale bis lokale Ebenen umfasst, die im weiteren Verlauf der vorliegenden Arbeit näher erörtert werden (vgl. Kap. 3.3.2 und Abb. 31).

Für die geographische Zuordnung der Sinus-Milieus® und die Verbindung mit dem SOEP-Datensatz werden verschiedene microm-Variablen aus dem Unternehmensdatensatz (vgl. Abb. 29) verwendet.

Den Haushalten werden allerdings nicht kausal Milieu-Zugehörigkeiten zugeordnet. Es werden Milieu-Wahrscheinlichkeiten berechnet, wonach „jede der zehn Milieu-Variablen (...) also die statistische Wahrscheinlichkeit an(gibt), mit der ein Haushalt dem jeweiligen Milieu zuzuordnen ist“ (DIW Berlin Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 2007, 28).

In den nachfolgenden Kapiteln werden die dargelegten Ansätze hinsichtlich der Georeferenzierung mikrogeographischer Milieus mittels der microm Geo Milieus® (vgl. insb. Kap. 3.3.2) konkretisierend behandelt.

2.3 Klassische stadtsoziologische Ansätze zur Differenzierung der Gesellschaft, Quantifizierung und Qualifizierung der Wohnungsnachfrage

Städte beeinflussen als vielfältige komplexe Gebilde, die zahlreiche unterschiedliche soziale Welten beherbergen und zugleich dynamische Kräfte hervorbringen, die gesellschaftliche und urbane Transformation. Die Stadtperspektive kann sowohl auf die städtebaulichen Formen, die urbanen Lebenswelten als auch auf die Entwicklungspfade und deren Steuerung gerichtet sein (Frey 2010, 380).

Ansätze kleinräumiger sozialer Durchmischung in der Stadt des 19. Jahrhunderts

Erste Entwicklungstendenzen zielgruppenspezifischer Ansätze im Kontext der Stadtplanung im Sinne der kleinräumigen sozialen Durchmischung lassen sich in den Städten des 19. Jahrhunderts identifizieren. Im Zeitalter der Industrialisierung findet die Entstehung der Stadtplanung als eigene wissenschaftliche Disziplin ihren Ursprung. Dabei ist „die Idee einer Planung [...] nicht einfach einer Laune einiger Intellektueller entsprungen, sondern hat sich als Antwort auf eine unhaltbare Lage durchgesetzt. Unter dem Einfluss einer Vielzahl von Faktoren – worunter als die drei wichtigsten die massive Urbanisierung, die industrielle Revolution und die Revolution des Verkehrs zu nennen sind – sind die Städte explodiert, haben auf das umliegende Land übergegriffen und haben ihre alten administrativen Grenzen gesprengt“ (Corboz 2001, 66).

Ab den 1850er Jahren stehen viele europäische Großstädte vor umfangreichen Veränderungen. Durch die mit der fortschreitenden Industrialisierung einhergehende Landflucht und Verstädterung wächst die Bevölkerungszahl in den Städten stark an. Mit den hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichten gehen gravierende hygienische und verkehrliche Missstände einher. Eine ansteigende Wohnungsnot und mangelnde Brandsicherheit treten oftmals in Kombination mit wirtschaftlichen, sozialen und politischen Reformen auf, die die Stadtentwicklung ab Mitte des 19. Jahrhunderts vor große und neuartige Herausforderungen stellen. Die sanitären Mängel führen zu Choleraepidemien, da schlechte Kanalisationen und Abfallbeseitigungssysteme existieren. Durch das Aufkommen von Massenverkehrsmitteln war die Stadtausdehnung fortan technisch möglich. Verkehrsprobleme entstehen zudem, da die alten Straßensysteme nicht für die aufkommenden Verkehrsmengen ausgelegt sind. Befestigungsanlagen werden zurückgebaut. Durch die politischen und sozialen Reformbewegungen kommt in den Hauptstädten ein nationales Bewusstsein auf. Eine aufstrebende Bürgerschicht konstituiert sich, erste Grundstücksspekulation entstehen durch flächenbezogene Angebotsdefizite.

Die durch die Stadtenfestigung freiwerdenden Flächen der ehemaligen Wallanlagen dienen vielerorts der baulichen Nachverdichtungen, Parkanlagen und Ringstraßen (z.B. ehemaliges Glacis-Gelände in Wien). Oftmals entsteht eine „attraktive, in der Regel sozial relativ homogene Wohnbebauung für die begüterten Schichten, die der Enge der Stadt zu entkommen suchten“ (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 24).

Zugleich entstehen sozial gemischte Stadtteile, die vermehrt durch eine geschlossene Blockrandbebauung bautypologisch geprägt sind. So wohnen gegen 1800 in der Blockrandbebauung der neu entstandenen Frankfurter Wohnanlage Fischerfeld – wie in der Altstadt auch – die Hausbesitzer noch selbst in ihrem Haus. Als Hausbesitzer gelten zumeist Kaufleute, Bankiers, Handwerker oder Kleinhändler, die Teilbereiche an Einzelpersonen oder Familien vermieten (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 24).

Die wirtschaftlichen und sozialen Reformen (u.a. Gewerbefreiheit, Bauernfreiheit) als auch die politischen Umbrüche relativieren die bestehende gesellschaftliche Ordnung, die zu einem „tiefen Umbruch der traditionellen Sozialordnung in den Städten“ führt (vgl. Ebenda). So entsteht eine Arbeiterklasse, die ihre Wohnstandorte in der räumlichen Nähe zu den Arbeitsstandorten sucht. Städtische Unterschichten, die verelenden und arme Zuwanderer sind räumlich stark konzentriert in den Altstadtvierteln oder in den „Elendsquartieren der Vorstadt“ (vgl. Ebenda).

Es lässt sich konstatieren, dass „das Auseinanderbrechen der alten Stadtgesellschaft (...) immer offensichtlicher (wird); der bürgerlichen Gesellschaft (gelingt) es immer weniger, die relevanten sozialen Gruppen ins soziale Gefüge der ‚alten Bürgerstadt‘ einzubinden“ (vgl. Ebenda). Demzufolge steht der politische Veränderungsprozess sinnbildlich für eine Epoche, die durch die „Verschiebung von Macht und Einfluss von den traditionellen Machthabern groß-agrarer Herkunft zu einer wachsenden und ökonomisch immer stärkeren Schicht von ‚Bürgern‘, die ein direktes Interesse daran hatte, ihr Lebensmilieu zu gestalten“ (Hall 1986, 252).

Als eine Antwort auf die Probleme der (Haupt-) Städte des 19. Jahrhunderts werden großzügige Pläne entworfen und in Teilen auch durchgeführt. Die Planungen implementieren teilweise großstädtische Stadterweiterungen (Erweiterungsplan für Barcelona von Ildefons Cerda), andernorts werden tiefgreifende innerstädtische Stadtsanierungen durchgeführt (Regulierungsplan für Paris von Georges-Eugène Haussmann), ohne jedoch Rücksicht auf die sozialen und baulichen Gegebenheiten zu nehmen. Zielsetzung ist es dabei, gut geordnete und funktionstaugliche Stadtmilieus zu schaffen. Die Begriffe „Erweiterung“ und „Regulierung“ sagen aber nichts über die Art des Milieus, das man schaffen wollte“ (Hall 1986, 269), aus.

Das Planungsziel innere Planungssicherheit verfolgt in diesem Kontext das Ziel, jene Milieus zu beseitigen, die „potentielle Unruheherde“ (Hall 1986, 280) darstellen. Um die Verhältnisse der Arbeiterbevölkerung zu verbessern, führen Napoleon III. und Haussmann ein breites Programm zur Verbesserung des Milieus in Paris durch. Einerseits werden durch die bevorstehenden Bautätigkeiten neue Arbeitsbedingungen geschaffen, andererseits soll die Unzufriedenheit dieser schlecht bezahlten und benachteiligten Menschen reduziert werden. Unter der Ära des Pariser Präfekten des Département de la Seine wird rund die Hälfte des Gebäudebestands abgerissen, etwa jeder dritte Pariser Bürger wird in neue Stadthäuser unterschiedliche Wohnklassen umgesiedelt (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 36).

Ausdruck der vertikalen Segregation im Sinne einer vertikalen sozialen Abstufung von den unteren in die oberen Geschosse ist das Pariser Mietshaus (vgl. Abb. 6). Je höher die Wohnung liegt, umso einfacher war die Wohnungsqualität. Während die ersten drei Etagen noch über Steintreppen zu erreichen sind, ist die Wohnung im obersten Stock – als Symbol eines minderwertigen sozialen Status' – lediglich über eine Holztreppe angebunden.

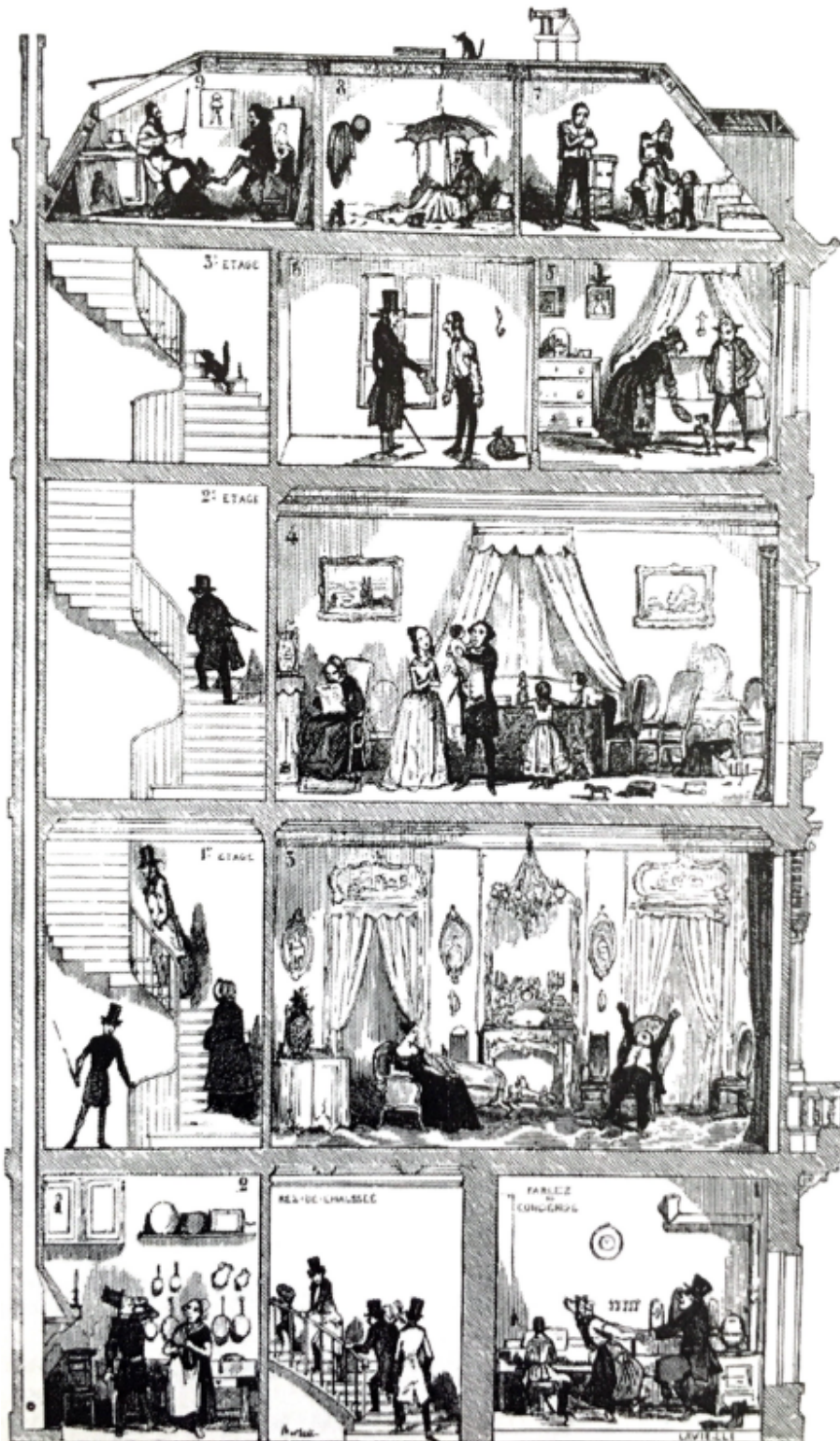


Abb. 6: Querschnitt durch ein sozial durchmischtes Pariser Mietshaus mit charakteristischer vertikaler sozialer Abstufung (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 37).

Die technologische Entwicklung des Aufzugs als Symbol der vertikalen Revolution (vgl. Abb. 7) ist das Ende der Beletage des Erdgeschosses und zugleich die Umkehr der Wertigkeit der Etagen sowie der sozialen „Homogenisierung im Haus“ (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 43).

Abb. 7: Der Aufzug leitet die "vertikale Revolution" und das Ende der Beletage ein (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 44).



Die dargelegten Entwicklungen in der Epoche der Industrialisierung führen dazu, dass „Familien, die gut begütert genug (...) (sind), um die vernutzten, überfüllten, gesundheitsgefährdenden und industriellen Bezirke, die oft zentral (...) (liegen), zu verlassen, dies auch in großem Ausmaß (...) tun, um in neue Stadtteile oder Vororte zu ziehen, wo es keine störende industrielle Tätigkeit (...) gibt“ (Hall 1986, 284).“ Da „dieser Prozess, der in seinem Ausmaß von Stadt zu Stadt (...) (variiert) und an verschiedenen Orten unterschiedlich zum Ausdruck (...) (kommt), (...) (führt) dazu, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in wachsendem Umfang voneinander getrennt (...) (wohnen), das heißt, wenn man so will, es kam zu einer Wohnsegregation“ (vgl. Ebenda).

Diese Zusammenhänge sind als „ein Resultat von Überlegungen und Haltungen, die man (...) rational gefasst haben dürfte (Hall 1986, 284).“

So existieren in „den repräsentativen Lagen der Stadt, an wichtigen Straßen und um die Parkanlagen herum, (...) die attraktivsten Wohngebiete; hier (...) werden die Grundstücke am teuersten, und hier (...) ist es ökonomisch am vorteilhaftigsten, gerade die repräsentativen Gebäude zu errichten, welche die Machthaber in solchen Lagen (...) wünschen. (...) Hat irgendein Teil des Stadtgebiets eine besonders anziehende Wohnlage, aus topographischen oder klimatischen Gründen, oder weil es dort keine störenden Tätigkeiten (...) gibt, so (...) steigt der Grundstückspreis, und es (...) ist natürlich, dass kapitalstarke Bauherren Häuser mit großen Wohnungen für privilegierte Gruppen bauen. Die Villen oder Vororte (...) liegen auch weit über den ökonomischen Möglichkeiten der Arbeitergruppen; schon die Reisekosten (...) sind hoch. Das gebaute Milieu (...) wird also für ein segregiertes Wohnen ausgeformt, welches dadurch in die Stadtstruktur eingebaut (...) wird (Hall 1986, 284).

Heterogene Stadtteile entsprechen weitestgehend den sozialen Vorstellungen dieser Epoche und Ihr Verständnis für Systematik und Ordnung. Bereits in der Stadt im Zeitalter der Vorindustrialisierung ist zu erkennen, dass die „soziale und ökonomische Elite“ in den innerstädtischen Zentren überrepräsentiert sind, während in den peripheren Räumen Sozial- bzw. Statusschwächeren der Unterschicht leben (Hall 1986, 282).

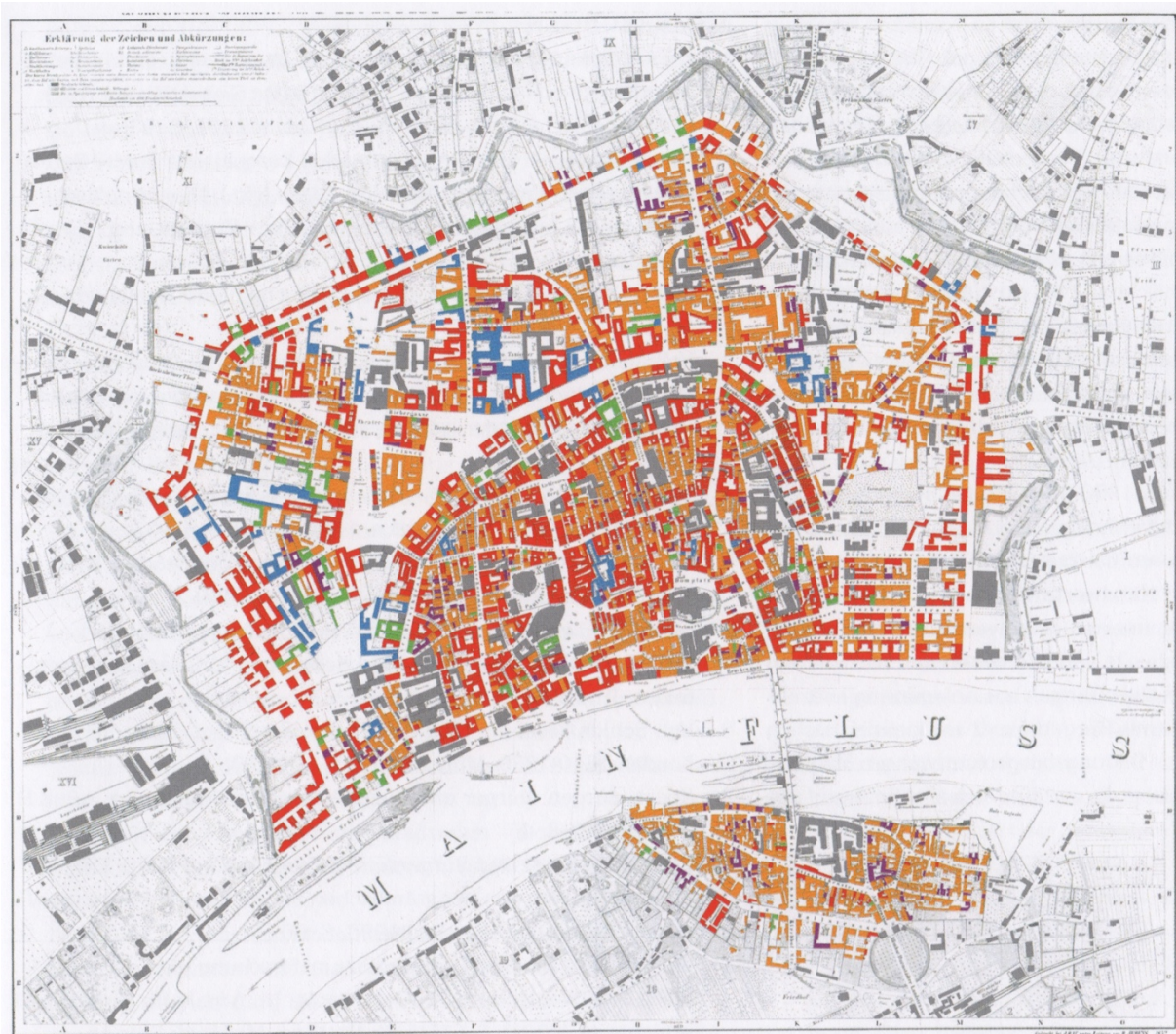
Das Auslegen eines Stadtgrundrisses wurde als eine praktische Angelegenheit aufgefasst, bei der es galt, auf eine rationelle Weise den Bedarf an zweckmäßig geformten Baugrundstücken und an Straßen mit passender Breite zufrieden zu stellen.

Die traditionelle Bürgerstadt Frankfurt am Main ist Mitte des 19. Jahrhunderts sozial durchmischt. Aus einer parzellengenauen Analyse und Verarbeitung der Frankfurter Mietsteuerverzeichnisse geht hervor, dass zu Beginn des 19. Jahrhunderts keine signifikanten, kleinräumigen Segregationsprozesse im mittelalterlichen Stadtkern Frankfurts existieren, die zu exklusiven Stadtvierteln von Wohlhabenden bzw. zu Armensiedlungen führen (vgl. Abb. 8).

Eher ist eine „starke Durchmischung der beiden großen Hauptgruppen der Frankfurter Bürgerschaft, der Handwerker und Kaufleute, in der topographischen Verteilung ihres Hausbesitzes“ (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 26). So existieren um 1850 in der Stadt Frankfurt 5.500 Bürgerhaushalte, die sich auf 3.500 Häuser verteilen. Miet- bzw. Untermietverhältnisse sind keine Seltenheit, sondern der Regelfall. Gegen 1860 lassen sich gewisse räumliche Disparitäten identifizieren. Erste Handwerkerhaushalte konzentrieren sich räumlich stark in dem Stadtviertel Sachsenhausen. Das östliche Stadtgebiet ist konzentriert von Handwerkern und Kleinhändlern, während sich „hochwertiger Hausbesitz von Kaufleuten und patrizischen Korporationen (...) in den neuen Bebauungen am Anlagenring (...) konzentrieren“ (vgl. Ebenda). Das Bürgerhaus nach klassizistischem Vorbild mit großflächigen und repräsentativen Gärten hat sich bautypologisch in diesem Stadtviertel verstetigt. Während das Bildungsbürgertum unterdurchschnittlich häufig diese Wohnhäuser anteilig besitzen, verteilt es sich als Mieterhaushalte über das gesamte Stadtgebiet (vgl. Ebenda).

- Adel und Staatsbeamte:**
 Adelige, Offiziere, Hof- und Staatsbeamte
- Bildungsbürger:**
 Geistliche, Pfarrer, Mediziner, Advokaten, Ingenieure, Architekten, Professoren, Schul- und Universitätslehrer, Künstler
- Wirtschaftsbürger:**
 Bürgerliche Ämter, Bankiers, Partikuliers, Kaufleute, Handelsleute, Fabrikanten, Verleger, Kunst- und Buchhändler, Buchdrucker
- Handwerker und Kleinhändler:**
 Gastwirte, Wein- und Kaffeewirte, Bierbrauer, Landwirte, Ökonomen, Weingärtner, Handwerker und Kleinhändler
- Arbeiter und Gesinde:**
 Tagelöhner, Gesellen, Dienstpersonal
- Sonstige:**
 Ohne Beruf, Ohne Angaben
 (zum größten Teil öffentliche Gebäude)

Abb. 8: Sozialtopographie Frankfurt am Main 1850 (Roth 2007, 97).



Großstadtforschungen urbaner Lebensweisen

Die Chicagoer Schule der Stadtforschung in den 1920er Jahren beschreibt die Stadt als „Mosaik sozialer Welten“ (Lindner 2004). Im Rahmen vieler Studien wird die Suche nach den kulturellen und sozialen Mustern von urbanen Lebensweisen und Lebensstilen spezifischer sozialer Gruppen thematisiert. Diese qualitative, lebensweltlich orientierte Stadtforschung der Chicagoer Schule basiert auf einer Milieuforschung, die die Ausprägungen urbaner Lebensweisen hinsichtlich vielfältiger städtischer Orte und Nachbarschaften umfasst.

Diese Stadtforschungen über urbane Lebensweisen haben ihren Ursprung in den Erfahrungen des Großstadtreporters (Lindner 1990, 44), der ursprünglich als Polizeireporter fungiert und einem bestimmten Straßenzug oder einem abgrenzbaren Gebiet zugewiesen ist. Die räumliche Gestaltung von Stadtstrukturen erfolgt über „lokale Ortsangaben von einzelnen Handlungen oder von Institutionen bzw. durch die Zuordnung kollektiver Lebensweisen zu städtischen Quartieren und erschließt so den städtischen Raum“ (Lindner 1990, 77).

Die Stadtsoziologie entwickelt die Konzeption urbaner Lebensweisen in einem Spannungsfeld von soziokulturellen und städtebaulichen Merkmalen. Dichte, Heterogenität und Differenz werden in ihren sozialräumlichen Ausprägungen als städtische Merkmale beschrieben (Simmel 1992, 192).

Durch Ausdifferenzierung und Arbeitsteilung entstehen in den Städten der Industrialisierung besondere Berufstätigkeiten, eine distanzierte Art des Verhaltens, eine Trennung von öffentlichem und privatem Leben sowie von Arbeit und Freizeit. Nach sozialen Gesichtspunkten werden den einzelnen Lebensweisen unterschiedlich ausdifferenzierte Handlungsweisen zugeordnet. Der öffentliche Raum besitzt dabei eine politische und kulturelle Funktion, während der private Raum der Produktion und Reproduktion dient und juristisch gesehen dem Eigentumsrecht unterliegt (Siebel 2004, 15).

Die unterschiedlichen Definitionen von urbaner Lebensweise und der damit einhergehenden städtischen Umwelt beschreiben die spezifischen soziokulturellen Aspekte und ihre städtebaulichen Formen. Urbane Lebensweisen werden durch „relativ ausdifferenzierte Bedürfnisse und Werthaltungen, durch die Wahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen Aktivitäten und Erfahrungsräumen an ausdifferenzierten Orten und Räumen in der Stadt sowie durch eine mögliche Distanz zwischen Individuen und sozialen Gruppen“ (Wüst 2004, 52) bestimmt.

Die Ortsbezüge städtischer Milieus werden hierbei spezifisch konstruiert: Einerseits bestehen für bestimmte Milieus die Möglichkeiten, ihre sozialen Kontakte über die Nachbarschaft hinaus aufzubauen. Zum anderen sind bestimmte soziale Milieus verstärkt auf ihre Wohnumgebung und Quartiersnachbarschaft angewiesen. Der Begriff des städtischen Milieus bezeichnet ein Verständnis von Urbanität als Lebensform, das sowohl durch soziokulturelle wie auch baulich-physische Charakteristika bestimmt ist (vgl. Ebenda).

Nach Wüst entwickelt sich Urbanität durch eine ökonomische Ausdifferenzierung, eine Multifunktionalität von Orten und Räumen sowie von Wohn- und Arbeitsformen (vgl. Wüst 2004, S.53).

Als sozialer Strukturwandel gefasst, haben gesellschaftspolitische Entwicklungsprozesse von jeher die Aufmerksamkeit für das Geschehen in der Stadt geweckt. Schon die sozialwissenschaftlichen Klassiker erwarteten von der Beschreibung und Analyse des sozialen Lebens in der Stadt erklärende Hinweise für ihre Theorien der Gesellschaft. Aus der Fachliteratur geht hervor, dass sich bis heute daran wenig geändert hat.

Zwar äußert sich in den mittlerweile extrem ausdifferenzierten Sozialwissenschaften die Aufmerksamkeit für die Stadt als Stadtsoziologie oder als Lokale Politikforschung, doch richtet sich trotz aller Differenzen in den theoretischen und methodischen Zugängen zur Stadt das gemeinsame Erkenntnisinteresse auf die Erklärung des Verhältnisses von Gesellschaft und Politik.

Denn nach wie vor stellt die Großstadt einen prädestinierten Ort der Vergesellschaftung dar und verkörpert damit die jeweilige Rationalität von Gesellschaft und ihrer sich wandelnden Strukturen und Beziehungsverhältnisse. Als Verkörperung sozialen Strukturwandels ist Stadt gekennzeichnet von Differenzen, Ungleichzeitigkeiten und Widersprüchen, die als vielfältige Phänomene städtischen Lebens letztlich immer wieder auf den jeweiligen Status gesellschaftlich-politischer Entwicklung verweisen (Geiling 2006, 335).

Stadtanalyse ist als Gesellschaftsanalyse insbesondere dann nachvollziehbar, wenn die alltagsweltlichen Lebenszusammenhänge bzw. die sozialen Milieus in den Blick genommen werden. Sowohl deren Binnenstrukturen als auch ihre Beziehungen zueinander verdeutlichen, dass es die eine Rationalität von Gesellschaft nicht gibt, stattdessen der Normalfall von Gesellschaft sich in jenen Differenzen, Ungleichzeitigkeiten und Widersprüchen darstellt, die so häufig ausschließlich städtischen Lebensräumen zugeschrieben werden. Diese mehrdimensionale Vielfalt von Gesellschaft ist in den klassischen Fachbeiträgen zur Stadt immer schon angelegt. Entsprechende Theorien verfechten Max Weber, Emile Durkheim oder Georg Simmel, da sie auf die unverändert wirksamen Dimensionen sozialen Lebens in der Stadt verweisen (vgl. Ebenda).

Insbesondere lassen sie erkennen, dass die Analyse der Stadt über physisch-räumliche Strukturen und verdinglichte Formen städtischer Vergesellschaftung hinausreicht (vgl. Ebenda). Diese erkenntnistheoretische Diskussion lässt sich erweitern mit dem an die Gesellschaftstheorie Pierre Bourdieus anschließenden Konzept des sozialen Raums, wodurch damit der Zugang zu einer neuartigen empirischen Sozialraumanalyse in der Stadt vorbereitet wird.

Hannoveranische Milieuforschung nach Vester

Der auf die Analyse gesellschaftlicher Konflikte und Herrschaftsbeziehungen in Vahrenheide, einem Stadtteil von Hannover, ausgerichtete Untersuchungsansatz basiert auf der von der Forschungsgruppe um Michael Vester entwickelten Konzeption der sozialen Milieus.

Der Beginn der systematischen Entwicklung des Milieuansatzes liegt etwa ein viertel Jahrhundert zurück. Er kann auf das Jahr 1987 datiert werden, in dem das von der Volkswagen-Stiftung geförderte Forschungsprojekt „Der Wandel der Sozialstruktur und die Entstehung neuer gesellschaftlich-politischer Milieus in der Bundesrepublik Deutschland“ vorbereitet wird.

Die typenbildende Mentalitäts- und Milieuanalyse, besser bekannt als Milieuansatz, der insbesondere von Vester entwickelt worden ist, ermöglicht eine differenzierte Sichtweise: Was nach außen als Passivität und Anpassung an Strukturveränderungen erscheinen mag, ist demnach keineswegs damit gleichzusetzen, dass sich die Milieus aufgeben und bedingungslos den Verhältnissen unterordnen. Bezieht man die Perspektive der Akteure mit ein, geht es vielmehr immer um spezifische Arrangements, in denen die Menschen ihre bisherigen Lebensweisen mit den äußeren Handlungsbedingungen neu abstimmen. Das geschieht jedoch nicht nach der Art eines mechanischen Reflexes. Vielmehr werden gesellschaftliche Veränderungen aus der „Perspektive der inkorporierten Prinzipien der Lebensführung“ interpretiert und entsprechend integriert (Bremer und Lange-Vester 2006, 11).

Die Arrangements, mit denen sich die Menschen und sozialen Gruppen auf die Lebensbedingungen einstellen, sind, wie Pierre Bourdieu formuliert, das „Resultat einer Art Alchimie, eines Umwandlungsprozesses“ (Bourdieu 1992, 33).

Das Vestersche Forschungsprojekt wird fortan zum Wegbereiter weiterer Studien und zum Markenzeichen der hannoverschen Milieuforschung (vgl. Vester, et al. 2001; Vester 2003). Dabei sind einige Voraussetzungen für diese Forschung schon längerfristig geschaffen worden. Bereits in den 1960er Jahren arbeiten Michael Vester und Peter von Oertzen gemeinsam mit anderen Wissenschaftlern an einem Konzept gesellschaftlicher Klassen, das der eigensinnigen Beteiligung sozialer Akteure am Zustandekommen der Alltagspraxis stärker Rechnung tragen sollte, als es im Mainstream der deutschen Sozialwissenschaften üblich war (Vester 2003, 198).

Mit empirischen Untersuchungen zu konkreten Habitusmustern in den Volksklassen seit dem 18. Jahrhundert ist die historische Analyse im Rahmen der hannoverschen Milieuforschung in den 1990er Jahren fortgesetzt worden.

Vester knüpft schon in seinen frühen Arbeiten auf die sozialhistorischen Studien von Edward Thompson an, mit dem es eine hohe Übereinstimmung in der Auffassung von Klasse gibt als etwas Lebendigem und als „etwas, was in menschlichen Beziehungen tatsächlich geschieht“ (Thompson 1987, 9). Auch die spätere Entwicklung der sogenannten typenbildenden Mentalitäts- und Milieuanalyse wird durch Thompson maßgeblich geprägt. Einfluss auf die hannoversche Forschungsgruppe nehmen darüber hinaus die frühen englischen Cultural Studies, die Vester und von Oertzen ebenfalls bereits in den 1960er Jahren adaptieren (Vester 2003).

Das integrierende „Konzept der gesamtgesellschaftlichen Klassen- und Kulturanalyse“, das den vielfältigen Arbeiten der Cultural Studies fehlt (Vester 2003, 199), steuert schließlich Pierre Bourdieu mit seiner Analyse der französischen Klassenkulturen in *La distinction* bei, die zuerst 1979 erscheint.

Wichtige Bausteine der Milieutheorie sind demnach schon im Vorfeld der ersten Forschungsprojekte vorhanden. Die genauere Standortbestimmung innerhalb der Sozialstrukturanalyse erforderte weitere Konkretisierungen und Auseinandersetzungen. Der zu Beginn der 1990er Jahre von Peter von Oertzen verfasste Text „Klasse und Milieu als Bedingungen gesellschaftlich-politischen Handelns“ markiert eine Station innerhalb dieser Entwicklungen. Der Autor, der in den 1960er Jahren das Institut für Politische Wissenschaft der Universität Hannover gründet, kann Ende der 1980er Jahre für eine intensive Mitarbeit in der Vesterschen Forschungsgruppe gewonnen werden.

Deren Untersuchungen positioniert der Beitrag von Oertzen in der Tradition von Karl Marx und Max Weber, von Theodor Geiger und Edward Thompson. Zugleich greift er auf die damals aktuellen Analysen der Lebensweltforschung des Sinus-Instituts zurück, die auf breiter Datenbasis einen Zusammenhang zwischen subjektiver Lebenswelt, objektivem Sozialstatus, Generationszugehörigkeit und politischer Grundeinstellung ermitteln (Flaig, Meyer und Ueltzhoffer 1993).

Die hannoveranische Milieuforschung hat sich in ihrer Anfangszeit stärker auf die Daten und Milieuanalysen von dem Sinus-Institut gestützt. Inzwischen ist mit dem zunehmenden Bezug auf den Milieubegriff von Emile Durkheim aus dem Jahr 1998 die Positionierung innerhalb der klassischen Tradition der Soziologie weitergeführt worden, während es zugleich schwieriger geworden ist, Ungleichheitsanalysen mit den von dem Sinus-Institut zunehmend veränderten Milieutypologien zusammenzubringen (Bremer und Lange-Vester 2006, 18).

Kontroverser Fachdiskurs

Die 1980er und 1990er Jahre sind geprägt von der Diskussion um die Streitfrage, inwiefern Milieus und Lebensstile determiniert oder frei gewählt sind (Berger und Vester 1998; Kreckel 1983).

BERGER nennt Ulrich Beck und Pierre Bourdieu als „Platzhalter der entgegengesetzten Pole“ in der Fachdiskussion, in der Zwischentöne oft nicht wahrgenommen werden (Bremer und Lange-Vester 2006, 18). Die hannoversche Forschungsgruppe gerät mit ihrer Bezugnahme auf Bourdieu in die entsprechende Schusslinie und hat in der Folge „Mühe, sich aus der mit dem Reproduktionsetikett versehenen Schublade heraus für die Differenzierungen ihres Milieuansatzes Gehör zu verschaffen“ (vgl. Ebenda).

Anderen ergeht es oft nicht viel anders. Aktuelle Bilanzierungen zum Lebensstilkonzept in der Sozialstrukturforschung verdeutlichen die weiterhin geteilten Meinungen und eine nach wie vor vorhandene, gewisse Schärfe in der Diskussion (vgl. Hradil 2001; Meyer 2001).

Immerhin scheint sich weitgehend ein Minimalkonsens durchgesetzt zu haben, dem zu Folge es nicht um den Gegensatz von gänzlicher Freiheit bzw.

Unfreiheit oder von totaler Auflösung und kompletter Beharrung geht, nicht um das Primat entweder der Struktur oder des Individuums. So gibt es heute auch die eine oder andere Kooperation zwischen früheren Kontrahenten (vgl. Ebenda).

Mit der Bezeichnung „pluralisierte Klassengesellschaft“ hat Vester die Ergebnisse der ersten größeren Untersuchung über den Sozialstrukturwandel in Westdeutschland begrifflich geprägt (Bremer und Lange-Vester 2006, 19). Er subsumiert eine Dynamik, in der Modernisierungen und steigende Lebensvielfalt mit dem Fortbestand sozialer Klassen verbunden sind. Diese Sichtweise wird durch die aktuelle Diskussion über sozialstrukturelle Verschiebungen bestätigt, in denen die sozialräumliche Verlagerung großer Klassenfraktionen in Richtung wachsender Kompetenz und Autonomie bei gleichzeitig stabilen Klassenverhältnissen konstatiert wird (vgl. Ebenda).

Praxisbezug durch das Modell des sozialen Raums nach Geiling

Dem Anspruch auf Praxisnähe folgen die Arbeiten von Heiko Geiling, der sich mit einer eigenen Forschungsgruppe auf die Thematik der sozialen Integration in der Stadt spezialisiert und ein differenziertes Konzept stadtteilbezogener Milieu- und Kohäsionsanalysen entwickelt.

Ausgehend von der Frage, wie im Interesse eines gelingenden Quartiersmanagements in einer von sozialer Benachteiligung gekennzeichneten Großwohnsiedlung auf die lokalen gesellschaftlichen Konflikte und Herrschaftsbeziehungen geschlossen werden kann, wird der zu untersuchende Stadtteil Vahrenheide in Hannover – in Anlehnung an Bourdieus abstrakten sozialen Raum – durch Geiling rekonstruiert. Angenommen wird, dass sich Beziehungen sozialer Nähe und Distanz im Zugang zu den „intermediären Einrichtungen und Institutionen des Stadtteils“ konturieren (Geiling 2006). Es sind die Orte der mittleren Vergesellschaftungsebenen, in denen sich die unterschiedlichen sozialen Milieus nicht nur repräsentiert und symbolisiert sehen, sondern über die sie sich auch mit anderen sozialen Milieus auseinandersetzen. Dementsprechend wird ein Modell eines stadtteiltypischen sozialen Raums (vgl. Abb. 9) erstellt, das mit seinen Zonen soziale Nahen und Distanzen im Stadtteil abbilden kann (vgl. Ebenda). Die vertikale Achse des Raummodells positioniert die im Stadtteil vorhandenen sozialen Lagen der Bewohner, während die horizontale Achse deren unterschiedliche Mentalitäten bzw. den Habitus oder die Dispositionen der alltäglichen Lebensführung abbildet.

Vorausgesetzt und empirisch bestätigt wird, dass in den verschiedenen Stadtteileinrichtungen jeweils spezifische Verhaltenserwartungen, Wertvorstellungen, Stile und Praktiken der Kommunikation vorzufinden sind. Dies beginnt mit Verhaltens- und Umgangsweisen, die auf Grund geringer materieller und sozialer Ressourcen der Beteiligten auf Unterstützung ausgerichtete Anlehnungsstrategien bzw. „Mentalitäten der Notwendigkeit“ begründen, setzt sich mit nach allgemeiner Anerkennung und „Respektabilität“ strebenden Orientierungen fort bis hin zu „Mentalitäten des Besonderen“, deren Praktiken und Anerkennungsstrategien soziale und kulturelle Kompetenzen der Hochkultur voraussetzen (Bremer und Lange-Vester 2006, 251f.).

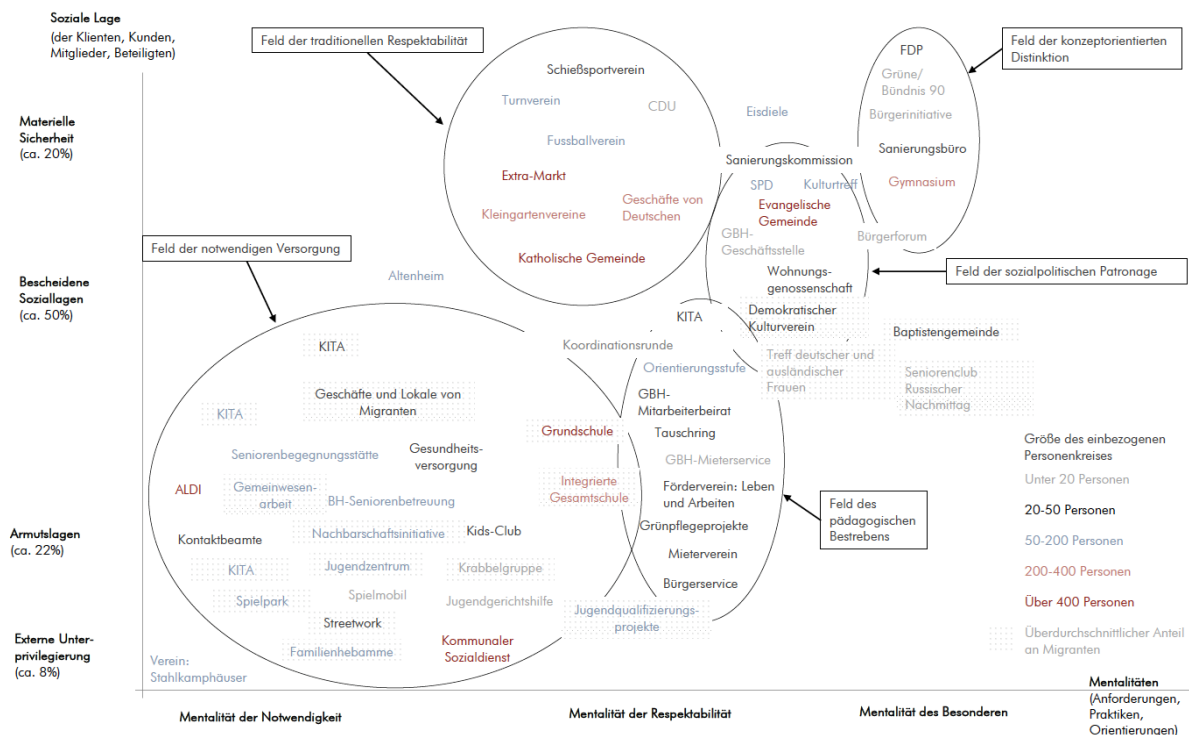
Das hier vorgestellte Modell des sozialen Raums gilt nach Auffassung von Geiling als „grundsätzlich übertragbar, sofern es gelingt, soziale Strukturdaten mit qualitativ erhobenen Befunden aus Interviews, Beobachtungen, Begehung und Dokumentenanalysen zu verbinden“ (Bremer und Lange-Vester 2006, 358).

Dabei wird es nach Geiling einfacher sein, sich die Strukturdaten zu beschaffen, als sich der relativ zeitaufwändigen qualitativen Stadtforschung widmen zu können. Die in den beiden Raumdimensionen „Soziale Lage“ und „Mentalitäten“ zum Vorschein gebrachte Konfiguration sozialer Felder lohnt jedoch den Zeitaufwand, weil „ihr heuristischer Charakter anregt und Hinweise gibt auf den Umfang der sozialen Felder und der sozialen Netze sowie auf die Positionierung einzelner Einrichtungen und ihrer Machtchancen“ (vgl. Ebenda).

Darüber hinaus lassen sich nach Geiling hieraus Rückschlüsse ableiten für „feldübergreifende und damit zwischen den sozialen Kulturen vermittelnde Instanzen, auf soziale Nähen und Distanzen sowie auf damit verbundene soziale Chancen und Konfliktpotenziale“ (vgl. Ebenda).

Das Modell des sozialen Raums lässt stadtteiltypische soziale Konfigurationen mit einem Blick erfassen. Zugleich aber ist dieser Blick nie endgültig, da mit jeder positionierten Einrichtung und mit jedem umrissenen Feld Fragen aufgeworfen werden, deren Beantwortung gewiss zu neuen Fragen führt: wie sieht die Binnendifferenzierung einzelner sozialer Felder aus, wie sind die Einrichtungen nach Geschlecht, Alter, Ethnie, Bildung usw. gegliedert, welcher Verein kann für welches Projekt Brückenfunktion übernehmen, wie verändert sich die lokale Machtstruktur, wenn einzelne Gruppen zeitweise privilegiert werden usw.?

Abb. 9: Sozialer Raum eines Stadtteils in Hannover nach Geiling (Eigene Darstellung 2016 nach Bremer und Lange-Vester 2006, 352).



Es handelt sich nach Auffassung von Bremer und Lange-Vester „um ein dynamisches Modell, das sich sowohl für den Einstieg in den Stadtteil als auch für weiterreichende Maßnahmen bis hin zum Controlling im Rahmen eines selbstreflexiven Quartiermanagements“ eignet (Bremer und Lange-Vester 2006, 358).

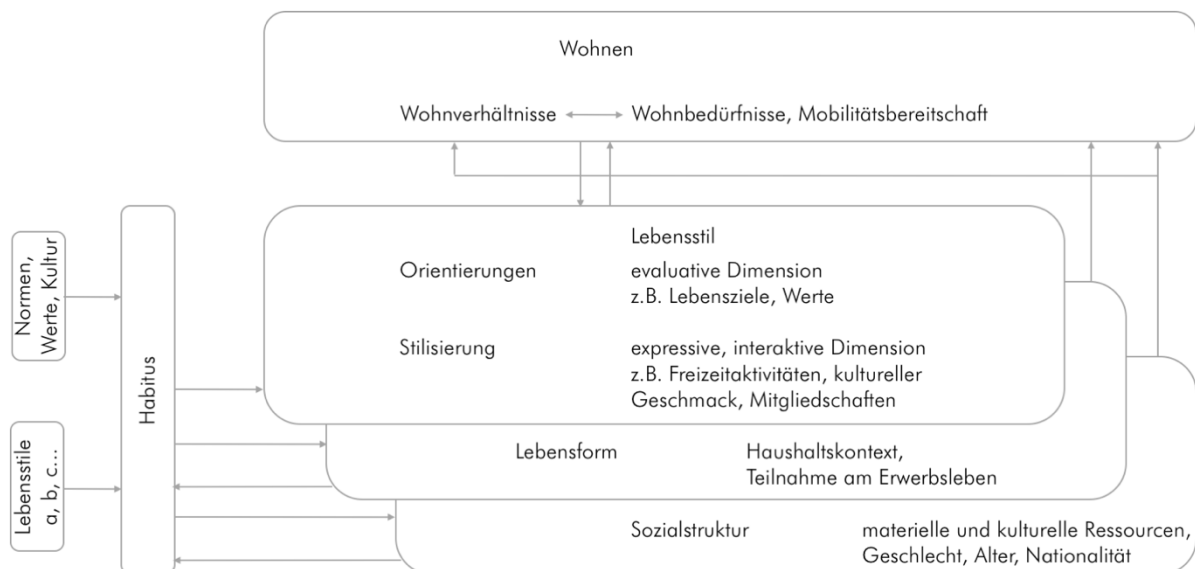
Lebensstile und Wohnbedürfnisse nach Schneider und Spellerberg

Im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung deutscher Eigenheimverein e.V. am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung wurden von Schneider und Spellerberg im Jahr 1999 – auf Basis einer repräsentativen Befragung aus dem Jahr 1996 – die Bezüge zwischen Lebensstilen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in West- und Ostdeutschland ermittelt (vgl. Abb. 10).

Im Ergebnis werden jeweils neun typische Lebensstilgruppen für beide Landesteile klassifiziert (vgl. Abb. 11), die aufgrund ihrer Pluralisierung stark ausdifferenziert sind. Um die Zusammenhänge der Wohnbedürfnisse hinsichtlich relevanter Nachfrage-Parameter wie den Wohnstandort, das Wohnumfeld, die Größe und den Zuschnitt präziser quantifizieren und qualifizieren zu können, sind neben Verhaltens- und handlungsleitenden Orientierungen auch Freizeitaktivitäten, kulturelle Vorlieben und Lebensziele dieser neun Lebensstilgruppen im Rahmen des Forschungsprojektes empirisch untersucht worden.

Die neun Lebensstilgruppen (vgl. Abb. 11) lassen sich für West- und Ost-Deutschland in überwiegend eher häuslich Geprägte und in solche mit Sympathien für moderne Unterhaltung segmentieren (Schneider und Spellerberg 1999, 105).

Abb. 10: Lebensstile-Konzept und Zuordnung zum Wohnen (Eigene Darstellung 2016 nach Schneider und Spellerberg 1999, 102).



In dem Modell von Schneider und Spellerberg sind Lebensstilgruppen entlang der horizontalen Achse nach Aktionsradien (Privatsphäre/häuslich bis öffentliche Beschäftigung/außerhäuslich) gegliedert. Vertikal werden die kulturellen Vorlieben der Lebensstilgruppen in die drei Segmente etablierte (z.B. Theater-, Opern-, Konzertbesuche, Interesse an klassischer Musik und Literatur etc.), moderne (z.B. Rockmusik, Science-Fiction-, Action-, Spielfilme) und traditionelle (z.B. Volks- und Blasmusik, Heimatfilme, Unterhaltungsserien etc.) Kultur untergliedert (vgl. Ebenda).

Die dem Modell (vgl. Abb. 11) zu Grunde gelegte jeweilige Größe der Kreise entspricht in etwa dem Anteil eines Lebensstils, die Entfernungen der Kreise zueinander basieren auf inhaltlichen Überlegungen und statistischen Berechnungen. Hierdurch lassen sich Nähe und Distanzen der unterschiedlichen Lebensstile zueinander abbilden (vgl. Ebenda).

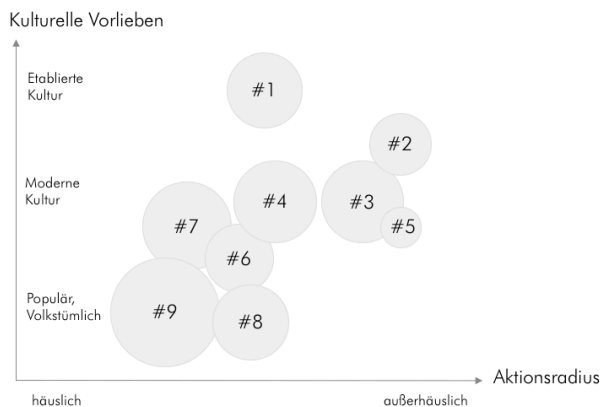
Aus den Analyseergebnissen geht hervor, dass die Lebensstiltypologien in West- und Ost-Deutschland überwiegend durch häusliche und unauffällige Gruppen repräsentiert werden (Schneider und Spellerberg 1999, 15).

So existiert „ferner ein Konglomerat aus modernen, erlebnisorientierten Lebensstilen, eine hochkulturelle, etablierte Ausrichtung und eine sachlich-pragmatische Grundhaltung“ (vgl. Ebenda). Von den neun Gruppen nähern sich in beiden Landesteilen sechs Typen einander an. Aufgrund der Heterogenität der Lebensstile und Wohnverhältnisse in den Untersuchungs-räumen legen Scheider/Spellerberg der Analyse Lebensstil-Typologien zu Grunde, die verschiedene Wohnverhältnisse, Wohnbedürfnisse und Verhaltensmuster aufweisen (vgl. Tab. 2).

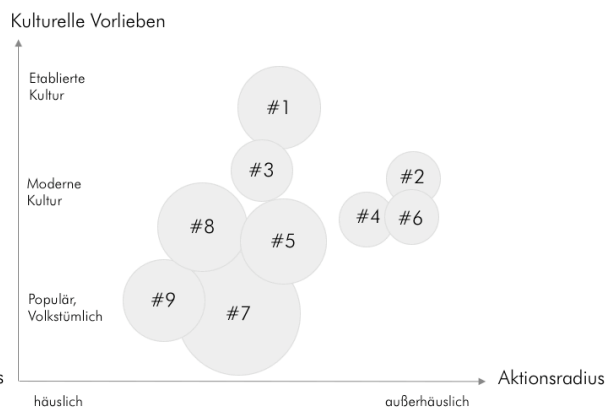
Abb. 11: Lebensstilgruppen für West- und Ost-Deutschland 1996 nach Schneider und Spellerberg (Eigene Darstellung 2016 nach Schneider und Spellerberg 1999, 106/113).

Lebensstile nach Schneider und Spellerberg

West-Deutschland 1996



Ost-Deutschland 1996



Lebensstilgruppen nach Schneider und Spellerberg	Anteil West-Deutschland 1996
#1 Hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte	11%
#2 Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive	9%
#3 Expressiv Vielseitige	12%
#4 Sachlich-pragmatische Qualitätsbewusste	12%
#5 Hedonistische Freizeitorientierte	6%
#6 Häusliche Unterhaltungs- und Modeorientierte	10%
#7 Einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche	13%
#8 Sicherheitsorientierte, Soziale Eingebundene mit Vorlieben für volkstümliche Kultur und Mode	11%
#9 Traditionelle, zurückgezogen Lebende	16%

Lebensstilgruppen nach Schneider und Spellerberg	Anteil Ost-Deutschland 1996
#1 Hochkulturell Interessierte, sozial und beruflich Engagierte	12%
#2 Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive	8%
#3 Kulturell Interessierte, Arbeits- und Familienorientierte	9%
#4 Expressiv Vielseitige	8%
#5 Sachlich-pragmatische Unauffällige	13%
#6 Hedonistische Freizeitorientierte	8%
#7 Traditionell, kulturell interessierte Familienorientierte	18%
#8 Sicherheitsorientierte, sozial eingebundene mit Vorlieben für leichte Unterhaltung und Mode	13%
#9 Traditionelle, zurückgezogen Lebende	12%

Lebensstilgruppen in West- und Ostdeutschland 1999 nach Schneider und Spellerberg		# 1	# 2	# 3	# 4	# 5	# 6	# 7	# 8	# 9	∅
Kriterium	Überdurchschnittliche Tendenzen sind grau										
Anteil	Anteil (%) West-Deutschland	11	9	12	12	6	10	13	11	16	11
	Anteil (%) Ost-Deutschland	12	8	9	8	13	8	18	13	12	11
Wohnform	Eigentum (%) West-Deutschland	71	38	48	56	20	49	46	38	41	47
	Miete (%) West-Deutschland	29	62	52	44	80	51	54	62	59	53
	Eigentum (%) Ost-Deutschland	71	38	48	56	20	49	46	38	41	47
	Miete (%) Ost-Deutschland	29	62	52	44	80	51	54	62	59	53
Wohnfläche	Fläche in qm pro HH-Mitglied West-D.	47,2	42	36,3	42	41,2	41,9	36,4	41,7	46,3	41,8
	Fläche in qm pro HH-Mitglied Ost-D.	32,9	28,6	32,8	32,8	28,9	34,6	39,5	29,9	42,1	33,4
Haustyp West-Deutschland	Bauernhaus (%)	2	2	1	2	1	2	1	1	3	2
	1-2 Familienhaus (%)	43	21	34	36	17	30	34	31	31	32
	Reihenhaus (%)	25	14	18	17	6	12	14	11	13	15
	3-4 Familienhaus (%)	10	17	16	16	22	20	15	19	12	16
	5-8 Wohnungen	12	28	16	15	31	18	17	21	24	19
	9 Wohnungen und mehr/Hochhaus	7	19	13	13	20	17	16	19	19	16
Haustyp Ost-Deutschland	Bauernhaus (%)	5		5	4	5		3	3	5	4
	1-2 Familienhaus (%)	26	28	23	39	21	14	18	25	23	23
	Reihenhaus (%)	15	12	10	13	2	8	13	5	4	9
	3-4 Familienhaus (%)	11	7	15	7	13	16	14	11	14	12
	5-8 Wohnungen (%)	15	21	28	16	34	38	24	21	26	25
	9 Wohnungen und mehr/Hochhaus (%)	28	31	19	20	25	24	28	36	28	27
Wohngegend West-Deutschland	Auf dem Land < 5.000 EW (%)	21	17	21	27	15	22	31	31	33	26
	Kleinstadt < 20.000 EW (%)	16	8	32	20	18	18	22	25	16	20
	Mittelgroße Stadt < 100.000 EW (%)	22	16	13	20	16	19	17	12	15	17
	Umland größerer Stadt (%)	8	5	6	5	5	4	3	3	5	5
	Großstadt: City (%)	2	13	2	4	1	4	5	1	3	4
	Großstadt: Innere Stadt (%)	16	30	16	17	26	25	16	18	22	20
	Großstadt: Stadtrand (%)	15	11	10	9	16	9	6	11	6	10
Wohngegend Ost-Deutschland	Auf dem Land < 5.000 EW (%)	26	41	38	38	36	44	38	37	37	37
	Kleinstadt < 20.000 EW (%)	12	12	17	19	15	6	8	14	16	13
	Mittelgroße Stadt < 100.000 EW (%)	25	13	23	14	18	16	20	19	21	19
	Umland größerer Stadt (%)	7	5	3	3	3	2	10	3	4	5
	Großstadt: City (%)	7	11	5	4	5	5	5	3	8	6
	Großstadt: Innere Stadt (%)	15	16	14	10	22	24	13	18	10	16
	Großstadt: Stadtrand (%)	7	2	2	14	1	3	6	6	5	5
Wohnquartiere West-Deutschland	Wohngebiet mit Altbauten (%)	20	13	17	24	30	22	18	30	24	22
	Wohngebiet mit Neubauten (%)	49	45	44	39	27	44	36	39	36	40
	Mischgebiet mit Geschäften (%)	16	32	23	18	33	21	26	17	26	23
	Zentrum, City (%)	0	0	0	1	0	1	1	1	0	1
	Großsiedlung, Neubaugebiet (%)	4	1	3	7	0	7	3	2	2	3
	Dörfliches Gebiet (%)	9	8	11	10	9	6	13	11	13	10
Wohnquartiere Ost-Deutschland	Wohngebiet mit Altbauten (%)	34	21	23	38	21	13	23	17	32	24
	Wohngebiet mit Neubauten (%)	23	19	24	15	18	27	28	27	20	23
	Mischgebiet mit Geschäften (%)	22	19	17	22	17	27	21	13	17	19
	Zentrum, City (%)	1	0	1	1	0	2	0	0	2	1
	Großsiedlung, Neubaugebiet (%)	6	12	12	5	12	13	11	16	4	10
	Dörfliches Gebiet (%)	15	30	25	20	31	18	16	26	25	22

Lebensstilgruppen in West-Deutschland: #1: Hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte | #2: Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive | #3: Expressiv Vielseitige | #4: Sachlich-pragmatische Qualitätsbewusste | #5: Hedonistische Freizeitorientierte | #6: Häusliche Unterhaltungs- und Modeorientierte | #7: Einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche | #8: Sicherheitsorientierte, sozial Eingebundene mit Vorlieben für volkstümliche Kultur und Mode | #9: Traditionelle, zurückgezogen Lebende

Lebensstilgruppen in Ost-Deutschland: #1: Hochkulturell Interessierte, sozial und beruflich Engagierte | #2: Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive | #3: Kulturell Interessierte, Arbeits- und Familienorientierte | #4: Expressiv Vielseitige | #5: Sachlich-pragmatische Unauffällige | #6: Hedonistische Freizeitorientierte | #7: Traditionelle, kulturell interessierte Familienorientierte | #8: Sicherheitsorientierte, sozial eingebundene mit Vorlieben für leichte Unterhaltung und Mode | #9: Traditionelle, zurückgezogen Lebende

Tab. 2: Zusammenhänge zwischen Lebensstilen und Wohnen (markiert sind überdurchschnittliche Tendenzen) – Adaptierte Analyseergebnisse einer repräsentativen Befragung von 3.000 Personen durch Schneider und Spellerberg für West- und Ost-Deutschland auf Datenbasis des Sozialwissenschaften-Busses von 1996 (Eigene Darstellung 2016 nach Schneider und Spellerberg 1999, 104/132/134/137/138/193/195/199/201).

Zusammenfassend identifizieren Schneider und Spellerberg als zentrale Trends erhöhte Ansprüche in Bezug auf ökologisches Bauen, die räumliche Nähe zur Natur und den Eigenheimwunsch.

Neben der Forderung, in der stadtplanerischen Praxis eine Reduktion der horizontalen und vertikalen städtebaulichen Dichteparameter (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) anzustreben bzw. die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des §17 BauNVO nicht gänzlich auszuschöpfen, sollten andere Bauweisen und Siedlungsformen sowie eine Ausweitung von Eigentumsformen eine stärkere Berücksichtigung erfahren (Schneider und Spellerberg 1999, 21).

Darüber hinaus erweisen sich die Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, eine Verkürzung der Wegzeiten sowie die Minderung der Verkehrsbelastung als vorteilhaft, um den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Eine soziale Mischung von Lebensstilen, Schichten und Lebensphasen wird von Schneider und Spellerberg als erforderlich erachtet, um die „Verödung und Stigmatisierung von Wohngebieten“ (vgl. Ebenda) zu vermeiden.

Die Pluralisierung der Lebensstile erfordert unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten flexiblere Grundrisse, die stärker die zielgruppenspezifischen Ansprüche an die Architektur berücksichtigen. Vielfältige infrastrukturelle Angebote erhöhen darüber hinaus die Lebensqualität in den Wohnquartieren, da lebensstilspezifische Maßnahmen die Wohnqualität steigern.

Schneider und Spellerberg konstatieren resümierend, dass sich „das Lebensstilkonzept [...] vor allem im Vergleich zum Schichtkonzept, aber auch im Vergleich zu Haushaltstypologien als erklärungsstark erwiesen [hat]“ (Schneider und Spellerberg 1999, 22). Aufgrund dessen sollten die Lebensstil-Typologien eine stärkere Beachtung in der stadtplanerischen Praxis finden, um nachfrageorientiert als auch „bedarfsgerecht planen und bauen zu können“ (vgl. Ebenda).

2.4 Zwischenfazit

Die Segmentierung der Gesellschaft nach soziodemographischen Merkmalen wie Beruf, Einkommen und Bildung in soziale Klassen und Schichten verliert somit seit den 1980er Jahren im Kontext der sozialwissenschaftlichen Forschung hinsichtlich Deskriptions- und Präzisionsgehalt zunehmend an Bedeutung.

Durch die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile in den vom zunehmenden materiellen Wohlstand geprägten Industriegesellschaften haben sich die Arbeits- und Wohnräume vermehrt flexibilisiert. Parallel dazu führte die beschleunigte Individualisierung zu einer Entkräftung traditioneller Bindungen sowie zur Notwendigkeit „jenseits von Klasse und Stand“ (Beck 1983, 35) neue Zugehörigkeiten zu finden.

Vor diesem Hintergrund haben sich im sozialwissenschaftlichen Diskurs die sozialen Milieus, die als soziale Gruppen mit ähnlichen Lebensstilen, Wertpräferenzen und sozioökonomischen Bedingungen klassifiziert werden (Frey 2012, 503), als Gesellschaftsmodell etabliert.

Da eine kausalanalytische Erklärung milieuspezifischer Einstellungs- und Verhaltensweisen über rein soziodemographische Merkmale hinausgeht, bietet eine milieuspezifische Analyse der Lebensstile differenzierte Erkenntnisse. Hierdurch lassen sich Zielgruppen insbesondere entsprechend ihrer qualitativen Nachfrage nach Wohnraum detaillierter bestimmen.

Die Konstruktion umfassender Milieumodelle ist im Gegensatz zu diversen Lebensstilmustern deutlich aufwendiger, „da hier die Tiefenstrukturen sozialer Differenzierung erfasst werden müssen“ (Flaig, Meyer und Ueltzhöffer 1997, 57f.).

So werden in der soziologischen Basisliteratur im Wesentlichen nur drei Milieumodelle regelmäßig beschrieben: die „Erlebnismilieus“ von Schulze, die Sinus-Milieus® sowie die klassentheoretische Milieuanalyse von VESTER und seiner Hannoveraner Arbeitsgruppe, die auf den Sinus-Milieus aufbaut (Geißler 2011, 109f. und Vester et al. 2001).

Milieuspezifische Wertorientierungen spiegeln sich in individuellen, alltäglichen Verhaltensweisen und Lebensstilen wider, welche zugleich die Zugehörigkeit und Abgrenzung von Milieus determinieren. Terminologisch sind soziale Milieus durch relativ stabile Gruppenzugehörigkeiten gekennzeichnet, welche auf verhältnismäßig beständigen Werthaltungen wie z. B. der Präferenz für eine stringent ökologisch orientierte Lebensweise basieren.

Dahingegen suggeriert der Begriff der Lebensstile oftmals temporäre Vorzüge. Da eine kausalanalytische Erklärung milieuspezifischer Einstellungs- und Verhaltensweisen über rein soziodemographische Merkmale hinausgeht, ist eine milieuspezifische Analyse der Lebensstile differenzierter.

Nach Hradil entstehen soziale Milieus „in der praktischen Auseinandersetzung mit aktuellen Lebensbedingungen und historischen Hinterlassenschaften“ (Hradil 2006, 5). Dabei spielen Herkunftsfamilie bzw. Herkunftsmilieu eine zentrale Rolle: Es sind „Sozialisationsgemeinschaften“ (Barth und Flaig 2013, 14), die im Wesentlichen durch unterschiedliche Bestimmungsmerkmale gekennzeichnet sind (konkretisierend wird hierauf in Kap. 3.2 eingegangen).

Aus Sicht von Thome lässt sich der gesellschaftspolitische Wertewandel (vgl. Abb. 12) anhand zentraler Einflussfaktoren der Nachkriegszeit generalisieren (Barth und Flaig 2013, 16). Gesellschaftliche Leitwerte bilden ein zentrales Fundament für die Herausbildung von Milieus, sie werden individuell in spezifische Grundorientierungen übertragen (vgl. Ebenda).

Soziale Milieus sind Gruppen Gleichgesinnter mit ähnlichen Grundwerten und Prinzipien der Lebensführung, die sich „durch erhöhte Binnenkommunikation und Abgrenzung gegenüber anderen Gruppen auszeichnen“ (B. Flaig 2001, 261) sowie spezifische Raumbezüge aufweisen (Manderscheid 2010, 164).

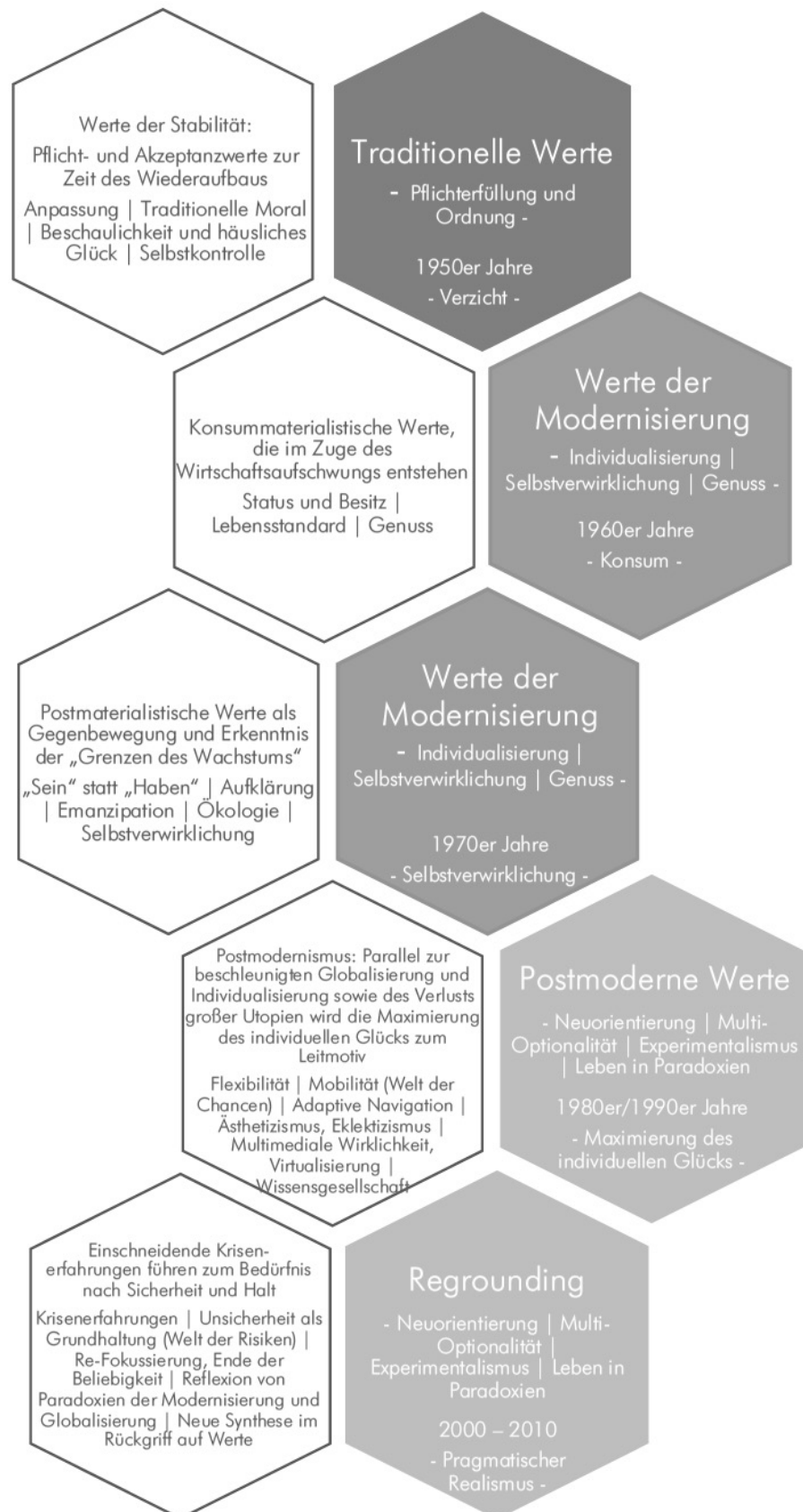


Abb. 12: Zentrale Einflussfaktoren des gesellschaftlichen Wertewandels der Nachkriegszeit (Eigene Darstellung 2016 nach Barth et al., 2013 S. 17).

In der Fachliteratur wird der Raumbezug städtischer Milieus durch das „Wechselverhältnis zwischen räumlich-physischer Dinglichkeit eines Ortes und den ortsbezogenen sozialen Strukturen und den darin eingebetteten Handlungen“ (Frey, *Städtische Milieus* 2012, 509) beschrieben.

Im Kontext der Analyse und Beschreibung der sozialen Milieus ist zugleich die damit zusammenhängende Raumkonzeption zu identifizieren:

*Da sich auf der Mesoebene des Stadtquartiers die „Wechselbeziehungen und Prozesse des sozialen Wandels und der Veränderung von Lebensstilen und Milieus“ (Frey, *Städtische Milieus* 2012, 509) am Deutlichsten abzeichnen, stellt die Quartiersebene – nach der gesamtstädtischen Betrachtung zur ersten Einordnung – im vorliegenden Beitrag den Untersuchungsraum des zu Grunde gelegten Modellansatzes (vgl. Kap. C) dar.*

Der Milieubegriff von Sinus orientiert sich an der Lebensweltanalyse von Gesellschaften. Im Rahmen der Sinus-Milieuforschung werden alle wichtigen Erlebnisbereiche empirisch untersucht, mit denen Menschen täglich zu tun haben. Entsprechend gruppieren die Sinus-Milieus® Menschen, die sich in ihrer Lebensauffassung und Lebensweise ähneln. Grundlegende Wertorientierungen werden dabei ebenso berücksichtigt, wie AlltagsEinstellungen (zu Arbeit, Familie, Freizeit, Konsum, Medien etc.) und die soziale Lage. Die Sinus-Milieus® rücken also den Menschen und das Bezugssystem seiner Lebenswelt ganzheitlich ins Blickfeld (SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH 2016, online). Der Erklärungsrahmen des Soziale Milieu®-Modells wird in Kap. 3.2 konkretisierend behandelt.

Abschließend ist festzuhalten, dass sowohl die Ansätze der hannoveranischen Milieuforschung als auch das Modell des sozialen Raums nach Geiling zwar die Erfassung stadtteiltypischer soziale Konfigurationen in Wohnquartieren ermöglichen, jedoch setzt dies eine Fortschreibung der Datenbasis voraus. Darüber hinaus werden wohnstandortbezogene quantitative und qualitative Kriterien zur Erfassung der Wohnungsnachfrage nur bedingt erfasst.

Umfangreiche und konkrete Aussagen bezüglich der zielgruppenspezifischen räumlichen Ansprüche an Wohnstandorte lassen sich aus den Untersuchungserkenntnissen von Schneider und Spellerberg in Bezug auf die räumlichen Zusammenhänge von Lebensstilen und Wohnbedürfnissen (vgl. Abb. 10) ableiten. Diese sind hinsichtlich theoretischer als auch empirischer Evidenz in Fachkreisen anerkannt und bieten für die stadtplanerische Praxis die Möglichkeit, nachfrageorientiert und „bedürfnisgerecht planen und bauen zu können“ (Schneider und Spellerberg 1999, 22).

Die dargelegten Ansätze stellen empirisch fundierte Erkenntnisse der Milieu- bzw. Lebensstilforschung dar, jedoch lassen sich diese nur bedingt räumlich differenziert – sowohl gesamtstädtisch als auch teilräumlich – erfassen, noch in einem Geoinformationssystem verarbeiten. Um die dynamischen sozialräumlichen Prozesse in den einzelnen Wohnquartieren erfassen, analysieren und bewerten zu können, ist eine Betrachtung zurückliegender, gegenwärtiger und zukünftig zu erwartender sozialräumlicher Entwicklungen essenziell. Die planungspraktische Instrumentalisierung des Sinus-Milieu-Modells und die Georeferenzierung von Milieu-Strukturen werden in dem folgenden Kapitel 3.3.2 näher erörtert.

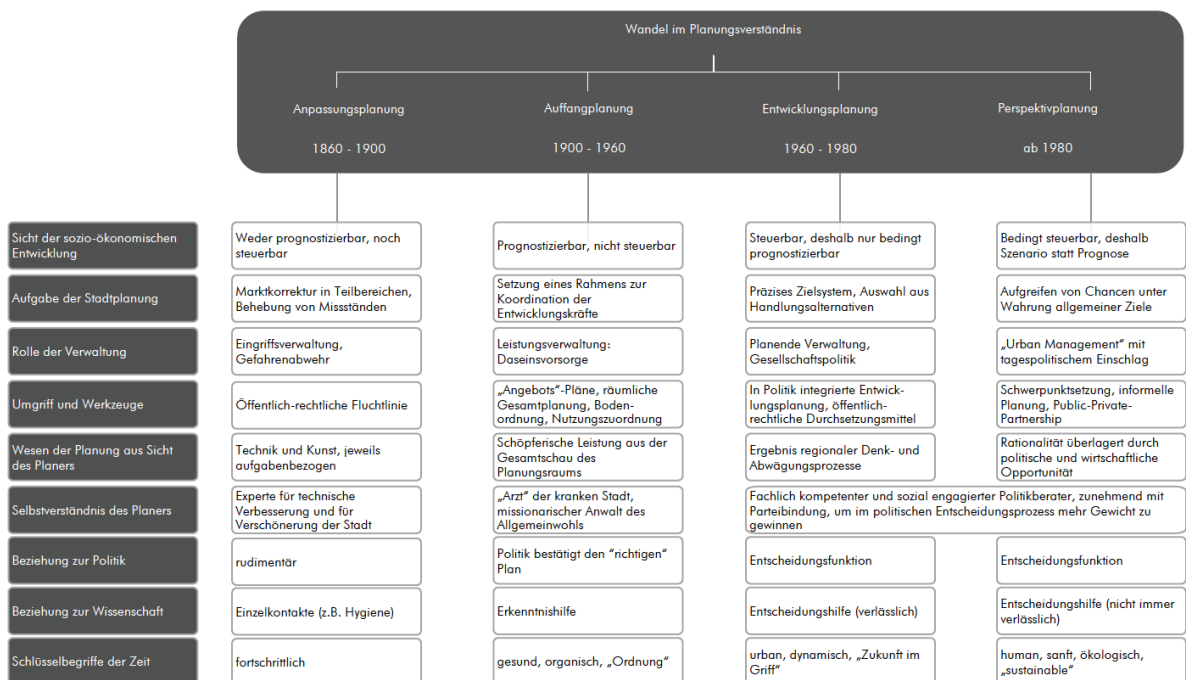
3 Das Sinus-Milieu®-Modell im Kontext von sozialräumlichen Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen der Wohnbaulandentwicklung

Gegenstand des dritten Kapitels ist die thematische Betrachtung des Sinus-Milieu®-Modells im Kontext von sozialräumlichen Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen. Vor dem Hintergrund des Wandels im Planungsverständnis (vgl. Kap. 3.1) folgt die theoretische Auseinandersetzung des Sinus-Milieu®-Modells (vgl. Kap. 3.2). Auf Basis dieser Erklärungsansätze wird das mikrogeografische Milieu-Modell nach Sinus in den anwendungsorientierten Zusammenhang der Stadtplanung und Immobilienwirtschaft (vgl. Kap. 3.3) gerückt. Abschließend werden die Erkenntnisse zusammenfassend reflektiert (vgl. Kap. 3.4).

3.1 Wandel im Planungsverständnis: Von der angebotsorientierten zur konsensualen Planung

Im Verlauf der letzten 150 Jahre ist ein Wandel im Planungsverständnis (vgl. Abb. 13) von der Anpassungsplanung, die primär auf die Gefahrenabwehr und die Beseitigung städtebaulicher Missstände des 19. Jahrhunderts ausgerichtet ist, hin zur nachfrageorientierten, konsensualen, prozessorientierten Perspektivplanung zu verzeichnen. So ist der Aufgabenbereich der Stadtplanung „als Folge eines zum Teil grundlegenden Wandels der Rahmenbedingungen in Staat und Gesellschaft sowie neuer fachlicher und rechtlicher Anforderungen eine inhaltliche und methoden- sowie verfahrensbezogene Erweiterung“ (Steinebach 2006, XXI) anzusehen.

Abb. 13: Wandel im Planungsverständnis (Eigene Darstellung 2017 nach Albers und Wékel 2008, 30).



Da sich die Stadtplanung auf vielfältige als auch vielzählige Tätigkeitsfelder und Sachverhalte bezieht, werden hierbei wissenschaftliche Grundlagen verarbeitet, die auf Basis politischer Entscheidungen wirksam werden (Steinebach, Herz und Jacob 1993, 7). Im Rahmen von Planungsprozessen, die traditionell von den Phasen der Bestandsaufnahme, über die Analyse zur Zielfindung und deren Bewertung die Basis für den Planentwurf als auch für die Durchführung im Sinne der baulichen Realisierung bilden, werden die vielfältigen Kategorien der Wissenschaft, Kunst und Politik in unterschiedlichem Maße berücksichtigt (Steinebach, Herz und Jacob 1993, 8 nach Albers 1988).

Der Begriff Planung im Sinne der gedanklichen Vorwegnahme zukünftigen Handelns kann gleichermaßen einen Vorgang (des Planens) als auch die Ergebnisse (Pläne) implementieren, die wiederum unterschiedlichen Zwecken (Darstellung eines Objektes, z.B. einer Siedlung oder der Festlegung eines reibungslosen Ablaufs von Maßnahmen, z.B. ein Bauvorhaben) dienen können (Albers 1988, 3). Demnach vereint der Begriff Stadtplanung die unterschiedlichen Interpretationen der Planung. Der Bau eines neuen Baugebiets erfordert einen Plan, der den zukünftigen Zustand aufzeigt, indem er „die Funktion, die Struktur und Gestalt nach Art eines ‚Modells‘“ quantifiziert und qualifiziert (vgl. Ebenda). Zugleich ist in einem „Ablaufplan zu klären, wie Finanzierung Grunderwerb, Erschließung mit Straßen und Leitungen, Baumaßnahmen, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und vieles andere sachlich und zeitlich ineinandergreifen müssen“ (vgl. Ebenda).

Als Produkt ist die Stadtplanung somit als eine „systematische Einflussnahme des Gemeinwesens auf die räumliche Verteilung und Intensität menschlicher Tätigkeiten“ (Steinebach, Herz und Jacob 1993, 8) zu interpretieren. Während sich die Zielvorstellungen und Aufgaben der Stadtplanung im historischen Verlauf weiterentwickelt haben (vgl. Abb. 13), entsprechen sie nach heutigem Verständnis im Wesentlichen den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des §1 BauGB. Demnach ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (vgl. Ebenda).

Im Kern behandelt die Stadtplanung die Ordnung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens. Voraussetzung hierfür ist „eine Koordination der menschlichen Ansprüche an den Raum in der Stadt, (...) (die einen) möglichst weiten Ausgleich auf der Grundlage sorgfältiger und vorausschauender Abwägung (erfahren sollten). (...) (Demnach sind diese) „Ansprüche erwachsen auf verschiedenen Ebenen – als Anforderung an die unmittelbare Wohnumwelt, an das Quartier, an das städtische Gesamtgefüge“ (Albers 1988, 9). Vor diesem Hintergrund umfasst der planerische Fachbegriff „Ordnung“ die räumliche Verteilung der menschlichen Tätigkeiten hinsichtlich des nutzungsbezogenen Flächenbedarfs (Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Kommunikation) und der Zuordnung dieser Nutzungen zueinander (nach Aspekten der Funktionalität und Verträglichkeit).

Ordnung umfasst somit die Einflussnahme auf das Nutzungsgefüge im Sinne einer zweidimensionalen Verteilung der Bodennutzung (Steinebach, Herz und Jacob 1993, 9). Neben den baulichen Anlagen für die Bodennutzung Wohnen sind Versorgungseinrichtungen und Verkehrswege nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (vgl. §30ff BauGB) sicherzustellen. Die Ordnung und Gestalt des Gebiets wird im Wesentlichen durch die Vorgaben des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnungen in Bezug auf die Bautypologien (Höhe, Dimensionierung, Geschossigkeit, Abstandsflächen etc.) und deren Raumwirkung bestimmt. Ordnungs- und Gestaltungsvorgänge greifen nach der baulichen Realisierung in soziale und wirtschaftliche Lebenszusammenhänge des Menschen ein (vgl. Ebenda).

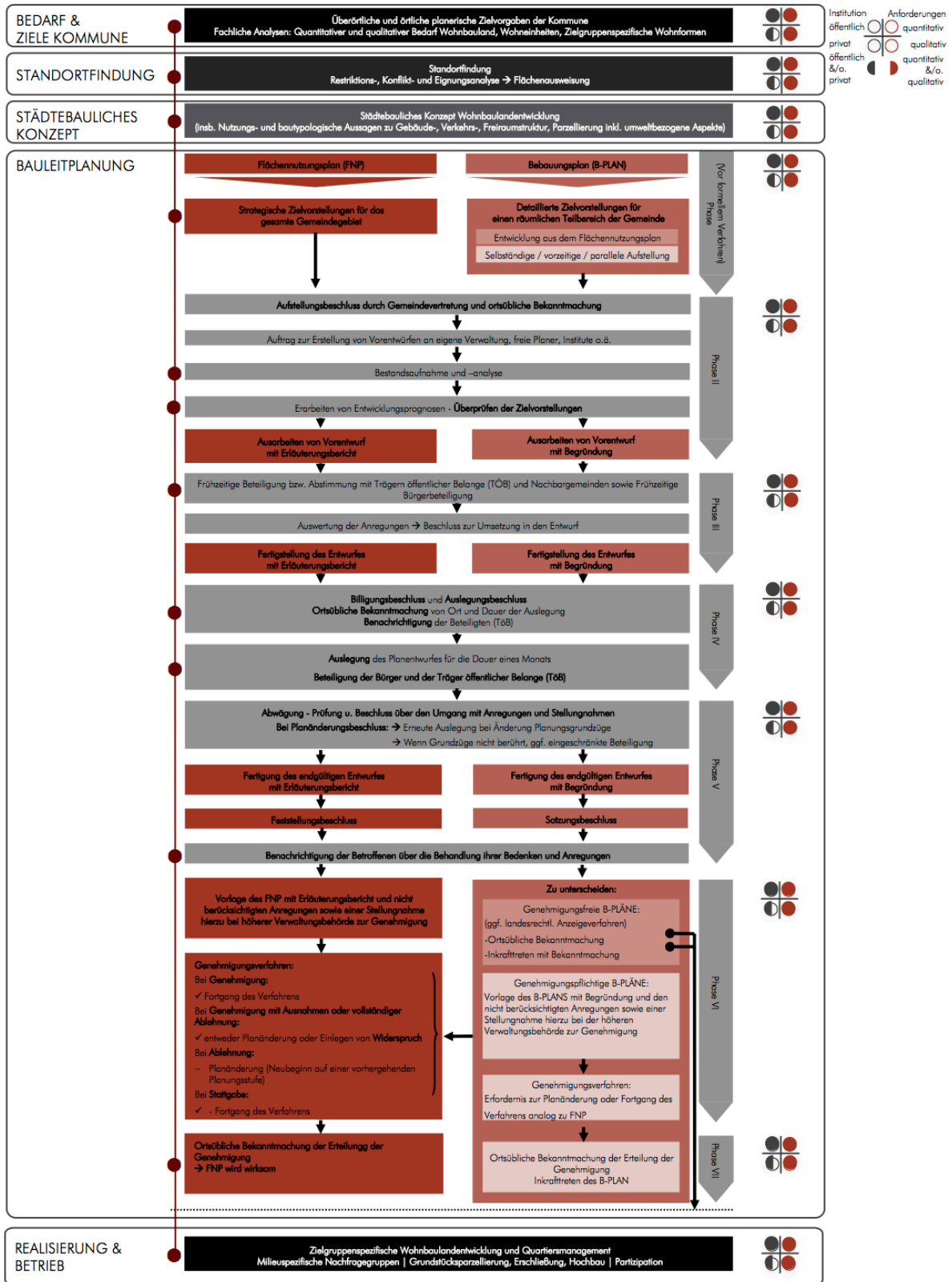
Da die Planungsaufgaben immer komplexeren Anforderungen Rechnung tragen müssen, damit der Informations- und Analysebedarf sowie die damit verbundenen Beteiligungs- und Abstimmungserfordernisse transparent gestaltet werden, ist eine flexible Dynamisierung von Planverfahren der Bauleitplanung erforderlich (Steinebach 2006, XXI).

Die Stadtplanung setzt mit ihren dargelegten Ordnungs- und Gestaltungsaufträgen regelmäßig unterschiedliche Bodennutzungsansprüche in informellen (Städtebauliche Entwicklungskonzepte, Bebauungsvorschläge etc.) oder verbindlichen Konzeptionen (zeichnerische und textliche Aussagen) um. Da sich diese Planinhalte von ihrem Entstehungsvorgang unterscheiden, stehen sowohl formelle als auch informelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie technische und inhaltliche Planungs- und Entscheidungsabläufe in einem engen Wechselwirkungsverhältnis zu den Planinhalten (Steinebach 2006, XXIII).

Im Rahmen des Bauleitplanprozesses (vgl. Abb. 14) sind die formellen Planinhalte nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs rechtlich normiert und durch informelle Konzepte vorbereitet. Die informellen Phasen der Bedarfsermittlung, Ziel- und Standortfindung sowie die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind dem zu Folge nicht rechtlich ausgestaltet und bieten durch ihre Offenheit eine größere inhaltliche Flexibilität als auch eine Integrations- und Konkretisierungsfunktion. Zur Feststellung von Erforderlichkeit und dem Bedarf der formellen Planung eignet sich die vorgeschaltete informelle Planung zur Darstellung von Planungsalternativen und Auswirkungen im Vorfeld formeller Planung, aber auch zur verbesserten Partizipation und Kommunikation. Anhand des dargestellten Optimierungsfadens für einen zielgruppenspezifischen Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozess im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) bieten sich durch die Erfassung, Analyse, Bewertung und systematische Integration der Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung Anknüpfungspunkte zur Implementierung in die informellen und formellen Phasen der Stadtplanung.

Aufgrund der Umsetzungsorientierung der Planung wird der angebotsorientierte Bebauungsplan nach dem Stadt- bzw. Gemeinderatsratsbeschluss, der die Verwirklichung durch private Grundstückseigentümer erfordert, mit den Instrumenten der Planrealisierung kombiniert. Nach Steinebach erfährt die örtliche räumlichen Gesamtplanung als Prozess und Planverfahren die Zielsetzung, einen Bauleitplan zu erarbeiten, der spätestens seit den 1990er Jahren wesentliche Ergänzungen beinhaltet (Steinebach 2001, 165).

Abb. 14: Optimierungsleitfaden zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandausweisung (Eigene Darstellung 2017).



● Optimierungsleitfaden für einen zielgruppenspezifischen Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozess im Kontext der Wohnbaulandentwicklung durch Erfassung, Analyse, Bewertung und systematische Integration der Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung

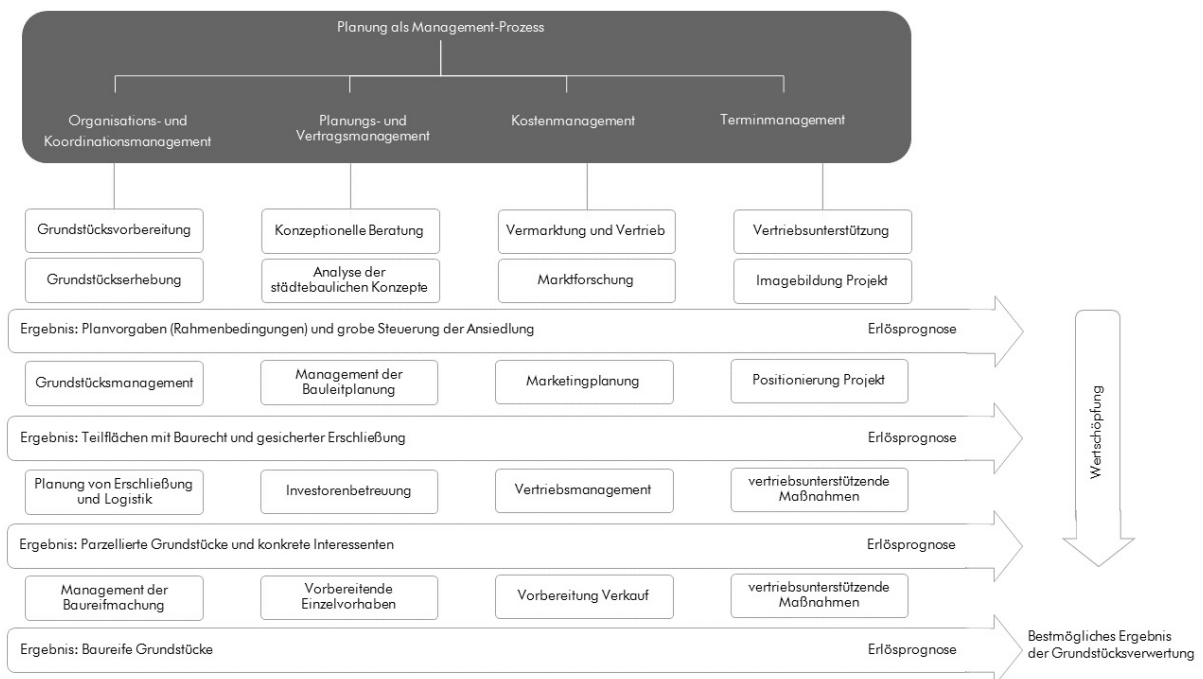
Dabei wird der Plan nach Steinebach als „Versinnbildlichung der angestrebten räumlichen, umweltbezogenen, ggf. auch rechtsverbindlichen Ordnung, Entwicklung und Gestaltung des Raumes“ nicht aufgehoben, sondern um weitere Inhalte ergänzt, die als „Betonung der inhaltlichen, verwaltungs- und verfahrensbezogenen sowie rechtlichen Integration der am Planungsvorgang beteiligten öffentlichen und privaten Akteure“ (Steinebach 2001, 165) zu betrachten sind. Um die starren Planungs- und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen bzw. zu dynamisieren und um Einzelvorhaben eine zielgerichtete Realisierung – im Rahmen der Abwägung und Koordination privater und öffentlicher Interessen – zu gewährleisten, identifiziert Steinebach einen Bedarf an „zukunftsorientierten Managementstrategien“ (vgl. Ebenda).

Demzufolge ist die Wohnquartiersentwicklung als Steuerungs- und Management-Prozess (vgl. Abb. 15) anzusehen, der im Sinne einer zielgruppenorientierten Stadtplanung neben den quantitativen Ansprüchen auch qualitative Anforderungen während des Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozesses im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14). berücksichtigen sollte.

Der lateinische Begriff *particeps* bedeutet „an etwas teilnehmend“ und heißt übersetzt Beteiligung, Teilhabe, Teilnahme, Mitwirkung, Mitbestimmung, Einbeziehung (Bibliographisches Institut GmbH 2017, online). Im Gegenstand der Stadtplanung umfasst Partizipation somit die Beteiligung der Bürger an Planungs- & Entscheidungsprozessen.

Nach den Erkenntnissen der Bertelsmann-Stiftung, die die Ursache der niedrigen Wahlbeteiligung im Rahmen der Bundestagswahl 2013 ergründet, wohnen die Nichtwähler oftmals in prekären Stadtvierteln. Das soziale Profil der Nichtwähler gilt seit jeher als umstritten, wird jedoch im Rahmen der Untersuchung anhand der milieuspezifischen Zuordnung mithilfe der micromGeoMilieus® identifiziert.

Abb. 15: Quartiersentwicklung als Management-Prozess (Eigene Darstellung 2016 nach Bott, Grassl und Anders 2013, 187).



Durch die räumliche Verortung der Sinus-Milieus® werden kleinräumige Aussagen über die Milieuzugehörigkeit der wahlberechtigten Bevölkerung identifiziert und bundesweit repräsentativ geschätzt. Im Fazit liegt die Wahlbeteiligung der sozialen Oberschicht um bis zu 40 Prozentpunkten über der Wahlbeteiligung der sozial schwächeren Milieus (Homepage der Bertelsmann Stiftung 2017, online). Die sozial stärkeren Milieus sind hinsichtlich der Wahlbeteiligung deutlich überrepräsentiert. Die höchsten Wahlbeteiligungen bei der Bundestagswahl 2013 weisen die Liberal-Intellektuellen Milieus (88%), die Konservativ-Etablierten Milieus (83%), die Milieus der Performer (81,3%) und die Sozialökologischen Milieus (80,2%) auf. So sind die sozial schwächeren Milieus um bis zu rund 30% unterrepräsentiert, ihr Anteil an den Nichtwählern ist nahezu doppelt so hoch wie ihr Anteil an allen Wahlberechtigten (vgl. Ebenda). Der durchschnittliche Nichtwähler kommt demnach überwiegend aus den sozial schwächeren Milieus. Der milieuspezifische und stadtteilspezifische Nichtwähler ist insbesondere den Konsum-Hedonisten zuzuordnen, die als spaß- und erlebnisorientierte moderne Mittel-/Unterschicht insbesondere junges Milieus repräsentieren, die Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft kategorisch ablehnen.

Diese Zusammenhänge liefern Erklärungsansätze für die niedrige Wahlbeteiligung von 49,3% in der Stadt Kaiserslautern (bei 50.058 Wahlberechtigten Personen) im Zuge der Landtagswahl 2016 (Der Landeswahlleiter Rheinland-Pfalz 2016, 34), da der quantitative Anteil der Konsum-Hedonisten in der Modellkommune der vorliegenden Arbeit mit 16,2% (15.721 von 97.162 Einwohner; Eigene Berechnung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)) am Höchsten ist (vgl. Kap. 5).

Diese milieuspezifischen Erkenntnisse lassen sich auch auf infrastrukturelle und städtebauliche Großprojekte wie den Neubau des Hauptbahnhofs in Stuttgart (S21) übertragen. Eine Studie des Wissenschaftszentrums Berlin, in deren Rahmen 841 Demonstrationsteilnehmer gegen S21 befragt wurden, ergibt, dass die Altersstruktur der Demonstranten unverhältnismäßig verteilt ist. Während über 60% der überwiegend sehr gut ausgebildeten Demonstranten zwischen 40 und 60 Jahren alt ist, stellt der Anteil der unter 24-Jährigen lediglich 7% dar. Der vhw schlussfolgert, dass „die Demonstrationsteilnehmer dem Bild des kommunal engagierten Bürgers mittleren Alters mit höherem Bildungsstand (entsprechen), er ist tendenziell eher links-liberal und sozioökonomisch abgesichert“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 6).

Es lässt sich abschließend festhalten, dass im Projekt Stuttgart 21 sowohl das Planfeststellungs- als auch das Bauleitplanverfahren nach den einschlägigen Verfahrensanforderungen sachgemäß bzw. rechtlich legitim durchgeführt worden sind. Vielmehr wird deutlich, dass eine zielgruppenspezifische Beteiligung vor, während und nach den formellen Planungsphasen notwendig ist, um die Stadtgesellschaft transparent über die Konsequenzen und Auswirkungen von Stadtentwicklungsprojekten zu informieren.

Vielmehr ist es essenziell, die vielfältige Gesellschaft – unter Berücksichtigung ihrer quantitativen und qualitativen Anforderungen – aktiv in die informellen und formellen Planungsprozesse im Sinne des dargelegten Optimierungsleitfadens (vgl. Abb. 14) zu integrieren, um Planungsprozesse im Sinne der Nachfrageorientierung zu optimieren.

*„Der Wutbürger“
– Er ist konservativ, wohlhabend und nicht mehr jung. Früher war er staatstragend, jetzt ist er zutiefst empört über die Politiker. Der Wutbürger denkt an sich, nicht an die Zukunft seiner Stadt“
(SPIEGEL-ESSAY 2010, 26).*

3.2 Erklärungsrahmen des Sinus-Milieu®-Modells

In Planungsfachkreisen wird die ursprünglich für die Konsumgüterforschung angewandte Sinus-Typologie diskutiert, da die markenrechtlich geschützten Begriffe unterschiedlich interpretiert werden können. Der kritisierte „Black-Box-Charakter“ des Sinus-Milieu®-Modells hängt mit dem Firmengeheimnis zusammen, da die Daten auf Schätzungen und Hochrechnungen basieren, die nicht allumfassend identifiziert werden können. Erkenntnistheoretische Prämisse der Lebenswelt- und Milieuforschung des Sinus-Instituts ist daher die Annahme, dass eine Rekonstruktion der sozialen Wirklichkeit – die sich nicht objektiv messen lässt – nur über die Erfassung des Alltagsbewusstseins der Menschen gelingen kann. Forschungsgegenstand ist damit die Lebenswelt, d. h. die Gesamtheit subjektiver Wirklichkeit eines Individuums.

Methodisch setzt das Sinus-Institut diesen Ansatz durch den Rückgriff auf Erhebungsverfahren um. Durch Interviews werden die für ein Individuum bedeutsamen Erlebnisbereiche (Arbeit, Familie, Freizeit etc.) und gelebten Alltagskontexte sowie die Einstellungen, Werthaltungen, Wünsche, Ängste und Träume ermittelt. Demnach ist die „methodische Königsdisziplin der Sinus-Milieuforschung (...) deshalb die non-direktiv angelegte Lebenswelt-exploration, bei der die Interviewpartner in ihrer eigenen Sprache alle aus ihrer Sicht relevanten Lebensbereiche darstellen“ (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2011, online).

Sinus-Milieu®-Modelle werden in einem ersten Forschungsschritt immer auf der Basis qualitativer Lebenswelt-Interviews (im jeweiligen Land) entwickelt, die die wichtigsten soziodemografischen Segmente (nach Geschlecht, Alter, Bildung, Einkommen, Region etc.) abdecken. Das aus dem „differenzierten Erzählmateriale im Sinne fallübergreifender Kategorien resultierende hypothetische Milieumodell fasst dann Menschen zusammen, die sich in ihren Werten und ihrer grundsätzlichen Lebenseinstellung und Lebensweise ähnlich sind“ (Ebenda). Erst danach erfolgt die quantitative Überprüfung und repräsentative Verallgemeinerung des Modells – im Wechselschritt zwischen Theorie und Empirie (vgl. Abb. 16). Das Sinus-Milieu® Modell folgt der soziologischen Lebensstil-Interpretation, wie sie seit etwa Mitte der 1980er-Jahre (auch von der akademischen sozialen Ungleichheitsforschung) entwickelt worden ist. Sinus ist dabei von folgenden Überlegungen ausgegangen: Gleiche sozioökonomische Lebensbedingungen produzieren offensichtlich ungleiche Stilwelten.

Die Unterschiedlichkeit von Lebensstilen ist für die Alltagswirklichkeit von Menschen vielfach bedeutsamer als die Unterschiedlichkeit sozioökonomischer Lebensbedingungen. Soziale Zugehörigkeit wird deshalb heute weniger von schicht- bzw. klassenspezifischen Merkmalen geprägt als auf der Basis gemeinsamer Mentalitäten sozio-kulturell homogener Teilgruppen definiert, auf die u. a. vergleichbare Lebensstile verweisen (vgl. Ebenda).

Diese Forschungserkenntnisse sind im ersten Moment weniger ein Ergebnis theoretischer Positionsbestimmung als ein Resultat der vom Sinus-Institut seit Ende der 1970er-Jahre betriebenen empirischen Lebensweltaforschung. Es hatte sich aus dem Datenmaterial der qualitativen Untersuchungen quasi von selbst ergeben, dass sich „Lebenswelt“ subjektiv konstituiert und in milieu-spezifischen Wertorientierungen, im Lebensstil, in kulturellen Vorlieben

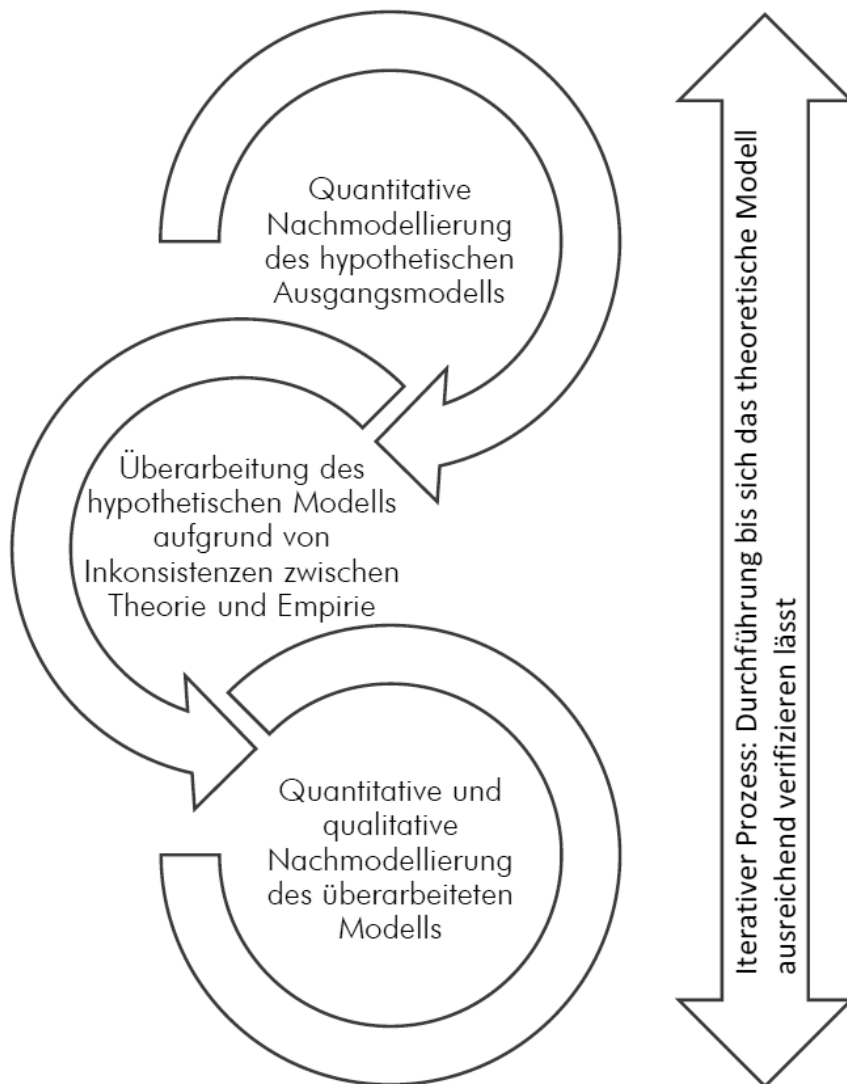


Abb. 16: Konstitution des Sinus-Milieu-Modells® (Eigene Darstellung nach Barth und Flaig 2013, 19f.).

und ästhetischen Neigungen ausdrückt (Flaig, Meyer und Ueltzhöffer 1997).

Nach der Definition des Sinus-Instituts sind „Soziale Milieus (...) Gruppen Gleichgesinnter mit ähnlichen Grundwerten und Prinzipien der Lebensführung, die sich „durch erhöhte Binnenkommunikation und Abgrenzung gegenüber anderen Gruppen auszeichnen“ (B. B. Flaig 2001, 261).

Milieuspezifische Wertorientierungen drücken sich in spezifischen Alltagspraktiken und Lebensstilen aus, welche wiederum Milieu-Zugehörigkeit und Abgrenzung von anderen Milieus darlegen.

Entstehung und Veränderung sozialer Milieus

Nach Hradil entstehen soziale Milieus „in der praktischen Auseinandersetzung mit aktuellen Lebensbedingungen und historischen Hinterlassenschaften“ (Hradil 2006, 5). Dabei spielen Herkunftsfamilie bzw. Herkunftsmilieu

eine zentrale Rolle: Nach Bauer und Vester sind Milieus „Sozialisationsgemeinschaften“ (Barth und Flaig 2013, 14), die im Wesentlichen durch folgende Bestimmungsmerkmale (vgl. Abb. 17) gekennzeichnet sind:

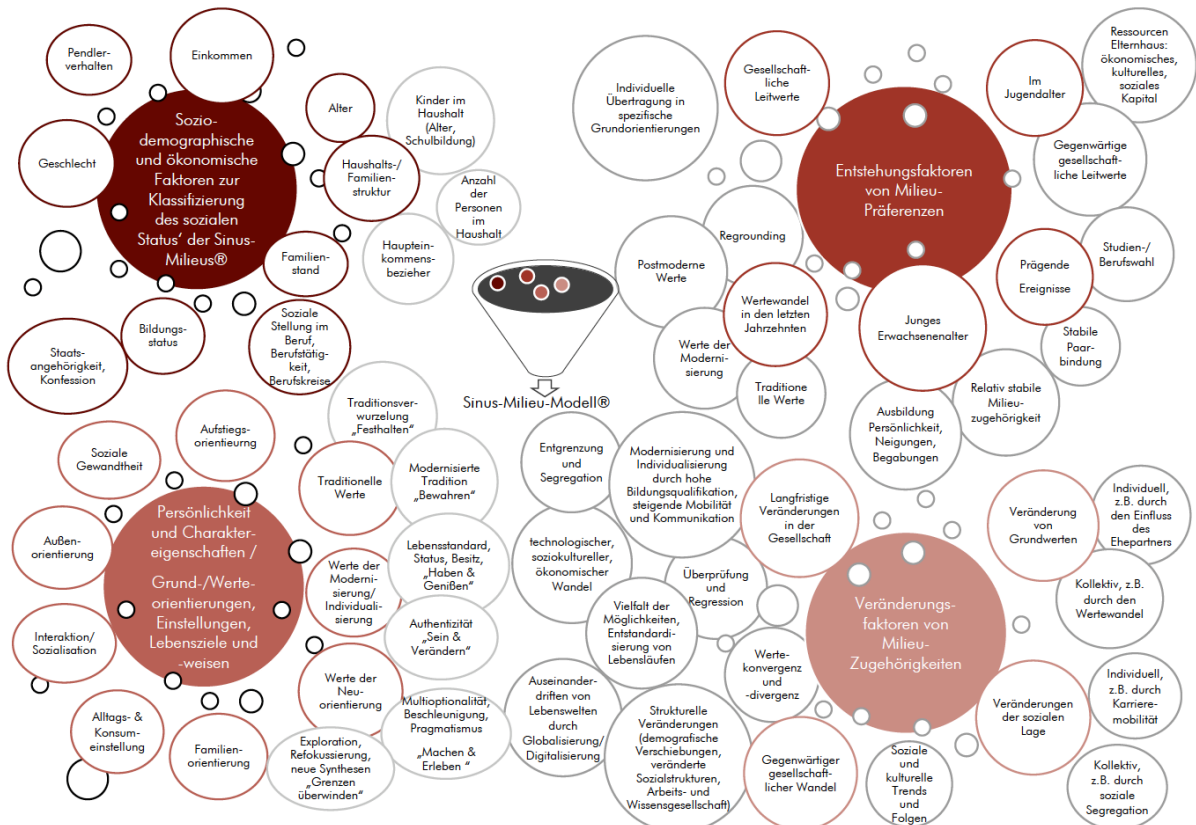
- soziale Lage des Elternhauses: verfügbares Einkommen und materielle Rahmenbedingungen, Bildung der Eltern und Bildungschancen für die Kinder, soziale Kontakte und Perspektiven,
- aktuell bestimmende gesellschaftliche, kulturelle bzw. subkulturelle Werte und Weltbilder und wie sie an die Jugendlichen herangetragen werden,
- individuelle Neigungen und Persönlichkeitseigenschaften sowie Begabungen.

Erste Milieu-Präferenzen entstehen im Jugendalter im Zusammenspiel zwischen den Ressourcen des Elternhauses (ökonomisches, kulturelles und soziales Kapital) und den aktuellen gesellschaftlichen Leitwerten (Bourdieu 1987).

Diese ersten Milieu-Zugehörigkeiten werden durch wichtige Ereignisse, wie die Studien- bzw. Berufswahl oder durch erste stabile partnerschaftliche Beziehungen bestätigt bzw. auch revidiert. Im jungen Erwachsenenalter entsteht schließlich eine relativ stabile Milieu-Zugehörigkeit. Deren Veränderung im Laufe eines Lebens ist möglich und grundsätzlich von zwei zentralen Einflussfaktoren geprägt:

Die Veränderung der sozialen Lage (individuell etwa aufgrund von Karriere-mobilität, kollektiv z. B. durch soziale Segregationsprozesse, die bestimmte Milieus in besonderem Ausmaß treffen) kann die Milieu-Zugehörigkeit beeinflussen.

Abb. 17: Milieukonstituierende Merkmale (Eigene Darstellung 2017).



Darüber hinaus können veränderte Grundwerte (individuell z. B. aufgrund des Einflusses des Ehepartners bzw. der Ehepartnerin, kollektiv aufgrund des Wertewandels) die Milieu-Konstitution bestimmen (vgl. Abb. 17). Gesellschaftliche Leitwerte werden individuell in spezifische Grundorientierungen übertragen und stellen damit eine wichtige Basis für die Milieubildung dar.

Das Sinus-Milieu®-Modell

Die Sinus-Milieus® sind das Ergebnis von über 30 Jahren sozialwissenschaftlicher Forschungstätigkeit des Sinus-Instituts Heidelberg, deren Zielgruppenbestimmung orientiert sich an der Lebensweltanalyse der Gesellschaft. Das Sinus-Milieu®-Modell (vgl. Abb. 18) fasst Menschen zusammen, die sich in ihrer Lebensauffassung und in ihrer Lebensweise (vgl. Tab. 3) ähneln („Junge Milieus“ = „C-Milieus“ (Sinus C1 + C12 + C2 + BC23); „Moderne Elite-Milieus“ = Sinus B1 + C1; „Postmateriell geprägte Milieus“ = Sinus B1 + B12). Die Sinus-Milieus® fassen Menschen nach subjektiven Präferenzen und Werteinschätzungen zu Gruppen zusammen. Einstellungen zu zentralen Lebensbereichen wie Arbeit, Familie, Freizeit und Konsum werden vom Sinus-Institut als identitätsstiftender und damit aussagekräftiger angesehen als rein objektive Merkmale wie Alter und Einkommen. Eine solche Einteilung ermöglicht präzisere Einschätzungen zu verschiedensten Themengebieten, insbesondere auf kleinräumiger Basis sind diese Daten für Stadtentwicklungsprojekte von Relevanz.

Grundlegende Werteorientierungen als auch soziodemographische Parameter wie Altersklassen (vgl. Abb. 19) oder Beruf (vgl. Abb. 20 und Abb. 21) werden dem Sinus Milieu-Modell® ebenso zu Grunde gelegt wie Alltags Einstellungen zu den Themen Familie (vgl. Abb. 22), Geld/Konsum (vgl. Abb. 23), Freizeit oder auch Wohnen (vgl. Kap. 4.3). Demzufolge nutzen führende Markenhersteller und Dienstleistungsunternehmen die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung ebenso wie Medienunternehmen, Werbeagenturen, aber auch Bereiche des öffentlichen Sektors, wie Kirchen

Die Sinus-Milieus® in Deutschland 2013

Soziale Lage und Grundorientierung

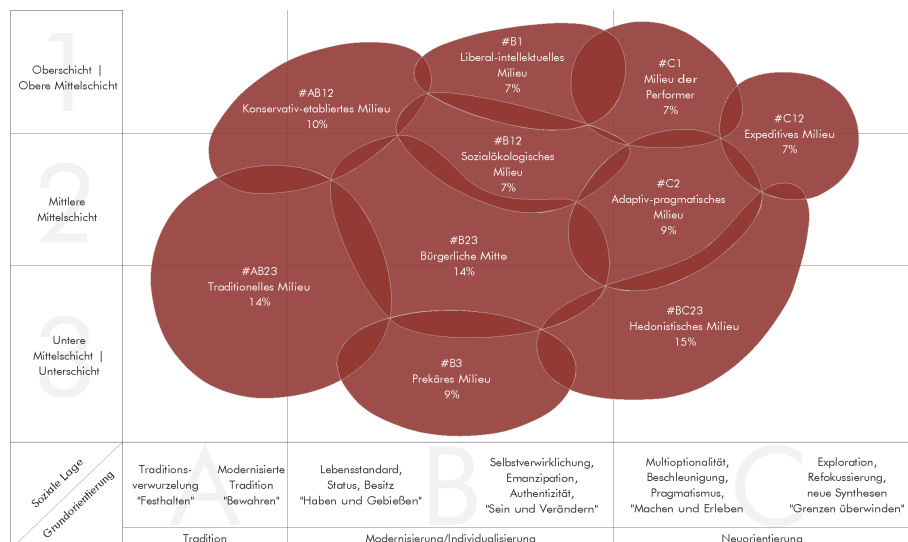


Abb. 18: Das Sinus-Milieu®-Modell (Eigene Darstellung 2016 nach Sinus Sociovision 2013).

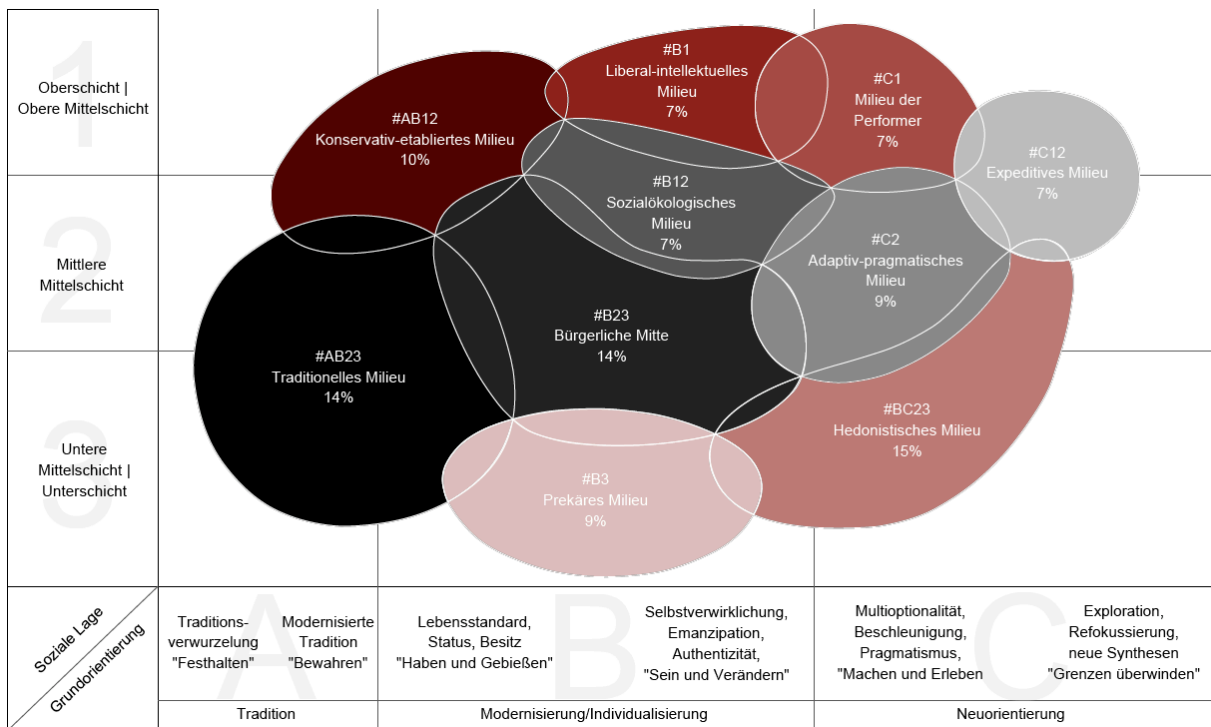
oder Kommunen. Es existieren weiterführende Milieu-Studien für diverse Städte (z.B. Konstanz, Mannheim oder Saarbrücken), die auf den Forschungserkenntnissen von vhw und Sinus basieren.

Die Abbildung 18 zeigt die aktuelle Milieu-Landschaft und differenziert die Positionen der verschiedenen Milieus in der deutschen Gesellschaft nach sozialer Lage und Grundorientierung. Je höher ein bestimmtes Milieu in dieser Grafik angesiedelt ist, desto gehobener sind Bildung, Einkommen und Berufsgruppe. Je weiter sich das Milieu nach rechts erstreckt, desto moderner im soziokulturellen Sinn ist die Grundorientierung des jeweiligen Milieus. In diesem Modell können Konsumgüter, Markenprodukte, Medien sowie Wohn- und Mobilitätspräferenzen positioniert werden, Grenzen zwischen den Milieus sind nicht starr. Nach Auffassungen des Sinus-Instituts sind Lebenswelten nicht so exakt eingrenzbar wie soziale Schichten. Das Sinus-Institut bezeichnet die Übergänge zwischen den Sinus-Milieus® als „Unschärfe-Relation der Alltagswirklichkeit“ (Barth und Flaig 2013, 14).

Aus den Forschungserkenntnissen hält das Sinus-Institut folgende langfristigen gesellschaftlichen Veränderungstendenzen fest: Durch eine steigende Mobilität und Vernetzung sowie durch höhere Bildungsabschlüsse und die daraus resultierenden erhöhten Entfaltungsfreiheiten und Wahlmöglichkeiten, steigt insgesamt der Grad an Modernisierung und Individualisierung in der Gesellschaft. Damit einhergehend steigt aber auch die Gefahr einer wachsenden Überforderung durch den soziokulturellen und ökonomischen Wandel sowie den technischen Fortschritt. Die Vielfalt der Möglichkeiten, die sich den Menschen im modernen Alltag bieten, sowie die Tatsache, dass Lebensverläufe immer weniger standardisiert sind, kann zur Folge haben, dass Menschen an Sinnverlust und Orientierungslosigkeit leiden, was in einer Suche nach Halt und Entlastung mündet. Das Sinus-Institut ist darüber hinaus der Ansicht, dass Globalisierung und Digitalisierung ein Auseinanderdriften der Lebens- und Wertewelten vorantreiben, was mit Entgrenzung und Segregation einhergehen kann (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2010, 2).

Neben diesen langfristigen Entwicklungstendenzen beobachtet das Sinus-Institut seit 2001 grundsätzlich einen beschleunigten Wandel in der Gesellschaft. Strukturelle Gründe für eine solche Veränderung lassen sich beispielsweise in demografischen Verschiebungen und Veränderungen in der Sozialstruktur und in der Arbeitswelt definieren. Aber auch bezüglich der Werte in der Gesellschaft sind nach Meinung des Sinus-Instituts Änderungen erkennbar. Die verstärkte Forderung nach Leistung und Effizienz sowie nach einer starken Nutzer-Orientierung in der Gesellschaft steht den gegensätzlichen Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Entschleunigung und der Neuinterpretation traditioneller Werte entgegen.

Seit 2013 sind die Markt-Media-Studien „Typologie der Wünsche“ (TdW) und Verbraucheranalyse (VA) in der neuen Studie „Best4Planning“ (b4p) zusammengefasst und durch diese ersetzt worden. Dies hat das Sinus-Institut zum Anlass genommen, die bisherigen Info-Pakete zu den Sinus-Milieus® – basierend auf den b4p-Daten – zu aktualisieren. Käuflich erwerbbar sind somit branchenspezifische Informations- und Datenpakete.



Gesellschaftliche Leitmilieus			Kritisch-Kreative	Traditionelle
Konservativ-Etablierte – Das klassische Establishment	Liberal-Intellektuelle – Die aufgeklärte Bildungselite	Performer – Die effizienzorientierte Leistungselite	Expeditive – Die ambitionierte kreative Avantgarde	Traditionelle – Die Sicherheit und Ordnung liebende ältere Generation
Exklusivität	Liberaler Grundhaltung	Global-ökonomisches Denken	(Transnationale) Trendsetter	Kleinbürgerliche Welt
Erfolgsethik	Postmaterielle Wurzeln	Networker und Multitasker	Mental und geografisch mobil	Traditionelle Arbeiterkultur
Führungsanspruch	Kritische Weltsicht	Konsum- und Stil-Avantgarde	Onlien und offline vernetzt	Bescheidenheit, Sparsamkeit
Gesellschaftliche Verantwortung	Selbstbestimmung und Selbstentfaltung	Kompetitive Grundhaltung	Zielorientiert – aber kein Karrieredenken	Anpassung an die Notwendigkeiten
Standesbewusstsein	Kosmopolitisch	Technik- und IT-Affinität	Individualismus und Nonkonformismus	Bodenständigkeit
Entre-Nous-Abgrenzung	Kunst und Kultur	Zunehmende Etablierungstendenzen	Auf der Suche nach neuen Lösungen und Grenzen	Zunehmendes Gefühl des Abgehängtseins
Bürgerlicher Mainstream			Prekäre Milieus	
Sozialökologische Milieus – Das engagierte gesellschaftskritische Milieu	Bürgerliche Mitte – Der bürgerliche Mainstream	Adaptiv-Pragmatische Milieus – Die moderne junge Mitte	Prekäre Milieus – Die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht	Hedonistische Milieus – Die spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht / untere Mitte
Ausgeprägtes ökologisches und soziales Gewissen	Leistungs- und Anpassungsgesellschaft	Die gesellschaftliche Mitte der Zukunft	Selbstbild als Benachteiligte in der Gesellschaft	Leben im Hier und Jetzt
Normative Vorstellungen vom „richtigen Leben“	Bajahrung der gesellschaftlichen Ordnung	Lebenspragmatismus und Nützlichkeitsdenken	Zukunftsängste und reaktive Grundhaltung	Unbekümmertheit, Coolness
Kritik der Wachstums- und Konsumgesellschaft	Gesicherte und harmonische Verhältnisse	Leistungs- und Anpassungsbereitschaft	Wunsch nach Konsum, Prestige und Anerkennung	Spontaner Konsumstil
Globalisierungsskeptiker	Wachsende Abstiegsängste	Spaß, Komfort und Unterhaltung	Bemüht, mitzuhalten	Trendorientierung
Bannerträger von Political Correctness und Diversity	Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung	Flexibilität und Weltoffenheit	Ausgrenzungserfahrungen	Häufig angepasst im Beruf
Achtsamkeit und Multikulturalismus	Leitmotiv: „Das Erreichte sichern“	Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit	Verbitterung und Ressentiments	Ausbrechen aus den Zwängen des Alltags in der Freizeit

Tab. 3: Charakteristische Kurzprofile de Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2017 nach (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, 11, 12, 13).

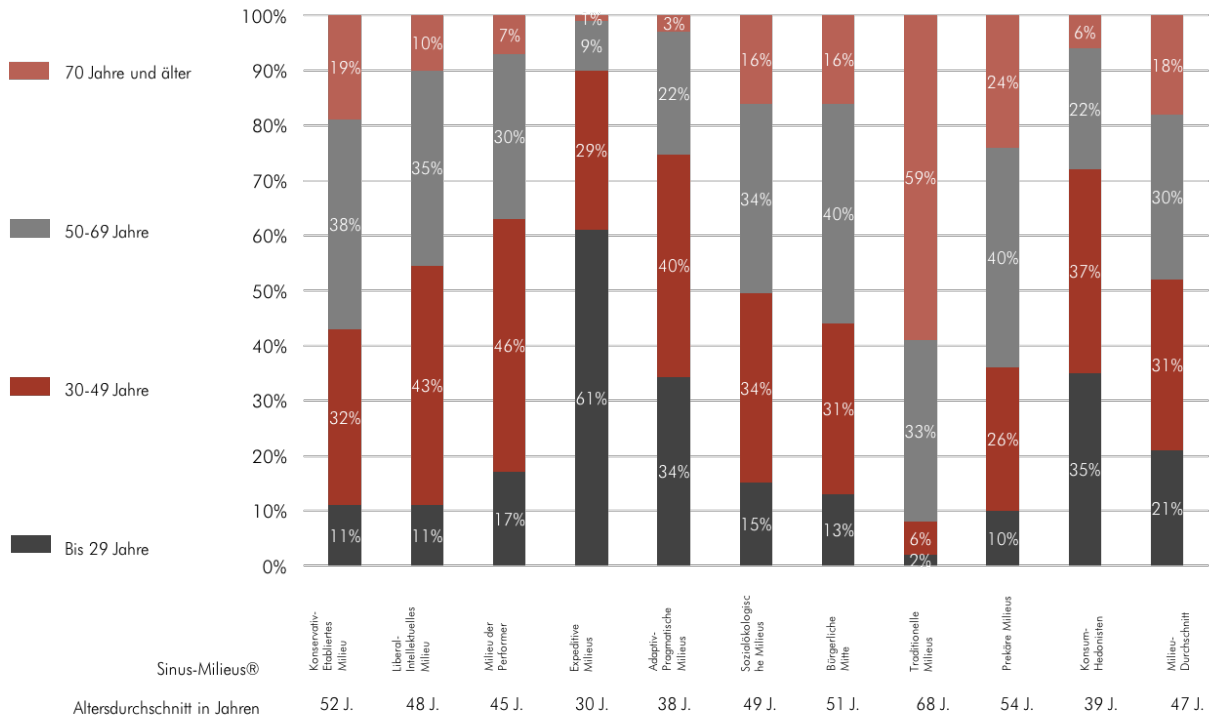


Abb. 19: Altersklassen – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditive; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).

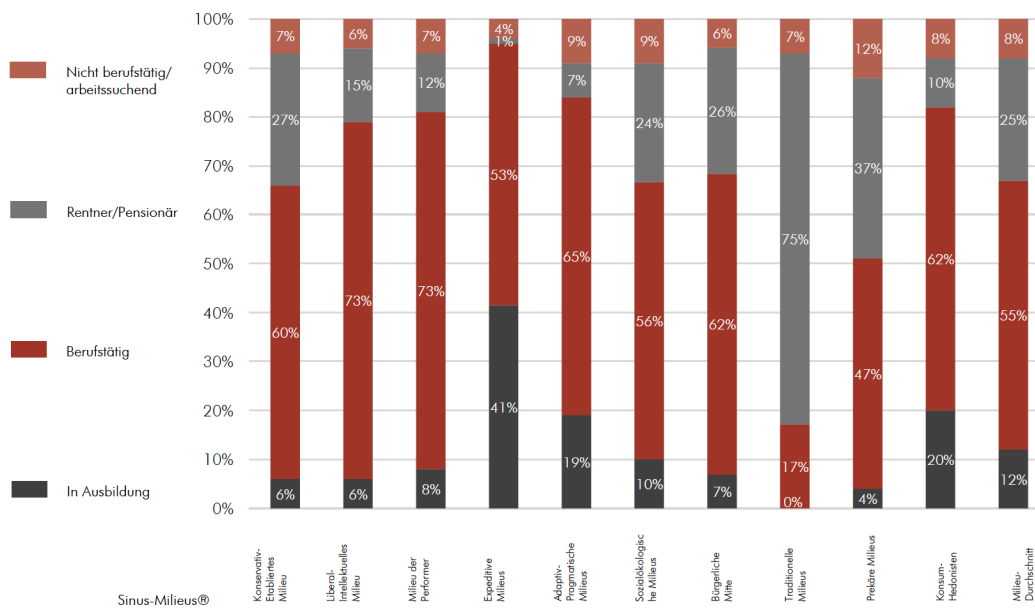


Abb. 20: Berufs-/Bildungsstand – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditive; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).

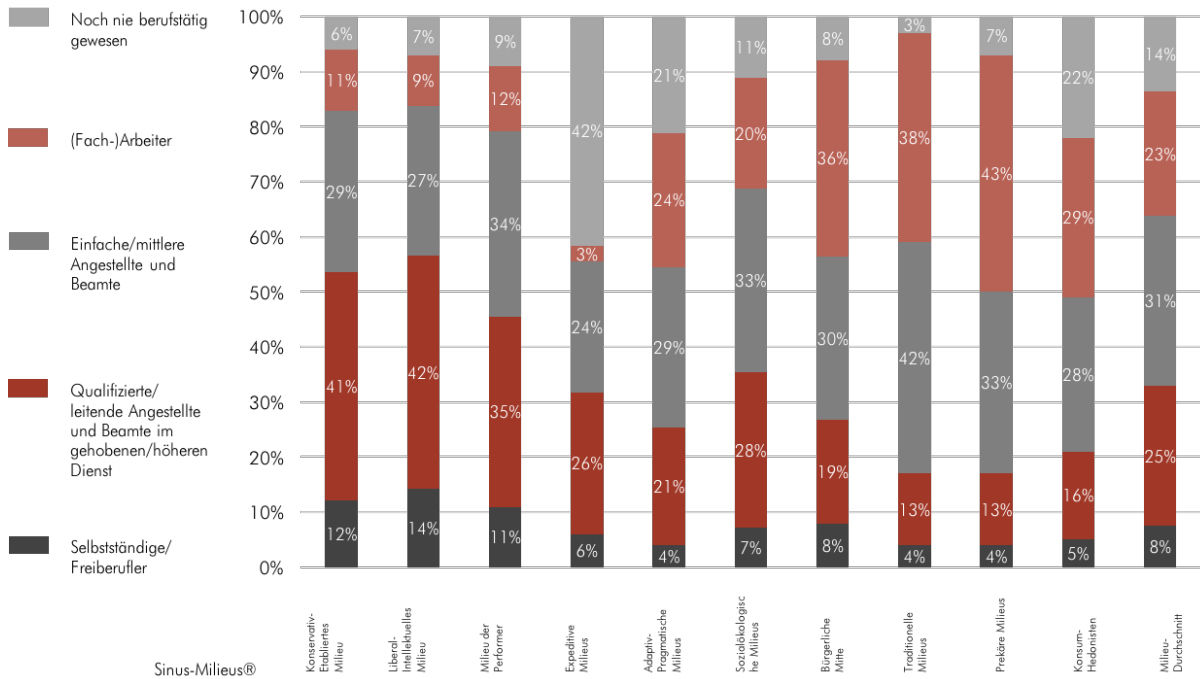


Abb. 21: Frühere oder gegenwärtige Stellung im Beruf – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditive; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).

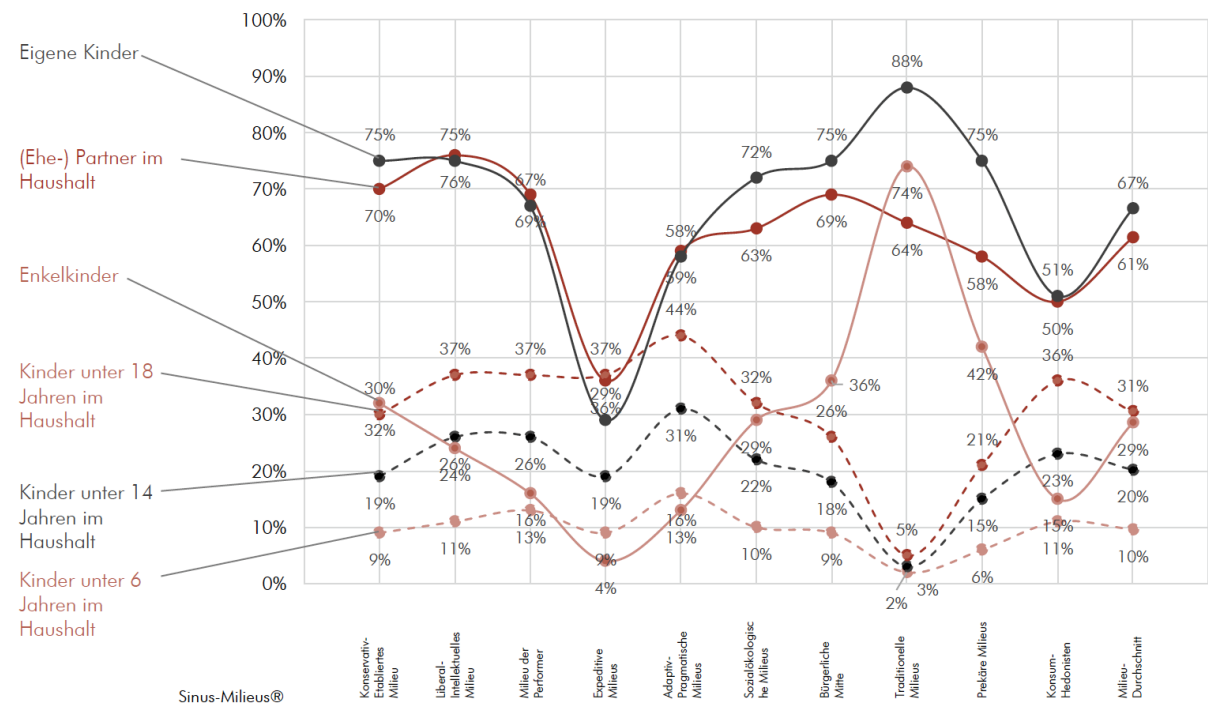


Abb. 22: Familiäre Situation – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditive; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).

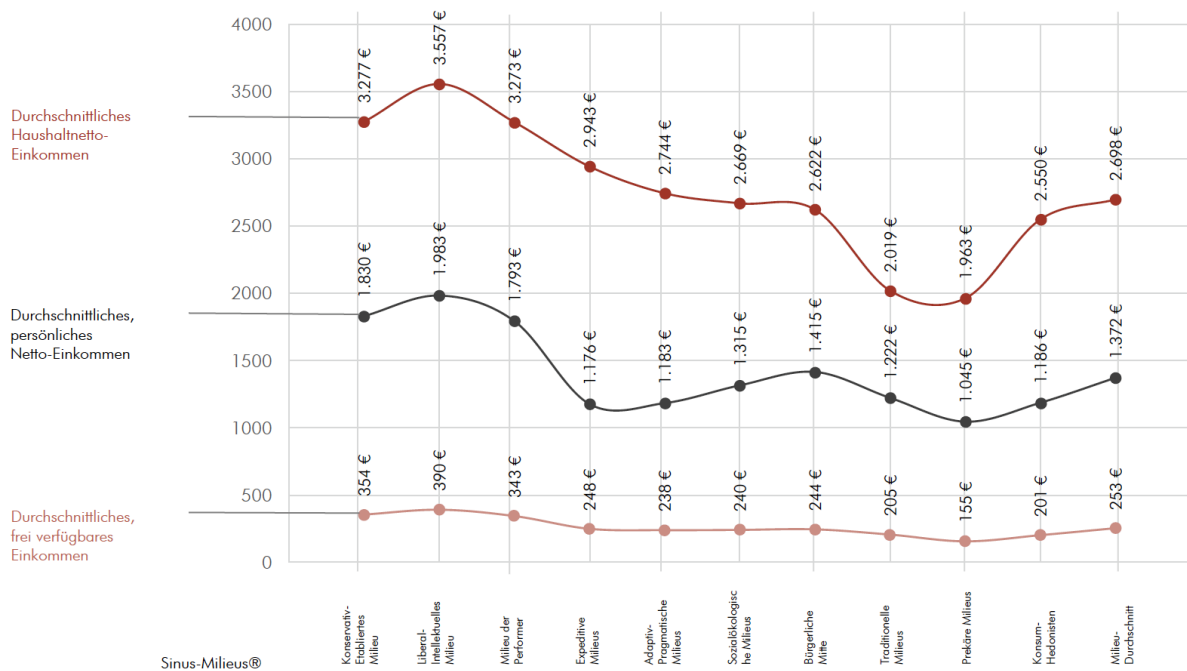


Abb. 23: Einkommenssituation – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).

Gegenüber den vorherigen Sinus-Milieu®-Modellen sind die zu Grunde gelegten Daten und Mikrovariablen umfangreicher geworden, zudem hat sich die Verteilung der Sinus-Milieus® etwas verändert. Die Bevölkerungsanteile der Angehörigen des traditionellen Milieus sind aufgrund demographischer Überalterungsprozesse rückläufig, während die Anteile der jungen Milieus der Expeditiven beständig steigen.

Anhand der Milieu-Kurzprofile (vgl. Tab. 3) wird ersichtlich, dass heterogene Lebensstile und Wertpräferenzen trotz soziodemographischer Gemeinsamkeiten bzw. speziell aufgrund dieser zur gesellschaftlichen Differenzierung führen.

Demnach lässt sich eine milieuspezifische Segmentierung insbesondere hinsichtlich der Altersklassen (vgl. Abb. 19), dem Bildungsstand (vgl. Abb. 20), der jeweiligen Stellung im Beruf (vgl. Abb. 20 und Abb. 21), sowie durch die familiäre Situation (vgl. Abb. 22) und durch die Einkommensverhältnisse (vgl. Abb. 23) identifizieren. Die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung liefern zielgruppenspezifische Erkenntnisse zur Identifikation der quantitativen und qualitativen wohnstandortbezogenen Anforderungen der heterogenen Stadtgesellschaft.

3.3 Der Ansatz der Sinus-Milieus® im Kontext der Stadtplanung

Die Erkenntnisse aus der mikrogeographischen Milieu-Forschung des Sinus-Instituts werden von Institutionen, wie dem vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung e.V. – im Rahmen von Forschungs- und Beratungstätigkeiten – verwertet (vgl. Kap. 3.3.1).

Darüber hinaus nutzen diverse privatwirtschaftliche Unternehmen die milieuspezifischen Forschungserkenntnisse im stadtplanerischen Kontext. Das Sinus-Milieu®-Modell wird durch die microm GmbH räumlich projiziert (vgl. Kap. 3.3.2) und findet durch die Ansätze von wahrZeichen® Marketing Netzwerk (vgl. Kap. 3.3.3) und INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG (vgl. Kap. 3.3.4) Anwendungen im Kontext der Baulandentwicklung und -vermarktung sowie in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

3.3.1 Anwendung des Sinus-Milieu-Modells® im Kontext der Stadtentwicklung durch den vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. ist als gemeinnütziger Verband im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen und Stadtentwicklung hinsichtlich der Forschungs-, Fortbildungs- und Beratungstätigkeit gegenüber Kommunen und Gesellschaft marktaktiv tätig. 1946 als Volksheimstättenwerk gegründet, befasste sich der vhw zunächst überwiegend mit den zentralen Aufgaben der Nachkriegszeit. Während die Reform des Bodenrechts und die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums die Nachkriegsperiode prägte, werden die gegenwärtigen Aufgaben des vhw von säkularen gesellschaftlichen Herausforderungen geprägt. In Bezug auf die zentralen Handlungsfelder „Wohnen und Stadtentwicklung“ befasst sich der vhw somit mit den soziodemographischen, wirtschaftlichen, technologischen und arbeitsmarktbezogenen Veränderungen und rückt – als Produkt aus der Kooperation mit dem Sinus-Institut – die Erkenntnisse des Sinus-Milieu®-Modells hinsichtlich der neuen Lebensformen und Familienmodelle in seinen Tätigkeitsfokus.

Die primäre Intention des vhw-Städtenetzwerks, dem rund 1.700 Mitglieder – vorwiegend Gebietskörperschaften, aber auch einige hundert Kommunalunternehmen und sonstige Interessierte (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (c) 2016, online) angehören, bestehen darin, im Sinne einer bürgerorientierten Stadtentwicklung die lokale Demokratie zu stärken. Dies soll insbesondere durch die Entwicklung milieubasierter bürgerschaftlicher Strategien zu zukunftsrelevanten Themen der integrierten Stadtentwicklung erfolgen. Auf Basis von Kooperationserklärungen münden diese Zielsetzungen in die Forschungsprojekte des vhw. Die inhaltlich an den Erkenntnissen der Sinus-Milieu®-Forschung orientierte vhw-Beratung leistet einen zentralen Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung, indem ein Austausch im bundesweiten Netzwerk erfolgt.

Im Städtenetzwerk sind Kommunen mit unterschiedlichen sozioökonomischen und soziodemographischen Strukturen vertreten, die zudem heterogene raumstrukturelle und historische Entwicklungslinien aufweisen. Die sich durch diese unterschiedlichen Größenklassen ergebenden, differenziert zu betrachtenden örtlichen Rahmenbedingungen stellen Herausforderungen und Handlungsschwerpunkte für die Städte dar. Zum vhw-Städtenetzwerk zählen gegenwärtig u.a. die Kommunen Bergisch Gladbach, Berlin, Essen, Filderstadt, Hamburg, Hamm, Karlsruhe, Kiel, Ludwigsburg, Mannheim, Nürnberg, Mülheim an der Ruhr, Remscheid und Saarbrücken (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (d) 2016, online).

Es lassen sich drei zentrale vhw-Forschungserkenntnisse aus dem Städtenetzwerk in Bezug auf den Sinus-Milieu®-Ansatz im Kontext der Stadtentwicklung zusammenfassen (Hallenberg 2013):

- Eine grundsätzliche Dynamik in Form veränderter Rahmenbedingungen beeinflusst das Verhaltensmuster der Sinus-Milieus®.
- Konstatiert werden räumliche Verschiebungsprozesse, die auf unterschiedlichen Faktoren basieren. Das Phänomen der Urbanisierung wird hierbei von verschiedenen Gruppen getragen, die aufgrund ihrer heterogenen Ansprüche selektiert werden können. Wirtschaftliche Aspekte (bspw. berufliche Perspektive der Menschen) führen zudem zu einer Milieu-Differenzierung.
- Die Grundhaltungen der Milieus werden sich zukünftig wenig verändern, im Kern bleiben die Sinus-Milieus® trotz soziodemographischer Veränderungen stabil.

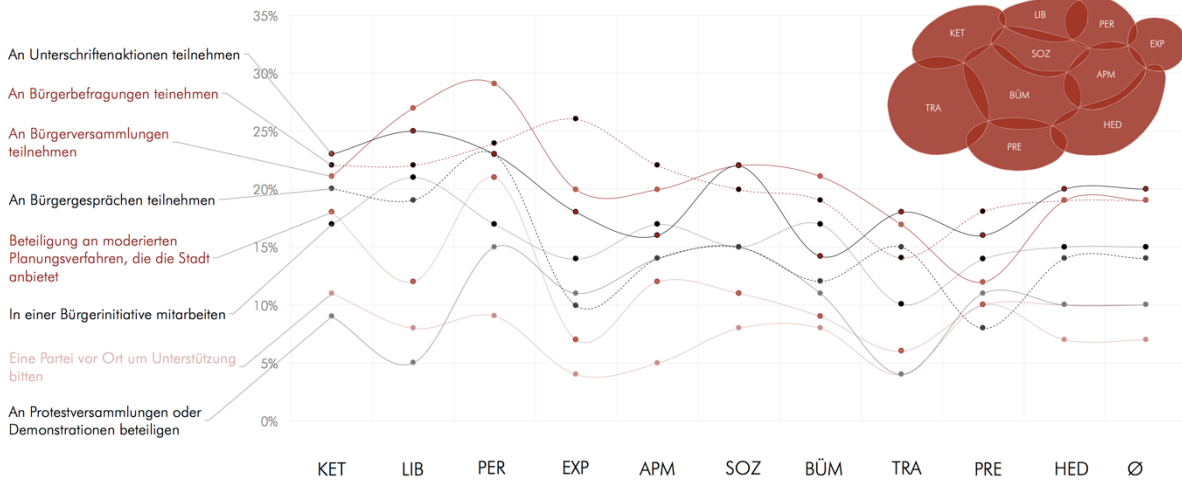
Der vhw nutzt schließlich die Erkenntnisse der Milieu-Forschung durch das Sinus-Institut und ergänzt diese um räumliche Aspekte, die es ermöglichen, Aussagen zur Dynamik der Milieus in der jeweiligen Raumstruktur zu treffen. Den Raumbezug stellt der vhw mithilfe der microm-Daten (vgl. Kap. 3.3.2) her, die auf den Raumstrukturtypen des BBSR basieren.

Darüber hinaus verwertet der vhw jährlich fortschreibende Marktmedia-Studien (vgl. Kap. 3.2) und führt zugleich auch eigene Befragungen durch. Gegenwärtige Faktoren liefern dem vhw hierbei die Basis für eine Prognose der Sinus-Milieus®. Schlussfolgerungen für die Raumentwicklung werden in den Bedürfniskontext der Milieus eingebunden (Hallenberg 2013).

Aus den Anwendungen des Sinus-Milieu-Modells® im Kontext der Stadtentwicklung durch den vhw lässt sich als eine zentrale Forschungserkenntnis konstatieren, dass zielgruppenspezifische Interessen zur Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen existieren (vgl. Abb. 25). Eine milieuspezifisch-differenzierte, zielgruppenspezifische Ansprache im Kontext formeller und informeller Planungs- und Entscheidungsabläufe – insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung – bietet Potentiale zur Optimierung von Partizipationsprozessen.

Frage: "An welchen der folgenden Möglichkeiten haben Sie sich bereits beteiligt oder hätten Sie Interesse, sich zu beteiligen?"

Antwort: "Daran hätte ich Interesse, mich zu beteiligen"



Neben der Wahl geeigneter Partizipationsmöglichkeiten (vgl. Abb. 25) im Sinne einer zielgruppenspezifischen Ansprache lassen sich auch milieuspezifische Gründe eruieren, warum einzelne Zielgruppen keine Engagement-Bereitschaft bei Planungs- und Entscheidungsprozessen aufweisen (vgl. Abb. 24). Diese Gegensätze lassen sich milieuspezifisch zuordnen und ergründen: Während insbesondere die „gesellschaftlichen Leitmilieus“, die bevorzugt an Bürgerversammlungen teilnehmen, sowie die Milieus der Mitte, die eine Teilnahme sogar als eine bürgerliche Pflicht betrachten, stärker zu partizipieren, weisen speziell die „Milieus der unteren Mitte/Unterschicht“ eine unterdurchschnittliche Engagement-Bereitschaft auf. Erklärungsansätze lassen sich darin begründen, dass diese statusschwächeren Milieus oftmals und ausschließlich der Auffassung sind, keinen Einfluss auf Planungs- und Entscheidungsprozesse nehmen zu können (vgl. Abb. 24). Den gesellschaftlichen Leitmilieus werden „Macher-Eigenschaften“ attestiert, wodurch sie Vorreiter und eigene Meinungsbildner darstellen.

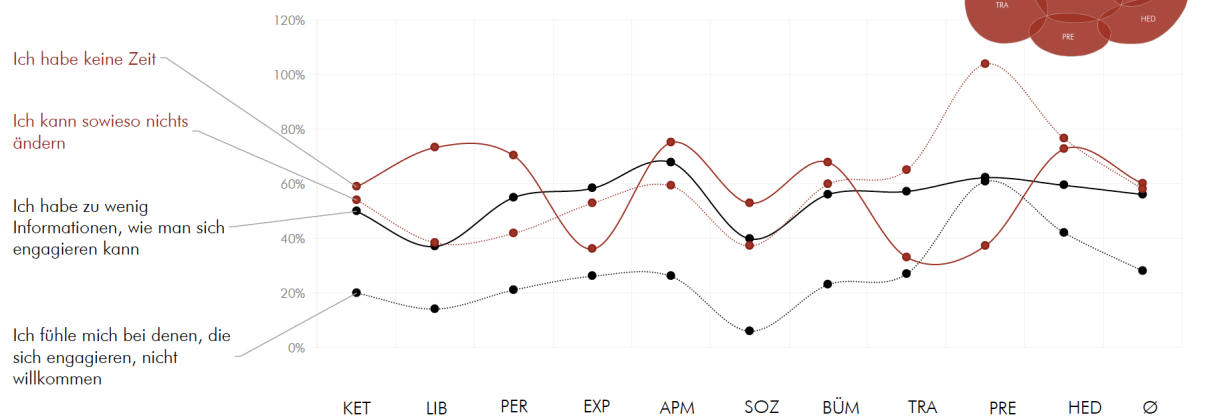
Abb. 25: Interesse der einzelnen Sinus Milieus®, sich gegenwärtig oder zukünftig an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu beteiligen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle).

In den folgenden Kapiteln werden die vhw-Anwendungsfelder und Strategien zur Instrumentalisierung des Sinus-Milieu-Modells® (vgl. Kap. 3.3.1.1) konkretisiert sowie ausgewählte vhw-Fallstudien und Referenzen (vgl. Kap. 3.3.1.2) näher behandelt, da sie eine Relevanz für den Modellansatz dieser Arbeit besitzen (vgl. Kap. 5).

Abb. 24: Milieuspezifische Gründe, sich nicht an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu engagieren (Eigene Berechnung und Darstellung nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013).

Milieuspezifische Gründe, sich nicht an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu engagieren

Frage: Sie haben mindestens einmal angegeben, dass Sie sich nicht in diesem Bereich engagieren wollen. Aus welchen Gründen wollen Sie sich nicht in diesem Bereich engagieren?
Antwort: Zusammenfassung "stimme voll und ganz zu" und "stimme eher zu" (Antworten auf einer Skala von 1 = "stimme überhaupt nicht zu" bis 4 = "stimme voll und ganz zu")



3.3.1.1 Anwendungsfelder und Strategien zur Nutzung des Sinus-Milieu-Modells®: Qualitativer Analyseansatz der Wohnbedürfnisforschung und zielgruppenspezifischen Kommunikationskultur

Die milieubasierte Forschungs- und Beratungstätigkeit des vhw umfasst die Analyse von Zukunftsthemen wie Wohnen und Stadtentwicklung, Integration und Migration, Bildung, Ökonomie, Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Diese Handlungsfelder spiegeln sich in der Durchführung stadtgeseftlicher Dialoge für eine integrierte Stadtentwicklung wider. Aus Sicht des vhw lässt sich „die Milieuperspektive (...) in mehrfacher Hinsicht als zielführender Erkenntnis- und Handlungsansatz für die großen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der Zukunft“ adaptieren (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (e) 2016, online).

Die Milieu-Perspektive bietet einen facettenreichen Mehrwert für stadtplanerische Fragestellungen und Aufgaben, der sich aus Sicht des vhw wie folgt subsumieren lässt (vgl. Ebenda):

„Die lebensweltliche Struktur von Stadtquartieren verstehen“

Die mikrogeographische Projektion des Sinus-Milieu-Modells® durch die microm Geo Milieus® (vgl. Kap. 3.3.2) ermöglicht es, adressscharfe Sozialstrukturen zu identifizieren und unter sozialräumlichen Aspekten Stadtquartiere statistisch zu analysieren.

Hinsichtlich der Operationalisierbarkeit und des Vergleichs von raum- und sozialstrukturellen Besonderheiten in Stadträumen lassen sich diese in Relation zu anderen Sozialräumen analysieren und in Bezug zu übergeordneten Raumstrukturen setzen. Im Ergebnis entsteht dadurch die Möglichkeit eines „lebensweltlichen Monitorings räumlicher Strukturen“ (vgl. Ebenda).

„Milieus als Stadtnutzer sehen“

Die Lebenswelten der Sinus-Milieus® lassen sich aufgrund der stetigen Fortschreibung des Modells durch das Sinus-Institut – mit Blick auf die jeweils gegenwärtige und zukünftige Perspektive – charakterisieren. Erkenntnisse über die qualitative Wohnbedürfnisforschung und die zielgruppenspezifische Kommunikationskultur ermöglichen es, die milieuspezifischen Haltungen, Präferenzen, Affinitäten und Bedürfnisse im Kontext stadtentwicklungspolitischer Fragestellungen zu erfassen, analytisch zu reflektieren und handlungsorientiert zu bewerten. Strategische und planerisch-konzeptionelle Handlungsempfehlungen lassen sich auf Basis des Sinus-Milieu-Modells® für unterschiedliche räumliche Untersuchungsebenen nachfrage- und zielgruppenorientierter ableiten.

„Stadträume aus der Milieuperspektive betrachten“

Aus der Milieu-Perspektive heraus betrachtet, lassen sich durch das zu Grunde legen der Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung sozialräumliche Muster, Verteilungen und die alltäglichen Lebenswelten Angehöriger mikrogeographischer Milieus erfassen, deren quantitative und qualitative Nachfrage analysieren und daraus bewertende Handlungsansätze ableiten.

Deliberative milieuorientierte Dialoge

Der in Kap. 3.1 dargestellt Wandel des theoretischen und praktischen Verständnisses von der angebots- zu einer nachfrageorientierten Planung, die eine zunehmende Dialog- und Konsensorientierung beinhaltet, erfordert aktorsübergreifende Partizipationsmöglichkeiten, die sich über die Planungs- und Realisierungsphasen erstrecken sollten. Der vhw fordert vor diesem Hintergrund dazu auf, einen „fairen deliberativen Dialog auf Augenhöhe zu führen“, der auf dem Milieu-Ansatz basiert (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (e) 2016, online). Hierdurch lässt sich eine integrative, bürgerorientierte Kommunikation und Partizipation gestalten, um einen hohen Adressatenkreis zu erreichen.

„Milieuorientiertes Matching von Bedürfnissen und Angeboten“

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Sinus-Milieu®-Forschung lassen sich milieuspezifischen räumliche Anforderungen an Wohnstandorte quantifizieren und qualifizieren. Ein Abgleich dieser quantitativen und qualitativen Anforderungen Angehöriger mikrogeographischer Milieus (Nachfrage) mit den örtlichen Gegebenheiten (Angebot), ermöglicht es, Sozialräume dahingehend zu erfassen, zu analysieren und zu bewerten, dass die Wohnstandorte die zukünftig zu erwartenden räumlichen Anforderungen Angehöriger mikrogeographischer Milieus berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund gruppiert der vhw seine Projekte grundsätzlich in drei zentrale Phasen:

- **Projektphase I – Analyse:**

Der vhw agiert im Handlungsfeld der Stadtentwicklung durch Analysen, die sich an den Erkenntnissen aus der Sinus-Milieu®-Forschung orientieren. Hierzu zählen übergreifende, thematische Fallanalysen in den Teilnehmerstädten; Begleitimpulse durch thematische und querschnittsorientierte Arbeitskreise sowie die beratende Steuerungsgruppe aus Wissenschaft und Praxis.

- **Projektphase II – Dialog:**

Der vhw leitet städtische Dialogverfahren ein und führt diese zwischen Bürgern und den beteiligten Akteuren in den Kommunen durch.

- **Projektphase III – Governance:**

Abschließend werden die Ergebnisse bewertet, um eine Basis für Regelungsstrukturen im Bereich Stadtentwicklung (Urban Governance) zu erhalten.

In Bezug auf das Instrument der Sozialraumanalyse liefert der vhw mit dem lebensweltlichen Ansatz im „Sozialraum Stadt“ eine methodische Vorgehensweise, die Adaptionspotentiale bietet. Die drei zentralen Bausteine dieses lebensweltlichen Ansatzes bilden die Sinus-Milieus® (Baustein 1) und die Mikrogeographie (Baustein 2) als Basis für ein integriertes Modell (Baustein 3).

Das Sinus-Milieu®-Modell (Baustein 1) dient der systematischen Berücksichtigung von allgemeinen und themenspezifischen Werten, Einstellungen, Verhaltensmustern über die Milieu-Typologie. Durch die Mikrogeographie (Baustein 2) erfolgt eine Verortung der Milieus im Raum – und damit ihrer (themen-) spezifischen Einstellungs- und Verhaltensmuster.

In dem integrierten Modell (Baustein 3) werden objektive Bevölkerungsdaten, Milieu-Daten und bspw. Informationen zum Wohnungsangebot mit sonstigen Informationen verknüpft, um ein ganzheitliches Bild der Stadtgesellschaft zu erhalten, dass zugleich der Dynamik der Vielfalt gerecht wird (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (e) 2016, online). Der vhw bezeichnet diesen Ansatz als lebensweltliche Perspektive.

Dieser Ansatz der innovativen Analyse unter Einschluss der Milieuforschung bildet die Basis für eine realitätsnahe Bestandsaufnahme und somit die Grundlage für die Einleitung von Dialogverfahren mit den jeweils betroffenen Akteuren (Bürgern, (Wohnungs-) Unternehmen, Bildungsträger etc.). Die themenspezifischen Ergebnisse sowie die Folgerungen für eine integrierte Stadtentwicklung werden durch den vhw begleitend in den von den Städten besetzten Arbeitskreisen bewertet. Auf dieser Basis wird das vhw-Konzept von Dialogverfahren entwickelt, in denen die Akteure kooperativ zu problem- bzw. bedürfnisgerechten Planungsansätzen kommen sollen. Die Ergebnisse der Dialogverfahren werden vom vhw daraufhin geprüft, ob und in welcher Form sie die Grundlage für entsprechende Regelungsstrukturen bilden können („urban governance“).

3.3.1.2 Ausgewählte Fallstudien und Referenzen

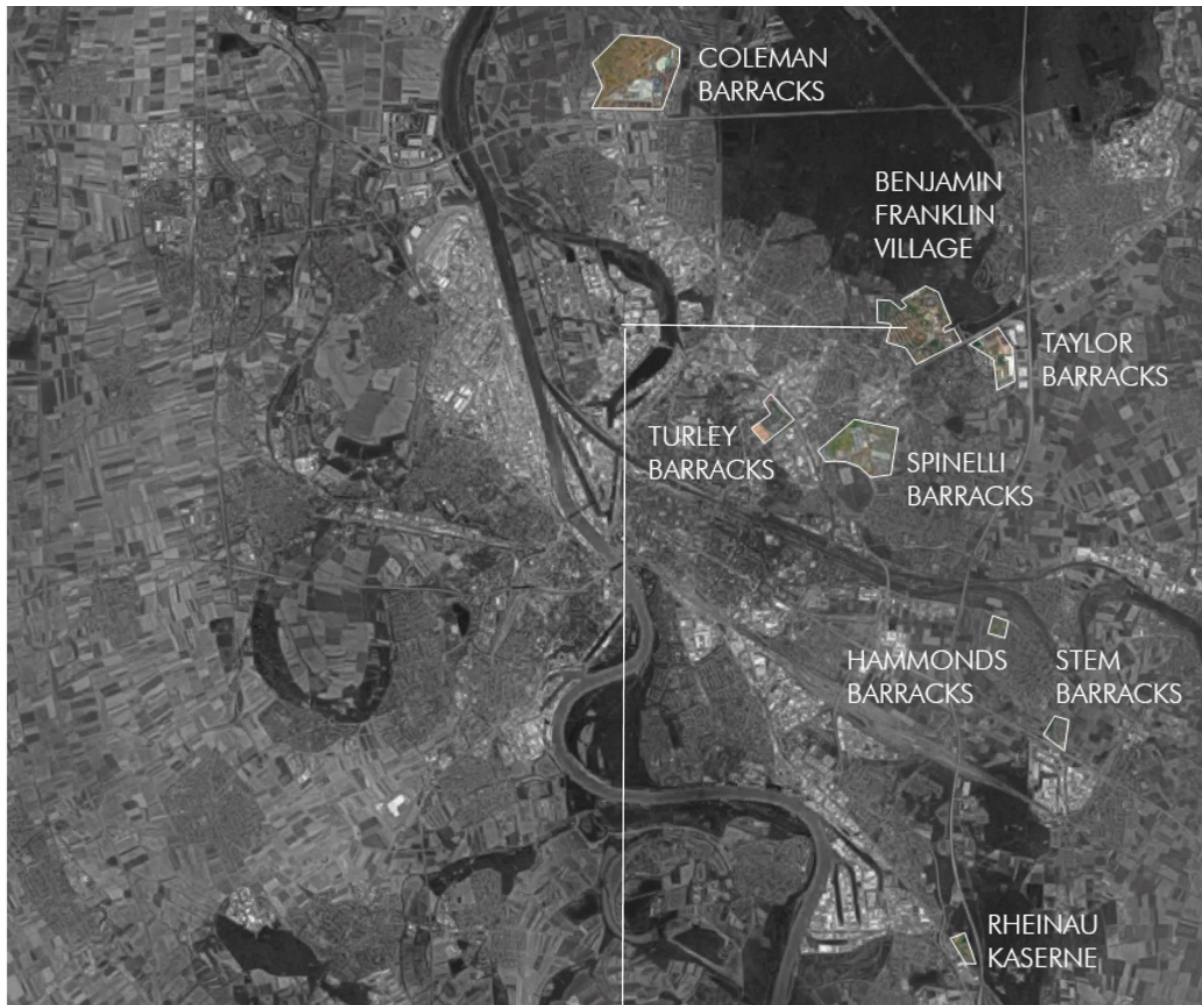
Um die planungspraktische Adaption und Verwertung der Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung im Kontext der Stadtentwicklung durch den vhw zu identifizieren, wird im vorliegenden Kapitel 3.3.1.2 die Wohnbaulandentwicklung der ehemaligen US-Liegenschaft Benjamin Franklin Village dargestellt, da diesem Stadtentwicklungsprojekt eine vhw-Analyse auf Basis des Sinus-Milieu®-Modells vorausgeht.

Bedarf, Planungsziele und Standortfindung

Der vhw ermittelt im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Mannheim ein Angebotsdefizit, dass sich in der „starken Diskrepanz zwischen wirtschaftlichen und kulturellen Ressourcen der Stadt einerseits und (fehlenden) wohnungswirtschaftlichen Attraktoren auf der anderen Seite“ (Stadt Mannheim 2016, 84) zeigt. Somit ist ein quantitativer als auch qualitativer Wohnungsbedarf zu verzeichnen, da gegenwärtig gewisse Milieus entweder nicht nachfrageorientiert bzw. bedarfsgerecht wohnen können oder diese Zielgruppen außerhalb der Stadt leben. Fehlende Angebote (verdichteter Geschosswohnungsbau, hoher Wohnflächenbedarf, zielgruppenspezifischer Bedarf moderner, städtisch Wohnformern für Familien) stehen räumlichen Disparitäten (keine Mischung aus einfachem und gehobenem Wohnungsbau, regionale Konkurrenz bei Eigentumsangeboten) gegenüber.

Durch den Abzug des US-Militärs aus Mannheim zu einem Zeitpunkt, in der die Stadtentwicklung nicht auf Wachstum ausgerichtet ist, entstehen für die Stadt 300 Hektar Flächenpotentiale (vgl. Abb. 26) um ein neues Stadtgebiet nach etablierten städtebaulichen und hochbaubezogenen Qualitätsanforderungen (Steinebach und Reinhard 1999, 25) zu entwickeln.

Abb. 26: Lage der Konversionsstandorte in der Stadt Mannheim (Eigene Darstellung 2017 nach Google Inc. 2017; Eigene Aufnahme 2015).



Um städtebaulichen und hochbaubezogenen Qualitätsanforderungen Rechnung zu tragen, sind projektspezifische Qualitätskriterien in den Themenfeldern Stadtgestalt, Hochbau, Grün- und Freiraum, Boden, Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung und Energie zu definieren. Demzufolge sind im Rahmen der Operationalisierung qualitative Anforderungen transparent darzulegen und als Zielvorgaben zu quantifizieren. Auf dieser Basis sind letztendlich Maßnahmen zu definieren (Steinebach und Reinhard 1999, 25).

Abb. 27: Impressionen Gebäudebestand Benjamin Franklin Village, Mannheim (Eigene Aufnahme 2015).



Vor diesem Hintergrund stellt die Baureifmachung des Standorts Benjamin Franklin Village (vgl. Abb. 26 und Abb. 27) eine Kampfmittelräumung und eine Altlastensanierung voraus. Der Gebäudeabbruch und die Freilegung der Entwicklungsfläche erfolgen zeitnah, um die 660.000 Quadratmeter Nettobauland im Gesamtentwicklungszeitraum bis 2030 entwickeln zu können. Neben der Errichtung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, der Herstellung öffentlicher Park- und Sportanlagen wird das zentrale Ziel verfolgt, einen nachhaltigen Wohnstandort mit Nahversorgungseinrichtungen für 7.000 Einwohner zu entwickeln.

Das Konversionsgebiet Benjamin-Franklin, das eine Gesamtfläche von 144 ha umfasst und ehemals 8.000 US-Amerikanern beheimatet hat, liegt im Stadtteil Mannheim-Käfertal. Rein quantitativ betrachtet stellt der Konversionsstandort einen Anteil von 5% an der bestehenden gesamtstädtischen Siedlungsfläche (6.049 Hektar) bzw. etwa zwei Drittel der Fläche der Mannheimer Innenstadt dar (Eigene Berechnung 2017 nach Stadt Mannheim 2017 (1), online). Im Vergleich zur Konversionsfläche leben Ende des Jahres 2016 im Stadtbezirk Innenstadt/Jungbusch auf einer Fläche von rund 450 Hektar etwa 34.000 Menschen (Stadt Mannheim 2017 (2), online). Zum Zeitpunkt der Freigabe 2012 gilt der Standort als größte zusammenhängende US-Militärsiedlung in Deutschland, es werden ca. 100 nahezu gleiche Wohnungen (ca. 2.000 Wohneinheiten) freigegeben (vgl. Abb. 27).

Zwar existiert im Altbestand eine vielfältige Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen mit räumlichem Bezug zu den angrenzenden Waldflächen sowie Sport- und Freizeitangebote, jedoch mindern fehlende Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit die Standortqualität.

Nach vier Jahren Planungs- und Realisierungsphase sind im Jahr 2016 von den 70 Bestandsgebäuden in der Quartiersmitte 20 Gebäude ebenso erhalten geblieben wie etwa die Hälfte der ehemaligen Quartierssiedlung (Stadt Mannheim 2016, 31). Somit kann die Stadt einen ersten Meilenstein verzeichnen, Mannheim als Wohnstandort in der Region und darüber hinaus zu profilieren. Die Schaffung attraktiver Wohnstandorte in begrünten Stadtrandlagen kann dazu beitragen, das Image der Stadt Mannheim von der Industriestadt zur lebenswerten Wohnstadt positiv zu stärken. Ende des Jahres 2016 sind die ersten Bestandsgebäude modernisiert, erste Bewohner haben sich zwischenzeitlich am Wohnstandort angesiedelt (vgl. Tab. 4).

Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnstandortentwicklung Benjamin Franklin Village Mannheim

Die Konversionsfläche Benjamin Franklin Village bietet für die Stadt Mannheim eine Chance, die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren strukturellen Veränderungsprozesse durch die Baulandentwicklung zu steuern, indem zielgruppenspezifische Flächenangebote geschaffen werden. Die Kommune verfolgt in diesem Zusammenhang die Zielsetzung, die Anforderungen einer alternden Gesellschaft durch barrierearmen Wohnraum, kurze Wegeverbindungen, als auch attraktive Angebote für Reurbanisten im Kontext dieses Stadtentwicklungsprojektes zu berücksichtigen.

Untersuchungsraum	Leitmilieus			Kritisch-Kreative Milieus	Mainstream-Milieus			Traditionelle	Prekäre Milieus	
	Konservativ-Etablierte Milieus	Liberal Intellektuelle Milieus	Milieus der Performer	Expeditive Milieus	Adaptiv-Pragmatische Milieus	Sozial-ökologische Milieus	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre Milieus	Konsum-Hedonisten
Deutschland	10%	7%	8%	8%	10%	7%	13%	13%	9%	15%
Gesamtstadt Mannheim 2016	9,8%	7,2%	7,2%	9,6%	8,8%	7,2%	10,2%	12,5%	7,6%	20,0%
Stadtteil Innenstadt/ Jungbusch 2016 (Vergleich Gesamtstadt)	0,5%	0,1%	5,6%	27,6%	8,7%	4,8%	1,6%	12,5%	1,5%	37,1%
Stadtteil Käfertal 2016 (Vergleich Gesamtstadt)	7,3%	5,8%	9,1%	6,8%	11,7%	5,7%	17,9%	14,7%	12,2%	8,6%
Benjamin Franklin Village 2016 (Vergleich Deutschland)										
Milieu-Prognose Mannheim 2035 (Vergleich Gesamtstadt 2016)	8,3%	8,2%	8,8%	15,3%	11,9%	6,8%	9,0%	4,0%	6,1%	9,0%
Schwerpunkte der Milieu-Verteilung in Relation zur nationalen Verteilung	Sehr stark vertreten		Stark vertreten		Sehr schwach vertreten		Schwach vertreten		Neutral/ Durchschnittlich	

Tab. 4: Vergleich und Prognose der Sinus-Milieus® in der Stadt Mannheim (Eigene Darstellung nach Stadt Mannheim 2017 (1), Stadt Mannheim 2017 (2), Stadt Mannheim 2017 (3)).

Um die zielgruppenspezifischen (single-, familien-, altersgerechte) Wohnbedürfnisse einer sozial gemischten Stadtgesellschaft mit unterschiedlichen finanziellen Ressourcen zu erfassen, werden im Rahmen des Konversionsprozesses Sinus-Milieu®-Strukturen erfasst und für das Zieljahr 2035 prognostiziert, um potentielle Zielgruppen für die Wohnbaulandentwicklung identifizieren zu können (Stadt Mannheim 2016). Diese Zielvorgaben sind im städtebaulichen Rahmenplan (vgl. Abb. 28) für den Konversionsstandort Benjamin Franklin Village implementiert. Die definierten, zielgruppenspezifischen Wohnformen werden im Folgenden analysiert.

Der vhw ermittelt zunächst die gesamtstädtische Milieustruktur für das Ausgangsjahr 2015, setzt diese in Relation zur nationalen Verteilung und vergleicht diese schließlich mit den repräsentierten Milieu-Anteilen am Konversionsstandort Benjamin Franklin Village (vgl. Tab. 4).

Die Milieustruktur der Stadt Mannheim ist insgesamt gekennzeichnet durch einen hohen Anteil kreativer Milieus – der Milieu-Anteil der Exeditiven (9,6%) liegt über dem Bundesdurchschnitt (8%) – und einen signifikant hohen Anteil der Milieus der modernen Unterschicht (20% Konsum-Hedonisten) (vgl. Tab. 4). Der Bürgerliche Mainstream ist hingegen unterrepräsentiert (insbesondere die Milieus der Bürgerlichen Mitte, aber auch die Adaptiv-Pragmatischen und die Prekären Milieus), während das traditionelle Milieu und die Leitmilieus nahezu dem bundeweiten Durchschnitt entsprechen.

Im Kern weist die Stadt Mannheim somit eine „stadtgesellschaftliche Polarisierung zwischen modernen und traditionell-orientierten Milieus“ (Stadt Mannheim 2016, 76) auf.

Die Analyse der Milieuverteilung im Konversionsgebiet Benjamin-Franklin-Village zeigt, dass die soziale Vielfalt im Wohngebiet stark ausgeprägt ist. Signifikant erweist sich die Tatsache, dass „solche Milieus, die entweder bereits über gute bis sehr gute, teilweise segregierte Wohnlagen verfügen (Konservativ-Etablierte sowie Liberal-Intellektuelle) oder aber grundsätzlich andere räumliche Prioritäten haben, wie die hedonistischen Milieus bzw. die Exeditiven“ (Stadt Mannheim 2016, 78).

Der Konversionsstandort wird gegenwärtig von familienfreundlichen Milieus (Adaptiv-Pragmatische Milieus, Milieus der Performer) bewohnt, die innerhalb der Großstadt zur Eigentumbildung neigen (Milieus der Performer), Nachbarschaften pflegen (Bürgerliche Mitte, Traditionelle Milieus) sowie von Pragmatikern (Prekäre), die primär kostengünstigen Wohnraum suchen (Stadt Mannheim 2016, 78).

Insgesamt führt die soziale Mischung zu stabilen Nachbarschaftsstrukturen, „ohne dass es dabei jedoch zu einer potentiell konfliktreichen lebensweltlichen Polarisierung kommt, wie sie bisweilen etwa zwischen den Hedonisten und der Bürgerlichen Mitte zu beobachten ist (vgl. Ebenda). Der vhw schlussfolgert aus den Erkenntnissen der Milieuanalysen, dass die „Milieus Multikulturelle Performer, Adaptiv Bürgerliche und Status-Orientierte ebenfalls zu den potentiellen Zielgruppen“ (Stadt Mannheim 2016, 80) des Konversionsgebietes Benjamin Franklin Village zählen, da diese aufgrund ihrer wohnstandortbezogenen Qualitätsanforderungen diesen Standort grundsätzlich präferieren würden.

Im Vergleich zur Konversionsfläche leben Ende des Jahres 2016 im Stadtbezirk Innenstadt/Jungbusch auf einer Fläche von rund 450 Hektar etwa 34.000 Menschen (Stadt Mannheim 2017 (2), online). Zwei von drei Haushalten in diesem Viertel bilden Einpersonenhaushalte (68%), während nur jeder fünfte Haushalt ein Mehrfamilienhaushalt (22%) ist (bei 7% Mehrpersonenhaushalten mit Kindern, 2% Alleinerziehende). Die Milieuverteilung (vgl. Tab. 4) zeigt, dass insbesondere die jungen Milieus der Konsum-Hedonisten (37,1%) und die Exeditiven (27,6%) überdurchschnittlich stark in diesem zentralen Stadtteil vertreten sind. Diese Haushalts- und Milieustrukturen der Mannheimer Innenstadt sind historisch gewachsen und zeigen jedoch, dass die Wohnpräferenzen nicht zwingend der tatsächlichen Wohnsituation der Milieus entsprechen müssen, sondern stark mit dem Wohnungsangebot als auch den finanziellen Ressourcen der Milieus korrelieren.

Basierend auf dem quantitativen Wohnungsangebot und den wohnstandortbezogenen Qualitätskriterien im Sinne familienorientierter Einrichtungen, der Möglichkeit zur Eigentumsbildung sowie durch die infrastrukturellen Lagequalitäten (räumliche Nähe zum Arbeitsstandort Heidelberg) identifiziert der vhw mögliche Zielgruppen. Aus den „Milieus der Mehrheitsgesellschaft als auch bei den Migranten-Milieus zum einen aus den Milieus des Mainstreams (...) und zum Teil aus den Leitmilieus (...) als auch aus den traditionell orientierten Milieus (...)“ (vgl. Ebenda) lassen sich die potentiellen zukünftigen Bewohner für den Wohnstandort Benjamin Franklin Villa ableiten.

Der vhw stützt sich hierbei auf eine selbst ermittelte Milieu-Prognose für das Zieljahr 2035, die methodisch nicht näher erläutert wird und auf den gegenwärtigen Forschungserkenntnissen des Sinus-Instituts basiert (vgl. Tab. 4). Ausgehend von dieser gesamtstädtischen Projektion der Sinus-Milieu®-Anteile für das Zieljahr 2035 wird in einem nächsten Schritt eine Milieu-Prognose für den umliegende Stadtteil Mannheim-Käfertal erstellt, die im Wesentlichen die örtlichen Gegebenheiten (Infrastrukturelle Ausstattung, Lagequalität, Miet- bzw. Kaufpreisgefüge für EFH-/MFH-Baustruktur etc.) berücksichtigt. Auf dieser Basis wird ein Chancen-Risiko-Profil für den Konversionsstandort Benjamin-Franklin-Village abgeleitet.

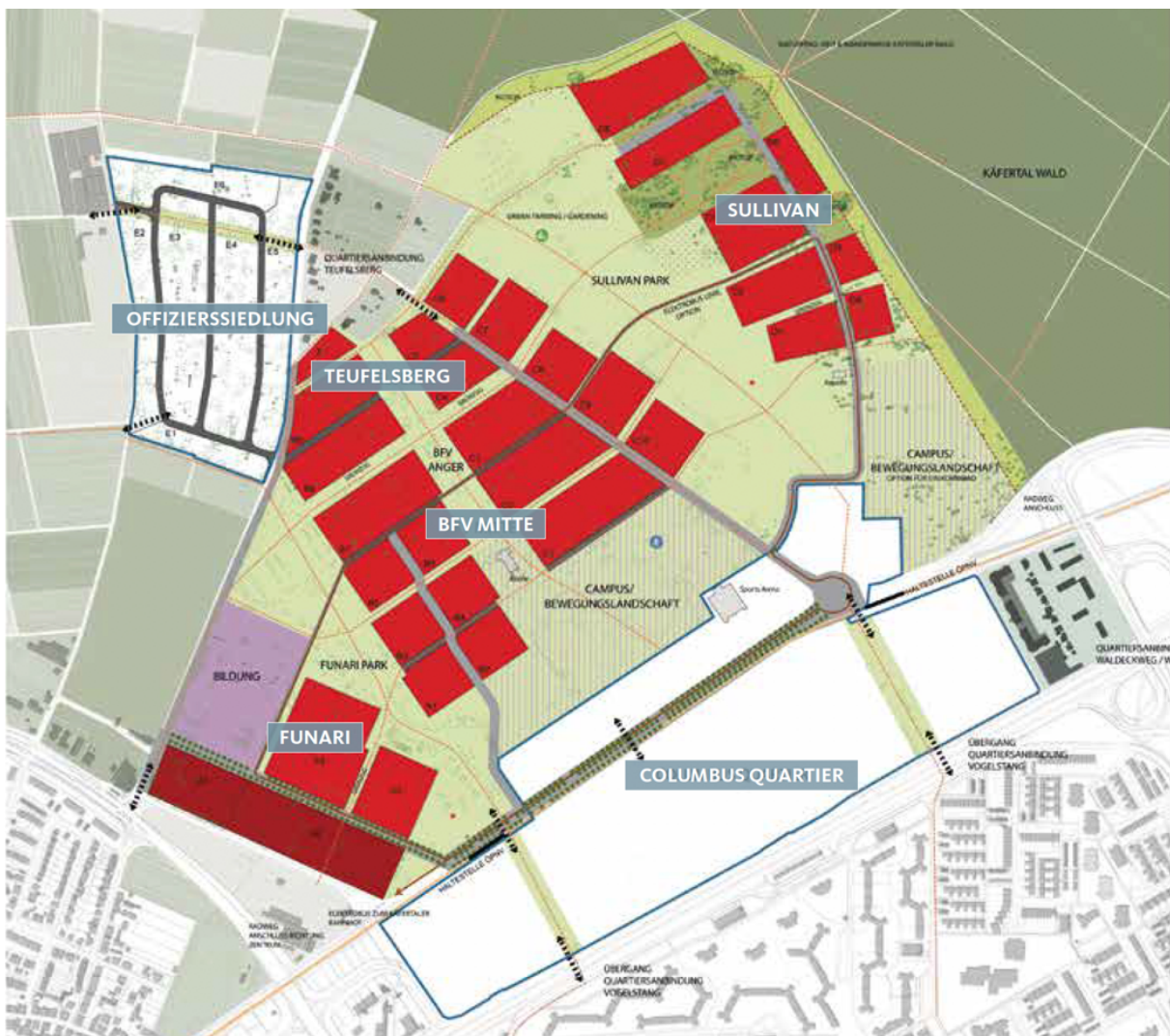
Als Chancen der Wohnbaulandentwicklung Benjamin Franklin Village identifiziert der vhw neben übergeordneten, allgemeinen Trends (Urbanisierung) zum Teil die infrastrukturellen Gegebenheiten (Verkehrsanbindung, Sporteinrichtungen) und setzt diese in den Kontext der Milieu-Ansprüche (Berufsmobilität, Sport- und Freiraumansprüche). Zudem stellen die etablierten, stabilen Nachbarschaften eine Entwicklungschance für die potentiellen Zielgruppen dar, die den Wohnstandort grundsätzlich präferieren würden. Der wohnungsmarktbezogene Nachholbedarf bzw. das fehlende, zielgruppenspezifische Angebot für gewisse Milieus (z.B. Performer, Adaptiv-Pragmatische) könnte die Wohnbaulandentwicklung Benjamin Franklin Village begünstigen (Stadt Mannheim 2016, 84).

Die Risiken der Wohnbaulandentwicklung Benjamin Franklin Village bestehen in dem homogenen Wohnungsbestand (vgl. Abb. 27), gewissen Umweltfaktoren (Lärmimmissionen), den konkurrierenden Wohnbaulandangeboten der Umlandgemeinden und in dem ‚Standortfaktor Lage‘, da nicht alle erlebnisorientierten Milieus diesen Wohnstandort per se nachfragen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der vhw das Wohnstandortkonzept partiell an den zielgruppenspezifischen Wohn-, Freizeit-, und Mobilitätsanforderungen (MIV-/ÖPNV-Präferenzen) Angehöriger Sinus-Milieus® auszurichten. In Bezug auf die Partizipation sollten die potentiellen Nachfrager frühzeitig in informelle und formelle Planungsprozesse einbezogen werden. Dies wird insbesondere durch die Durchführung von Workshops, Bürgerforen oder Netzwerktreffen erreicht.

Die abschließende, zielgruppenspezifische Beurteilung des Wohnstandorts Benjamin Franklin Village (vgl. Tab. 5) ergibt, dass vielfältige Qualitätskriterien im Kontext der Wohnbaulandentwicklung erfolgreich umgesetzt werden, die den planerischen und fachlichen Inhalten des städtebaulichen Rahmenplans als auch der Milieu-Analyse zu Grunde liegen.

Abb. 28: Wohnquartiere im Benjamin Franklin Village Mannheim (Stadt Mannheim Fachbereich Stadtplanung 61.0 Projektgruppe Konversion 2014, 106).



Qualitätskriterien	Kriterium	Aspekt	Zuständige Institution öffentlich ● privat ●	Beurteilung	
				Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Ansprüche quantitativ ● qualitativ ●	
Bedarf	Projektdate, Ziele und Akteure	Kenndaten Plangebiet	Geltungsbereich Kasernenareal: 144 ha Siedlungsfläche (8% Grünflächen, 38% Grünflächen, 54% Bauflächen) Ziel: 5.300 Einwohner, 5.300 Wohnungen, Erhalt Bestandsgebäude (1.900 qm BGF) Grundstücksgrößen: geeignet für EFH-, DH- und RH-Typologien	● ○	● ○
		Planungsanlass	Konversion US-Kaserne	● ○	● ○
		Stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen	Zivile Nachnutzung etablieren, Mischung von Wohntypen; Reintegration, Neu-, Umnutzung Baubestand; Freiraumorientierte Wohnformen	● ●	● ●
		Akteure	Stadt Mannheim, Projektmanager, Architekten, Planer	● ●	● ●
Standortfindung	Analyse-kriterien	Lage, Arrondierung	Östliche Stadtrandlage, ca. 500 m Entfernung zur Stadtgrenze Mannheims; Wald-, landwirtschaftliche Flächen sowie Siedlungsbereich in der Umgebung, Anbindung an die bestehende Erschließungsstruktur	● ●	● ●
Städtebauliches Konzept	Einbindung städtebaulicher Kontext	Wohntypologien	EFH-, DH- und RH-Typologien, MFH-Typologien in Bestandsgebäuden	● ●	● ●
		Öffentlicher Raum	Symbiose Denkmalschutz und qualitativ hochwertige Freiraumqualität, Vernetzung von Freiflächen; Freiraum- und Naherholungsqualität durch attraktive öffentliche Grünflächen	● ●	● ●
	Ökologische Qualität	Umwelt/Naturschutz	Stadtklimatische Funktionen, Nachhaltiges Bauen, Minderung Immissionsbelastungen, Umsetzung von Klimaschutzzielen	● ●	● ●
		Verkehr und Erschließung	Kurze Fußwegeverbindungen, Ausbau ÖPNV-Haltestellen, Verkehrsvermeidung, Stärkung Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fußverkehr), Elektromobilität	● ●	● ●

Qualitätskriterien	Kriterium	Aspekt	Zuständige Institution öffentlich ● privat ●	Beurteilung Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Ansprüche	
				quantitativ ●	qualitativ ●
	Soziale Qualität	Soziale Durchmischung	Leitbild „Diversity“ soll ein breites Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen schaffen	●	●
		Nutzungsmischung und Einrichtungen	Quartiersboulevard mit öffentlichen und kommerziellen Einrichtungen, Läden und Geschäften, Nahversorgung	●	●
		Konzept der „abgestimmten Vielfalt“	Zielgruppen: junge Familien zwischen 20 und 40 Jahren mit Kindern (Doppelverdiener, bildungsorientiert, eigentumsinteressiert), umzugswillige Ältere, die urban und gleichzeitig im Grünen wohnen möchten, junge, gut ausgebildete und experimentierfreudige Menschen, die über wenig Eigenkapital verfügen sowie Familien mit Migrationshintergrund	●	●
	Ökonomische Qualität	Vorteile aus Sicht der Kommune	Entwicklungsphase, Wachstumspotentiale, Etablierung von Standards (Wohnen, Energie etc.)	○	●
		Grundstück- und Immobilienpreise	Preisstaffelung in Abhängigkeit der Wohnfläche/Bautypologie/Qualitätsstandards	○	●
Bauleitplanung	Partizipation	Informelle Prozesse und Verfahren	Durchführung von Workshops, Bürgerforen, Netzwerktreffen etc. vorteilhaft für die Erstellung des Rahmenplans	●	●
		Formelle Prozesse und Verfahren	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Bürger, Bauträger und Architekten; Einleitung des Bauleitplanungsprozesses;	●	●
Realisierung und Vertrieb	Quartiersmanagement	Maßnahmen	Errichtung eines Infocenters durch den Investor; Beratungsmöglichkeit der Kunden für alle Bauträger und Einzelvermarkter; ein physisches Stadtmodell, Planunterlagen und Mitarbeiter des Bauträgers stellen Bauträgern und Bauherren alle relevanten Planungsunterlagen (Bebauungsplan, sonstige genehmigungsrelevante Revisionsunterlagen) zur Verfügung; Mit dem FRANKLIN-Zertifikat stellt die Stadt Mannheim Qualitätskriterien für Franklin dar. Alle angestrebten und in der Bürgerbeteiligung erarbeiteten Quartiersqualitäten, Mehrwerte und Ziele werden mit Zielmargen und Zielqualitäten fixiert. Für wichtige Akteure ist der aktuelle Entwicklungsstand jederzeit ersichtlich. Investoren können ihr Vorhaben in den entstehenden Nutzungs- und Angebotsmix optimal einordnen.	●	●

Tab. 5: Zielgruppenspezifische Bewertung Wohnstandort Benjamin Franklin Village Mannheim (Eigene Darstellung 2017 nach Stadt Mannheim 2016; Stadt Mannheim Fachbereich Stadtplanung 61.0 Projektgruppe Konversion 2014).

3.3.2 Übertragung des Sinus-Milieu-Modells® in den Raum: microm Geo Milieus®

Um die Sinus Milieus® für die räumliche Planung nutzbar zu machen, hat die microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH aus Neuss mit der Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH aus Heidelberg, gemeinsam die microm Geo Milieus® entwickelt. Im Rahmen dieser Kooperation werden repräsentative Befragungsdaten aus der Sinus-Milieu-Forschung mit den microm-Daten (vgl. Abb. 29) verknüpft.

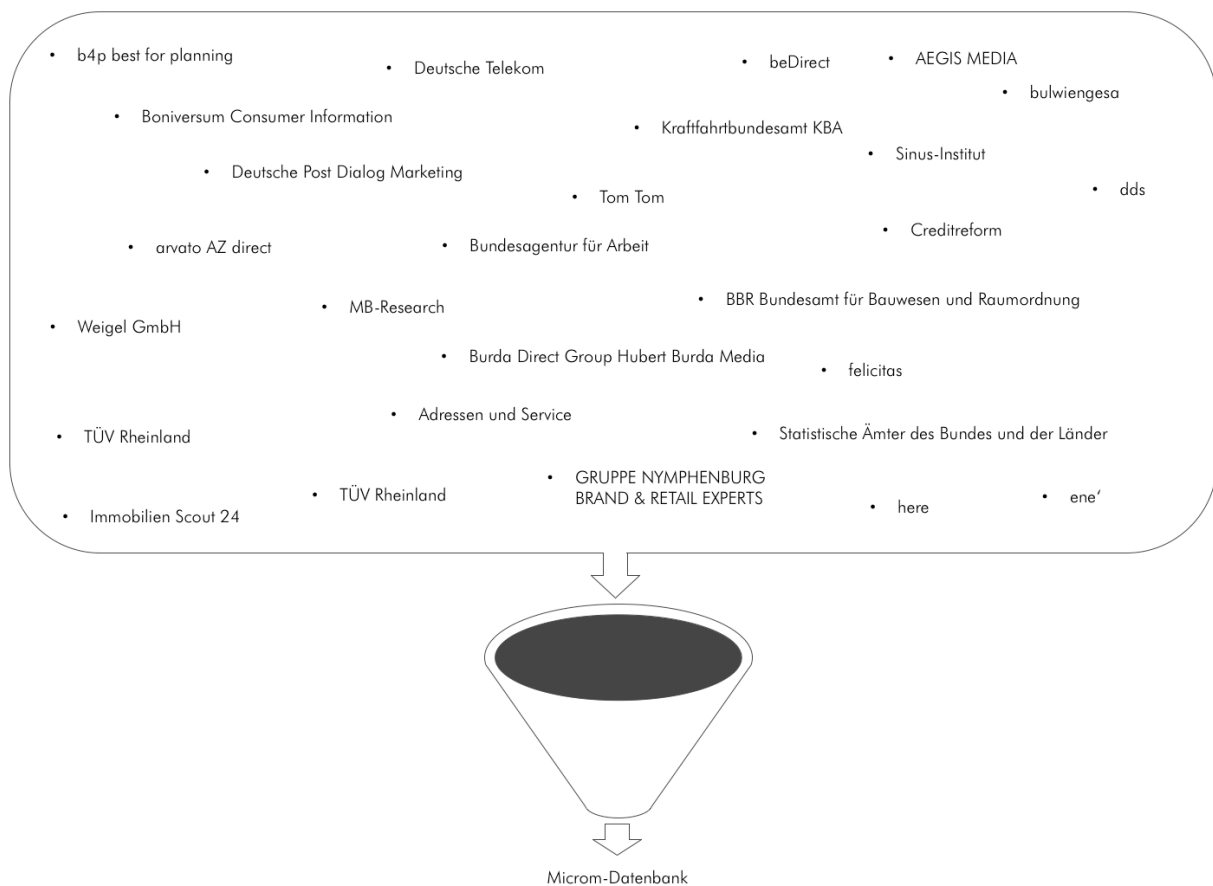
Die Firma microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Creditreform AG in Neuss. Als einer der national bedeutendsten gewerblichen Anbieter im Bereich Mikro- und Geomarketing ist microm seit 1993 Nutzer und Ersteller von mikrogeographischen Datenbanken.

Entstehungsprozess

Ursprünglich sind durch die Kooperation zwischen dem Sinus-Institut und der microm GmbH zunächst die MOSAIC-Variablen entstanden, die in den Folgejahren zu den microm Geo Milieus® weiterentwickelt wurden. Im Jahr 1998 sind erste Zusammenhänge zwischen der microm-Datenbank und den Sinus-Milieus experimentell untersucht worden, die 1999 in dem ersten MOSAIC-Milieu-Modell für das westdeutsche Milieu-Modell von Sinus Sociovision mündeten. Dadurch erhielten die Sinus-Milieus über ihre strategische Aussage hinaus erstmalig auch einen lokalisierbaren Nutzen (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2011, 81).

Basierend auf den positiven Erfahrungen der Zusammenarbeit zwischen microm und Unternehmen wie der Deutsche Bank 24, TUI oder Tchibo, die bereits mit den MOSAIC-Milieus gearbeitet hatten, entstand 2001 das erste gesamtdeutsche Milieu-Modell, welches durch die MOSAIC Milieus zugleich räumlich projiziert werden sollte. Mit dieser Zielsetzung wurden von Marktforschungsinstituten 35.000 Interviews durchgeführt, um eine Milieuzuordnung der Befragten vorzunehmen. Im Ergebnis konnten aus dieser Befragung 33.000 Interviews verwendet werden, die eindeutige Bezüge zu den Milieus aufzeigten und fortan eine räumliche Referenzierung – unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen – zum MOSAIC-Datenbanksystem ermöglichte (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2011, 81).

Im Ergebnis wird eine anonymisierte Analysedatenbank (vgl. Abb. 29) auf Hausebene entwickelt, in der die Milieuzugehörigkeit als Zielvariable enthalten ist und in der die MOSAIC-Daten als erklärende Variablen dienen. Mithilfe der MOSAIC-Daten, die Aussagen über den sozialen Status, die Familienstruktur, das Alter, den Haustyp, das Wohnumfeld, die PKW Nutzung, das Konsumverhalten oder die Kaufkraft zulassen, wurden Zusammenhänge zur Milieu-Zugehörigkeit überprüft. Daneben spielten auch grobräumigere Indikatoren wie Siedlungstypen und Wahlverhalten eine Rolle.



So können insbesondere die Konservativ-Etablierten Milieus als „statushohe, kaufkraftstarke, eher ältere Menschen beschrieben werden, die häufig Familien mit Kindern haben, ländliche oder Stadtrandlagen bevorzugen und die in ihrem Wahlverhalten eher zu konservativen Parteien neigen“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2011, 81).

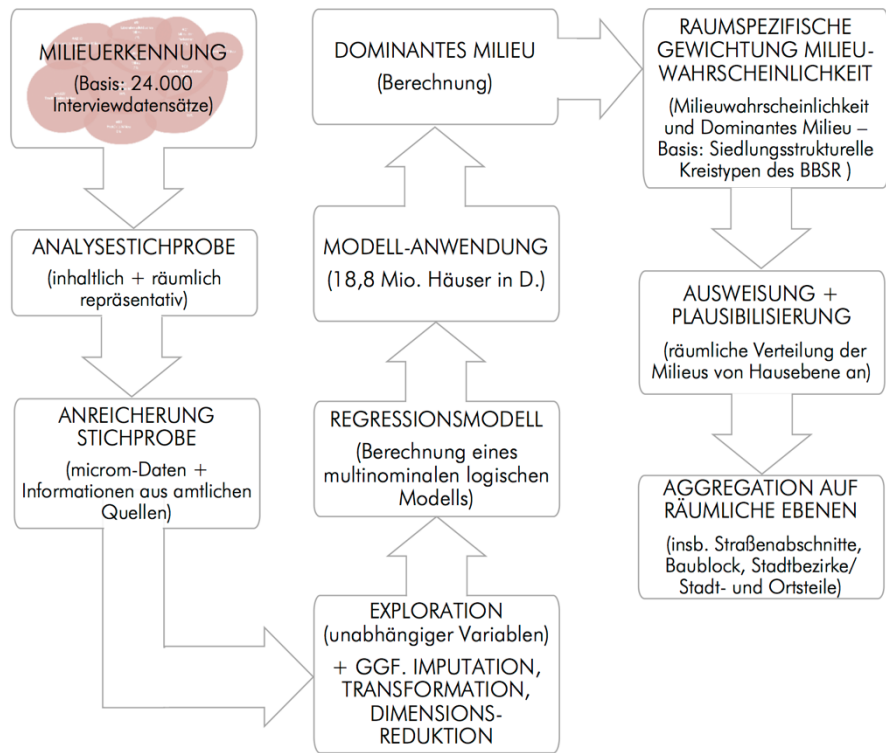
Abb. 29: microm-Datenquellen (Eigene Darstellung 2016 nach microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH 2016, 9).

Inhaltliche Bezüge zu den Sinus-Milieus® lassen sich im Rahmen der Stichprobe von 24.000 Datensätzen durch multivariate statistische Verfahren messen, mit Hilfe mathematischer Formeln speichern und auf andere Datenbestände übertragen (vgl. Abb. 30). Durch diese „Vorgehensweise wurde eine „lineare und logistische Regressionen umgesetzt“, indem für die zehn Milieus – getrennt nach alten und neuen Bundesländern – insgesamt 20 Modelle berechnet wurden, um diese anschließend auf alle 18,2 Mio. Häuser in Deutschland zu übertragen (vgl. Ebenda). Als Resultat lassen sich pro Haus zehn Werte konstatieren, die für jedes einzelne Sinus-Milieu® prognostizieren, mit welcher Wahrscheinlichkeit dieses Sinus-Milieu® in einem Haus vorzufinden ist (vgl. Ebenda).

In einem anwendungsorientierten, webbasierten GIS-System (sog. microm mapChart Manager) das stetig gemeinsam mit den firmeneigenen Kunden (vgl. Abb. 29) weiterentwickelt wird, bindet microm Daten ein, die größtenteils einen unmittelbaren räumlichen Bezug aufweisen. Auch eigene statistische Daten können in den microm mapChart Manager importiert werden, wo sie in einem nächsten Schritt geokodiert, digitalisiert, visualisiert (z.B. flächenhafte Darstellung milieuspezifischer Ausprägungen) und analysiert

Abb. 30: microm-Ansatz zur räumlichen Projektion des Sinus-Milieu-Modells® (Eigene Darstellung 2017 nach (microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH 2016 (c), 39).

Analyseprozess zur Übertragung der microm Geo Milieus® in den Raum

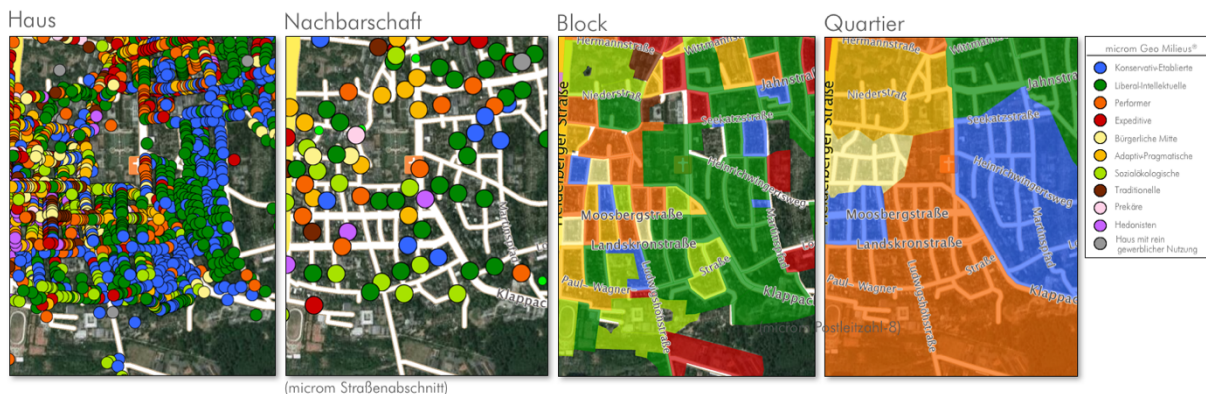


(z.B. Einzugsgebiete nach Entfernungsradien, Fahrzeiten oder eigenen Kriterien) werden können.

In einer kartographischen Darstellung lassen sich einzelne Gebietsstrukturen (vgl. Abb. 31) als selektive Einzugsgebiete festlegen. So ist eine Verteilung der microm Geo Milieus® auf diversen räumlichen Ebenen verfügbar (Hausebene, Ebene der Straßenabschnittsebene/Nachbarschaft, Baublock- oder Quartiersebene).

Abb. 31: microm-Geokarte, Exemplarischer Auszug dominanter microm Geo Milieus® in einem räumlichen Teilbereich der Stadt Darmstadt, differenziert nach unterschiedlichen räumlichen Ebenen; (microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH® 2016 (b)).

Die microm-Basisdatenbank ist ein Ergebnis aus der Kooperation zwischen diversen Institutionen (vgl. Abb. 29), die ihre Datenbestände in anonymisierter Form eingebracht haben. Hierbei werden auch amtliche Daten, wie z.B. PKW Bestandsdaten des Kraftfahrtbundesamtes (KBA), Daten der Statistischen Landesämter und Datenbestände des BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aufbereitet und verarbeitet.



Zusätzlich zu den hier dargestellten Raumgliederungsebenen kann die Milieuverteilung innerhalb weiterer Raumgliederungen ausgewiesen werden, wie bspw. den 1-km INSPIRE-Rastergrids oder Postleitzahlgebieten.

Überwiegend werden solche Daten implementiert, die entweder den Haushalt oder das weitere Wohnumfeld beschreiben. Neben geographischen Informationen (z.B. der Lage im Raum bzw. im Stadtgebiet) und Informationen zur Bebauungsstruktur (Haus- und Straßentyp) werden auch ökonomische (z.B. sozialer Status, berufliche Qualifikation) und demographische Informationen (z.B. das Alter des Haushaltsvorstandes, die Wahrscheinlichkeit von Singlehaushalten etc.) dem microm Geo Milieu®-Modell zu Grunde gelegt. Diese Informationen liegen grundsätzlich für alle (ca. 40 Mio.) Haushalte Deutschlands vor und werden für die rund 18,2 Mio. Häuser (Statistisches Bundesamt 2016, online) ausgewiesen. Für die microm-Analysen werden – aus Gründen des Datenschutzes – mehrere zu einem Wohnumfeld gehörende Häuser zu einem „virtuellen“ mikrogeographischen Segment gebündelt, das mindestens fünf, durchschnittlich acht Haushalte (vgl. Abb. 32) umfasst (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2011, 81).

Das Unabhängige Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein (ULD) bestätigt die Unbedenklichkeit der mikrogeographischen Vorgehensweise durch das Unternehmen microm. So wird in der im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie durchgeführten Studie „Datenschutz und Geoinformationen“ von 2007 konstatiert: „Entsprechend der statistikrechtlichen Praxis kann man davon ausgehen, dass bei einer Zusammenführung von mindestens vier Personeneinheiten zu einem Datensatz der Personenbezug hinreichend verschleiert wird“ (Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein (ULD) 2007, 25).

Methodisch betrachtet analysiert microm somit zuerst, ob mindestens fünf Haushalte in den Gebäuden vorkommen, Mehrfamilienhäuser stellen eigene Segmente dar. Ist dies nicht der Fall, werden in jeder Straße strukturähnliche Häuser zu Segmenten zusammengefasst, in denen insgesamt mindestens fünf Haushalte vorkommen (vgl. Abb. 32). Zugleich werden die Einzeldaten zu aussagefähigen Strukturindikatoren für die Segmente verdichtet, und die Information wieder pro Haus als Datei aufbereitet. Über mehr als eine Milliarde Einzelinformationen fließen in die Datenbank ein und ermöglichen eine Projektion der microm Geo Milieu® auf unterschiedlichen Raumebenen (Bundesgebiet, Länder-, Regierungsbezirke, Kreise, Gemeinden, Stadtteile, Straßenabschnitte, Gebäude).

Diese kleinräumigen Daten stellen Wahrscheinlichkeitswerte zur Milieuzugehörigkeit dar, sie sind grundsätzlich nicht als exakte Werte anzusehen, obgleich milieuspezifische Verteilungen, Strukturen und Dominanzen identifiziert werden können.

Dominantes microm Geo Milieu®

„Das Dominante microm Geo Milieu® ist das Milieu, welches ein Gebäude, einen Straßenabschnitt oder eine PLZ8 am besten repräsentiert, da es dort am stärksten überrepräsentiert ist. Dabei handelt es sich nicht zwingend um das Milieu mit der maximalen Milieuwahrscheinlichkeit“ (microm Micromarketing-Systeme und consult GmbH 2016 (d), 3).

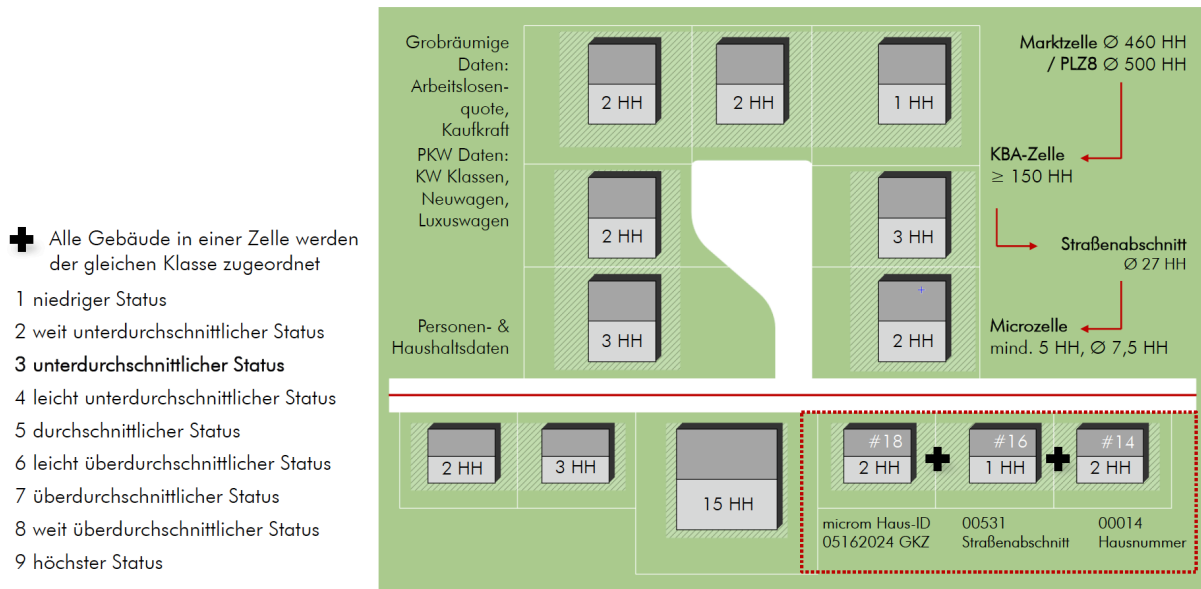


Abb. 32: microm-Methodik zur Übertragung der Sinus-Milieus® in den Raum (eigene Darstellung 2016).

Zur Berechnung des dominanten microm Geo Milieus® wird auf Basis der Milieuwahrscheinlichkeiten zunächst ein Index berechnet. Dazu wird die Milieuwahrscheinlichkeit der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahrscheinlichkeiten räumlich stark variieren, wird jede Gemeinde einer der drei siedlungsstrukturellen BBR-Regionsgrundtypen „Agglomerationsräume“, „Verstädterte Räume“ oder „Ländliche Räume“ zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt also vier unterschiedliche Referenzgebiete herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet den größten Index aufweist, wird als dominantes microm Geo Milieu® ausgewiesen (microm Micromarketing-Systeme und consult GmbH 2016 (d), 4).

3.3.2.1 Anwendungsfelder und Strategie zur Nutzung des microm mapChart-Managers für sozialräumliche Analysen

Nachdem im vorhergehenden Kapitel die Übertragung der Sinus Milieus® in den Raum durch den Ansatz der microm Geo Milieus® dargelegt ist, werden im Folgenden die Erkenntnisse der ausgewählten Fallstudie für die Stadt Konstanz erörtert, um die planungspraktische Eignung des Milieu-Ansatzes beurteilen zu können.

3.3.2.2 Ausgewählte Fallstudien und Referenzen

Das Hauptamt für Statistik und Steuerungsunterstützung der Stadt Konstanz hat im Jahr 2012 den Statistik-Bericht „Sinus Milieus in der Stadt Konstanz“ herausgegeben (Stadt Konstanz – Hauptamt Statistik und Steuerungsunterstützung 2012). Die in der Veröffentlichung aufgeführten räumlichen Analysen zu den Sinus Milieus® basieren auf den Daten von microm aus dem Jahr 2009.

Hintergrund dieser Untersuchung ist die zentrale Frage nach der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Konstanzer Bevölkerung. Während kommunale Einwohnerstatistiken objektive Informationen zur quantitativen Zusammensetzung und Verteilung der Bevölkerung liefern, bleiben subjektive Einstellungen wie die Wohnstandortwahl oder das Wahlverhalten unergründet. Ebenso spielen subjektive Werteorientierungen bzw. sozialstrukturelle Merkmale wie Einkommen, Bildungsabschluss und Haushaltsgröße für die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik eine tragende Rolle. Um ergänzende Daten zu Einstellungen und Werteorientierungen zu erhalten, können anstelle von zusätzlichen empirische Erhebungen (beispielsweise Umfragen) die Erkenntnisse der Sinus Milieu®-Forschung zu Grunde gelegt werden.

Die Abgrenzung und Beschreibung der sozialen Milieus und ihre jeweilige Lebensorientierung ist in der Studie der Stadt Konstanz für die Gesamtstadt und innerhalb der Stadtgebiete analysiert worden. Hierfür werden zunächst die ermittelten Sinus Milieus® für die Gesamtstadt Konstanz und anschließend die Milieu-Strukturen für einzelne Stadtteile näher betrachtet. Hierbei hat microm die Sinus Milieus® nach Haushalten – ausgehend von der Adresse – in kleinräumiger Verteilung aufbereitet. Um Verzerrungen durch unterschiedliche Bebauung zu vermeiden, wurden die Daten nach der Zahl der Haushalte gewichtet.

Ein kurzer Vergleich der Ausprägungen der Sinus Milieus® von Konstanz dient zunächst der Orientierung und Einordnung der Stadt im gesamtdeutschen Kontext (vgl. Tab. 6).

Sinus Milieus®	Anteile in Konstanz	Anteile in Deutschland
Gesellschaftliche Leitmilieus	48%	30%
Traditionelle Milieus	16%	19%
Mainstream-Milieus	11%	27%
Hedonistische Milieus	25%	20%

Tab. 6: Vergleichende Gegenüberstellung der microm Geo Milieus® auf Hausebene in der Stadt Konstanz 2012 (Basis: Sinus Milieu-Modell® 2009) mit der bundesweiten Milieu-Verteilung 2012 (Eigene Darstellung 2016 nach Stadt Konstanz, Hauptamt – Statistik und Steuerungsunterstützung 2016).

In Relation zu Deutschland ist in Konstanz ein deutlicher Überhang der gesellschaftlichen Leitmilieus festzustellen, die fast die Hälfte der Konstanzer Haushalte repräsentieren (Stadt Konstanz – Hauptamt Statistik und Steuerungsunterstützung 2012, 10). Dies kann mit dem hohen Studierendenanteil zusammenhängen, denn diese sind in den beiden Milieus nach den Analyseergebnissen des Sinus-Instituts besonders stark vertreten. Weiterhin sind zu den postmateriell geprägten Milieus auch einkommensstarke Haushalte mit Kindern dazu zu zählen. Dies lässt auf einen hohen Anteil von Familien mit überdurchschnittlichem Einkommen schließen.

Eine weitere Abweichung zum Bundesvergleich ist der große Anteil der Milieus der Experimentalisten in Konstanz von 17 %. Auch dieses Milieu wird hauptsächlich von Studierenden vertreten, was die starke Präsenz der Milieus in der Universitätsstadt erklären könnte. Weniger stark ausgeprägt sind die Mainstream-Milieus der Bürgerlichen Mitte, der Konsum-Materialisten und der DDR-Nostalgiker. Der Anteil dieser Milieus in Konstanz umfasst im Vergleich zur gesamtdeutschen Verteilung weniger als die Hälfte. Insgesamt können aufgrund der abweichenden Milieuverteilungen in Relation zu den nationalen Anteilen besondere charakteristische Eigenschaften der Stadt deutlich werden: So wird zum einen der starke universitäre Einfluss auf die Stadt aufgrund hoher Studierendenzahlen sichtbar. Zum anderen ist ein großer Anteil von Familien mit überdurchschnittlichem Einkommen zu erkennen.

Gesamtstädtische Betrachtung der Sinus-Milieus® in Konstanz

Betrachtet man die Verteilung der vier Milieu-Obergruppen in der Stadt Konstanz, fallen vor allem die gesellschaftlichen Leitmilieus auf, welche neben den traditionellen Milieus, den Mainstream Milieus sowie den Hedonisten deutlich dominieren. So sind die gesellschaftlichen Leitmilieus fast der Hälfte aller Konstanter Haushalte zugeordnet, während 25% Prozent aller Haushalte durch die Hedonisten repräsentiert werden. Die Traditionellen Milieus (16%) sowie die Milieus des bürgerlichen Mainstreams (11%) sind in Konstanz im Bundesvergleich unterrepräsentiert (vgl. Tab. 6).

Eine differenzierte Betrachtung der zehn Sinus Milieus® verdeutlicht die sozialstrukturelle Zusammensetzung der Konstanzer Bevölkerung. Die Milieus der Postmateriellen (23%) und der modernen Performer (19%) sind in Konstanz am Stärksten vertreten. Als drittgrößtes Milieu sind die Experimentalisten mit einem Anteil von 17 % aller Haushalte vertreten. Die übrigen Milieus sind in der Gesamtbetrachtung unterrepräsentiert.

Kleinräumige Verteilung der Sinus-Milieus® in Konstanz:

In der Betrachtung der kleinräumigen Verteilung der Sinus Milieus® wird deutlich, wie vielfältig und unterschiedlich einzelne Stadtteile sind und wie sehr sie sich von der gesamtstädtischen Verteilung in Konstanz unterscheiden.

In allen fünf Stadtteilen dominieren die gesellschaftlichen Leitmilieus noch stärker als in der gesamtstädtischen Betrachtung. Der Anteil der Milieus der Hedonisten, die gesamtstädtisch am zweitstärksten vertreten sind, spielt in der Betrachtung der städtischen Arrondierungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung eine untergeordnete Rolle. Der Anteil der traditionellen Milieus unterscheidet sich in den Betrachtungsräumen stark. Lediglich die Anteile der Mainstream-Milieus ähneln sich in allen betrachteten Stadtteilen, sie liegen zwischen 5% und 8% und damit unter dem gesamtstaatlichen Wert (11%).

Schlussfolgerungen

Diese Statistiken auf Basis klein- und kleinräumiger microm-Daten sind Schätz- und Wahrscheinlichkeitswerte zur Milieuzugehörigkeit. Daher sind die microm-Daten grundsätzlich nicht als exakte Werte anzusehen, gleichwohl aber sind Verteilungen, Strukturen und Dominanzen an ihnen ablesbar. Die Milieuzugehörigkeit einer Hausadresse ergibt sich aus dem jeweiligen dominanten Milieu. Das dominante Milieu ist, wie in Kap. 3.3.2 beschrieben, das Milieu, welches im Vergleich zu einem Referenzgebiet am stärksten überrepräsentiert ist. Zum Referenzgebiet gehören im Fallbeispiel Konstanz alle Kreise desselben Kreistyps (nach der Einteilung des BBR) dazu. Das Referenzbeispiel Konstanz gehört nach dieser Einteilung zu den verdichteten Kreisen mit einer Dichte von über 150 Einwohnern pro km². Das dominante Milieu für Konstanz wird auf Basis dieses Vergleichs mit Städten wie Freiburg, Augsburg, Tübingen und Ravensburg gebildet.

Zur Vereinfachung erfolgt im Rahmen der Konstanz-Studie weiterhin die Schätzung der Milieuzugehörigkeit von Haushalten unter der Annahme, dass alle Personen eines gemeinsamen Haushalts demselben Milieu angehören. Diese Daten werden für den Bericht durch die Stadt Konstanz zusätzlich nach Haushalten je Hausadresse gewichtet. Ohne die Gewichtung würde beispielsweise ein Studentenwohnheim mit weit über 100 Bewohnern in gleichem Maße wie ein Einfamilienhaus in die Berechnung mit einfließen. Auf Bundesebene liegen keine nach Haushalten gewichteten Daten zur Milieuzugehörigkeit vor. Das Unternehmen microm wird in der Studie dahingehend zitiert, dass die gewichteten Milieudaten der Stadt Konstanz mit den ungewichteten Daten für Deutschland verglichen werden können, ohne dass sich dabei wesentliche Verzerrungen ergeben (Stadt Konstanz – Hauptamt Statistik und Steuerungsunterstützung 2012).

Die Konstanz-Studie zeigt auf, dass sich die Ausprägungen der Sinus Milieus® regional unterschiedlich darstellen. Aber auch zeitlich gesehen sind die Sinus Milieus® nicht als statisch festgelegte Strukturierung der Gesellschaft zu betrachten, da sich die Sinus Milieus® stetig verändern. So werden in dem gegenwärtigen Sinus Milieu®-Modell beispielsweise die DDR-Nostalgiker nicht mehr explizit erfasst. Beeinflusst wird dies vom gesellschaftlichen Wandel: Ein Wertewandel, der sich in einer Gesellschaft vollzieht, wirkt sich auch auf deren Milieustrukturen aus. Das Sinus-Institut beobachtet ein kontinuierliches Wachstum im modernen Segment, während der Anteil der traditionellen Milieus – bedingt durch das hohe Lebensalter – immer weiter abnimmt. Aus längerfristigen gesellschaftlichen Veränderungsprozessen können sich somit im Gegensatz dazu auch völlig neue Milieus entwickeln. In diesem Bericht wird aufgezeigt, dass sich Konstanz hinsichtlich seiner Milieustruktur stark von der Milieustruktur Deutschlands unterscheidet. So hat Konstanz einen erheblich höheren Anteil an gesellschaftlichen Leitmilieus, insbesondere das postmaterielle Milieu ist hier besonders ausgeprägt. Die Mainstream-Milieus hingegen sind im Vergleich zur gesamtdeutschen Verteilung weniger vertreten. Differenziert nach innerstädtischen Stadtteilen ergeben sich jedoch unterschiedliche Zusammensetzungen, die bei stadtteilspezifischen kommunalen Entscheidungen in Betracht gezogen werden sollten. Anhand der dargelegten Inhalte lässt sich festhalten, dass sich Milieu-Analysen eignen, um Sozialräume in Städten zu erfassen und Nachfragestrukturen identifizieren zu können.

3.3.3 Anwendung des Sinus-Milieu-Modells® im Kontext der Wohnbaulandentwicklung und Vermarktung durch wahrZeichen- Sinus-Milieus®

3.3.3.1 Anwendungsfelder und Strategien zur Nutzung des Sinus-Milieu-Modells®: Qualitativer Analyseansatz der Wohnpräferenzen und zielgruppenspezifischen Wohnbaulandentwicklung und -vermarktung

Das Marketing-Unternehmen wahrZeichen, das u.a. mit dem Sinus-Institut ein Netzwerk zur Vermarktung von Quartieren, Baugebieten und Wohnimmobilien bildet, konzipiert Wohnquartiere unter Berücksichtigung der Sinus-Milieus®. Auf Basis der bisherigen Projekterfahrung, stammen 70 bis 80 Prozent der Mieter und Käufer in einem neuen Viertel aus der Umgebung, wonach sich die Struktur des Neubaugebiets also am Umland orientiert.

Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnstandortentwicklung

Als Basis für die erfolgreiche zielgruppenspezifische Vermarktung von Wohnbauland wird ein Geomarketing zugrunde gelegt. Aus der Einschätzung der vorhandenen Lebensstile und der geografischen Verortung konnte eine Prognose für das Marktvolumen, der Milieu- und Produktmix abgeleitet werden. Zudem wurde definiert, in welchen Gebieten nachfragende Zielgruppen gezielt informiert und letztlich akquiriert werden sollen.

Mit Hilfe der nachstehenden vier Planungsschritte vermittelt wahrZeichen Grundstücke an Bauherren mit ähnlichen Lebensweisen – basierend auf dem Sinus-Milieu®-Modell. Die Sinus-wahrZeichen-Studie „Wohn- und Lebenswelten“ fasst die Immobiliensuchenden in Gruppen zusammen. Demnach bevorzugen beispielsweise Konservative den Gründerzeit-Stil, die Bildungselite hat eine Affinität zum urlaubsnahen Ambiente, ein Garten ist ihnen wichtig. Die Avantgarde mag es modern, puristisch – individuell und repräsentativ. Für die junge Mitte ist der Grundriss entscheidend: Flexibilität ist aufgrund des Familienzuwachses gefragt. Familienorientierte Milieus bevorzugen Mehrfamilienhäuser – keine exklusiven Extras, dafür aber einen Balkon. Für Trendsetter sollten die Gebäude Charakter besitzen, sei es der Gründerzeit-Stil oder das Fabrikambiente.

- **Wohnverhalten analysieren**

Das Sinus-Milieu-Modell gruppiert nach Definition des Heidelberger Sinus-Instituts „Menschen, die sich in ihrer Lebensauffassung und Lebensweise ähneln“ (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2014, online).

Grundlegende Wertorientierungen gehen dabei ebenso in die Analyse ein wie allgemeine Einstellungen zum Wohnen, zur Architektur, zur Freizeit, zu Geld und zu persönlichen Wertevorstellungen (vgl. Kap. 3.2).

- **Charakterisieren von Zielgruppen**

Bei dem Konzept der Wohnwelten von Sinus und wahrZeichen werden die Zielgruppen charakterisiert, die bspw. Rückschlüsse liefern über die passende Kommunikation oder die Finanzierung. Jedes Sinus-Milieu® hat einen eigenen Wohnstil. Bauträger und Kommunen können nach Aussagen von wahrZeichen anhand des Infopakets „Wohn- und Lebenswelten“ Bauvorhaben marktorientierter entwickeln. Beispielsweise unterscheiden sich Wohnhäuser in einer Gegend, in der eher konservative Bewohner angesiedelt sind von bspw. Wohnhäusern der jungen Alternativen.

Bei der Analyse greift wahrZeichen vor allem auf die microm-Geokarten (vgl. Abb. 31) und die „Milieu-Spinne“ (vgl. Abb. 33) als Instrumentarien zurück. Die Geokarte basiert auf Daten, die microm Consumer Marketing liefert. Hierzu zählen insbesondere Informationen bzgl. der Verteilung der Einkommensklassen am Mikrostandort, der Pkw-Zulassungen, der postalischen Daten, des Umzugsverhaltens, der Arbeitslosenquote oder der Bereitschaft der Bewohner, Geld für bestimmte Artikel auszugeben. Aus diesen Informationen leitet microm ab, welche Milieus im Quartier dominant sind und welche sich gut eingliedern lassen. So stammen im Fall des Referenzprojektes Prima Colonia Köln beispielsweise 70-80% der neuen Käufer aus der unmittelbaren Umgebung des neuen Wohnquartiers.

Anhand der „Milieu-Spinne“ gleicht wahrZeichen die Gebietscharakteristika mit den Bedürfnissen der Milieus ab. So werden der aufgeklärten Bildungselite die Nähe zur Natur, eine gute Infrastruktur mit Einzelhandel sowie Freizeit- & Sportmöglichkeiten als wichtige Wohnstandortkriterien attestiert, während die medizinische Versorgung oder die Nähe zum Arbeitsplatz für diese Zielgruppen eine eher untergeordnete Rolle – insbesondere im Vergleich zu den Angehörigen des familienorientierten Mainstreams – darstellt.

- **Passende Angebote finden**

Um möglichst genau zu erkennen, welchen Milieus welche präferieren Baustile und Interessen zuzuordnen sind, wird ein „Wohnhaustypetest“ (vgl. Tab. 7) zu Grunde gelegt.

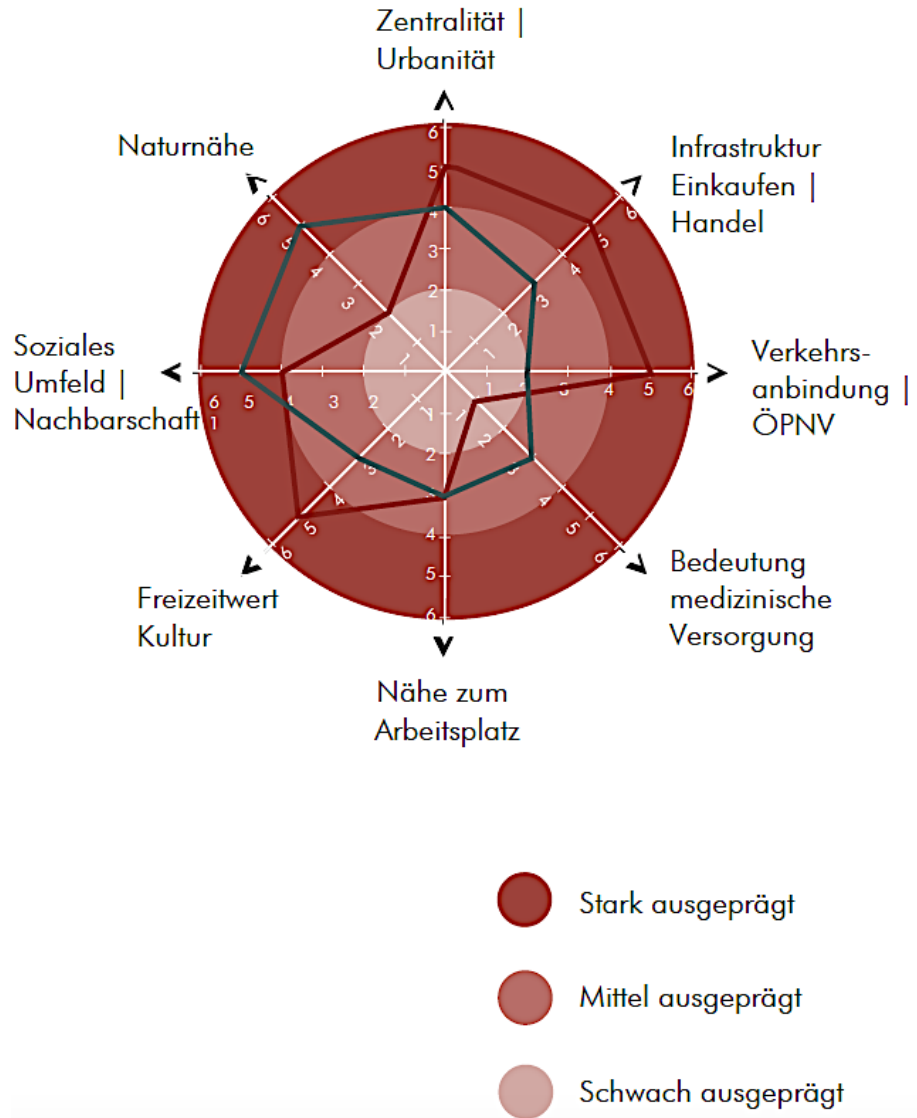
Dieser basiert im Wesentlichen auf fünf zentralen Themen bzw. Fragestellungen:

Im Rahmen des „Wohnhaustypetests“ wird der potenzielle Kunde gebeten, einen kurzen Fragebogen auszufüllen. Dabei geht es insbesondere

- um den gewünschten Wohnstil – ob klassisch, mediterran oder modern,
- um die Wohnwünsche – ob beispielsweise mit Kindern, mit mehreren Generationen oder energieschonend,
- um die Haustypen – freistehendes Einfamilienhaus-, Zweifamilienhaus- oder Bungalow-Typologie,
- den Wohnflächenbedarf und
- um das Budget.

Abb. 33: wahrZeichen-Instrument „Milieu-Spinne“ (Eigene Darstellung 2016 nach wahrZeichen 2013, online).

Lagekriterien der Konservativ-Etablierten Milieus



Da in Deutschland rund 75% aller Haushalte Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte darstellen und demzufolge Singles und Paare die führende Lebensform (anstelle der Familien) abbilden, ist der quantifizierte Wohnflächenbedarf im Bundesvergleich überdurchschnittlich hoch, da die durchschnittliche Wohnfläche eines deutschen Einwohners nach den Zensus-Erhebungen 46,5 Quadratmeter (Statistisches Bundesamt 2017, online) beträgt.

Durchschnittlich fallen Hochbaukosten in Höhe von 1.386 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei Neubauten mit drei oder mehr Wohnungen an (BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013). Somit sind die wahrZeichen-Wunschbudgets exkl. Grundstückskosten (Kaufpreise liegen zwischen 230.000 und 440.000 Euro) überdurchschnittlich hoch kalkuliert (vgl. Tab. 7).

I. Wohnstil	1. Klassisch
	2. Mediterran
	3. Modern
II. Wohnwünsche	1. Wohnen mit Kindern
	2. Kombination Wohnen und Arbeiten
	3. Wohnen auf einer Ebene
	4. Wohnen mit mehreren Generationen
	5. Mediterranes Ambiente
	6. Energieschonendes Wohnen
	7. Sonstiges
III. Haustypologie	1. Freistehendes Einfamilienhaus
	2. Doppelhaushälfte
	3. Kettenhaus
	4. Atriumhaus
	5. Eingeschossiger Bungalow
	6. Zweifamilienhaus
VI. Wohnflächenbedarf	1. 90-120 m ² Wohnfläche
	2. 121-160 m ² Wohnfläche
	3. 141-160 m ² Wohnfläche
	4. 161-180 m ² Wohnfläche
	5. über 180 m ² Wohnfläche
V. Wunschbudget	1. 250.000-300.000 Euro
	2. 300.000-350.000 Euro
	3. 350.000-400.000 Euro
	4. über 400.000 Euro

Tab. 7: Zentrale Fragestellungen des wahrZeichen-Wohnhaustypetests (Eigene Darstellung 2016 nach Amand GmbH & Co. Köln-Widdersdorf KG 2013, online).

Nach der Auswertung bekommt der Interessent ein Angebot für das Grundstück eines bestimmten Haustyps. Ist er damit einverstanden, wird das Bauland befristet reserviert.

Daraufhin werden die ersten Schritte zur Planung und Finanzierung des Projekts eingeleitet.

- **Potentiale ausloten**

Neben den Werten und Lebensstilen der Milieus stellt wahrZeichen in der Regel auch einen räumlichen Bezug zur Historie des zukünftigen Wohnstandortes her. So ist es bspw. den familienorientierten Menschen wichtig, nach der Arbeit schnell zu Hause bei der Familie zu sein. Dafür verzichten sie gerne auf ein großes Kulturangebot in der Nachbarschaft. Hinsichtlich der Historie des Gebiets spielt der Bezug zu den Milieus ebenfalls eine Rolle. Beispielsweise würde sich auf dem Gelände einer ehemaligen Chemiefabrik das Milieu der gesellschaftskritischen Alternativen tendenziell eher nicht ansiedeln. Kreative Trendsetter hingegen stehen einer problematischen Vorgeschichte des Areals offener entgegen. Steht noch Fabrik- und Loftsubstanz mit Flair auf dem Gelände, sind diese Milieus hiervon oftmals angetan.

3.3.3.2 Ausgewählte Fallstudien und Referenzen

Das Wohnquartier Prima Colonia in Köln Widdersdorf-Süd ist gegenwärtig eines der größten privaten Stadtentwicklungsprojekte in Deutschland. So umfasst das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 158 Hektar, die zu einem Anteil von etwa einem Drittel (52 ha) wohnbaulich entwickelt ist (vgl. Abb. 34).

Bedarf, Planungsziele und Standortfindung

Anlass und Basis für die Planung der Siedlungserweiterung Widdersdorf-Süd ist der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln von 1990. Im Rahmen des auf den Wohnungsgesamtplan aufbauenden Programms „Wohnungsbau 2000“ hat die Stadt Köln die südlich an Widdersdorf angrenzenden Flächen Widdersdorf-Süd als Wohnbaulandreserve ausgewiesen (Stadt Köln 2014, online). Im Rahmen des Wohnungsgesamtplans der Stadt Köln aus dem Jahr 2003 ist ein Fehlbestand von 50.000 Wohnungen ermittelt, der durch ein Neubauquartier mit „einer lockeren städtebaulichen Bebauung mit privaten Grünflächen“ (BMVB-Service GmbH 2013, online) bis 2015 behoben werden soll.










 Wohnen	 Betreutes Wohnen	 Nahversorgung/ Handel	 Kindergärten/ Schulen
 Golfplatz/ Freifläche	 Sportplatz und öffentliche Grünfläche	 Funktionale Grünverbindung/ Straßenbegleitendes Grün	

Abb. 34: Nutzungskonzept Wohnstandort Köln-Widdersdorf (Eigene Darstellung 2017 nach (Google Inc. 2017).

In dem Neubauquartier Köln Widdersdorf-Süd sollen zu den bestehenden 6.500 Einwohnern ca. 3.500 Einwohner neu angesiedelt werden (BMVB-Service GmbH 2013, online). Hinsichtlich der Wohnformen sollen nach Vorstellungen der Stadt Köln etwa 850 EFH-Wohneinheiten und 250 Wohneinheiten in verdichteter Mehrfamilienhaus-Bebauung entstehen (Stadt Köln 2014, online). Weitere Planungsziele bestehen in der Sicherung der Sportplätze inkl. der Ergänzung eines Vereinsheims, der Errichtung einer Grundschule, dreier Kindergärten und diverser Spielplatzflächen (vgl. Ebenda).

Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnstandortentwicklung

Eine umfassende Analyse der Wohnstandortentwicklung Prima-Colonia Köln-Widdersdorf-Süd im Sinne einer zielgruppenspezifischen Beurteilung nach wohnstandortbezogenen Qualitätskriterien (vgl. Tab. 8) ergibt, dass durch die Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und dem privaten Investor sowohl quantitative als auch qualitative Anforderungen an nachhaltige Wohnstandorte in den diversen Planungsprozessschritten (Analysephase, Bauleitplanung, bauliche Realisierung, Vermarktung und Betrieb) stringent umgesetzt werden.

Die städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets Köln Widdersdorf-Süd erfolgt durch den privaten Investor Amand GmbH & Co. KG, der zunächst private und städtische Grundstücke erwirbt und gemeinsam mit der Stadt Köln ein interdisziplinäres Planungsteam zusammenstellt. In den ersten Planungsprozessschritten werden Projektstudien für das Gebiet durchgeführt und Planungsideen entworfen, wobei gewisse Zielsetzungen (Lärmschutz zur Autobahn, Anbindung an den bestehenden Ortskern, Erhalt der Sportanlagen, Übergang zur freien Landschaft, verkehrliche Anbindung) verfolgt werden, die 2002 in ein städtebauliches und verkehrliches Entwicklungskonzept münden sowie abschließend in einem städtebaulichen Konzept umgesetzt werden. Als zentrale Basis für die wirtschaftliche Kalkulation des Gesamtprojektes werden von den ersten Überlegungen an Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Wohnbedarfsanalysen vorgenommen. So wird im Jahr 2003 eine Marktanalyse erarbeitet, die, anhand ermittelter Marktbedingungen, eine Prognose der Grundstückspreise für den Verkauf von Wohnbauland beinhaltet.

Darauf aufbauend werden in einer zielgruppenspezifischen Wohnbedarfsanalyse die Sinus-Milieus® gemäß den Lebensstilen und Wohnpräferenzen analysiert. Diese Milieu-Strukturen werden danach mit den in Köln lebenden Personen sowie mit den nach Köln zuziehenden Personengruppen verglichen. Hieraus wird das Nachfragepotential für Köln Widdersdorf-Süd identifiziert sowie ein auf diese Zielgruppen zugeschnittenes Wohnungsangebot entwickelt.

Im Kontext der Projektentwicklung werden hierbei die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung instrumentalisiert, um die qualitative Nachfrage zu identifizieren. Anstatt Wohnbauflächen inklusive Bauformen per se angebotsorientiert zu entwickeln und anschließend Mieter bzw. Käufer zu suchen, werden zunächst die individuellen Bedürfnisse der potentiellen Zielgruppen eruiert und somit die individuelle Nachfrage identifiziert. Existiert demnach beispielsweise eine hohe Nachfrage nach Wohnbungalows für Senioren, dann werden solche Typologien mit komfortabler Wohnfläche in eingeschossiger Bauweise errichtet. Auf diese Art und Weise wird nach den Erfahrungen von wahrZeichen „Angebot und Nachfrage leichter zueinanderfinden, der Markt sich so abkühlen“ (Wirtschaftsmagazin der Rhein-Neckar-Zeitung 2013). Durch die „abgestimmte Vielfalt nach Lebensstilen“ (vgl. Ebenda) kommt wahrZeichen zur Erkenntnis, dass das Zusammenleben zwischen den Bewohnern harmonischer verlaufen kann als in anderen neuen Stadtvierteln, die durch polarisierende Sozialstrukturen gekennzeichnet sind. So verfolgt wahrZeichen den Ansatz, dass in der Regel mindestens vier bis fünf Milieu-Typen in einem Wohnquartier durchmischt werden sollten.

wahrZeichen-
Stellungnahme

„Ich berichte den Sinus-Experten vom 135 ha umfassenden Neubauquartier Prima Colonia in Köln. Neben dem Erschließungsträger Amand waren 16 Hausanbieter, 10 Architekturbüros, 3 Vertriebspartner auf gemeinsamem Nenner – einem Dachmarketing – erfolgreich. Über den Zeitraum von acht Jahren. Mit dem Ergebnis, dass das Baugebiet im Herbst 2013 vermarktet sein wird. Das ist erheblich früher als geplant. Dabei gibt es besondere rationale, emotionale und soziale (nachbarschaftliche) Erfahrungen, die wir immer wieder mit den Milieus machen. (...)

Ein differenziertes Architekturverständnis bei den vier gehobenen Wohnmilieus mit konservativem, familiärem, modernem Lebensstil. Wir wissen, dass sich gerade die gehobenen Lebenswelten sehr differenziert über Architektur, Grundriss und Innenarchitektur/Design definieren. Ich berichte auch von der Bereitschaft zum Wohnen in Gemeinschaften, Baugruppen und Genossenschaften, vor allem in mittleren Lebenswelten der Gesellschaft – das Ideal der Mehrgenerationen-Wohnform. (...)

Acht Jahre Erfahrung zeigen, was bei allen Projekten entscheidend ist: eine fundierte, authentische und glaubwürdige Geschichte zu vermitteln. Und diese Marke dann konsequent und überzeugend mit Leben zu füllen. Dazu liefern die Sinus-Milieus wahrZeichen wertvolle Emotionen und eine Wertematrix. wahrZeichen-Kritiker nennen so etwas Schubladendenken. Überzeugte Anwender nutzen die Grundlagen um frühzeitig Produkte, Preise, bauliche und soziale Qualitäten und Vertriebspläne daran festzumachen. Wenn dadurch nur eine Fehlentwicklung oder ein verhängnisvoller Grundstücksankauf vermieden werden kann, hat sich die Investition bereits gelohnt“ (Heuer Dialog GmbH Büro Düsseldorf (I) 2014, online).

Im Vorfeld der Bauleitplanung erhöhen informelle Bauträgerworkshops die Transparenz und Konsensfindung im Planungsprozess, da hierbei die kommunalen Akteure städtebauliche Zielvorstellungen mit den Vorhabenträgern und Planern gemeinsam verhandeln. Insbesondere vereinfacht auch die frühzeitige Einbindung der lokalen Anwohner bzw. der Dorfgemeinschaft sowie der „Widdersdorfer Interessensgemeinschaft“ und dem größten lokal

ansässigen Sportverein den Planungsprozess, indem konsensuale, strategische Zielvorgaben für den Ausbau der Sportanlagen in Verbindung mit der Wohnbaulandentwicklung abgestimmt werden. Neben der frühzeitigen Beteiligung von der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB und den Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB im Bauleitplanverfahren ist auch die Abstimmung mit den Architekten und Bauträgern essentiell. Zudem wird eine Raumverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um raumplanerische, ökologische, landesplanerische Konflikte zu ermitteln, auf deren Basis Lösungsansätze für die Wohnbaulandentwicklung Köln Widdersdorf-Süd entwickelt werden.

So umfasst die heutige Siedlungsfläche neben den Wohnbauflächen auch Dienstleistungs-, Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen, umgebende Grünflächen, Erholungs- und Sportanlagen (Sport- und Golfplatz) sowie einen Lärmschutzwall entlang der Autobahn A1 im Osten des Plangebiets. Das Spektrum der Wohnfolgeeinrichtungen bilden im Wesentlichen standortverträgliche Nutzungen, wie ein Lebensmittel-Vollsortiment-Geschäft, diverse Discounter, eine Apotheke, ein Gesundheitszentrum, Bildungseinrichtungen (eine Grundschule, eine internationale Schule von der Primär- bis zur Sekundärstufe II), insgesamt drei Kindergärten, eine Sportanlage mit Vereinsheim und gastronomische Einrichtungen, die dem Neubauquartier zur Entwicklung eines eigenständigen Kölner Stadtteils verhelfen.

Der neue Siedlung Widdersdorf-Süd ist nach der Prämisse entwickelt worden, Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Voraussetzungen die Möglichkeit zu bieten, ihre individuellen quantitativen und qualitativen Ansprüche am Wohnstandort Prima Colonia zu verwirklichen.

Aus Sicht der Kommune und des Vorhabenträgers sind die schnellere Vermarktung des Wohnbaulands und erhöhte Grundstückserlöse (20% oberhalb des Bodenrichtwerts) als wirtschaftliche Erfolge zu beurteilen. Auch wenn den gegenwärtigen Bewohnern (überwiegend jungen Familien) insbesondere aufgrund der hohen Wohnqualität eine besondere Wohnzufriedenheit attestiert wird, ist die Frage der Beurteilung der Zukunftsfähigkeit dieses Wohnstandortes unter stadtplanerischen und stadtsoziologischen Gesichtspunkten heraus zusammenhängend im gesamtstädtischen Kontext differenziert zu betrachten.

Während der innerstädtische Wohnungsmarkt zwar durch ein begrenztes Flächenangebot und höhere Bodenpreise gekennzeichnet ist, ist die Kernstadt nicht minder durch die kulturelle Vielfalt sowie durch ihre historisch dicht gewachsenen Bau- und Sozialstrukturen per se sehr nachgefragt. In der Gesamtbetrachtung ist auch zu sehen, dass ein proportional höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern in den städtischen Kernbereichen existiert. Quantitativ betrachtet spiegelt sich die hohe Wohnungsnachfrage in den abnehmenden Vermittlungsquoten der letzten Jahre wider, was zur Anspannung auf den lokalen Wohnungsmärkten führt.

Dadurch, dass in Wachstumsregionen die Nachfrage das Angebot an preiswerten Wohnungen und Baugrundstücken übersteigt, wird der Trend zudem durch das schnell abnehmende Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen verfestigt. Da die Kommunen hoheitlich lediglich über die Bodenpolitik auf solche Entwicklungen Einfluss nehmen können, sind Baulandmodelle zu konzipieren, die die in der Praxis etablierten festgeschriebenen Förderquoten von 20% bis zu 40% bei Neubauvorhaben beinhalten, um einer breiten Bevölkerungsbasis den Zugang zu preiswerten Wohnungen zu ermöglichen.

Der somit gegenwärtig existierende und zukünftig zu erwartende generationenübergreifende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist insbesondere durch die Überalterung, aber auch durch die erzielten Geburtenüberschüsse in den letzten Jahren sowie durch die verzeichneten Wanderungsgewinne bedingt. So stellt sich darüber hinaus die prosperierende Schwarmstadt Köln für junge Haushalte als einen lukrativen Studien- und Arbeits- und Wohnstandort dar. Dem zu Folge besteht nach gegenwärtigen Berechnungen der NRW.BANK in Köln – trotz des bereits hohen Neubauniveaus und der umfassenden Bemühungen der Stadt, den Neubau weiter zu stärken – mittelfristig ein jährlicher Nachholbedarf von 2.000 Wohnungen, der zur Bedarfsdeckung notwendig wäre (NRW BANK 2016, 44).

Da die Ausweisung von Wohnbauflächen als auch der Wohnungsneubau unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten in der Kernstadt nicht zu bewältigen sein wird, erfordert es, im Sinne einer landesplanerischen Gesamtstrategie, die quantitative und qualitative Ausweisung von Wohnbauflächen interkommunal – unter Berücksichtigung der Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau – umzusetzen.

Auch wenn im Wohnquartier Prima Colonia Widdersdorf-Süd primär auf Familien ausgerichtete Einfamilienhaus-Typologien realisiert sind, stellen die dargestellten strategischen Ansätze eine erprobte Referenz für zukünftige zielgruppenspezifische Baulandausweisungen dar.

Qualitätskriterien	Kriterium	Aspekt	Zuständige Institution öffentlich ● privat ●	Beurteilung	
				Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Ansprüche quantitativ ● qualitativ ●	
Bedarf	Projektaten, Ziele und Akteure	Kenndaten Plangebiet	Geltungsbereich Köln Widdersdorf-Süd: 158 ha (Siedlungsfläche, Grünflächen, Lärmschutzwall, Erholungs-, Sportanlagen, Einrichtungen für Bildung und Nahversorgung) 80 ha Bruttobauland, 52 ha Bruttowohnbauland Ziel: 3.500 Einwohner Grundstücksgrößen: <200m ² (RH) - 1.000m ² (EFH)	● ○	● ○
		Planungsanlass	Ausgleich Wohnungsbedarf von 55.000 Wohnungen bis 2015 gemäß Wohnungsgesamtplan 2003; Nachfrage nach „Wohnen im Grünen“ höher als verdichteter Geschosswohnungsbau	● ○	● ○
		Stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen	Orientierung an den Erfordernissen des Wohnungsmarktes: Entwicklung eines gemischten Stadtteils unter Berücksichtigung unterschiedlicher sozialer Gruppen; Mischung von Wohntypen; Angebotsdefizit an größeren EFH-Grundstücken decken	● ●	● ●
		Akteure	Stadt Köln, ein Bauträger/Investor (AMAND GmbH & Co. KG), Architekten, Bauherren	● ●	● ●
Standortfindung	Analyse-kriterien	Lage, Arrondierung	Westliche Stadtrandlage, ca. 9 km Entfernung zur Innenstadt von Köln; Arrondierung im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung, Anbindung an bestehende Erschließungsstruktur	● ●	● ●
Städtebauliches Konzept	Einbindung städtebaulicher Kontext	Wohntypologien	Hoher Anteil städtisch-verdichteter Wohnformen (Zeilenbebauung) trotz der bestimmenden Einfamilienhaus-Typologie	● ●	● ●
		Öffentlicher Raum	Einheitliche Bautypologien in den jeweiligen Quartieren („Veedel“), differenzierte architektonische sowie freiraumplanerische Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums	● ●	● ●
	Ökologische Qualität	Umwelt/Naturschutz	Freiraum- und Naherholungsqualität durch attraktive öffentliche Grünflächen, Parkviertel, Lärmschutzmaßnahmen (Wälle entlang der Autobahn und an dem Sportplatz), Sport- und Golfplatz	● ●	● ●
		Verkehr und Erschließung	Effizientes Erschließungsraster (Nord-Ost und Süd-West), Akzentuierung der Wegekreuze durch Baumgruppen (vierreihige Allee); Erschließungsstraßen sind im Trennprinzip, Wohnstraßen im Mischprinzip entwickelt, Realisierung separater Fuß- und Radwege inkl. Entwässerung, Beschilderung und Markierung; 30 km/h-Tempolimit in den Wohnstraßen, die als Spielstraßen deklariert sind; Busanbindung vorhanden, Trassenfreihaltung für zukünftige Straßenbahnanbindung	● ●	● ●

Qualitätskriterien	Kriterium	Aspekt	Zuständige Institution öffentlich ● privat ●	Beurteilung	
				Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Ansprüche quantitativ ● qualitativ ●	
	Soziale Qualität	Soziale Durchmischung	Menschen mit ähnlichen Wohnwünschen wohnen in einem Quartier („Veedel“) zusammen	● ●	● ●
		Nutzungsmischung und Einrichtungen	Wohnen, Lebensmittelvollsortiment-Geschäft, Discounter, 3 Kindergärten, Internationale Schule (Primär- bis Sekundarstufe II), Gesundheitszentrum, Apotheke, Sportstätte inkl. Vereinsheim	● ●	● ●
		Konzept der „abgestimmten Vielfalt“	Unterschiedliche Siedlungsformen ergeben Quartiere („Veedel“), die mit Themen besetzt werden (historisierender Charakter des „Rheinischen Dorfs“ oder „mediterranes Viertel“ als medial bekannte Charakteristik); darauf aufbauend werden Gestaltungshandbücher entwickelt	● ●	● ●
	Ökonomische Qualität	Vorteile aus Sicht der Kommune	Dynamisierung der Erschließung und Kostenübertragung auf den Vorhabenträger durch Erschließungsvertrag gesichert; Bauträger führt die Erschließung durch: Vorfinanzierung der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen inkl. Wege, Plätze, Lärmschutzwand und Entwässerung, Gestaltung, Bepflanzung und Pflege der Grünflächen	○ ●	● ●
		Grundstück- und Immobilienpreise	Preisstaffelung in Abhängigkeit der Wohnfläche/Bautypologie/Qualitätsstandards	○ ●	● ●
Bauleitplanung	Partizipation	Informelle Prozesse und Verfahren	Durchführung von Bauträgerworkshops zur Formulierung städtebaulicher Zielsetzungen im Vorfeld der formellen Planung; Akteure: Stadt Köln, Bauträger, Stadtplaner, Investor	● ●	● ●
		Formelle Prozesse und Verfahren	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Bürger, Bauträger und Architekten in den Bauleitplanungsprozess; Erfolgsfaktor zur Konsensfindung: Frühzeitige Einbindung der Bewohner von Widdersdorf durch Kontaktaufnahme mit der „Widdersdorfer Interessensgemeinschaft“, der Dorfgemeinschaft und dem größten lokal ansässigen Sportverein im Kontext des Ausbaus der Sportanlagen und der Wohnbaulandentwicklung	● ●	● ●
Realisierung und Vertrieb	Quartiersmanagement	Maßnahmen	Errichtung eines Infocenters durch den Investor; Beratungsmöglichkeit für alle Bauträger und Einzelvermarkter; ein physisches Stadtmodell, Planunterlagen und Mitarbeiter des Bauträgers stellen Bauträgern und Bauherren alle relevanten Planungsunterlagen (Bebauungsplan und sonstige genehmigungsrelevante Revisionsunterlagen) zur Verfügung; Erstellung von Checklisten zur Beurteilung der Freistellungs- und Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben; Bauträgerberatung nach Vorabstimmung mit den Planungsämtern; Bauherrenberatung durch die Planergemeinschaft Amand GmbH & Co. Köln-Widdersdorf KG	● ●	● ●

Tab. 8: Zielgruppenspezifische Bewertung Wohnstandort Köln Widdersdorf-Süd (Eigene Darstellung 2017 nach BMVB-Service GmbH 2013).

3.3.4 INTERBODEN – Lebenswelten als Unternehmensstrategie

3.3.4.1 Anwendungsfelder und Strategien

Das Institut für Lebensweltanalysen (ILW) nutzt Erkenntnisse aus der Wissenschaft und Forschung über moderne Wohnformen und zukunftsweisende Stadtentwicklung. Im Jahr 2008 gegründet, bemängelt das nach Initiative von INTERBODEN gegründete ILW in diesem Kontext fehlende wissenschaftlich fundierte und praxisnahe Umsetzungsstrategien für die Immobilienwirtschaft (Heuer Dialog GmbH Büro Düsseldorf (II) 2014, online).

Der Schwerpunkt der Tätigkeiten des ILW liegt nicht in eigenen Forschungsleistungen, sondern vielmehr in der Transformation bestehender Erkenntnisse aus dem Wohnungs- und Gewerbebau. Hierzu zählen ebenso die theoretischen Grundlagen- und Nachbardisziplinen der Soziologie, Geographie, Architektur und Umweltwissenschaften, die in handhabbare Unternehmensempfehlungen und adäquate Wege der Umsetzung im Unternehmen erfolgen sollen. Auftraggeber für das Institut für Lebenswelten ist in erster Linie die INTERBODEN-Gruppe selbst.

Gegenwärtig arbeitet das Institut für Lebenswelten an der Umsetzung des selbst entwickelten Leitbildes „vom Architekten zum nachhaltigen Quartiers-Entwickler“. Die Bandbreite der Forschungstätigkeit und Anwendungsberatung ergibt sich aus dem gesamten Lebenszyklus einer Immobilie und reicht von Fragestellungen aus Architektur, Städtebau und Projektentwicklung bis

INTERBODEN-Zielgruppensegmentierung (nach Sinus Sociovision/Hettenbach)



Zielgruppen werden in der Überlagerung von Wertvorstellungen, Status, sozialen Bedürfnissen und Verfügbarkeiten über Zeit und Geld beschrieben.

Abb. 35: INTERBODEN-Zielgruppensegmentierung nach Sinus Sociovision/Hettenbach (Eigene Darstellung 2016 nach Götz 2010, 19).

zur proaktiven Verwaltung der Immobilie und Beratung der Bewohner. Dabei werden Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung über Immobilien-trends und zukunftsweisende Quartiers- und Stadtentwicklung in wissenschaftlich fundierte und praxisnahe Umsetzungsstrategien für die Immobilienwirtschaft umgesetzt.

Das ILW führt keine eigenen Trendforschungen durch, es werden vielmehr die Forschungsergebnisse anderer renommierter Institute wie z.B. vom Sinus-Institut (vgl. Abb. 35), der empirica AG, dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) oder auch von GEWOS, dem Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH beobachtet und adaptiert. Diese Ergebnisse werden dann auf ihre Praxistauglichkeit getestet und relevante Ergebnisse für die eigene Tätigkeit anwendbar gemacht. Deshalb werden bspw. Forschungsergebnisse, die über die Sinus Milieus® vorliegen, genauso kritisch beachtet, wie beispielsweise auch die Ansätze des GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. über die Wohntrends 2030.

Die Evaluation von Planung, Entwicklung, Vermarktung und Vermietung von Immobilien gehört zum INTERBODEN-Geschäftsmodell. Mithilfe von firmeninternen Arbeitskreisen, der Moderation und Leitung des offenen Lenkungs- und Innovationsausschusses im Unternehmen, einem wissenschaftlichen Kolleg „Beiträge für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung“ (mit Vertretern aus Wissenschaft, Politik, Verwaltung und Praxis) und eigens konzipierten Impulstagen und Workshops mit Experten aus Wissenschaft und Praxis entwickelt das ILW praxistaugliche Qualifizierungsbausteine. Themen wie „energieeffizientes Bauen und Entwerfen“, „soziale Nachhaltigkeit als ökonomischer Mehrwert jenseits einer Begrifflichkeit des Sozialen im Kontext des Bedarfsprinzips“, „Services und Kommunikation als werthaltige Instrumente der Kundenbeziehung“, „digitale Quartiere als ergänzender Mehrwert“ sind exemplarische Beispiele.

Die Beiträge für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bestehen in der Entwicklung von Ideen und Strategien für die Vermarktung. Das Wohnen in der Gemeinschaft umfasst das Eruiieren möglicher Vertragsgestaltungen, die Ansprache von Interessenten und die Begleitung von Wohngruppen vom Zeitpunkt ihrer Entstehung bis nach Vertragsabschluss. Im Bereich Services und Kommunikation werden Impulse für die Gestaltung und Steuerung städtischer Nachbarschaften weiterentwickelt. Hierbei werden sowohl die klassischen Dienstleistungen, als auch technische und Multimedia-Dienstleistungen im Bereich Smart Living über das virtuelle Quartiersnetzwerk Animus eingesetzt.

INTERBODEN analysiert die Lebenswelten auf Basis des Sinus-Milieu®-Modells. Wie grafisch dargestellt (vgl. Abb. 35 und Abb. 36), werden durch INTERBODEN die Zielgruppen in der Überlagerung von Wertvorstellungen, Status, sozialen Bedürfnissen und Verfügbarkeiten über Zeit und Geld beschrieben (Götzen 2010, 19).

INTERBODEN legt bei jedem Planungs- und Realisierungsprozess den Genius Loci zu Grunde. Der Projektentwicklung werden konkrete Untersuchungen, wie Standort- und Marktanalysen in Verbindung mit Zielgruppenüberlegungen und wirtschaftlichen Kalkulationen zu Grunde gelegt.

Diese Schritte sind in eine langfristige Strategie für die Quartiere und für die Immobilien einzubinden. INTERBODEN verfolgt diese Philosophie von den ersten Vorüberlegungen an bis hin zur möglicherweise langfristigen Betreuung und Verwaltung der Liegenschaften. Um Milieu-Strukturen dauerhaft zu etablieren, sollten soziale Entwicklungen gefördert werden.

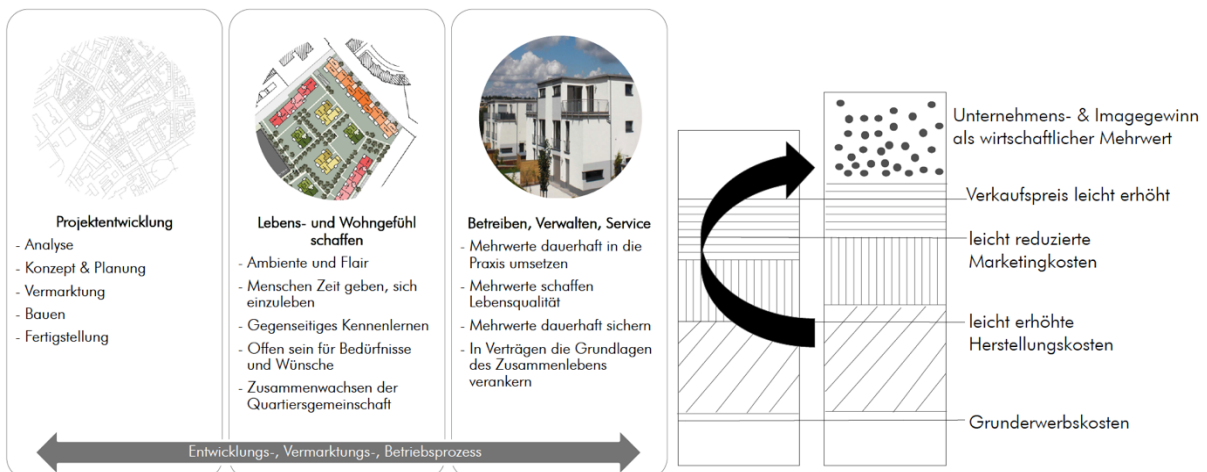
INTERBODEN verfolgt im Quartiers-/Projektentwicklungsprozess die modellhaft dargestellten drei Entwicklungsstufen: Auf Basis der Projektentwicklung folgt die Entfaltung des Wohn- und Wohlgefühls und dessen langfristige Sicherung durch eine ganzheitliche Verwaltung und Dienstleistung (vgl. Abb. 36).

Nach INTERBODEN ergeben sich Lebenswelten durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Elemente und Determinanten, sie verflechten die subjektiven (emotionalen) und objektiven (realen) Betrachtungsebenen miteinander und integrieren persönliche Präferenzen und außenräumliche Faktoren. (Götzen 2010, 17).

Die vereinfachte Darstellung einer subjektiven Auswahl prägender Bausteine soll dazu führen, eine bestimmte Lebenswelt zu verstehen (vgl. Abb. 37). Auch wenn sich Elemente gleichen und auch wiederholen, schaffen sie im lokalen Kontext unterschiedliche Quartiere und Nachbarschaften, welche die Mikro- als auch Mesostandorte und somit auch den Makrostandort prägen. Emotionale Elemente der individuellen Wahrnehmung spielen hierbei eine prägende Rolle. Lebenswelten werden nach Götzen von jedem einzelnen Individuum unterschiedlich wahrgenommen (vgl. Ebenda).

Abb. 36: Phasen und Mehrwerte der INTERBODEN-Projektentwicklungsstrategie (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 183; 203).

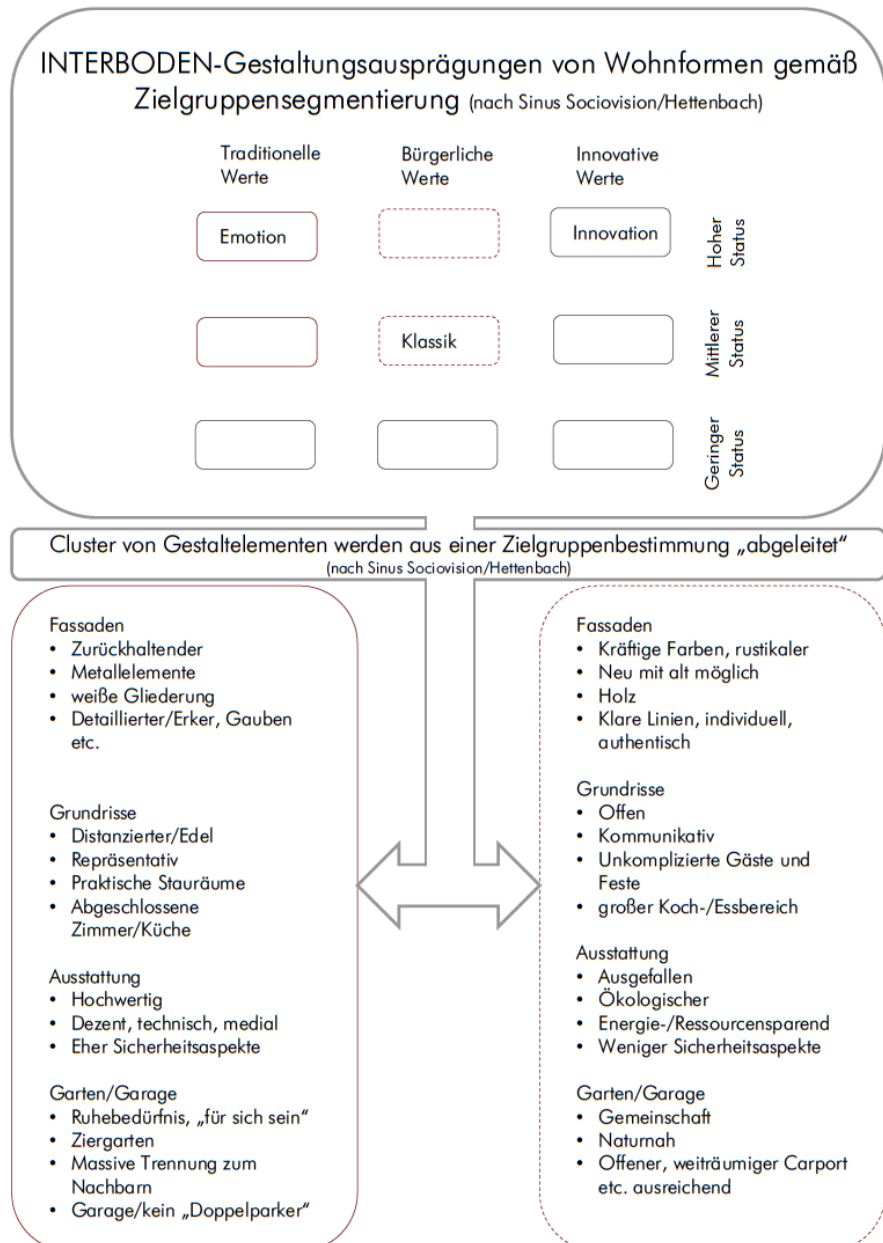
Entwicklungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess | Zielgruppenspezifischer Entwicklungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess



Markt- und Standortanalysen, verbunden mit der Untersuchung der angrenzenden Milieus und einer ersten Einschätzung zu den Lebensstilen und -formen, bieten die Basis für die Erstellung einer eigenen Konzeption. Die Entscheidung für eine bestimmte strategische Konzeption ist die eigentliche unternehmerische Leistung von INTERBODEN und fällt sozusagen unter das Betriebsgeheimnis. Hierauf baut letztendlich die gesamte spätere Planung auf. In ihrer Bedeutung als Projekt- und Unternehmensstrategie bestimmt sie die Vermarktung und deren Erfolg.

Eine kontinuierliche Kommunikationsstrategie verfolgt INTERBODEN während der Planungs- und Realisierungsphase sowie im Anschluss an die Fertigstellung der Baumaßnahmen. INTERBODEN schafft somit nicht nur Wohn- und Lebensgefühle, sondern sichert diese Qualitäten durch Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungen. Da unterschiedliche Wohnformen und Nutzungen unterschiedliche Serviceangebote erfordern, stellt INTERBODEN diese in der Nutzungsphase sicher (vgl. Tab. 9).

Abb. 37: INTERBODEN-Gestaltungsausprägungen von Wohnformen gemäß Zielgruppenbestimmung nach Sinus Sociovision/Hettenbach (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 21).



Bauformen	Wohnspezifische Service-Angebote
Kindergarten	Privater Ganztagskindergarten/Kinderbetreuung mit Krabbelstube, organisierte Kindergeburtstage, Kooperationspartner für Kursangebote (z.B. Schwimmen, Gymnastik, Ernährungsberatung)
Schule	Private Schule, Kinderbetreuung, Hausaufgabenbetreuung, individuelle Nachhilfe, Ferienfreizeitangebote
Jugendtreff 12-17 Jahre	Beschäftigungsangebote: Sport, Musikband, Tanzen, Kochen, Basteln/Werken für Geburtstage, Weihnachten, Halloween, Karneval, Malen, Handarbeit, Gesellschaftsspiele, Sprachreisen, Ferienfreizeitangebote, Außensportanlagen auf dem Gelände
Einsteigerappartement + Zweitwohnung (jobbedingt) + Mini-Boarding-House	Reinigung Appartement, Urlaubsdienste, Wäscheservice, offenes Serviceangebot Mini-Küche, Bügeldienst Einkaufsservice nach Vorbestellung
Reihenhausanlage	Gemeinschaftshaus für Feiern, Catering-Service, Percussion etc., Pflege der Außenanlagen, Miete, Freizeiteinrichtungen, Sicherheitsdienste; bewohnerabhängig: Kinderangebote, Gästeapartements, Reinigung
Freistehendes Einfamilienhaus	Gärtnerische Dienste, Urlaubsdienst, Reinigungsdienst, Sicherheitsdienst, Handwerkerdienste einschl. Werkzeugauto
Komfortwohnung	Offenes Serviceangebot, Concierge, Sicherheitsdienste, Delivery Box
Penthouse	Offenes Serviceangebot, Concierge, Sicherheitsdienste
Kleiner Alterssitz	Offenes Serviceangebot, Fahrdienste, Unterstützung bei Pflege, Essen
Wohngruppe	Offenes Serviceangebot, Bring-Dienste, Seniorenreisen, Seniorensport, Sprachkurse, Foto-AG
Pflegeheim	Pflegedienste, angeschlossen, ambulant
Lebenswelten	Vor Ort Organisation der unterschiedlichsten Dienstleistungen, Pflege; Unterhalt von (halb-) öffentlichen Einrichtungen: Schwimmbad, Club, Fahrradverleih, Shuttleservice etc., Center-Management

Tab. 9: INTERBODEN-Geschäftsmodell: Wohnspezifische Service-Angebote (Eigene Darstellung 2016 nach Götzten 2010, 75).

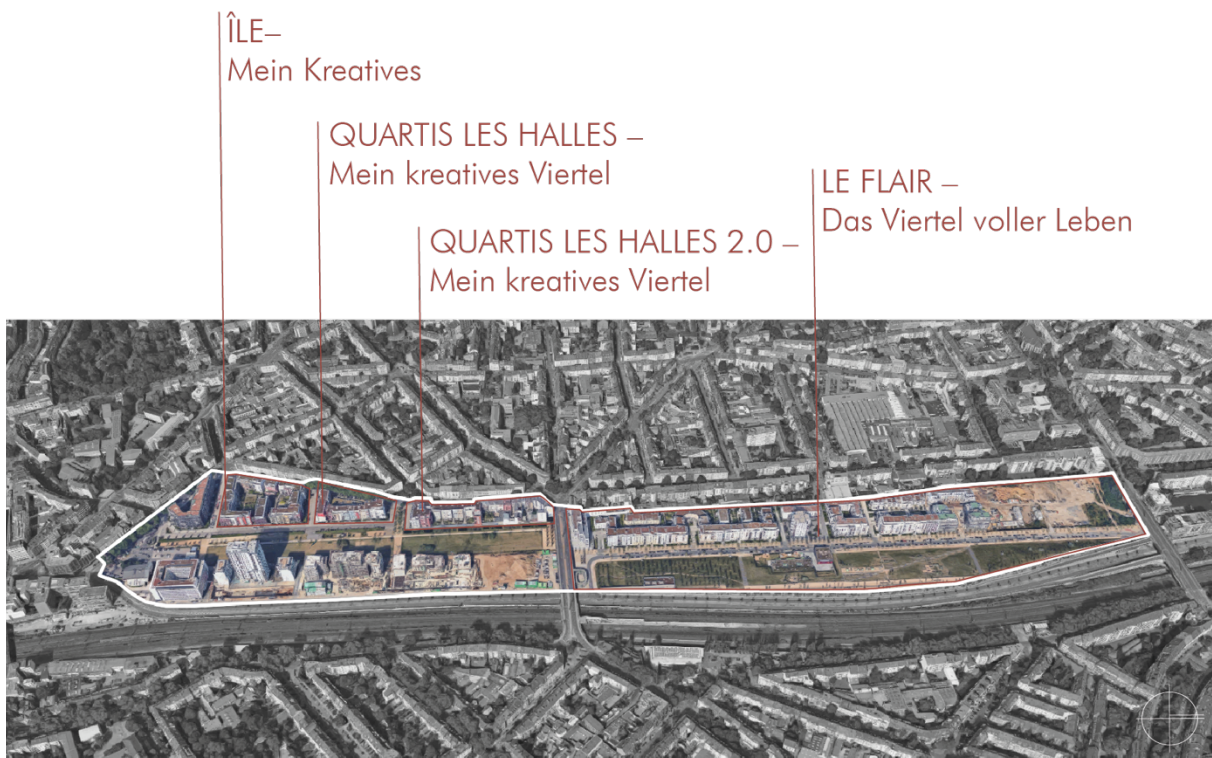
3.3.4.2 Ausgewählte Fallstudien und Referenzen

Die Konversion des ehemaligen Güterbahnhofs (vgl. Abb. 38) im Nordosten der Altstadt Düsseldorfs gelegenen Stadtteils Derendorf stellt mit rund 36 Hektar Bruttobauland eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte des Landes Nordrhein-Westfalen in den 1990er Jahren dar. Während der phasenweise Revitalisierung zu einem gemischten Stadtquartier stehen im Prozess Flächen und Gebäude für Zwischennutzungen bereit, die das Image nachhaltig prägen. So erweist sich die Hallennutzung durch einen Flohmarkt so erfolgreich, dass dessen französischer Name Impulsgeber für das neue Stadtquartier sein wird.

Zu den Initiatoren dieses Projekts zählen zunächst die Stadt Düsseldorf und die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, die Teile des ehemaligen Immobilieneigentums der Deutschen Bahn AG verwaltet und verkauft. Zugleich fungiert der Grundstückseigentümer aurelis als Vermieter und Projektentwickler, der das Areal zur Veräußerung an die späteren Investoren vorbereitet. So konstituiert sich der Vorhabenträger Le Quartier Central Teilgebiet C GmbH & Co. KG als ein Joint Venture von HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH und INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co. KG.

Von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wird Le Quartier Central als eines der ersten Neubauquartiere in Deutschland im Jahr 2011 mit dem DGNB-Gold-Zertifikat für nachhaltige Stadtquartiere prämiert.

Abb. 38: Schrägluftbild Wohnquartier Le Quartier Central Düsseldorf (Eigene Darstellung 2017 nach Google Inc. 2017).



Bedarf, Planungsziele und Standortfindung

Anlass und Ausgangssituation für die Revitalisierung des ehemaligen Güterbahnhof-Areals in Düsseldorf ist die Tatsache, dass die Konversionsfläche seit der Stilllegung der Haltestelle in den 1980er Jahren zunächst rund 20 Jahre brachliegt. Neben städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB, die hieraus hervorgehen und einer sich sukzessive einstellenden, bewaldeten Szenerie, ist der Altstandort von sozialen Problemen und einem negativen Image behaftet, das durch Prostitution, Vandalismus, Drogenhandel und Schwarzmarkt-Aktivitäten geprägt ist.

So findet eine erste Intervention durch die Unterbringung eines Flohmarktes nach französischem Vorbild in einer 500 Meter langen und überdachten Halle statt. Der Flohmarkt trägt den Namen „Les Halles“ und wird mit gastronomischen, kulturellen und künstlerische Events im regionalen Kontext beworben. Zunächst besuchen ihn an Wochenenden bis zu 2000 Besucher (BMVBS und BBR 2008, 22). Nachdem sich zunächst nur weitere Trödelmärkte ansiedeln, entsteht mit dem „Bistro Les Halles“ eine „Szenekneipe (die zugleich) Theaterraum und Bühne für Diskothek und Vernissagen, Attraktionen für Tausende von Trödelmarktbesuchern, Bohemiens, Alternativen und für Leute, die auf der Suche nach etwas Anderem waren (, darstellt)“ (Götzen 2010, 131). In der Folge wird dieser urbane Transformationsprozess im Umfeld fortgesetzt. So finden sich in einer alten Druckerei kleine und alternative gastronomische Einrichtungen und Ateliers wider, in denen handgefertigter Schmuck verkauft wird. Neben Architektur- und Planungsbüros siedeln sich Szene-Gastronomen und Künstler an, die die historische Identität des Ortes neu definieren. So bezeichnen die Bewohner das kreative Stadtquartier als „Klein-Paris“, das Künstlerviertel Le Quartier Latin ist durch gastronomische (Kneipen), kulturell-musikalische Einrichtungen und „viel anarchischer Kreativität“ gekennzeichnet. Die alten Markthallen, Les Halles, begünstigen dieses Image (vgl. Ebenda).

Durch den strategischen Einsatz von Zwischennutzungen – im Sinne der Nutzungsmischung aus kulturellen, sportlichen oder gastronomischen Angeboten in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten (Lagerhallen und Parkplätze) – durch private Akteure wird das Stadtentwicklungsprojekt durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG initiiert und der Standort somit auf die späteren Funktionen vorbereitet. Die Stadt Düsseldorf unterstützt die temporären Nutzungen und begleitet diesen Prozess durch eine effiziente und individuelle Genehmigungspraxis (BMVBS und BBR 2008, 23).

In der Folge entsteht im Kontext der städtebaulichen Entwicklung der "Neuen Stadtquartiere Derendorf" (NSD) im Jahr 2009 nach dreijähriger Bauzeit das Quartis Les Halles – mein kreatives Viertel. Der Name ist zum einen eine Hommage an die beliebte und über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Szenemeile Les Halles in direkter Nachbarschaft und drückt gleichzeitig die „Liebe zum Leben in der Großstadt“ (Stadt Düsseldorf 2014, online) aus.

Die planerische Zielvorstellung umfasst eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Gastgewerbe (Hotellerie und Gastronomie).

Bautypologisch sind diese Nutzungen als Blockrand-, Zeilen- und Punktbebauung ausdifferenziert, die sich homogen in das angrenzende, gründerzeitliche städtebauliche Ensemble integrieren (vgl. Abb. 38). So implementiert der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2002 im Wesentlichen folgende Zielsetzungen (Landeshauptstadt Düsseldorf 2012, 2):

- Schaffung einer urbanen Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- Bildung von Quartieren mit eigenständiger Identität,
- Schaffung von hochwertigen, öffentlichen Stadtgärten,
- Schaffung einer Stadtgartenallee, die als „Rückrat“ die einzelnen Quartiere miteinander verbindet,
- Schaffung einer Entlastungsstraße parallel zur Bahntrasse.

Um die insgesamt 2.300 Wohnungen in den Quartieren ÎLE, QUARTIS LES HALLES und QUARTIS LES HALLES 2.0 vor den Immissionsbelastungen durch die östlich angrenzenden Bahntrassen zu schützen, sind entlang dieser gewerblich genutzte Gebäudekomplexe mit rund 90.000 Quadratmetern Nutzfläche angeordnet. Gegenüber dem Wohnquartier LE FLAIR stellt ein begrünter Lärmschutzwall eine freiraumplanerisch gehaltvolle und effiziente Lärminderungsmaßnahme gegen die topografisch gesehen tiefer liegenden Bahntrassen dar. Die rund 1,5 km langen und etwa 7,5 Hektar umfassenden Grün- und Freiflächen bilden als angelegte Stadtgärten ein Quartierszentrum mit hochwertigen Freiraumqualitäten.

Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnstandortentwicklung

Die prosperierende Landeshauptstadt Düsseldorf ist als Arbeits- und Wohnstandort von unterschiedlichen Zielgruppen stark nachgefragt. Verantwortlich dafür ist die anhaltende Zuwanderung als Folge der wirtschaftlichen Stärke der Stadt. Es ziehen junge Arbeitnehmerhaushalte nach Düsseldorf, insbesondere Singles. Es ist zukünftig aber auch – aufgrund der demografischen Entwicklung – eine starke Zunahme des Anteils älterer Haushalte, sowohl der Hochbetagten als auch der jungen Alten, zu erwarten. Auf der anderen Seite wird ein Rückgang der Familienhaushalte prognostiziert.

Diese Rahmenbedingungen liegen dem Handlungskonzept „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“ (Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) zu Grunde, welches die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren festlegt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden soll. Die Stadt Düsseldorf propagiert dies im Sinne eines kooperativen Prozesses mit und zwischen den zentralen Akteuren der Immobilienwirtschaft, wie Stadtplanern, Architekten, Projektentwicklern und Baurägern. Infolge dessen fließen die Interessen und Belange dieser unterschiedlichen am Markt agierenden Akteure ein. Das Konzept beinhaltet zum Beispiel keine starren Vorgaben für kostengünstige Wohnungen. Das Handlungskonzept will viel mehr Leitlinien aufzeigen, Grundlagen und Werte konstituieren, denen sich die Stadt Düsseldorf für die Zukunft verpflichtet fühlt. Auf diese Weise soll ein gesteuerter Freiraum geschaffen werden, in dem sich die Akteure in wechselseitiger Absprache auf ein gemeinsam zu entwickelndes Ziel hinbewegen.

Der Vorhabenträger INTERBODEN verfolgt mit der Lebenswelt-Philosophie eine Unternehmensstrategie (vgl. Abb. 39), die sich an diesen städtischen Leitlinien orientiert und nicht ausschließlich eine bestimmte Nachfrage am Wohnungsmarkt bedient will. Vielmehr besteht die Intention im Sinne einer nachfrageorientierten Stadtentwicklungspolitik darin, für unterschiedliche Zielgruppen Wohnstandorte und Wohnimmobilien bereitzustellen, die die quantitativen und qualitativen Wohnbedürfnisse erfassen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, werden unterschiedliche und vielfältige Wohngrundrisse realisiert, die verschiedene Generationen und Lebensstile ansprechen. Zielsetzung ist es, eine soziale Durchmischung und ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen. Eine architektonische Angebotsvielfalt hinsichtlich Wohnform, Preis und Ästhetik soll durch diesen zielgruppenspezifischen Ansatz ermöglicht werden (Götzen 2013, 5):

- So werden in Bezug auf die Grundrisstypologien beispielsweise 1- bzw. 2-Raum-Wohnungen für Senioren oder Studenten konzipiert, 3-Raum-Wohnungen für nahezu alle Zielgruppen angeboten sowie 4- und 5-Raum-Wohnungen für Familien entwickelt.
- Die Zielgruppe der „grün-alternativ orientierten Milieus“ bevorzugt eine andere Architektur und eine andere Ästhetik (Dachbegrünung, Verwendung natürlicher Materialien) als etwa die Zielgruppe der „leistungsorientierten Milieus“, die sich in einer eher sachlichen und kühl-modernen Architektur wohlfühlen.
- Stadtvillen, Atriumhäuser, Maisonette- und Dachwohnungen sind Bautypologien, die mit ihrer urbanen Wirkung wiederentdeckt werden.
- Die im Berufsleben erforderliche Mobilität schafft eine Nachfrage nach einem neuen Produkt, dem „Mieteinfamilienhaus“, das für befristete Zeiträume eigenheimähnliche Wohnformen ermöglicht.
- Innovativer Mietwohnungsbau wird als Mehrgenerationenwohnen konzipiert, wobei Gemeinschaftsangebote wie Gästeappartements, Fitnessraum, Sauna und Dienstleistungen wie Rezeption, Reinigungs-Service und Sicherheits-Service enthalten sind.

INTERBODEN-Lebenswelten als Unternehmensstrategie



Abb. 39: INTERBODEN-Lebenswelten als Unternehmensstrategie: Markenbildung von Wohnimmobilien (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 213f.).

Zusätzlichen Wohnkomfort wird den Bewohnern mit zahlreichen Service-Dienstleistungen durch INTERBODEN Service Plus ermöglicht. So können an dem Service-Point mit Rezeptionscharakter unter anderem die Gäste-Appartements gebucht werden. Weitere Leistungen wie etwa ein Reinigungs-, Wäsche-, Büro-, oder Reparaturservice können auf Wunsch in Anspruch genommen werden.

INTERBODEN verfolgt eine dreistufige Markenstrategie, mit der ein möglichst großes Spektrum an unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abgedeckt werden soll: Unter der Marke „VILIS“ betreibt INTERBODEN kostengünstigen Wohnungsbau, unter der Marke „INTERBODEN“ werden hochwertige Immobilien entwickelt, die Marke „SENSCIS“ stellt Luxusimmobilien dar.

Darüber hinaus verfügt INTERBODEN mit dem Institut für Lebensweltforschung über eine interne Abteilung für Forschung und Entwicklung, welche das Unternehmensportfolio um weitere Bereiche der Baulandentwicklung und Immobilien-Dienstleistungen (Architekturbüro für Wohnungs- und Gewerbebau, Verwaltung, Immobilienmanagement und Service-Dienstleistungen) ergänzt. Die Wissenschaftler des Instituts für Lebenswelten® (ILW) begleiten die INTERBODEN-Gruppe „vom Architekten zum nachhaltigen Quartiersentwickler“. Als Wissenspool für Forschung und Entwicklung konzipieren sie Bausteine für die Planung und Vermarktung lebenswerter Quartiere in der Stadt nach städtebaulichen Qualitätskriterien (vgl. Abb. 40, Abb. 41, Abb. 42). Auch die Erkenntnisse der SINUS-Milieu-Forschung werden dem wissenschaftlichen Ansatz und dem INTERBODEN-Philosophie der nachhaltigen Entwicklung zu Grunde gelegt, sodass sich das ILW stark auf die soziale Dimension der Wohnbaulandentwicklung im Sinne der Erforschung quantitativer und qualitativer Wohnbedürfnisse fokussiert. So werden von dem Institut für Lebensweltforschung etablierte Forschungserkenntnisse aus der SINUS-Milieu®-Forschung adaptiert, mit den eigenen Erfahrungen abgeglichen, auf sie übertragen und planungspraktisch angewandt.

Abb. 40: Architektonische Qualitäten im Neubauquartier Le Flair Düsseldorf (Eigene Aufnahme 2017).





Abb. 41: Baugestalterische und freiraumplanerische Qualitäten im Neubauquartier Le Flair Düsseldorf (Eigene Aufnahme 2017).





Abb. 42: Bauliche Dichten und Qualitäten im Neubauquartier Le Flair Düsseldorf (Eigene Aufnahme 2017).



Das Konzept der innovativen Lebenswelten stellt einen zielgruppenspezifischen Ansatz dar, der nach dem Selbstverständnis von INTERBODEN nicht nur lediglich ein Angebot an Wohnstandorten schafft. Viel mehr besteht das Ziel darin, „an den jeweiligen Projektstandorten Lebenswelten, Einkaufswelten oder Arbeitswelten entstehen zu lassen“ (INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co. KG 2014, online). Durch die „Verbindung von Mensch, Architektur, Innovation, Umwelt, Kommunikation und Lebensqualität werden für jeden Standort individuelle Konzeptbausteine zu einer einzigartigen Lebenswelt mit sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit zusammengefügt“ (vgl. Ebenda). INTERBODEN interpretiert diese Bausteine durch das Zusammenspiel von Architektur, Kunst, Wasser, Licht, Landschaftsgestaltung, aber auch Verwaltung und Service. Daraus entstehen nach den Erfahrungen INTERBODENS „Wert- und Vermietungssicherheit, gesteigerte Wohlfühlqualitäten und eine Förderung der Kommunikation unter den Bewohnern“ (vgl. Ebenda), die in der Branche Anerkennung erfährt:

„Seit Jahren baut INTERBODEN ganzheitliche, menschenwürdige Wohnquartiere und Lebenswelten, die Wünsche und Bedürfnisse des Wohnens aufnehmen und in gebaute Realität umsetzen. Dabei werden durch Architekturen, durch Lifestyle und durch Grundrisskonzeptionen verschiedene Lebensstile und gesellschaftliche Gruppen unter einer Quartieridee vereint. INTERBODEN hat schon immer frühzeitig die Bedürfnisse der Menschen am Ort abgefragt. Dies jetzt im offenen Dialog auch online zu tun ist nur konsequent und passt zur INTERBODEN-Unternehmensphilosophie“ (Homepage der INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & CO. KG 2014, online)).

INTERBODEN verfolgt als Bauträger und Projektentwickler einen ganzheitlichen Ansatz, der eine qualitativ hochwertige und bedarfsorientierte Wohnbaulandentwicklung realisiert (Planung, Erschließung und Hochbau), durch soziale Interaktionen Nachbarschaften bildet, die das Quartiersimage und eine Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier verstetigen:

„Der verantwortungsvoll handelnde Projektentwickler wird nicht allein die Maximierung der baurechtlich möglichen Ausnutzung anstreben, sondern versuchen, die städtebauliche Planung im Hinblick auf die Erwartungen seiner Kunden, also den späteren Bewohner, zu optimieren und die technische Realisierung mit gestalterischen Intentionen in Einklang zu bringen. Gelingt es ihm, mit den beteiligten, den zuständigen Ämtern und Behörden, mit ins eventuell schon bekannten Kunden oder Nachbarn einen offenen Dialog zu führen, lässt sich zumeist ein wirklich optimales Ergebnis für alle erreichen. Der möglicherweise etwas mühsamere Entwicklungsweg führt in den meisten Zellen zu erweiterten Chancen für alle Beteiligten, auch für die wirtschaftliche Umsetzung. Wo die Bauaufgabe nicht nur als schnellstmögliche Erfüllung planerische Kennzahlen verstanden wird, deckt sich die eher langfristig angelegte Verantwortung für den künstlerischen Städtebau sowie für räumliche, gestalterische, soziale und ökologische Qualitäten überwiegend mit den Erwartungen und Wünschen derjenigen Kunden und zukünftigen Bewohner, für die dieses Planungskonzept ausgelegt ist. Es entsteht eine spezifische Lebenswelt zum Vorteil aller Beteiligten“ (Götzen 2010, 41).

Zusammenfassend ist die zielgruppenspezifische Bewertung des Wohnstandorts Le Quartier Central Düsseldorf als positiv zu beurteilen (vgl. Tab.10).

INTERBODEN-
Stellungnahmen

Zitat von
wahrZeichen-
Geschäftsführer
Frank Kirsch

INTERBODEN-
Selbstverständnis

Qualitätskriterien	Kriterium	Aspekt	Zuständige Institution öffentlich ● privat ●	Beurteilung Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Ansprüche quantitativ ● qualitativ ●	
Bedarf	Projektdateien, Ziele und Akteure	Kenndaten Plangebiet	Geltungsbereich B-Plan Neue Stadtquartiere Derendorf: 28,7 ha Bauplanungsrechtliche Festsetzungen der wohnbaulichen Nutzung durch Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete Ziel: 2.300 Einwohner	● ○	● ●
		Planungsanlass	Revitalisierung Konversionsstandort, Bewältigung der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage	● ○	● ●
		Stadtentwick- lungspolitische Zielsetzungen	Orientierung an den Erfordernissen des Wohnungsmark- tes: Entwicklung eines gemischten Stadtteils unter Berück- sichtigung unterschiedlicher sozialer Gruppen	● ●	● ●
		Akteure	Stadt Düsseldorf, aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (Projektinitiierungsphase), Vorhabenträger Le Quartier Central Teilgebiet C GmbH & Co. KG (HOCHTIEF Pro- jektentwicklung GmbH und INTERBODEN Innovative Le- benswelten® GmbH & Co. KG), Architekten, Bauherren	● ●	● ●
Standort- findung	Analyse- kriterien	Lage, Arrondierung	Innenstadtlage, ca. 3 km Entfernung zur Altstadt von Düs- seldorf; Arrondierung im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung, Anbindung an bestehende Erschlie- bungsstruktur	● ●	● ●
Städtebauliches Konzept	Einbindung städte- baulicher Kontext	Wohntypologien	Reiner Geschosswohnungsbau, Blockrand-, Zeilen- und Punktbauweise; Überprüfung der Grundrisse auf ihre Marktfähigkeit durch den Investor, Umsetzung innovativer Grundrissvarianten mit unterschiedlichen Wohnformen (z.B. spricht die kompakte, individuelle und preiswerte, zweigeschossige Galeriewohnung mit einer Breite von 3,20 m Yuppies an; Mikro-Flat-Apartment mit 35 m ² Wohnfläche wird von temporären Bewohnern nachge- fragt; stark verbreitet ist die 3 Zimmer-Wohnung mit Kü- che und Bad als Standardwohnung für traditionsbewusste Bewohner)	● ●	● ●
		Öffentlicher Raum	Qualitativ hochwertig gestaltete öffentliche und privaten Freiräume; hohe Naherholungsqualität sowie Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten in den Stadtgärten	● ●	● ●
	Ökologische Qualität	Umwelt/ Naturschutz	Diverse Maßnahmen zur Ressourcenschonung (insb. Energiesparende, geothermische Heiztechnik); Freiraum- planerische Integration der aktiven Lärmschutzmaßnah- men	● ●	● ●
		Verkehr und Erschließung	Sehr gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung, Realisierung einer öffentlichen Verkehrsstraße als Entlas- tungsstraße entlang der Bahntrasse ist positiv zu bewerten; die einseitige Erschließung zur Anbindung des Quartiers Le Flair ist ineffizient; nahezu komplette unterirdische Or- ganisation des ruhenden Verkehrs; die ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) ist fußläufig erreichbar; Fuß- und Radwegenetze verbinden das neue Wohnquar- tier mit dem angrenzenden Siedlungsbestand	● ●	● ●

Qualitätskriterien	Kriterium	Aspekt	Zuständige Institution öffentlich ● privat ●	Beurteilung	
				Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Ansprüche quantitativ ● qualitativ ●	
	Soziale Qualität	Soziale Durchmischung	Zielgruppe bildet ein breites soziales Spektrum, das den innerstädtischen Wohnstandort nachfragt: Familien, Alleinstehende, Senioren, Studenten	● ●	● ●
		Nutzungsmischung und Einrichtungen	Insbesondere Wohnen, Arbeiten (Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude), Einkaufen (Einzelhandelsbetriebe), Freizeit, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Jugendzentrum), Gastgewerbe (Hotellerie und Gastronomie)	● ●	● ●
		Konzept der „abgestimmten Vielfalt“	Vergemeinschaftung für alle Generationen; INTERRBODEN-Credos: 1. „Alle wollen Lofts in alten Fabriken, aber es gibt keine – also bauen wir Neue!“ 2. „Alle wollen Gründerzeitbauten, aber es gibt keine mehr – also bauen wir Neue!“ Privat-gemeinschaftliches Wohnen wird über Wohngemeinschaften praktiziert. Personen können sich generationenübergreifend auch in Wohngemeinschaften einmieten, sie erhalten eigene, abschließbare Wohnungen (unterschiedliche Wohnflächen) und Zugang zu gemeinschaftlichen Freiflächen bzw. Wohnbereichen.	● ●	● ●
	Ökonomische Qualität	Vorteile aus Sicht der Kommune	Entwicklung des Stadtentwicklungsprojektes nach erfolgreich praktizierten und etablierten Zwischennutzungsprojekten vermindert die Risiken. Dynamisierung der Erschließung und Kostenübertragung auf den Vorhabenträger durch Erschließungsvertrag gesichert	● ●	● ●
		Grundstück- und Immobilienpreise	Preisstaffelung in Abhängigkeit der Wohnfläche/Bautypologie/Qualitätsstandards	○ ●	● ●
Bauleitplanung	Partizipation	Informelle Prozesse und Verfahren	Standortvorbereitung durch den strategischen Einsatz von Zwischennutzungen zur Identifikation von Nachfragestrukturen, zur Entstehung kreativer Milieus und zur Verstärkung des Standortimages	● ●	● ●
		Formelle Prozesse und Verfahren	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Bürger, Bauträger und Architekten in den Bauleitplanungsprozess;	● ●	● ●
Realisierung und Vertrieb	Quartiersmanagement	Maßnahmen	Verwaltungs- und Service-Dienstleistungen können die Bewohner im Sinner haushaltsnaher Dienstleistungen ebenso buchen wie Räumlichkeiten für Familienfeiern oder Geschäftstermine inkl. Catering-Service. Soziale Netzwerke werden über die individuellen Freiräume gefördert sowie digital über Multimedia-Dienstleistungen im Bereich Smart Living mittels Quartiersnetzwerk angeboten. Hierüber werden nicht nur die Wohnbedürfnisse eruiert, sondern auch die Kommunikation unter den Bewohnern im Sinne einer virtuellen Nachbarschaft ermöglicht.	● ●	● ●

Tab. 10: Zielgruppenspezifische Bewertung Wohnstandort Le Quartier Central (ehemaliges Güterbahnhof-Areal) Düsseldorf (Eigene Darstellung 2017 nach Götz 2010).

3.4 Zwischenfazit

Da die Aufgaben in der Stadtplanung, insbesondere im Wohnungsbau, immer komplexeren Anforderungen Rechnung tragen müssen, damit der Informations- und Analysebedarf sowie die damit verbundenen Beteiligungs- und Abstimmungserfordernisse transparent gestaltet werden, ist eine flexible Dynamisierung von Planverfahren der Bauleitplanung erforderlich (Steinebach 2006, XXI). So identifiziert Steinebach einen Bedarf an „zukunftsorientierten Managementstrategien“ (Steinebach 2001, 165), die im Kontext einer Wohnquartiersentwicklung als Steuerungs- und Managementprozess (vgl. Abb. 15) anzusehen sind. Im Sinne einer zielgruppenorientierten Stadtplanung sind hierbei neben den quantitativen Ansprüchen auch qualitative Anforderungen während des Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozesses im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) zu berücksichtigen. Diese Erkenntnisse lassen sich aus der abschließenden Analyse des in dem Kapitel 3 untersuchten Gegenstandes hinsichtlich des Wandels im Planungsverständnis (vgl. Kap. 3.1), der Ergründung (vgl. Kap. 3.2) und planungspraktischen Betrachtung des Sinus Milieu®-Modells im Kontext der Stadtplanung (vgl. Kap. 3.3) festhalten. So ist anzumerken, dass das Projekt Stuttgart 21 exemplarisch aufzeigt, dass im Planprozess eine zielgruppenspezifische Betrachtung in diesem ganzheitlichen Sinne unabdingbar ist. Die Stadtplanung ist demnach nicht auf den formaljuristisch reglementierten Prozess im Sinne des zweistufigen Beteiligungsverfahrens im Kontext der Bauleitplanung zu reduzieren. Aus stadtsoziologischer Sicht heraus betrachtet ist es essenziell, die vielfältige Gesellschaft – unter Berücksichtigung ihrer quantitativen und qualitativen Anforderungen – aktiv in die informellen und formellen Planungsprozesse im Sinne des dargelegten Optimierungslaufes (vgl. Abb. 14) einzubeziehen.

Die behandelten Fallbeispiele in Köln, Düsseldorf und Mannheim verdeutlichen, dass eine frühzeitige zielgruppenspezifische Beteiligung vor, während und nach den formellen Planungsphasen notwendig ist, um die Stadtgesellschaft transparent über die Konsequenzen und Auswirkungen von Stadtentwicklungsprojekten zu informieren. Dementsprechend sind die stadtplanerischen Konzepte auf zielgruppenspezifische Anforderungen auszurichten. Anhand der Betrachtung des Sinus Milieu®-Modells wird ersichtlich (vgl. Tab. 3), dass heterogene Lebensstile und Wertpräferenzen trotz soziodemographischer Gemeinsamkeiten bzw. speziell aufgrund dieser zur gesellschaftlichen Differenzierung führen. Das Modell bietet vielfältige Adaptionsmöglichkeiten, die bundesweit flächendeckend sozialräumliche Analysen ermöglichen und diese anhand lebensweltlicher Perspektiven erklären. Durch die untersuchten Fallbeispiele wird jedoch auch deutlich, dass eine fachliche, planerische Beurteilung im Sinne des sektoralen, disziplinübergreifenden und querschnittsorientierten Ansatzes unabdingbar ist, um bedarfsorientierte Baulandstrategien vorbereitend zu begleiten. Das Sinus-Milieu®-Modell liefert Erkenntnisse hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs, die von planungswissenschaftlichem Neugiergehalt geprägt sind. Anhand der dargestellten strategischen zielgruppenspezifischen Ansätze können die untersuchten Fallbeispiele erprobte Referenzen für zukunftsfähige, bedarfs- und nachfrageorientierte Wohnbaulandausweisungen darstellen.

4 Das Sinus-Milieu®-Modell zur Qualifizierung und Quantifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte

4.1 Gesellschaftspolitische Entwicklungstrends und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen, die das Wohnen heute und zukünftig beeinflussen

Im Laufe der Geschichte haben sich durch die Entwicklungen des menschlichen Zusammenlebens unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen herausgebildet. Die Lage, der Grundriss und der Aufbau von Siedlungen spiegeln die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten der jeweiligen Entstehungsgeschichte wider. Der Mensch ist zu Beginn der Evolutionsgeschichte primär darauf bedacht, sein Überleben zu sichern, indem er Behausungen zum Schutz vor Witterungseinflüssen baut und somit einen festen Bezugspunkt gewinnt, von dem alle seine Wege ausgehen und zu dem er zurückkehrt (Wietzel 2007, 62). Von Bollnow wird diese Lebensmitte als Ort beschrieben, an dem der Mensch wohnt und zu Hause ist (vgl. Bollnow 1971 in Wietzel 2007, 62).

Gegenwärtig zeigen sich im internationalen und nationalen Kontext der Stadtentwicklung (vgl. Abb. 45) vielschichtige und komplexe Wachstums- (vgl. Abb. 46 und 13), Stagnations- und Schrumpfungsvorgänge (vgl. Abb. 47, Tab. 11 und Tab. 12), die sich auf stadtreionaler, städtischer und teilräumlicher Ebene unterschiedlich ausprägen. Diese Veränderungen sind im Wesentlichen durch rückläufige Bevölkerungsentwicklungen (vgl. Abb. 47, Tab. 11), eine alternde Gesellschaft (vgl. Tab. 12), neue Mobilitätsansprüche durch arbeitsmarkt- und ausbildungsorientierte Wanderungsbewegungen (vgl. Abb. 46) determiniert sowie durch globalisierte wirtschaftliche und technologische Entwicklungen geprägt.

In Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen lassen sich komplexe und vielschichtige Zusammenhänge sowie Einflussfaktoren lokaler Wohnungsmärkte identifizieren, die die Wohnbauentwicklung als auch die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage beeinflussen (vgl. Abb. 43).

Als Basis für Raumordnungsprognosen dienen Annahmen zu den demographischen Verhaltensparametern der Fertilität (vgl. Tab. 11), der Mortalität (vgl. Tab. 12) und des Wanderungsverhaltens (vgl. Tab. 13), wobei die BBSR-Bevölkerungsprognosen analog der amtlichen Statistik das Periodenmodell nutzen, welches den Bevölkerungsbestand jährlich und kohortenweise fortschreibt. Diese Kohorten-Komponenten-Methode ergänzt hierzu natürliche und räumliche Bewegungen. Geburten-, Sterbe- und Wanderungsfälle werden demnach mit Bevölkerungsraten abgeleitet (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2017, online).

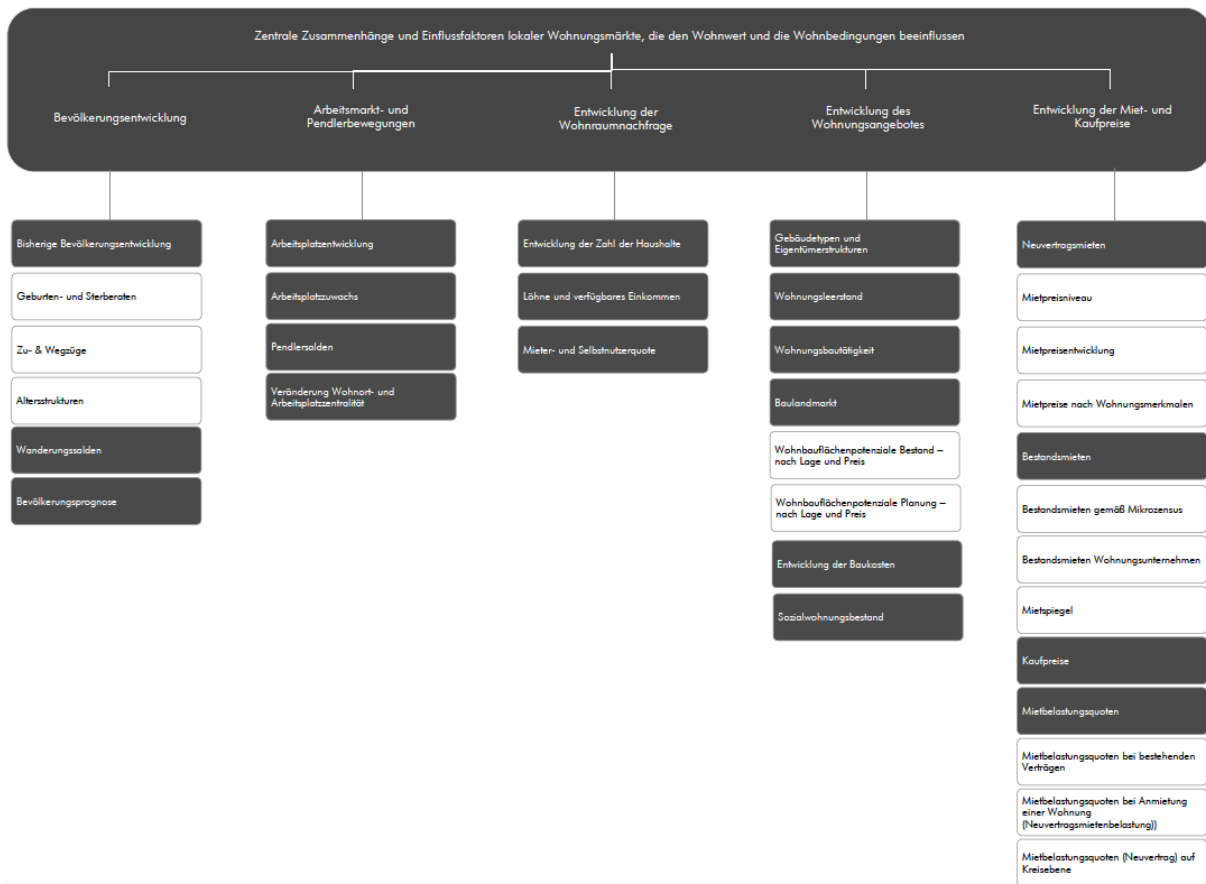


Abb. 43: Zentrale Zusammenhänge und Einflussfaktoren lokaler Wohnungsmärkte, die die Wohnbaulandentwicklung als auch die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage beeinflussen (Eigene Darstellung 2017).

Die nachfolgenden tabellarischen Übersichten treffen quantitative Aussagen darüber, wie sich die Anzahl und Anteile der Geburten nach dem Alter der Mutter (vgl. Tab. 11) als auch die Anzahl der Gestorbenen nach Altersgruppen und Familienstand sowie nach Sterbeziffer (vgl. Tab. 12) im Jahr 2015 in Deutschland zusammensetzen. Demnach bringen rund 40% der Frauen im gebärfähigen Alter unter 30 Jahren ein Kind zur Welt, während rund 60% der Frauen bei der Geburt des Kindes zwischen 30 und 50 Jahre alt sind. Bei einer niedrigen Kinder- bzw. Jugendsterblichkeit (Jugendliche bis 20 Jahre) von 0,58% führen insbesondere der medizinische Standard als auch die generellen Lebensbedingungen in der Bundesrepublik dazu, dass im Betrachtungszeitraum etwa nur jeder fünfte Deutsche zwischen 20 und 65 Jahren stirbt, während der Anteil der Generation 65 Jahre plus mit ca. 78% den höchsten Anteil an den Sterberaten abbildet.

Beim Wanderungsverhalten ist in Relation zu dem Faktor Sterberate ein signifikanter gegenläufiger Trend in Relation zum Alter zu erkennen. So bilden die Altersklassen der bis zu 30-Jahren einen Anteil von 70% an den Gesamtwanderungen über die Gemeindegrenzen Deutschlands im Jahr 2015 ab. Während dieses Wanderungsverhalten in erster Linie bildungsbedingt ist, spielen hierbei aber neben den studien-, arbeits- und wohnstandortbedingten Faktoren auch die Attraktivität der Städte (Freizeit-, Kulturangebote) sowie der individuelle Drang zur Entkopplung vom Elternhaus – sowie das damit verbundene Bedürfnis nach der individuellen Selbstgestaltung des Lebens – eine entscheidende Rolle. Rein quantitativ über das gesamte Bundesgebiet betrachtet nimmt die Mobilitätsaktivitäten der Bevölkerung mit zunehmendem Alter sukzessive ab (vgl. Tab. 13).

Anzahl und Anteile der Geburten nach dem Alter der Mutter in Deutschland im Jahr 2015					
Alter der Mütter	Anzahl Geburten	Anteile in %			
Unter 15	70	0,01%	38,31%	2,81%	
15	305	0,04%			
16	831	0,11%			
17	1.835	0,25%			
18	3.411	0,46%			
19	5.881	0,80%			
20	8.375	1,14%			
21	10.817	1,47%			
22	13.623	1,85%			
23	16.889	2,29%			
24	21.273	2,88%			
25	28.437	3,86%			
26	34.216	4,64%			
27	40.720	5,52%			
28	45.771	6,21%			
29	50.091	6,79%			
30	52.244	7,08%			
31	54.241	7,35%		61,67%	97,19%
32	54.164	7,34%			
33	53.627	7,27%			
34	49.409	6,70%			
35	44.904	6,09%			
36	37.380	5,07%			
37	30.138	4,09%			
38	24.005	3,25%			
39	18.627	2,53%			
40	13.692	1,86%			
41	9.433	1,28%			
42	5.547	0,75%			
43	3.344	0,45%			
44	2.007	0,27%			
45	1.074	0,15%			

Anzahl und Anteile der Geburten nach dem Alter der Mutter in Deutschland im Jahr 2015				
Alter der Mütter	Alter der Mütter	Alter der Mütter		
46	541	0,07%		
47	286	0,04%		
48	138	0,02%		
49	95	0,01%		
50 und älter	134	0,02%	0,02%	
Gesamtsumme	737.575	100,00%		

Tab. 11: Geburtenquote nach Alter der Mütter in Deutschland 2015 (Eigene Darstellung 2017 nach Statista GmbH 2017, online).

Gestorbene nach Altersgruppen und Familienstand sowie Sterbeziffern zum 31.12.2014			
Alter in Jahren	Anzahl Gestorbene je Altersklasse	Anzahl Gestorbene je Altersklasse insgesamt	Anteil in %
0-1	1.266	2.452	0,58%
1-5	214		
5-10	154		
10-15	188		
15-20	630		
20-25	1.086	86.387	20,46%
25-30	1.350		
30-35	1.747		
35-40	2.253		
40-45	4.006		
45-50	8.809		
50-55	15.494		
55-60	21.737		
60-65	29.905	333.386	78,96%
65-70	32.767		
70-75	56.067		
75-80	74.328		
80-85	71.248		
85-90	62.162		
90 und mehr	36.814	422.225	100%
Gesamtsumme	422.225		

Tab. 12: Klassifizierung der Gestorbenen nach Altersgruppen in Deutschland 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Bundesamt 2017).

Gesamtwanderung in Deutschland über die Gemeindegrenzen 2015 nach Altersjahren				
Alter der Wandernden von ... bis unter ... Jahren	Zugezogene insgesamt	Fortgezogene insgesamt	Saldo	Saldo %
unter 1 - 5	365.877	275.292	90.585	70,17%
5-10	283.550	200.690	82.860	
10-15	229.393	160.294	69.099	
15-20	480.545	326.242	154.303	
20-25	1.101.341	878.827	222.514	
25-30	1.159.242	979.079	180.163	
Summe unter 30 J.	3.619.948	2.820.424	799.524	
30-35 J.	772.538	654.362	118.176	26,81%
35-40 J.	526.620	441.463	85.157	
40-45 J.	374.308	313.662	60.646	
45-50 J.	328.215	286.672	41.543	
Summe 30-50 J.	2.001.681	1.696.159	305.522	
50-55 J.	252.553	229.602	22.951	3,35%
55-60 J.	165.107	153.067	12.040	
60-65 J.	107.733	103.813	3.920	
65-70 J.	72.045	72.752	-707	
Summe 50-70 J.	597.438	559.234	38.204	
70-75 J.	49.367	50.424	-1.057	-0,34%
75-80 J.	50.204	51.367	-1.163	
80-85 J.	40.754	41.506	-752	
85-90 J.	37.814	38.264	-450	
90-95 J.	21.133	21.405	-272	
über 95 J.	4.976	5.130	-154	
Summe über 70 J.	204.248	208.096	-3.848	
Summe	6.423.315	5.283.913	1.139.402	100%

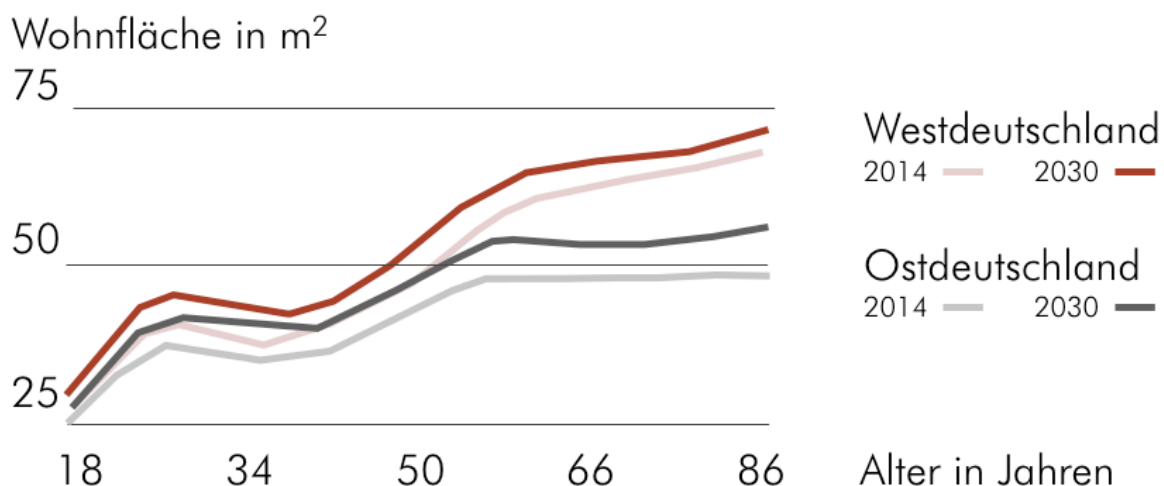
Tab. 13: Klassifizierung der Wanderungen nach Altersklassen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Bundesamt 2017, 18-21).

Die demografisch bedingten Trends der alternden, pluralisierten und singularisierten Gesellschaft (rund 75% aller Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte) stellt den Wohngebäudebestand als auch die lokalen Grundstücksmärkte vor Herausforderungen. Der für 2030 prognostizierte quantitativen Anstieg der über 65-Jährigen um 28% auf bundesweit rund 22,3 Mio. Personen sowie der Zuwachs der über 80-Jährigen auf 14,2% (6,4 Millionen – 2011 sind es noch 4,1 Mio. Menschen) geht stark einher mit dem steigenden Wohnflächenbedarf (vgl. Abb. 44). Neben dem Wohlstandsfaktor ist der hohe Flächenbedarf hochbetagter Personen insbesondere durch Remanenzeffekte erklärbar.

Hierdurch werden einerseits die quantitativen räumlichen Ansprüche dieser Zielgruppen sichtbar, zugleich lassen sich auch die Angebotsdefizite nach kleinen Wohnungen identifizieren. Um unter qualitativen Aspekten den älteren Menschen Wohnraum in einer vertrauten Umgebung zu gewährleisten, sollten die Gebäudegrundrisse so flexibel gestaltet werden, dass diese den zielgruppenspezifischen, generationenübergreifenden Ansprüchen – im Sinne der Möglichkeit zur Vergrößerung, Teilung, Verkleinerung von Wohnflächen – Rechnung tragen.

Demzufolge führt der gesellschaftliche Wandel durch die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile auf stadträumlicher Ebene zu einem steigenden Wohnflächenbedarf bei zugleich sinkenden Haushaltsgrößen. Die Folgen dieser sozialräumlichen Disparitäten stellen sich in Deutschland sowohl groß- als auch kleinräumig differenziert sowie hinsichtlich der Bau-, Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien (vgl. Abb. 48) als auch in Bezug auf Wohnungsleerstände (vgl. Abb. 49) unterschiedlich stark ausgeprägt dar.

Abb. 44: Korrelation Wohnfläche und Alter in West- und Ostdeutschland, Entwicklung der altersdifferenzierten Pro-Kopf-Wohnfläche in Quadratmeter von 2014 bis 2030 (Eigene Darstellung 2017 nach Deschermeier und Henger 2015, 34).



Diese heterogenen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten sind durch Nachfrageüberhänge und das Schwarmverhalten junger Menschen geprägt, welches neben den Wanderungsgewinnen wirtschaftsstrukturell starker Räume zu Wachstums- und Segregationsprozessen, steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen sowie einem hohen Wohnbauflächenbedarf in wirtschaftlich dynamischen Regionen führt.

Zugleich schlägt sich die urbane Transformation insbesondere durch Wohnungsüberhänge, marktaktiven bzw. totalen Wohnungsleerständen in Schrumpfungsräumen nieder.

Diese Räume sind durch eine rückläufige Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Die Folgen dieser sozialräumlichen Disparitäten stellen sich sowohl groß- als auch kleinräumig differenziert sowie hinsichtlich der Wohnungsleerstände in Deutschland unterschiedlich stark ausgeprägt dar (vgl. Abb. 49).

Vor diesem Hintergrund wird die Stadt- und Regionalentwicklung durch differenzierte gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Nutzungsansprüche an den Raum beeinflusst. Die heterogenen Interessenslagen gilt es, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung abzuwägen und sie zu einem raumverträglichen Ausgleich zu führen, der den Ansprüchen gegenwärtiger und zukünftiger Generationen gleichermaßen Rechnung trägt.

Anhand der Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung lassen sich diese räumlichen Ansprüche an Wohnstandorte zielgruppenspezifisch differenzieren (vgl. Kap. 4.3).

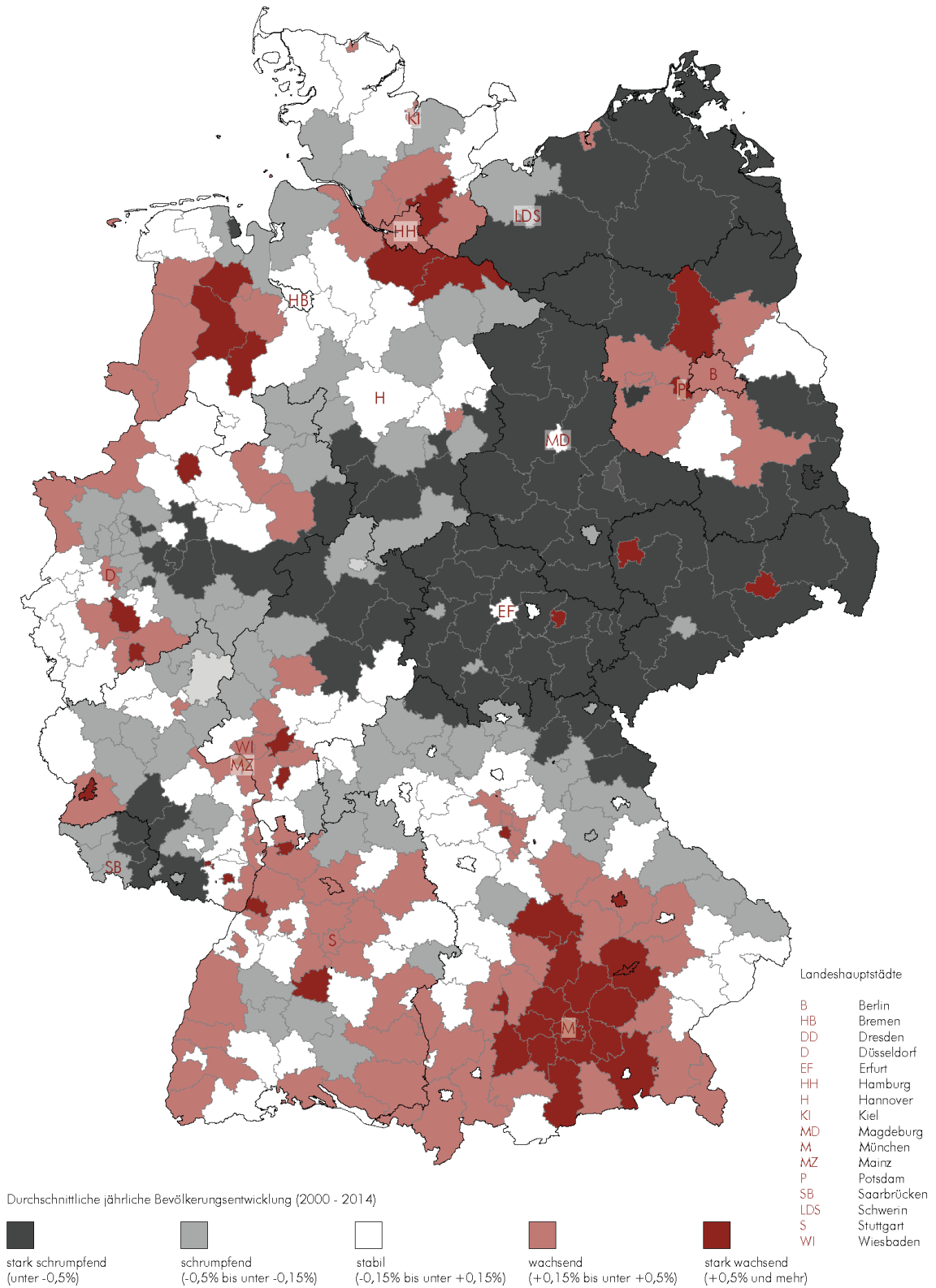


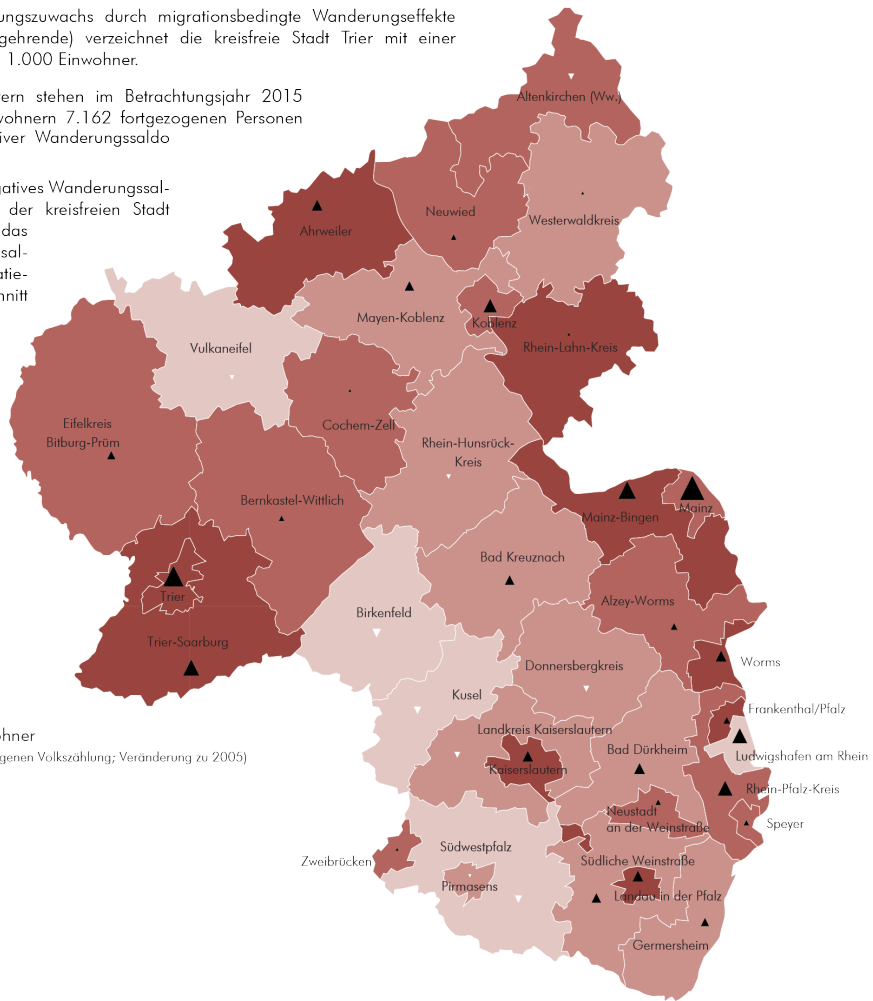
Abb. 45: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2000 bis 2014 (Eigene Darstellung 2017 nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2014, 16).

Rheinland-Pfalz verzeichnet im Jahr 2015 ein positives Wanderungssaldo von 52.130 Personen, das sich aus der Differenz von Zuzügen (278.300 Einwohner) und Fortzügen (226.170 Einwohner) ergibt. In Bezug auf 1.000 Einwohner ergibt sich somit ein Überschuss von 12,9.

Den quantitativ höchsten Bevölkerungszuwachs durch migrationsbedingte Wanderungseffekte (Aufnahmeeinrichtungen für Asylbegehrende) verzeichnet die kreisfreie Stadt Trier mit einer positiven Bilanz von 61 Personen pro 1.000 Einwohner.

In der kreisfreien Stadt Kaiserslautern stehen im Betrachtungsjahr 2015 insgesamt 8.491 zugezogenen Einwohnern 7.162 fortgezogenen Personen gegenüber, wodurch sich ein positiver Wanderungssaldo von 1.329 Einwohnern ergibt.

Während im Jahr 2005 noch ein negatives Wanderungssaldo (-5,6 je 1.000 Einwohner) in der kreisfreien Stadt Kaiserslautern besteht, lässt sich für das Jahr 2015 ein positives Wanderungssaldo (13,6 je 1.000 Einwohner) konstatieren, das sogar den Landesdurchschnitt (12,9 je 1.000 Einwohner) übertrifft.



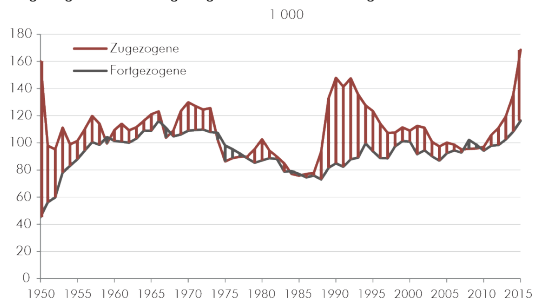
Wanderungsgewinne je 1 000 Einwohner
 (fortschreibung auf Basis der jeweils vorangegangenen Volkszählung; Veränderung zu 2005)

- unter 8,3 (5)
- 8,3 bis unter 10,3 (10)
- 10,3 bis unter 12,3 (12)
- 12,3 und mehr (9)

() Anzahl der Verwaltungsbezirke
 Landeswert: 12,9

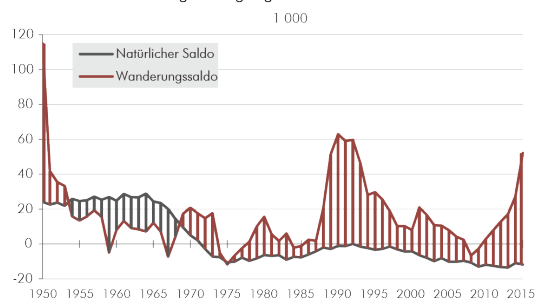
- ▲ Zunahme
- ∇ Abnahme

Zugezogene und Fortgezogene über die Landesgrenze 1950-2015



In das Bundesland Rheinland-Pfalz sind seit der Mitte des letzten Jahrhunderts mehr Menschen zugezogen als weggezogen. Insbesondere aufgrund der migrationsbedingten Zuwanderungseffekte wird das Jahr 2015 in die Geschichte des Landes eingehen, da nie zuvor mehr Einwohner in das Bundesland ein- bzw. abgewandert sind. Rund 116.300 Fortgezogenen stehen ca. 168.000 zugezogene Menschen gegenüber. Das Wanderungssaldo stellt mit +52.100 das höchste Plus seit der Wiedervereinigung Deutschlands zu Beginn der 1990er Jahre dar.

Salden der Bevölkerungsbewegung 1950-2015



Das Bundesland Rheinland-Pfalz verzeichnet seit den 1970er Jahren ein negatives Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung, die sich aus der Differenz aus Geburten- und Sterbefällen zusammensetzt. Die Bevölkerungsentwicklung ist daher umso stärker von den Wanderungsprozessen (Saldo aus Zu- und Fortzügen) abhängig. So übertreffen seit drei Jahrzehnten die Wanderungsgewinne den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Somit findet parallel zu den Schrumpfungstendenzen (weniger Geburten, Überalterung) auch ein signifikantes Bevölkerungswachstum statt, was zu räumlichen Disparitäten führt.

Abb. 46: Räumliche Bevölkerungsbewegung 2015 in den Verwaltungsbezirken von Rheinland-Pfalz (Eigene Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2016, 44, 45, 58, 59).

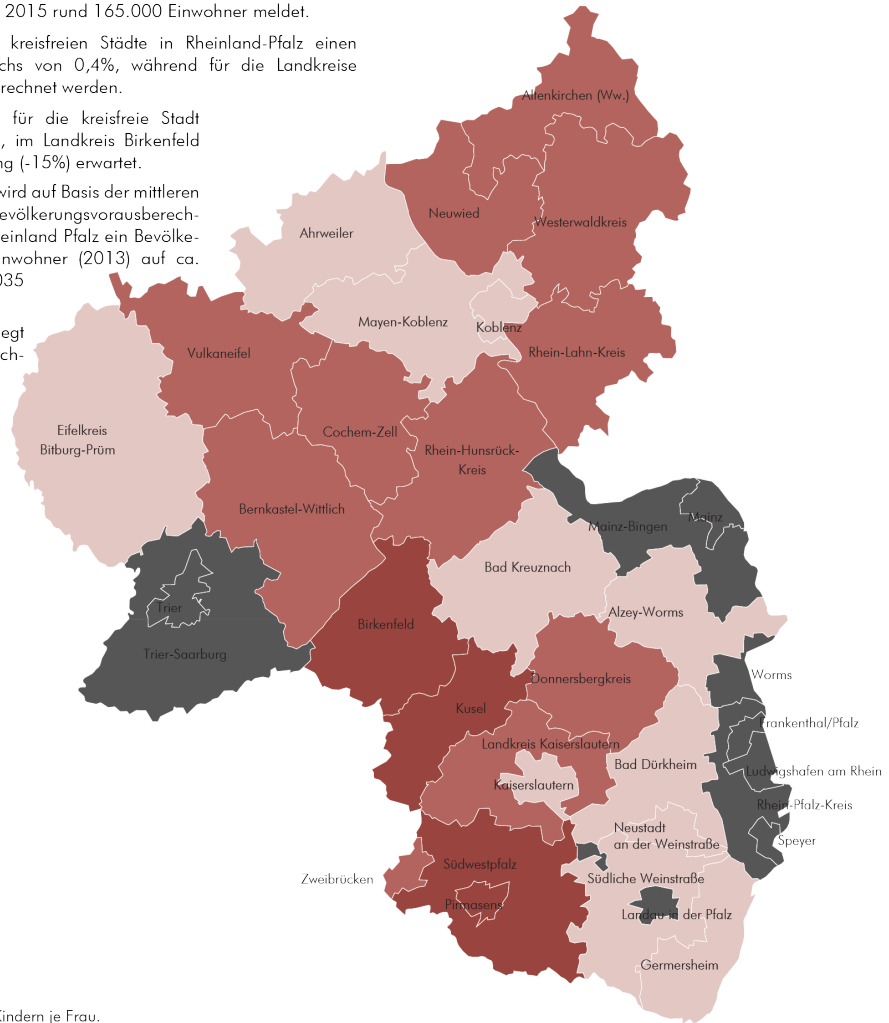
Die mittlere Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz prognostiziert für den Zeitraum von 2013 bis 2035 einen landesweiten Bevölkerungsrückgang um -3,8% von 3,99 Mio. auf 3,84 Mio. Einwohner. Dieser quantitative Verlust von rund 153.000 Einwohnern entspricht nahezu der absoluten Einwohnerzahl der Stadt Ludwigshafen, die zum 31. Dezember 2015 rund 165.000 Einwohner meldet.

Im Landesvergleich verzeichnen die kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz einen durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von 0,4%, während für die Landkreise Einwohnerverluste von 5,3% vorausberechnet werden.

Der höchste Einwohnergewinn wird für die kreisfreie Stadt Ludwigshafen prognostiziert (+5,1%), im Landkreis Birkenfeld wird der stärkste Bevölkerungsrückgang (-15%) erwartet.

Für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern wird auf Basis der mittleren Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz ein Bevölkerungsrückgang von rund 97.200 Einwohner (2013) auf ca. 94.600 Einwohner im Jahr 2035 prognostiziert.

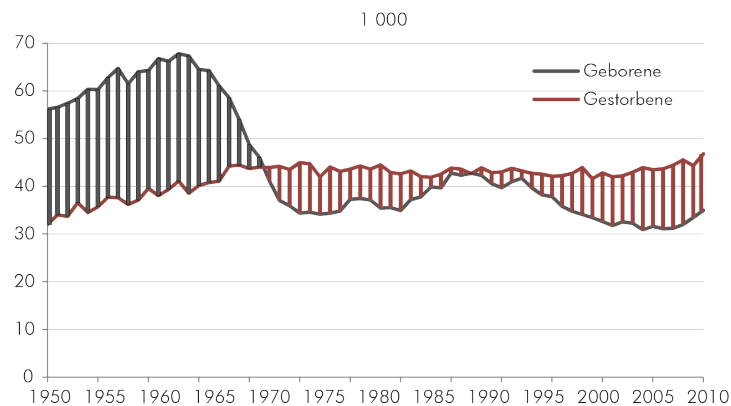
Dieser Einwohnerverlust von -2,7% liegt somit knapp über dem Landesdurchschnitt (-3,8%).



Annahmen (bezogen auf Rheinland-Pfalz):

- Geburtenrate bis 2060 konstant bei 1,4 Kindern je Frau.
- Lebenserwartung steigt bis 2060 für Frauen von 83 auf 89 Jahre und für Männer von 78 auf 85 Jahre.
- Wanderungssaldo 2014 und 2015 bei +24 000; 2016 bis 2021 Rückgang in der mittleren Variante auf +6 000 danach bis 2060 konstant.

Geborene und Gestorbene 1950–2015



Im Jahr 2015 wurden in Rheinland-Pfalz 34 946 Kinder geboren, 46 777 Menschen starben. Bereits seit den frühen 70er-Jahren ist die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung negativ, d. h. seitdem sterben mehr Menschen als Kinder geboren werden. Neben der zunehmenden Zahl Älterer ist hierfür das seit längerem veränderte Geburtenverhalten ausschlaggebend. In den 50er- und 60er-Jahren waren die Geburtenzahlen noch doppelt so hoch wie heute.

Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung 2015-2035 in den Verwaltungsbezirken von Rheinland-Pfalz (Eigene Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2016, 44, 56, 69).

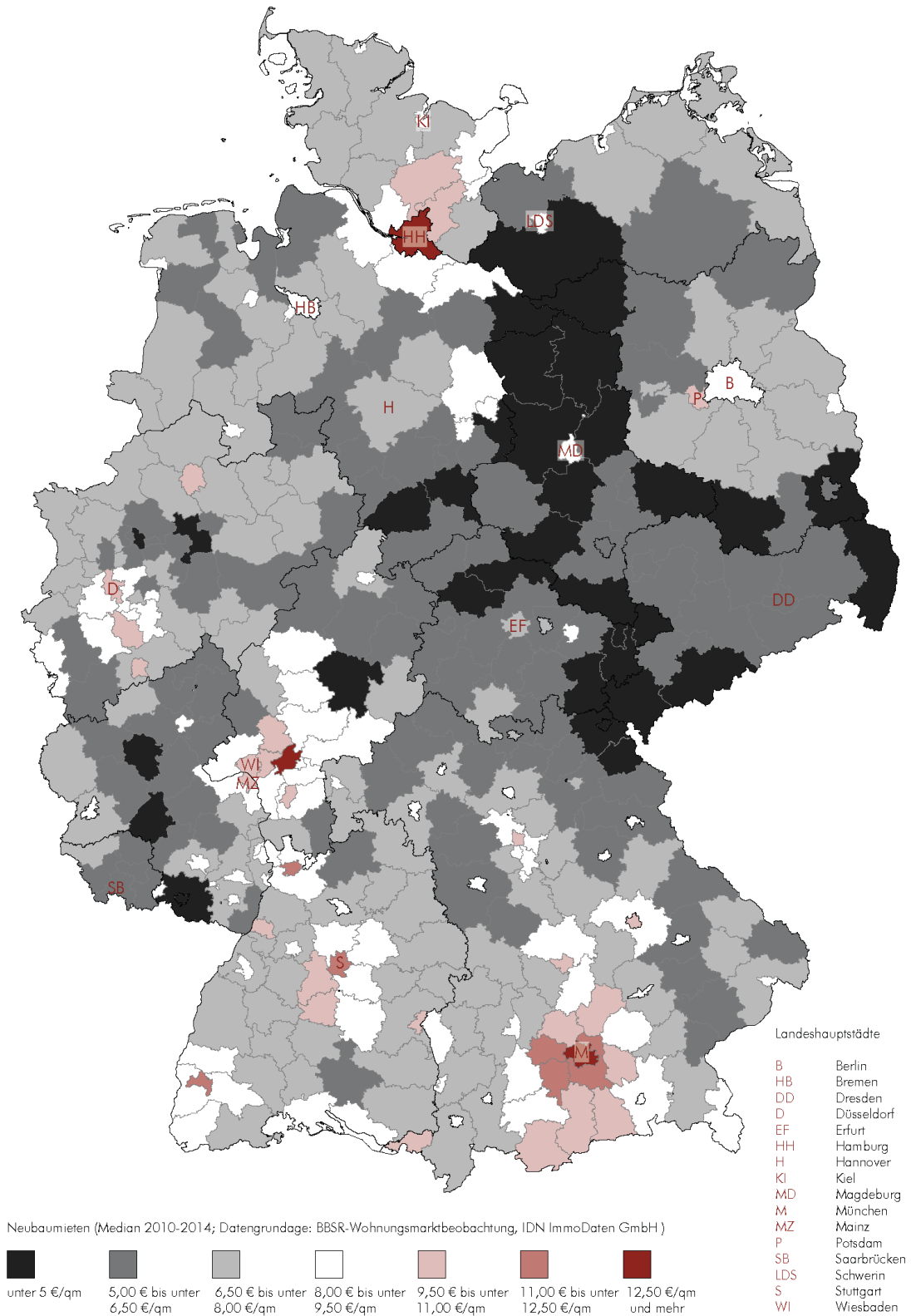


Abb. 48: Angebotsmieten für Neubauwohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands (Median, 2010 bis 2014); (Eigene Darstellung 2017 nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2014, 20).

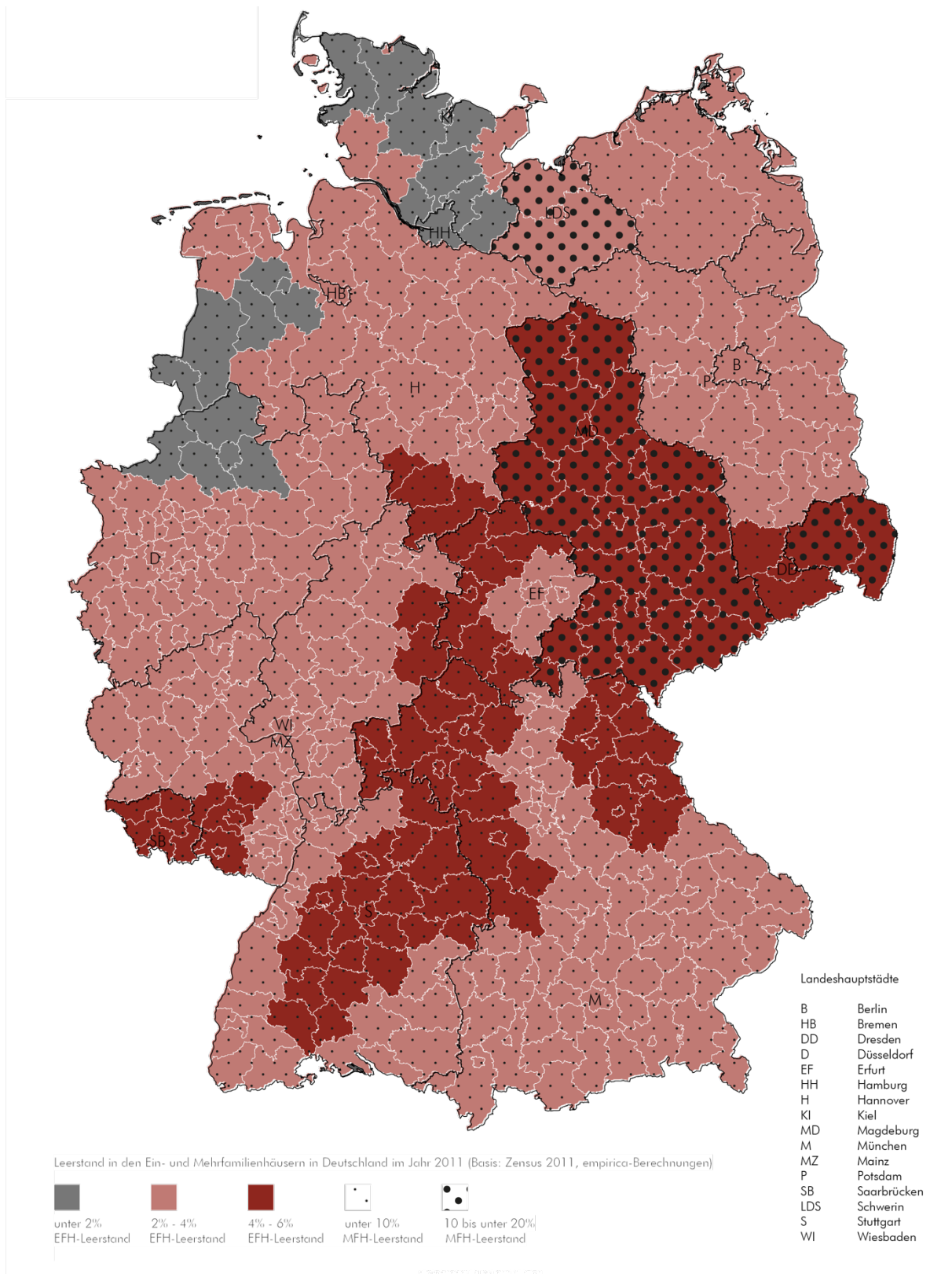


Abb. 49: Wohnungsleerstände in den Ein- und Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Jahr 2011 (Eigene Darstellung 2017 nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2014, 44, 45).

4.2 Quantitative und qualitative Indikatoren zur Analyse von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Der Stadtplanung obliegt die Aufgabe, die räumliche Entwicklung der Stadt vorausschauend zu lenken und hierbei ein Modell der zukünftigen Funktion, Struktur und Gestalt abzubilden. Als Planungsinstrumente zur Umsetzung der räumlichen Zielvorstellungen der Kommunen existieren der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (vgl. Kap. 3.1). Im Sinne der Ordnung der Stadtstruktur sind in diesem Zusammenhang die Nutzungsstrukturen definiert, an denen sich die zukünftigen quantitativen und qualitativen räumlichen Flächenansprüche der unterschiedlichen Nutzer (Kommune, Wohnbevölkerung, Wirtschaft, sonstige Institutionen etc.) ausrichten müssen.

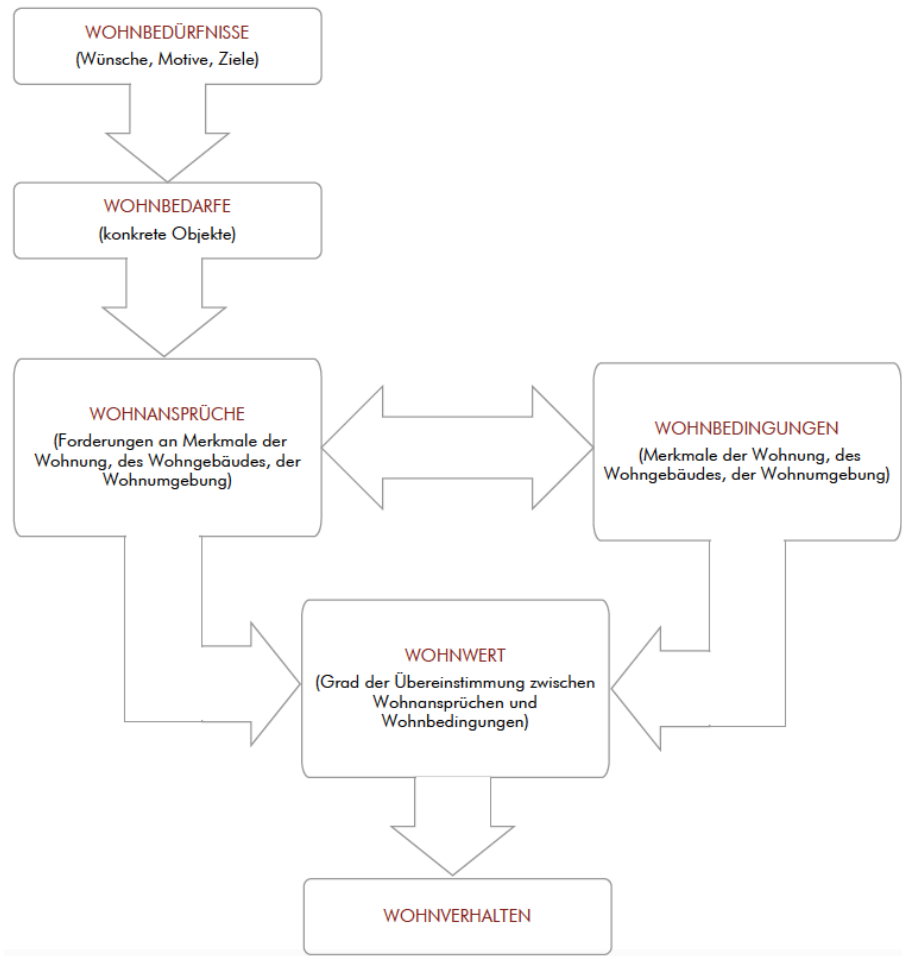
Die Nutzungsdichte ergibt sich aus den Flächenansprüchen der verschiedenen Nutzungen und wird durch marktwirtschaftliche Entscheidungen der Interessenten als auch durch normative Festsetzungen (horizontale und vertikale bauliche Dichte nach den Bestimmungen des Bauplanungs- bzw. des Bauordnungsrechts oder durch Förderrichtlinien im Wohnungsbau etc.) determiniert. So ist in den letzten Jahrzehnten ein Wachstum der Wohnfläche (vgl. Abb. 44) pro Kopf zu verzeichnen, das trotz sinkender Haushaltszahlen als Ausdruck des steigenden Wohlstands betrachtet werden kann. Ein steigender Wohnflächenbedarf ist insbesondere bei Neubautätigkeiten erkennbar. Zugleich reduziert sich durch die dargelegten demographischen Prozesse (vgl. Kap. 4.1) vielerorts – insbesondere in den strukturschwachen Räumen – die Besiedlungsdichte (Einwohner/Hektar).

Um im Sinne der Stadtplanung die angestrebte Stadtstruktur mit ihrem Gefüge aus Flächen und den sie verbindenden Netzwerken aus Gebäuden, technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastrukturen zu entwickeln, sind die heterogenen Ansprüche und Interessen – im Sinne eines sozialen, wirtschafts- und umweltpolitischen Konsens – abzuwägen. Der Flächennutzungsplan stellt in den Grundzügen den rechtlichen Rahmen für die Darstellung der sich aus der beabsichtigenden städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar.

Für die Wohnbaulandentwicklung relevant ist das Bruttowohnbauland als Summe aus Nettowohnbauland, innerer Erschließung und gemeinsamen Zubehörfächen. Unter Berücksichtigung des Nettowohnbaulands sind Annahmen hinsichtlich der durchschnittlichen Grundstücksgröße (für die jeweilige Bautypologie), der Anzahl der anzunehmenden Wohneinheiten pro Gebäude sowie die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohneinheit für die Berechnung der durchschnittlichen Bruttowohnungsdichten (Einwohner pro Hektar) zu Grunde zu legen.

Für eine zielgruppenspezifische Identifizierung der quantitativen und qualitativen Ansprüche zur Ermittlung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage sind die heterogenen Wohnbedürfnisse zu identifizieren, da diese das Wohnverhalten bestimmen (vgl. Abb. 51).

Abb. 51: Wohnwert und Wohnbedürfnisse (Eigene Darstellung 2016 nach (Hegger 2010, 21)).



Bedingt durch die Tatsache, dass sich die Sinus-Milieus® (vgl. Abb. 50) insbesondere hinsichtlich der Wohnbedürfnisse, des Wohnbedarfs, der Wohnansprüche nach quantitativen und qualitativen Aspekten differenzieren lassen, werden sie im Folgenden (vgl. Kap. 4.3) konkretisierend dargestellt, um das Wohnverhalten identifizieren zu können. Diese zielgruppenspezifischen Erkenntnisse sollen für die Wohnbaulandentwicklung planungspraktisch adaptiert und nutzbar gemacht werden.

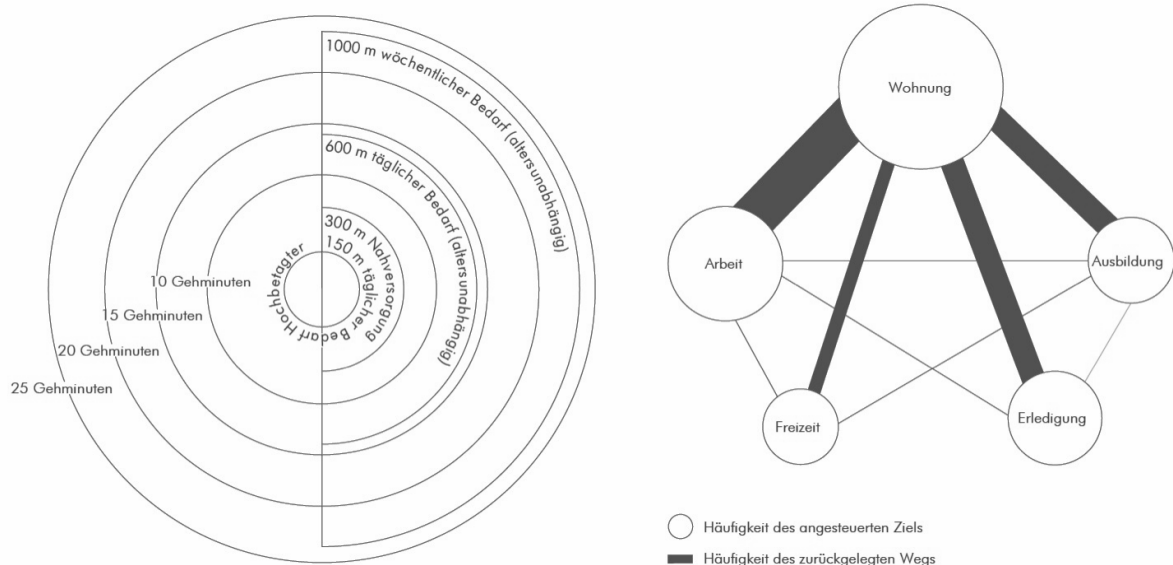
Abb. 50: Sinus-Milieu®-Ansatz zur Quantifizierung und Qualifizierung der individuellen Wohnungsanfrage (Eigene Darstellung 2016).



Da die Begriffe Wohnwert und Wohnqualität nicht eindeutig voneinander abgrenzbar sind und diese nicht allgemeingültig objektiv betrachtet werden können, definiert Hegger den Begriff Wohnwert im Zusammenhang mit der wissenschaftlichen Wertanalyse als „Funktion von Nutzen (positiv gewichtete Qualitäten) und Aufwand (Kosten und andere belastende Faktoren), (...) (wobei) materielle Gegebenheiten und fachliche Urteile wie auch die ‚subjektiven‘ Qualitätskriterien einfließen, um ein umfassendes Bild zu entwickeln“ (Hegger 2010, 20). Um soziale Beziehungen und unterschiedliche individuellen Bedürfnisse zu wahren, sind kommunale, dienstleistungs- und arbeitsmarktbezogene Infrastrukturen bereitzustellen, die die menschlichen Anforderungen und Aktivitäten außerhalb der Wohnung gewährleisten. So existieren unterschiedliche Motive, den Wohnstandort bzw. die Wohnung zu verlassen, sodass das Mobilitätsverhalten den Zweck von Wegen bestimmt (Feuerstein und Leeb 2015, 39). So lassen sich Arbeits- oder Ausbildungsstätte als tägliche Zielorte ebenso wie die Motive Freizeitaktivitäten und Erledigungen (Supermarkt-, Restaurant-, oder Arztbesuche) identifizieren (vgl. Abb. 52). Unter zielgruppenspezifischen Gesichtspunkten können die quantitativen (Anzahl der zurückgelegten Wege) Bedürfnisse stark von den qualitativen Aspekten (spezifische Bedürfnisse aufgrund der Lebensphase) voneinander variieren. Wenn auch die Entfernungsradien mit zunehmendem Alter oftmals geringer werden, sind die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und dienstleistungsbezogenen sowie infrastrukturellen Einrichtungen essentiell für eine Beurteilung zielgruppen- bzw. generationenübergreifender Wohnstandortqualitäten.

Vor diesem Hintergrund sind in den nachfolgenden, tabellarischen Übersichten quantitative und qualitative wohnstandort- (vgl. Tab. 14), grundstücks- (vgl. Tab. 15) sowie gebäude- bzw. wohnungsbezogene (vgl. vgl. Tab. 16) und prozessuale (vgl. Tab. 17) Wohnqualitätskriterien systematisch definiert, die nach Erreichbarkeitskriterien einen Bezug zur Alltagsmobilität darstellen und die Basis für eine zielgruppenspezifische Beurteilung von Wohnstandorten bilden.

Abb. 52: Wohnstandortrelevante Eignungskriterien in Bezug auf die Erreichbarkeit und die Alltagsmobilität (Eigene Darstellung 2017 nach Feuerstein und Leeb 2015, 39).



Wohnqualitätskriterien Wohnstandort	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität						
			Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit	Freizeit	Erledigung	Ausbildung			
			neutral ○									
Städtebauliche Qualität	Einbindung in den städtebaulichen Kontext	Art und Maß der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung: Zulässigkeitskatalog gem. §§ 1-15 BauNVO Maß der baulichen Nutzung: GRZ & GFZ, Nutzungsab- hängige Obergrenzen gem. §17 BauNVO	Wahrung der Eigenart des Gebiets; keine Störungen; Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Be- lichtung, Belüftung etc.), Sicht- und Sozial- abstände; Städtebauli- che Gestalt des Ge- biets	●	●	●	●				
		Bauweise	Normierungsmöglichkeit gem. §22 BauNVO (offen, geschlossen, abweichend) i.V.m. Abstandsregelungen (LBauO)	Nutzungsintensität, Maßstäblichkeit, Bau- typologie	○	○	○	○				
		Überbaubare Grundstücksfläche	Anteil Bruttobauland – Nettobauland, Versiege- lungs-/ Überbauungsgrad der Grundstücke (GRZ), Nutzungs-intensität	Hoher Freiflächenanteil, spar- samer Umgang mit Grund und Boden	○	○	○	○				
		Gesicherte Erschließung	Sicherung der Bauge- bietserschließung gem. §§123-125 BauGB; Di- mensionierung Regelquer- schnitte	Infrastrukturauslas- tung, Funktionalität, Versiegelungsgrad (sparsamer Umgang mit Grund und Bo- den), Integration Be- stand	●	●	●	●				
		Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhält- nisse	Allgemeine Zielsetzungen des Städtebaurechts gem. §1 (6), §34 (4), §136(2) und (3) BauGB, Rücksichts- nahmegebot; Grenze zur Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB, Bezüge zum Fachrecht (z.B. Immis- sionen, §3 BImSchG)	Freiraumqualität, Minderung von Konflikten	●	●	●	●				
		Keine Beeinträchti- gung des Ortsbil- des	Maßstäblichkeit, Bautypologie	Respektvoller Umgang mit dem Bestand (Orts- und Land- schaftsbild), Fortfüh- rung Bautradition	○	○	○	○				

Wohnqualitätskriterien Wohnstandort	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität				
			Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit	Freizeit	Erholung	Ausbildung	
			neutral ○							
Ökologische Qualität	Anliegende Medien und lokales Energieangebot	Gas	Angebot, Ressourcenbedarf	Preis, Nutzungsmöglichkeit	○ ○ ○ ○					
		Heizöl	Angebot, Ressourcenbedarf	Preis, Nutzungsmöglichkeit	○ ○ ○ ○					
		Fernheizung	Angebot, Ressourcenbedarf	Preis, Nutzungsmöglichkeit	○ ○ ○ ○					
		Strom	Angebot, Ressourcenbedarf	Preis, Nutzungsmöglichkeit	○ ○ ○ ○					
		Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien (Solar- energie, Holzpellets)	Angebot, Ressourcenbedarf	Preis, Nutzungsmöglichkeit	○ ○ ○ ○					
		Breitbandversor- gung	Angebot Nutzungsmöglichkeit	Geschwindigkeit in Mbit/s	● ● ● ●					
	Verkehr/ Mobilität	ÖPNV-Angebot	Entfernung Haltestelle, Taktung	Fußläufige Erreichbarkeit	● ● ● ●					
		Alternative Ver- kehrskonzepte	Angebot Carsharing, Stromanschlüsse, Entfer- nung	Nutzbarkeit, Informationen	● ● ● ●					
		Anbindung PKW	Effiziente Erschließung, Stellplatz-Kontingent gem. Vorgaben LBauO, EAE05, Stellplatzsatzung, Nähe zum örtlichen und überört- lichen Straßennetz	Parkmöglichkeiten, schnelle Erreichbarkeit	● ● ● ●					
		Fuß- und Fahrrad- wegerschließung	Barrierefreies Angebot	Erhöhung Zugänglichkeit	● ● ● ●					
	Umwelt/Freiraum	Immissionsarmer bzw. -geschützter Standort	Vorgaben DIN 18005 zur Minderung von Immis- sionsbelastungen	Erhöhung Umweltqualität	● ● ● ●					
		Schutz von Natur, Artenvielfalt, Klima	Wahrung Schutzgüter	Erhöhung Umweltqualität	● ● ● ●					
		Nähe zu Parkanlagen	Entfernung	Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität	● ● ● ●					
		Nähe zu Frei- und Naherholungsflä- chen	Entfernung	Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität	● ● ● ●					
		Nähe zu Spiel- und Sportplätzen	Entfernung	Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität	● ● ● ●					

Wohnqualitätskriterien Wohnstandort	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität
			Stark ausgeprägt ● neutral ○	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeiten Freizeit Erledigung Ausbildung
Soziale Qualität	Bildungsinfrastruktur	Nähe zu Kindergärten und Grundschulen	Angebot, schnelle Erreichbarkeit	Gefahrenloser und barrierearmer Zugang	○ ○ ○ ●	
		Nähe zu weiterführenden Schulen	Angebot, angemessene Erreichbarkeit	Gefahrenloser und barrierearmer Zugang	○ ○ ○ ●	
		Nähe zu Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	Angebot, angemessene Erreichbarkeit	Gefahrenloser und barrierearmer Zugang, sonstige Freizeitangebote	○ ○ ○ ●	
	Medizinische Versorgung	Nähe zu Praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken	Schnelle Erreichbarkeit	Spezifische Dienstleistungsangebote	○ ○ ● ○	
		Nähe zu Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	Angemessene Erreichbarkeit	Spezifische Dienstleistungsangebote	○ ○ ● ○	
		Nähe zu Einrichtungen sozialer Dienste, Senioreneinrichtungen	Schnelle Erreichbarkeit	Bedarfsgerechte Dienstleistungsangebote (Kita, Elternberatung, Senioreneinrichtung)	○ ○ ● ○	
	Soziales Umfeld	Nachbarschaftsbeziehungen, soziale und ethnische Zusammensetzung	Sozialstruktur	Homogenes, intaktes Sozialgefüge	● ● ● ●	
		Sicherheit im Wohnquartier	Arbeitslosenquote, Kriminalitätsrate, Sozialstruktur	Bewohnerzufriedenheit	● ● ● ●	
	Kultur	Nähe zu kulturellen Einrichtungen	Angebot und Erreichbarkeit	Angebotsvielfalt, Zugänglichkeit	○ ● ○ ○	
	Image des Quartiers	Attraktivität, "Adress-Bildung", Sauberkeit, Freizeit- & Aufenthaltsqualität, Quote Neuvermietungen, Miet-/ Kaufpreise, Arbeitslosenquote	Arbeitslosenquote, Kriminalitätsrate, Sozial- und Baustruktur, Miet- und Kaufpreise für Wohnungen, EFH/MFH und Baugrundstücke	Sauberkeit, Sicherheit, barrierearme Freiraumgestaltung, intaktes Sozialgefüge, baulicher Zustand, Vermeidung von Leerstand, Vandalismus	● ● ● ●	

Wohnqualitätskriterien Wohnstandort	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität
			Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeiten Freizeit Erledigung Ausbildung
			neutral ○			
Soziale Qualität	Versorgung	Nähe zu Nahver- sorgungseinrich- tungen des perio- dischen, täglichen Bedarfs	Angebot und Erreichbarkeit	Angebotsvielfalt, Zugänglichkeit	○ ● ● ○	
		Nähe zu Nahver- sorgungseinrich- tungen des aperi- odischen, regelmä- ßigen Bedarfs	Angebot und Erreichbarkeit	Angebotsvielfalt, Zugänglichkeit	○ ● ● ○	
Ökonomische Qualität	Wohnungsmarkt	Wirtschaftliche Be- deutung des Standorts/ Zentra- lität/Urbanität	Angebote und Erreichbar- keit von Versorgungsein- richtungen des täglichen Bedarfs, Arbeitsplatz-Ange- bote, Dienstleistungen, öf- fentliche Verwaltung, kultu- relle Einrichtungen etc.	Angebotsvielfalt	● ● ● ●	
		Grundstückspreise	Bodenrichtwert, Höhe der Preise pro m ² -Grundstücks- fläche in Relation zum lokalen Baulandmarkt	Lage-/Standortqualität	● ● ● ●	
		Kaufpreise EFH/Ei- gentumswohnung	Höhe des Kaufpreises pro m ² -Wohnfläche in Relation zum lokalen Mietspiegel aus Wohnungen ähnlicher Größe und Typologie	Ausstattungsqualität, Subventionierungs- möglichkeiten	● ● ● ●	
		Mietpreise (Kalt- miete inkl. Neben- kosten)	Höhe der Kaltmiete pro Wohnfläche in Relation zum lokalen Mietspiegel aus Wohnungen ähnlicher Größe und Typologie	Ausstattungsqualität, Subventionierungs- möglichkeiten	● ● ● ●	
		Mobilitätskosten/ Nähe zu Arbeits-/ Ausbildungsplatz	Entfernung	Zugänglichkeit, Zeit- und Kostenfaktoren	● ● ● ●	

Tab. 14: Quantitative und qualitative wohnstandortbezogene Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017 nach Steinebach und Reinhard 1999; AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005; Schneider und Spellerberg 1999; Hegger 2010; Bott, Jessen und Pesch 2010).

Wohnqualitätskriterien Grundstück	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltagsmobilität			
			Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit	Freizeit	Erledigung	Ausbildung
			neutral ○						
Größe und Zuschnitt	Bedürfnisse der Bauform	Grundstücksfläche	Überbaute Grundstücksfläche (GRZ)	Grün-/Freiflächenanteil, Bedarfsorientierung	○ ● ○ ○				
		Disposition des Gebäudes	Abstandsflächen, Städtebauliche Konfiguration und Integration in die Umgebung	Belichtung (Süd-West-Ausrichtung der Wohn- & Essbereiche), Raumbildung	○ ● ○ ○				
		Flächeneffizienz	Kompakte Bauweise und Architektur, Versiegelungsgrad (GRZ)	Grün-/Freiflächenanteil, Freiraumgestaltung, Bedarfsorientierung	○ ● ○ ○				
	Bauliche Dichte und Parzellierung	Grundflächenzahl / Versiegelungsgrad	Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO	Grün-/Freiflächenanteil, Bedarfsorientierung	○ ○ ○ ○				
		Geschossflächenzahl	Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO, Abstandsflächen und Brandschutzbestimmungen gem. LBauO	Belichtung, Sicherheit	○ ○ ○ ○				
		Anzahl der Vollgeschosse	Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO, Abstandsflächen und Brandschutzbestimmungen gem. LBauO	Belichtung, Sicherheit	○ ○ ○ ○				
		Abstandsflächen (Vorgaben LBauO)	Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO; Bestimmungen LBauO	Belichtung, Sicherheit, Raumwirkung	○ ○ ○ ○				
	Erschließung und Verkehr	Anbindung	Gestaltung Zugangsbereich Gebäude	Dimensionierung und Beleuchtung	Eignung für Erschließung, Aufenthalt, Spielen, Barrierefreiheit, Sicherheit, Beleuchtung, Reduktion Erschließungsbeiträge	○ ○ ○ ○			
			Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	Dimensionierung und Beleuchtung von Verkehrs- und Fußwegen	Barrierefreiheit, Beleuchtung, Komfort und Sicherheit	○ ○ ○ ○			
Parkierung		Organisation ruhender Verkehr	Effiziente Erschließung, Stellplatz-Kontingent gem. Vorgaben LBauO, EAR05, Stellplatzsatzung	Ober- bzw. unterirdische Organisation, Überdachung, Sicherheit (Garagentor)	○ ○ ○ ○				
		Stellplatznachweis gemäß Vorgaben Stellplatzsatzung/LBauO/EAR05	Erfüllung Stellplatz-Kontingent /-Nachweis	Ebenerdige, stufenlose Erreichbarkeit, Nähe zur Hauseingangs- bereich, zweckmäßige Raumproportionen, Beleuchtung	○ ○ ○ ○				

Wohnqualitätskriterien Grundstück	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität				
			Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit	Freizeit	Erledigung	Ausbildung	
			neutral ○							
Erschließung und Verkehr	Barrierefreiheit	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	Durchgängiger Zugang zu gemeinschaftlichen Freizeitebenen des Grundstücks, Vorhandensein öffentlicher Nutzungen (Gemeinschaftsräume, Café etc.)		Vernetzung in die Umgebung, Stärkung soziale Interaktion	○	●	○	○	
		Alters- und behindertengerechte Ausgestaltung	Anteil barrierefreier Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen, barriere-/rollstuhlgerechter Zugang zu den Wohnungen		Möglichkeit der Nachrüstung im Bestand	●	●	●	●	
	Sicherheit	Beleuchtung Erschließungsflächen	Übersichtlichkeit der Wegeführung und des Hauseingangs	Erhöhung des objektiven und subjektiven Sicherheitsempfindens	○	○	○	○		
		Einbruchschutz	Errichtung aktiver und passiver Sicherheitseinrichtungen	Grundstückssicherung durch mechanische Sicherungseinrichtungen, Überfall- und Einbruchmelde- und Videotechnik in Verbindung mit geeigneten Beleuchtungsanlagen	○	○	○	○		
		Abgrenzung privater Raum-öffentlicher Raum	Dimensionierung der Einfriedungen	Orientierung an der Ortsüblichkeit der Einfriedungen	○	○	○	○		
	Nutzungen	Standortverträglichkeit	Nutzungsmischung (Nahversorgung, Dienstleistungen etc.)	Anteil Nutzflächen für Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen	Verträgliche Durchmischung	●	●	●	●	
Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück			Anzahl Gemeinschaftseinrichtungen	Verträglichkeit	●	●	●	●		

Tab. 15: Quantitative und qualitative wohngrundstücksbezogene Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017 nach Steinebach und Reinhard 1999; AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005; Schneider und Spellerberg 1999; Hegger 2010; Bott, Jessen und Pesch).

Wohnqualitätskriterien Gebäude und Wohnung	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität						
						Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit	Freizeit	Erledigung	Ausbildung
Gebäudezustand	Ausstattung	Flächeneffiziente Bebauung	Anteil Brutto-/ Nettonutzfläche	Multifunktionalität	○	○	○	○				
		Nachhaltige Baumaterialien	Verwendung nachhaltiger Baumaterialien	Stärkung der lokalen Bauwirtschaft, Umwelt- schutz	○	○	○	○				
		Nachhaltige Gebäudetechnik	Verwendung nachhaltiger Baumaterialien	Einsatz von Smart Home-Technologien	○	○	○	○				
	Gebäudealter	Sanierungsbedarf	Geringer Sanierungsbedarf (Quantifizierung der Sanie- rungskosten gem. BKI)	Zeitgemäßer Ausbauzu- stand (Dämmung, Instal- lationen etc.) unter Wahrung der Maßstäb- lichkeit und zeitgemäßer Fortführung lokaler Bau- traditionen	○	○	○	○				
		Energiebedarf	Energiekosten pro Wohn- fläche für Raumheizung, Warmwasser, Hilfsstrom und auf Mieter umlegbare Allgemeinkosten (Beleuch- tung), Standard EnEV 2016-Vorgaben	Einsatz von energiespa- render, intelligenter Ge- bäudetechnik	●	●	●	●				
	Sicherheit	Barrierefreier Ein- gangs-, Erschlie- ßungs-, Wohnbereich	Anzahl und Vorhandensein barrierefreier Zugangs- möglichkeiten	Generationenüberbrei- fender Komfort	○	●	●	○				
		Einbruch-, Brandsicherheit	Anteil der errichteten akti- ven und passiven Sicher- heitseinrichtungen	Gebäudesicherung durch intelligente Technologien	○	○	○	○				
	Architektur	Höhe	Anzahl der Vollgeschosse	Einbindung in den städte- baulichen Umgebungskont- ext, Vorgaben: §20 BauNVO und LBauO	Effiziente Flächenauslastung	○	○	○	○			
Geschosshöhe			Einbindung in den städte- baulichen Umgebungskont- ext, Vorgaben: §18 BauNVO und LBauO	Effiziente Flächenauslastung	○	○	○	○				
Bauliche Dichte		Grundflächenzahl	Einbindung in den städte- baulichen Umgebungskont- ext nach den Vorgaben §§17, 19 BauNVO, Versiegelungsgrad	Hoher Freiflächenanteil, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	○	○	○	○				
		Geschossflächenzahl	Einbindung in den städte- baulichen Umgebungskont- ext, Vorgaben: §§17, 20 BauNVO, Anzahl Vollge- schosse	Wahrung der Eigenart des Gebiets; Belich- tung, Belüftung etc., Sicht- und Sozialab- stände; Städtebauliche Gestalt des Gebiets	○	○	○	○				

Wohnqualitätskriterien Gebäude und Wohnung	Kriterium	Aspekt	Anforderung	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität
			Stark ausgeprägt ●	Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit Freizeit Erledigung Ausbildung
			neutral ○			
Architektur	Wohn- fläche	Verhältnis Brutto-/ Netto-Grundfläche	Möglichst geringer Anteil der Erschließungsfläche an der Gesamtwohnfläche (Nutzfläche)	Ausstattungsqualität	○ ● ○ ○	
	Grundriss und Form	Typologie	Einfügen in die bauliche Umgebung nach städte- baulichen Kriterien zur Be- urteilung der Einbindung in den städtebaulichen Kon- text	Nutzungsintensität, Maßstäblichkeit, Form- gebung, Proportionen	● ● ○ ○	
		Anordnung Hauptbe- reiche Wohnung/ Räumliche Flexibilität	Anordnung der Räume, so- dass der Installationsauf- wand (Wasser, Starkstrom) gering bleibt	Logische Zuordnung der Räume (Schlafen – Bad, Kochen – Essen, Wohn- zimmer, Arbeitszimmer)	● ● ○ ○	
		Flexible Organisa- tion: Möblierbarkeit Ess-, Wohn- und In- dividualbereiche	Trennung Individualbereich (Schlafräume, Bad) vom Kommunikationsbereich (Wohnraum, Esszimmer)	Komfort, Individualität	● ● ○ ○	
		Blickbezüge Außen- bereich/ Tageslicht- Zufuhr	Gebäudehöhe und -kubatur, Abstandsflächen	Ambiente, Raumbildung	○ ○ ○ ○	
		Verbindung Wohn- und Freibereich	Barrierefreie, direkte Zugänglichkeit	Belichtung	● ● ● ●	

Tab. 16: Quantitative und qualitative gebäude- und wohnungsbezogene Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017 nach Steinebach und Reinhard 1999; AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005; Schneider und Spellerberg 1999; Hegger 2010; Bott, Jessen und Pesch).

Wohnqualitätskriterien Prozess	Kriterium	Aspekt	Anforderung Stark ausgeprägt ● neutral ○	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien	Bezug zur Alltags- mobilität			
				Orientierungs-/ Richtwert	Orientierungs-/ Richtwert	Arbeit	Freizeit	Erledigung	Ausbildung
Planungsprozess	Partizipation	Informelle Beteiligungsverfahren	Zielgruppenspezifisches Angebot	Zielgruppenspezifische Durchführung	○	○	○	○	○
		Formelle Beteiligungsverfahren	Zielgruppenspezifisches Angebot	Zielgruppenspezifische Durchführung	○	○	○	○	○
		Beteiligung der Bürger bei den Entscheidungen in der Stadt/Gemeinde	Zielgruppenspezifisches Angebot	Zielgruppenspezifische Durchführung	○	○	○	○	○
Quartiersmanagement	Kooperation	Mitgestaltungsmöglichkeit durch Bewohner	Zielgruppenspezifisches Angebot	Integration zielgruppen- spezifischer Interessen	○	○	○	○	○
		Lokale Einrichtungen	Zielgruppenspezifisches Angebot	Integration zielgruppen- spezifischer Interessen	○	○	○	○	○
		Kommunale Einrichtun- gen/ Bürger-Center	Zielgruppenspezifisches Angebot	Integration zielgruppen- spezifischer Anforde- rungen	○	○	○	○	○
		Service-, Beratungs-, Dienstleistungsangebote	Zielgruppenspezifisches Angebot	Integration zielgruppen- spezifischer Anforde- rungen	○	○	○	○	○
		Verkehrsbetriebe	Zielgruppenspezifisches Angebot	Integration zielgruppen- spezifischer Anforde- rungen	○	○	○	○	○
		Internetgestützte Verfahren	Zielgruppenspezifisches Angebot	Zielgruppenspezifische Verfahrensgestaltung	○	○	○	○	○

Tab. 17: Quantitative und qualitative prozessuale Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017).

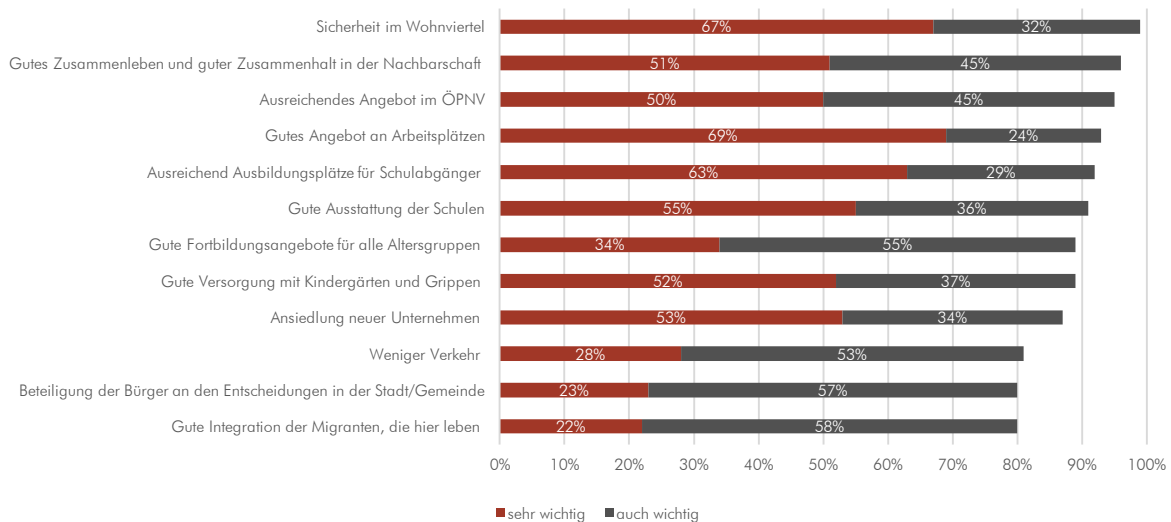
4.3 Milieuspezifische räumliche Ansprüche an Wohnstandorte

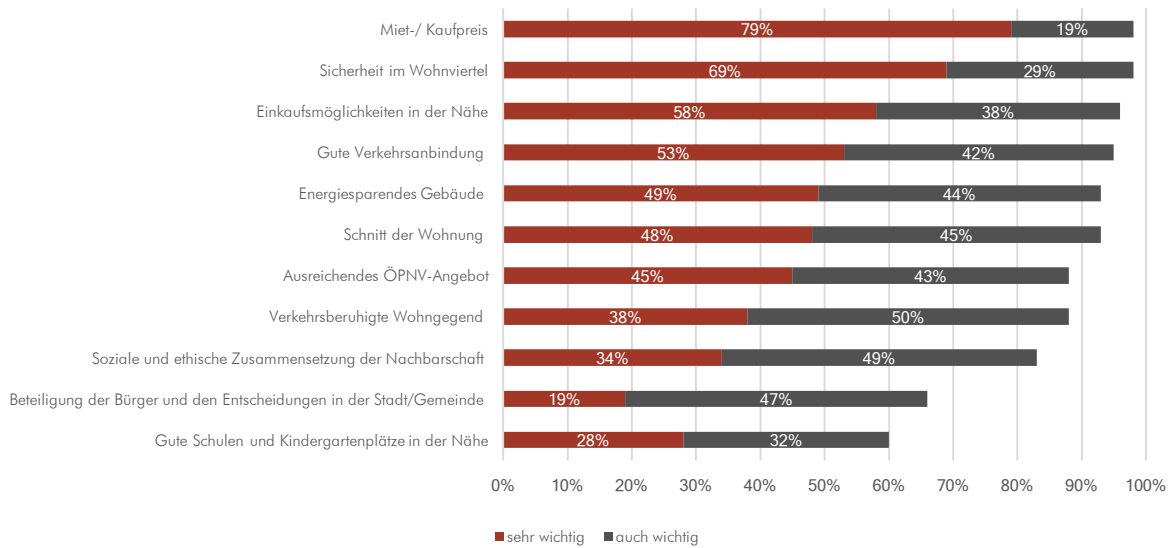
Im Folgenden werden die heterogenen räumlichen Anforderungen mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte behandelt. Obgleich sich milieuspezifische Diskrepanzen hinsichtlich Wohnpräferenzen und der gegenwärtigen Wohnsituation identifizieren lassen, liefern insbesondere die Forschungserkenntnisse des Sinus-Instituts und des vhw darüber hinaus milieuübergreifende Gemeinsamkeiten in Bezug auf die quantitativen und qualitativen räumlichen Anforderungen an Wohnstandorte.

So stellen milieuübergreifend insbesondere die Faktoren „Sicherheit und gute Nachbarschaftsstrukturen im Wohnquartier“ sowie eine „gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung“ für die Sinus Milieus® die relevantesten Kriterien bei einem Wohnstandortwechsel dar (vgl. Tab. 18). Für das Leben im Wohnquartier selbst bilden die Miet- und Kaufpreise neben den Sicherheitsaspekten, den Einkaufsmöglichkeiten und der verkehrlichen Anbindung die wichtigsten milieuübergreifenden Standortfaktoren, während beispielsweise soziale Infrastruktureinrichtungen nachrangiger beurteilt werden (vgl. Tab. 19). Allerdings lassen sich in diesem Zusammenhang signifikante milieuspezifische Abstufungen hinsichtlich Priorisierung und Relevanz konstatieren: Während insbesondere die Leit- und Mainstream-Milieus dem sozialen Zusammenhalt in Nachbarschaft und Quartier einen hohen Stellenwert beimessen, sind diese Themen im Milieu-Vergleich vor allem für die Prekären Milieus (Prekäre und Konsum-Hedonisten) von unterdurchschnittlicher Bedeutung (vgl. Tab. 23).

Relevanz offenbart die Milieu-Perspektive im wissenschaftlichen und planungspraktischen Kontext: Aus stadtplanerischer und stadtsoziologischer Sicht weisen die Sinus-Milieus® zielgruppenspezifische Unterschiede in Bezug auf die Engagement-Bereitschaften auf. Die diversifizierten Haltungen zu wohnquartiersbezogenen Aspekten, wie Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen, die differenzierten Anforderungen an die soziale Infrastruktur sowie die ungleiche Aufgeschlossenheit zur Integration von Migranten (vgl. Tab. 23) sind so signifikant, dass daraus eine zielgruppenorientierte Planungs- und Handlungskultur abgeleitet werden kann.

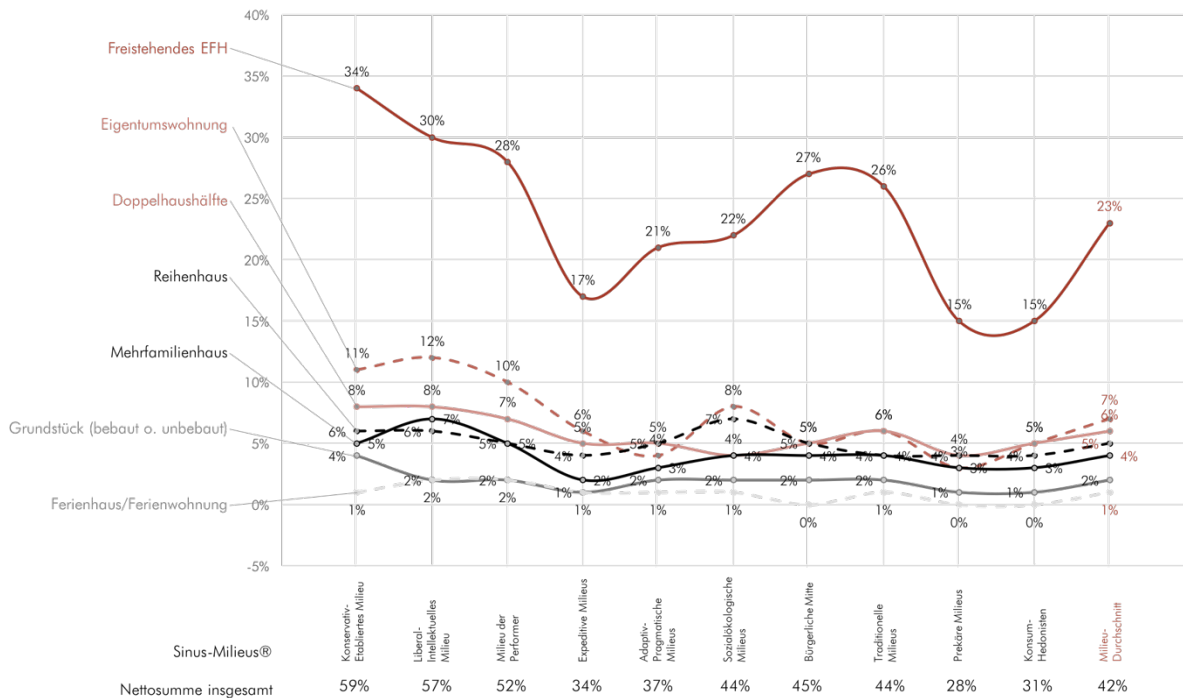
Tab. 18: Relevante Entscheidungskriterien bei Wohnstandortwechsel [Miet-/ Eigentumswohnung, Hauskauf] (Eigene Darstellung 2016 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 199).



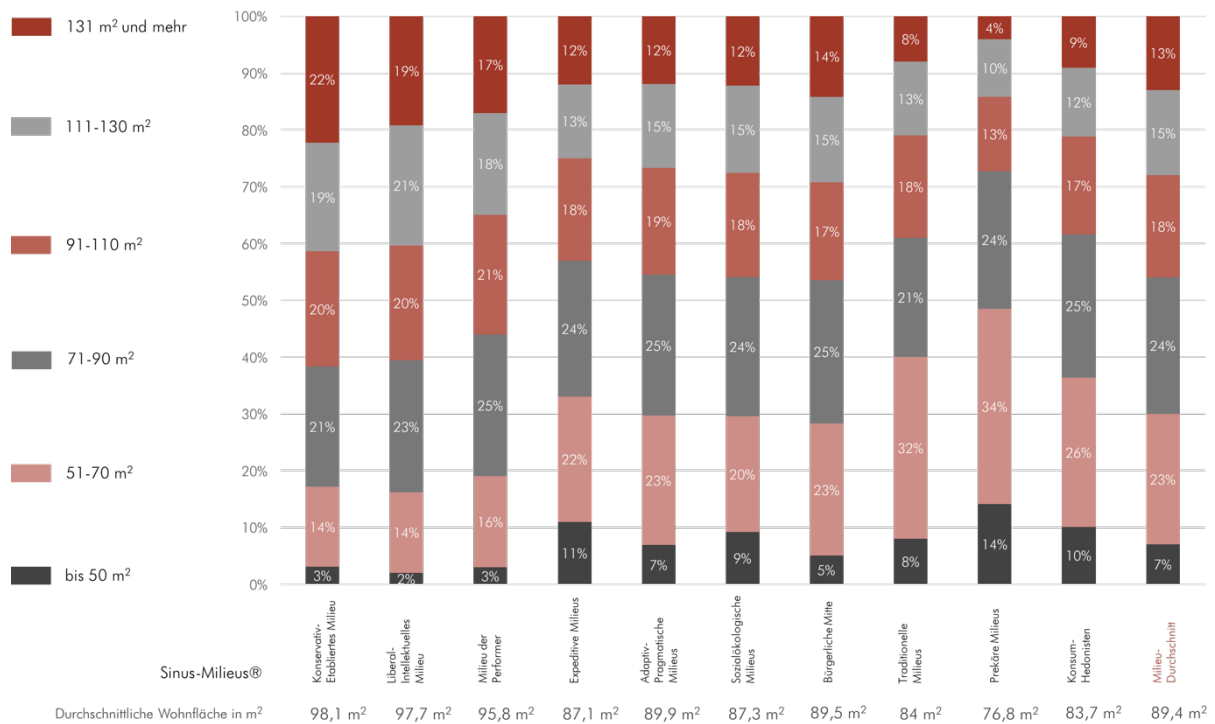


Tab. 19: Wichtige Aspekte im Wohnquartier (Eigene Darstellung 2016 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 200).

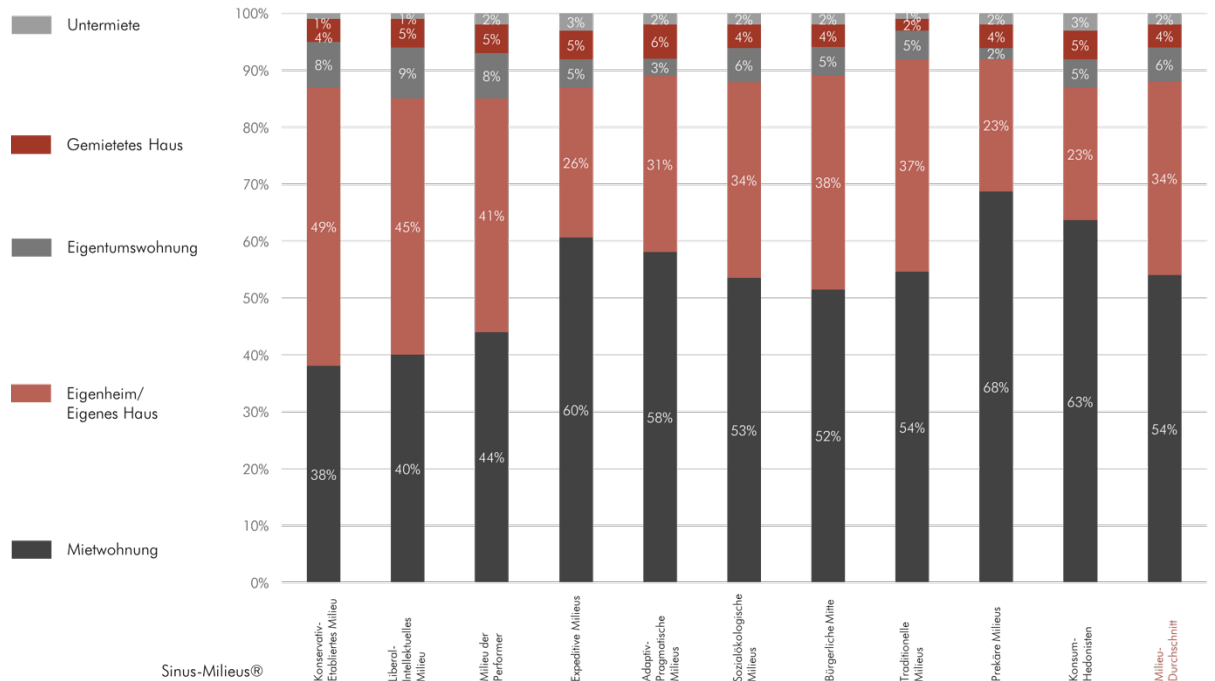
Ferner lassen sich weitere nachfrage- und angebotsrelevante Kriterien in Bezug auf den Immobilienbesitz (vgl. Tab. 22), die verfügbare Wohnfläche (vgl. Tab. 21), die Wohnsituation (Eigentum/Miete, vgl. Tab. 22), die Bereitschaft, sich in wohnquartiersbezogenen Themenbereichen zu engagieren (vgl. Tab. 23), als auch in den Bezug auf den gegenwärtigen Wohnstandort (vgl. Abb. 53) milieuspezifisch differenzieren. Eine konkretisierende milieuspezifische Differenzierung der räumlichen Ansprüche an Wohnstandorte und deren Nachfrageverhalten wird in den nachfolgenden Kapiteln 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 konkretisierend behandelt.



Tab. 20: Gegenwärtiger Immobilienbesitz der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.31, S.42, S.53, S.64, S.75, S.86, S.97, S.108, S.119, S.130; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 30.177 Fälle, deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre; 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).



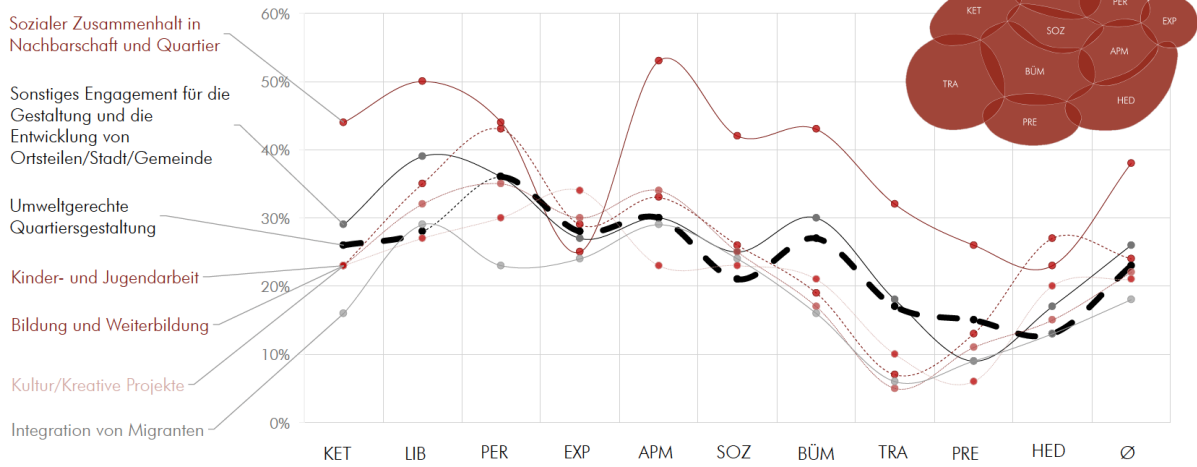
Tab. 21: Gegenwärtig verfügbare Wohnfläche pro Wohneinheit der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2017 nach (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, 41, 52, 63, 74, 85, 96, 107, 118, 129; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 30.177 Fälle, deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre; 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditive; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).



Tab. 22: Gegenwärtige Wohnsituation (Eigentum/Miete) der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, 30, 41, 52, 63, 74, 85, 96, 107, 118, 129; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 30.177 Fälle, deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre; 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditive; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten).

Bereitschaft der einzelnen Sinus Milieus®, sich gegenwärtig oder zukünftig in wohnquartiersbezogenen Themenbereichen zu engagieren

Frage: Wären Sie persönlich bereit, sich in der Gegend, in der Sie wohnen, bzw. in ihrer Stadt oder Gemeinde in einem dieser Bereiche in Zukunft zu engagieren?
Antwort: "Würde mich in Zukunft engagieren – eher ja"



Tab. 23: Derzeitiges oder früheres Engagement der einzelnen Sinus Milieus® in wohnquartiersbezogenen Themenbereichen (Eigene Berechnung und Darstellung nach vhw 2013, S. 208, 216, 226, 235, 244; Datenbasis: vhw Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle).

Die Sinus-Milieus® in Deutschland 2013

Derzeitiger Wohnort

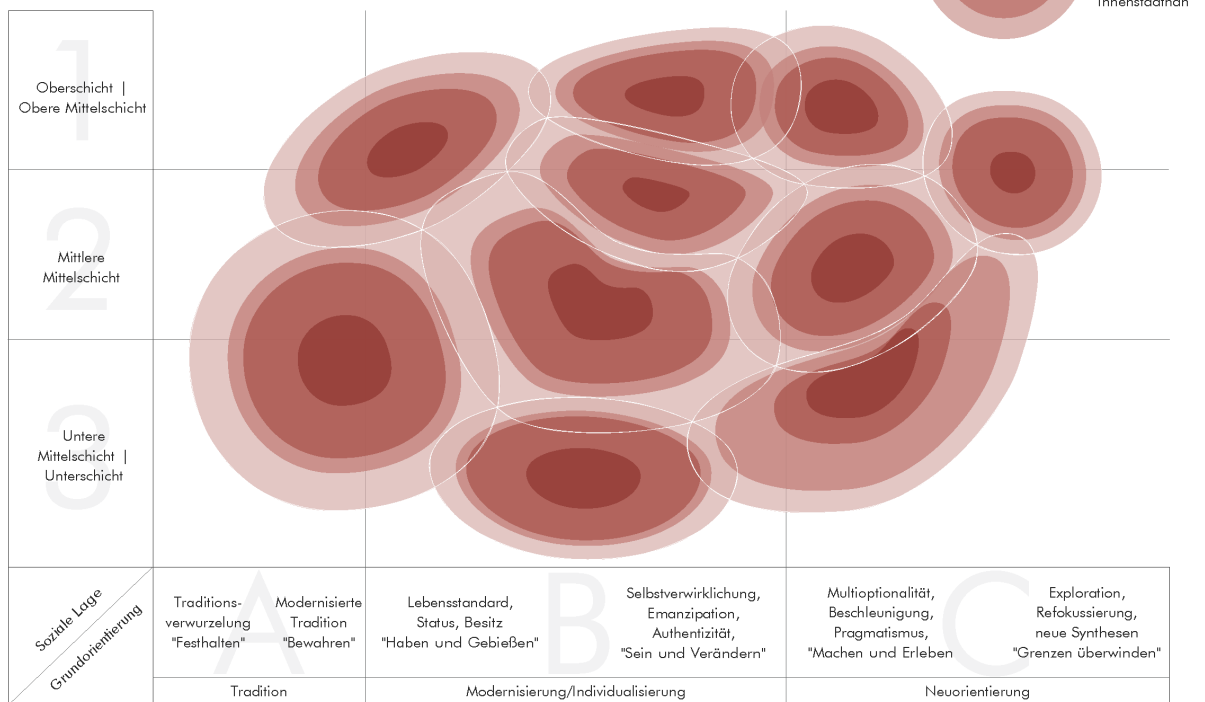


Abb. 53: Gegenwärtiger Wohnstandort der Sinus-Milieus® (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 15, 24, 32, 42, 51, 60, 69, 79, 88, 97, 106).

4.3.1 Wohnprofile der sozial gehobenen Mitte

Milieuspezifische Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Die gesellschaftlichen Leitmilieus werden durch die Angehörigen der Konservativ-Etablierten Milieus, die Liberal-Intellektuellen Milieus und die Milieus der Performer repräsentiert. Sie unterscheiden sich vor allem in ihren Lebenslagen und Lebensphasen voneinander, da sie unterschiedliche Prioritäten im Leben setzen. Alle Angehörigen dieser drei Leitmilieus stellen hohe Ansprüche an das Wohnen, das Wohnumfeld als auch an ihre Nachbarschaft, wobei sie sich insbesondere hinsichtlich der Wohnstandortpräferenzen stark voneinander unterscheiden (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 248).

Gemeinsamkeiten zwischen den Leitmilieus bestehen in den hohen Nettohaushaltseinkommen, wodurch sie bezüglich der Miet- und Kaufpreise nicht sehr preissensitiv sind. Der Kostenfaktor spielt daher bei der Wohnstandortwahl im Gegensatz zu anderen Milieus eine untergeordnetere Rolle. Vielmehr können Art und Weise des Wohnens sehr kostenintensiv sein, der repräsentative Charakter von Wohnimmobilie und -lage besitzt für die Leitmilieus einen hohen Stellenwert.

Qualitativ hochwertige Immobilien werden demnach primär bevorzugt. Die Leitmilieus sind – bedingt durch ihre starke Bonität – grundsätzlich gekennzeichnet von überdurchschnittlich hohem Immobilienbesitz. Ebenso muss das Wohnquartier den hohen Ansprüchen der Leitmilieus Rechnung tragen, allerdings lassen sich milieuspezifische Abstufungen konstatieren, die im Folgenden dargestellt werden.

Wohnprofil „Konservativ-Etablierte Milieus“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Konservativ-Etablierte Milieus wohnen wie die Angehörigen der Liberal-Intellektuellen Milieus überdurchschnittlich oft im Eigentum (vgl. Tab. 22). Eher die gehobenen Lagen am Stadtrand (vgl. Abb. 53), primär Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (vgl. Tab. 20), werden primär von den Konservativ-Etablierten Milieus bevorzugt (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 250). Die Lage und die Qualität spielen für diese Milieus eine entscheidende Rolle bei der Wohnstandortwahl. Zudem stellen ein qualitativ hohes Wohnniveau sowie eine gute Versorgung prägnante Wohnstandortfaktoren dar. In Bezug auf die Umzugsmobilität unterscheiden die sich als eher sesshaft ausprägenden Konservativ-Etablierten Milieus somit stark von den Performern, die stärker zu einem Wohnsitzwechsel neigen. Das spiegelt sich auch in dem überdurchschnittlich stark ausgeprägten Engagement für den sozialen Zusammenhalt in Nachbarschaft und Quartier wider (vgl. Tab. 23).

Ein gepflegtes und niveauvolles Wohnumfeld ist für die Konservativ-Etablierten Milieus wichtig. Sozialstrukturell ähnliche Nachbarschaften lassen sich daher häufig in Wohnquartieren identifizieren, die stark von den Konservativ-Etablierten Milieus besetzt sind und zugleich auch eine hohe Kaufkraft bei geringen Anteilen sozial schwächerer Menschen aufweisen. Einen Erklärungsansatz begründet der vhw damit, dass zwischen solchen polarisierenden Sozialstrukturen wenig alltägliche Berührungspunkte existieren. Gesellschaftliche Vielfalt im Sinne von Interaktionen mit sozialschwächeren Menschen sorgt bei den Konservativ-Etablierten Milieus – im Gegensatz zu den Performern – für Verunsicherungen (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 251).

Hohe Stellenwerte im Wohnumfeld stellen für die Konservativ-Etablierten Milieus anspruchsvolle Freizeitmöglichkeiten in der Nachbarschaft dar. Während vielfältige kulturelle Angebote im Sinne von Theater, Museen oder Galerien von den Konservativ-Etablierten Milieus stark nachgefragt werden, ist die Nähe zu Bildungsangeboten hingegen von nachrangiger Bedeutung.

Kriterium Gebäude und Wohnung

Da die Angehörigen der Konservativ-Etablierten Milieus zu den älteren Milieus in der Milieulandschaft zählen, zeichnen sich altersgerechte Wohnformen für diese Zielgruppe bereits gegenwärtig als Nachfragestrukturen auf den lokalen Wohnungsmärkten ab.

Jeder zweite Angehörige des Konservativ-Etablierten Milieus besitzt ein eigenes Haus, was im Milieu-Vergleich den höchsten Anteil darstellt (vgl. Tab.). Durchschnittlich stehen den Konservativ-Etablierten Milieus 98,1 m² Wohnfläche je Wohneinheit und somit rund 10m² mehr Wohnfläche je Wohneinheit als durchschnittlich allen Milieus (89,4m² Wohnfläche je Wohneinheit) zur Verfügung (vgl. Tab. 21). Den Konservativ-Etablierten Milieus wird auch im zunehmenden Alter eine hohe Selbstständigkeit und eine hohe Mobilitätsbereitschaft attestiert (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 250).

Wohnprofil „Liberal-intellektuelle Milieus“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Für die Angehörigen der Liberal-Intellektuellen Milieus stellen Miet- und Kaufpreise eher nachrangige Kriterien bei der Wohnstandortwahl dar. In erster Linie werden gehobene Wohnlagen, tendenziell in Stadtrandbereichen (vgl. Abb. 53), von den Liberal-Intellektuellen Milieus bevorzugt. Jedoch sind auch innerstädtische Wohnlagen für sie attraktiv, insofern das Angebot stimmt. Der soziale Zusammenhalt im Wohnquartier als auch dessen städtebauliche Entwicklung stellen für die Liberal-Intellektuellen Milieus besondere Stellenwerte dar, da sie sich hierfür stark engagieren (vgl. Tab. 23).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Liberal-Intellektuellen Milieus wohnen überdurchschnittlich oft im Eigentum, 45% im Eigenheim, 9% in Eigentumswohnungen, während etwa jeder vierte Angehörige des Liberal-Intellektuellen Milieus (40%) im Milieu-Vergleich unterdurchschnittlich oft (54%) in einer Mietwohnung lebt (vgl. Tab. 22).

Vorstellbar sind für die Liberal-Intellektuellen Milieus neben komplett sanierten, insbesondere repräsentativen Altbauten aber auch prestigeträchtige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (vgl. Tab. 20). Geschosswohnungen müssen gewisse Standards erfüllen, damit sie auf die Liberal-Intellektuellen Milieus wirken. Den Liberal-Intellektuellen Milieus stehen im Durchschnitt 97,7 m² Wohnfläche je Wohneinheit zur Verfügung, wodurch sie gegenüber anderen Milieus privilegiert sind (vgl. Tab. 21).

Wohnprofil „Milieu der Performer“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Gegenüber den Konservativ-Etablierten und den Liberal-Intellektuellen Milieus präferieren die Performer – analog der Expeditiven und Experimentaristen – urbane Wohnlagen (vgl. Abb. 53). Aufgrund ihres höheren Haushaltsnettoeinkommens verfügen sie jedoch gegenüber den Kritisch-Kreativen über mehr finanzielle Ressourcen, um ihre Wohnpräferenzen (Individualität und Exklusivität) zu verwirklichen.

Für die Performer spielt die direkte Nachbarschaft in Relation zu den anderen Leitmilieus eine eher untergeordnete Rolle, wonach diese Zielgruppe die unmittelbare Nähe zu zentralen Einkaufsmöglichkeiten am Wohnstandort als auch eine gute ÖPNV-Anbindung eher nachrangig voraussetzen. Dies lässt sich dadurch begründen, dass die Performer durch ihren hohen Aktions- und Aktivitätsradius nicht primär auf ihre Wohnumgebung festgelegt sind.

Sie sind beruflich sehr mobil, wodurch die Bindungen zum Quartier schwächer ausgeprägt sind als bei anderen Milieus (vgl. Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 251). Durch Einkaufsmöglichkeiten, Bars und exzellente Restaurants entstehen allerdings Tendenzen der Quartiersbindungen (vgl. Ebenda). Den Performern lässt sich eine hohe Affinität zur urbanen Vielfalt attestieren, mannigfaltige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Wohnquartier stellen für sie qualitative Mehrwerte dar.

Die Performer zeigen sich – im Gegensatz zu den anderen Leitmilieus – gegenüber der Nachbarschaft toleranter, da die Konservativ-Etablierten und die Liberal-Intellektuellen Milieus auf Abwärtstrends im Quartier sensibler reagieren. Sobald die Sicherheit im Quartier gefährdet ist oder die Sozialstruktur nicht mehr ihren Ansprüchen genügen sollte, würden die Performer einen Umzug in Erwägung ziehen (vgl. Ebenda).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Als stadtaffine Milieus bevorzugen die Performer mit hoher Wahrscheinlichkeit die gehobenen, attraktiven Lagen in den Zentren (vgl. Abb. 53). Ist ihr

Lebensstil zwar stark geprägt durch eine hohe, beruflich bedingte Mobilität, wählen die Milieus der Performer dennoch keine Zwischenlösungen im Sinne von Übergangswohnungen. So besitzt jeder zweite Performer eine Wohnimmobilie (vgl. Tab. 20), 41% wohnen im eigenen Einfamilienhaus, 8% der Performer besitzen eine Eigentumswohnung (vgl. Tab. 22).

Performer interpretieren Immobilien als Wert- bzw. Kapitalanlage. Dies drückt sich dadurch aus, dass sie weniger häufig in ihren eigenen Immobilien wohnen als die beiden anderen Leitmilieus, sondern ihren Wohnimmobilienbesitz vermieten (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 251). Wie den anderen beiden Leitmilieus steht ihnen überdurchschnittlich viel Wohnfläche (95,8 m² Wohnfläche je Wohneinheit) zur Verfügung (vgl. Tab. 21).

Wohnprofil „Expeditive Milieus“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Die Expeditiven präferieren einen urbanen Lebensstil, der sich in dem „Wunsch nach einem anregenden und lebendigen Lebens- und Wohnumfeld“ ausdrückt (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 253). Der Wohnstandort besitzt für die kritisch-kreativen Milieus einen „Übergangscharakter“ (vgl. Ebenda). Räumlich betrachtet werden die innerstädtischen, zentralen „Trend-Quartiere“ von den kritisch-kreativen Milieus präferiert (vgl. Ebenda). Insbesondere die Expeditiven wollen das innerstädtische Großstadtleben „am Puls der Zeit“ (vgl. Ebenda) erleben. Bedingt durch das niedrige Einkommen stellen die innerstädtischen, meist hohen Mietpreise in den von den Expeditiven präferierten, zentralen Wohnlagen oftmals eine große Hürde für sie dar.

Abhängig von der Lebenslage und Lebensphase setzen die kritisch-kreativen Milieus unterschiedliche Prioritäten und Anforderungen an den Wohnstandort voraus. Die unmittelbare Nähe zu Kindergärten und Schulen stellen für junge Familien mit Kindern einen wichtigen Standortfaktor dar. Speziell für die jungen Angehörigen des Expeditiven Milieus spielt die Nähe zu guten Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten eine wichtige Rolle. Die Angehörigen der kritisch-kreativen Milieus engagieren sich im Gegensatz zu anderen Milieus in ihren Altersklassen überdurchschnittlich stark an Planungs- und politischen Entscheidungsprozessen in der Kommune (vgl. Abb. 53). Das Interesse an der Mitgestaltung der baulichen und sonstigen Entwicklungen im direkten Wohnumfeld ist stark ausgeprägt (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 256).

Durch ihren flexiblen und mobilen Lebensstil stellen die kritisch-kreativen Milieus unterschiedliche Ansprüche an das Wohnumfeld. Insbesondere die Zusammensetzung der Nachbarschaft und die Wohnlage sind von besonderer Relevanz (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 255). Das Wohnen besitzt für die kritisch-kreativen Milieus aufgrund von Lebensphase und Lebensstil den skizzierten Übergangscharakter, da sie sich nicht endgültig an einen Wohnort binden wollen bzw. können. Im Gegensatz zu anderen Milieus besitzen Attribute wie Qualität und Bedeutung

von Wohnen, Quartier und Nachbarschaft einen differenzierten Stellenwert. Das Wohnumfeld soll für sie durch eine vielfältige Sozialstruktur geprägt sein, sie sind sehr offen gegenüber Statusschwächeren und ethnischen Minderheiten. Für die kritisch-kreativen Milieus stellt eine vielfältige Sozialstruktur somit eine Inspiration und Bereicherung dar. Demzufolge stellt speziell die soziale Integration von Migranten in das Wohnquartier ein bedeutsamer Faktor für die kritisch-kreativen Milieus dar (vgl. Ebenda).

Da sie zentrale Wohnlagen präferieren und fortschrittlich leben möchten, sind die kritisch-kreativen Milieus auch toleranter gegenüber dem Verkehrslärm als andere Milieus, die ruhigere Wohngegenden bevorzugen. Diese Toleranz drückt sich ebenfalls in der Nachbarschaft aus: Da die kritisch-kreativen Milieus grundsätzlich ein vielfältiges Umfeld favorisieren, sind sie gegenüber den anderen Quartiersbewohnern sehr zugänglich.

Ein attraktives und impulsives Quartier erfordert für die kritisch-kreativen Milieus Orte zur kreativen und individuellen Verwirklichung: Neben gastronomischen (Bars, Kneipen, Szenelokale) und kulturellen Einrichtungen (Kinos, Diskotheken) sollte in unmittelbarer räumlicher Nähe auch die Möglichkeit gegeben sein, sich selbst entfalten zu können. Den Wunsch, sich ihr Leben selbst und individuell gestalten zu können, möchten die kritisch-kreativen Milieus auch an ihrem Wohnstandort ausleben können. Im Kontrast zu anderen Milieus haben die kritisch-kreativen Milieus keinen starken persönlichen Bezug zu ihrer Nachbarschaft. Durch Hauspartys können die kritisch-kreativen Milieus mit ihrem Lebensstil in der Nachbarschaft auch negativ auffallen. Das tägliche Leben der kritisch-kreativen Milieus findet nicht unbedingt in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung statt. Auch andere Stadtteile umfassen ihren Aktionsradius, da die kritisch-kreativen Milieus schließlich räumlich flexibel und mobil sind. Ihre Freizeit wollen die kritisch-kreativen Milieus daher ebenfalls flexibel und individuell gestalten. Durch ihre Mobilitätsbereitschaft sind sie auf eine gute ÖPNV-Verbindung angewiesen, um individuell und frei agieren zu können und um nicht an einen Ort gebunden zu sein (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 255).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Der Übergangscharakter des Wohnstandorts drückt sich in den vergleichsweise hohen Mietanteilen aus. So leben 60% der Expeditiven Milieus in Mietwohnungen, ein Anteil von 5% wohnt in einem gemieteten Einfamilienhaus, vgl. Tab. 22). Diese fehlende Sesshaftigkeit gegenüber den anderen Leitmilieus ist insbesondere auf das junge Durchschnittsalter zurückzuführen. So stellen die Expeditiven das jüngste Milieu dar, rund 70% der Angehörigen dieses Milieus sind jünger als 30 Jahre (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 39). Bedingt durch ihre Lebenssituation (Phase der Ausbildung bzw. des Studiums, Einstieg in das Berufsleben) leben viele Angehörige des Expeditiven Milieus sogar noch im Elternhaus. Da sie sich in einer Findungsphase befinden, testen die Expeditiven ihre Grenzen erst aus und legen sich daher in gewissen, langfristigen Entscheidungen (z.B. Eigentumsbildung) noch nicht endgültig fest. Sie sind daher sehr mobil, räumlich und mental flexibel (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 253).

Ihre verfügbare Wohnfläche (87,1 m² Wohnfläche je Wohneinheit) entspricht nahezu dem Milieudurchschnitt (89,4m² Wohnfläche je Wohneinheit, vgl. Tab. 21). Die kritisch-kreativen Milieus akzeptieren beispielsweise auch nur teilsanierte Altbauwohnungen, da diese räumlich-individuelle Entfaltungsmöglichkeiten bieten (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 255). Diese Verhaltensweisen stehen im Zusammenhang mit dem größtenteils nicht vorhandenen bzw. geringen eigenen Einkommen. Somit lassen sich auch die prägenden Wohnformen erklären, die praktisch bestimmt und auf den Lebensstil ausgerichtet sein müssen. Die kritisch-kreativen Milieus unterscheiden sich in ihrer Art und Weise zu Wohnen stark voneinander. Sie variieren zwischen Trendsettern (Stilmöbel) und Improvisation (z.B. IKEA-Möbel), da sie einerseits individuell und stilvoll wohnen wollen, jedoch finanziell limitierte Umsetzungsmöglichkeiten haben (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 256). Gleichwohl sind die kritisch-kreativen Milieus immer auf der Suche nach „Individualität“ und dem „Besonderen, nach „etwas, was nicht jeder hat“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 254). Ihr Wunsch, sich individuell ausleben zu können, spiegelt sich in Bezug auf die Wohnform wider. Die kritisch-kreativen Milieus präferieren „flexible Grundrisse ohne feste Nutzungen oder Funktionen“ (vgl. Ebenda), wie bspw. offene Wohnflächen und Wohnküchen.

4.3.2 Wohnprofile der Milieus der Mitte

Milieuspezifische Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Innerhalb der Milieus der Mitte sind die Angehörigen des Adaptiv-Pragmatischen Milieus von den Sozialökologischen Milieus und den Milieus der Bürgerlichen Mitte zu unterscheiden, da sie jeweils durch unterschiedliche Lebensstile geprägt sind und dementsprechend auch differenzierte, quantitative und qualitative Ansprüche an Wohnstandorte stellen. Die Gemeinsamkeiten der Milieus der Mitte bestehen trotz moderner Haltungstendenzen in deren „recht konservativen Grundeinstellungen“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 57). Dies drückt sich in der Neigung zu Ordnung und Überschaubarkeit, aber auch in dem hohen ideellen Stellenwert der Familie aus (vgl. Ebenda). Die Familienorientierung spiegelt sich bei den Angehörigen Milieus der Mitte auch in wohnbezogenen Themen aus. Alle Milieus der Mitte streben ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis an, um die besten Wohnbedingungen für die gesamte Familie zu erzielen. Die Wohnung kann für diese Milieus als zentralen familiären Fixpunkt interpretiert werden, der Harmonie ausstrahlt und als schützender Rückzugsort eine sehr emotionale Verbundenheit implementiert. Diese Attribute gelten für das Wohnquartier gleichermaßen. Dementsprechend gilt es – unter planerischen Gesichtspunkten – die Sozial- bzw. Nachbarschafts- und Raumstrukturen im Sinn der lokalen infrastrukturellen Gegebenheiten und Nutzungen auf die jeweiligen Bedürfnisse der Milieus des Bürgerlichen Mainstreams auszurichten. Das Quartier und die Nachbarschaft sind für die Milieus des Bürgerlichen Mainstreams demzufolge von hoher Relevanz, da sie einen „lebensweltlichen Bezugsraum“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 259) für sie darstellen.

Wohnprofil „Adaptiv-Pragmatische Milieus“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Die Adaptiv-Pragmatischen Milieus zählen mit den Expeditiven zu den jüngsten Milieus. Der Altersschwerpunkt liegt mit 39% bei den 30-44-Jährigen, etwa jeder dritte Angehörige des adaptiv-pragmatischen Milieus (35,1%) ist sogar jünger als 30 Jahre (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 76).

Das Alter lässt darauf schließen, dass sich die Angehörigen des Adaptiv-Pragmatischen Milieus noch mehrfach in der Ausbildungs- und Familiengründungsphase (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 257) befinden. Da die Sozialökologischen Milieus und die Milieus der Bürgerlichen Mitte diese Lebensphasen bereits hinter sich gelassen haben, setzen sie hinsichtlich Konsum-, Freizeit- Wohnverhalten andere Prioritäten im Leben als die Adaptiv-Pragmatischen Milieus. Das Adaptiv-Pragmatische Milieu besitzt – bedingt durch das jugendlichere Alter und die modernere Grundhaltung – im Gegensatz zu den anderen beiden Milieus der Mitte – eine gewisse Affinität zu urbanen Wohnlagen (vgl. Abb. 53) und Wohnformen (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 259).

Die Adaptiv-Pragmatischen Milieus stellen hohe Anforderungen an das unmittelbare Wohnumfeld, jedoch setzen sie andere Prioritäten als die Milieus der Bürgerlichen Mitte und die Sozialökologischen Milieus. Eine wohnortnahe Bildungsinfrastruktur und eine gute ÖPNV-Anbindung stellen für die Adaptiv-Pragmatischen Milieus – im Gegensatz zur Bürgerlichen Mitte – wichtige Standortfaktoren dar, da diese von den Kindern als auch von ihnen selbst in Anspruch genommen werden. Auch die Freizeitqualitäten im Wohnumfeld, wie beispielsweise die Nähe zu gastronomischen und kulturellen Einrichtungen (Cafés oder Kinos) sind für die Adaptiv-Pragmatischen Milieus relevant. Der sozialen Vielfalt im Wohnquartier (vgl. Tab. 23) stehen sie offener gegenüber als insbesondere die Milieus der Bürgerlichen Mitte. Die Überschaubarkeit der Sozialstruktur im Quartier besitzt für die Adaptiv-Pragmatischen Milieus eine eher untergeordnete Rolle, vielmehr interessieren sie sich für belebte Quartiere. Sobald die Adaptiv-Pragmatischen Milieus Kinder haben, tendieren sie zu ruhigeren Wohnstandorten, da diese aus ihrer Sicht den Ansprüchen ihrer Kinder besser Rechnung tragen (vgl. Ebenda).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Die Angehörigen des Adaptiv-Pragmatischen Milieus leben zwar größtenteils in Mietwohnungen (58%, vgl. Tab. 22), jeder dritte Angehörige der Expeditiven Milieus verfügt aber dennoch über eine Neigung zur Eigentumsbildung (vgl. Tab. 22). Analog der Bürgerlichen Mitte leben sie den Traum vom Eigenheim, das ihnen Sicherheit bietet. Jedoch kommen für die Angehörigen des Adaptiv-Pragmatischen Milieus nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser (21% Immobilienbesitz, vgl. Tab. 20), sondern auch innerstädtische Eigentumswohnungen als potentielle Wohnform in Frage. Ihr gegenwärtig beanspruchter Wohnflächenbedarf (89,9 m² je Wohneinheit) entspricht dem Milieu-Durchschnitt (89,4 m² je Wohneinheit, vgl. Tab. 21).

Wohnprofil „Sozialökologische Milieus“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Das Sozialökologische Milieu bevorzugt weniger die urbanen Wohnlagen, sondern neigt wie die Angehörigen der Bürgerlichen Mitte zu Vororten und siedlungsstrukturellen Randlagen (vgl. Abb. 53). Die Angehörigen des sozialökologischen Milieus verbringen ihre Zeit gerne im Wohnumfeld und engagieren sich entsprechend stark auch für den sozialen Zusammenhalt in der unmittelbaren Nachbarschaft (vgl. Tab. 23).

Sie setzen somit auch eine gewisse Versorgung und soziale Infrastruktur vor Ort voraus. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten sind wichtige Kriterien für die Wohnstandortwahl der sozialökologischen Milieus (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 260). Durch ihre ökologischen Grundhaltungen stehen sie u. A. Verkehrslärmbelastungen kritisch gegenüber und engagieren sich auch politisch dagegen. Diese Haltung kann sich auch bei der Ansiedlung von neuen Unternehmen ausdrücken. Obgleich dies auch von der Art eines Betriebs abhängig ist, ist dieses Verhalten auch auf die Besorgnis des sozialökologischen Milieus vor Veränderungen im Quartier (z.B. Umweltbelastungen) zurückzuführen.

Kriterium Gebäude und Wohnung

Als potentielle Wohnformen ziehen die Sozialökologischen Milieus Ein- und Zweifamilienhäuser (22 % Immobilienbesitz, vgl. Tab. 20) sowie kleinere Mehrfamilienhäuser in Betracht. Jeder zweite Angehörige des Sozialökologischen Milieus lebt in einer Mietwohnung (53%, vgl. Tab. 22), lediglich jeder Dritte besitzt ein eigenes Einfamilienhaus (34%, vgl. Tab. 22). Da sich diese Milieus durch ein hohes soziales Engagement in der Nachbarschaft (vgl. Tab. 23) als auch ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein auszeichnen, spielen die Themen „energieeffiziente Sanierung“, „nachhaltiges Bauen“ und „umweltbewusstes Wohnen“ eine wichtige Bedeutung (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 259). Dieser Effizienzgedanke spiegelt sich in dem unterdurchschnittlichen Wohnflächenanteil der Sozialökologischen Milieus (89,5 m² Wohnfläche je Wohneinheit, vgl. Tab. 21) im Milieu-Vergleich (89,4m² Wohnfläche je Wohneinheit, vgl. Tab. 21) wider.

Wohnprofil „Milieus der Bürgerlichen Mitte“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Im Gegensatz zu den kritisch-kreativen Milieus, die tendenziell eher einen urbanen Lebensstil präferieren, der sich in dem „Wunsch nach einem anregenden und lebendigen Lebens- und Wohnumfeld“ ausdrückt (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 253), bevorzugen die Angehörigen Milieus der Bürgerlichen Mitte eher die siedlungsstrukturellen Randlagen (vgl. Abb. 53). Aus den Untersuchungen des vhw geht hervor, dass die Angehörigen Milieus der Bürgerlichen Mitte nur in Ausnahmen innenstadtnah oder zentral wohnen (vgl. Abb. 53).

Während sich die Angehörigen Milieus der Bürgerlichen Mitte in der Regel den Wunsch eines harmonischen Fixpunktes für die Familie bereits erfüllt haben, müssen sich die Adaptiv-Pragmatischen Milieus dieses Ziel erst noch erarbeiten. Die Sicherheit im Quartier stellt für die Milieus der Bürgerlichen Mitte den wichtigsten Standortfaktor dar, sie wünschen sich ein harmonisches Zusammenleben in der Nachbarschaft (vgl. Tab. 23). Ausgeprägte, wohnortnahe Infrastrukturangebote haben für die Milieus der Bürgerlichen Mitte keinen ausschlaggebenden Einfluss auf deren Wohnstandortwahl. Ihre Akzeptanz, die Distanzen zu zentralen Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen und zu Einrichtungen des Bildungs- und Gesundheitswesens mit dem Auto zu überwinden, ist hoch (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 259). Auch die Milieus der Bürgerlichen Mitte widmen sich zunehmend umweltbezogenen Themen im Kontext des Wohnens, da dies „zum guten Ton“ (vgl. Ebenda) gehört.

Die Nachbarschaftsstrukturen der Milieus der Bürgerlichen Mitte bilden häufig Gleichgesinnte ab, die einen ähnlichen Lebensstil verfolgen (vgl. Ebenda). So leben beispielsweise die Traditionellen oftmals in direkter Nachbarschaft zu den Milieus der Bürgerlichen Mitte, da beide Milieus bspw. den Themen Sicherheit und Ordnung einen gleichermaßen hohen Stellenwert beimessen. Auch die Sozialökologischen Milieus und die etwas bürgerlichen und bodenständigeren Angehörigen des Liberal-Intellektuellen Milieus wohnen oftmals in der Nachbarschaft der Bürgerlichen Mitte. Die Sozialstruktur im Quartier muss für die Angehörigen der Bürgerlichen Mitte überschaubar und berechenbar, gleichwohl aber nicht zu anonym sein, da ein Vertrauensverhältnis zwischen den Bewohnern für diese Milieus besonders wichtig ist (vgl. Ebenda). Eine Nachbarschaft mit zu vielen Konsum-Hedonisten wäre für die Milieus der Bürgerlichen Mitte demnach störend. Das Preis-Leistungs-Verhältnis und die gefühlte Sicherheit im Umfeld sind somit die entscheidenden Determinanten für die Wohnstandortwahl der Milieus der Bürgerlichen Mitte.

Kriterium Gebäude und Wohnung

Als bevorzugte Wohnformen werden von den Milieus der Bürgerlichen Mitte freistehende Einfamilienhäuser (27% Immobilienbesitz, vgl. Tab. 20), Doppelhaushälften oder Reihenhäuser präferiert, da sie „etwas Eigenes“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 253) besitzen wollen. Die Milieus der Bürgerlichen Mitte tendieren weniger zu Mehrfamilienhäusern, allenfalls Statusschwächere besitzen eine Neigung für Zeilenbauten. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handeln die Milieus der Bürgerlichen Mitte sehr effizienzorientiert, da sie aus ihren finanziellen Möglichkeiten das Optimum für die Familie erzielen möchten. So ist auch der durchschnittliche Anteil der Wohnflächeninanspruchnahme durch die Milieus der Bürgerlichen Mitte (89,5 m² Wohnfläche je Wohneinheit) im Milieu-Vergleich (89,4 m² Wohnfläche je Wohneinheit) anzusehen (vgl. Tab. 21).

Da die Milieus der Bürgerlichen Mitte stark auf Sicherheiten bedacht sind, wird die Eigentumsbildung und Bindung von Wohnkapital von ihnen als finanzielle Vorsorge angesehen. Dies wird durch den höchsten Eigentumsanteil (38% EFH-Eigentum, 5% Eigentumswohnung) innerhalb der Milieus der Mitte deutlich (vgl. Tab. 22).

4.3.3 Wohnprofil der „Milieus der unteren Mitte/Unterschicht“

Wohnprofil „Traditionelles Milieu“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Die Angehörigen des Traditionellen Milieus verzeichnen den höchsten Altersdurchschnitt – 70,2% sind älter als 65 Jahre, 7,8% jünger als 45 Jahre – und bilden mit 15% zugleich den quantitativ größten Anteil aller Zugehörigen des Sinus Milieu®-Modells (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 85). Durch ihre vergleichsweise einfache formale Bildung (79,6 % besitzen einen Hauptschulabschluss) sind die Angehörigen des Traditionellen Milieus oftmals in handwerklichen Berufen tätig oder bereits pensioniert (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 87). Dem Großteil der Traditionellen Milieus (69,5%) steht demzufolge ein durchschnittliches, monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro zur Verfügung. Die Werte der Traditionellen Milieus sind durch die Nachkriegsära geprägt, wobei die Existenzsicherung der Familie als eine sehr hohe Priorität im Leben der Traditionellen Milieus hervorzuheben ist (vgl. Ebenda).

Das Traditionelle Milieu bevorzugt im Durchschnitt das Wohnen am Stadtrand (35%) vor dem innenstadtnahen Wohnen (30%) und dem Leben auf dem Land (25%), während nur jeder zehnte Angehörige des Traditionellen Milieus in Vororten in Stadtnähe lebt (vgl. Abb. 53). Gegenwärtig spielen vor dem Hintergrund der soziodemographischen Veränderungen die Anforderungen der Traditionellen Milieus an altersgerechte Wohnformen eine wichtige Rolle für die Stadtentwicklung. Das Selbstverständnis der Angehörigen des Traditionellen Milieus besteht darin, den Alltag bestmöglich und weitestgehend selbstständig zu bewerkstelligen, ohne dabei auf fremde Hilfe angewiesen zu sein. Obgleich die eigenständige Versorgung eine immer größere Herausforderung für sie darstellt, versuchen die Traditionellen Milieus oftmals alltägliche Abläufe alleine zu meistern. Dadurch, dass sie schon lange am gleichen Wohnort leben, sind ihnen routinierte Abläufe vertraut. Veränderungen in der unmittelbaren Nachbarschaft lösen bei den Traditionellen Milieus Unsicherheiten aus. Die Traditionellen gedenken oftmals den früheren, „besseren“ Zeiten der Wohnquartiere, in denen sie leben und kritisieren die Veränderungen der Sozial- und Infrastruktur. Nichts desto trotz nehmen die Traditionellen Milieus meistens jedoch die Mängel von Wohnung und Wohnumfeld in Kauf (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 262), was sich auch in der geringen Ummzugsmobilität ausdrückt (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 263). Im Gegensatz zu anderen Milieus liegt dieses Verhalten einerseits an dem Selbstverständnis der Traditionellen Milieus sowie an den vergleichsweise geringen finanziellen und körperlichen Ressourcen. Im Kern besteht die Grundtendenz der Traditionellen Milieus darin, Veränderungen zu vermeiden und den altbewährten Ist-Zustand zu pflegen. Sie leben oftmals an einem Ort, ohne dabei an dem gesellschaftlichen Quartiersleben teilzunehmen. Der Wohnraum und die Nachbarschaft im Quartier stellen für die Traditionellen „das unmittelbare lebensweltliche Zentrum“ dar (vgl. Ebenda).

Die Traditionellen Milieus sind emotional stark mit dem Wohnumfeld verbunden und verlassen dieses grundsätzlich auch nur ungern. Bedingt durch das hohe Alter sind die Angehörigen des Traditionellen Milieus auf wohnstandortnahe, lokale Infrastrukturangebote, wie beispielsweise die Nähe zu vertrauten medizinischen Versorgungseinrichtungen bzw. Einkaufsmöglichkeiten angewiesen. Auch wenn sie selbstständig agieren möchten, wird den Traditionellen Milieus ein solches Handeln erschwert, sobald sie diese lokalen Gegebenheiten nicht vorfinden. Bedingt durch die Tatsache, dass sich in peripheren Räumen die Infrastrukturangebote reduzieren, sind die Traditionellen Milieus vermehrt auf gute ÖPNV-Angebote angewiesen.

Die (gefühlte) Sicherheit im Quartier spielt für die Angehörigen des Traditionellen Milieus eine zentrale Bedeutung. Baulich-räumliche, nutzungsspezifische oder gesellschaftliche Veränderungen im Quartier lösen bei den Traditionellen Milieus Misstrauen aus, wodurch ein solcher Wandel für sie eher unnahbar erscheint. Die fehlende Transparenz und das mangelnde Verständnis, solche Prozesse nachvollziehen zu können, lösen bei den Traditionellen Milieus Unsicherheiten aus. Diese misstrauende und verunsicherte Grundhaltung der Traditionellen Milieus drückt sich auch oftmals gegenüber zugezogenen Migranten aus (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 263).

Die Sozialstruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft des Traditionellen Milieus ist jahrzehntelang geprägt worden durch die Nähe zu statusschwächeren Milieus, wie beispielsweise den Prekären. Speziell das Zusammenleben zwischen den Traditionellen Milieus und den Milieus der Bürgerlichen Mitte zeigte sich in der Vergangenheit oftmals unkompliziert, da diese grundsätzlich miteinander harmonieren. Durch die sich verändernden Wohnansprüche der Milieus, die generellen Umzugs- und Wanderungsbewegungen als auch durch wohnungswirtschaftliche Entwicklungen verändern sich Sozialstrukturen in den Quartieren, wodurch insbesondere für die Angehörigen des Traditionellen Milieus hierdurch oftmals Konstellationen ergeben, die nicht unbedingt zufriedenstellend für sie sind, da wertgeschätzte nachbarschaftliche Beziehungen und Strukturen im Sinne gesellschaftlicher Interaktionen wegfallen (vgl. Tab. 23).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Die bauliche und wirtschaftliche Herausforderung der zukunftsfähigen Sanierung von Großwohnsiedlungen stellt für die Stadtentwicklung gleichermaßen auch eine soziale Herausforderung dar, da sich der Großteil dieser Bewohner aus den Angehörigen des traditionellen Milieus zusammensetzt und sich dieser Anteil innerhalb der nächsten 15 Jahre quantitativ um mehr als die Hälfte reduzieren wird (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 253). Bedingt durch die Tatsache, dass etwa nur jeder Dritte Angehörige des Traditionellen Milieus statistisch gesehen jünger als 64 Jahre ist, wird die Wohnstandortfolgefrage eine zentrale Handlungsaufgabe für die Stadtentwicklungspolitik und Wohnungswirtschaft darstellen.

Die Nachnutzung und nachfrageorientierte bzw. bedarfsgerechte Gestaltung des Wohnraums für nachfolgende Generationen wird demnach eine besondere Herausforderung für die lokalen Wohnungsmärkte darstellen.

Antworten auf die Frage der sozialräumlichen Transformation solcher Wohnsiedlungen gilt es in Bezug auf Homogenität von Nachbarschaftsstrukturen, bauliche und soziale Qualitätsstandards, Ausstattung, Grundriss und Flexibilität für potentielle Zielgruppen zu definieren. Die Traditionellen Milieus präferieren Ein- und Zweifamilienhäuser, jeder vierte Angehörige des Traditionellen Milieus besitzt ein Einfamilienhaus, mehr als die Hälfte der Traditionellen Milieus lebt jedoch in einer Mietwohnung (vgl. Tab. 20). Somit prägen die Traditionellen Milieus oftmals die Raum- und Sozialstruktur in den siedlungstypischen Nachkriegsquartieren in Deutschland (vgl. vhw 2013, S. 263). Neben älteren, kleineren Einzelhaussiedlungen stellen in der Nachkriegszeit auch Zeilenbauten beliebte Wohnformen der Traditionellen Milieus dar. Im Durchschnitt leben die traditionellen Milieus auf 84 m² Wohnfläche je Wohneinheit und somit unterhalb des Milieu-Durchschnitts (89,4 m² Wohnfläche je Wohneinheit, vgl. Tab 21). In hochverdichteten Stadträumen, die durch Mehrfamilienhaus-Typologien der 1960er und 1970er Jahre geprägt sind, haben sich die Angehörigen des traditionellen Milieus oftmals als Erstmietler ihre Wohnpräferenzen erfüllen können.

Wohnprofil „Prekäre Milieus“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Die Prekären Milieus weisen im Vergleich zu den Konsum-Hedonisten einen hohen Altersdurchschnitt auf: 42,6% sind zwischen 45-64 Jahren, die Mehrheit (71,9%) ist älter als 45 Jahre (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 95). Somit ist auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen für die Zielgruppe „Prekäres Milieu“ auf den Immobilienmärkten bereits gegenwärtig besonders relevant. Bedingt durch die geringe Bonität und die überdurchschnittliche Häufigkeit als Bezieher von Transferleistungen, bestehen tendenziell und zukünftig bei diesen Milieus die Gefahr von Altersarmut, verbunden mit sozialen und wirtschaftlichen Folgeproblemen für die Städte. Im Vergleich aller Milieus verzeichnen die Prekären Milieus das geringste Bildungsniveau. Etwa jeder zweite Angehörige des prekären Milieus (57,8 %) beendet die Schule mit einem Hauptschulabschluss, lediglich 7,6% besitzen die (Fach-)Hochschulreife. Auch der Anteil der Personen ohne Schulabschluss ist im Milieuvvergleich überproportional hoch (5,5%).

Lediglich jeder zweite Angehörige des prekären Milieus ist berufstätig (50,1%) – vorwiegend als (Fach-)Arbeiter, einfacher Angestellte oder Beamter beschäftigt (vgl. Ebenda). Das Prekäres Milieu (35,7%) besitzt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Rentnern (25,5%), obgleich der überproportionale Anteil des Traditionellen Milieus (71,5%) nicht erreicht wird (vgl. Ebenda). Während durchschnittlich rund 5% der Milieus arbeitslos sind, verzeichnet das Prekäres Milieu mit 18,5% die höchste Arbeitslosenquote im Milieu-Vergleich (vgl. Ebenda). Dementsprechend gering ist auch das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen der Prekären Milieus: 40,5% der Prekären Milieus stehen monatlich weniger als 1.500 Euro (netto) zur Verfügung (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 96).

In Bezug auf die Zusammensetzung der Haushaltsstrukturen zeigt sich ein differenziertes Bild: Während jeder zweite Angehörige der Prekären Milieus (51%) verheiratet ist, ist jede vierte Person (25,5%) bereits geschieden, getrennt oder verwitwet (vgl. Ebenda). Da 70,2% der Prekären Milieus eigene Kinder haben, sind die Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder unter 18 Jahren (52,1%) die dominierende Haushaltsstruktur der Prekären Milieus (vgl. Ebenda).

Die Prekären und die Konsum-Hedonisten besitzen tendenziell eine Affinität zum innerstädtischen, zentrumsnahen Wohnen (vgl. Abb. 53) (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 265).

Aufgrund des Lebensstils der Prekären Milieus ähneln sich deren Wohnpräferenzen mit den Vorlieben der Milieus der Bürgerlichen Mitte. Beide Milieu-Typen verfolgen den Wunsch des Eigenheims in einer ruhigen, attraktiven Wohnlage. Die Prekären Milieus sind – bedingt durch die geringe Bonität – überdurchschnittlich unzufrieden mit ihrer Wohnsituation und leben somit in Wohnlagen bzw. Wohnformen, die ihrer Grundauffassung nicht gerecht werden (vgl. Ebenda). So leben die Prekären Milieus als auch die Konsum-Hedonisten überwiegend in Großwohnsiedlungen am Stadtrand, obwohl sie eher innerstädtische Wohnlagen bevorzugen würden.

Sowohl die Prekären Milieus als auch die Konsum-Hedonisten sind demzufolge oftmals in benachteiligten Wohnlagen vorzufinden, die durch städtebauliche Missstände im Sinne des §136 BauGB gekennzeichnet sind. Die Prekären Milieus sind „angewiesen auf die Gelegenheits- und Infrastrukturressourcen der Innenstädte“ (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 266), wonach sie die sich ihnen bietenden Möglichkeiten zum spontanen Konsum als auch zur beruflichen Tätigkeit vor Ort nutzen.

Zu den wichtigsten wohnortnahen Standortfaktoren der Prekären Milieus zählen eine gute ÖPNV-Anbindung, da sie auf diese angewiesen sind sowie vielfältige Nahversorgungsangebote. Speziell die Prekären sind überdurchschnittlich oft unzufrieden mit ihrem Wohnstandort, eine Identifikation mit dem Quartier ist dementsprechend mäßig ausgeprägt (vgl. Tab. 23). Die direkte Nachbarschaft zu den Konsum-Hedonisten erweist sich für die Prekären als kritisch, da sie deren ausgelassenen Lebens- und Konsumstil kritisieren. Die geringe Identifikation der beiden Milieus mit ihrem Wohnquartier äußert sich gleichermaßen in der mäßigen Bereitschaft bzw. Interesse, sich an politischen Entscheidungen und Planungsprozessen zu beteiligen (vgl. Ebenda).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Bedingt durch den ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten leben die Prekären Milieus überwiegend in preiswerten Mehrfamilienhäusern in Miete (68%, vgl. Tab. 22). Überwiegend sind lediglich Wohnungen im niedrigen Preissegment für sie finanzierbar. Während die Prekären Milieus kleinräumige Wohnformen (76,8 m² Wohnfläche je Wohneinheit, vgl. Tab. 21) bevorzugen, präferieren die Konsum-Hedonisten eher großräumigeren Wohnraum (83,7 m² Wohnfläche je Wohneinheit, vgl. Tab. 21).

Dementsprechend stellen die Prekären Milieus mit 28% die niedrigsten Eigentumsquoten in Bezug auf den allgemeinen Immobilienbesitz im Vergleich aller Sinus-Milieus® (42%) dar (vgl. Tab. 20). Ein zentrales Kriterium für die Wohnstandortwahl der Prekären Milieus spielt der Mietpreisfaktor, welcher die sonstigen Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld übertrumpft. Somit tolerieren auch die Prekären Milieus – bedingt durch ihre finanziell eingeschränkten Handlungsspielräume – oftmals (aus ihrer Sicht) ungünstige Wohnlagen, die nicht ihren eigentlichen Wohnpräferenzen entsprechen.

Wohnprofil „Milieus der Konsum-Hedonisten“

Kriterium Wohnstandort | Grundstück

Gegenüber den älteren Prekären Milieus bevorzugen die Milieus der Konsum-Hedonisten (59,5% sind jünger als 45 Jahre) preiswerte Wohnlagen und – wenn möglich – urbane Wohnformen (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 266).

Insbesondere die Präferenz für spaßorientierte Freizeitaktivitäten lässt sich für die Konsum-Hedonisten in den innerstädtischen Wohnquartieren verwirklichen. Bedingt durch ihr geringes Einkommen – 12,7% der Konsum-Hedonisten verfügen über kein eigenes Einkommen (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 104) – lässt sich diese Präferenz für innerstädtisches, zentrumsnahes Wohnen jedoch nur selten realisieren (vgl. Abb. 53).

Durch diese finanziellen Einschränkungen können sich die Konsum-Hedonisten nur bedingt entfalten. Sie leben daher oftmals in Quartieren mit konfliktbehafteter Nachbarschaft zu anderen Milieus. Besonders deutlich drückt sich dieses nachbarschaftliche Spannungsverhältnis mit den Angehörigen des traditionellen Milieus insofern aus, dass sich die beiden Milieus gegenseitig voneinander abgrenzen (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 266). Das gegenwärtige und zukünftig zu erwartende Engagement in wohnquartiersbezogenen Themenbereichen ist entsprechend unterdurchschnittlich ausgeprägt, wodurch sich die Konsum-Hedonisten von ihrer Nachbarschaft isolieren (vgl. Tab. 23).

Für die Konsum-Hedonisten ist ein gutes gastronomisches Angebot durch eine Vielzahl von Bars, Kneipen, Diskotheken gekennzeichnet (vgl. vhw 2013, S. 267). Im Gegensatz zu anderen Milieus spielen Standortfaktoren wie Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindungen eine eher untergeordnete Rolle (vgl. Ebenda). Da besonders die Konsum-Hedonisten engere soziale Kontakte zu Verwandten, Freunden und Bekannten als zur unmittelbaren Nachbarschaft pflegen, erstreckt sich ihr gesellschaftlicher Interaktionsradius über die Quartiersgrenzen hinaus. Eine emotionale Bindung bzw. eine Identifikation mit dem Quartier ist hierdurch nur eingeschränkt vorhanden (vgl. Ebenda).

Kriterium Gebäude und Wohnung

Bedingt durch ihre hohe Neigung zur Umzugsmobilität, sind die Konsum-Hedonisten keine dauerhaften Quartiersbewohner. Kostenintensive Themen, wie bspw. die energetische Sanierung im Wohnungsbau oder nachhaltiges Wohnen im Allgemeinen spielen für die Angehörigen der Prekären Milieus eine untergeordnete Rolle. Stellt die Wohnung für die Milieus der Prekären und die Konsum-Hedonisten zwar einen persönlichen Rückzugsort dar, besitzt sie jedoch insgesamt eher einen funktionalen als einen repräsentativen Charakter (vgl. vhw 2013, S. 266). Auch bedingt durch die legitimierten finanziellen Ressourcen ist der im Milieu-Vergleich (42%) geringe Immobilienbesitz (31%) zu erklären (vgl. Tab. 20). So leben die Konsum-Hedonisten nach den Prekären Milieus (68%) im Milieu-Vergleich am zweithäufigsten in Mietwohnungen (63%), während nur etwa jeder vierte Angehörige der Konsum-Hedonisten ein eigenes Einfamilienhaus (23%, vgl. Tab. 22) besitzt. Die Eigentumsquote an Einfamilienhäusern ist in diesem Milieu-Segment am Niedrigsten repräsentiert (23%, vgl. Tab. 22). Gleichermaßen ist die gegenwärtig verfügbare Wohnfläche (83,7 m² Wohnfläche je Wohneinheit) im Milieu-Vergleich (89,4 m² Wohnfläche je Wohneinheit) unterrepräsentiert (vgl. Tab. 21).

4.3.4 Zwischenfazit

In Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen lassen sich komplexe und vielschichtige Zusammenhänge sowie Einflussfaktoren lokaler Wohnungsmärkte identifizieren, die die Wohnbaulandentwicklung als auch die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage beeinflussen (vgl. Abb. 43). Als Basis für die BBSR-Raumordnungsprognosen dienen abgesicherte Annahmen zu den demographischen Verhaltensparametern der Fertilität (vgl. 11), der Mortalität (vgl. Tab. 12) und des Wanderungsverhaltens (vgl. Tab. 13), die im Folgenden Gegenstand des Modellansatzes zur zielgruppenspezifischen Wohnungsbedarfsprognose sein werden (vgl. Kap. 5.2.1.1). Bedingt durch die Tatsache, dass sich die Sinus-Milieus® (vgl. Abb. 50) insbesondere hinsichtlich der Wohnbedürfnisse, des Wohnbedarfs und der Wohnansprüche nach quantitativen sowie qualitativen Aspekten differenzieren lassen, sind milieuspezifische Diskrepanzen hinsichtlich Wohnpräferenzen und der gegenwärtigen Wohnsituation identifizierbar. In Bezug auf die heterogene Engagement-Bereitschaft, die diversifizierten Haltungen zu wohnquartiersbezogenen Aspekten, wie Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen sowie die unterschiedlichen Ansprüche, die die Sinus-Milieus® an die soziale Infrastruktur stellen sowie deren ungleiche Aufgeschlossenheit zur Integration von Migranten, sind vielfältige Adaptionspotentiale für stadtplanerische Aufgabenfelder gegeben. Es lassen sich quantitative und qualitative wohnstandort- (vgl. Tab. 14), grundstücks- (vgl. Tab. 15) sowie gebäude- bzw. wohnungsbezogene (vgl. Tab. 16) als auch prozessuale (vgl. Tab. 17) Wohnqualitätskriterien systematisch definieren, die nach Erreichbarkeitskriterien einen Bezug zur Alltagsmobilität darstellen und die Basis für eine zielgruppenspezifische Beurteilung von Wohnstandorten bilden. Zusammenfassend sind die milieuspezifischen Wohnprofile und deren Anforderungskriterien an Wohnstandorte in der nachfolgenden tabellari-schen Übersicht (vgl. Tab. 24) dargestellt.

Wohnprofile und Anforderungskriterien aller Sinus-Milieus®		KET	LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED
Anforderungskriterien	Überdurchschnittliche Tendenzen ●										
	Neutrale Tendenzen ○										
Wohndauer	Dauerhaft	●	●	○	○	●	○	○	●	○	○
	Übergang/Umzugsmobilität	○	○	●	●	○	○	○	○	●	●
Wohnform	Eigentum	●	●	●	○	●	●	○	●	○	○
	Miete	○	○	○	●	○	●	●	●	●	●
Mobilität	MIV	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○
	Umweltverbund/ÖPNV	●	●	○	●	○	●	●	●	●	●
Standort/Lage	Zentral/innerstädtisch	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Stadttrand/ländlich	●	●	○	○	●	●	●	●	●	●
Wohntyp	EFH/DH/RH	●	●	●	○	●	●	●	●	○	○
	MFH	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●
Wohnstandortwechsel	Lage und Qualität	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	Miet-/Kaufpreise	○	○	○	○	●	●	○	○	●	○
	Umfeld/Natur	●	●	●	●	○	○	●	○	○	○
	Sicherheit im Quartier	○	○	○	○	●	●	○	●	○	○
Soziales Umfeld	Heterogene Sozialstruktur	○	●	●	○	○	○	●	○	○	●
	Homogene Sozialstruktur	●	○	○	○	●	○	○	○	●	○
	Vielfältige Sozialstruktur	○	○	●	●	○	●	○	○	○	○
	Überschaubarkeit/Keine Veränderung	●	○	○	○	○	●	○	●	○	○
Integration in die Nachbarschaft/Bedürfnis nach Kontakt und Kommunikation	Wichtig, jedoch kaum Bedarf	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Wichtig, „Integrationsmilieu“ für statushohe Migranten	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	Wichtig, Brückenfunktion für statusschwache Migranten/Milieus	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
	Weniger wichtig, da geringe Quartiersbindung	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○
	Vorbehalte/Zurückhaltung Fremde	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○
	Offen für kulturelle Vielfalt	○	○	○	○	○	●	●	○	○	●
	Zunächst Distanz, prinzipielle Aufgeschlossenheit	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Unwichtig, Abgrenzung/Rückzug	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○
Ausstattungen, Einrichtungen und örtliche Gegebenheiten im Wohnumfeld	Sicherheit	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Kulturelle Einrichtungen	●	●	●	●	○	○	●	○	○	○
	Nahversorgungseinrichtungen	●	●	○	○	●	●	●	●	●	●
	Freizeit-/Naherholungs-/Sporteinrichtungen	●	○	●	●	○	●	●	○	●	●
	Medizinische Versorgungseinrichtungen	●	○	○	○	○	●	○	●	○	○
	Arbeitsplatzangebote	●	○	○	●	○	○	○	○	●	●
	Bildungseinrichtungen	○	○	○	●	●	●	●	○	○	○
	Kindergärten/Kindertagesstätten	○	○	○	●	●	●	●	○	●	●
	Gastronomische Einrichtungen	●	○	●	●	●	●	●	○	●	●
	Toleranz Lärmschutz	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○

Tab. 24: Wohnprofile der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2016 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013; (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (a); vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (b)).

4.4 Modelle der Wohnbaulandentwicklung

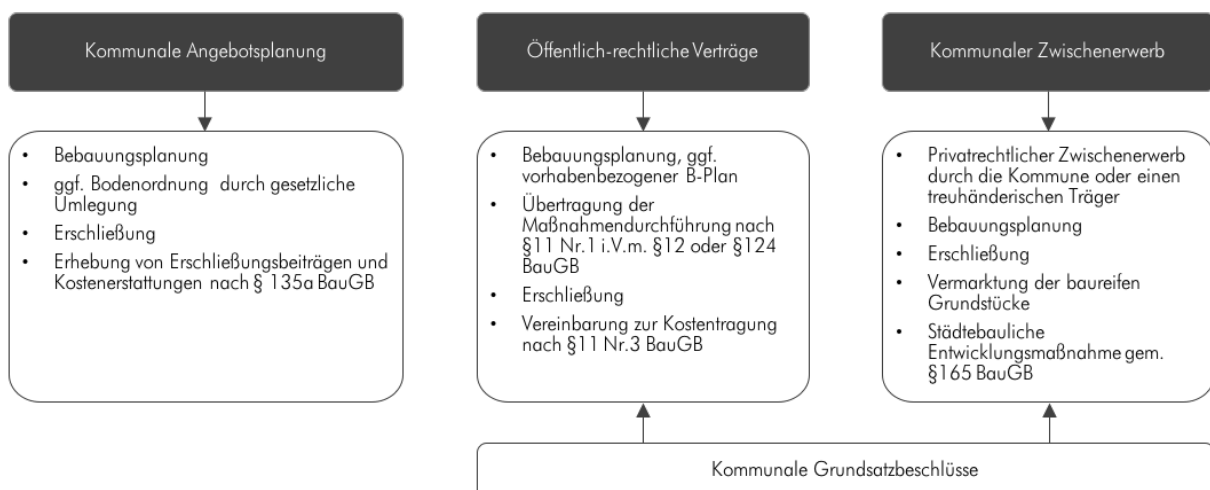
4.4.1 Modelle zur Mobilisierung von Wohnbauflächen

Aufgrund des anhaltenden quantitativen Bedarfs ist die Ausweisung von Wohnbauland durch Kommunalbeschlüsse gängige Praxis. Die oftmals fehlende Berücksichtigung qualitativer Nachfrageaspekte stellt ein Informationsdefizit dar, dass im Sinne einer nachfrageorientierten und bedarfsgerechten Stadtplanung auch eine Relevanz für den Kommunalhaushalt im Kontext der Baulandbereitstellung darstellt.

So ist die hoheitliche Refinanzierung der Angebotsplanung aufgrund rechtlich determinierter Maßnahmen- und Aufwendungskataloges für die Kostenumlage stark begrenzt, während der Einsatz konsensueller Entwicklungsstrategien des kommunalen Zwischenerwerbs und der öffentlich-rechtlichen Verträge wirtschaftlich vielversprechende Ansätze darstellen (Stelling 2005, Vorwort).

Grundsätzlich lassen sich im Planungs- und Baurecht drei zentrale Modelle zur Mobilisierung von Wohnbauland zusammenfassen (vgl. Abb. 54). Das normative Modell im Sinne der klassischen Angebotsplanung ermöglicht den Kommunen im Wesentlichen die Möglichkeit zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungen nach den Vorgaben des §135a BauGB, wodurch der rechtlich definierte Katalog für die Kostenumlage stark eingeschränkt ist, zumal die Kommunen in finanzielle Vorleistung treten müssen. So zählt §127 (2) BauGB abschließend und verbindlich die beitragspflichtigen Anlagen (insbesondere öffentliche Straßen, Wege, Plätze) auf. Nach Maßgabe des §128 (1) BauGB sind im Zuge der Quantifizierung des Erschließungsaufwands die Kosten für den Erwerb (Flächenkäufe, Vermessung, notarielle Bekundungen, Grundbuchkosten), Freilegung (Befreiung von ober- und unterirdischen Behinderungen der Planverwirklichung), erstmalige Herstellung (technischer Ausbau, Entwässerung, Beleuchtung der Erschließungsanlagen) und der Übernahme der Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (Übernahme von Privatstraßen an die Gemeinde) zu erfassen.

Abb. 54: Modelle zur Mobilisierung von Wohnbauland (Eigene Darstellung 2017 nach Stelling 2005, 9).



Im Sinne des §130 Abs. 1 BauGB liegt es im Ermessen der Kommune, den beitragsfähigen Aufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten, nach Einheitssätzen oder durch eine Kombination dieser beiden Ansätze zu quantifizieren. Ferner regelt §131 Abs. 1 und §133 Abs. 1 BauGB, dass solche Grundstücke beitragspflichtig sind, die durch die Anlage erschlossen und somit baulich genutzt werden können. Relevant ist in diesem Zusammenhang die rechtliche und faktisch vorhandene Zufahrtsmöglichkeit zu dem Grundstück.

Kommunale Zwischenerwerbsmodelle ermöglichen den Kommunen Maßnahmenbeschlüsse, die mit finanziellen Belastungen und Risiken verbunden sind. Öffentlich-rechtliche Vertragsmodelle sind hingegen weniger risikobehaftet und „führen zu einem Finanzierungsanteil von regelmäßig unter 5% der entwicklungsbedingten Wertsteigerung bei der Kommune“ (Stelling 2005, 141). So erweisen sich in der Planungspraxis Vereinbarungen zur Übertragung der Maßnahmendurchführung als vorteilhaft für die Kommunen. Allerdings lassen sich Unsicherheiten in Bezug auf die Zulässigkeitsgrenzen der Finanzierungsmöglichkeiten konstatieren (vgl. Ebenda). Darüber hinaus besteht im Falle der nicht vorhandenen Kooperationsbereitschaft von Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer Kombination aus öffentlich-rechtlichen Vertragsvereinbarungen mit einem amtlichen Umlenungsverfahren.

Die Wahl des geeigneten Modells zur Mobilisierung von Wohnbauland ist für die Quantifizierung der zentralen Kosten- (vgl. Tab. 25) und Einnahmestrukturen (vgl. Tab. 26) notwendig. Da im Regelfall das für die wohnbauliche Realisierung verwendete Baulandmodell zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung noch nicht bekannt ist, empfiehlt sich „eine Kalkulation der Kosten in zwei Szenarien, um das mögliche Kostenspektrum und das Kostenrisiko für die Gemeinde zu erfassen“ (Kötter und Frielinghaus 2011, 7).

Dieses Modell der kommunalen Angebotsplanung führt aus Sicht der Kommune zu den vergleichsweise geringsten Kosten, insofern kein flächendeckender Grunderwerb notwendig ist. Die technischen und sozialen Infrastrukturen werden der Gemeinde kostenfrei übertragen, sodass im Regelfall Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu erwerben sind.

Kostenposition	Maßnahmen
1. Vorbereitung und Durchführung	Städtebauliche Planung, Gutachten, Vermessung, Projektsteuerung
2. Grunderwerb	Flächenankauf: Bodenpreis, Nebenkosten, Entschädigungen
3. Ordnungsmaßnahmen	Freilegung, Altlasten, Altablagerungen, Deponierung, Neuordnung, Parzellierung
4. Erschließungsanlagen	Anlagen der äußeren und inneren Erschließung nach BauGB und KAG
5. Folgeeinrichtungen	Städtebaulich erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen öffentlicher und privater Träger
6. Ausgleichsmaßnahmen	Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Finanzierungskosten	Kreditkosten für Zwischenfinanzierung

Tab. 25: Kostenstruktur Wohnbaulandentwicklung (Eigene Darstellung 2017 nach (Kötter und Frielinghaus 2011, 6).

Einnahmepositionen	Maßnahmen
1. Grundstücksvermarktungserlöse	Kaufvertrag; BGB
2. Kostenübernahmeverträge	§ 11 Abs. 3 BauGB
3. Umlegungsvorteil	§ 57 und § 58 Abs. 1 BauGB
4. Erschließungsbeiträge	§ 127 BauGB; KAG
5. Ablösebeträge	Vereinbarungen; BauGB
6. Kostenerstattungsbeträge	§ 135 BauGB
7. Ausgleichsbeträge	§ 169 BauGB
8. Fördermittel	Städtebaufördermittel; BauGB
9. Sonstiges	z.B. Pacht, Miete, BGB

Tab. 26: Einnahmestruktur Wohnbaulandentwicklung (Eigene Darstellung 2017 nach (Kötter und Frielinghaus 2011, 10).

Für die Quantifizierung der Kosten sind die Standortqualitäten (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit) zu eruieren, insbesondere differenziert nach der ursprünglichen Ausgangssituation und nach dem Stand der Planung. Für zukünftige Ausgleichsflächen kann als Annahme die Qualität „Agrarland“ vorausgesetzt werden, wobei je nach Lage der zwei- bis dreifache Wert von Agrarland anzunehmen ist (Kötter und Frielinghaus 2011, 7).

Das Zwischenerwerbsmodell beruht auf der Annahme, dass die Kommune das gesamte Bruttobauland über den kommunalen Zwischenerwerb generiert. Der Bodenwert richtet sich nach den Standortqualitäten (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit), insbesondere zu differenzieren nach der ursprünglichen Ausgangssituation und nach dem Stand der Planung. Für neu entwickelte Wohnbauflächen ist die „Qualität Bauerwartungsland“ anzunehmen (vgl. Ebenda). In diesem Modell lassen sich die Nebenkosten (Notar, Vermessung, Grundbuch und Kataster) mit einem Anteil von 5-7 % der Grunderwerbskosten relativ exakt quantifizieren (vgl. Ebenda).

Abschließend ist festzuhalten, dass die Umlegungsvorteile des Angebotsmodells darin bestehen, dass die Ausbaubeträge für die Erschließung als auch die Kostenerstattungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen als Einnahmepositionen der Kommune anzunehmen sind. Im Sinne der Wertermittlung lässt sich dieser Umlegungsvorteil aus der „Differenz von Zuteilungswert (Qualität baureifes Land, erschließungsflächenbeitragsfrei) und Einwurfwert (Qualität meistens Rohbauland) bilanzieren“, wobei die Entwicklungskosten abzudecken sind (Kötter und Frielinghaus 2011, 10).

Im Kontrast zum Zwischenerwerbsmodell besteht kein Risiko der Vermarktung für die Kommune, sodass weniger wirtschaftliche Unsicherheiten anzunehmen sind, wobei nur Anteile der entstehenden Entwicklungskosten refinanziert werden können (vgl. Ebenda). So ist die „Höhe der Nettobodenwertsteigerung als Differenz zwischen dem voraussichtlichen Endwert des Bodens und den Entwicklungskosten“ als Beurteilungsgrundlage für Rentabilität eines Modells zur Mobilisierung von Wohnbauland anzusehen (vgl. Ebenda).

Vor diesem Hintergrund entwickeln Kötter und Frielinghaus ein mathematisches Modell zur Beurteilung der ökonomischen Effekte der Wohnbaulandentwicklung unter Berücksichtigung der dargelegten zentralen Kosten- (vgl. Tab. 25) und Einnahmestrukturen (vgl. Tab. 26). Eine Saldierung der Kosten und Einnahmen über eine standortbezogene Rentabilität ist demnach durch folgende mathematische Gleichung zu er rechnen (Kötter und Frielinghaus 2011, 13):

$$R_{ij} = E_{ij} - 1,1 \times (KH_{ij} + KF_{ij})$$

R_{ij} = Rentabilität der Fläche i zum Zeitpunkt j

E_{ij} = Barwert aller Einnahmen aus Grundstücksvermarktung etc.

KH_{ij} = Barwert aller Herstellungskosten

KF_{ij} = Barwert aller Folgekosten über einen Zeitraum von z.B. 15 Jahren

Der Barwert stellt den heutigen Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (z.B. Barwert von Investitionsrückflüssen) dar. Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Der Barwert drückt den Wert eines zukünftigen Zahlungsstroms in der Gegenwart aus. Die Höhe des Barwertes hängt von der Höhe der zukünftigen Ein- bzw. Auszahlungen ab. Je weiter die Zahlung in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto niedriger ist der Barwert der Zahlung. Die Einnahmen lassen sich nach der über die Wertvermittlungsverordnung normierten (z.B. Ertragswertverfahren gem. §17 ImmoWertV) oder nicht-normierten Verfahren (z.B. das Residualwertverfahren) erfassen. Zur Quantifizierung der Herstellungskosten liefert der Baukostenindex BKI jährlich aktualisierte Marktpreise, die auf der Struktur der DIN 276 zur Ermittlung und Gliederung von Kosten im Hochbau (Kostengruppen 100 Grundstück, 200 Herrichten und Erschließen, 300 Bauwerk – Baukonstruktionen, 400 Bauwerk – Technische Anlagen, 500 Außenanlagen, 600 Ausstattung und Kunstwerke, 700 Baunebenkosten) basieren.

Einen Ansatz zur Ermittlung der Folgekosten liefert der Folgekostenrechner des Landes Rheinland-Pfalz dar. Mit diesem, von der Landesregierung für die Kommunen entwickelten Instrumentarium, ist die Folgekostenanalyse von Wohnbauflächenentwicklungen möglich (Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz und Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz 2017 a, online). Da die Eingabemasken nur spezifische Eingaben zum Baugebiet (z.B. Entwicklungsvariante, Flächenbilanz, Kostenstruktur, Grundstücksverkehr, Abschreibungszeiträume), zur sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Kindergärten, Kinderrippen, Grundschulen) umfasst sowie kommunale Strukturdaten (soziodemographische Einwohnergruppierung nach Altersklassen und Bevölkerungsvorausbe rechnung sowie zur finanziellen Haushaltslage) berücksichtigt (Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz und Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz 2017 b, online), ist ein Defizit in Bezug auf die Berücksichtigung qualitativer Anforderungen zu konstatieren.

4.4.2 Referenzbeispiel Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung

Einen zielgruppenspezifischen Ansatz der Mobilisierung von Wohnbauland verfolgt die Stadt Konstanz. Dieser ist Gegenstand dieses Kapitels 4.4.2.

Bedarf und Planungsziele

Die Stadt Konstanz zählt zu den prosperierenden Städten Süddeutschlands mit einer hohen Wohnungsnachfrage, die sich durch einen Zuwachs der Wohnbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) von 14,2% bzw. insgesamt 10.468 Einwohnern im Zeitraum von 2000 bis 2015 quantifizieren lässt (Stadt Konstanz, Hauptamt – Statistik und Steuerungsunterstützung 2016, online). So wurden im Jahr 2015 mit 84.290 gemeldeten Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Konstanz bereits die ursprünglich im Jahr 2012 für das Zieljahr 2030 prognostizierte Bevölkerungszahl von 85.840 Einwohnern (oberstes Szenario) nahezu erreicht. Da von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen ist, wird in dem obersten Szenario des Statistischen Landesamtes ein Bevölkerungsanstieg um 10,3% bzw. 8.441 Personen für das Zieljahr 2035 prognostiziert (Stadt Konstanz 2016, online).

Als Entlastungsstrategie hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz 2014 das „Handlungsprogramm Wohnen“ verabschiedet, in dessen Rahmen ein quantitativer Bedarf von 5.300 Wohnungen für das Zieljahr 2030 durch das Institut empirica AG prognostiziert wird. Im Sinne einer strategischen Stadtentwicklungspolitik sind priorisierte Wohnbauflächen qualifiziert, die der Qualitätssicherung dienen sollen und primär die wohnbauliche Umsetzung von Flächen der Innenentwicklung bzw. Bauflächen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorsehen. Insgesamt werden drei Prioritätsstufen definiert: Oberste Priorität besitzen Flächen mit bestehendem Baurecht, Baulücken, nicht umgesetzten Bebauungsplänen und unbeplanten Innenbereichen im Sinne des §34 BauGB. Reserve- und Arrondierungsflächen werden nachrangig berücksichtigt (Grunderwerbsmodell besteht noch nicht), wohingegen Siedlungserweiterungen die dritte Prioritätsstufe bilden.

Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnbauflächenmobilisierung in Konstanz

Ziel des Handlungsprogramms Wohnen ist es, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Einfluss auf die Preisentwicklung von Wohnungsimmobilen und Mieten zu nehmen. Demnach soll eine ausgewogene Wohnungsentwicklung stattfinden, die generationenübergreifend unter Berücksichtigung der finanziellen Ressourcen alle Bevölkerungsgruppen umfasst. Obgleich die kommunalen Einflussmöglichkeiten begrenzt sind, versucht die Stadt Konstanz dennoch, durch verschiedene Maßnahmen die wohnbauliche Entwicklung zielgruppenspezifisch zu steuern:

Durch den Ansatz der Festlegung von Zielgruppenanteilen (vgl. Abb. 55) soll ein generationenübergreifendes und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot bereitgestellt werden.

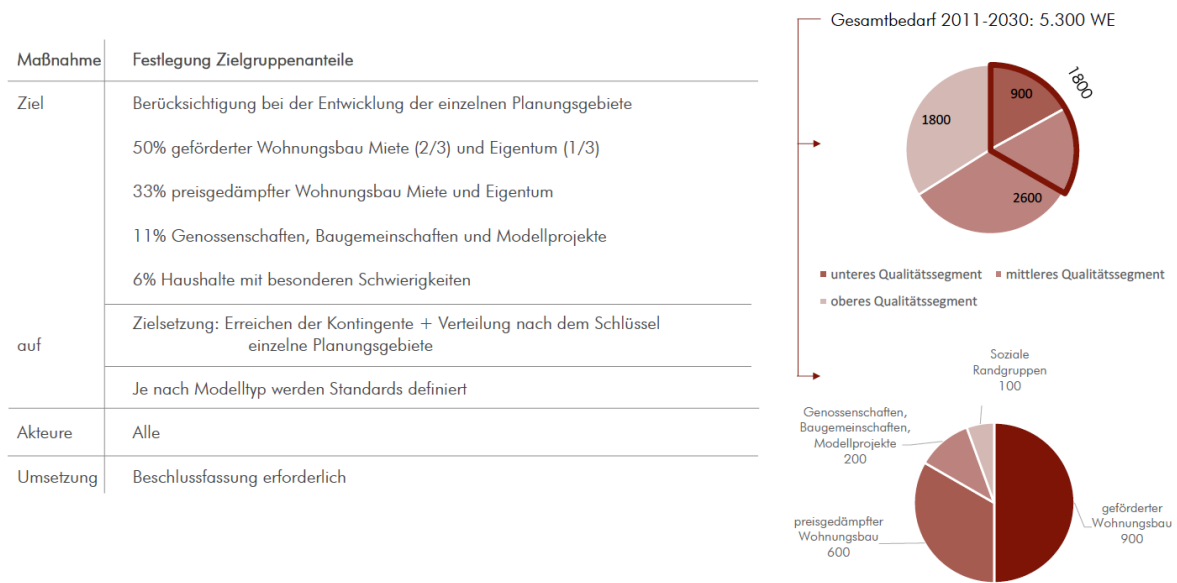


Abb. 55: Konstanzer Modell der Festlegung von Zielgruppenanteilen im Kontext der Baulandmobilisierung (Eigene Darstellung 2017 nach (Stadt Konstanz 2014, 14, 15).

Die Zielerreichung setzt voraus, dass der Stadtrat und die Kommunalverwaltung den Steuerungsprozess an dem Bedarf an Wohnimmobilien im preiswerten und mittleren Marktsegment decken. Die nachfragenden Haushalte (Haushalte mit geringem Einkommen, ältere Menschen, Behinderte, Wohnungslose, sonstige hilfsbedürftige Personen, aber auch insbesondere Familien mit Kindern) stellen generationenübergreifende Zielgruppen dar, die nicht ausreichend am Wohnungsmarkt versorgt werden und Unterstützung benötigen. Für diese Zielgruppen sollen ca. 1.800 bezahlbare und preisgebundene Wohnungen in der Stadt Konstanz zur Verfügung gestellt werden (vgl. Abb. 55).

Als zweiter, zielgruppenspezifische Ansatz ist der geförderte Wohnungsbau zu nennen. Die Errichtung von Sozialwohnungen schafft kurz- bis mittelfristig neue mietpreisgebundene Wohnungen. Zudem soll mit dem Ansatz des preisgedämpften Wohnungsbaus die Lücke zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen geschlossen werden, wobei Haushalte mit mittlerem Einkommen finanzielle Unterstützung erfahren. Dies kann durch die Bereitstellung günstiger Grundstückspreise bei der Vergabe bzw. der Erbaurechtsbestellung von städtischen Grundstücken erfolgen. Voraussetzung hierfür ist eine Belegungsbindung über 20 Jahre und eine Ausgangsmiete auf Basis des aktuellen Mietspiegels von max. 8,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Stadt Konstanz 2014, 14, 15).

Nach dem Wirkungsprinzip des Sickereffekts verfolgt die Stadt Konstanz drei Wohnungsmarktsegmente (unteres, mittleres, oberes Segment). Durch den Bezug hochwertiger Neubauwohnungen durch gutverdienende Haushalte werden Wohnungen an einem anderen Standort in der Stadt frei. Diese Altbauwohnungen werden in der Regel deutlich günstiger als Neubauwohnungen vermietet, sodass einkommensschwächere Zielgruppen diese beziehen können. Der Neubau qualitativ hochwertiger Wohnungen erhält somit Wohnungen im preiswerten Altbestand

In Bezug auf die zielgruppenspezifischen Grundanforderungen definiert die Stadt Konstanz wohnstandort-, wohnquartiers- und wohnraumbezogene Kriterien (vgl. Abb. 56), die im Zuge der Wohnbaulandentwicklung

Berücksichtigung finden soll. Ferner definiert die Stadt mit dem Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung (vgl. Tab. 27) eine Verpflichtung der Zielgruppenbindungen, die in den Bauleitplanprozessen bei der Wohnbaulandentwicklung verbindlich sind. Dies gilt sowohl für die Stadt Konstanz als auch für private Vorhabenträger, wobei sich die Anteile der Zielgruppenbindung nach Zulässigkeit der Vorhaben im Sinne der § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich) und hinsichtlich der Preissegmente voneinander unterscheiden:

Typ 1: 60% Stadt | 40% Private

- Außenentwicklung
- Zielgruppenbindung 30-50% auf städtischen Flächen
- Vorrang: Mittleres Segment

Typ 2: 100% Stadt

- Innen- und Außenentwicklung
- Zielgruppenbindung 30-50%
- Vorrang: Mittleres Segment

Typ 3: 100% Privat

- Innenentwicklung
- Zielgruppenbindung 30%

Abb. 56: Zielgruppenspezifische Differenzierung wohnstandort-, wohnquartiers- und wohnraumbbezogener Kriterien der Stadt Konstanz (Eigene Darstellung 2016 nach (Stadt Konstanz 2014).

Grundanforderungen	Standort	Quartier	Wohnraum
Familien	Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas, Grundschulen, ÖPNV, Freizeitangebote	Verkehrssicherheit, Aufenthalts- / Spielmöglichkeiten für Kinder in Sichtnähe, Treffpunkte	Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Wohnung in kleineren Gebäuden, mind. 4 Zimmer, Privatheit, eigene Freifläche, Abstellmöglichkeiten, Stellplätze für Autos
Ältere	Zentral, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Barrierefreiheit der umliegenden Einrichtungen, Serviceeinrichtungen	Barrierefreiheit, Ruhe, Grün, Abstellmöglichkeiten	Mindestens 2 Zimmer für Einzelpersonen, für Paare mindestens 3 Zimmer, Balkon, Barrierefreiheit, Zufahrtsmöglichkeit für Autos
Singles/ Paare	Nähe zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, zentral, vielseitige Infrastruktur		Servicewohnen, Mietwohnungen mit Ausstattung wie Einbauküche oder Waschraum
Studierende	Zentral, verkehrsgünstig, Verbindung zur Hochschule, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen		Niedrige Mieten, angemessene Ausstattungsqualität, Eignung für WG-Nutzung

Das Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung (vgl. Tab. 27) verfolgt im Kern drei zentrale Bausteine, die als nachhaltig angelegte Strategie die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts gewährleisten sollen.

Zunächst sind an dieser Stelle die Rolle und Verantwortung der Akteure zu nennen. Durch die Verpflichtung der Zielgruppenbindungen über das Konstanzer Modell sind bei der Schaffung von Baurecht ansatzweise quantitative und qualitative zielgruppenspezifische Anforderungen verbindlich geregelt. Zudem werden gewisse wohnstandort- und wohngebäudespezifische Qualitätsstandards berücksichtigt. Dies setzt eine Wohnungsmarktbeobachtung als Teil des Monitorings voraus, wonach die soziale Vielfalt als auch eine beabsichtigte soziale Durchmischung in den Stadtteilen der Stadt Konstanz erfasst und in Ansätzen gesteuert wird. Das Wohnungsangebot soll somit – unter Berücksichtigung der heterogenen, quantitativen und qualitativen räumlichen Ansprüche der Stadtgesellschaft – angepasst werden. Hierdurch soll im Sinne der sozialen Gerechtigkeit ein gesellschafts- und generationenübergreifender Zugang zu Wohnbauflächen und Wohnimmobilien gewährleistet werden.

Als zweiten Baustein sind die Anforderungen der Nachfragegruppen zu berücksichtigen, indem die quantitativen und qualitativen Bedürfnisse der Bewohner in das Konstanzer Modell mit einbezogen werden. Hierdurch werden stabile Sozialstrukturen in den Quartieren entstehen und gesellschaftsübergreifend attraktive Wohnstandorte etabliert werden. Demzufolge werden Wohnstandorte nach etablierten quantitativen und qualitativen Anforderungen (vgl. Abb. 56) entwickelt. Wohnstandortkonzepte sollen ein hohes Maß an Flexibilität und Multifunktionalität ermöglichen, um generationenübergreifende Anforderungen der Quartiersbewohner zu erfassen und eine beabsichtigte soziale Durchmischung in den Wohnquartieren zu gewährleisten.

Die Etablierung von Baugruppen und Modellprojekten als dritten Qualitätsbaustein sieht vor, dass Baugemeinschaften eine Alternative zum klassischen Erwerb von Wohneigentum im Sinne von Bauträgerangeboten bilden. So können sich in Baugemeinschaften bauwillige Familien und Einzelpersonen zusammenschließen, um Wohnvorhaben zu realisieren. Nach Aussage der Stadt Konstanz entstehen hierdurch qualitativ hochwertige und nachfrageorientierte Wohngebäude, deren Baukosten 25% unter den marktüblichen Preisen für die Errichtung von wohnbaulichen Anlagen liegen (Stadt Konstanz 2014). Darüber hinaus werden Modellprojekte gefördert. So wird der Neubau von Wohngebäuden für mehrere Generationen und Alternativkonzepte zu Pflegeheimen unterstützt, um zielgruppenorientierten Wohnraum für Familien, Senioren und Studierende zu schaffen.

Konstanzer Modelle zur Baulandmobilisierung	Typ 1: Konstanzer Grunderwerbsmodell (Grundeigentum: Stadt 60% Private 40%)	Typ 2: Grundeigentümer 100% Stadt Konstanz	Typ 3: Grundeigentümer 100% Private
Beschreibung	Konstanzer Grunderwerbsmodell zur zielgerichteten Entwicklung von bislang nicht als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen, vor allem in Gebieten mit komplexer Grundstücks- und Eigentumsstruktur im Außenbereich, die eine förmliche Bodenordnung erfordern	Rasche und zielgerichtete Entwicklung von bislang nicht als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen ohne förmliche Bodenordnung in Gebieten, die bereits in städtischem Eigentum stehen oder aber kurzfristig komplett erworben werden können	Private Entwicklung von bislang nicht als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen durch Bauherren/Bauträger in Gebieten, die nicht im Eigentum der Stadt Konstanz stehen und auch nicht erworben werden können oder bei denen ein Grunderwerb durch die Stadt nicht sinnvoll/notwendig ist.
Verfahrensschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf günstig angebotener Grundstücke in früherer Entwicklungsstufe • Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB, sobald der FNP Bauland ausweist • Einstieg in den zielgerichteten Grunderwerb vor dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan in folgenden Varianten <ul style="list-style-type: none"> (a) Freihändiger Erwerb ganzer Grundstücke ohne Bindung (b) Erwerb ganzer Grundstücke mit Rückveräußerungsverpflichtung mit Baupflicht nach Neuordnung und B-Plan (c) Erwerb von Teilgrundstücken mit mind. 60% und Teilnahme der privaten Restfläche an der Neuordnung/Entwicklung des Gebiets ohne Bindungen • Durchführung von Wettbewerbs- und B-Plan-Verfahren sowie Bodenordnung bei 60% Eigentum der Stadt im Gebiet • Verkauf der städtischen Bauplätze (ca. 60%) bei Abschluss des B-Plan-Verfahrens und der Bodenordnung auf der Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung gem. den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien, Kaufpreisen, Bindungen etc., inkl. einer Bauverpflichtung für die Käufer; restliche Bauplätze (ca. 40%) verbleiben zur freien Vermarktung ohne Bindungen bei den bisherigen Eigentümern, die damit an der Entwicklung des Gebiets teilhaben. 	<ol style="list-style-type: none"> (1) Ggf. Freihändiger Grunderwerb, sofern nicht bereits vollständig in städtischem Eigentum (2) Durchführung von Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren (3) Verkauf der Baugrundstücke nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung gemäß den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien, Kaufpreisen, Bindungen, etc., inkl. einer Bauverpflichtung für die Käufer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bauherrn/Vorhabenträger (z. B. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan), in dem die Zielsetzungen, Vorgaben und Bindungen der Stadt festgeschrieben werden • Durchführung von Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren (z. B. VBP) • Entwicklung, Bebauung und Vermarktung der Baugrundstücke nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und des städtebaulichen Vertrages durch den Bauherrn/Bauträger

Konstanzer Modelle zur Baulandmobilisierung	Typ 1 Konstanzer Grunderwerbsmodell (Grundeigentum: Stadt 60% Private 40%)	Typ 2 Grundeigentümer 100% Stadt Konstanz	Typ 3: Grundeigentümer 100% Private
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Eigentumsanteil der Stadt zur Sicherung der Zielsetzungen kommunaler Wohnungsbaupolitik aus dem Handlungsprogramm Wohnen bei gleichzeitiger Teilnahme der privaten Grundstückseigentümer an der Entwicklung des Gebietes: • Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze • Ausgewogene Wohnungsbauentwicklung durch 30 bis 50% Zielgruppenbindung bei den städtischen Baugrundstücken. Darüber hinaus Verpflichtung der Stadt, vorrangig im mittleren Qualitätssegment Bauland zu entwickeln. • Nutzung der städtischen Bauplätze ausschließlich durch die gewünschten Zielgruppen über eine öffentliche Ausschreibung mit entsprechenden Vergabekriterien • Rasche Bebauung und Umsetzung durch die Vereinbarung von Bauverpflichtungen in den Grundstückskaufverträgen • Verhinderung von Grundstücksspekulationen durch Festpreise, Baupflichten, Eigennutzungsbindungen, etc. • Angemessene Teilnahme der privaten Grundstückseigentümer an der Entwicklung des Gebietes als Gegenleistung für die preisgebundene Abtretung von Grundstücksteilflächen (60 %) 	<ul style="list-style-type: none"> • Umfassende und zügige Umsetzung der Zielsetzungen aus dem Handlungsprogramm Wohnen im gesamten Plangebiet durch vollständige Flächenverfügbarkeit und Zeitersparnis durch Verzicht auf eine förmliche Bodenordnung: • Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze • Ausgewogene Wohnungsbauentwicklung durch 30 bis 50% Zielgruppenbindung bei den städtischen Baugrundstücken. Darüber hinaus Verpflichtung der Stadt, vorrangig im mittleren Qualitätssegment Bauland zu entwickeln. • Nutzung aller Bauplätze ausschließlich durch die gewünschten Zielgruppen über eine öffentliche Ausschreibung mit entsprechenden Vergabekriterien • Rasche Bebauung und Umsetzung durch die Vereinbarung von Bauverpflichtungen in den Grundstückskaufverträgen • Verhinderung von Grundstücksspekulationen durch Festpreise, Baupflichten, Eigennutzungsbindungen, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zügige Umsetzung der Zielsetzungen aus dem Handlungsprogramm Wohnen im betroffenen Gebiet durch Dritte ohne förmliche Bodenordnung auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer/Vorhabeneträger: • Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze • Ausgewogene Wohnungsbauentwicklung durch 30% Zielgruppenbindung, davon 20% im geförderten und 10% im preisgedämpften Wohnungsbau • Nutzung der Bauplätze durch die gewünschten Zielgruppen mit entsprechender vertraglicher sowie grundbuchlicher Absicherung und Vereinbarung geeigneter Sanktionsinstrumente • Rasche Bebauung und Umsetzung über Bauverpflichtungen im städtebaulichen Vertrag
Anwendungsraum	Instrument der Außenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Potentielle Baulandflächen, die bislang nicht oder nur in geringen Teilen im Eigentum der Stadt stehen und in denen viele Grundstücke/Grundstückseigentümer vorhanden sind • Geplante Baulandflächen gemäß FNP und Arrondierungsflächen 	Instrument der Innen- oder Außenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Potentielle Baulandflächen, die bereits vollständig in städtischem Eigentum stehen oder aber zügig komplett erworben werden können • Zur Umnutzung vorgesehene Verkehrs-, Gewerbe- oder Gemeinbedarfsflächen und Arrondierungsflächen mit einfacher Eigentümer- und Grundstücksstruktur 	Instrument der Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Potentielle Baulandflächen, die vollständig im Eigentum eines Bauherrn/ Bauträgers stehen oder deren eigentumsrechtliche Verfügbarkeit – und damit die Umsetzung des Vorhabens – verbindlich nachgewiesen werden kann. • Für eine Umnutzung denkbare Gewerbe- oder Gemeinbedarfsflächen, Industriebrachen, etc.

Tab. 27: Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung (Eigene Darstellung 2016 nach Stadt Konstanz 2014, 20f.)

4.5 Zwischenfazit

Da das Angebot an Wohnraum insbesondere aufgrund soziodemographischer Veränderungen aber auch durch den Wandel der Lebensstile, räumlich heterogen als auch unterschiedlich stark ausgeprägt ist und tendenziell die Nachfrage übersteigen wird, stellen sich die Wohnungsmarktoptionen für die gesellschaftlichen Zielgruppen zunehmend differenzierter dar. Demzufolge gewinnen qualitative Indikatoren bei der Wohnstandortentscheidung eine stärkere Bedeutung, die im Sinne einer sozialverträglichen, bestands- als auch nachfrageorientierten Wohnquartiersentwicklung zu berücksichtigen sind.

Daher ist zentraler Gegenstand des Kapitels 4.4 die Betrachtung von Wohnbaulandmodellen zur Mobilisierung von Wohnstandortentwicklungen. Als Ergebnis dieser Modellbetrachtungen lässt sich schlussfolgern, dass die hoheitliche Refinanzierung der Angebotsplanung aufgrund des rechtlich determinierten Maßnahmen- und Aufwendungskatalogs für die Kostenumlage stark begrenzt ist, während der Einsatz konsensualer Entwicklungsstrategien des kommunalen Zwischenerwerbs und der öffentlich-rechtlichen Verträge wirtschaftlich vielversprechende Ansätze darstellen (Stelling 2005, Vorwort). Die Wahl des geeigneten Modells zur Mobilisierung von Wohnbauland ist für die Quantifizierung der zentralen Kosten- (vgl. Tab. 25) und Einnahmestrukturen (vgl. Tab. 26) essenziell. Kötter und Frielinghaus entwickeln vor diesem Hintergrund ein mathematisches Modell zur Beurteilung der ökonomischen Effekte der Wohnbaulandentwicklung, das die oben genannten Kosten- (vgl. Tab. 25) und Einnahmestrukturen (vgl. Tab. 26) berücksichtigt. Im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung liefert der Ansatz des Landes Rheinland-Pfalz die Möglichkeit, Folgekosten der Wohnbaulandentwicklung zu quantifizieren, um eine belastbare Basis für kommunale Ratsbeschlüsse zu erhalten. Mit diesem von der Landesregierung für die Kommunen entwickelten Instrumentarium ist die Folgekostenanalyse von Wohnbauflächenentwicklungen möglich (Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz und Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz 2017 a, online).

Einen zielgruppenspezifischen Ansatz der Mobilisierung von Wohnbauland verfolgt die Stadt Konstanz. Eine Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnbauflächenmobilisierung in Konstanz zeigt, dass durch die Festlegung von Zielgruppenanteilen (vgl. Abb. 55) ein generationenübergreifendes und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot bereitgestellt werden kann. Das Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung verfolgt im Kern drei zentrale Bausteine, die als nachhaltig angelegte Strategie die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts gewährleisten sollen. Neben der Rolle und Verantwortung der Akteure, sich verpflichtend an die Zielgruppenbindungen über das Konstanzer Modell bei der Schaffung von Baurecht zu halten, sind ansatzweise quantitative und qualitative zielgruppenspezifische Anforderungen verbindlich geregelt. Durch die Berücksichtigung der Anforderungen der Nachfragegruppen werden die quantitativen und qualitativen Bedürfnisse der Bewohner in das Konstanzer Modell integriert und durch die Etablierung von Baugruppen und Modellprojekten als dritten Qualitätsbaustein sichergestellt.

- C. Modellansatz: Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte

5 Konstitution des Modellansatzes und empirische Analyse der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern

Struktur und inhaltliche Dimension des Modellansatzes

Da die Erkenntnisse der Sinus-Milieu-Forschung bisher selten systematisch in einem Planungsprozess genutzt werden, sind die Anwendungsmöglichkeiten im Allgemeinen sowie hinsichtlich der methodischen Weiterentwicklung des Planungsverständnisses zu ergründen.

Im Rahmen dieses Modellansatzes (vgl. Abb. 57) wird durch eine Sozialraum- und Clusteranalyse in Form von Korrelationsanalysen die quantitative und qualitative Nachfrage Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte untersucht.

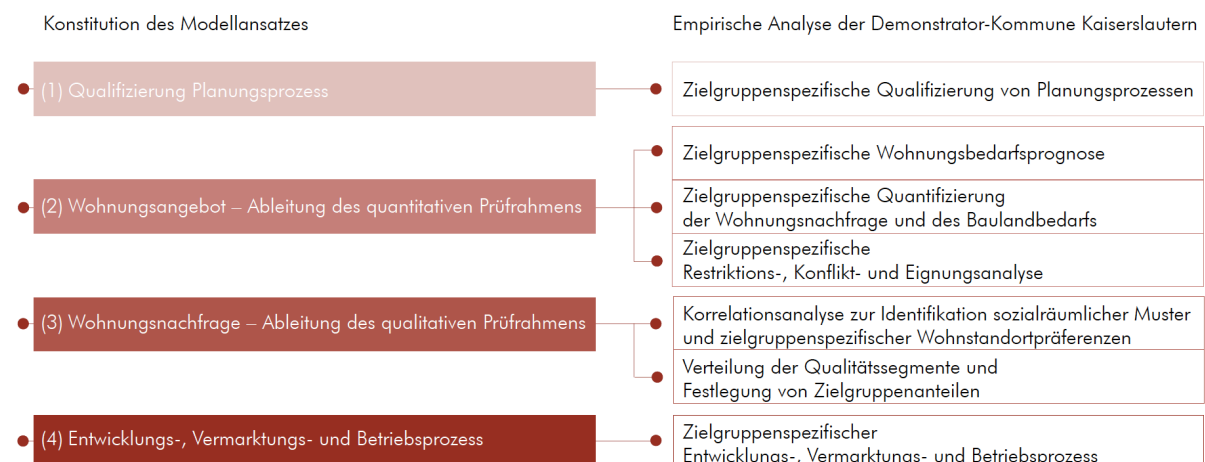
Die Untersuchungsmethodik umfasst neben prozessualen Strategien einen quantitativen und einen qualitativen Prüfraumen, der eine Basis für die Wohnbauflächenentwicklung im Sinne der bauleitplanerischen Entwicklung, der späteren Vermarktung und baulichen Realisierung auch den Betriebsprozess im Sinne des Quartiersmanagements, umfasst.

Zunächst wird ein zielgruppenspezifischer Ansatz zur Qualifizierung von Planungsprozessen definiert, der auf dem in Kap. 3.1 deklarierten Optimierungslaufplan zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) basiert.

Um im Rahmen der Ausweisung und baulichen Entwicklung von Wohnbauflächen neben der quantitativen Betrachtung insbesondere die qualitative Wohnungsnachfrage erfassen zu können, ist zunächst das Wohnungsangebot unter Berücksichtigung quantitativer Prüfkriterien zu ermitteln (vgl. Kap. 5.2).

Abb. 57: Modellansatz zur Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Anforderungen Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte (Eigene Darstellung 2016).

Modellansatz: Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte



Danach erfolgt die zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs (vgl. Kap. 5.2.2). Neben der mathematischen Berechnung von Bedarfsprognosen zur Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs, sind auf der Grundlage von GIS-basierten Restriktions-, Konflikt- und Eignungskriterien adäquate Potentialflächen für die Wohnbaulandentwicklung zu identifizieren. Die umfassende Verfügbarkeit quantitativer und qualitativer Daten vorausgesetzt, lassen sich durch die methodische Überlagerung der Sozialraumanalyse mit Daten des amtlichen Katasters (Flurstücke, Gebäudebestand) und der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage sozialräumliche Transformationsprozesse bis auf Mikrostandortebene abbilden.

Durch die Überlagerung von Standortinformationen zu den mikrogeografischen Milieus (microm Geo Milieus®) mit sonstigen Geobasisdaten (z.B. innerstädtische Lage nach microm-Systematik) werden Individualitäten um raumbezogene Kontextdaten ergänzt. Über die microm-Typologie werden Haushalte mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst, sodass Informationen über die verschiedenen Sozialräume und Qualitäten des Wohnumfeldes im Stadtgebiet generiert werden. Diese Kategorisierung liefert zehn mikrogeographische Milieu-Gruppierungen, in denen sich wiederum verschiedene Typen an Häusern und Haushalten wiederfinden.

In einem nächsten Schritt wird der qualitative Prüfraahmen abgeleitet (vgl. Kap. 5.3). Als methodisch-instrumenteller Zugang fungiert die mikrogeographische Adaption des Sinus-Milieu®-Modells durch die microm Geo Milieus®. Anhand einer Korrelationsanalyse wird der lineare Zusammenhang zwischen den einzelnen quantitativen (Haushaltsstruktur, Wohnform, Arbeitslosenquote, Altersklassen) und qualitativen (microm Geo Milieus®) Variablen mit gleichem Raumbezug (PLZ8-Gebiete) mathematisch ermittelt (vgl. Kap. 5.3.1).

Durch die geocodierte Überlagerung der microm Geo Milieus® lassen sich bestehende Sozialstrukturen als auch potentielle Bewohner identifizieren. Anhand der räumlichen Verortung mikrogeographischer Milieus werden deren qualitativen Wohnpräferenzen identifiziert und somit Erklärungsansätze für die Verteilung bzw. die Konzentration auf den Wohnungsteilmärkten in den jeweiligen Quartieren (PLZ8-Gebiete) abgeleitet.

Eine Verteilung der baulichen Qualitätssegmente und die Festlegung der Zielgruppenanteile findet anschließend unter Berücksichtigung des identifizierten quantitativen Bedarfs an Wohnbauflächen statt (Kap. 5.3.2). Dadurch wird die Basis für den Planungs-, Realisierungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess (Kap. 5.4) begründet.

Instrumentelle und methodische Dimension des Modellansatzes: Korrelationsanalyse und Sozialraumdiagramm

Als thematische Einführung wird an dieser Stelle die Korrelationsanalyse und das Sozialraumdiagramm vorgestellt.

Anhand einer Korrelationsanalyse wird der lineare Zusammenhang zwischen den einzelnen quantitativen (Haushaltsstruktur, Wohnform, Arbeitslosenquote, Altersklassen) und qualitativen (microm Geo Milieus®) Variablen mit gleichem Raumbezug (PLZ8-Gebiete) mathematisch ermittelt, um Rückschlüsse zu sozialräumlichen Mustern und wohnstandortbezogenen Präferenzen Angehöriger mikrogeographischer Milieus zu erhalten (vgl. Tab. 28).

Als Basis dieser empirischen Untersuchung dienen Datensätze, die durch das Unternehmen microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH über dessen firmeneigenes Geoinformationssystem mapChart Manager generierten werden (microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

In einem Sozialraumdiagramm (vgl. Tab. 28) werden systematisch Merkmalsausprägungen zweier Merkmalskategorien miteinander kombiniert. Das Sozialraumdiagramm besteht aus Zellen, die sich aus der Kreuzung von Zeilen und Spalten ergeben. Merkmalsausprägungen zweier Merkmale werden horizontal und vertikal gekreuzt. Da sich die beiden Merkmale auf den gleichen Raum beziehen, werden somit alle PLZ-8-Gebiete zu Grunde gelegt, indem die Korrelationen der Merkmalsausprägungen auf der horizontalen Achse mit den Merkmalsausprägungen der vertikalen Achse miteinander erfasst werden. Konkret bedeutet dies, dass die Korrelation der Merkmalsausprägung „microm Geo Milieus®“ auf der horizontalen Achse in Bezug gesetzt wird mit den vertikalen Merkmalsausprägungen (Haushalte, Wohnformen, Wohnlage, Arbeitslosigkeit, Altersklassen, Lebenslagen und Nachbarschaften). Anhand der Microsoft-Excel-Funktion „=KORREL(Merkmal x-Achse;Merkmal y-Achse“ lassen sich somit die Korrelationskoeffizienten ermitteln (vgl. Tab. 28).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass anhand der Korrelation bestimmt wird, wie stark zwei Parameter linear miteinander zusammenhängen. Ein solcher Zusammenhang zwischen zwei Variablen lässt sich graphisch in dem Sozialraumdiagramm erfassen. Der Korrelationskoeffizient dient somit als Maßeinheit zur Bestimmung, wie stark die statistischen Werte zusammenhängen. Darüber hinaus misst der Korrelationskoeffizient, in welchem Ausmaß die Variabilität des einen Parameters durch den anderen erklärt wird. In einem Diagramm lässt sich darstellen, wie stark die Punkte vom zu Grunde gelegten linearen Trend abweichen.

Der Korrelationskoeffizient nach Pearson basiert auf den Erkenntnissen des französischen Physikers Auguste Bravais (1811-1863) sowie des britischen Mathematikers Karl Pearson (1857-1936) und stellt ein normiertes Maß zur Quantifizierung eines linearen Zusammenhangs dar (Bensch 2013, 70).

Anhand des Korrelationskoeffizienten wird ein Wert zwischen -1 und +1 dargestellt. Ein positives Vorzeichen symbolisiert einen gleichsinnigen, ein negatives Vorzeichen einen gegensinnigen Zusammenhang (vgl. Ebenda).

Sinus-Milieus®		Sozial gehobene Milieus			
		Gesellschaftliche Leitmilieus			Kritisch-kreative Milieus
Indikatoren		Konservativ-Etabliertes Milieu (KET);(%)	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB);(%)	Milieu der Performer (PER);(%)	Expeditives Milieu (EXP);(%)
Haushalte	Haushalte in Ein- bis Zweifamilienhäusern (H 1-2HH);(%)	=KORREL (KET;H1-2HH)	=KORREL (LIB;H1-2HH)	=KORREL (PER;H1-2HH)	=KORREL (EXP;H1-2HH)
	Haushalte in 3-6-Familienhäusern (H3-6HH);(%)	=KORREL (KET;H3-6HH)	=KORREL (LIB;H3-6HH)	=KORREL (PER;H3-6HH)	=KORREL (EXP;H3-6HH)
	Haushalte in Häusern mit 7-19 Haushalten (H8-19HH);(%)	=KORREL (KET;H7-19HH)	=KORREL (LIB;H7-19HH)	=KORREL (PER;H7-19HH)	=KORREL (EXP;H7-19HH)
	Haushalte in Häusern mit mehr als 20 Haushalten (H20+HH);(%)	=KORREL (KET;H20+HH)	=KORREL (LIB;H20+HH)	=KORREL (PER;H20+HH)	=KORREL (EXP;H20+HH)
Wohnform	Eigentum (ET);(%)	=KORREL(KET;ET)	=KORREL(LIB;ET)	=KORREL(PER;ET)	=KORREL(EXP;ET)
	Miete (M);(%)	=KORREL(KET;M)	=KORREL(LIB;M)	=KORREL(PER;M)	=KORREL(EXP;M)
Wohnlage	Haushalte "Reine Wohnstraße" (HHRW);(%)	=KORREL (KET;HHRW)	=KORREL (LIB;HHRW)	=KORREL (PER;HHRW)	=KORREL (EXP;HHRW)
	Haushalte "Straße geprägt durch Läden und Dienstleistungen" (HHDL);(%)	=KORREL (KET;HHDL)	=KORREL (LIB;HHDL)	=KORREL (PER;HHDL)	=KORREL (EXP;HHDL)
	Haushalte "Mischform" (HHMI);(%)	=KORREL (KET;HHMI)	=KORREL (LIB;HHMI)	=KORREL (PER;HHMI)	=KORREL (EXP;HHMI)
	Haushalte "Gewerbestraße" (HHGE);(%)	=KORREL (KET;HHGE)	=KORREL (LIB;HHGE)	=KORREL (PER;HHGE)	=KORREL (EXP;HHGE)
	Haushalte "Extrem gewerblich genutzte Straße" (HHEGE);(%)	=KORREL (KET;HHEGE)	=KORREL (LIB;HHEGE)	=KORREL (PER;HHEGE)	=KORREL (EXP;HHEGE)
Arbeitslosigkeit	Arbeitslosenquote (AL);(%)	=KORREL (KET;AL)	=KORREL (LIB;AL)	=KORREL (PER;AL)	=KORREL (EXP;AL)
Altersklassen	Einwohner unter 15 Jahre (EWO-15J);(%)	=KORREL (KET;EWO-15J)	=KORREL (LIB;EWO-15J)	=KORREL (PER;EWO-15J)	=KORREL (EXP;EWO-15J)
	Einwohner 15-30 Jahre (EW15-30J);(%)	=KORREL (KET;EW15-30J)	=KORREL (LIB;EW15-30J)	=KORREL (PER;EW15-30J)	=KORREL (EXP;EW15-30J)
	Einwohner 30-45 Jahre (EW30-45J);(%)	=KORREL (KET;EW30-45J)	=KORREL (LIB;EW30-45J)	=KORREL (PER;EW30-45J)	=KORREL (EXP;EW30-45J)
	Einwohner 45-60 Jahre (EW45-60J);(%)	=KORREL (KET;EW45-60J)	=KORREL (LIB;EW45-60J)	=KORREL (PER;EW45-60J)	=KORREL (EXP;EW45-60J)
	Einwohner 60-75 Jahre (EW60-75J);(%)	=KORREL (KET;EW60-75J)	=KORREL (LIB;EW60-75J)	=KORREL (PER;EW60-75J)	=KORREL (EXP;EW60-75J)
	Einwohner über 75 Jahre (EW75J+);(%)	=KORREL (KET;EW75J+)	=KORREL (LIB;EW75J+)	=KORREL (PER;EW75J+)	=KORREL (EXP;EW75J+)
Lebensphasen	Junge Singles (JS);(%)	=KORREL(KET;JS)	=KORREL(LIB;JS)	=KORREL(PER;JS)	=KORREL(EXP;JS)
	Junge Paare (JP);(%)	=KORREL(KET;JP)	=KORREL(LIB;JP)	=KORREL(PER;JP)	=KORREL(EXP;JP)
	Junge Familien mit Kind (JFK);(%)	=KORREL(KET;JFK)	=KORREL(LIB;JFK)	=KORREL(PER;JFK)	=KORREL(EXP;JFK)
	Singles (S);(%)	=KORREL(KET;S)	=KORREL(LIB;S)	=KORREL(PER;S)	=KORREL(EXP;S)
	Paare (P);(%)	=KORREL(KET;P)	=KORREL(LIB;P)	=KORREL(PER;P)	=KORREL(EXP;P)
	Familien mit Kind (FK);(%)	=KORREL(KET;FK)	=KORREL(LIB;FK)	=KORREL(PER;FK)	=KORREL(EXP;FK)
	Alleinstehende Senioren (AS);(%)	=KORREL(KET;AS)	=KORREL(LIB;AS)	=KORREL(PER;AS)	=KORREL(EXP;AS)
	Ältere Paare (AP);(%)	=KORREL(KET;AP)	=KORREL(LIB;AP)	=KORREL(PER;AP)	=KORREL(EXP;AP)
Nachbarschaften	Ältere Mehrpersonenhaushalte (AMP);(%)	=KORREL(KET;AMP)	=KORREL(LIB;AMP)	=KORREL(PER;AMP)	=KORREL(EXP;AMP)
	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET);(%)	=KORREL(KET;KET)	=KORREL(LIB;KET)	=KORREL(PER;PER)	=KORREL(EXP;EXP)
	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB);(%)	=KORREL(KET;LIB)	=KORREL(LIB;LIB)	=KORREL(PER;LIB)	=KORREL(EXP;LIB)
	Milieu der Performer (PER);(%)	=KORREL(KET;PER)	=KORREL(LIB;PER)	=KORREL(PER;PER)	=KORREL(EXP;PER)
	Expeditives Milieu (EXP);(%)	=KORREL(KET;EXP)	=KORREL(LIB;EXP)	=KORREL(PER;EXP)	=KORREL(EXP;EXP)
	Bürgerliche Mitte (BÜM);(%)	=KORREL(KET;BÜM)	=KORREL(LIB;BÜM)	=KORREL(PER;BÜM)	=KORREL(EXP;BÜM)
	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM);(%)	=KORREL(KET;APM)	=KORREL(LIB;APM)	=KORREL(PER;APM)	=KORREL(EXP;APM)
	Sozialökologisches Milieu (SOZ);(%)	=KORREL(KET;SOZ)	=KORREL(LIB;SOZ)	=KORREL(PER;SOZ)	=KORREL(EXP;SOZ)
	Traditionelles Milieu (TRA);(%)	=KORREL(KET;TRA)	=KORREL(LIB;TRA)	=KORREL(PER;TRA)	=KORREL(EXP;TRA)
	Prekäres Milieu (PRE);(%)	=KORREL(KET;PRE)	=KORREL(LIB;PRE)	=KORREL(PER;PRE)	=KORREL(EXP;PRE)
Hedonistisches Milieu (HED);(%)	=KORREL(KET;HED)	=KORREL(LIB;HED)	=KORREL(PER;HED)	=KORREL(EXP;HED)	

Sinus-Milieus®		Milieus der Mitte		
		Bürgerlicher Mainstream		
Indikatoren		Bürgerliche Mitte (BÜM);(%)	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM);(%)	Sozialökologisches Milieu (SOZ);(%)
Haushalte	Haushalte in Ein- bis Zweifamilienhäusern (H1-2HH);(%)	=KORREL(BÜM;H1-2HH)	=KORREL(APM;H1-2HH)	=KORREL(SOZ;H1-2HH)
	Haushalte in 3-6-Familienhäusern (H3-6HH);(%)	=KORREL(BÜM;H3-6HH)	=KORREL(APM;H3-6HH)	=KORREL(SOZ;H3-6HH)
	Haushalte in Häusern mit 7-19 Haushalten (H8-19HH);(%)	=KORREL(BÜM;H7-19HH)	=KORREL(APM;H7-19HH)	=KORREL(SOZ;H7-19HH)
	Haushalte in Häusern mit mehr als 20 Haushalten (H20+HH);(%)	=KORREL(BÜM;H20+HH)	=KORREL(APM;H20+HH)	=KORREL(SOZ;H20+HH)
Wohnform	Eigentum (ET);(%)	=KORREL(BÜM;ET)	=KORREL(APM;ET)	=KORREL(SOZ;ET)
	Miete (M);(%)	=KORREL(BÜM;M)	=KORREL(APM;M)	=KORREL(SOZ;M)
Wohnlage	Haushalte "Reine Wohnstraße" (HHRW);(%)	=KORREL(BÜM;HHRW)	=KORREL(APM;HHRW)	=KORREL(SOZ;HHRW)
	Haushalte "Straße geprägt durch Läden und Dienstleistungen" (HHDL);(%)	=KORREL(BÜM;HHDL)	=KORREL(APM;HHDL)	=KORREL(SOZ;HHDL)
	Haushalte "Mischform" (HHMI);(%)	=KORREL(BÜM;HHMI)	=KORREL(APM;HHMI)	=KORREL(SOZ;HHMI)
	Haushalte "Gewerbestraße" (HHGE);(%)	=KORREL(BÜM;HHGE)	=KORREL(APM;HHGE)	=KORREL(SOZ;HHGE)
	Haushalte "Extrem gewerblich genutzte Straße" (HHEGE);(%)	=KORREL(BÜM;HHEGE)	=KORREL(APM;HHEGE)	=KORREL(SOZ;HHEGE)
Arbeitslosigkeit	Arbeitslosenquote (AL);(%)	=KORREL(BÜM;AL)	=KORREL(APM;AL)	=KORREL(SOZ;AL)
Altersklassen	Einwohner unter 15 Jahre (EW0-15J);(%)	=KORREL(BÜM;EW0-15J)	=KORREL(APM;EW0-15J)	=KORREL(SOZ;EW0-15J)
	Einwohner 15-30 Jahre (EW15-30J);(%)	=KORREL(BÜM;EW15-30J)	=KORREL(APM;EW15-30J)	=KORREL(SOZ;EW15-30J)
	Einwohner 30-45 Jahre (EW30-45J);(%)	=KORREL(BÜM;EW30-45J)	=KORREL(APM;EW30-45J)	=KORREL(SOZ;EW30-45J)
	Einwohner 45-60 Jahre (EW45-60J);(%)	=KORREL(BÜM;EW45-60J)	=KORREL(APM;EW45-60J)	=KORREL(SOZ;EW45-60J)
	Einwohner 60-75 Jahre (EW60-75J);(%)	=KORREL(BÜM;EW60-75J)	=KORREL(APM;EW60-75J)	=KORREL(SOZ;EW60-75J)
	Einwohner über 75 Jahre (EW75J+);(%)	=KORREL(BÜM;EW75J+)	=KORREL(APM;EW75J+)	=KORREL(SOZ;EW75J+)
Lebensphasen	Junge Singles (JS);(%)	=KORREL(BÜM;JS)	=KORREL(APM;JS)	=KORREL(SOZ;JS)
	Junge Paare (JP);(%)	=KORREL(BÜM;JP)	=KORREL(APM;JP)	=KORREL(SOZ;JP)
	Junge Familien mit Kind (JFK);(%)	=KORREL(BÜM;JFK)	=KORREL(APM;JFK)	=KORREL(SOZ;JFK)
	Singles (S);(%)	=KORREL(BÜM;S)	=KORREL(APM;S)	=KORREL(SOZ;S)
	Paare (P);(%)	=KORREL(BÜM;P)	=KORREL(APM;P)	=KORREL(SOZ;P)
	Familien mit Kind (FK);(%)	=KORREL(BÜM;FK)	=KORREL(APM;FK)	=KORREL(SOZ;FK)
	Alleinstehende Senioren (AS);(%)	=KORREL(BÜM;AS)	=KORREL(APM;AS)	=KORREL(SOZ;AS)
	Ältere Paare (AP);(%)	=KORREL(BÜM;AP)	=KORREL(APM;AP)	=KORREL(SOZ;AP)
Nachbarschaften	Ältere Mehrpersonenhaushalte (AMP);(%)	=KORREL(BÜM;AMP)	=KORREL(APM;AMP)	=KORREL(SOZ;AMP)
	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET);(%)	=KORREL(BÜM;BÜM)	=KORREL(APM;APM)	=KORREL(SOZ;SOZ)
	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB);(%)	=KORREL(BÜM;LIB)	=KORREL(APM;LIB)	=KORREL(SOZ;LIB)
	Milieu der Performer (PER);(%)	=KORREL(BÜM;PER)	=KORREL(APM;PER)	=KORREL(SOZ;PER)
	Expeditives Milieu (EXP);(%)	=KORREL(BÜM;EXP)	=KORREL(APM;EXP)	=KORREL(SOZ;EXP)
	Bürgerliche Mitte (BÜM);(%)	=KORREL(BÜM;BÜM)	=KORREL(APM;BÜM)	=KORREL(SOZ;BÜM)
	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM);(%)	=KORREL(BÜM;APM)	=KORREL(APM;APM)	=KORREL(SOZ;APM)
	Sozialökologisches Milieu (SOZ);(%)	=KORREL(BÜM;SOZ)	=KORREL(APM;SOZ)	=KORREL(SOZ;SOZ)
	Traditionelles Milieu (TRA);(%)	=KORREL(BÜM;TRA)	=KORREL(APM;TRA)	=KORREL(SOZ;TRA)
	Prekäres Milieu (PRE);(%)	=KORREL(BÜM;PRE)	=KORREL(APM;PRE)	=KORREL(SOZ;PRE)
Hedonistisches Milieu (HED);(%)	=KORREL(TRA;HED)	=KORREL(PRE;HED)	=KORREL(HED;HED)	

Sinus-Milieus®		Milieus der unteren Mitte / Unterschicht		
		Traditionelle Milieus	Prekäre Milieus	
Indikatoren		Traditionelles Milieu (TRA);(%)	Prekäres Milieu (PRE);(%)	Hedonistisches Milieu (HED);(%)
Haushalte	Haushalte in Ein- bis Zweifamilienhäusern (H1-2HH);(%)	=KORREL(TRA;H1-2HH)	=KORREL(PRE;H1-2HH)	=KORREL(HED;H1-2HH)
	Haushalte in 3-6-Familienhäusern (H3-6HH);(%)	=KORREL(TRA;H3-6HH)	=KORREL(PRE;H3-6HH)	=KORREL(HED;H3-6HH)
	Haushalte in Häusern mit 7-19 Haushalten (H8-19HH);(%)	=KORREL(TRA;H7-19HH)	=KORREL(PRE;H7-19HH)	=KORREL(HED;H7-19HH)
	Haushalte in Häusern mit mehr als 20 Haushalten (H20+HH);(%)	=KORREL(TRA;H20+HH)	=KORREL(PRE;H20+HH)	=KORREL(HED;H20+HH)
Wohnform	Eigentum (ET);(%)	=KORREL(TRA;ET)	=KORREL(PRE;ET)	=KORREL(HED;ET)
	Miete (M);(%)	=KORREL(TRA;M)	=KORREL(PRE;M)	=KORREL(HED;M)
Wohnlage	Haushalte "Reine Wohnstraße" (HHRW);(%)	=KORREL(TRA;HHRW)	=KORREL(PRE;HHRW)	=KORREL(HED;HHRW)
	Haushalte "Straße geprägt durch Läden und Dienstleistungen" (HHDL);(%)	=KORREL(TRA;HHDL)	=KORREL(PRE;HHDL)	=KORREL(HED;HHDL)
	Haushalte "Mischform" (HHMI);(%)	=KORREL(TRA;HHMI)	=KORREL(PRE;HHMI)	=KORREL(HED;HHMI)
	Haushalte "Gewerbestraße" (HHGE);(%)	=KORREL(TRA;HHGE)	=KORREL(PRE;HHGE)	=KORREL(HED;HHGE)
	Haushalte "Extrem gewerblich genutzte Straße" (HHEGE);(%)	=KORREL(TRA;HHEGE)	=KORREL(PRE;HHEGE)	=KORREL(HED;HHEGE)
Arbeitslosigkeit	Arbeitslosenquote (AL);(%)	=KORREL(TRA;AL)	=KORREL(PRE;AL)	=KORREL(HED;AL)
Altersklassen	Einwohner unter 15 Jahren (EW0-15J);(%)	=KORREL(TRA;EW0-15J)	=KORREL(PRE;EW0-15J)	=KORREL(HED;EW0-15J)
	Einwohner 15-30 Jahre (EW15-30J);(%)	=KORREL(TRA;EW15-30J)	=KORREL(PRE;EW15-30J)	=KORREL(HED;EW15-30J)
	Einwohner 30-45 Jahre (EW30-45J);(%)	=KORREL(TRA;EW30-45J)	=KORREL(PRE;EW30-45J)	=KORREL(HED;EW30-45J)
	Einwohner 45-60 Jahre (EW45-60J);(%)	=KORREL(TRA;EW45-60J)	=KORREL(PRE;EW45-60J)	=KORREL(HED;EW45-60J)
	Einwohner 60-75 Jahre (EW60-75J);(%)	=KORREL(TRA;EW60-75J)	=KORREL(PRE;EW60-75J)	=KORREL(HED;EW60-75J)
	Einwohner über 75 Jahre (EW75J+);(%)	=KORREL(TRA;EW75J+)	=KORREL(PRE;EW75J+)	=KORREL(HED;EW75J+)
Lebensphasen	Junge Singles (JS);(%)	=KORREL(TRA;JS)	=KORREL(PRE;JS)	=KORREL(HED;JS)
	Junge Paare (JP);(%)	=KORREL(TRA;JP)	=KORREL(PRE;JP)	=KORREL(HED;JP)
	Junge Familien mit Kind (JFK);(%)	=KORREL(TRA;JFK)	=KORREL(PRE;JFK)	=KORREL(HED;JFK)
	Singles (S);(%)	=KORREL(TRA;S)	=KORREL(PRE;S)	=KORREL(HED;S)
	Paare (P);(%)	=KORREL(TRA;P)	=KORREL(PRE;P)	=KORREL(HED;P)
	Familien mit Kind (FK);(%)	=KORREL(TRA;FK)	=KORREL(PRE;FK)	=KORREL(HED;FK)
	Alleinstehende Senioren (AS);(%)	=KORREL(TRA;AS)	=KORREL(PRE;AS)	=KORREL(HED;AS)
	Ältere Paare (AP);(%)	=KORREL(TRA;AP)	=KORREL(PRE;AP)	=KORREL(HED;AP)
Nachbarschaften	Ältere Mehrpersonenhaushalte (AMP);(%)	=KORREL(TRA;AMP)	=KORREL(PRE;AMP)	=KORREL(HED;AMP)
	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET);(%)	=KORREL(TRA;TRA)	=KORREL(PRE;PRE)	=KORREL(HED;HED)
	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB);(%)	=KORREL(TRA;LIB)	=KORREL(PRE;LIB)	=KORREL(HED;LIB)
	Milieu der Performer (PER);(%)	=KORREL(TRA;PER)	=KORREL(PRE;PER)	=KORREL(HED;PER)
	Expeditives Milieu (EXP);(%)	=KORREL(TRA;EXP)	=KORREL(PRE;EXP)	=KORREL(HED;EXP)
	Bürgerliche Mitte (BÜM);(%)	=KORREL(TRA;BÜM)	=KORREL(PRE;BÜM)	=KORREL(HED;BÜM)
	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM);(%)	=KORREL(TRA;APM)	=KORREL(PRE;APM)	=KORREL(HED;APM)
	Sozialökologisches Milieu (SOZ);(%)	=KORREL(TRA;SOZ)	=KORREL(PRE;SOZ)	=KORREL(HED;SOZ)
	Traditionelles Milieu (TRA);(%)	=KORREL(TRA;TRA)	=KORREL(PRE;TRA)	=KORREL(HED;TRA)
	Prekäres Milieu (PRE);(%)	=KORREL(TRA;PRE)	=KORREL(PRE;PRE)	=KORREL(HED;PRE)
Hedonistisches Milieu (HED);(%)	=KORREL(TRA;HED)	=KORREL(PRE;HED)	=KORREL(HED;HED)	

Tab. 28: Strukturell-inhaltliche Dimension des Sozialraumdiagramms zur Bestimmung der Korrelationskoeffizienten (Eigene Darstellung 2017).

Grundsätzlich lässt sich konstatieren:

- Je näher der Korrelationskoeffizient $|r|$ gegen 0 tangiert, desto schwächer ist der lineare Zusammenhang
- Je näher der Korrelationskoeffizient $|r|$ gegen 1 tangiert, desto stärker ist der lineare Zusammenhang
- Die Extremfälle Korrelationskoeffizient $|r|=+1$ bzw. $|r|=-1$ ergeben sich bei einem funktionalen Zusammenhang.

Da der Korrelationskoeffizient oftmals fehlinterpretiert wird, ist festzuhalten, dass ein Wert, der größer als 0 ist, lediglich besagt, dass ein Zusammenhang aufgrund der Stichprobe nicht auszuschließen ist. Es lassen sich keine Rückschlüsse daraus ableiten, worauf dieser Zusammenhang zurückzuführen ist und welche Schlussfolgerungen gezogen werden können.

So ist darauf hinzuweisen, dass ein betragsmäßig hoher Korrelationskoeffizient allein betrachtet kein Beleg für eine kausale Beziehung, sondern allenfalls als ein Hinweis für eine mögliche Kausalität zu interpretieren ist. Der Korrelationskoeffizient sagt nichts darüber aus, welches Merkmal das Andere kausal bedingt. Zudem ist nicht belegbar, ob die beiden Merkmale wechselseitig miteinander einwirken oder ob beide Merkmale durch ein drittes Merkmal beeinflusst werden (Bensch 2013, 71).

Als Indikator für die Stärke der Korrelation zwischen zweier Variablen lässt sich mit dem Korrelationskoeffizienten durch die Beschränkung auf das Intervall von -1 bis +1 letztendlich die Abhängigkeit zwischen den Variablen direkt vergleichen (FernUniversität in Hagen, Fakultät für Kultur- und Sozialwissenschaften 2017, online).

Der lineare Zusammenhang zweier metrischer Merkmale kann nach folgender Interpretationsrichtlinie quantifiziert werden (vgl. Tab. 29):

Korrelationskoeffizient $ r $	Interpretation
0	kein linearer Zusammenhang
$ r \leq 0,05$	zu vernachlässigende Korrelation
$0,05 < r \leq 0,2$	geringe Korrelation
$0,2 < r \leq 0,5$	mittlere Korrelation
$0,5 < r \leq 0,7$	hohe Korrelation
$0,7 < r \leq 1,0$	sehr hohe Korrelation
1	perfekt linearer Zusammenhang

Tab. 29: Interpretationsrichtlinie Korrelationskoeffizient (Eigene Darstellung 2017 nach Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Göttingen 2017).

5.1 Zielgruppenspezifische Qualifizierung von Planungsprozessen

5.1.1 Modellansatz: Zielgruppenspezifische Qualifizierung von Planungsprozessen

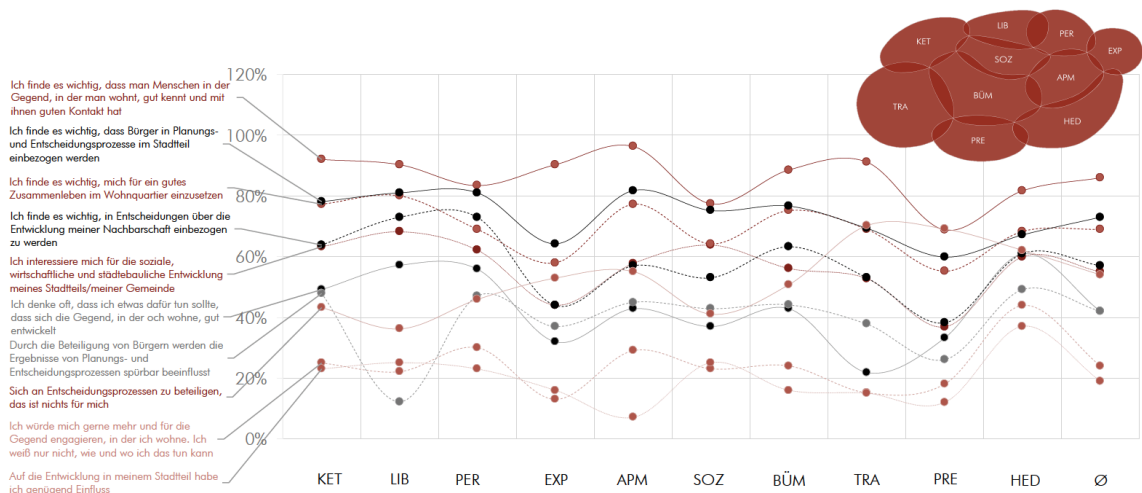
Wie in Kap. 3.1 dargelegt, besteht ein Bedarf, die informellen und formellen Planungsprozesse zielgruppenorientiert auszugestalten. Zur Komplexitätsreduktion ist unter Berücksichtigung der zunehmenden quantitativen und qualitativen Anforderungen eine „flexible Dynamisierung von Planverfahren der Bauleitplanung erforderlich“ (Steinebach 2006, XXI), um den Informations- und Analyseprozess zu vereinfachen und um die Beteiligungs- und Abstimmungserfordernisse transparent als auch zielgruppenorientiert gestalten zu können. An dieser Schnittstelle setzt der in Kap. 3.1 dargestellte Optimierungsleitfaden für einen zielgruppenorientierten Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozess im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) an.

Durch die mikrogeographische Erfassung, Analyse, Bewertung und systematische Integration von Milieustrukturen auf Basis der Erkenntnisse der Sinus Milieu®-Forschung (vgl. Abb. 58, Abb. 59, Abb. 60, Tab. 30) können informelle und formelle Planungsprozesse zielgruppenspezifisch gestaltet werden. So zeigen insbesondere die milieuspezifischen Aussagen zu Planungs- und Entscheidungsprozessen (vgl. Abb. 58), das milieuspezifische Beteiligungsverhalten an sich (vgl. Abb. 59), aber auch die Gründe, warum sich Milieus an Planungs- und Entscheidungsprozessen beteiligen (vgl. Abb. 60) neue planungswissenschaftliche Forschungserkenntnisse auf, die zugleich eine hohe Relevanz für die Planungspraxis besitzen. Demnach lassen sich die charakteristischen Positionierungen Angehöriger Sinus-Milieus® im Kontext der Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen (vgl. Tab. 30) strategisch verwerten, um Planungsprozesse zielgruppenspezifisch und effizient gestalten zu können. Zur mikrogeographischen Projektion der Sinus Milieus® wird auf die Datenbasis der microm GmbH zurückgegriffen, die in dem nachfolgenden Kapitel 5.1.2 das Fundament der Modellergebnisse für die Stadt Kaiserslautern darstellen.

Abb. 58: Milieuspezifische Aussagen zu Planungs- und Entscheidungsprozessen (Eigene Berechnung und Darstellung nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle).

Interesse der einzelnen Sinus Milieus®, sich gegenwärtig oder zukünftig an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu beteiligen

Aussagen zu Planungs- und Entscheidungsprozessen
 Antwort: "stimme voll und ganz zu" (Antworten auf einer 4er-Skala von 1 = "stimme überhaupt nicht zu" bis 4 = "stimme voll und ganz zu")



Milieuspezifische Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen

Frage: "An welchen der folgenden Möglichkeiten haben Sie sich bereits beteiligt oder hätten Sie Interesse, sich zu beteiligen?"

Antwort: "Daran habe ich mich schon beteiligt"

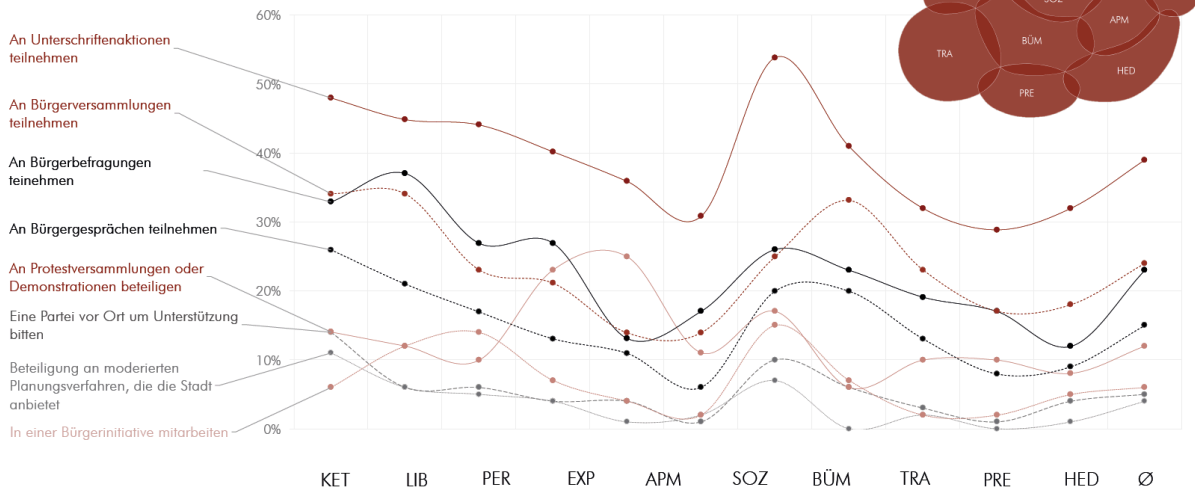


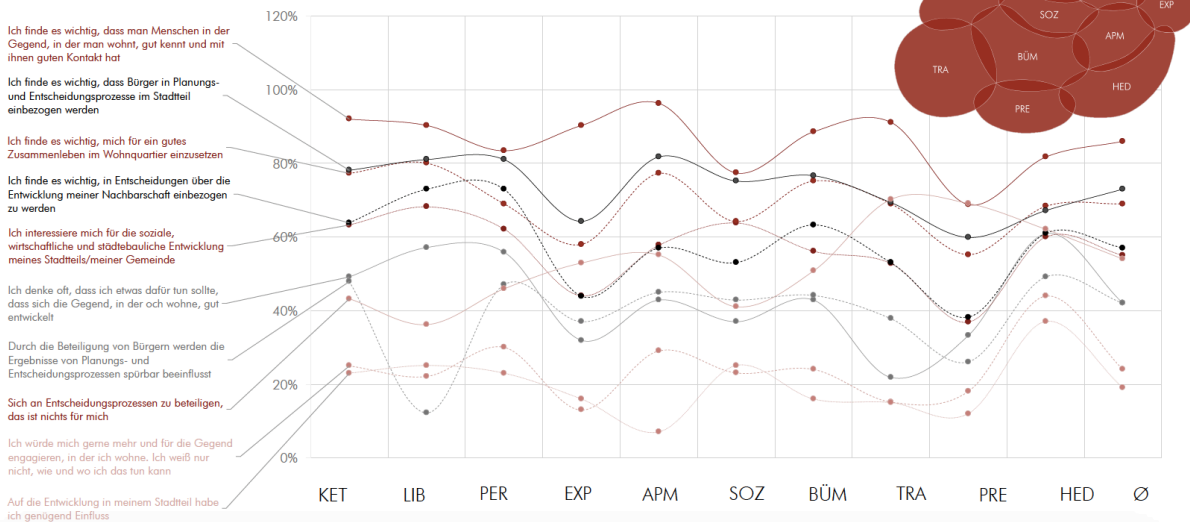
Abb. 59: Milieuspezifische Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle).

Abb. 60: Milieuspezifische Gründe, sich an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu engagieren (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle).

Milieuspezifische Gründe, sich an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu engagieren

Aussagen zu Planungs- und Entscheidungsprozessen

Antwort: "stimme voll und ganz zu" (Antworten auf einer 4er-Skala von 1 = "stimme überhaupt nicht zu" bis 4 = "stimme voll und ganz zu")



Wohnprofile und Anforderungskriterien der Sinus-Milieus®		KET	LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED
Anforderungskriterien	Überdurchschnittliche Tendenzen: ● Neutrale Tendenzen: ○										
Planungsprozesse/ Partizipationsengagement	Überrepräsentiert, „Macher“	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	Durchschnittlich-hoch, Potential, z.T. Protest	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○
	Gering, aber Potential, Betroffenheit	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○
	Gering, „Aufgabe für Andere“	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
	Überrepräsentiert, bürgerliche Pflicht	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Durchschnitt, Verantwortungsgefühl	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○
	Gering, z.T. Protest, geringe Bindung	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
Gewollt, kaum umgesetzt	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
„Quartiers- typ“/ Auslöser und Treiber von Entwick- lungen	Aufwertung/Gentrifizierung	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	Kreativität, Vielfalt	○	○	●	●	○	○	●	○	○	●
	Funktionalität	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
	Erhalt, Rückzug, Abgrenzung	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○
	Soziale Problemlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●

Tab. 30: Charakteristische Positionierungen Angehöriger Sinus-Milieus® im Kontext der Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen (Eigene Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013).

5.1.2 Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Qualifizierung von Planungsprozessen in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern

Um die Sinus Milieu®-Strukturen der Stadt Kaiserslautern zu erfassen, wird die Datenbasis der microm GmbH (microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)) zu Grunde gelegt, die über den MapChart-Manager als Excel-Rohdaten bereitgestellt werden.

Diese liefern eine quantitative Verteilung der Milieu-Strukturen (vgl. Tab. 31) der Stadt Kaiserslautern im Jahr 2015 über 101 PLZ8-Gebiete (vgl. Abb. 61), die sich kartographisch als räumliche Verteilung der micromGeo-Milieus® darstellen (vgl. Abb. 62). Es zeigt sich eine stadtgesellschaftliche Polarisierung, die sich einerseits in einer unterdurchschnittlichen Präsenz der Liberal-Intellektuellen Milieus (5,85%) sowie in einer überdurchschnittlichen Gegenwart der statusschwächeren Traditionellen Milieus (16,47%, Wert liegt ca. 3,5% über dem Bundesdurchschnitt) bzw. der jungen Milieus (16,18% Konsum-Hedonisten, Wert liegt 1,18% über dem Bundesdurchschnitt) ausdrückt.

Die mikrogeographische Analyse der dominanten Geo-Milieus® in Kaiserslautern ergibt, dass sich die Konsum-Hedonisten insbesondere in den östlichen Innenstadtlagen bzw. den Innenstadtrandlagen leben, während sich die dominanten Traditionellen Milieus bandartig von den Westlichen bis zu den östlichen Innenstadtrandlagen räumlich abbilden lassen.

Diese Zusammenhänge liefern u. A. Erklärungsansätze für die niedrige Wahlbeteiligung von 49,3% in der Stadt Kaiserslautern (bei 50.058 Wahlberechtigten Personen) im Zuge der Landtagswahl 2016 (Der Landeswahlleiter Rheinland-Pfalz 2016, 34). Die Konsum-Hedonisten sind in der Stadt Kaiserslautern mit einem quantitativen Anteil von 16,2% bzw. 15.721 Personen am Stärksten repräsentiert. In Planungs- und Entscheidungsprozessen sollte eine zielgruppenspezifische Ansprache dieser Milieustrukturen nach den dargelegten Modellansätzen (vgl. Kap. 5.1.1) erfolgen.

micromGeo- Milieus @ 2015	KET	LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED	Gesamt
Anteil Deutsch- land in %	10%	7%	8%	8%	13%	10%	7%	13%	9%	15%	100%
Anteil KL 2015 in %	9,81%	5,85%	8,03%	8,63%	12,49%	9,31%	5,68%	16,47%	7,54%	16,18%	100 %
Anzahl Ein- wohner KL	9.530	5.686	7.803	8.388	12.135	9.047	5.520	16.007	7.330	15.721	97.162

Tab. 31: Anteile der microm Geo Milieus® in 101 PLZ-8-Gebieten in der Stadt Kaiserslautern, Bezugsjahr: 2015 (Eigene Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e), online).

Abb. 61: Übersicht über 101 PLZ-8-Gebiete in der Stadt Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017).



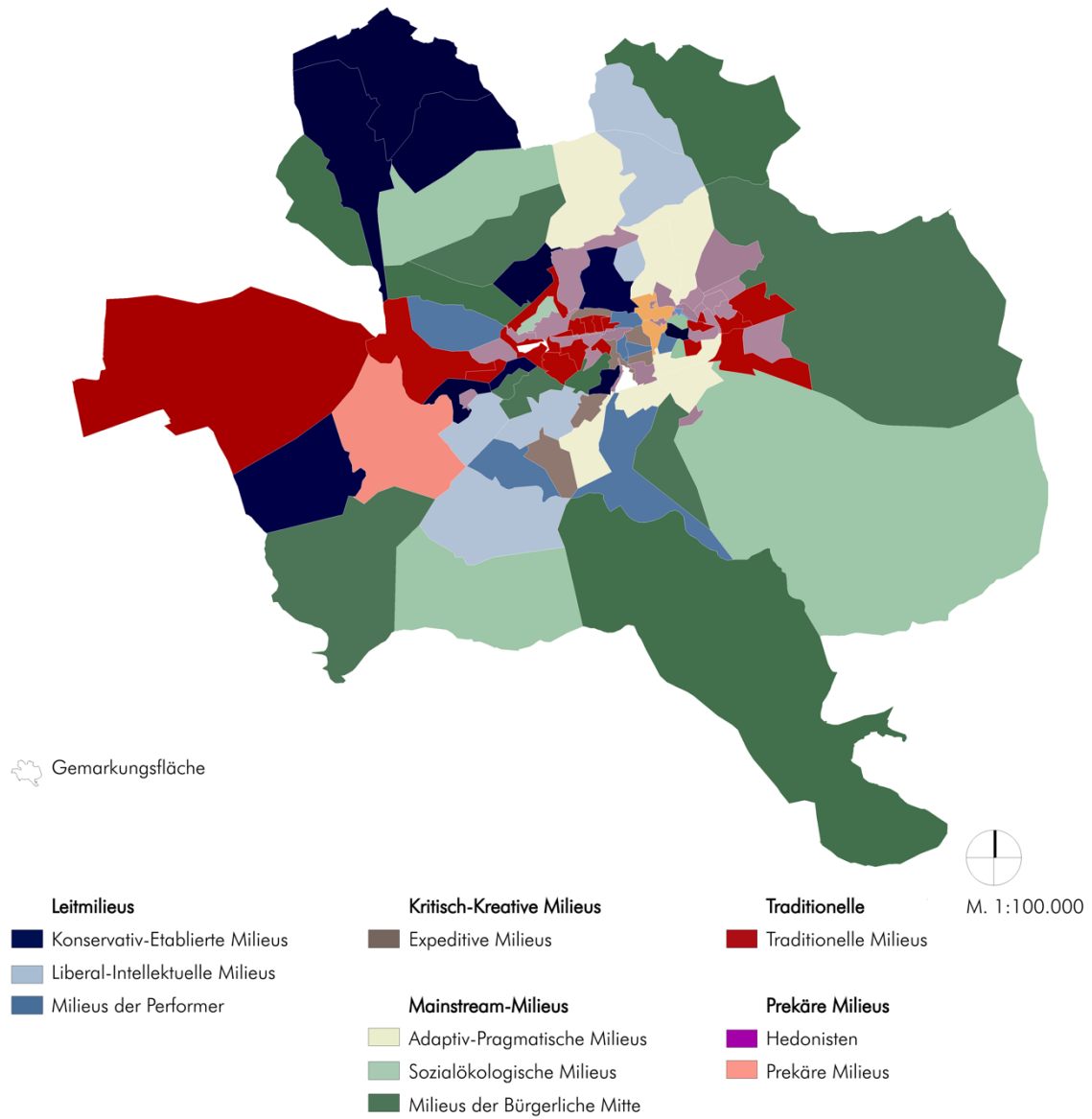


Abb. 62: Analyse der räumlichen Verteilung der dominanten microm Geo Milieus® in Kaiserslautern 2015 (Eigene Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

5.2 Zielgruppenspezifisches Wohnungsangebot – Ableitung des quantitativen Prüfrahmens

Gegenstand dieses Kapitels 5.2 ist die Entwicklung eines Modellansatzes zur Ableitung des quantitativen Prüfrahmens im Kontext der Wohnbaulandentwicklung. Neben der theoretischen Entwicklung eines zielgruppenspezifischen Prognoseansatzes zur Quantifizierung des Wohnbedarfs in Kap. 5.2.1.1, der an der Stadt Kaiserslautern demonstriert wird (vgl. Kap. 5.2.1.2), ist die zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage (Kap. 5.2.2) als Prüfrahmens definiert. Durch eine zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse werden Modellansätze zur räumlichen Identifikation von potentiellen Wohnstandorten (Kap. 5.2.3) entwickelt und an der Stadt Kaiserslautern erforscht (vgl. Kap.5.2.3.1).

5.2.1 Zielgruppenspezifische Wohnbedarfsprognose

5.2.1.1 Modellansatz: Zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfsprognose











Da durch den microm Milieu-Regio-Trend zunächst eine milieuspezifische Prognose auf Ebene der Landkreise möglich ist (vgl. Abb. 63) und aus den vorliegenden literarischen Quellen lediglich bundesweite Trends in Bezug auf die zu erwartenden quantitativen Veränderungen der Sinus Milieu-®Anteile abzuleiten sind, wird im Folgenden ein Ansatz verfolgt, der sich methodisch an den Prognoseverfahren des BBSR orientiert.

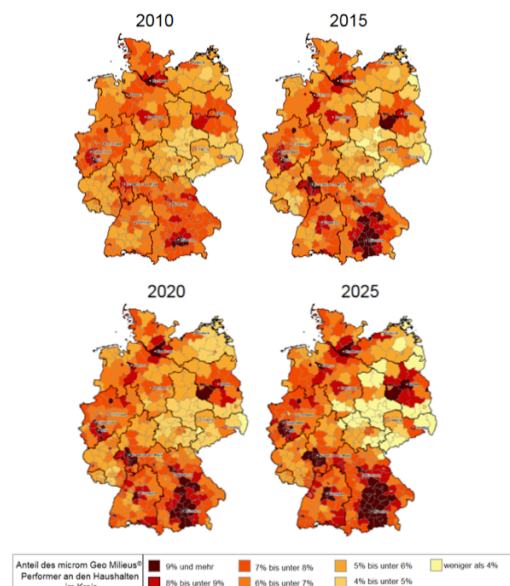
Abb. 63: Entwicklung der Sinus-Milieus®: Trend-Prognose Deutschland 2025 (microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

Milieu-Regio-Trend bis 2025

– Anteil der microm Geo Milieus® Performer an den Haushalten im Kreis

Entwicklung der Sinus-Milieus®: Trend-Prognose Deutschland

		Anteil 2013	Prognose 2020	Prognose 2025	Tendenz
Sozial gehobene Milieus	Konservativ-Etabliertes Milieu 	10%	10%	10%	stabil
	Liberal-Intellektuelles Milieu 	7%	7%	7%	stabil
	Milieu der Performer 	7%	7%	8%	+
	Expeditive Milieus 	6%	7%	8%	+
Milieus der Mitte	Sozialökologische Milieus 	7%	7%	7%	stabil
	Bürgerliche Mitte 	14%	14%	14%	-
	Adaptiv-Pragmatische Milieus 	9%	9%	11%	+
Milieus der Unterschicht	Traditionelle Milieus 	15%	14%	10%	-
	Prekäre Milieus 	9%	9%	8%	-
	Hedonistische Milieus 	15%	15%	17%	+



Als Basis werden für den Untersuchungsraum kleinräumige Initialdaten aus dem Zensus und den relevanten Veränderungsfaktoren (Geburten, Sterbefälle, Wanderungssaldo) zu Grunde gelegt. Als Standards für Milieu-Prognosen definiert microm eine Datenbasis im zeitlichen Verlauf für die Jahre 2015, 2020, 2025, 2030 und 2035. Die Milieus werden anhand der bundesdeutschen Milieuverteilung geschätzt.

Wie in Kapitel 4.1 dargestellt werden durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) als Basis für Raumordnungsprognosen Annahmen zu den demographischen Verhaltensparametern Fertilität (vgl. Tab. 11), Mortalität (vgl. Tab. 12) und Wanderungsverhalten (vgl. Tab. 13) zu Grunde gelegt. Die BBSR-Bevölkerungsprognosen nutzen analog der Statistischen Bundes- bzw. Landesämter das anerkannte Periodenmodell, welches den Bevölkerungsbestand jährlich und kohortenweise fortschreibt.

Demnach lässt sich für Raumordnungsprognosen folgende mathematische Gleichung aufstellen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2017, online):

$$\begin{aligned} X_1 &= x_0 + x_0 \cdot G + x_0 \cdot S + x_0 \cdot M \\ &= x_0 + x_0 \cdot (G + S + M) \\ &= x_0 \cdot (1 + (G + S + M)) \\ &= x_0 \cdot (1 + (BF)) \end{aligned}$$

$$x_n = x_{n-1} \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot (1 + BF)^n$$

n	x_n
1	$x_0 \cdot (1 + BF) = x_1$
2	$x_1 \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot \underbrace{(1 + BF)}_{x_1} \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot (1 + BF)^2$
3	$x_2 \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot \underbrace{(1 + BF)}_{x_2} \cdot (1 + BF) \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot (1 + BF)^3$
⋮	⋮
n	$x_{n-1} \cdot (1 + BF) = \dots = x_0 \cdot (1 + BF)^n$

x_0 = Einwohnerzahl im Basisjahr innerhalb der PLZ8-Gebiete

x_1 = Einwohnerzahl im Zieljahr innerhalb der PLZ8-Gebiete

x_n = Prognosezeitraum in Jahren

G = Geburtsfaktor

S = Sterbefaktor

M = Mobilitätsfaktor

BF = Bevölkerungsfaktor (= G+S+M)

Als Annahmen für die Bestimmung des Geburten- (G), Sterbe- (S) und Mobilitätsfaktors (M) werden die in Kap. 4.1 dargelegten Geburten- (vgl. Tab. 11), Sterbe- (vgl. Tab. 12), und Mobilitätsraten (vgl. Tab. 13), differenziert nach den drei Altersklassen (0-20 Jahre, 20-65 Jahre und über 65 Jahre) zu Grunde gelegt.

Auf Basis der Gesamtbevölkerung und den Salden aus der Geburtenrate, den Sterbefällen und der Zuwanderungsquote werden die Geburten-, Sterbe- und Mobilitätsfaktoren wie folgt berechnet:

Geburtenfaktor (G) = Geburtensaldo / Gesamtbevölkerung im Basisjahr

Sterbefaktor (S) = Sterbesaldo / Gesamtbevölkerung im Basisjahr

Mobilitätsfaktor (M) = Wanderungssaldo / Gesamtbevölkerung im Basisjahr

Die drei Faktoren stellen Werte zwischen -1 und +1 dar. Multipliziert mit dem Faktor 100 entsprechen sie dem prozentualen Anteil.

Für die Modellrechnung (vgl. Tab. 32) wird nun die Einwohnerzahl x_0 im Basisjahr innerhalb der PLZ8-Gebiete der Stadt herangezogen und nach den drei Altersklassen (0-20 Jahre, 20-65 Jahre und über 65 Jahre) differenziert, da diese Verteilung von den Statistischen Landesämtern für den Prognosezeitraum von 15 Jahre (2015-2030) als Referenzwert herangezogen wird.

Die milieuspezifische Verteilung der Altersklassen lässt sich anhand der microm-Rohdaten für 101 PLZ8-Gebiete errechnen.

Aufgrund fehlender Referenzen zur milieuspezifischen Differenzierungsmöglichkeit der Geburten-, Sterbe- und Wanderungssalden (Milieu-Daten liegen in den drei untersuchten Altersklassen nicht vor), werden vereinfachte Annahmen getroffen. Ausgehend vom Basisjahr t_0 wird der Bevölkerungsfaktor BF (= Summe aus Geburts-, Sterbe- und Mobilitätsfaktor) bestimmt, indem die Salden über der Prognosezeitraum x_n konstant bleiben. Auf Basis exakter milieuspezifischer Daten lässt sich dieses Modell verfeinern.

Anhand der Formel $x_n = x_{n-1} \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot (1 + BF)^n$ lässt sich die zu erwartende die Milieu-Verteilung, differenziert nach Altersklassen, berechnen (vgl. Tab. 32).

Ausgangsbasis

Altersklassen microm Geo-Milieus® in der Stadt Kaiserslautern 2015		Leitmilieu			Kritisch-Kreative Milieu	Mainstream-Milieu			Traditionelle	Prekäre Milieu		Summe
		Konservativ-Etablierte Milieu	Liberal-Intellektuelle	Performer	Expeditive	Adaptiv-pragmatische Milieu	Sozialökologische Milieu	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre	Konsum-Hedonisten	
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	0-20	Milieu-Anzahl insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Summe aller Milieus in der Altersklasse
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	20-65	Milieu-Anzahl insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Summe aller Milieus in der Altersklasse
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	65 +	Milieu-Anzahl insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Summe aller Milieus in der Altersklasse
Summe		Milieu-Anzahl insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Milieu-Anzahl = Anzahl Milieu insgesamt (Gesamtstadt) x Anteil der Altersklasse in %	Gesamtbevölkerung Stadt Kaiserslautern 2015

Milieu-Prognose

Altersklassen microm Geo-Milieus® in der Stadt Kaiserslautern 2030		Leitmilieu			Kritisch-Kreative Milieu	Mainstream-Milieu			Traditionelle	Prekäre Milieu		Summe
		Konservativ-Etablierte Milieu	Liberal-Intellektuelle	Performer	Expeditive	Adaptiv-pragmatische Milieu	Sozialökologische Milieu	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre	Konsum-Hedonisten	
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	0-20	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Summe aller Milieus in der Altersklasse
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	20-65	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Summe aller Milieus in der Altersklasse
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	65 +	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Milieu-Anzahl 2015 x (1+BF)^15	Summe aller Milieus in der Altersklasse
Summe		Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Summe entspricht dem Milieu-Anteil in der Gesamtstadt	Gesamtbevölkerung Stadt Kaiserslautern 2030

Modellparameter (ausgehend vom Basisjahr 2015 – konstante Projektion)

Einwohner insgesamt	Anzahl Geburten	Anzahl Gestorbene	Anzahl Wanderungssaldo
EW	G	S	M

G	S	M
=G/EW	=S/EW	=M/EW

Altersklasse in Jahren	Verteilung der Geburten auf Alter der Mutter	Verteilung der Gestorbenen auf Alter	Verteilung der Wanderungen auf Alter
0-20	G (0-20) = Anteil der Geburten (%) in der Altersklasse /100 /100	S (0-20) = Anteil der Gestorbenen (%) in der Altersklasse /100	M (0-20) = Anteil der Wanderungen (%) in der Altersklasse /100
20-65	G (20-65) = Anteil der Geburten (%) in der Altersklasse /100 /100	S (20-65) = Anteil der Gestorbenen (%) in der Altersklasse /100	M (20-65) = Anteil der Wanderungen (%) in der Altersklasse /100
über 65	G (über65) = Anteil der Geburten (%) in der Altersklasse /100	S (über65) = Anteil der Gestorbenen (%) in der Altersklasse /100	M (über65) = Anteil der Wanderungen (%) in der Altersklasse /100
Summe	1,0	1,0	1,0

Berechnung Geburtenfaktor G, differenziert nach Altersklassen	Berechnung Sterbefaktor S, differenziert nach Altersklassen	Berechnung mobilitätsfaktor M, differenziert nach Altersklassen	Bevölkerungsfaktor BF in %
= G x G(0-20)	= S x S(0-20)	= M x M(0-20)	= Summe(G+S+M) = 100*BF
= G x G(20-65)	= S x S(20-65)	= M x M(20-65)	= Summe(G+S+M) = 100*BF
= G x G(über65)	= S x S(über65)	= M x M(über65)	= Summe(G+S+M) = 100*BF
G insgesamt	S insgesamt	M insgesamt	BF insgesamt
			BF insgesamt in %

Tab. 32: Modellparameter, Annahmen und Rechenschritte zur Prognose von Milieu-Strukturen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017).

5.2.1.2 Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfsprognose für die Demonstrator-Kommune Kaiserslautern

Nach der Anwendung des im vorherigen Kapitel 5.2.1.1 dargelegten Ansatzes zur Milieu-Prognose können folgende Modellergebnisse für die Stadt Kaiserslautern (vgl. Tab. 33) konstatiert werden.

Die für das zum Zeitpunkt der Bearbeitung betrachtete Basisjahr 2015 lässt sich eine milieuspezifische Differenzierung nach Altersklassen vornehmen. Hierbei wird ersichtlich, dass bei den drei untersuchten Altersklassen (unter 20 Jahren, 20 bis 65 Jahren, über 65 Jahre) die Traditionellen Milieus und die Hedonisten am Stärksten vertreten sind und somit die gesamtstädtische Präsenz dieser beiden Milieus widerspiegeln. Die Anwendung der Modellparameter führt insbesondere aufgrund des signifikant hohen Wanderungssaldos im Jahr 2015 (+1.329 Einwohner) im Gesamtergebnis zu einem Bevölkerungsanstieg von 97.166 auf 111.521 Einwohner im Zieljahr 2030. Hierzu ist kritisch anzumerken, dass die vereinfachten Modellparameter über den Betrachtungszeitraum als konstant angenommen wurden. Zudem ist eine zielgruppenorientierte Verfeinerung im Sinne eines milieuspezifischen Faktors notwendig, um die allgemeinen Milieu-Trends zu erfassen. So wird beispielsweise bundesweit von einem quantitativen Rückgang der Traditionellen Milieus (vgl. Abb. 63) von 5% innerhalb von 10 Jahren (2010-2025) ausgegangen. Anhand solcher Milieu-Faktoren müsste das Modell ergänzt werden, um präzisere Ergebnisse zu erzielen, die sich der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes annähert.

Tab. 33 Milieu-Prognose Kaiserslautern 2015-2030 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015 und microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

Ausgangsbasis												
Altersklassen microm Geo-Milieus® in der Stadt Kaiserslautern 2015		Leitmilieu			Kritisch-Kreative Milieu	Mainstream-Milieu			Traditionelle	Prekäre Milieu		Summe
		Konservativ-Etablierte Milieu	Liberal-Intellektuelle	Performer	Expeditive	Adaptiv-pragmatische Milieu	Sozialökologische Milieu	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre	Konsum-Hedonisten	
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	0-20	1.582	944	1.295	1.392	2.014	1.502	916	2.657	1.217	2.609	16.129
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	20-65	6.055	3.613	4.958	5.330	7.710	5.748	3.507	10.170	4.657	9.988	61.736
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	65 +	1.893	1.129	1.550	1.666	2.411	1.797	1.097	3.180	1.456	3.123	19.302
Summe		9.530	5.686	7.803	8.388	12.135	9.047	5.520	16.007	7.330	15.721	97.166
Milieu-Prognose Kaiserslautern 2030												
Altersklassen microm Geo-Milieus® in der Stadt 2030		Leitmilieu			Kritisch-Kreative Milieu	Mainstream-Milieu			Traditionelle	Prekäre Milieu		Summe
		Konservativ-Etablierte Milieu	Liberal-Intellektuelle	Performer	Expeditive	Adaptiv-pragmatische Milieu	Sozialökologische Milieu	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre	Konsum-Hedonisten	
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	0-20	1.702	1.015	1.393	1.498	2.167	1.616	986	2.858	1.309	2.807	17.351
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	20-65	7.587	4.527	6.212	6.678	9.660	7.202	4.394	12.743	5.835	12.515	77.355
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	65 +	1.649	984	1.350	1.452	2.100	1.566	955	2.770	1.268	2.721	16.816
Summe		10.938	6.526	8.956	9.628	13.927	10.384	6.335	18.372	8.413	18.043	111.521
Modellparameter (ausgehend vom Basisjahr 2015 – konstante Projektion)												
Einwohner insgesamt	Anzahl Geburten	Anzahl Gestorbene	Anzahl Wanderungssaldo	G			S			M		
	98.520	878	1.135	1.329	0,00891	0,01152	0,01349					
Altersklasse in Jahren	Verteilung der Geburten auf Alter der Mutter	Verteilung der Gestorbenen auf Alter	Verteilung der Wanderung auf Alter	Berechnung Geburtenfaktor G, differenziert nach Altersklassen	Berechnung Sterbefaktor S, differenziert nach Altersklassen	Berechnung mobilitätsfaktor M, differenziert nach Altersklassen	Bevölkerungsfaktor BF in %					
				0,0003	-0,0001	0,0047	0,0049	0,4882				
				0,0087	-0,0024	0,0088	0,0151	1,5150				
				0,0000	-0,0091	-0,0001	-0,0092	-0,9150				
				0,0089	-0,0115	0,0135	0,0109	1,0881				
Summe	1,0	1,0	1,0									

So wird in der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Rheinland-Pfalz ein Bevölkerungsrückgang von 2,63% von 2013 (97.162 Einwohner) bis 2035 (94.609 Einwohner) prognostiziert (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015).

Für den dargelegten Modellansatz spricht, dass durch die Feinjustierung der zunächst konstant definierten Modellparameter (Geburts-, Sterbe- und auch Mobilitätsfaktoren) im Sinne eines Monitorings dynamische Veränderungen erfasst werden können. Dies zeigt sich in einer zweiten Modellrechnung (vgl. Tab. 34), die auf der Datenbasis des Statistischen Landesamtes Geburten-, Sterbe- und Wanderungssalden für das Jahr 2014 zu Grunde legt und die restlichen Ausgangswerte beibehält. Demnach ist deutlich zu erkennen, dass die Relation der Geburten- und Sterberaten in den beiden Vergleichsjahren relativ konstant ist, während das Wanderungssaldo im Jahr 2015 den Vorjahreswert um den Faktor 3,23 übertrifft.

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass Sonderereignisse wie in diesem Fall migrationsbedingte Wanderungsprozesse in einem Milieu-Prognose-Modell ebenso zu berücksichtigen sind wie eine dynamische Bestimmung der Modellparameter im Sinne einer Zeitreihenbetrachtung. Darüber hinaus ist in dem dargelegten Modellansatz der Milieu-Faktor stärker einzubinden, wodurch ein weiterer Forschungsbedarf identifiziert wird.

Für das Oberzentrum Kaiserslautern werden als Wohnungsdichteparameter 40 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobaufläche vorgegeben. Rein quantitativ betrachtet ergibt sich für den potentiellen Bedarf von 74,1 Hektar Bruttowohnbaufläche durch die Multiplikation mit dem Wohnungsdichteparameter von 40 Wohneinheiten pro Hektar hieraus eine Besiedlungsdichte von 2.964 Wohneinheiten in Bezug auf 74,1 Hektar Bruttowohnbaufläche (Planungsgemeinschaft Westpfalz 2012).

Tab. 34: Milieu-Prognose Kaiserslautern 2014-2029 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015 und microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

Ausgangsbasis												
Altersklassen microm Geo-Milieu® in der Stadt Kaiserslautern 2015		Leitmilieu			Kritisch-Kreative Milieu	Mainstream-Milieu			Traditionelle	Prekäre Milieu		Summe
		Konservativ-Etablierte Milieu	Liberal-Intellektuelle	Performer	Expeditive	Adaptiv-pragmatische Milieu	Sozialökologische Milieu	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre	Konsum-Hedonisten	
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	0-20	1.582	944	1.295	1.392	2.014	1.502	916	2.657	1.217	2.609	16.129
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	20-65	6.055	3.613	4.958	5.330	7.710	5.748	3.507	10.170	4.657	9.988	61.736
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	65 +	1.893	1.129	1.550	1.666	2.411	1.797	1.097	3.180	1.456	3.123	19.302
Summe		9.530	5.686	7.803	8.388	12.135	9.047	5.520	16.007	7.330	15.721	97.166
Milieu-Prognose Kaiserslautern 2029												
Altersklassen microm Geo-Milieu® in der Stadt 2030		Leitmilieu			Kritisch-Kreative Milieu	Mainstream-Milieu			Traditionelle	Prekäre Milieu		Summe
		Konservativ-Etablierte Milieu	Liberal-Intellektuelle	Performer	Expeditive	Adaptiv-pragmatische Milieu	Sozialökologische Milieu	Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Prekäre	Konsum-Hedonisten	
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	0-20	1.621	967	1.327	1.427	2.064	1.539	939	2.723	1.247	2.674	16.528
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	20-65	6.913	4.124	5.660	6.084	8.802	6.562	4.004	11.610	5.317	11.403	70.479
Anteil im Alter von ... bis ... Jahren	65 +	1.650	984	1.351	1.452	2.101	1.566	956	2.771	1.269	2.722	16.822
Summe		10.184	6.076	8.338	8.964	12.967	9.667	5.898	17.104	7.832	16.798	103.829
Modellparameter (ausgehend vom Basisjahr 2014 – konstante Projektion)												
Einwohner insgesamt	Anzahl Geburten	Anzahl Gestorbene	Anzahl Wanderungssaldo	G			S			M		
				0,00891	0,01152	0,01349						
97.452	852	1.124	406									
Altersklasse in Jahren	Verteilung der Geburten auf Alter der Mütter	Verteilung der Gestorbenen auf Alter	Verteilung der Wanderung auf Alter	Berechnung Geburtenfaktor G, differenziert nach Altersklassen	Berechnung Sterbefaktor S, differenziert nach Altersklassen	Berechnung Mobilitätsfaktor M, differenziert nach Altersklassen	Bevölkerungsfaktor BF in %		BF, differenziert nach Altersklassen			
							0,0016	0,1630	0,0089	0,8869		
0-20	0,0281	0,0058	0,3483	0,0002	-0,0001	0,0015	0,0016	0,1630	0,0089	0,8869		
20-65	0,9719	0,2046	0,6557	0,0085	-0,0024	0,0027	0,0089	0,8869	0,0089	0,8869		
über 65	0,0000	0,7896	-0,0040	0,0000	-0,0091	0,0000	-0,0091	-0,9124	-0,0091	-0,9124		
Summe	1,0	1,0	1,0	0,0087	-0,0115	0,0042	0,0014	0,1375	0,0087	0,1375		

Die nachfolgend dargestellten angebotsorientierten Wohnungsmarktfaktoren (vgl. Tab. 35 und Tab. 36) basieren auf den Ergebnissen aus den Zensus-Erhebungen 2011 und können den Modellansatz um angebotsorientierte Faktoren ergänzen, um daraus Nachfragestrukturen ableiten zu können. So sind etwa drei von vier Wohngebäuden bzw. Wohnungen in der Nachkriegszeit entstanden, wobei eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von 5,1 % (absolut 2.969) im Gegensatz zum Landes- bzw. Bundevergleich identifizierbar ist (vgl. Tab. 35 und Tab. 36).

Milieuspezifisch betrachtet können solche stagnierenden Quartiere durch den hohen Anteil der Konsum-Hedonisten und Traditionellen Milieus erklärt werden. Die Milieus dieser sozialen Lage bringen die Vergangenheit der Stadt als Industriestandort und früheres Auffangbecken sozial Schwacher zum Ausdruck.

Die sozialräumliche Analyse zeigt, dass sich diese Typen vorrangig entlang der großen Hauptstraßen verteilen, wo die Konsum-Hedonisten und das Traditionelle Milieu dominieren. Vor allem die sozialen Brennpunkte konzentrieren sich in solchen Quartieren, in denen das Hedonistische Milieu überwiegt. Diese Sozialräume sind demnach als stagnierende Quartiere zu identifizieren. Die Randbereiche des Stadtgebietes sind selten betroffen.

Durch die Überlagerung von angebotsorientierten Wohnungsmarktdaten mit mikrogeographischen Milieu-Strukturen lassen sich Stadtquartiere miteinander vergleichen, um Lösungsansätze für die Problembewältigung zu finden.

Schließlich wird „ein Handlungsansatz auf der Konzeptebene darin gesehen, zur Bewältigung der Leerstandproblematik Schwerpunktzonen zu definieren, in denen sich das Engagement der öffentlichen Hand – und der Fördermitteleinsatz – konzentrieren“ (Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (BKE) 2011, 30). Im Umkehrschluss kann über die sozialräumliche Analyse aber auch entschieden werden, welche Zonen im Extremfall aufgegeben werden sollten. Schließlich „lässt [die demografische Entwicklung] erwarten, dass trotz aller Bemühungen künftig ein gewisser Teil der Baustrukturen nicht mehr benötigt wird“ (vgl. Ebenda).

Indikator		Gebäude mit Wohnraum											
		Deutschland				Rheinland-Pfalz				Kaiserslautern			
		Anzahl Gebäude	Anteil (%)	Anzahl Wohnungen	Anteil (%)	Anzahl Gebäude	Anteil (%)	Anzahl Wohnungen	Anteil (%)	Anzahl Gebäude	Anteil (%)	Anzahl Wohnungen	Anteil (%)
Gebäudebestand (Gebäude mit Wohnraum)	Insgesamt	18.922.618	100,0%	40.545.317	100,0%	1.183.475	100,0%	2.010.559	100,0%	20.302	100,0%	56.257	100,0%
Baujahr	Vor 1919	2.655.042	14,0%	5.682.343	14,0%	181.833	15,4%	265.241	13,2%	2.410	11,9%	4.928	8,8%
	1919 - 1948	2.307.543	12,2%	4.374.245	10,8%	123.453	10,4%	188.794	9,4%	2.831	13,9%	6.218	11,1%
	1949 - 1978	7.188.157	38,0%	17.408.521	42,9%	462.714	39,1%	847.440	42,1%	9.303	45,8%	29.665	52,7%
	1979 - 2011	6.771.876	35,8%	13.080.208	32,3%	415.475	35,1%	701.415	34,9%	5.758	28,4%	15.446	27,5%
Gebäudetyp	Freist. Haus	11.670.098	61,7%	20.325.223	50,1%	813.645	68,8%	1.223.079	60,8%	9.212	45,4%	19.957	35,5%
	Doppelhaus	2.767.712	14,6%	4.861.124	12,0%	131.807	11,1%	214.297	10,7%	2.703	13,3%	5.125	9,1%
	Gerechtes Haus	3.714.711	19,6%	12.834.212	31,7%	187.370	15,8%	434.772	21,6%	7.644	37,7%	26.461	47,0%
	Sonstige	770.097	4,1%	2.524.758	6,2%	50.653	4,3%	130.742	6,5%	743	3,7%	4.696	8,3%
Zahl der Wohnungen im Gebäude	1 Whg.	12.339.643	65,2%	12.330.044	30,4%	843.958	71,3%	838.958	41,7%	11.115	54,7%	4.531	8,1%
	2 Whg.	3.229.652	17,1%	6.351.331	15,7%	195.316	16,5%	380.117	18,9%	3.456	17,0%	5.481	9,7%
	3-6 Whg.	2.251.854	11,9%	9.135.014	22,5%	114.928	9,7%	429.556	21,4%	3.983	19,6%	13.466	23,9%
	7-12 Whg.	882.631	4,7%	7.746.623	19,1%	23.254	2,0%	199.405	9,9%	1.336	6,6%	14.875	26,4%
	13 u.m. Whg.	218.838	1,2%	4.982.305	12,3%	6.019	0,5%	154.854	7,7%	412	2,0%	17.904	31,8%
Leerstand	Insgesamt			1.824.539	4,5%			88.465	4,4%			2.869	5,1%
²² Wohnungsgröße in m ²	Insgesamt	91,4 m ²	100%			104,2 m ²	114,0%			84,6 m ²	92,6%		
Eigentumsform des Gebäudes	Summe	18.922.618	100,0%	40.545.317	100,0%	1.183.475	100,0%	2.010.559	100,0%	20.302	100,0%	56.257	100,0%
	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	1.767.017	9,3%	8.956.434	22,1%	88.519	7,5%	398.194	19,8%	2.399	11,8%	16.273	28,9%
	Privatperson	15.968.275	84,4%	23.728.707	58,5%	1.060.228	89,6%	1.432.497	71,2%	16.135	79,5%	27.787	49,4%
	Wohnungsgenossenschaft	288.767	1,5%	2.086.456	5,1%	3.425	0,3%	16.221	0,8%	187	0,9%	1.172	2,1%
	Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	332.089	1,8%	2.294.244	5,7%	12.683	1,1%	67.618	3,4%	980	4,8%	5.950	10,6%
	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	316.086	1,7%	2.183.183	5,4%	8.438	0,7%	51.821	2,6%	291	1,4%	3.023	5,4%
	Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	131.832	0,7%	681.426	1,7%	4.760	0,4%	16.806	0,8%	169	0,8%	1.002	1,8%
	Bund oder Land Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	44.215	0,2%	298.324	0,7%	1.109	0,1%	4.931	0,2%	10	0,0%	41	0,1%
	74.337	0,4%	316.543	0,8%	4.313	0,4%	14.802	0,7%	131	0,6%	1.009	1,8%	
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²			2.177.061	5,4%			79.051	3,9%			6.317	11,2%
	40-59 m ²			7.288.734	18,0%			219.658	10,9%			10.446	18,6%
	60-79 m ²			9.663.142	23,8%			368.640	18,3%			13.808	24,5%
	80-99 m ²			6.987.435	17,2%			363.190	18,1%			10.003	17,8%
	100-119 m ²			4.913.194	12,1%			281.553	14,0%			5.291	9,4%
	120-139 m ²			4.211.779	10,4%			282.169	14,0%			4.337	7,7%
	140-159 m ²			2.394.089	5,9%			181.337	9,0%			2.665	4,7%
	160-179 m ²			1.117.240	2,8%			86.315	4,3%			1.274	2,3%
	180-199 m ²			686.793	1,7%			53.728	2,7%			794	1,4%
	200 m ² und mehr			1.105.850	2,7%			87.249	4,3%			1.322	2,3%
	Anzahl Wohnungen			40.545.317	100%			2.010.559	100%			56.257	100%
²² Wohnungsgröße in m ²	Insgesamt		91,4	100%			104,2	114,0%			84,6	92,6%	
Zahl der Räume	1 Raum			1.306.117	3,2%			56.146	2,8%			4.531	8,1%
	2 Räume			3.735.658	9,2%			130.279	6,5%			5.481	9,7%
	3 Räume			8.890.843	21,9%			335.419	16,7%			13.466	23,9%
	4 Räume			10.410.969	25,7%			436.277	21,7%			14.875	26,4%
	5 Räume			6.855.418	16,9%			364.352	18,1%			8.494	15,1%
	6 Räume			4.406.792	10,9%			292.471	14,5%			4.339	7,7%
	7 und mehr Räume			4.939.520	12,2%			387.946	19,3%			5.071	9,0%
	Anzahl Wohnungen			40.545.317	100%			2.010.559	100%			56.257	100%

Tab. 35: Kenngrößen Wohnungsangebot in der Stadt Kaiserslautern im Bundes- und Landesvergleich gemäß Zensus 2011 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Bundesamt 2014, 6, 15; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014 (a), 6,15; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014 (b), 6,15).

Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern		Haushalte insgesamt		1-Personen-Haushalte			
		Anzahl Haushalte insgesamt	Anteil in %	Anzahl 1 Personen-Haushalte	Anteil 1-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand	Anteil an allen 1 Personen-Haushalten	Anteil 1 Personen-Haushalte, differenziert nach Wohnfläche
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²	5.262	10,36%	4.656	9,17%	19,48%	88,48%
	40-59 m ²	9.297	18,30%	6.746	13,28%	28,22%	72,56%
	60-79 m ²	12.484	24,58%	5.942	11,70%	24,86%	47,60%
	80-99 m ²	9.157	18,03%	3.271	6,44%	13,68%	35,72%
	100-119 m ²	4.890	9,63%	1.328	2,61%	5,56%	27,16%
	120-139 m ²	4.055	7,98%	962	1,89%	4,02%	23,72%
	140-159 m ²	2.509	4,94%	447	0,88%	1,87%	17,82%
	160-179 m ²	1.188	2,34%	221	0,44%	0,92%	18,60%
	180-199 m ²	728	1,43%	139	0,27%	0,58%	19,09%
	200 m ² und mehr	1.228	2,42%	192	0,38%	0,80%	15,64%
	Anzahl Gesamtwohnungsbestand	50.798	100%	23.904	47%	100%	

Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern		Haushalte insgesamt		2-Personen-Haushalte			
		Anzahl Haushalte insgesamt	Anteil in %	Anzahl 2 Personen-Haushalte	Anteil 2-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand	Anteil an allen 2 Personen-Haushalten	Anteil 2 Personen-Haushalte, differenziert nach Wohnfläche
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²	5.262	10,36%	496	0,98%	3,16%	9,43%
	40-59 m ²	9.297	18,30%	2.065	4,07%	13,14%	22,21%
	60-79 m ²	12.484	24,58%	4.434	8,73%	28,21%	35,52%
	80-99 m ²	9.157	18,03%	3.355	6,60%	21,34%	36,64%
	100-119 m ²	4.890	9,63%	1.895	3,73%	12,06%	38,75%
	120-139 m ²	4.055	7,98%	1.515	2,98%	9,64%	37,36%
	140-159 m ²	2.509	4,94%	904	1,78%	5,75%	36,03%
	160-179 m ²	1.188	2,34%	408	0,80%	2,60%	34,34%
	180-199 m ²	728	1,43%	247	0,49%	1,57%	33,93%
	200 m ² und mehr	1.228	2,42%	400	0,79%	2,54%	32,57%
	Anzahl Gesamtwohnungsbestand	50.798	100%	15.719	31%	100%	

Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern		Haushalte insgesamt		3-Personen-Haushalte			
		Anzahl Haushalte insgesamt	Anteil in %	Anzahl 3 Personen-Haushalte	Anteil 3-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand	Anteil an allen 3 Personen-Haushalten	Anteil 3 Personen-Haushalte, differenziert nach Wohnfläche
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²	5.262	10,36%	66	0,13%	1,11%	1,25%
	40-59 m ²	9.297	18,30%	351	0,69%	5,91%	3,78%
	60-79 m ²	12.484	24,58%	1.372	2,70%	23,09%	10,99%
	80-99 m ²	9.157	18,03%	1.393	2,74%	23,45%	15,21%
	100-119 m ²	4.890	9,63%	817	1,61%	13,75%	16,71%
	120-139 m ²	4.055	7,98%	762	1,50%	12,83%	18,79%
	140-159 m ²	2.509	4,94%	516	1,02%	8,69%	20,57%
	160-179 m ²	1.188	2,34%	243	0,48%	4,09%	20,45%
	180-199 m ²	728	1,43%	152	0,30%	2,56%	20,88%
	200 m ² und mehr	1.228	2,42%	269	0,53%	4,53%	21,91%
	Anzahl Gesamtwohnungsbestand	50.798	100%	5.941	12%	100%	

Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern		Haushalte insgesamt		4-Personen-Haushalte			
		Anzahl Haushalte insgesamt	Anteil in %	Anzahl 4 Personen-Haushalte	Anteil 4-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand	Anteil an allen 4 Personen-Haushalten	Anteil 4 Personen-Haushalte, differenziert nach Wohnfläche
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²	5.262	10,36%	22	0,04%	0,60%	0,42%
	40-59 m ²	9.297	18,30%	110	0,22%	2,98%	1,18%
	60-79 m ²	12.484	24,58%	523	1,03%	14,18%	4,19%
	80-99 m ²	9.157	18,03%	788	1,55%	21,37%	8,61%
	100-119 m ²	4.890	9,63%	612	1,20%	16,59%	12,52%
	120-139 m ²	4.055	7,98%	588	1,16%	15,94%	14,50%
	140-159 m ²	2.509	4,94%	454	0,89%	12,31%	18,09%
	160-179 m ²	1.188	2,34%	227	0,45%	6,16%	19,11%
	180-199 m ²	728	1,43%	123	0,24%	3,34%	16,90%
	200 m ² und mehr	1.228	2,42%	241	0,47%	6,53%	19,63%
	Anzahl Gesamtwohnungsbestand	50.798	100%	3.688	7%	100%	

Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern		Haushalte insgesamt		6-Personen-Haushalte			
		Anzahl Haushalte insgesamt	Anteil in %	Anzahl 6 und mehr Personen-Haushalte	Anteil 6-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand	Anteil an allen 6 Personen-Haushalten	Anteil 6 Personen-Haushalte, differenziert nach Wohnfläche
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²	5.262	10,36%	13	0,03%	2,75%	0,25%
	40-59 m ²	9.297	18,30%	15	0,03%	3,17%	0,16%
	60-79 m ²	12.484	24,58%	75	0,15%	15,86%	0,60%
	80-99 m ²	9.157	18,03%	109	0,21%	23,04%	1,19%
	100-119 m ²	4.890	9,63%	62	0,12%	13,11%	1,27%
	120-139 m ²	4.055	7,98%	69	0,14%	14,59%	1,70%
	140-159 m ²	2.509	4,94%	45	0,09%	9,51%	1,79%
	160-179 m ²	1.188	2,34%	26	0,05%	5,50%	2,19%
	180-199 m ²	728	1,43%	13	0,03%	2,75%	1,79%
	200 m ² und mehr	1.228	2,42%	46	0,09%	9,73%	3,75%
	Anzahl Gesamtwohnungsbestand	50.798	100%	473	1%	100%	

Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern		Haushalte insgesamt		5-Personen-Haushalte			
		Anzahl Haushalte insgesamt	Anteil in %	Anzahl 5 Personen-Haushalte	Anteil 5-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand	Anteil an allen 5 Personen-Haushalten	Anteil 5 Personen-Haushalte, differenziert nach Wohnfläche
Wohnfläche in m ²	unter 40 m ²	5.262	10,36%	9	0,02%	0,84%	0,17%
	40-59 m ²	9.297	18,30%	10	0,02%	0,93%	0,11%
	60-79 m ²	12.484	24,58%	138	0,27%	12,86%	1,11%
	80-99 m ²	9.157	18,03%	241	0,47%	22,46%	2,63%
	100-119 m ²	4.890	9,63%	176	0,35%	16,40%	3,60%
	120-139 m ²	4.055	7,98%	159	0,31%	14,82%	3,92%
	140-159 m ²	2.509	4,94%	143	0,28%	13,33%	5,70%
	160-179 m ²	1.188	2,34%	63	0,12%	5,87%	5,30%
	180-199 m ²	728	1,43%	54	0,11%	5,03%	7,42%
	200 m ² und mehr	1.228	2,42%	80	0,16%	7,46%	6,51%
	Anzahl Gesamtwohnungsbestand	50.798	100%	1.073	2%	100%	

Tab. 36: Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern gemäß Zensus 2011 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014 (b), 20).

5.2.2 Zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs

5.2.2.1 Modellansatz: Zielgruppenspezifischen Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs

Zur Identifikation der zielgruppenspezifischen Nachfrage und des Baulandbedarfs wird die microm-Datenbasis genutzt, um die gegenwärtigen Ansprüche der micromGeo-Milieus räumlich zu erfassen.

Datenbasis der Korrelationsanalyse

Anhand der microm-Datenbasis lassen sich auf Basis einer Korrelationsanalyse milieu- und haushaltsspezifische Aussagen in Bezug auf die Wohnform (Miete oder Eigentum), den Wohntyp (Einfamilienhaus, Wohngebäude mit 3-6 Haushalten, Wohngebäude mit 7-19 Haushalten und Wohngebäude mit über 20 Haushalten) und hinsichtlich der Arbeitslosigkeit treffen.

Die Anzahl an Privathaushalten ermittelt microm auf Basis diverser Datenquellen. Voraussetzung für die Bestimmung eines Privathaushalts ist, dass dieser über eine Adresse verfügt, wirtschaftlich aktiv und namentlich registriert ist. Zudem sind die Gewerbetreibenden auf der Grundlage der Unternehmensregister erfasst. Somit wird für jedes Haus die Anzahl der Gewerbebetriebe bestimmt. Die Anzahl der Wohngebäude wird für Straßenabschnitte durch die Adresse bestimmt.

Der microm Straßentyp repräsentiert das Maß der gewerblichen Nutzung einer Straße. Das Unternehmen microm errechnet auf Straßenabschnittsebene näherungsweise eine Arbeitsplatzquote, die den Umfang der gewerblichen Nutzung kennzeichnet. Die Anzahl an Einzelhandelseinrichtungen, freiberuflich Tätigen, gastronomischen Einrichtungen sowie die Anzahl der Betriebe mit produzierendem Gewerbe werden ebenfalls berücksichtigt. Haushalte segmentiert microm nach einkommens- und bildungsbezogenen Kriterien.

Als Basis für diese Informationen werden Berufsangaben und akademische Titel anhand von bundesweiten Telefonbefragungen und über die Datensätze des Verbandes der Vereine Creditreform erhoben. Zudem werden Adressen von Führungskräften der Wirtschaft über den Verband der Vereine Creditreform erfasst. Die Zugehörigkeit zur Berufsgruppe sowie Informationen über die Haushaltsgröße und die Anzahl der Kinder werden über die Datei der Privatkonsumenten des Verbandes der Vereine Creditreform identifiziert. Die Wohn- und Haushaltsformen werden hinsichtlich der Verteilung von Eigentum und Mietern beschrieben, da hierbei unterschiedliche, milieuspezifische Wertpräferenzen erfasst werden.

Quantifizierung Baulandbedarf

Der zielgruppenspezifische Ansatz zur Ermittlung des Baulandbedarfs orientiert sich an den identifizierten Milieu- bzw. Nachfragestrukturen und richtet sich nach den Zielvorgaben der Landesplanung, da im Kontext der Fortschreibung der regionalen Raumordnungspläne Schwellenwerte der Wohnbauflächenausweisung definiert werden. Die Schwellenwerte in Rheinland-Pfalz ergeben sich aus dem – unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes – ermittelten Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen. Von diesem Bedarfswert sind Innen- und Außenentwicklungspotentiale zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Bauleitpläne zu subtrahieren. Der Schwellenwert setzt sich somit aus der Differenz von Bedarfswert (Bruttobauland für 10 Jahre) und Potentialwert (Berücksichtigung der Potentialflächen gemäß Raummonitoring Raum+) zusammen. In Rheinland-Pfalz werden Gemeinden mit Eigenentwicklung von sogenannten W-Gemeinden unterschieden, die die Funktion Wohnen verstärken sollen und gewisse Voraussetzungen (ÖPNV-Anbindungen und konstante Bevölkerungsentwicklung) erfüllen.

Als Analyseparameter zur Bedarfsabschätzung sind im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz die Baufertigstellungsstatistiken neben den Bauleitplänen (Auskunft über städtebauliche Dichteparameter) und eine Bedarfswertermittlung (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr) deklariert.

Als Ziele und Schwellenwerte der Wohnbauflächenausweisung definiert die Regionalplanung

- Gemeinden mit W-Funktion: 3,2 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner (EW), 20 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha Bruttobaufläche)
- Gemeinden mit Eigenentwicklung: 2,0 Wohneinheiten (WE/ha) pro Jahr und 1.000 Einwohner (EW), 15 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha Bruttobaufläche)
- Oberzentren wie Kaiserslautern und Mittelzentren Pirmasens und Zweibrücken: 40 Wohneinheiten/Hektar (WE/ha Bruttobaufläche)

Auf Basis des ermittelten quantitativen (Wohnbauflächenbedarf) und qualitativen Prüfrahmens (Nachfragestrukturen, verträgliche Milieustrukturen) sollte in Abhängigkeit der zu entwickelnden Wohnbauflächen – diese werden im Anschluss an eine zielgruppenspezifische Eignungsanalyse (vgl. Kap. 5.3) priorisiert – die Anwendung des Optimierungsleitfadens zur zielgruppenspezifische Wohnbaulandausweisungen bzw.-entwicklungen (vgl. Abb. 14) erfolgen.

5.2.2.2 Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern

Ergebnis der Korrelationsanalyse

Die Korrelationsanalyse (vgl. Abb. 64) ergibt, dass ein heterogenes Bild zwischen den Mieterhaushalten und den Haushalten mit Wohneigentum in Relation zur Milieuzugehörigkeit in der Stadt Kaiserslautern besteht. Eine Analyse über 101 PLZ8-Gebiete zeigt eine hohe Korrelation zwischen der Eigentumsbildung und den Milieus der Bürgerlichen Mitte als auch zu den Konservativ-Etablierten Milieus und den Liberal-Intellektuellen Milieus. Zugleich weisen diese drei älteren Milieus einen hohen negativen Korrelationskoeffizienten auf. Insgesamt ist erkennbar, dass bei acht Milieus ein gegenläufiger Zusammenhang zwischen den Eigentums- und Mietverhältnissen besteht, da ein hoher Korrelationskoeffizient bei den Haushalten mit Wohneigentum ein negativer Zusammenhang zu den Haushalten mit Eigentum entgegensteht. Ausnahme bilden hier die Adaptiv-Pragmatischen Milieus und die Traditionellen Milieus.

Die kartografische Analyse (vgl. Abb. 65) weist auf, dass sich die Mieterhaushalte in den innerstädtischen Randlagen und in der Innenstadt konzentrieren, da dort auch der höchste Anteil an Geschosswohnungen besteht. Die zentralen Innenstadtlagen, aber auch die nordwestlichen und östlichen Innenstadtränder verzeichnen Mieterhaushalte mit einem Anteil von bis zu 80%. Dementsprechend sind in diesen Lagen auch nur geringe Eigentumsquoten nachweisbar. Die Haushalte mit den höchsten Anteilen an Wohneigentum erstrecken sich bandartig in West-Ost bzw. Ost-West-Richtung um die Innenstadt und umfassen somit die städtischen Randlagen.

Wie auch bei den Wohnformen ist ein ähnlicher Zusammenhang zwischen der Milieuzugehörigkeit und dem bewohnten Gebäudetyp (vgl. Abb. 67) zu identifizieren. Auch hier sind es die Konservativ-Etablierten Milieus, die Liberal-Intellektuellen Milieus als auch die Milieus der Bürgerlichen Mitte, für die die stärksten Zusammenhänge zur Einfamilienhaus-Typologie ermittelt werden. Dementsprechend sind negative statistische Zusammenhänge zu Mehrfamilienhäusern mit 7-19 Haushalten zu verzeichnen (vgl. Abb. 67). Mit diesem Wohntyp (Mehrfamilienhaus in einer Großwohnsiedlung) sind stark die Konsum-Hedonisten in Verbindung zu bringen, was auf deren oftmals geringe finanzielle Bonität zurückzuführen ist. Zudem lässt sich ein statistischer Zusammenhang zur Arbeitslosigkeit (vgl. Abb. 70) identifizieren, wobei sich gesamtstädtisch gesehen die arbeitslosen Milieus am Stärksten im östlichen Stadtteil räumlich konzentrieren (vgl. Abb. 71). Relativ zusammenhangslos lassen sich milieuspezifische Aussagen zu Haushalten in Gebäuden mit 3-6 Haushalten treffen, da diese auch relativ homogen über die Stadt verteilt sind (vgl. Abb. 69).

Bestandsaufnahme Wohnformen		
Haushalte	Anzahl Häuser: 22.341	Anzahl Einwohner: 97.162
Anzahl der Haushalte in 101 PLZ- 8- Gebieten insgesamt	Anzahl Haushalte mit Wohneigentum	Anzahl Mieter-Haushalte
53.200	20.871	32.329
100%	39%	61%
Korrelationsanalyse Wohnformen		
microm Geo Milieus®	HH EIGENTUM	HH MIETE
KET (9,8%)	0,61	-0,61
LIB (5,9%)	0,63	-0,63
PER (8,0%)	0,20	-0,20
EXP (8,6%)	-0,42	0,42
BÜM (12,5%)	0,72	-0,72
APM (9,3%)	-0,02	0,02
SOZ (5,7%)	0,40	-0,40
TRA (16,5%)	-0,01	0,01
PRE (7,5%)	-0,10	0,10
HED (16,2%)	-0,10	0,76

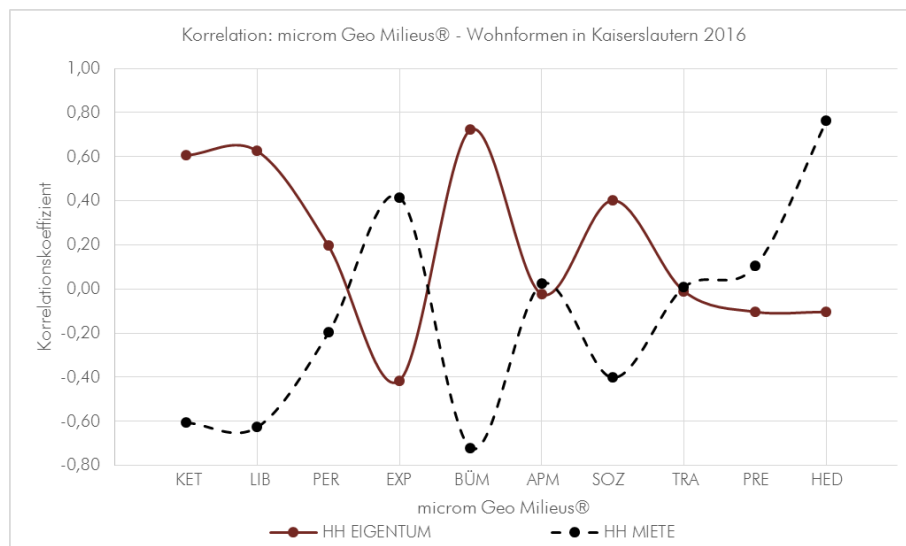
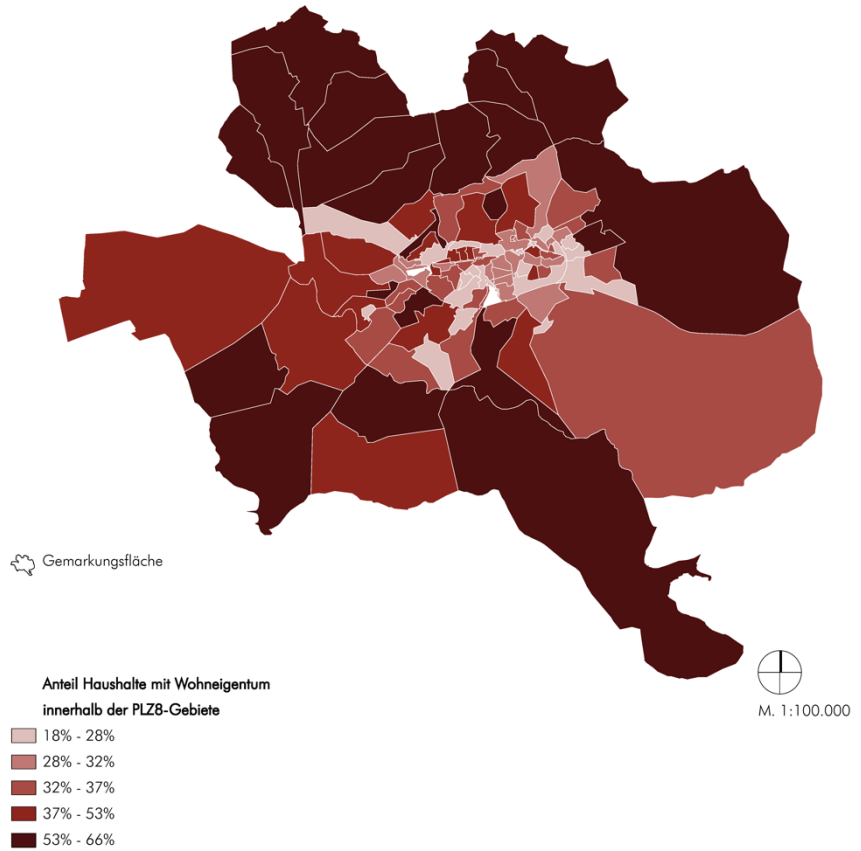


Abb. 64: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Wohnformen in Kaiserslautern 2016 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikro-marketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

Abb. 65: Analyse der räumlichen Verteilung der Haushalte mit Wohneigentum in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

Analyse der räumlichen Verteilung der Haushalte mit Wohneigentum in Kaiserslautern 2015



Analyse der räumlichen Verteilung der Mieterhaushalte in Kaiserslautern 2015

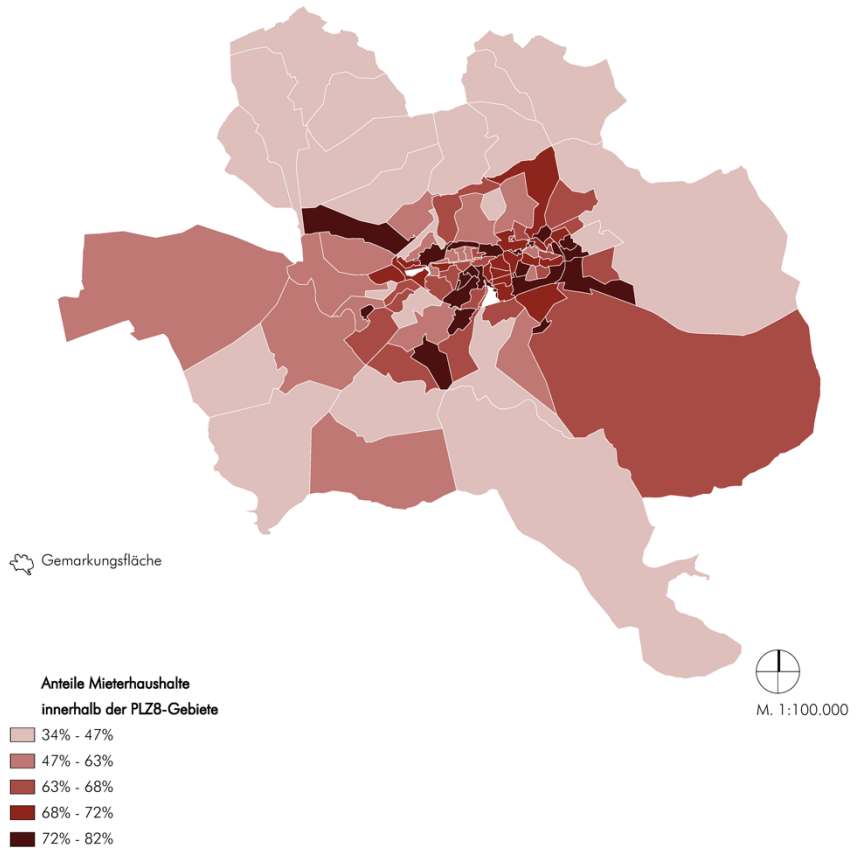


Abb. 66: Analyse der räumlichen Verteilung der Mieterhaushalte in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

Bestandsaufnahme Haushalte nach Haustyp				
Haushalte	Anzahl Häuser: 22.341		Anzahl Einwohner: 97.162	
Anzahl der Haushalte in 101 PLZ- 8- Gebieten insgesamt	Anteil Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil 3-6 Personen-Haushalte	Anteil 7-19 Personen-Haushalte	Anteil über 10 Personen-Haushalte
53.200	16.834	11.308	17.707	6.019
100%	31%	23%	35%	11%
Korrelationsanalyse Haushalte nach Haustyp				
microm Geo Milieus®	HH EFH	H 3-6 HH	H 7-19 HH	H 20+ HH
KET (9,8%)	0,61	-0,10	-0,56	-0,08
LIB (5,9%)	0,64	-0,18	-0,55	-0,08
PER (8,0%)	0,19	-0,14	-0,27	0,18
EXP (8,6%)	-0,43	0,01	0,32	0,20
BÜM (12,5%)	0,75	-0,15	-0,54	-0,26
APM (9,3%)	-0,02	-0,20	-0,04	0,22
SOZ (5,7%)	0,41	-0,08	-0,54	0,17
TRA (16,5%)	-0,02	0,24	0,10	-0,27
PRE (7,5%)	-0,10	0,05	0,11	-0,04
HED (16,2%)	-0,10	0,12	0,67	0,15

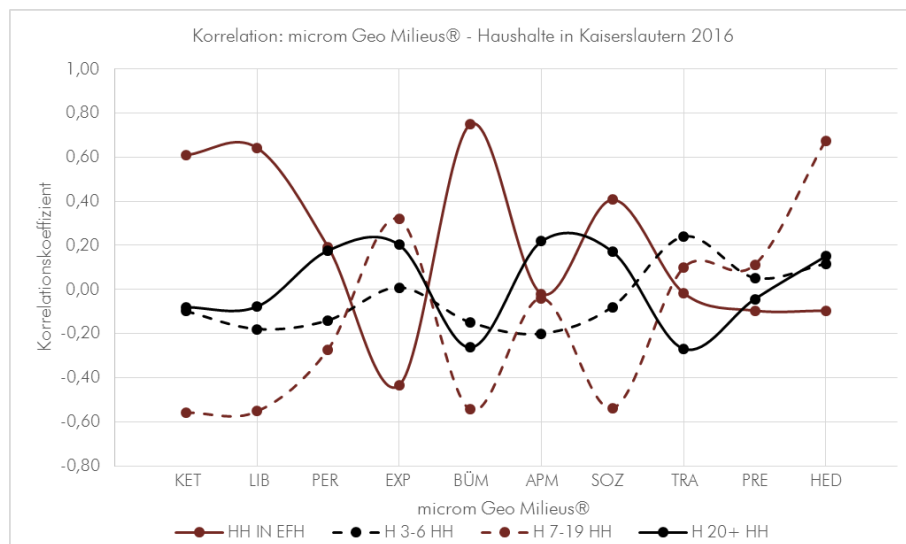


Abb. 67: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Haushalte in Kaiserslautern 2016 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

Abb. 68: Analyse der räumlichen Verteilung der in Ein- und Zweifamilienhäusern lebenden Haushalte in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

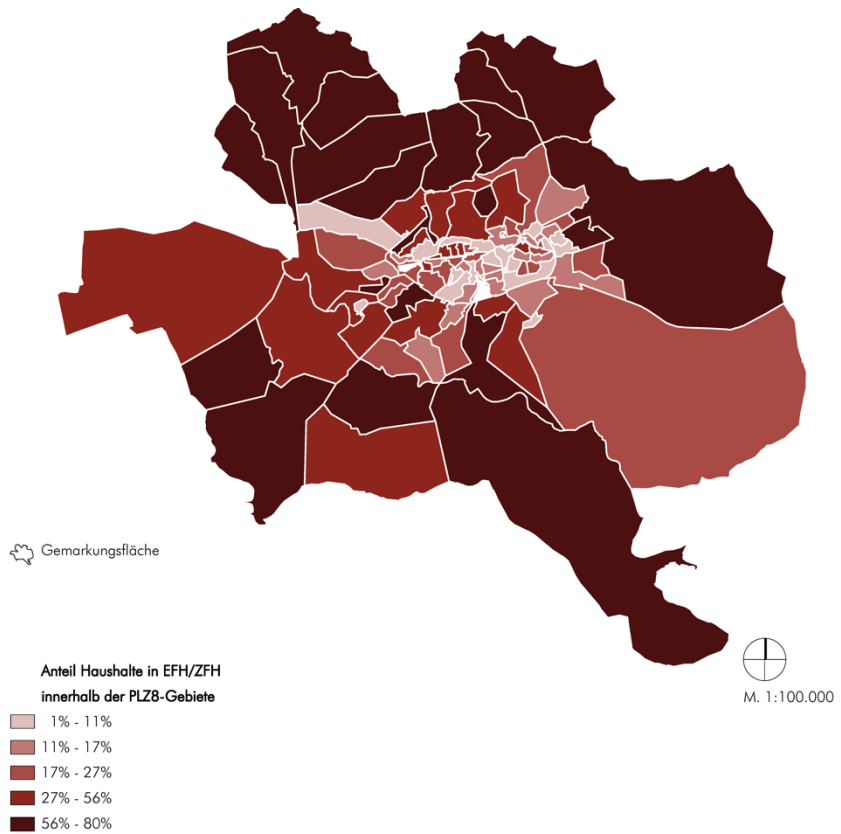
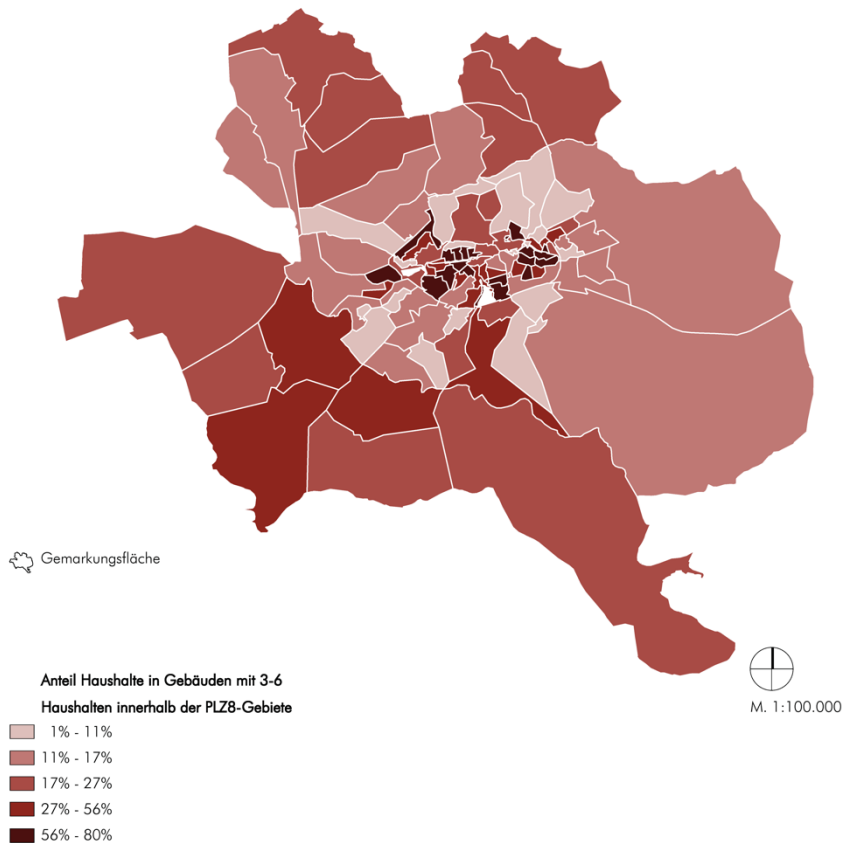


Abb. 69: Analyse der räumlichen Verteilung von Gebäuden mit 3-6 Haushalten in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).



Bestandsaufnahme Arbeitslosenquote		
Haushalte	Anzahl Häuser: 22.341	Anzahl Einwohner: 97.162
Anzahl der Haushalte in 101 PLZ- 8- Gebieten insgesamt	Arbeitslosenquote in der Stadt Kaiserslautern 2015	
53.200	5.639	
100%	10,6%	
Korrelationsanalyse Arbeitslosenquote		
microm Geo Milieus®	Arbeitslosenquote	
KET (9,8%)	-0,83	
LIB (5,9%)	-0,86	
PER (8,0%)	-0,69	
EXP (8,6%)	-0,12	
BÜM (12,5%)	-0,38	
APM (9,3%)	-0,52	
SOZ (5,7%)	-0,77	
TRA (16,5%)	0,62	
PRE (7,5%)	0,61	
HED (16,2%)	0,61	

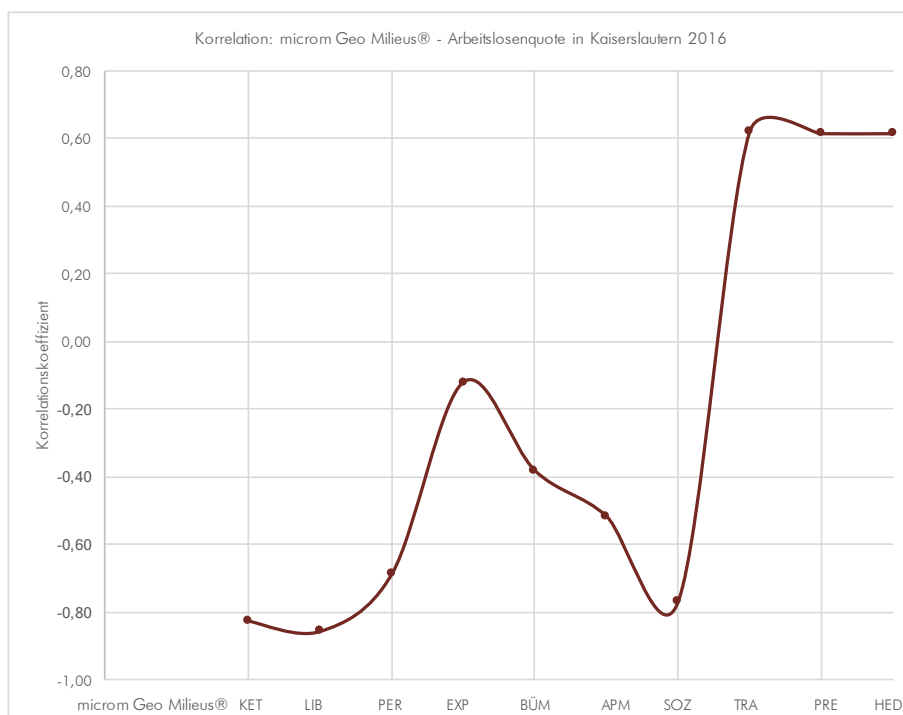
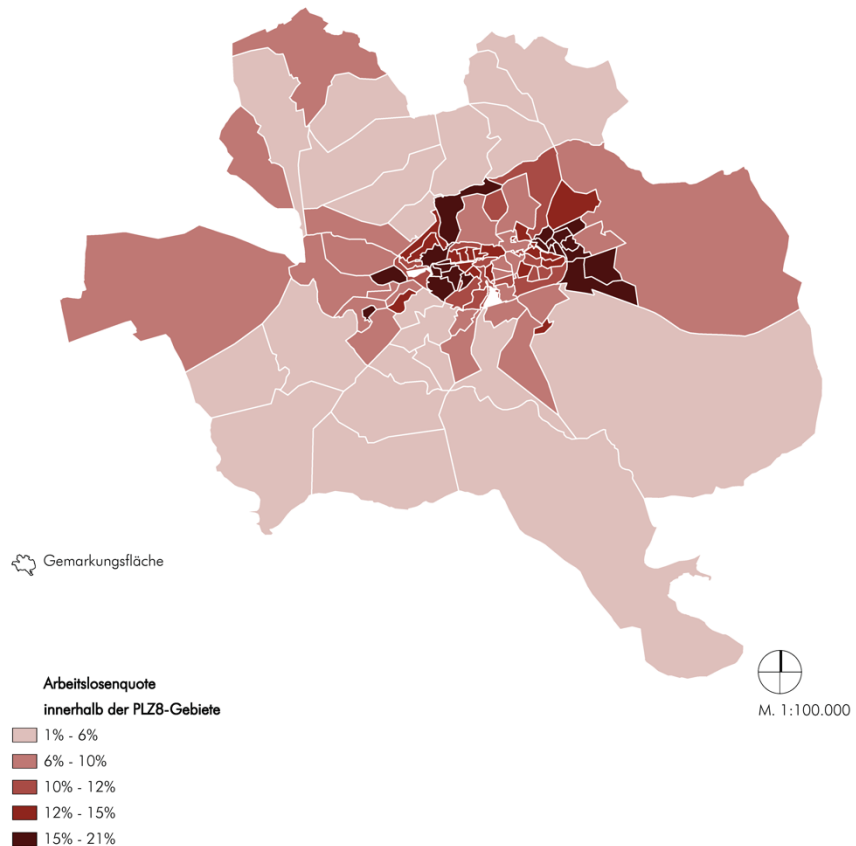


Abb. 70: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Arbeitslosenquote in Kaiserslautern (Eigene Berechnung und Darstellung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

Abb. 71: Analyse der räumlichen Verteilung der Arbeitslosenquote in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)).

Analyse der räumlichen Verteilung der Arbeitslosenquote in Kaiserslautern 2015



Ergebnis der Quantifizierung des Baulandbedarfs

Der im regionalen Raumordnungsplan der Westpfalz für das Oberzentrum Kaiserslautern vorgegebene Bedarfswert von 74,1 Hektar wird dem vorliegenden Modellansatz zu Grunde gelegt. Der Bedarfswert ist als Obergrenze für die Wohnbauflächenentwicklung zu interpretieren und entspricht somit dem landesplanerischen Schwellenwert für die Wohnbaulandausweisung der Stadt Kaiserslautern, die als Gemeinde mit W-Funktion gekennzeichnet ist.

Für das Oberzentrum Kaiserslautern werden als Wohnungsdichteparameter 40 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobaufläche vorgegeben. Rein quantitativ betrachtet ergibt sich für den potentiellen Bedarf von 74,1 Hektar Bruttowohnbauland durch die Multiplikation mit dem Wohnungsdichteparameter von 40 Wohneinheiten pro Hektar hieraus eine Besiedlungsdichte von 2.964 Wohneinheiten in Bezug auf 74,1 Hektar Bruttowohnbauland.

Um diesen quantitativen Baulandbedarf räumlich zu qualifizieren, ist im nächsten Schritt eine zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse durchzuführen (vgl. Kap. 5.2.3). Die hieraus resultierenden bzw. qualifizierten Wohnbaupotentialflächen sind nach dem Optimierungslauf zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandausweisung (vgl. Abb. 14) im Sinne einer nachfrageorientierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auszuweisen.

5.2.3 Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte

5.2.3.1 Modellansatz: Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte

Zielsetzung des Modellansatzes ist es, zielgruppenspezifische Wohnstandorte unter Berücksichtigung der Anforderungen von Raumordnung, Landesplanung und Bauleitplanung zu bestimmen.

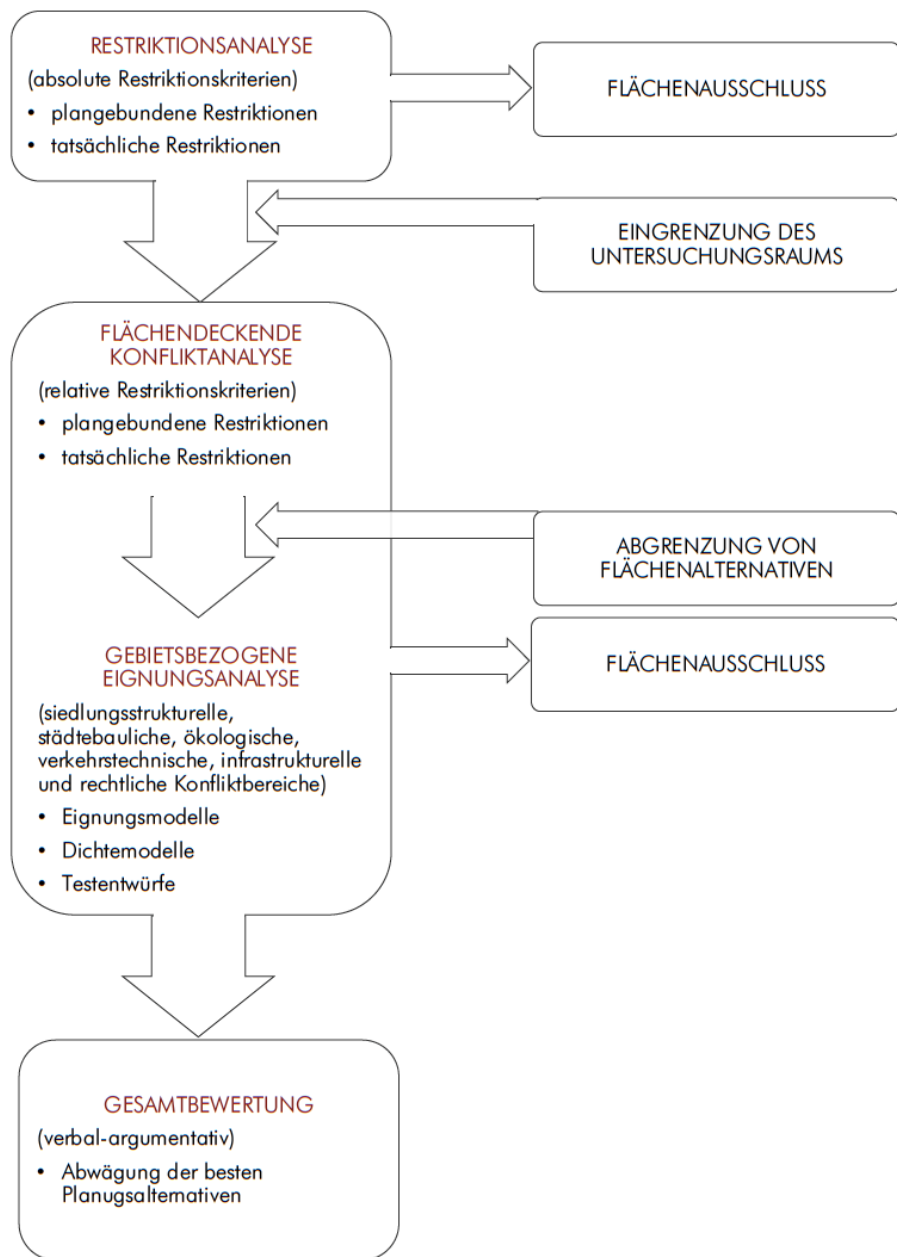
Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden in der Regel Standorte für potentielle Wohnbauflächen ermittelt und dargestellt. Im Kontext der Ermittlung von Wohnbauflächenpotentialen (vgl. Abb. 72) werden solche Flächen gekennzeichnet, die für die beabsichtigte Wohnnutzung nicht in Frage kommen, sodass die verbleibenden Potentialflächen nach Lagegunst, Größe und Zuschnitt klassifizierbar sind.

Zunächst sind konzeptionelle Vorüberlegungen für die Analyse von Wohnbauflächenpotentialen auszuarbeiten. Es geht dabei um die zentralen Fragen, nach welchen planerischen Kriterien Standortentscheidungen zu treffen sind und welche Restriktionen sowie Konflikte auf den potentiellen Flächen (wie beispielsweise Schutzgebiete und Waldflächen) auf gesamtstädtischer Ebene existieren.

Mittels einer GIS-basierten Analyse lässt sich methodisch im Top-down-Prinzip eine flächendeckende Wohnbaulandpotentialanalyse (vgl. Abb. 72) wie folgt durchführen.

In einem ersten Schritt werden absolute Restriktionskriterien ermittelt, um den Untersuchungsraum einzugrenzen. Neben naturräumlichen Einflüssen (z.B. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete, geringe Bodentragfähigkeit, zu steile Flächen, erhaltenswürdige Vegetation), stellen rechtliche (bestehende Planungen, Grundstücksrechte, z.B. Eigentumsgrenzen, Grunddienstbarkeiten, Schutzbereiche bei Hochspannungsleitungen, Schutzgebietskategorien des Naturschutzes oder Trinkwasserschutzgebiete) und technische (vorhandene Gebäude oder Leitungen, Denkmäler) Faktoren ebenso verbindliche Restriktionen dar wie umweltbezogene Aspekte (Lärmimmissionen, Störfallbetriebe etc.). Diese plangebundenen oder tatsächlichen Restriktionen haben eine gänzliche oder teilweise ausschließende Wirkung für die vorgesehene Wohnnutzung. Die ausschließende Wirkung dieser Kriterien sind bei den einzelnen Flächennutzungsarten im Sinne des § 5 Abs. 2 BauGB verschieden. So ist zwischen unterschiedlichen Wirkungsarten und unterschiedlichem Wirkungsgrad zu unterscheiden. Durch die flächenhafte Überlagerung der einzelnen identifizierten Restriktionen entsteht eine kartografische, flächendeckende Darstellung von räumlichen Teilbereichen, die mit Restriktionen belegt sind und solchen, die frei von diesen Restriktionen sind.

Abb. 72: Ablauf zur Ermittlung von Wohnbaulandpotentialflächen (Eigene Darstellung 2017 nach Jacoby und Kistenmacher 1998).



Anhand der flächendeckenden Konfliktanalyse werden in einem zweiten Schritt flächendeckend relative Restriktionskriterien zur Abgrenzung von Flächenalternativen ermittelt.

Als Konfliktfaktoren sind beispielsweise Konkurrenzen mit anderen Bodennutzungen (u.a. die Nachbarschaft zu Vorrangflächen für Windenergie, Bodenschätze, Lärmimmissionen durch Verkehr oder Betriebe) durch Vorgaben der raumordnerischen oder kommunalen Planungen zu nennen.

Zur Vermeidung von Zielkonflikten und zur Optimierung von Flächenalternativen für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung empfiehlt es sich, eine umweltbezogene Konfliktanalyse durchzuführen. Neben siedlungsstrukturellen, städtebaulichen, ökologischen Aspekten gilt es hierbei, insbesondere rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten. Die Analyse erfolgt – soweit möglich – bezogen auf die Umweltschutzgüter flächendeckend (AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005, 21).

Die Bewertung der einzelnen Flächenpotenziale ist nicht rechtlich legitimiert und erfolgt nicht durch reines Aufsummieren der Konfliktpunkte, da diese in ihrer Bedeutung untereinander und bezogen auf die Wirkung am jeweiligen Standort unterschiedlich zu bewerten sind (AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005, 21). Die Bewertung erfolgt daher verbal argumentativ unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortcharakteristika.

So können Flächen ausgeschlossen werden, wenn aufgrund der identifizierten Konfliktpunkte nicht davon auszugehen ist, dass diese als Wohnbauflächen entwickelt werden können. Zudem sollten solche Flächen in einem Reservepool zurückgestellt werden, die erst langfristig entwickelt werden können bzw. die aus Sicht der Stadt eigentumsrechtlich nicht unmittelbar verfügbar sind. Darüber hinaus sind Flächen, die bereits nach dem gegenwärtigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen entwickelt werden können, im Kontext der Wohnbaulandpotentialanalyse nicht weiter zu betrachten.

Die zusammengeführten Potentialflächen, die ein grobes Gerüst aus denkbaren, neuen Wohnstandorten darstellen, sind einer gebietsbezogenen Eignungsanalyse zu unterziehen, die insbesondere städtebauliche, ökologische, soziale, ökonomische, verkehrstechnische und infrastrukturelle Rahmenbedingungen beinhalten sowie die Eigentumsverhältnisse berücksichtigen sollte. Zielgruppenspezifisch lassen sich die in Kapitel 4.3 identifizierten milieuspezifischen räumlichen Ansprüche in Bezug auf die Ausstattungen, Einrichtungen und örtliche Gegebenheiten im Wohnumfeld für die Eignungsanalyse adaptieren.

Im Rahmen einer GIS-basierten Restriktions-, Konflikt- und Eignungsanalysen werden die genannten raum- und planungsbezogenen quantitativen und qualitativen Kriterien erfasst und standortbezogen überlagert. Diese Potentialräume werden zudem mit mikrogeografischen Milieudaten ergänzt. Dabei wird zunächst angenommen, dass bestimmte Milieutypen als besonders sozialverträglich im Sinne stabiler Nachbarschaftsstrukturen charakterisiert werden können, da ihnen in vorliegenden Untersuchungen ein gutes Zusammenleben mit Zugezogenen als auch mit Migranten in Wohnquartier und Nachbarschaft attestiert sowie ein ausgeprägtes Kohäsionspotenzial unterstellt werden (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 256). Somit könnte eine räumliche Verteilung von ausländischen Zuwanderern in der räumlichen Nähe zu potenziell dominierenden „Integrationsmilieus“ (vgl. hierzu z.B. die microm Geo Milieus® Liberal-Intellektuelle, Expeditiv oder Adaptiv-Pragmatische Milieus) sinnvoll sein (vgl. Ebenda).

Die Reaktivierung von Brachflächen und Wohnungsleerständen ist hinsichtlich ihrer quantitativen und qualitativen Eignung zur wohnbaulichen Nutzung zu erfassen, analysieren und anhand der Wohnqualitätskriterien (vgl. Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) zu beurteilen. Eine milieuorientierte Ausweisung von Eignungsflächen für die räumliche Verteilung von Milieus soll die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Bauleitplanung wirksam berücksichtigen und an dem Optimierungsleitfaden für eine zielgruppenspezifische Wohnbaulandausweisung ausgerichtet sein (vgl. Abb. 14).

Wohnqualitätskriterien Wohnstandort		Kriterium	Aspekt	Anforderung	Leitmilieu		Kritisch-Kreative	Mainstream-Milieu			Traditionelle		Prekäre Milieu	Bezug zur Alltagsmobilität							
					KET	LIB		PER	EXP	BÜM	APM	SOZ		TRA	PRE	HED	Arbeit	Freizeit	Eriedigung	Ausbildung	
Städtebauliche Qualität	Einbindung in den städtebaulichen Kontext	Art und Maß der baulichen Nutzung			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
		Bauweise			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Überbaubare Grundstücksfläche			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Gesicherte Erschließung			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
Ökologische Qualität	Anliegende Medien und lokales Energieangebot	Gas			●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●		
		Heizöl			○	○	○	○	●	○	○	●	○	○	○	○	●	●	●	●	
		Fernheizung			○	○	○	○	●	○	○	○	○	●	○	○	●	●	●	●	
		Strom			○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●	●	●	●	
		Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie, Holzpellets)			●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	●	●	●	●	
		Breitbandversorgung			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●
	Verkehr/Mobilität	ÖPNV-Angebot			●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●		
		Alternative Verkehrskonzepte			●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●		
		Anbindung PKW			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●
		Fuß- und Fahrradwegerschließung			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●
	Umwelt/Freiraum	Immissionsarmer bzw. -geschützter Standort			○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●		●	
		Schutz von Natur, Artenvielfalt, Klima			●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		Nähe zu Parkanlagen			●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		Nähe zu Frei- und Naherholungsflächen			●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		Nähe zu Spiel- und Sportplätzen			●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Wohnqualitätskriterien Wohnstandort		Kriterium	Aspekt	Anforderung											Bezug zur Alltags- mobilität											
					Leitmilieu		Kritisch-Kreative		Mainstream- Milieu		Traditionelle		Prekäre Milieu													
				Stark ausgeprägt ●		Mittelmäßig ausgeprägt ●		Schwach ausgeprägt ●		Milieu-neutral bzw. -übergreifend ○		KET	LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED	Arbeit	Freizeit	Erledigung	Ausbildung	
Soziale Qualität	Bildungsinfrastruktur	Nähe zu Kindergärten und Grundschulen		○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		Nähe zu weiterführenden Schulen		○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Nähe zu Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung		○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Medizinische Versorgung	Nähe zu Praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Nähe zu Krankenhäusern und Ärzteezentren, Tageskliniken		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Nähe zu Einrichtungen sozialer Dienste, Senioreneinrichtungen		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Soziales Umfeld	Nachbarschaftsbeziehungen, soziale und ethnische Zusammensetzung		●	●	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Sicherheit im Wohnquartier		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Kultur	Nähe zu kulturellen Einrichtungen		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Image des Quartiers	Attraktivität, "Adress-Bildung", Sauberkeit, Freizeit- & Aufenthaltsqualität, Quote Neuvermietungen, Miet-/ Kaufpreise, Arbeitslosenquote		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Versorgung	Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen des periodischen, täglichen Bedarfs		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen des aperiodischen, regelmäßigen Bedarfs		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Ökonomische Qualität	Wohnungsmarkt	Wirtschaftliche Bedeutung des Standorts/ Zentralität/Urbanität		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		Grundstückspreise		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		Kaufpreise EFH/Eigentumswohnung		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		Mietpreise (Kaltmiete inkl. Nebenkosten)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		Mobilitätskosten/ Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsplatz		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Tab. 37: Wohnqualitätskriterien Wohnstandort (Eigene Darstellung 2017).

Wohnqualitätskriterien Grundstück		Kriterium	Aspekt	Anforderung											Bezug zur Alltagsmobilität											
					Leitmilieu		Kritisch-Kreative	Mainstream-Milieu			Traditionelle		Prekäre Milieu													
				Stark ausgeprägt ●		Mittelmäßig ausgeprägt ●		Schwach ausgeprägt ●		Milieu-neutral bzw. -übergreifend ○		KET		LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED	Arbeit	Freizeit	Eriedigung	Ausbildung
Größe und Zuschnitt	Bedürfnisse der Bauform	Grundstücksfläche			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Disposition des Gebäudes			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		Flächeneffizienz			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	Bauliche Dichte und Parzellierung	Grundflächenzahl / Versiegelungsgrad			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
Geschossflächenzahl			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
Anzahl der Vollgeschosse			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
Abstandsflächen (Vorgaben LBauO)			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
Erschließung und Verkehr	Anbindung	Gestaltung Zugangsbereich Gebäude			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	Parkierung	Organisation ruhender Verkehr			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Stellplatznachweis gemäß Vorgaben Stellplatzsatzung/LBauO/EAR05			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	Barrierefreiheit	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Alters- und behindertengerechte Ausgestaltung			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
Sicherheit	Beleuchtung Erschließungsflächen			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	Abgrenzung privater Raum-öffentlicher Raum			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
Nutzungen	Standortverfügbarkeit	Nutzungsmischung (Nahversorgung, Dienstleistungen etc.)			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				

Tab. 38: Wohnqualitätskriterien Grundstück (Eigene Darstellung 2017).

Wohnqualitätskriterien Gebäude und Wohnung		Kriterium	Aspekt	Anforderung	Leitmilieu	Kritisch-Kreative	Mainstream- Milieu	Traditionelle	Prekäre Milieu	Bezug zur Alltags- mobilität							
														KET	LIB	PER	EXP
Gebäudezustand	Ausstattung	Flächeneffiziente Bebauung			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Nachhaltige Baumaterialien			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Nachhaltige Gebäudetechnik			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gebäude- alter	Sanierungsbedarf			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Energiebedarf			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicher- heit	Barrierefreier Eingangs-, Erschließungs-, Wohnbereich			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbruch-, Brandsicherheit			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Architektur	Höhe	Anzahl der Vollgeschosse			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Geschosshöhe			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bauliche Dichte	Grundflächenzahl			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Geschossflächenzahl			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wohn- fläche	Verhältnis Brutto-/Netto-Grundfläche			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Grundriss und Form	Typologie			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Anordnung Hauptbereiche Wohnung/ Räumliche Flexibilität			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Flexible Organisation: Möblierbarkeit Ess-, Wohn- und Individualbereiche			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Blickbezüge Außenbereich/ Tageslicht- Zufuhr			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Verbindung Wohn- und Freibereich			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tab. 39: Wohnqualitätskriterien Gebäude und Wohnung (Eigene Darstellung 2017).

Wohnqualitätskriterien Prozess		Kriterium	Aspekt	Anforderung											Bezug zur Alltags- mobilität									
					Stark ausgeprägt ● Mittelmäßig ausgeprägt ● Schwach ausgeprägt ● Milieu-neutral bzw. -übergreifend ○										Leitmilieu		Kritisch-Kreative	Mainstream- Milieu	Traditionelle	Prekäre Milieu				
					KET	LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED	Arbeit	Freizeit	Erlidigung	Ausbildung						
Planungsprozess	Partizipation	Informelle Beteiligungsverfahren	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●								
		Formelle Beteiligungsverfahren	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							
		Beteiligung der Bürger bei den Entscheidungen in der Stadt/Gemeinde	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							
Quartiersmanagement	Kooperation	Mitgestaltungsmöglichkeit durch Bewohner	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●								
		Lokale Einrichtungen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							
		Kommunale Einrichtungen/ Bürger-Center	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							
		Service-, Beratungs-, Dienstleistungsangebote	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							
		Verkehrsbetriebe	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							
		Internetgestützte Verfahren	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							

Tab. 40: Wohnqualitätskriterien Planungsprozess und Quartiersmanagement (Eigene Darstellung 2017).

5.2.3.2 Empirische Analyse des Modellansatzes: Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern

Als Ergebnis einer GIS-basierten Restriktions- und Konfliktanalyse können rein quantitativ 1.960 Hektar als potentiell verfügbare Flächenpotentiale für eine wohnbauliche Nutzung identifiziert werden (vgl. Abb. 73). Diese restriktionsfreien Flächenpotentiale stellen einen Anteil von 14,4% der Gemarkungsfläche von Kaiserslautern (1397 km²) dar. Als Potentialwert steht dieser dem jährlichen Bedarfswert von 74,1 Hektar Bruttobaulandfläche (Planungsgemeinschaft Westpfalz 2012) gegenüber.

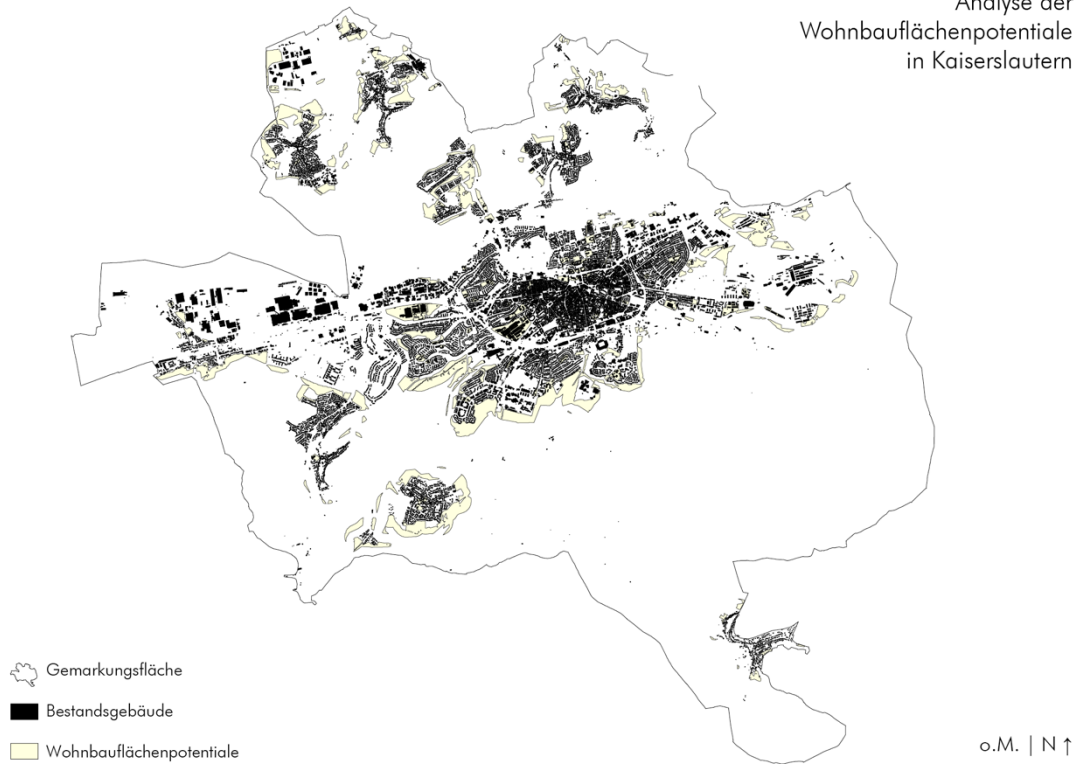
In den kartographischen Analysen sind die Wohnbauflächenpotentiale erfasst und Erreichbarkeitsanalysen für die Beurteilung der Wohnstandortqualitäten zu Grunde gelegt. Die gesamtstädtischen Erreichbarkeitsanalysen (vgl. Abb. 73) umfassen primär ökologische und soziale Qualitätsdimensionen, während die Ökonomischen als auch die städtebaulichen Qualitätskriterien nach der vorliegenden Datenbasis eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Standorte erfordert.

Die Flächenpotentiale schließen größere Brachflächen wie u.a. das 20 Hektar große, ehemalige PFAFF-Areal mit ein. Jedoch werden keine Wohnungsleerstände erfasst, da hierfür keine Datenbasis vorliegt.

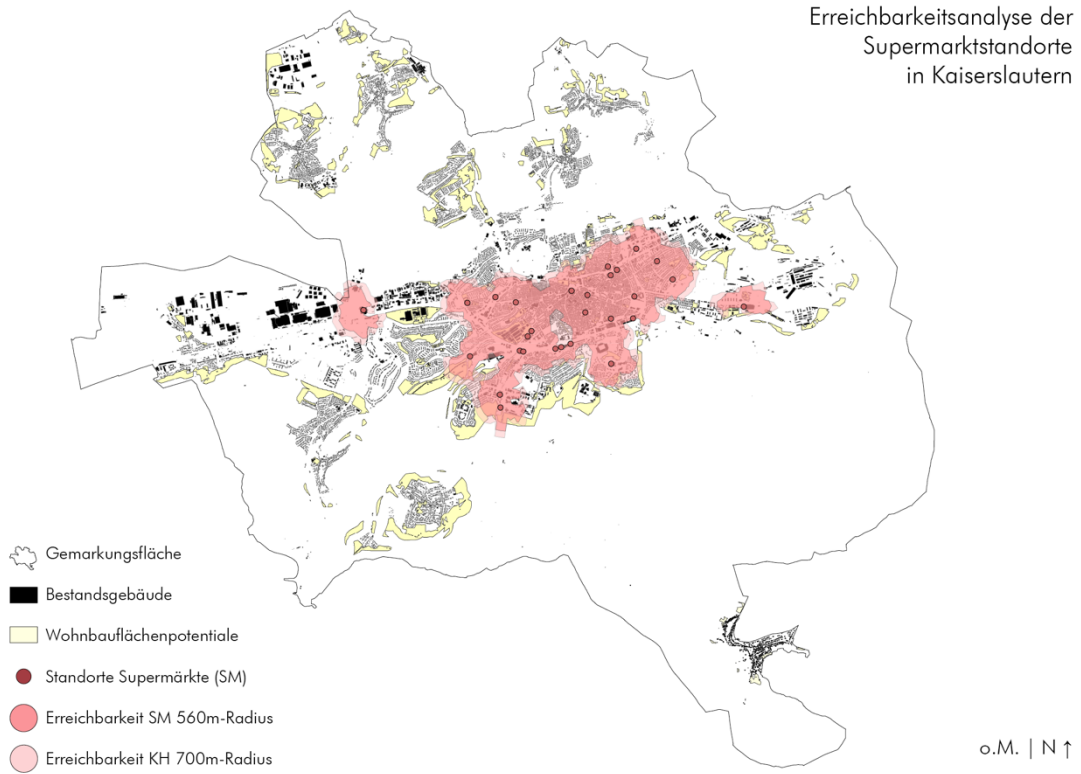
Die Wohnbauflächenpotentiale sind hinsichtlich ihrer quantitativen und qualitativen Eignung zur wohnbaulichen Nutzung zu erfassen, analysieren und anhand der Wohnqualitätskriterien (vgl. Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) zu beurteilen.

Eine milieuorientierte Ausweisung von Eignungsflächen für die räumliche Verteilung von Milieus soll die Anforderungen der überörtlichen Planungsvorgaben sowie die Bestimmungen der Bauleitplanung wirksam berücksichtigen und an dem Optimierungsleitfaden für eine zielgruppenspezifische Wohnbaulandausweisung ausgerichtet sein (vgl. Abb. 14).

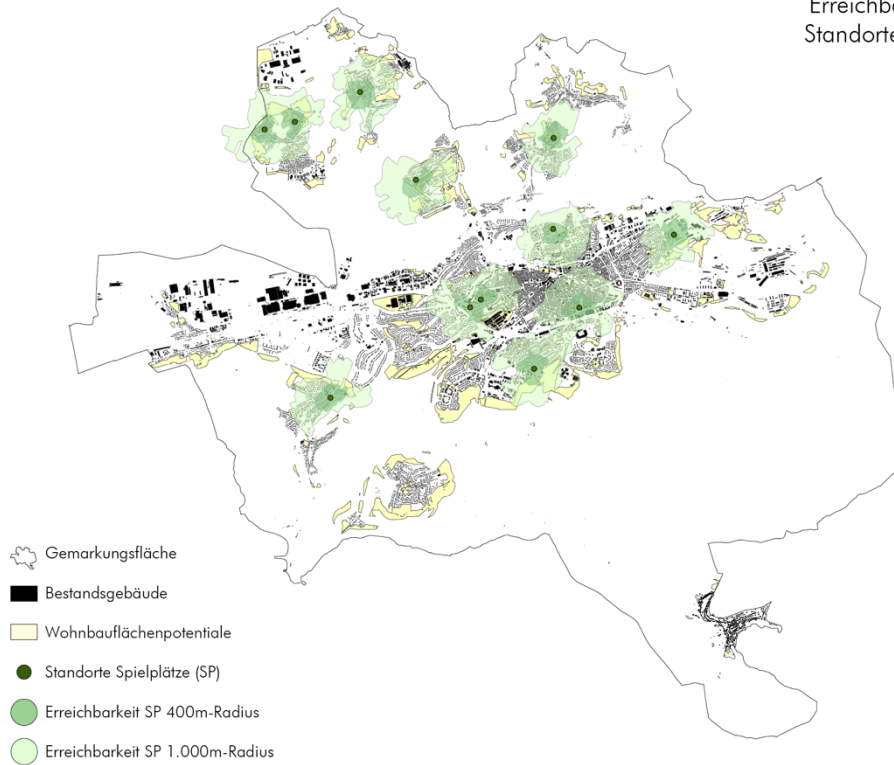
Analyse der
Wohnbauflächenpotentiale
in Kaiserslautern



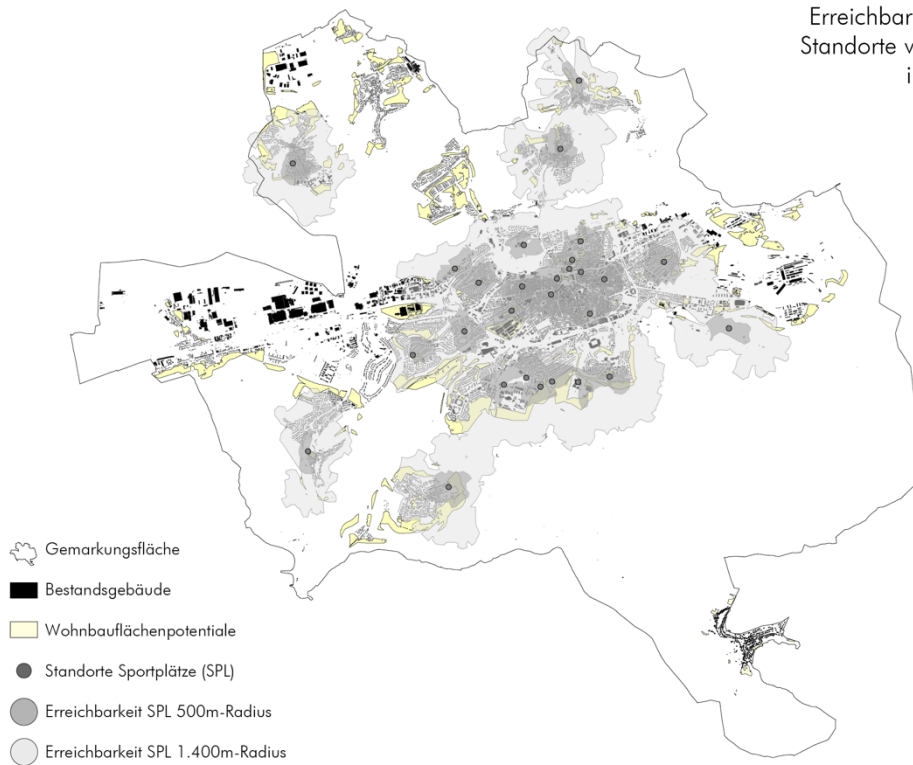
Erreichbarkeitsanalyse der
Supermarktstandorte
in Kaiserslautern



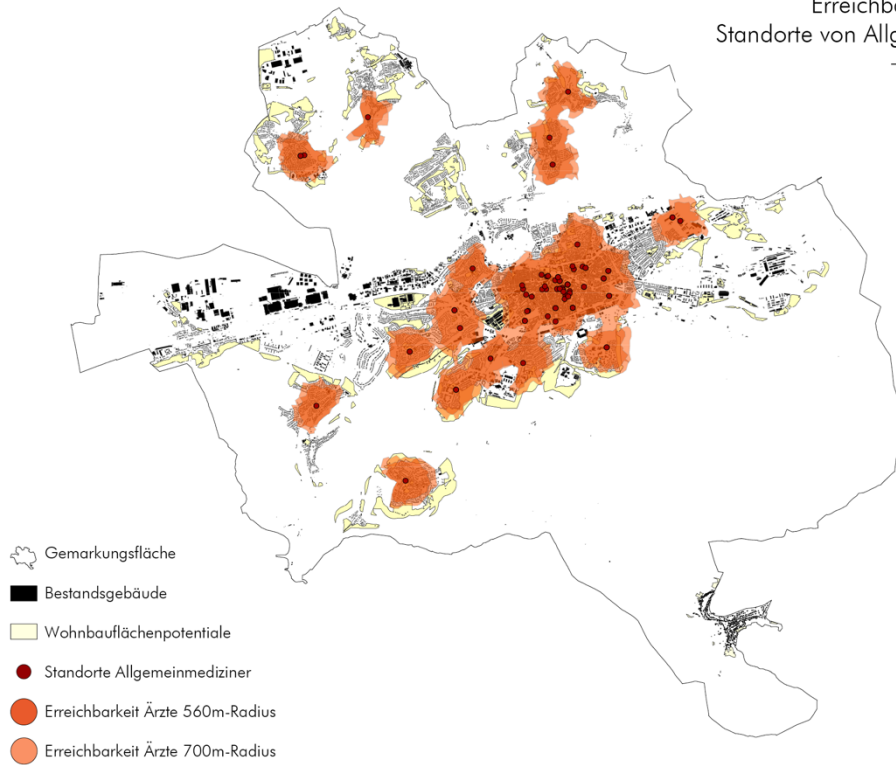
Erreichbarkeitsanalyse der Standorte von Spielplätzen in Kaiserslautern



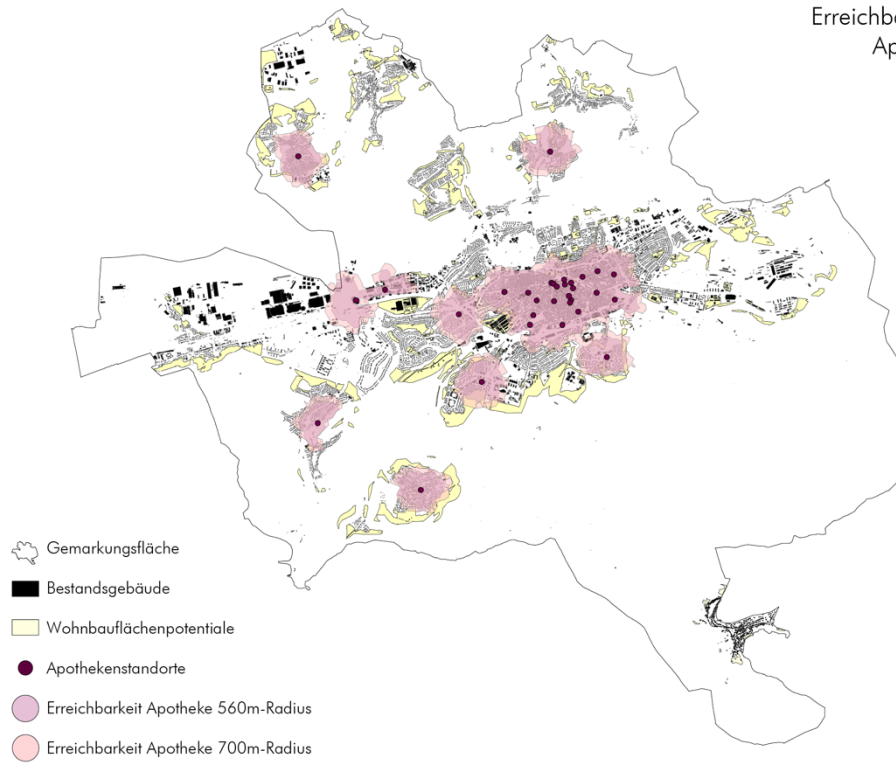
Erreichbarkeitsanalyse der Standorte von Sportplätzen in Kaiserslautern



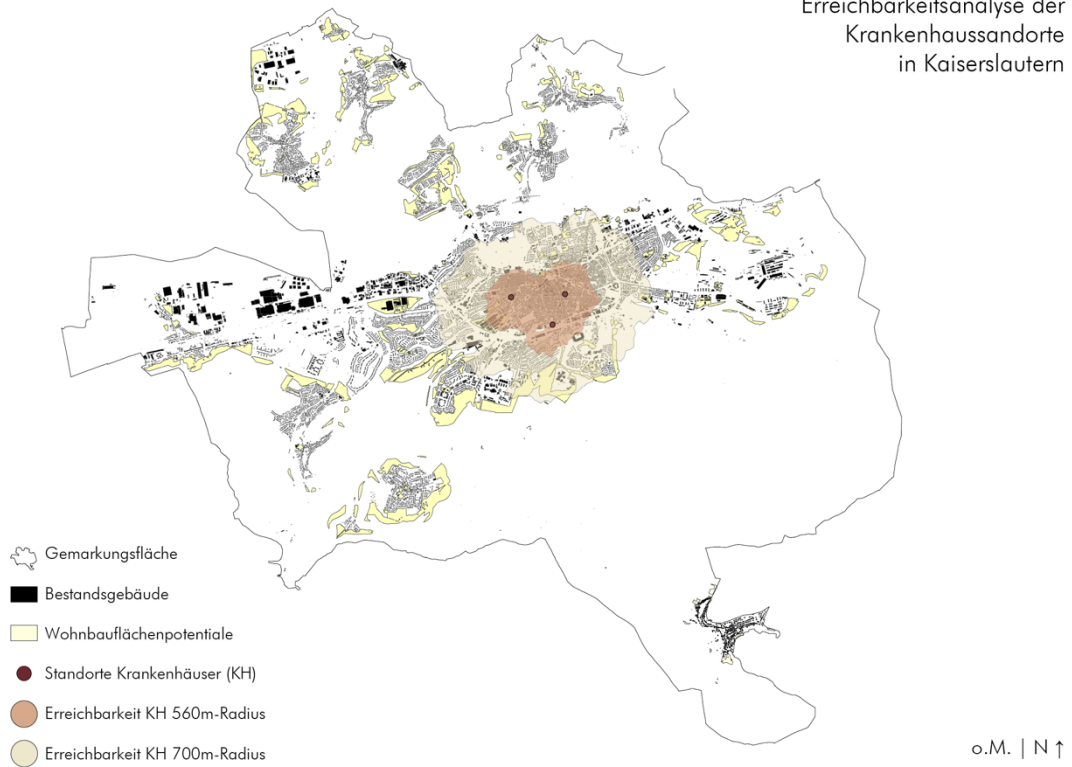
Erreichbarkeitsanalyse der Standorte von Allgemeinmedizinern +in Kaiserslautern



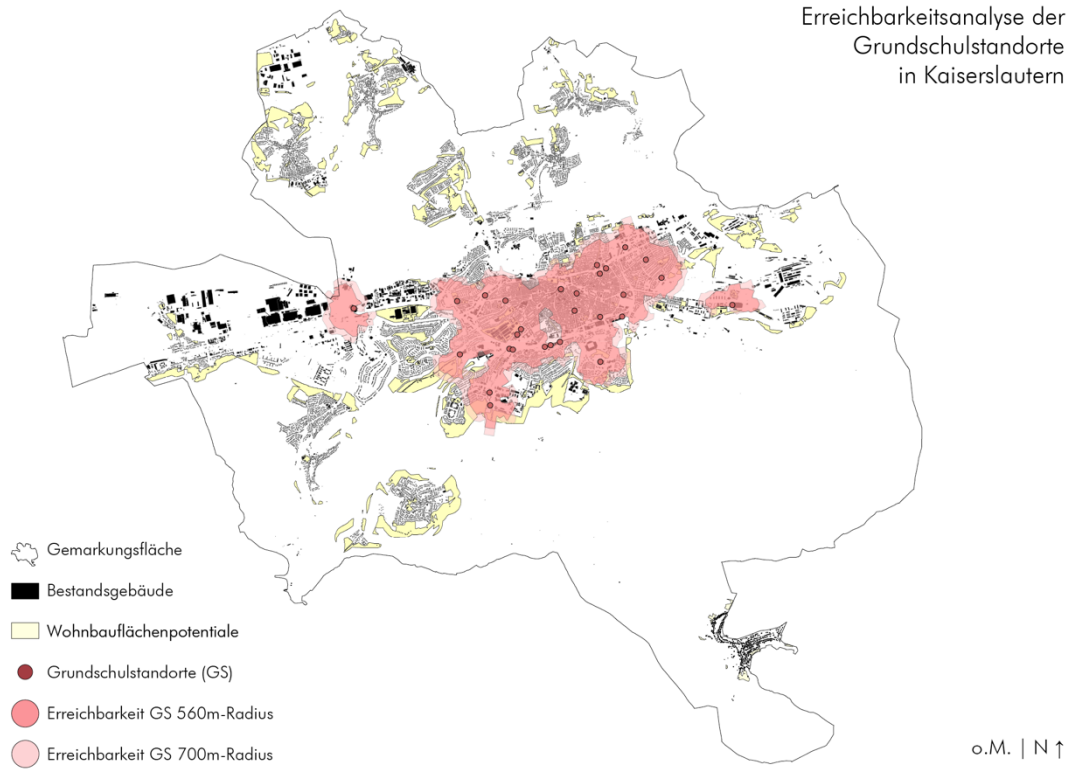
Erreichbarkeitsanalyse der Apothekenstandorte in Kaiserslautern



Erreichbarkeitsanalyse der Krankenhaussandorte in Kaiserslautern



Erreichbarkeitsanalyse der Grundschulstandorte in Kaiserslautern



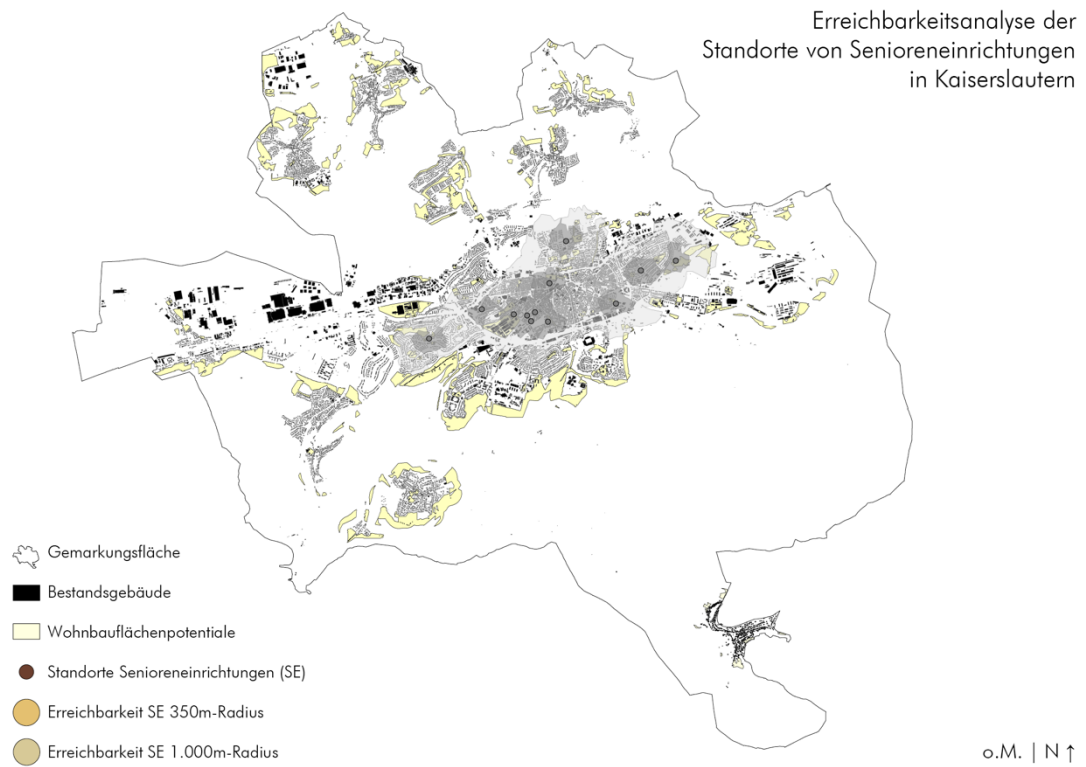
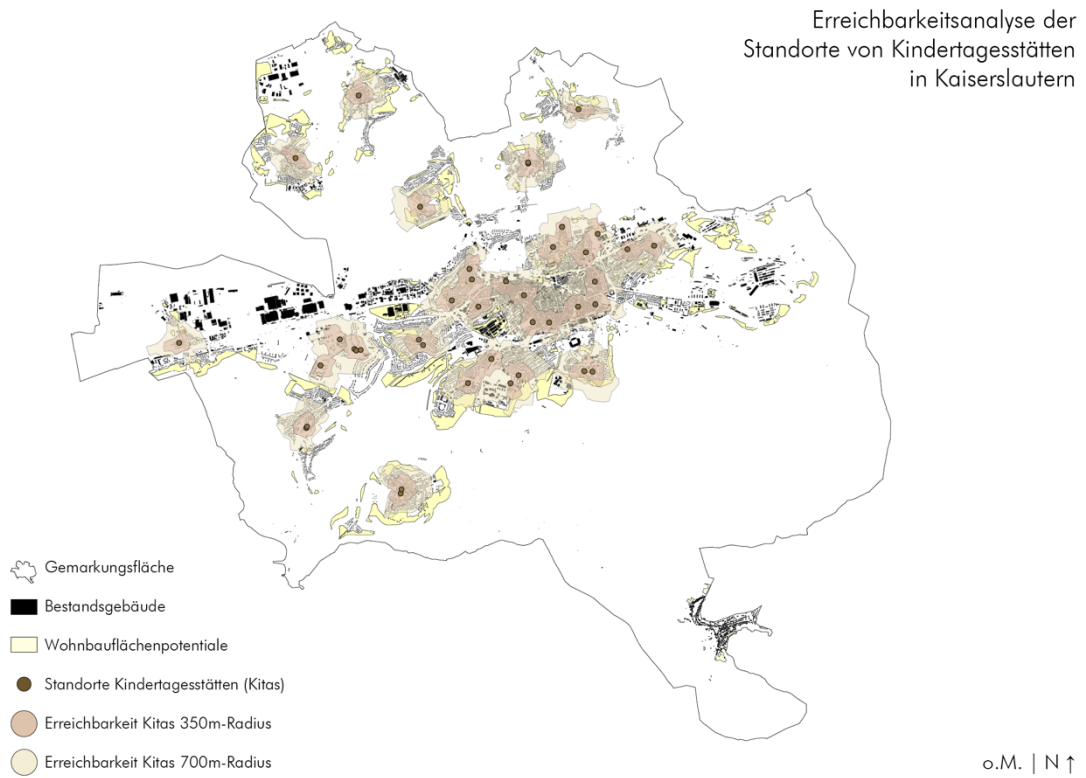


Abb. 73: Analyse der Wohnbauflächenpotentiale und Erreichbarkeitsanalysen in der Stadt Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017)

5.3 Zielgruppenspezifische Wohnungsnachfrage – Ableitung des qualitativen Prüfrahmens

5.3.1 Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und zielgruppenspezifischer Wohnstandortpräferenzen

Durch eine Korrelationsanalyse (vgl. Kap. 5) wird der lineare Zusammenhang zwischen den einzelnen quantitativen (Haushaltsstruktur, Wohnform, Arbeitslosenquote, Altersklassen) und qualitativen (microm Geo Milieus®) Variablen mit gleichem Raumbezug (PLZ8-Gebiete) mathematisch ermittelt, um Rückschlüsse zu sozialräumlichen Mustern und wohnstandortbezogenen Präferenzen Angehöriger mikrogeographischer Milieus zu erhalten (5.3.1.1).

5.3.1.1 Modellansatz: Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und zielgruppenspezifischer Wohnstandortpräferenzen

Anhand des Sozialraumdiagramms sollen milieuspezifische Präferenzen identifiziert werden. Die durch die Korrelationsanalysen ermöglichten Aussagen zu milieuspezifischen Zusammenhängen sind Gegenstand des Modellansatzes, der Möglichkeiten zur Übertragung bietet. Durch die Bezugnahme der Milieustrukturen zueinander über die gleiche Raumeinheit (PLZ8-Gebiete) können Nachbarschaftsprofile ermittelt werden, die Rückschlüsse zu sozialräumlichen Mustern, homogenen und sich voneinander abgrenzenden Sozialräumen liefern.

5.3.1.2 Empirische Analyse des Modellansatzes: Korrelationsanalyse zur Identifizierung sozialräumlicher Muster und zielgruppenspezifischer Wohnstandortpräferenzen in der Demonstrator-Kommune Kaiserslautern

Das Sozialraumdiagramm für die Stadt Kaiserslautern (vgl. Abb. 74 und Tab. 41, Tab. 42, Tab. 43) zeigt eindeutige Zusammenhänge hinsichtlich der räumlichen Nähe der microm-Geo Milieus® zueinander, sodass eindeutige Indizien für Nachbarschaftsstrukturen geliefert werden.

Es ist eine klare milieuspezifische Polarisierung erkennbar, die sich insbesondere durch die Allokation von den Milieus der Oberschicht auf der einen Seite ausdrückt. Im Gegensatz dazu sind starke Korrelationen zwischen den Milieus der Unterschicht zu erkennen.

Vielmehr sind es Großteile der Leitmilieus (Konservativ-Etablierte-Milieus, Liberal-Intellektuelle Milieus, Milieus der Performer) und der Sozialökologischen Milieus, die sehr stark zu- bzw. untereinander korrelieren, während zwischen diesen Milieus und den restlichen Milieus der Oberschicht (Performer, Expeditiv, Adaptiv-Pragmatische) mittlere positive Zusammenhänge

nachweisbar sind. Eine sehr starke negative Korrelation ist zwischen den Performern und den Traditionellen Milieus bzw. den Prekären als auch zwischen den Prekären und den Traditionellen selbst sowie zwischen allen Leitmilieus und den Konsum-Hedonisten festzustellen. So ist festzustellen, dass viele negative Zusammenhänge zwischen den Konsum-Hedonisten und sechs weiteren Milieus bestehen, sodass keine signifikanten nachbarschaftlichen Zusammenhänge zu ihnen erkennbar sind. Auffallend ist die Tatsache, dass die Milieus der Bürgerlichen Mitte als einziges Milieu keine signifikanten Zusammenhänge zu anderen Milieus aufweisen.

Tab. 41: Korrelationsanalyse: Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den micromGeo-Milieus® in Kaiserslautern im Jahr 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Marketing Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

Der vorgestellte Ansatz liefert einen Erkenntnisgewinn von planungswissenschaftlicher Signifikanz und planungspraktischer Relevanz, wodurch es möglich ist, stabile und instabile Nachbarschaftsstrukturen zu identifizieren, um daraus strategische Rückschlüsse für stadtentwicklungspolitische Fragestellungen zu generieren.

micromGeo-Milieus® 2015	KET	LIB	PER	EXP	BÜM	APM	SOZ	TRA	PRE	HED	Gesamt
Anteil Deutschland in %	10%	7%	8%	8%	13%	10%	7%	13%	9%	15%	100%
Anteil KL 2015 in %	9,81%	5,85%	8,03%	8,63%	12,49%	9,31%	5,68%	16,47%	7,54%	16,18%	100 %
Anzahl Einwohner KL	9.530	5.686	7.803	8.388	12.135	9.047	5.520	16.007	7.330	15.721	97.162
	KET (9,8%)	LIB (5,9%)	PER (8,0%)	EXP (8,6%)	BÜM (12,5%)	APM (9,3%)	SOZ (5,7%)	TRA (16,5%)	PRE (7,5%)	HED (16,2%)	Anteile in %
KET	1,00	0,86	0,73	0,26	0,27	0,59	0,80	-0,69	-0,74	-0,86	9,8%
LIB	0,86	1,00	0,74	0,11	0,43	0,45	0,75	-0,61	-0,68	-0,91	5,9%
PER	0,73	0,74	1,00	0,57	-0,14	0,74	0,78	-0,91	-0,87	-0,60	8,0%
EXP	0,26	0,11	0,57	1,00	-0,75	0,70	0,28	-0,75	-0,74	0,05	8,6%
BÜM	0,27	0,43	-0,14	-0,75	1,00	-0,23	0,02	0,31	0,25	-0,61	12,5%
APM	0,59	0,45	0,74	0,70	-0,23	1,00	0,53	-0,85	-0,83	-0,44	9,3%
SOZ	0,80	0,75	0,78	0,28	0,02	0,53	1,00	-0,68	-0,69	-0,67	5,7%
TRA	-0,69	-0,61	-0,91	-0,75	0,31	-0,85	-0,68	1,00	0,89	0,43	16,5%
PRE	-0,74	-0,68	-0,87	-0,74	0,25	-0,83	-0,69	0,89	1,00	0,54	7,5%
HED	-0,86	-0,91	-0,60	0,05	-0,61	-0,44	-0,67	0,43	0,54	1,00	16,2%

Die microm GeoMilieus in Kaiserslautern 2016

Korrelationsanalyse: Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den microm GeoMilieus® auf gesamtstädtischer Ebene (101 PLZ8-Gebiete)

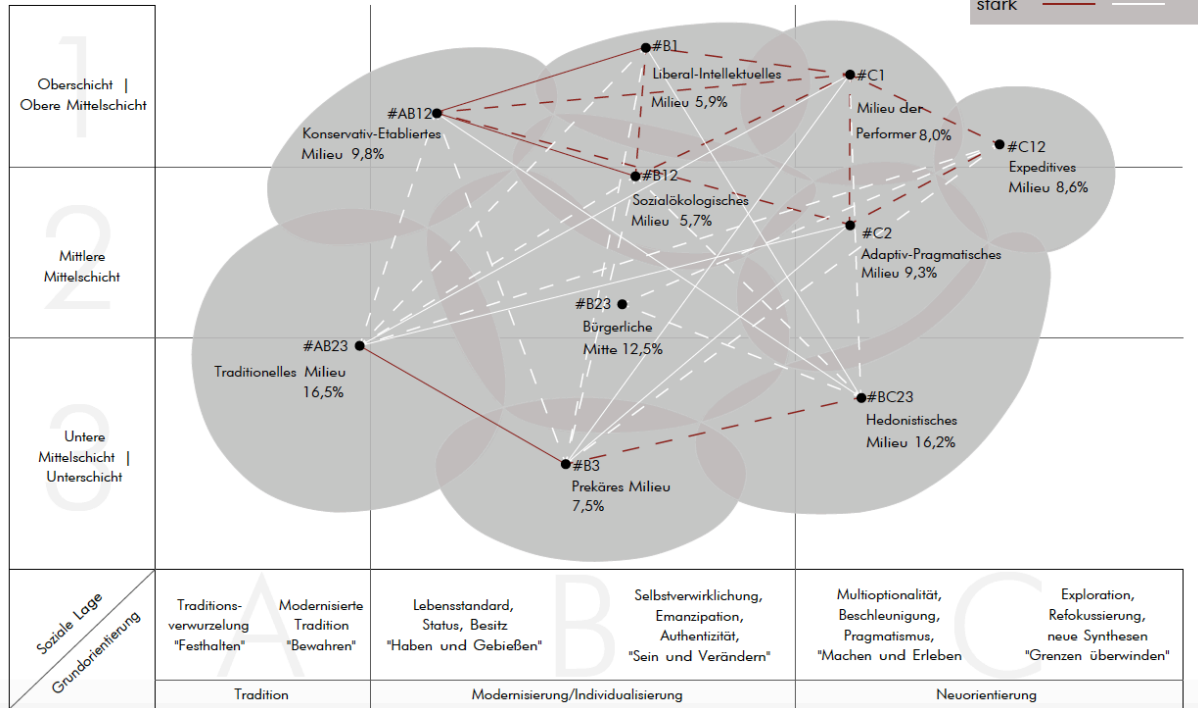


Abb. 74: Korrelationsanalyse der Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den microm-GeoMilieus® in Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017).

Korrelationskoeffizient r	Interpretation
0	kein linearer Zusammenhang
$ r \leq 0,05$	zu vernachlässigende Korrelation
$0,05 < r \leq 0,2$	geringe Korrelation
$0,2 < r \leq 0,5$	mittlere Korrelation
$0,5 < r \leq 0,7$	hohe Korrelation
$0,7 < r \leq 1,0$	sehr hohe Korrelation
1	perfekt linearer Zusammenhang

Tab. 42: Interpretation der Korrelationsanalyse für Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017 nach Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Göttingen 2017, online).

Milieus	Sozial gehobene Milieus				Milieus der Mitte			Milieus der unteren Mitte / Unterschicht			
	Gesellschaftliche Leitmilieus			Kritisch-kreative Milieus	Bürgerlicher Mainstream			Traditionelle Milieus	Prekäre Milieus		
Indikatoren	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET); (%)	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB); (%)	Milieu der Performer (PER); (%)	Expeditives Milieu (EXP); (%)	Bürgerliche Mitte (BÜM); (%)	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM); (%)	Sozial-ökologisches Milieu (SOZ); (%)	Traditionelles Milieu (TRA); (%)	Prekäres Milieu (PRE); (%)	Hedonistisches Milieu (HED); (%)	
Haushalte	Haushalte in Ein- bis Zweifamilienhäusern (H 1-2HH); (%)	0,61	0,64	0,19	-0,43	0,75	-0,02	0,41	-0,02	-0,10	-0,10
	Haushalte in 3-6-Familienhäusern (H3-6HH); (%)	-0,10	-0,18	-0,14	0,01	-0,15	-0,20	-0,08	0,24	0,05	0,12
	Haushalte in Häusern mit 7-19 Haushalten (H8-19HH); (%)	-0,56	-0,55	-0,27	0,32	-0,54	-0,04	-0,54	0,10	0,11	0,67
	Haushalte in Häusern mit mehr als 20 Haushalten (H20+HH); (%)	-0,08	-0,08	0,18	0,20	-0,26	0,22	0,17	-0,27	-0,04	0,15
Wohnform	Eigentum (ET); (%)	0,61	0,63	0,20	-0,42	0,72	-0,02	0,40	-0,01	-0,10	-0,10
	Miete (M); (%)	-0,61	-0,63	-0,20	0,42	-0,72	0,02	-0,40	0,01	0,10	0,76
Wohnlage	Haushalte "Reine Wohnstraße" (HHRW); (%)	-0,09	0,03	-0,30	-0,37	0,36	-0,20	-0,13	0,27	0,25	0,25
	Haushalte "Straße geprägt durch Läden und Dienstleistungen" (HHDL); (%)	-0,13	-0,23	0,00	0,24	-0,36	-0,04	-0,12	0,00	-0,04	0,26
	Haushalte "Mischform" (HHMI); (%)	0,24	0,17	0,34	0,31	-0,16	0,37	0,23	-0,37	-0,34	-0,14
	Haushalte "Gewerbestraße" (HHGE); (%)	-0,06	0,02	-0,11	-0,25	0,14	-0,29	0,05	0,19	0,22	-0,02
	Haushalte "Extrem gewerblich genutzte Straße" (HHEGE); (%)	0,17	0,09	0,36	0,18	0,00	0,40	0,09	-0,30	-0,23	-0,18
Arbeitslosigkeit	Arbeitslosenquote (AL); (%)	-0,83	-0,86	-0,69	-0,12	-0,38	-0,52	-0,77	0,62	0,61	0,61

Milieus	Sozial gehobene Milieus				Milieus der Mitte			Milieus der unteren Mitte / Unterschicht			
	Gesellschaftliche Leitmilieus			Kritisch-kreative Milieus	Bürgerlicher Mainstream			Traditionelle Milieus	Prekäre Milieus		
Indikatoren	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET); (%)	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB); (%)	Milieu der Performer (PER); (%)	Expeditives Milieu (EXP); (%)	Bürgerliche Mitte (BÜM); (%)	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM); (%)	Sozial-ökologisches Milieu (SOZ); (%)	Traditionelles Milieu (TRA); (%)	Prekäres Milieu (PRE); (%)	Hedonistisches Milieu (HED); (%)	
Altersklassen	Einwohner unter 15 Jahre (EW0-15J); (%)	0,24	0,26	0,10	-0,33	0,36	-0,04	0,31	-0,02	0,09	-0,31
	Einwohner 15-30 Jahre (EW15-30J.); (%)	-0,31	-0,50	0,03	0,62	-0,82	0,20	-0,16	-0,15	-0,15	0,56
	Einwohner 30-45 Jahre (EW30-45J.); (%)	-0,08	-0,30	0,23	0,55	-0,73	0,26	0,16	-0,30	-0,21	0,35
	Einwohner 45-60 Jahre (EW 45-60J.); (%)	0,23	0,36	0,24	-0,29	0,33	0,01	0,35	-0,10	-0,03	-0,32
	Einwohner 60-75 Jahre (EW 60-70J.); (%)	0,18	0,39	-0,19	-0,60	0,80	-0,26	-0,06	0,27	0,21	-0,44
	Einwohner über 75 Jahre (EW75J+); (%)	0,13	0,32	-0,24	-0,51	0,74	-0,25	-0,16	0,29	0,19	-0,39
Lebensphasen	Junge Singles (JS); (%)	-0,13	-0,34	0,20	0,85	-0,86	0,44	-0,05	-0,42	-0,36	0,43
	Junge Paare (JP); (%)	0,00	-0,19	0,32	0,74	-0,76	0,42	0,08	-0,41	-0,42	0,27
	Junge Familien mit Kind (JFK); (%)	-0,45	-0,38	-0,13	0,10	-0,34	-0,06	-0,24	0,00	0,24	0,49
	Singles (S); (%)	-0,21	-0,38	0,15	0,66	-0,84	0,26	-0,06	-0,25	-0,26	0,48
	Paare (P); (%)	0,68	0,62	0,40	-0,12	0,38	0,21	0,59	-0,28	-0,32	-0,67
	Familien mit Kind (FK); (%)	-0,25	-0,11	-0,18	-0,34	0,15	-0,35	-0,15	0,25	0,34	0,15
	Alleinstehende Senioren (AS); (%)	-0,21	-0,09	-0,51	-0,67	0,62	-0,42	-0,35	0,57	0,48	-0,06
	Ältere Paare (AP); (%)	0,63	0,74	0,23	-0,46	0,82	0,03	0,42	-0,06	-0,15	-0,82
Ältere Mehrpersonenhaushalte (AMP); (%)	0,07	0,13	-0,18	-0,29	0,38	-0,29	-0,08	0,22	0,16	-0,17	

Milieus	Sozial gehobene Milieus				Milieus der Mitte			Milieus der unteren Mitte / Unterschicht			
	Gesellschaftliche Leitmilieus			Kritisch-kreative Milieus	Bürgerlicher Mainstream			Traditionelle Milieus	Prekäre Milieus		
Indikatoren	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET); (%)	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB); (%)	Milieu der Performer (PER); (%)	Expeditives Milieu (EXP); (%)	Bürgerliche Mitte (BÜM); (%)	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM); (%)	Sozial-ökologisches Milieu (SOZ); (%)	Traditionelles Milieu (TRA); (%)	Prekäres Milieu (PRE); (%)	Hedonistisches Milieu (HED); (%)	
Nachbarschaften	Konservativ-Etabliertes Milieu (KET); (%)	1,00	0,86	0,73	0,26	0,27	0,59	0,80	-0,69	-0,74	-0,86
	Liberal-Intellektuelles Milieu (LIB); (%)	0,86	1,00	0,74	0,11	0,43	0,45	0,75	-0,61	-0,68	-0,91
	Milieu der Performer (PER); (%)	0,73	0,74	1,00	0,57	-0,14	0,74	0,78	-0,91	-0,87	-0,60
	Expeditives Milieu (EXP); (%)	0,26	0,11	0,57	1,00	-0,75	0,70	0,28	-0,75	-0,74	0,05
	Bürgerliche Mitte (BÜM); (%)	0,27	0,43	-0,14	-0,75	1,00	-0,23	0,02	0,31	0,25	-0,61
	Adaptiv-Pragmatisches Milieu (APM); (%)	0,59	0,45	0,74	0,70	-0,23	1,00	0,53	-0,85	-0,83	-0,44
	Sozial-ökologisches Milieu (SOZ); (%)	0,80	0,75	0,78	0,28	0,02	0,53	1,00	-0,68	-0,69	-0,67
	Traditionelles Milieu (TRA); (%)	-0,69	-0,61	-0,91	-0,75	0,31	-0,85	-0,68	1,00	0,89	0,43
	Prekäres Milieu (PRE); (%)	-0,74	-0,68	-0,87	-0,74	0,25	-0,83	-0,69	0,89	1,00	0,54
	Hedonistisches Milieu (HED); (%)	-0,86	-0,91	-0,60	0,05	-0,61	-0,44	-0,67	0,43	0,54	1,00

Tab. 43: Sozialraumdiagramm für die Stadt Kaiserslautern (Eigene Berechnung und Darstellung 2017).

5.3.2 Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens

5.3.2.1 Modellansatz: Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens

Durch den Ansatz der Festlegung von Zielgruppenanteilen (vgl. Abb. 55) soll im Sinne eines Handlungsprogramms ein Standard definiert werden, um ein generationenübergreifendes und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot bereitstellen zu können.

Als Referenzbeispiel erweisen sich die für die Stadt Konstanz dargelegten zielgruppenspezifischen Ansätze als effizient und adaptierbar (vgl. Kap. 4.4.2). Neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaus sollen günstige Grundstückspreise auf der Angebotsseite ebenso berücksichtigt werden wie der vereinfachte Zugang zu günstigen Wohnungen. Neben den im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Konstanz (vgl. Tab. 27) definierten Verfahrensschritten und Zielsetzungen, ist die Festlegung von Zielgruppenanteilen (vgl. Abb. 55) der Schlüssel zur bedarfsgerechten und nachfrageorientierten Verteilung von Qualitätssegmenten.

In diesem Sinne sind die Pflichten und Aufgaben der Akteure und Institutionen klar zu bestimmen und der Zielgruppenbindung unterzuordnen.

Die Berücksichtigung von Nachfragegruppen erfolgt mittels einer Korrelationsanalyse unter Berücksichtigung der Altersklassen und Lebensphasen sowie der Milieu-Anteile.

5.3.2.2 Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Korrelationsanalyse dargestellt, die die Zusammenhänge zwischen den Milieustrukturen und den Altersklassen bzw. den Lebensphasen umfassen.

Ergebnis der Korrelationsanalysen

Ein Blick auf die Analyseergebnisse (vgl. Abb. 75) zeigt, dass altersgruppenübergreifende, jedoch spezifisch zu differenzierende Gemeinsamkeiten zwischen den microm-GeoMilieus® existieren. So ist der Zusammenhang erkennbar, dass die Altersklassen 60 bis 75 Jahre und die Generation über 75 Jahre milieuübergreifend nahezu identische Korrelationskoeffizienten aufweist. Ein ähnlicher milieuübergreifender Trend ist für die Altersklassen unter 15 Jahren und den Bevölkerungsgruppen zwischen 45 und 60 Jahren zu identifizieren.

Die stärksten Korrelationskoeffizienten sind für die Milieus der Bürgerlichen Mitte erkennbar. So ist ein starker linearer Zusammenhang in den Altersklassen zwischen 60 und 75 Jahren sowie über 65 Jahren ebenso zu verzeichnen wie eine starke negative Korrelation mit den Altersklassen von 15 bis 30 Jahren sowie in den Altersklassen von 40 bis 45 Jahren. Den Angehörigen Milieus der Bürgerlichen Mitte in der Stadt Kaiserslautern kann in Relation zu anderen Milieus ein hoher Seniorisierungsgrad attestiert werden.

Konkrete Aussagen hierzu lassen sich aus den Korrelationsanalyse zwischen den microm Geo Milieus® und den Lebensphasen (vgl. Abb. 76) ableiten. Zwischen den Haushalten, in denen ältere Paare und alleinstehende Senioren leben, besteht ein Zusammengang zu den Milieus der Bürgerlichen Mitte. Gleichermäßen korrelieren die Haushalte, in denen junge Singles und junge Paare leben, stark negativ mit den Bürgerlichen Milieus, was diese Annahme bekräftigt.

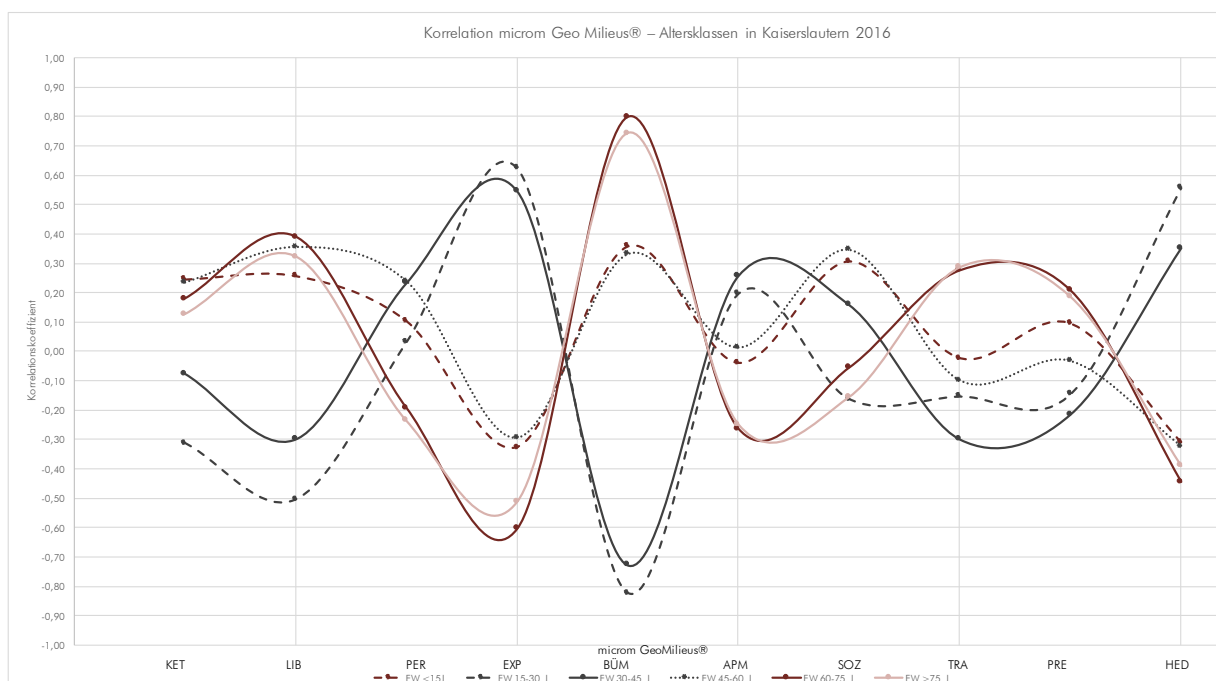
Ferner liefern die prozentualen Anteile der microm Geo Milieus® in der Stadt Kaiserslautern ein sehr differenziertes Bild über die räumliche Präsenz bzw. den präferierten Wohnstandort (vgl. Abb. 77).

Während die Leitmilieus tendenziell über die Gesamtstadt betrachtet innerstädtische Randbereiche bevorzugen bzw. dort die höchsten prozentualen Anteile aufweisen, stehen sie somit in Kontrast zu den Expeditiven Milieus, die sozialräumlich betrachtet anteilmäßig am Stärksten im Stadtkern wohnen. Während die Sozialökologischen Milieus primär in den naturnahen gesamtstädtischen Randbereichen angesiedelt sind, sind insbesondere die Prekären Milieus und die Konsum-Hedonisten nicht gesamtstädtisch homogen verteilt, sondern räumlich konzentriert.

Auf Basis dieser Ausführungen kann konstatiert werden, dass sich durch Korrelationsanalysen in Verbindung mit einer mikrogeographischen Georeferenzierung Sozialräume klar identifizieren lassen, die im Kontext der Stadtentwicklungspolitik als auch hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung planungswissenschaftliche Mehrwerte darstellen, an denen sich bedarfs- und nachfrageorientierte kommunalpolitische Beschlüsse orientieren sollten.

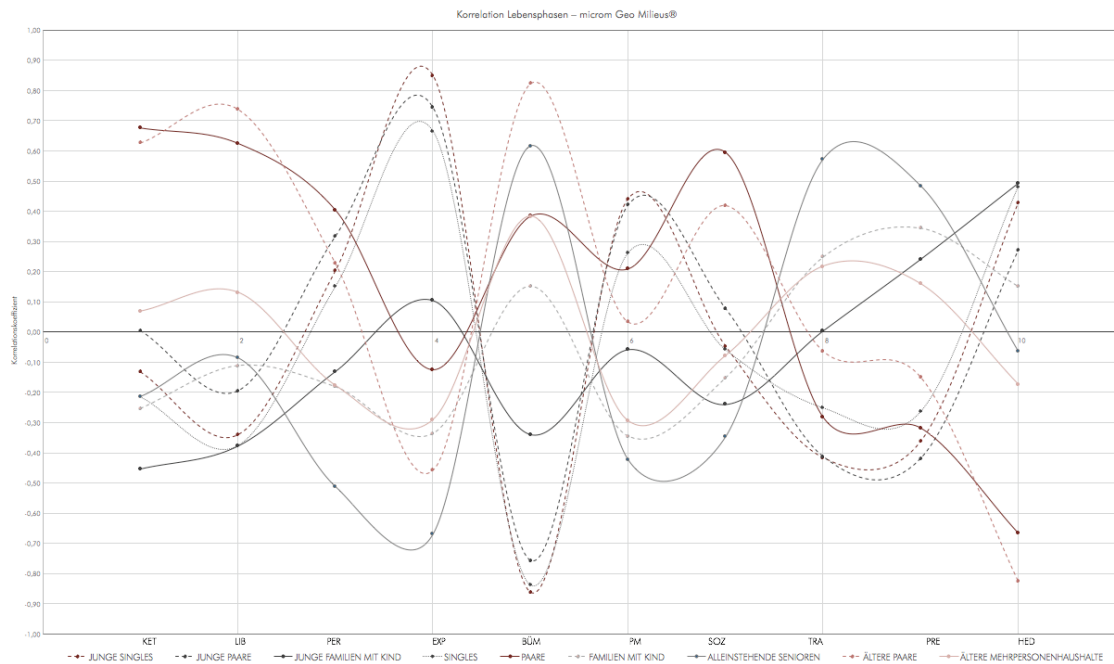
Bestandsaufnahme Altersklassen						
Altersklassen	Anzahl Häuser: 22.341			Anzahl Einwohner: 97.162		
Einwohner nach Altersklassen in 101 PLZ-8-Gebieten insgesamt	EW <15J.	EW 15-30 J.	EW 30-45 J.	EW 45-60 J.	EW 60-75 J.	EW >75 J.
Einwohner (Σ)	11.206	22.226	17.239	21.214	15.573	9.704
Einwohner (%)	11,55					
Korrelationsanalyse Altersklassen						
microm Geo Milieus®	EW <15J.	EW 15-30 J.	EW 30-45 J.	EW 45-60 J.	EW 60-75 J.	EW >75 J.
KET (9,8%)	0,24	-0,31	-0,08	0,23	0,18	0,13
LIB (5,9%)	0,26	-0,50	-0,30	0,36	0,39	0,32
PER (8,0%)	0,10	0,03	0,23	0,24	-0,19	-0,24
EXP (8,6%)	-0,33	0,62	0,55	-0,29	-0,60	-0,51
BÜM (12,5%)	0,36	-0,82	-0,73	0,33	0,80	0,74
APM (9,3%)	-0,04	0,20	0,26	0,01	-0,26	-0,25
SOZ (5,7%)	0,31	-0,16	0,16	0,35	-0,06	-0,16
TRA (16,5%)	-0,02	-0,15	-0,30	-0,10	0,27	0,29
PRE (7,5%)	0,09	-0,15	-0,21	-0,03	0,21	0,19
HED (16,2%)	-0,31	0,56	0,35	-0,32	-0,44	-0,39

Abb. 75: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Altersklassen in Kaiserslautern 2016 (Eigene Darstellung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

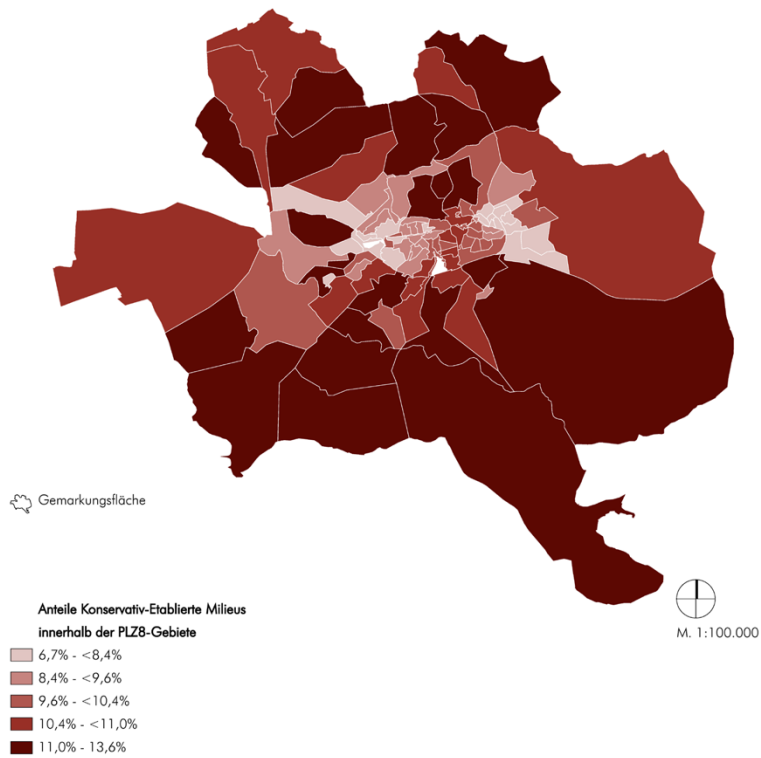


Bestandsaufnahme Lebensphasen in Kaiserslautern									
Altersklassen	Anzahl Häuser: 22.341						Anzahl Einwohner: 97.162		
Einwohner nach Lebensphasen in 101 PLZ- 8-Gebieten insgesamt	Junge Singles	Junge Paare	Junge Familien mit Kind	Singles	Paare	Familien mit Kind	Alleinstehende Senioren	Ältere Paare	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Einwohner (Σ)	11.206	22.226	17.239	21.214	15.573	9.704	11.206	22.226	17.239
Einwohner (%)	10,10	1,56	2,96	20,64	7,54	20,12	23,09	10,24	3,75
Lebensphasen in Kaiserslautern									
KET (9,8%)	-0,13	0,00	-0,45	-0,21	0,68	-0,25	-0,21	0,63	0,07
LIB (5,9%)	-0,34	-0,19	-0,38	-0,38	0,62	-0,11	-0,09	0,74	0,13
PER (8,0%)	0,20	0,32	-0,13	0,15	0,40	-0,18	-0,51	0,23	-0,18
EXP (8,6%)	0,85	0,74	0,10	0,66	-0,12	-0,34	-0,67	-0,46	-0,29
BÜM (12,5%)	-0,86	-0,76	-0,34	-0,84	0,38	0,15	0,62	0,82	0,38
APM (9,3%)	0,44	0,42	-0,06	0,26	0,21	-0,35	-0,42	0,03	-0,29
SOZ (5,7%)	-0,05	0,08	-0,24	-0,06	0,59	-0,15	-0,35	0,42	-0,08
TRA (16,5%)	-0,42	-0,41	0,00	-0,25	-0,28	0,25	0,57	-0,06	0,22
PRE (7,5%)	-0,36	-0,42	0,24	-0,26	-0,32	0,34	0,48	-0,15	0,16
HED (16,2%)	0,43	0,27	0,49	0,48	-0,67	0,15	-0,06	-0,82	-0,17

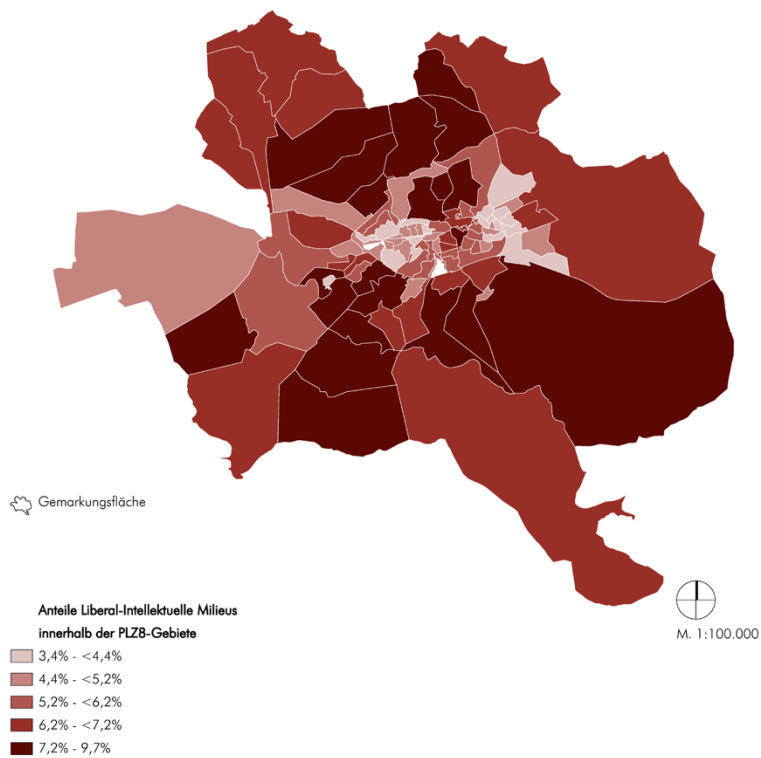
Abb. 76: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Lebensphasen in Kaiserslautern 2016 (Eigene Darstellung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).



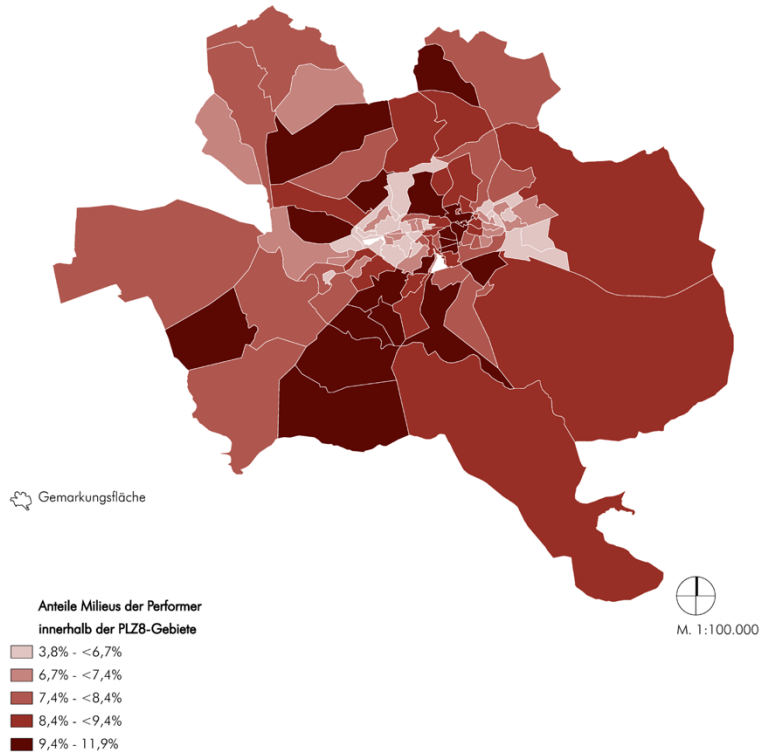
Analyse der räumlichen Verteilung der Konservativ-Etablierten Milieus in Kaiserslautern 2015



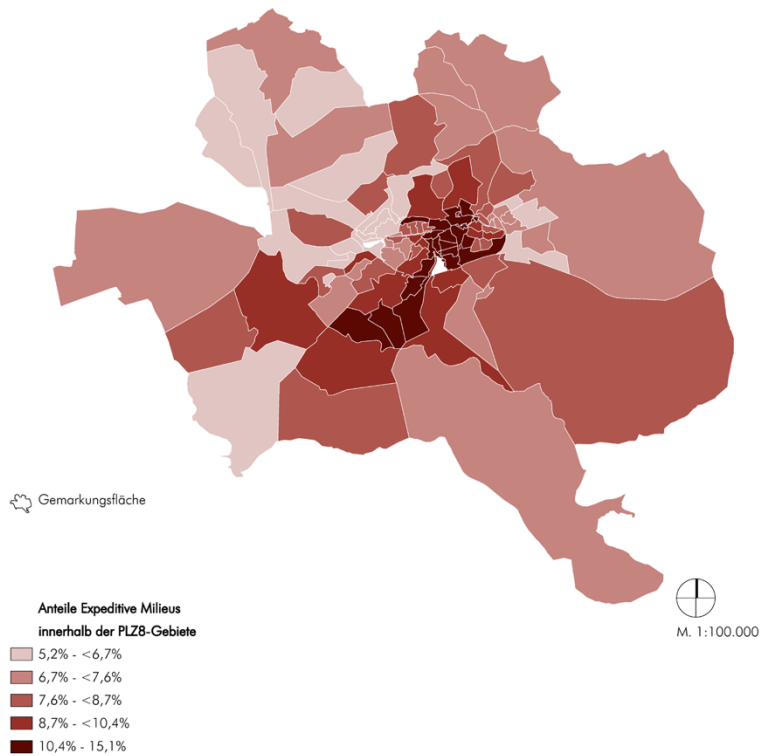
Analyse der räumlichen Verteilung der Liberal-Intellektuellen Milieus in Kaiserslautern 2015



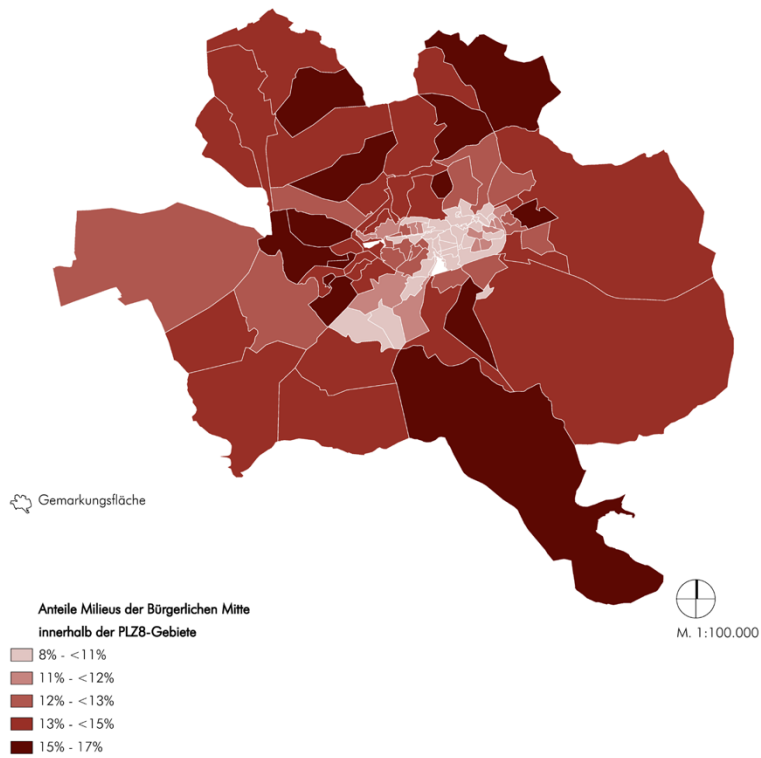
Analyse der räumlichen Verteilung der Milieus der Performer in Kaiserslautern 2015



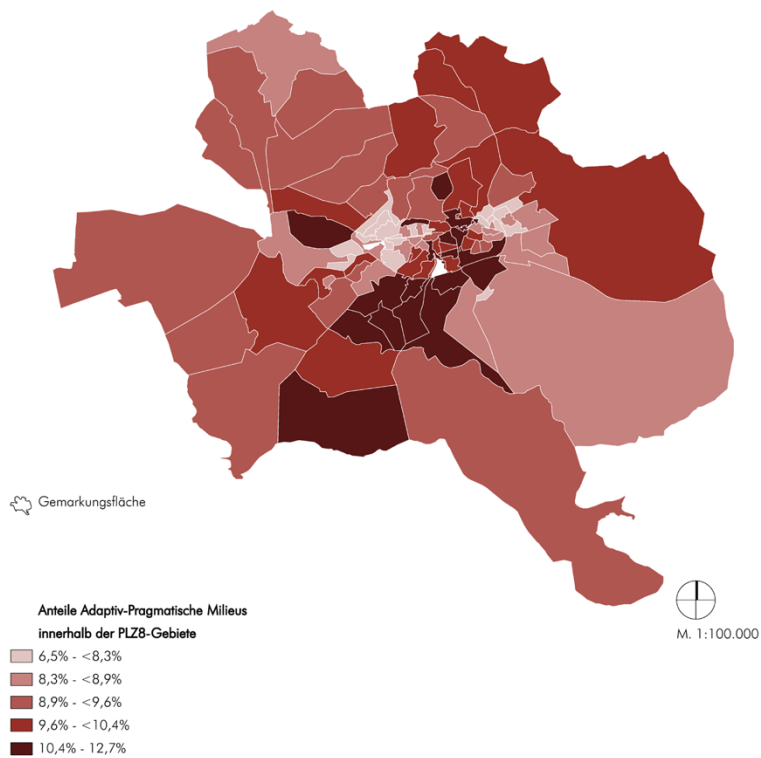
Analyse der räumlichen Verteilung der Expeditiven Milieus in Kaiserslautern 2015



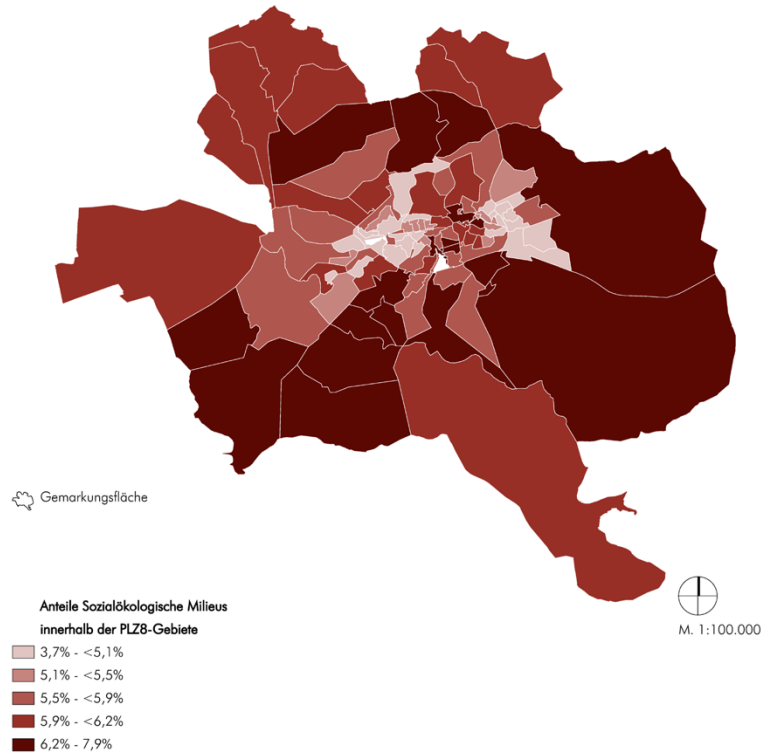
Analyse der räumlichen Verteilung der Milieus der Bürgerlichen Mitte in Kaiserslautern 2015



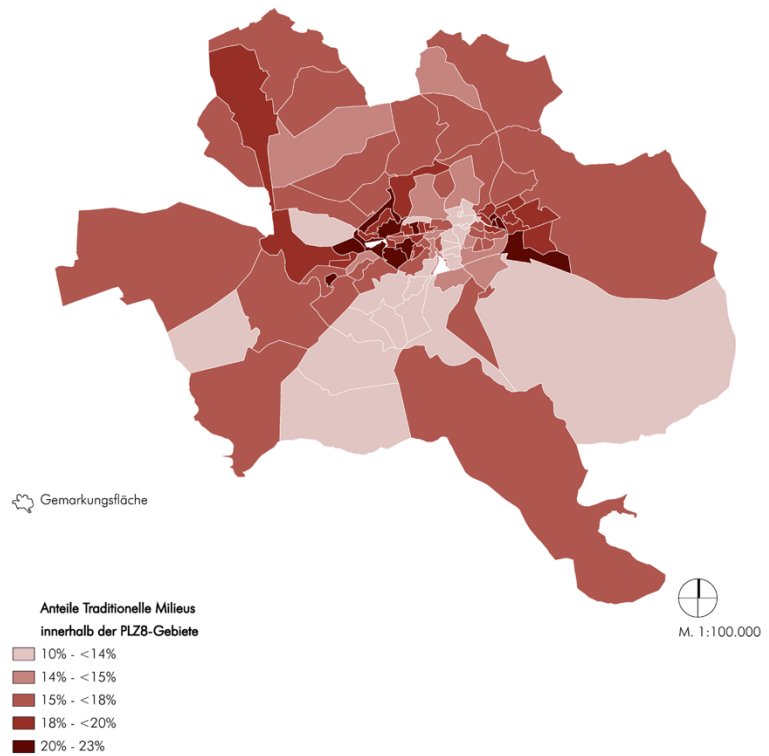
Analyse der räumlichen Verteilung der Adaptiv-Pragmatischen Milieus in Kaiserslautern 2015



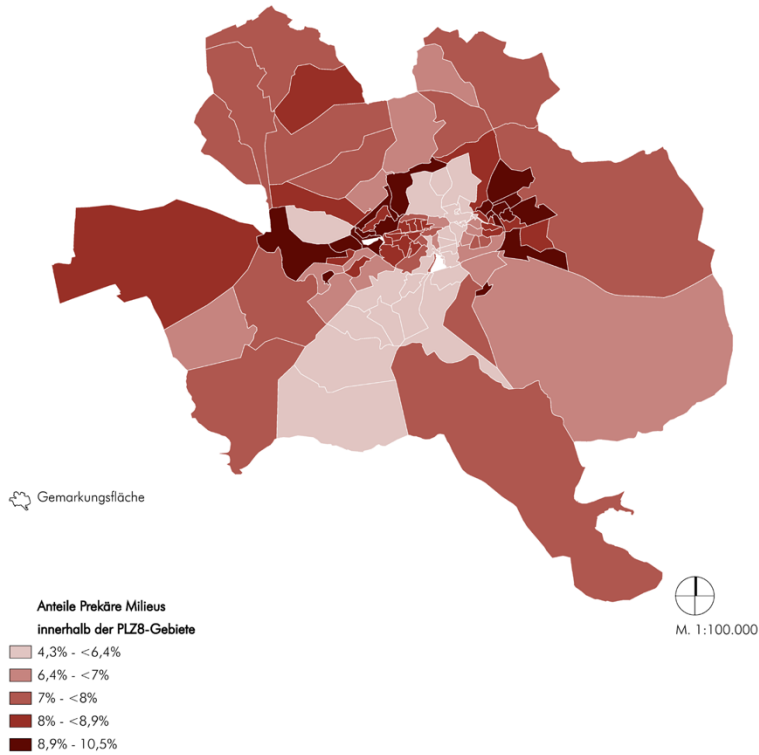
Analyse der räumlichen Verteilung der Sozialökologischen Milieus in Kaiserslautern 2015



Analyse der räumlichen Verteilung der Traditionellen Milieus in Kaiserslautern 2015



Analyse der räumlichen Verteilung der Prekären Milieus in Kaiserslautern 2015



Analyse der räumlichen Verteilung der Hedonistischen Milieus in Kaiserslautern 2015

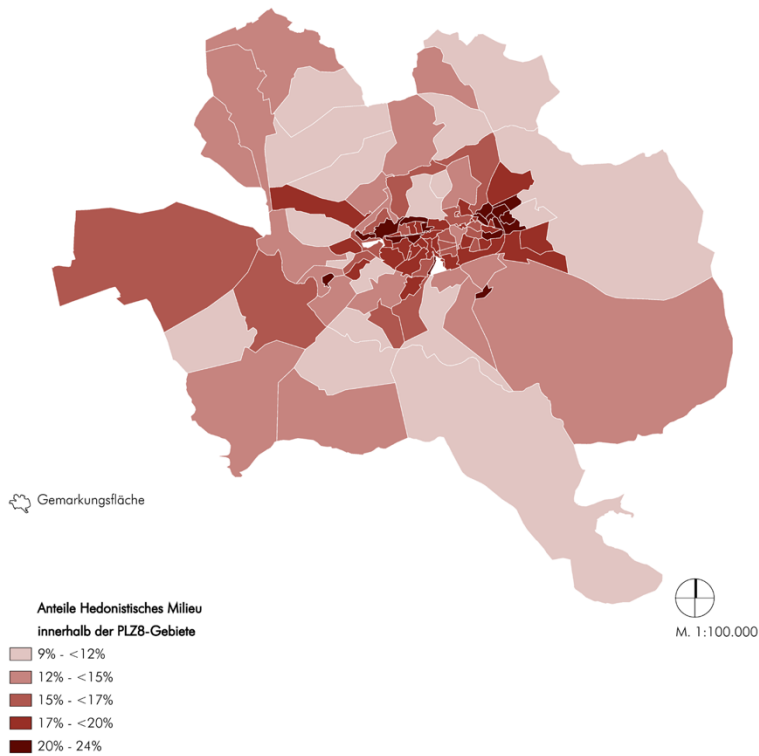


Abb. 77: Prozentuale Verteilung der microm Geo Milieus® in der Stadt Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)).

5.4 Entwicklungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess

Zukünftige Wohnstandorte müssen unter den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 BauGB im Verbund von ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen geplant werden. Dazu gehört auch die Versorgung neuer Arbeitsbevölkerung mit Wohnraum. In diesem Sinne sind Wohnbauflächen zu qualifizieren, auf denen zielgruppenspezifische Wohnformen realisiert werden sollen. Das bedeutet, es sollen sowohl Angebote für junge Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen entstehen und die bestehenden Sozialstrukturen stabilisiert werden.

Im Sinn des Optimierungsleitfadens zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) sind generationen- und zielgruppenübergreifende Mitgestaltungsmöglichkeiten durch die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Die Zugangsmöglichkeit zu lokalen Einrichtungen und kommunalen Einrichtungen erhöhen die Bürgerfreundlichkeit, wenn sie im Sinne des E-Governments internetgestützte Verfahrensmöglichkeiten und lokale Ansprechmöglichkeiten in Bürger-Centern kombinieren.

Zur Erhöhung der Transparenz und Optimierung einer effizienten Prozessqualität sind Bürger im Vorfeld, während und nach der Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsphase ganzheitlich in die Wohnquartiersentwicklungen einzubinden. Im Sinne von Service-, Beratungs-, und Dienstleistungsangeboten kann ein Quartiersmanagement nicht nur Anforderungen für eine gewisse Klientel berücksichtigen, sondern auch zielgruppenübergreifend Benachteiligte berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund stellt dieser strategische Ansatz eine Kombination aus den vorgestellten, etablierten Wohnbaulandentwicklungsstrategien (vgl. Kap. 3.3) dar, da diese erfolgreich erprobten Ansätze Adaptionspotentiale hinsichtlich der Übertragbarkeit besitzen.

Das belegen die INTERBODEN-Ansätze, die aufzeigen, dass die Berücksichtigung von Lebensstilen als langfristige, ganzheitliche Projektentwicklungsstrategie zwar oftmals kurzfristige Mehrherstellungskosten in Kauf nehmen müssen, diese aber nachfrageorientiert und mit einem Imagegewinn für das jeweilige Projekt als auch für den Vorhabenträger in Verbindung zu setzen sind. Einsparungspotentiale ergeben sich durch den Wegfall von Marketing- und Finanzierungskosten, sodass aus Sicht der Stadt (und ggf. der Entwickler) eine Rendite erzielt und sozialverträgliche Nachbarschaften entstehen können.

5.5 Zwischenfazit

Zielgruppenspezifische Qualifizierung von Planungsprozessen

Wie in Kap. 3.1 dargelegt, besteht ein Bedarf, die informellen und formellen Planungsprozesse zielgruppenorientiert auszugestalten und verstärkt quantitative und qualitative Anforderungen flexibel im Vorfeld, während und nach den Planverfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies umfasst einen transparenten Informations- und Analyseprozess sowie die zielgruppenorientierte Gestaltung von Beteiligungs- und Abstimmungserfordernissen. Hieran setzt der Optimierungseifaden für einen zielgruppenorientierten Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozess im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) an. Durch die mikrogeographische Erfassung, Analyse, Bewertung und systematische Integration von Milieustrukturen liefern die Erkenntnisse der Sinus Milieu®-Forschung (vgl. Abb. 58, Abb. 59, Abb. 60, Tab. 30) Potentiale, informelle und formelle Planungsprozesse zielgruppenspezifisch zu gestalten.

Modellerprobung am Demonstrator Stadt Kaiserslautern

Die microm-Datenbasis liefert eine quantitative Verteilung der Milieu-Strukturen (vgl. Tab. 31) der Stadt Kaiserslautern im Jahr 2015 über 101 PLZ8-Gebiete (vgl. Abb. 61), die sich kartographisch als räumliche Verteilung der micromGeo-Milieus® (vgl. Abb. 62) darstellen lassen. Es zeigt sich eine stadtgesellschaftliche Polarisierung, die sich insbesondere in einer unterdurchschnittlichen Repräsentanz von statushohen Milieus sowie einer überdurchschnittlichen Präsenz der statusschwächeren bzw. jungen Milieus ausdrückt. Eine mikrogeographische Analyse der dominanten Geo-Milieus® in Kaiserslautern weist darauf hin, dass sich statusschwache Milieus (Konsum-Hedonisten) insbesondere in den östlichen Innenstadtlagen bzw. den Innenstadtrandlagen verteilen, während sich die dominanten Traditionellen Milieus bandartig von den westlichen bis zu den östlichen Innenstadtrandlagen räumlich abbilden lassen. Zur zielgruppenspezifischen Analyse polarisierender Sozialräume erweist sich diese Anwendungsmethodik als effizient.

Zielgruppenspezifische Wohnbedarfsprognose

Die Zielsetzung ist die Entwicklung eines Modellansatzes zur Ableitung des quantitativen Prüfrahmens im Kontext der Wohnbaulandentwicklung. Neben der theoretischen Entwicklung eines zielgruppenspezifischen Prognoseansatzes zur Quantifizierung des Wohnbedarfs in Kap. 5.2.1.1, wird die zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage (Kap. 5.2.2) als Prüfrahmen definiert. Eine darauf aufbauende, zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse ist erforderlich, um potentielle Wohnstandorte (Kap. 5.2.3) räumlich identifizieren zu können.

In Anlehnung an die BBSR-Raumordnungsprognosen wird unter Berücksichtigung der Annahmen zu den demographisch bedingten Verhaltensparametern ein Bevölkerungsfaktor BF aus der Summe des Geburtenfaktors ($G = \text{Geburtensaldo} / \text{Gesamtbevölkerung im Basisjahr}$), des Sterbefaktors ($S = \text{Sterbesaldo} / \text{Gesamtbevölkerung im Basisjahr}$) und des Mobilitäts-

faktors ($M = \text{Wanderungssaldo} / \text{Gesamtbevölkerung im Basisjahr}$) bestimmt sowie methodisch in eine milieuspezifische Modellrechnung integrieren:

$$x_n = x_{n-1} \cdot (1 + BF) = x_0 \cdot (1 + BF)^n$$

Anhand dieser Formel lässt sich die zu erwartende Milieu-Verteilung, differenziert nach Altersklassen, berechnen.

Modellerprobung am Demonstrator

Die Anwendung der Modellrechnung zeigt, dass ein vom Statistischen Landesamt abweichendes Ergebnis darin begründet werden kann, dass insbesondere migrationsbedingt ein hoher, positiver Wanderungssaldo im Betrachtungsjahr verzeichnet wird, welcher in den Landesprognosen nicht erfasst ist. Dadurch werden gleichermaßen die Grenzen solcher Modelle deutlich. Eine Feinjustierung der zunächst konstant definierten Modellparameter (Geburts-, Sterbe- als auch Mobilitätsfaktoren) ist erforderlich, um im Sinne eines Monitorings dynamische Veränderungen erfassen zu können. Anhand einer zweiten Modellrechnung (vgl. Tab. 34), die auf der Datenbasis des Statistischen Landesamtes Geburten-, Sterbe- und Wanderungssalden für das Jahr 2014 zu Grunde legt, jedoch zur Vereinfachung die restlichen Ausgangswerte beibehält, verdeutlicht, dass die Relation der Geburten- und Sterberaten in den beiden Vergleichsjahren relativ konstant bleiben, während das Wanderungssaldo im Jahr 2015 den Vorjahreswert um den Faktor 3,23 übertrifft. Es lässt sich somit festhalten, dass Sonderereignisse in einem Milieu-Prognose-Modell ebenso zu berücksichtigen sind wie eine dynamische Bestimmung der Modellparameter im Sinne einer Zeitreihenbetrachtung. Darüber hinaus ist in dem dargelegten Modellansatz der Milieu-Faktor stärker einzubinden, wodurch ein weiterer Forschungsbedarf identifiziert werden kann.

Zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs

Zur Identifikation der zielgruppenspezifischen Nachfrage lässt sich ausgehend von dem Baulandbedarf mittels einer Korrelationsanalyse die zielgruppenspezifische Nachfrage eruieren.

Der zielgruppenspezifische Ansatz zur Ermittlung des Baulandbedarfs orientiert sich an den identifizierten Milieu- bzw. Nachfragestrukturen und richtet sich nach den Zielvorgaben der Landesplanung, da im Kontext der Fortschreibung der regionalen Raumordnungspläne Schwellenwerte der Wohnbauflächenausweisung definiert werden. Auf Basis des ermittelten quantitativen (Wohnbauflächenbedarf) und qualitativen Prüfrahmens (Nachfragestrukturen, verträgliche Milieustrukturen) sollte in Abhängigkeit der zu entwickelnden Wohnbauflächen – diese werden im Anschluss an eine zielgruppenspezifische Eignungsanalyse (vgl. Kap. 5.3) priorisiert – die Anwendung des Optimierungslitfadens zur zielgruppenspezifischen Wohnbauflächenausweisung bzw. -entwicklung (vgl. Abb. 14) erfolgen.

Anwendung am Demonstrator

Die Korrelationsanalyse (vgl. Abb. 64) ergibt, dass ein heterogenes Bild zwischen den Mieterhaushalten und den Haushalten mit Wohneigentum in Relation zur Milieuzugehörigkeit in der Stadt Kaiserslautern besteht. Eine ergänzende, kartografische Analyse (vgl. Abb. 65) ist notwendig, um die räumlichen Ausprägungen erfassen zu können. Ähnliche Ergebnisse können durch die Korrelationsanalyse für die milieuspezifische Bestimmung der Haushaltsformen in Verbindung mit dem Haustyp und der Arbeitslosenquote verzeichnet werden. Der Ansatz stellt eine Untersuchungsmethodik mit Adaptionspotential dar.

Zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalyse zur Identifikation potentieller Wohnstandorte

Zielsetzung des Modellansatzes besteht darin, zielgruppenspezifische Wohnstandorte unter Berücksichtigung der Anforderungen von Raumordnung, Landesplanung und Bauleitplanung zu identifizieren.

Mittels einer GIS-basierten Analyse lässt sich methodisch im top-down-Prinzip eine flächendeckende Wohnbaulandpotentialanalyse (vgl. Abb. 72) durchführen. Die im Rahmen von GIS-basierten Restriktions-, Konflikt- und Eignungsanalysen identifizierten Flächen werden nach raum- und planungsbezogenen quantitativen und qualitativen Kriterien erfasst sowie standortbezogen überlagert. Durch die Ergänzung der Potentialräume mit mikrogeografischen Milieudaten lassen sich Wohnstandorte hinsichtlich ihrer quantitativen und qualitativen Eignung zur wohnbaulichen Nutzung erfassen, analysieren und anhand der Wohnqualitätskriterien (vgl. Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) beurteilen bzw. entwickeln.

Eine milieuorientierte Ausweisung von Eignungsflächen für die räumliche Verteilung von Milieus soll die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Bauleitplanung wirksam berücksichtigen und an dem Optimierungsleitfaden für eine zielgruppenspezifische Wohnbaulandausweisung ausgerichtet sein (vgl. Abb. 14).

Anwendung am Demonstrator

Durch kartographische Analysen lassen sich Wohnbauflächenpotentiale erfassen, die durch Erreichbarkeitsanalysen für die Beurteilung der Wohnstandortqualitäten bewertet werden können. Die gesamtstädtischen Erreichbarkeitsanalysen (vgl. Abb. 73) umfassen primär ökologische und soziale Qualitätsdimensionen, während die ökonomischen als auch die städtebaulichen Qualitätskriterien nach der vorliegenden microm-Datenbasis eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Standorte ermöglicht. Eine zielgruppenorientierte Ausweisung von Eignungsflächen für die räumliche Verteilung von Milieus soll die Anforderungen der überörtlichen Planungsvorgaben sowie der Bauleitplanung wirksam berücksichtigen und an dem Optimierungsleitfaden für eine zielgruppenspezifische Wohnbaulandausweisung ausgerichtet sein (vgl. Abb. 14). Da dies eine einheitliche Datenbasis für eine GIS-basierte Verarbeitung voraussetzt, sind technische Hürden zu beseitigen.

Zielgruppenspezifische Wohnungsnachfrage – Ableitung des qualitativen Prüfrahmens

Durch eine Korrelationsanalyse (vgl. Kap. 5) kann der lineare Zusammenhang zwischen den einzelnen quantitativen (Haushaltsstruktur, Wohnform, Arbeitslosenquote, Altersklassen) und qualitativen (microm Geo Milieus®) Variablen mit gleichem Raumbezug (PLZ8-Gebiete) mathematisch ermittelt werden, um Rückschlüsse zu sozialräumlichen Mustern und wohnstandortbezogenen Präferenzen Angehöriger mikrogeographischer Milieus zu erhalten. Der Ansatz erweist sich als effizient, da eine Plausibilität der Erkenntnisse durch die charakteristischen Merkmale der Sinus-Milieus® möglich ist.

Anwendung am Demonstrator

Eine klare, milieuspezifische Polarisierung lässt sich identifizieren, die sich einerseits insbesondere durch die Allokation von den Milieus der Oberschicht und andererseits durch starke Korrelationen zwischen den Milieus der Unterschicht ausdrückt. Der vorgestellte Ansatz liefert einen Erkenntnisgewinn von planungswissenschaftlicher Signifikanz und planungspraktischer Relevanz, wodurch es möglich ist, stabile und instabile Nachbarschaftsstrukturen zu identifizieren, um daraus strategische Rückschlüsse für stadtentwicklungspolitische Fragestellungen zu generieren.

Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfrahmens

Durch den Ansatz der Festlegung von Zielgruppenanteilen gemäß der Strategie der Stadt Konstanz (vgl. Abb. 55) soll im Sinne eines Handlungsprogramms ein Standard definiert werden, um ein generationenübergreifendes und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot bereitstellen zu können.

In diesem Sinne sind die Pflichten und Aufgaben der Akteure und Institutionen klar zu bestimmen und der Zielgruppenbindung unterzuordnen. Die Berücksichtigung von Nachfragegruppen erfolgt mittels einer Korrelationsanalyse unter Berücksichtigung der Altersklassen und Lebensphasen sowie der Milieu-Anteile. Der Ansatz kann durch die effiziente Erprobung als pragmatisch angesehen werden.

Anwendung am Demonstrator

Mithilfe der Analyseergebnisse (vgl. Abb. 75) lassen sich altersgruppenübergreifende, jedoch spezifisch zu differenzierende Gemeinsamkeiten zwischen den microm Geo Milieus® kennzeichnen. Eine Korrelationsanalyse liefert nur in Verbindung mit der mikrogeographischen Georeferenzierung fundierte Erkenntnisse hinsichtlich der sozialräumlichen Strukturen.

Planungswissenschaftliche Mehrwerte sind in Bezug auf die zielgruppenspezifische Ausweisung von Wohnbauflächen anhand definierter Qualitätsstandards (vgl. Abb. 14, Tab. 14, Tab. 15, Tab. 16, Tab. 17, Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) zu betrachten.

Entwicklungs- Vermarktungs- und Betriebsprozess

Um zukünftige Wohnstandorte im Einklang mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 BauGB zu entwickeln, sind nach der zielgruppenspezifischen Ausweisung von Flächen nachfrageorientierte und generationenübergreifende Wohnformen zu realisieren.

Im Sinne des Optimierungsleitfadens zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) sind generationen- und zielgruppenübergreifende Mitgestaltungsmöglichkeiten durch die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Die Zugangsmöglichkeit zu lokalen Einrichtungen und kommunalen Einrichtungen erhöhen die Bürgerfreundlichkeit, wenn sie im Sinne des E-Governments internetgestützte Verfahrensmöglichkeiten und lokale Ansprechmöglichkeiten in Bürger-Centern kombinieren.

Zur Erhöhung der Transparenz und Optimierung einer effizienten Prozessqualität sind Bürger im Vorfeld, während und nach der Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsphase ganzheitlich in die Wohnquartiersentwicklungen einzubinden.

Im Sinne von Service-, Beratungs-, und Dienstleistungsangeboten kann ein Quartiersmanagement zielgruppenübergreifende Anforderungen berücksichtigen. Daher erweist sich ein strategischer Gesamtansatz aus einer Kombination von Wohnbaulandentwicklungsstrategien (vgl. Kap. 3.3) als zielführend. Dieser ist im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Handlungsrahmen für eine wohnbauliche Entwicklung zu interpretieren.

D. Zentrale Erkenntnisse, Handlungsempfehlungen und weiterer Forschungsbedarf

6 Zentrale Erkenntnisse der Forschungsarbeit

6.1 Zusammenfassung der Forschungsergebnisse

B. Grundlagen: Theoretische Bezüge und Stand der Forschung (Kapitel 2)

Die Einteilung der Gesellschaft nach soziodemographischen Merkmalen wie Beruf, Einkommen und Bildung in soziale Klassen und Schichten verliert seit den 1980er Jahren im Kontext der sozialwissenschaftlichen Forschung hinsichtlich Deskriptions- und Präzisionsgehalt zunehmend an Bedeutung. Durch die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile haben sich die Arbeits- und Wohnräume vermehrt flexibilisiert. Parallel dazu führte die beschleunigte Individualisierung zu einer Entkräftung traditioneller Bindungen sowie zur Notwendigkeit „jenseits von Klasse und Stand“ (Beck 1983, 35) neue Zugehörigkeiten zu finden. Vor diesem Hintergrund haben sich im sozialwissenschaftlichen Diskurs die sozialen Milieus, die als soziale Gruppen mit ähnlichen Lebensstilen, Wertpräferenzen und sozioökonomischen Bedingungen klassifiziert werden (Frey 2012, 503), als Gesellschaftsmodell etabliert. Nach Geißler (2011) und Vester (2001) haben sich die Sinus-Milieus® in der sozialwissenschaftlichen Basisliteratur etabliert.

In der Fachliteratur wird der Raumbezug städtischer Milieus durch das „Wechselverhältnis zwischen räumlich-physischer Dinglichkeit eines Ortes und den ortsbezogenen sozialen Strukturen und den darin eingebetteten Handlungen“ (Frey 2012, 509) beschrieben. Im Kontext der Analyse und Beschreibung der sozialen Milieus ist zugleich die damit zusammenhängende Raumebene zu identifizieren. Da sich auf der Mesoebene des Stadtquartiers die „Wechselbeziehungen und Prozesse des sozialen Wandels und der Veränderung von Lebensstilen und Milieus“ (vgl. Ebenda) am deutlichsten abzeichnen, stellt die Quartiersebene – nach der gesamtstädtischen Betrachtung zur ersten Einordnung – in der vorliegenden Arbeit den Untersuchungsraum des zu Grunde gelegten Modellansatzes (vgl. Kap. C) dar.

Die im Rahmen der Arbeit vorgestellten klassischen stadtsoziologischen Ansätze zur Differenzierung der Gesellschaft sowie zur Quantifizierung und Qualifizierung der Wohnungsnachfrage (vgl. Kap. 2.3) bilden empirisch fundierte Erkenntnisse der Milieu- bzw. Lebensstilforschung für diese Arbeit ab. Wesentlich dezidiertere Aussagen bezüglich der zielgruppenspezifischen räumlichen Ansprüche an Wohnstandorte lassen sich aus den Untersuchungen von Schneider und Spellerberg in Bezug auf die räumlichen Zusammenhänge von Lebensstilen und Wohnbedürfnissen (vgl. Abb. 10) ableiten. Diese sind hinsichtlich theoretischer als auch empirischer Evidenz in Fachkreisen anerkannt und bieten für die stadtplanerische Praxis die Möglichkeit, nachfrageorientiert und „bedürfnisgerecht planen und bauen zu können“ (Schneider und Spellerberg 1999, 22).

Allerdings ist anzumerken, dass die in Kapitel 2.3 vorgestellten stadtsoziologischen Ansätze Milieustrukturen nur bedingt räumlich differenziert – sowohl gesamtstädtisch als auch teilräumlich – erfassen können. Verarbeitungsmöglichkeiten in Geoinformationssystemen sind nicht gegeben.

B. Grundlagen: Das Sinus-Milieu-Modell® im Kontext von sozialräumlichen Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen (Kapitel 3)

Die Planungsaufgaben müssen immer komplexeren Anforderungen Rechnung tragen. Damit der Informations- und Analysebedarf sowie die damit verbundenen Beteiligungs- und Abstimmungserfordernisse transparent gestaltet werden, ist eine flexible Dynamisierung von Planverfahren der Bauleitplanung erforderlich (Steinebach 2006, XXI). So identifiziert Steinebach einen Bedarf an „zukunftsorientierten Managementstrategien“ (Steinebach 2001, 165), die im Kontext einer Wohnquartiersentwicklung als Steuerungs- und Management-Prozess (vgl. Abb. 15) anzusehen sind. Im Sinne einer zielgruppenorientierten Stadtplanung sind hierbei neben den quantitativen Ansprüchen auch qualitative Anforderungen während des Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozesses im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) zu berücksichtigen. Die Stadtplanung ist demnach nicht auf den formaljuristisch reglementierten Prozess im Sinne des zweistufigen Beteiligungsverfahrens im Kontext der Bauleitplanung zu reduzieren. Aus stadtsoziologischer Sicht heraus betrachtet ist essenziell, die vielfältige Gesellschaft – unter Berücksichtigung ihrer quantitativen und qualitativen Anforderungen – aktiv in die informellen und formellen Planungsprozesse im Sinne des dargelegten Optimierungslaufadens (vgl. Abb. 14) zu integrieren.

Diese Erkenntnisse lassen sich aus dem analysierten Wandel im Planungsverständnis (vgl. Kap. 3.1) sowie durch die Ergründung (3.2) und planungspraktischen Betrachtung des Sinus Milieu®-Modells im Kontext der Stadtplanung (3.3) festhalten. Die behandelten Fallbeispiele in Köln, Düsseldorf und Mannheim verdeutlichen, dass eine frühzeitige zielgruppenspezifische Beteiligung vor, während und nach den formellen Planungsphasen notwendig ist, um die Stadtgesellschaft transparent über die Konsequenzen und Auswirkungen von Stadtentwicklungsprojekten zu informieren.

Für die Anwendung des Sinus-Milieu-Modells® im Kontext der Stadtplanung werden Referenzbeispiele herangezogen und eine Bewertungssystematik entwickelt, anhand derer eine zielgruppenspezifische Bewertung von Wohnstandorten erfolgt (vgl. Tab. 5, Tab. 8, Tab. 10).

Durch die untersuchten Fallbeispiele (vgl. Kap. 3.3) wird jedoch auch deutlich, dass eine fachliche, planerische Beurteilung im Sinne des sektoralen, disziplinübergreifenden und querschnittsorientierten Ansatzes unabdingbar ist, um bedarfsorientierte Baulandstrategien vorbereitend zu begleiten. Das Sinus Milieu-Modell® liefert Erkenntnisse, die hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs einen wissenschaftlichen Neuigkeitsgehalt besitzen. Anhand der dargestellten strategischen zielgruppenspezifischen Ansätze können die untersuchten Fallbeispiele als erprobte Referenz für zukunftsfähige, bedarfs- und nachfrageorientierte Wohnbaulandausweisungen angesehen werden.

B. Grundlagen: Das Sinus-Milieu-Modell® zur Qualifizierung und Quantifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeographischer Milieus an Wohnstandorte (Kapitel 4)

Da das Angebot an Wohnraum insbesondere aufgrund soziodemographischer Veränderungen, aber auch durch den Wandel der Lebensstile, räumlich heterogen als auch unterschiedlich stark ausgeprägt ist und tendenziell die Nachfrage übersteigen wird, stellen sich die Wohnungsmarktoptionen für die gesellschaftlichen Zielgruppen zunehmend differenzierter dar. Demzufolge gewinnen qualitative Indikatoren bei der Wohnstandortentscheidung eine stärkere Bedeutung, die im Sinne einer sozialverträglichen, bestands- als auch nachfrageorientierten Wohnquartiersentwicklung zu berücksichtigen sind.

In Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen lassen sich komplexe und vielschichtige Zusammenhänge sowie Einflussfaktoren lokaler Wohnungsmärkte identifizieren, die die Wohnbaulandentwicklung als auch die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage beeinflussen (vgl. Abb. 43).

Dies erfordert – unter Bezugnahme der finanziellen und personellen Ressourcen der Kommunen – die Wahl einer geeigneten Strategie zur Mobilisierung von Wohnbauland (vgl. Kap. 4.4). Zugleich ist die Erfassung ökonomischer Effekte der Wohnbaulandentwicklungen (Kosten- Einnahmeeffekte sowie Folgekosten) essenziell, um beurteilen zu können, wie eine nachhaltige Wohnbaulandentwicklung erfolgen kann.

Einen solchen zielgruppenspezifischen Ansatz der Mobilisierung von Wohnbauland verfolgt die Stadt Konstanz (vgl. Kap. 4.4.2). Die Analyse und Bewertung des zielgruppenspezifischen Ansatzes der Wohnbauflächenmobilisierung in Konstanz zeigt, dass durch die Festlegung von Zielgruppenanteilen (vgl. Abb. 55) ein generationenübergreifendes und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot bereitgestellt werden kann. Durch die Berücksichtigung der Anforderungen und Zielgruppen werden die quantitativen und qualitativen Bedürfnisse der Bewohner in das Konstanzer Modell integriert und sichergestellt.

Bedingt durch die Tatsache, dass sich die Sinus-Milieus® (vgl. Abb. 50) insbesondere hinsichtlich der Wohnbedürfnisse, des Wohnbedarfs, der Wohnansprüche nach quantitativen und qualitativen Aspekten differenzieren lassen, werden sie in Kapitel 4.3 konkretisierend dargestellt, um das Wohnverhalten identifizieren zu können. Diese zielgruppenspezifischen Erkenntnisse lassen sich für Wohnbaulandentwicklungen planungspraktisch instrumentalisieren. Vor diesem Hintergrund sind tabellarische Übersichten konzipiert worden, um quantitative als auch qualitative wohnstandort- (vgl. Tab. 14), grundstücks- (vgl. Tab. 15) sowie gebäude- bzw. wohnungsbezogene (vgl. Tab. 16) und prozessuale (vgl. Tab. 17) Wohnqualitätskriterien systematisch in die stadtplanerischen Konzeptionen und Prozesse zu integrieren. Nach Erreichbarkeitskriterien differenziert, stellen die Wohnqualitätskriterien einen Bezug zur Alltagsmobilität dar und bilden die Basis für eine zielgruppenspezifische Beurteilung von Wohnstandorten.

C. Modellansatz: Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeographischer Milieus an Wohnstandorte (Kapitel 5)

Da die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung bisher selten systematisch in einem Planungsprozess genutzt werden, sind die Anwendungsmöglichkeiten im Allgemeinen sowie hinsichtlich der methodischen Weiterentwicklung des Planungsverständnisses ergründet worden. Im Rahmen des Modellansatzes (vgl. Abb. 57), der exemplarisch für die Stadt Kaiserslautern demonstriert wird, führt eine Sozialraum- und Korrelationsanalyse zur Identifikation der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage Angehöriger mikrogeografischer Milieus. Die Untersuchungsmethodik umfasst neben prozessualen Strategien einen quantitativen und einen qualitativen Prüfraumen, die eine Basis für die Wohnbauflächenentwicklung im Sinne der bauleitplanerischen Entwicklung, der späteren Vermarktung und Realisierung auch den Betriebsprozess im Sinne des Quartiersmanagements umfasst.

Es werden mit der Korrelationsanalyse statistische Modelle entwickelt, die darüber hinaus mit einem Milieu-Prognose-Modell sowie der kartographischen Modellbildung durch die georeferenzierte Abbildung mikrogeographischer Milieu-Strukturen ergänzt werden. Somit wird neben der zielgruppenspezifischen Wohnbedarfsprognose zur Ableitung des quantitativen Prüfraumes im Kontext der Wohnbaulandentwicklung die zielgruppenspezifische Quantifizierung der Wohnungsnachfrage (Kap. 5.2.2) als Prüfraumen definiert.

Neben der zielgruppenspezifischen Quantifizierung der Wohnungsnachfrage und des Baulandbedarfs werden zielgruppenspezifische Konflikt-, Restriktions- und Eignungsanalysen zur Identifikation potentieller Wohnstandorte durchgeführt. Mittels einer GIS-basierten Wohnbaulandpotentialanalyse (vgl. Abb. 72) werden durch Restriktions-, Konflikt- und Eignungsanalysen Wohnbauflächen identifiziert, die nach raum- und planungsbezogenen quantitativen und qualitativen Kriterien erfasst sowie standortbezogen überlagert werden. Durch die Ergänzung der Potentialräume mit mikrogeografischen Milieudaten lassen sich Wohnstandorte hinsichtlich ihrer quantitativen und qualitativen Eignung zur wohnbaulichen Nutzung erfassen, analysieren und anhand der definierten Wohnqualitätskriterien (vgl. Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) beurteilen bzw. entwickeln.

Darüber hinaus beinhaltet der Modellansatz die Erfassung der zielgruppenspezifischen Wohnungsnachfrage zur Ableitung des qualitativen Prüfraumes. Eine Empfehlung zur Verteilung der Qualitätssegmente und Festlegung der Zielgruppenanteile unter Berücksichtigung des quantitativen Prüfraumes stellt die abschließende Grundlage für den Entwicklungs-, Vermarktungs- und Betriebsprozess, der als strategischer Gesamtansatz aus einer Kombination von Wohnbaulandentwicklungsstrategien (vgl. Kap. 3.3) als zielführend erachtet wird, dar. Dieser ist im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Handlungsrahmen für eine wohnbauliche Entwicklung anzusehen.

6.2 Rückkopplung zwischen Analysezielen und Analyseergebnissen

Zur Reflektion von Analysezielen Analyseergebnissen erfolgt an dieser Stelle eine kompakte Beantwortung der in Kapitel 1.2.2 definierten forschungsleitenden Fragestellungen.

- (I) Das Milieu-Modell im stadtwissenschaftlichen Fokus
 - a) Inwieweit vermag die Sinus-Milieu®-Forschung im Kontext der Stadtplanung einen methodischen Beitrag zur Weiterentwicklung der planungspraktischen und planungsorientierten Forschung leisten?

Die planungspraktische Instrumentalisierung des Sinus-Milieu®-Modells und die Georeferenzierung von Milieu-Strukturen liefern aufgrund ihrer zunehmenden empirischen Absicherung durch externe (z.B. vhw, INTERBODEN) und interne (u.a. wissenschaftlicher Beirat des Sinus-Instituts) wissenschaftliche Begleitungen einen hohen Aktualitätsgehalt durch die stetige Fortschreibung des Modells. Insbesondere durch die Möglichkeit der räumlichen Projektion in die Fläche stellt die Nutzung der microm Geo Milieus® einen planungswissenschaftlichen Neuigkeitsgehalt von planungspraktischer Relevanz dar. Das Sinus bzw. microm Geo Milieu-Modell® bietet vielfältige Adaptionmöglichkeiten, die bundesweit flächendeckend sozialräumliche Analysen ermöglichen. Erste Städte wie Mannheim, Saarbrücken oder Konstanz nutzen die Milieu-Daten und verwerten diese im stadtentwicklungspolitische Kontext.

Darüber hinaus offeriert die zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfsprognose in Verbindung mit den Sinus-Milieus® einen Neuigkeitsgehalt, der in der planungswissenschaftlichen Literatur bis dato noch nicht existiert.

- II Das Milieu-Modell im Kontext von sozialräumlichen Analysen, Steuerungs- und Planungsprozessen der Wohnbaulandentwicklung
 - b) Inwieweit lassen sich durch die Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung die planungsprozessuale Resonanz und Akzeptanz für wohnbauliche Planungsvorhaben und deren baulichen Realisierung qualifizieren?

Das Sinus-Milieu®-Modell bietet nicht nur vielfältige Adaptionmöglichkeiten, die bundesweit flächendeckend sozialräumliche Analysen ermöglichen, sondern erklärt diese anhand der lebensweltlichen Perspektive.

Durch die untersuchten Fallbeispiele wird jedoch auch deutlich, dass eine fachliche, planerische Beurteilung im Sinne des sektoralen, disziplinübergreifenden querschnittsorientierten Ansatzes unabdingbar ist, um bedarfsorientierte Baulandstrategien vorbereitend zu begleiten. Das Sinus-Milieu-Modell® liefert Erkenntnisse hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs, die von wissenschaftlichem Neuigkeitsgehalt geprägt sind. Anhand der dargestellten strategischen zielgruppenspezifischen Ansätze können die untersuchten Fallbeispiele erprobte Referenzen für zukunftsfähige, bedarfs- und nachfrageorientierte Wohnbaulandausweisungen darstellen.

Wie in Kap. 3.1 dargelegt, besteht ein Bedarf, die informellen und formellen Planungsprozesse zielgruppenorientiert auszugestalten und verstärkt quantitative als auch qualitative Anforderungen flexibel im Vorfeld, während und nach den Planverfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies umfasst einen transparenten Informations- und Analyseprozess sowie die zielgruppenorientierte Gestaltung von Beteiligungs- und Abstimmungserfordernissen. Hieran setzt der Optimierungsleitfaden für einen zielgruppenorientierten Planungs-, Verfahrens-, Realisierungs- und Betriebsprozess im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) an. Durch die mikrogeographische Erfassung, Analyse, Bewertung und systematische Integration von Milieustrukturen liefern die Erkenntnisse der Sinus Milieu®-Forschung (vgl. Abb. 58, Abb. 59, Abb. 60, Tab. 30) Potentiale, informelle und formelle Planungsprozesse zielgruppenspezifisch zu gestalten.

- c) Welche Akteure generieren mithilfe welcher Methoden, Instrumente und Qualitätskriterien einen planungspraktischen Nutzen durch die Anwendung des Sinus-Milieu®-Modells für die räumliche Planung?

Sowohl Kommunen als auch private Wohnungsbauunternehmen (INTERBODEN) und Projektentwickler (wahrZeichen), sowie der vhw als Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., der sich als gemeinnütziger Verband auch im Kontext der Fortbildungsangebote und eigenen Forschungstätigkeit intensiv mit den Sinus-Milieus® befasst, sind an dieser Stelle zu nennen. Alle Institutionen verfolgen unterschiedliche Ansätze, Methoden und Instrumente, um einen aus der jeweiligen Sicht zu beurteilenden planungspraktischen Nutzen zu erzielen.

Aufgrund des Mangels an existierenden empirischen Erfahrungsberichten und wissenschaftlichen Werken zur vorliegenden Forschungsproblematik, wird nach der Untersuchung von Fallbeispielen in Kapitel 3 (Das Sinus Milieu-Modell® im Kontext sozialräumlicher Analyse-, Steuerungs- und Planungsprozessen), eine quantitative und qualitative Analyse zur Problemlösung verwandt, die in Kapitel 4.2 beschrieben wird. Mithilfe der Erkenntnisse der qualitativen Wohnbedürfnisforschung werden milieuspezifische Segmentierungsmerkmale in Bezug auf Wohnprofile in Kapitel 4.3 identifiziert, die nach Qualitätskriterien in Bezug auf den Wohnstandort, das Grundstück, das Gebäude und die Wohnung sowie auf den Planungsprozess bezogen werden. Hierbei erfolgt neben literarischen Hinweisen eine verbal-argumentative Eigenanalyse des Autors.

Auf Basis von quantitativen und qualitativen Qualitätskriterien werden ausgewählte Fallstudien (vgl. Kap. 3.3) hinsichtlich der Anwendungsmöglichkeit und Strategien zur Instrumentalisierung des Sinus-Milieu®-Modells für die räumliche Planung erfasst, analysiert und bewertet.

Schließlich wird insbesondere im Modellansatz eine Forschungsmethodik entwickelt, die eine Kombination aus statistischen (Korrelationsanalyse), räumlichen bzw. mikrogeographischen (Georeferenzierung microm-Geo-Milieus®) Analysen darstellen, welche von dem Autor nach fachlichen Gesichtspunkten verbal-argumentativ zusammengeführt werden.

- (II) Das Milieu-Modell zur Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Ansprüche Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte
- d) Inwieweit lassen sich Erkenntnisse der Sinus-Milieu®-Forschung hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage – im komplexen Kontext des gesellschaftlichen Wandels, stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen, als auch heterogener Wohnstandort- und Wohnungsmarktbedingungen – und im Sinne einer ganzheitlichen Systematisierung planerisch-konzeptionell instrumentalisieren, um die quantitativen, qualitativen und prozessualen Defizite der Wohnbaulandentwicklung auszugleichen?

Zur zielgruppenspezifischen Bestimmung der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage eignet sich das Sinus-Milieu-Modell®, da sich durch die dargelegten Analysen sozialräumliche Muster und wohnstandortbezogene Präferenzen Angehöriger mikrogeographischer Milieus identifizieren lassen. Der Ansatz erweist sich als effizient, da eine Plausibilität der Erkenntnisse durch die charakteristischen Merkmale der Sinus-Milieus® möglich ist. Der vorgestellte Ansatz liefert einen Erkenntnisgewinn von planungswissenschaftlicher Signifikanz und planungspraktischer Relevanz, wodurch es möglich ist, stabile und instabile Nachbarschaftsstrukturen zu ermitteln, um daraus strategische Rückschlüsse für stadtentwicklungspolitische Fragestellungen zu generieren. Planungswissenschaftliche Mehrwerte sind in Bezug auf die zielgruppenspezifische Ausweisung von Wohnbauflächen anhand definierter Qualitätsstandards (vgl. Abb. 14, Tab. 14, Tab. 15, Tab. 16, Tab. 17, Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) zu betrachten.

Im Sinne des Optimierungsleitfadens zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandentwicklung (vgl. Abb. 14) sind generationen- und zielgruppenübergreifende Mitgestaltungsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang kann eine zielgruppenspezifische Prozessbegleitung der Bürger im Vorfeld, während und nach der Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsphase ganzheitlich betrachtet werden.

6.3 Identifikation von Grenzen und Schwierigkeiten – Weiterer Forschungsbedarf

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit sind sowohl methodische als auch inhaltliche Grenzen zu identifizieren.

Als eine der größten Komplexitäten stellt sich die Erstellung einer Milieu-Prognose dar. Wie in Kapitel 5.2.1.1, 5.2.1.2 und 5.5 dargelegt, zeigt die Anwendung der Modellrechnung, dass ein vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz abweichendes Ergebnis erzielt wird.

Lassen sich zunächst die drei Modellparameter Geburts-, Sterbe- als auch Mobilitätsfaktor auf Basis der amtlichen Statistik ermitteln, stellen sie jedoch keinen unmittelbaren Milieu-Bezug dar. Vielmehr wird über den Vergleich der bekannten Altersklassen eine Hochrechnung unter der vereinfachten

Annahme vorgenommen, dass die Werte über den Verlauf statisch bzw. konstant bleiben. Das Vorhandensein milieuspezifischer Kenndaten – insbesondere in Bezug auf die zukünftig zu erwartende quantitative Zusammensetzung, aber auch hinsichtlich etwaiger milieuspezifischer Übergänge – ist notwendig, um genauere Modellergebnisse zu erzielen. Darüber hinaus sind Überlegungen anzustellen, wie ein genereller Milieu-Faktor in diese Modellrechnung eingebunden werden kann. Dies kann ein Gegenstand weiterer wissenschaftlicher Untersuchungen sein, wodurch ein weiterer Forschungsbedarf identifiziert werden kann.

Der „Black-Box“-Charakter der Sinus-Milieu-Modells ist als eine weitere Grenze anzusehen, da die Daten auf Schätzungen und Hochrechnungen beruhen, die zum Teil zum Firmengeheimnis gehören. Dies trifft einerseits auf die Einteilung der Milieus durch das Sinus-Institut, andererseits auch auf deren mikrogeografische Adaption durch die microm Geo Milieus® zu. Anders als in der sozialwissenschaftlichen Forschung üblich, kann also die Datenquelle nicht eindeutig identifiziert werden, was eine kritische Überprüfung der Ergebnisse erschwert.

6.4 Definition von Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen

Der vom Autor auf Basis der Grundlagenermittlungen konzipierte Optimierungslaufplan zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandausweisung beinhaltet die wesentlichen Erfolgsfaktoren zur Umsetzung zielgruppenspezifischer Wohnbaulandentwicklungen. Die Qualitätskriterien zur Bedarfsermittlung, der Standortfindung, dem städtebaulichen Konzept und dem Bauleitplanprozess sowie die Phasen der Realisierung und des Betriebs sind in den Grundlagenkapiteln (vgl. Tab. 14, Tab. 15, Tab. 16, Tab. 17, Tab. 37, Tab. 38, Tab. 39, Tab. 40) umfassend dokumentiert.

Im Sinne von Handlungsfeldern, nach denen sich eine zielgruppenspezifische Wohnstandortentwicklung ausrichten kann, kristallisieren sich in diesem Zusammenhang vier Dimensionen heraus:

- räumliche Dimension
(Wohnqualität: Wohnstandortbezogene Kriterien, Grundstücksbezogene Kriterien, Gebäude- und Wohnungsspezifische Kriterien)
- soziale Dimension
(Nachfrageorientierte Ausweisung von Wohnbauflächen, Berücksichtigung quantitativer und qualitativer räumlicher Anforderungen auf Basis des Modellansatzes)
- Prozessuale Dimension
(Prozessdurchführung gemäß Optimierungslaufplan zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandausweisung, vgl. Abb. 14)
- Strategische Dimension
(Entwicklung eines Handlungsprogramms nach den quantitativen und qualitativen Prüfkriterien des Modellansatzes gemäß Kapitel 5, inkl. Festlegung von Zielgruppenanteilen)

Aufgrund der Ausführungen und der identifizierten Defizite im Kontext der Wohnbaulandausweisung (vgl. Kap. 1.1) ist die Implementation des zielgruppenspezifischen Ansatzes zur Berücksichtigung quantitativer und qualitativer Aspekte im Kontext der Wohnbaulandausweisung auf Basis des Sinus-Milieu®-Modells zu rechtfertigen.

Demzufolge lassen sich milieuspezifische Analysen in vorgeschalteten informellen, partizipativen Prozessen, aber auch im Rahmen von Wohnungsmarktstudien (wie z.B. in der Stadt Mannheim) ebenso integrieren wie in die formellen Verfahren der Stadt- bzw. Bauleitplanung.

Dies setzt eine kostenneutrale Bereitstellung solcher Daten voraus, was für viele Städte ein Hindernis darstellt und aus der wissenschaftlichen Perspektive heraus betrachtet im Sinne eines transparenten Zugangs gestaltet werden sollte. Daten der amtlichen Statistik (Baufertigstellungen, Wohnungsleerstände etc.) würden sich sehr gut mit Milieu-Daten kombinieren lassen, um Erklärungszusammenhänge erforschen und um sozialräumliche Prozesse im Sinne eines Raum-Monitorings steuern zu können.

Letztendlich ist eine Koordination der Akteure von zentraler Bedeutung, um eine gewisse Prozessqualität für zielgruppenspezifische Wohnbaulandentwicklungen nachhaltig und strategisch umsetzen zu können (vgl. Abb. 78).

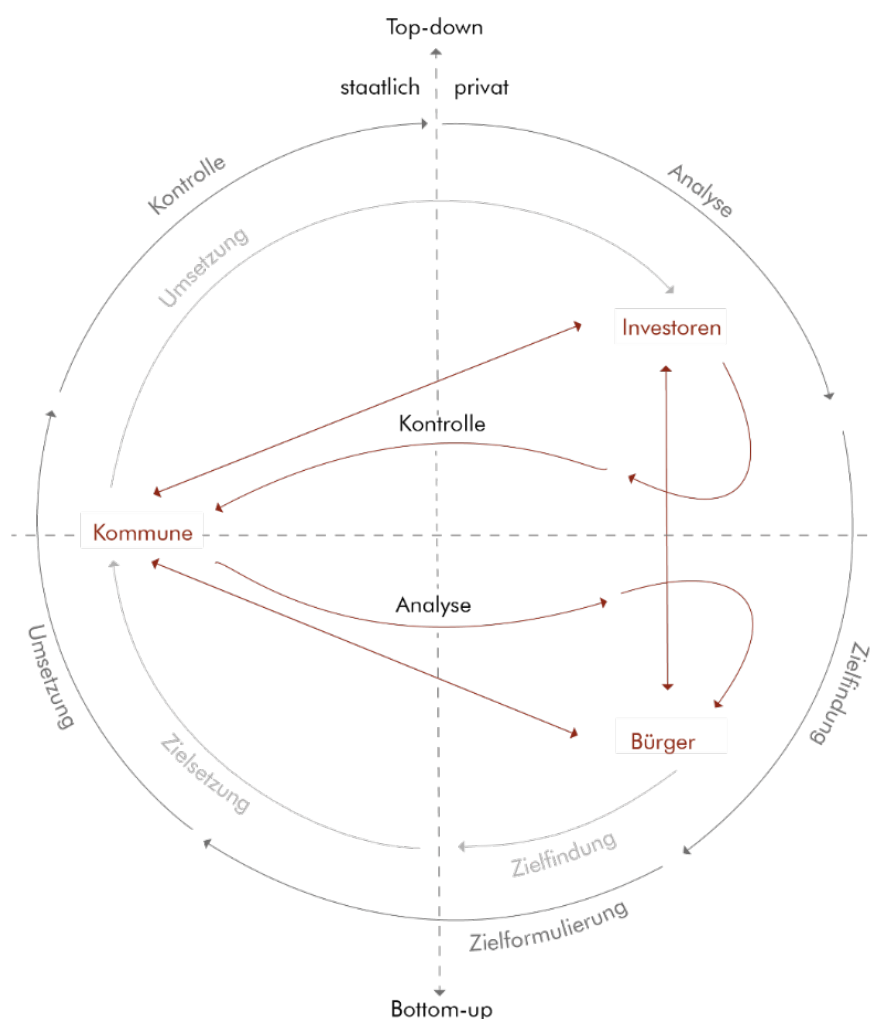


Abb. 78: Zielfindungsprozesse und Akteure im Kontext der Bauleitplanung (Eigene Darstellung nach Bott, Grassl und Anders 2013, 202).

E. Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: . Quantitative, qualitative und prozessuale Defizite im Kontext der Wohnbaulandentwicklung (Eigene Darstellung 2017). S. 2.
- Abb. 2: . Aufbau der Arbeit (Eigene Darstellung 2017). S. 10.
- Abb. 3: . Stadtentwicklungsmodell von Chicago 1925 nach Ernest W. Burgess und Robert E. Park (Eigene, adaptierte und erweiterte Darstellung 2016 nach Park und Burgess 1925, Luftbild: Google Earth Pro, Zugriff: 01.11.2016). S. 23.
- Abb. 4: . Sektorenmodell nach Hoyt (Eigene Darstellung 2016 nach Gutfleisch 2007, 16; verändert nach Breßler 2001, 4). S. 25.
- Abb. 5: . Mehrkernmodell nach Harris und Ullmann (Eigene Darstellung 2016 nach Gutfleisch 2007, 16; verändert nach Breßler 2001, 5). S. 26.
- Abb. 6: . Querschnitt durch ein sozial durchmischtes Pariser Mietshaus mit charakteristischer vertikaler sozialer Abstufung (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 37). S. 30.
- Abb. 7: . Der Aufzug leitet die "vertikale Revolution" und das Ende der Beletage ein (Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung 2012, 44). S. 31.
- Abb. 8: . Sozialtopographie Frankfurt am Main 1850 (Roth 2007, 97). S. 33.
- Abb. 9: . Sozialer Raum eines Stadtteils in Hannover nach Geiling (Eigene Darstellung 2016 nach Bremer und Lange-Vester 2006, 352). S. 39.
- Abb. 10: Lebensstile-Konzept und Zuordnung zum Wohnen (Eigene Darstellung 2016 nach Schneider und Spellerberg 1999, 102). S. 40.
- Abb. 11: Lebensstilgruppen für West- und Ost-Deutschland 1996 nach Schneider und Spellerberg (Eigene Darstellung 2016 nach Schneider und Spellerberg 1999, 106/113). S. 41.
- Abb. 12: Zentrale Einflussfaktoren des gesellschaftlichen Wertewandels der Nachkriegszeit (Eigene Darstellung 2016 nach Barth et al., 2013 S. 17). S. 45.
- Abb. 13: Wandel im Planungsverständnis (Eigene Darstellung 2017 nach Albers und Wékel 2008, 30). S. 47.
- Abb. 14: Optimierungslaufplan zur zielgruppenspezifischen Wohnbaulandausweisung (Eigene Darstellung 2017). S. 50.
- Abb. 15: Quartiersentwicklung als Management-Prozess (Eigene Darstellung 2016 nach Bott, Grassl und Anders 2013, 187). S. 51.
- Abb. 16: Konstitution des Sinus-Milieu-Modells® (Eigene Darstellung nach Barth und Flaig 2013, 19f.). S. 54.
- Abb. 17: Milieukonstituierende Merkmale (Eigene Darstellung 2017). S. 55.
- Abb. 18: Das Sinus-Milieu®-Modell (Eigene Darstellung 2016 nach Sinus Sociovision 2013). S. 56.
- Abb. 19: Altersklassen - Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle

- Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 59.
- Abb. 20: Berufs-/Bildungsstand – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 59.
- Abb. 21: Frühere oder gegenwärtige Stellung im Beruf – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 60.
- Abb. 22: Familiäre Situation – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 60.
- Abb. 23: Einkommenssituation – Differenzierung nach Sinus-Milieu®-Zugehörigkeit (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.28, S.39, S.50, S.61, S.72, S.83, S.94, S.105, S.116, S.127; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 61.
- Abb. 24: Milieuspezifische Gründe, sich nicht an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu engagieren (Eigene Berechnung und Darstellung nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013). S. 64.
- Abb. 25: Interesse der einzelnen Sinus Milieus®, sich gegenwärtig oder zukünftig an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu beteiligen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle). S. 64.
- Abb. 26: Lage der Konversionsstandorte in der Stadt Mannheim (Eigene Darstellung 2017 nach Google Inc. 2017; Eigene Aufnahme 2015). S. 68.
- Abb. 27: Impressionen Gebäudebestand Benjamin Franklin Village, Mannheim (Eigene Aufnahme 2015). S. 69.
- Abb. 28: Wohnquartiere im Benjamin Franklin Village Mannheim (Stadt Mannheim Fachbereich Stadtplanung 61.0 Projektgruppe Konversion 2014, 106). S. 74.
- Abb. 29: microm-Datenquellen (Eigene Darstellung 2016 nach microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH 2016, 9). S. 78.

- Abb. 30: microm-Ansatz zur räumlichen Projektion des Sinus-Milieu-Modells® (Eigene Darstellung 2017 nach (microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH 2016 (c), 39). S. 79.
- Abb. 31: microm-Geokarte, Exemplarischer Auszug dominanter microm Geo Milieus® in einem räumlichen Teilbereich der Stadt Darmstadt, differenziert nach unterschiedlichen räumlichen Ebenen; (microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH® 2016 (b)). S. 79.
- Abb. 32: microm-Methodik zur Übertragung der Sinus-Milieus® in den Raum (eigene Darstellung 2016). S. 81.
- Abb. 33: wahrZeichen-Instrument „Milieu-Spinne“ (Eigene Darstellung 2016 nach wahrZeichen 2013, online). S. 87.
- Abb. 34: Nutzungskonzept Wohnstandort Köln-Widdersdorf (Eigene Darstellung 2017 nach (Google Inc. 2017). S. 89.
- Abb. 35: INTERBODEN-Zielgruppensegmentierung nach Sinus Sociovision/Hettenbach (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 19). S. 96.
- Abb. 36: Phasen und Mehrwerte der INTERBODEN-Projektentwicklungsstrategie (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 183; 203). S. 98.
- Abb. 37: INTERBODEN-Gestaltungsausprägungen von Wohnformen gemäß Zielgruppenbestimmung nach Sinus Sociovision/Hettenbach (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 21). S. 99.
- Abb. 38: Schrägluftbild Wohnquartier Le Quartier Central Düsseldorf (Eigene Darstellung 2017 nach Google Inc. 2017). S. 101.
- Abb. 39: INTERBODEN-Lebenswelten als Unternehmensstrategie: Markenbildung von Wohnimmobilien (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 213f.). S. 104.
- Abb. 40: Architektonische Qualitäten im Neubauquartier Le Flair Düsseldorf (Eigene Aufnahme 2017). S. 105.
- Abb. 41: Baugestalterische und freiraumplanerische Qualitäten im Neubauquartier Le Flair Düsseldorf (Eigene Aufnahme 2017). S. 106.
- Abb. 42: Bauliche Dichten und Qualitäten im Neubauquartier Le Flair Düsseldorf (Eigene Aufnahme 2017). S. 107.
- Abb. 43: Zentrale Zusammenhänge und Einflussfaktoren lokaler Wohnungsmärkte, die die Wohnbauentwicklung als auch die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage beeinflussen (Eigene Darstellung 2017). S. 113.
- Abb. 44: Korrelation Wohnfläche und Alter in West- und Ostdeutschland, Entwicklung der altersdifferenzierten Pro-Kopf-Wohnfläche in Quadratmeter von 2014 bis 2030 (Eigene Darstellung 2017 nach Deschermeier und Henger 2015, 34). S. 117.
- Abb. 45: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2000 bis 2014 (Eigene Darstellung 2017 nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2014, 16). S. 119.
- Abb. 46: Räumliche Bevölkerungsbewegung 2015 in den Verwaltungsbezirken von Rheinland-Pfalz (Eigene Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2016, 44, 45, 58, 59). S. 120.
- Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung 2015-2035 in den Verwaltungsbezirken von Rheinland-Pfalz (Eigene Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2016, 44, 56,

- 69). S. 121.
- Abb. 48: Angebotsmieten für Neubauwohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands (Median, 2010 bis 2014); (Eigene Darstellung 2017 nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2014, 20). S. 122.
- Abb. 49: Wohnungsleerstände in den Ein- und Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Jahr 2011 (Eigene Darstellung 2017 nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2014, 44, 45). S. 123.
- Abb. 50: Sinus-Milieu®-Ansatz zur Quantifizierung und Qualifizierung der individuellen Wohnungsnachfrage (Eigene Darstellung 2016). S. 125.
- Abb. 51: Wohnwert und Wohnbedürfnisse (Eigene Darstellung 2016 nach (Hegger 2010, 21). S. 125.
- Abb. 52: Wohnstandortrelevante Eignungskriterien in Bezug auf die Erreichbarkeit und die Alltagsmobilität (Eigene Darstellung 2017 nach Feuerstein und Leeb 2015, 39). S. 126.
- Abb. 53: Gegenwärtiger Wohnstandort der Sinus-Milieus® (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 15, 24, 32, 42, 51, 60, 69, 79, 88, 97, 106). S. 139.
- Abb. 54: Modelle zur Mobilisierung von Wohnbauland (Eigene Darstellung 2017 nach Stelling 2005, 9). S. 156.
- Abb. 55: Konstanzer Modell der Festlegung von Zielgruppenanteilen im Kontext der Baulandmobilisierung (Eigene Darstellung 2017 nach (Stadt Konstanz 2014, 14, 15). S. 161.
- Abb. 56: Zielgruppenspezifische Differenzierung wohnstandort-, wohnquartiers- und wohnraumbezogener Kriterien der Stadt Konstanz (Eigene Darstellung 2016 nach (Stadt Konstanz 2014). S. 162.
- Abb. 57: Modellansatz zur Quantifizierung und Qualifizierung der räumlichen Anforderungen Angehöriger mikrogeografischer Milieus an Wohnstandorte (Eigene Darstellung 2016). S. 168.
- Abb. 58: Milieuspezifische Aussagen zu Planungs- und Entscheidungsprozessen (Eigene Berechnung und Darstellung nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle). S. 175.
- Abb. 59: Milieuspezifische Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle). S. 176.
- Abb. 60: Milieuspezifische Gründe, sich an Planungs- und Entscheidungsprozessen zu engagieren (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 204, 213, 222, 232, 240; Datenbasis: vhw-Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle). S. 176.
- Abb. 61: Übersicht über 101 PLZ-8-Gebiete in der Stadt Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017). S. 178.
- Abb. 62: Analyse der räumlichen Verteilung der dominanten microm Geo Milieus® in Kaiserslautern 2015 (Eigene Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme

- und Consult GmbH 2016 (a)). S. 179.
- Abb. 63: Entwicklung der Sinus-Milieus®: Trend-Prognose Deutschland 2025 (microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 180.
- Abb. 64: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Wohnformen in Kaiserslautern 2016 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 194.
- Abb. 65: Analyse der räumlichen Verteilung der Haushalte mit Wohneigentum in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 195.
- Abb. 66: Analyse der räumlichen Verteilung der Mieterhaushalte in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 195.
- Abb. 67: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Haushalte in Kaiserslautern 2016 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 196.
- Abb. 68: Analyse der räumlichen Verteilung der in Ein- und Zweifamilienhäusern lebenden Haushalte in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 197.
- Abb. 69: Analyse der räumlichen Verteilung von Gebäuden mit 3-6 Haushalten in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 197.
- Abb. 70: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Arbeitslosenquote in Kaiserslautern (Eigene Berechnung und Darstellung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)). S. 198.
- Abb. 71: Analyse der räumlichen Verteilung der Arbeitslosenquote in Kaiserslautern 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (a)). S. 199.
- Abb. 72: Ablauf zur Ermittlung von Wohnbaulandpotentialflächen (Eigene Darstellung 2017 nach Jacoby und Kistenmacher 1998). S. 201.
- Abb. 73: Analyse der Wohnbauflächenpotentiale und Erreichbarkeitsanalysen in der Stadt Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017). S. 209-213.
- Abb. 74: Korrelationsanalyse der Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den micromGeoMilieus® in Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017). S. 216.
- Abb. 75: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Altersklassen in Kaiserslautern 2016 (Eigene Darstellung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)). S. 222.
- Abb. 76: Korrelationsanalyse microm Geo Milieus® – Lebensphasen in Kaiserslautern 2016 (Eigene Darstellung nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)). S. 223.
- Abb. 77: Prozentuale Verteilung der microm Geo Milieus® in der Stadt Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)). S. 224-228.
- Abb. 78: Zielfindungsprozesse und Akteure im Kontext der Bauleitplanung (Eigene Darstellung nach Bott, Grassl und Anders 2013, 202). S. 244.

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Sozialräumliche Analyseergebnisse des Stadtstrukturmodells von Chicago 1925 nach Park und Burgess (Eigene Darstellung 2016 nach Friedrichs 1995). S.23.
- Tab. 2: Zusammenhänge zwischen Lebensstilen und Wohnen (markiert sind überdurchschnittliche Tendenzen) – Adaptierte Analyseergebnisse einer repräsentativen Befragung von 3.000 Personen durch Schneider und Spellerberg für West- und Ost-Deutschland auf Datenbasis des Sozialwissenschaften-Busses von 1996 (Eigene Darstellung 2016 nach Schneider und Spellerberg 1999, 104/132/134/137/138/193/195/199/201). S.42.
- Tab. 3: Charakteristische Kurzprofile de Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2017 nach (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, 11, 12, 13). S. 58.
- Tab. 4: Vergleich und Prognose der Sinus-Milieus® in der Stadt Mannheim (Eigene Darstellung nach Stadt Mannheim 2017 (1), Stadt Mannheim 2017 (2), Stadt Mannheim 2017 (3)). S. 71.
- Tab. 5: Zielgruppenspezifische Bewertung Wohnstandort Benjamin Franklin Village Mannheim (Eigene Darstellung 2017 nach Stadt Mannheim 2016; Stadt Mannheim Fachbereich Stadtplanung 61.0 Projektgruppe Konversion 2014). S. 75-76.
- Tab. 6: Vergleichende Gegenüberstellung der microm Geo Milieus® auf Hausebene in der Stadt Konstanz 2012 (Basis: Sinus Milieu-Modell® 2009) mit der bundesweiten Milieu-Verteilung 2012 (Eigene Darstellung 2016 nach Stadt Konstanz, Hauptamt – Statistik und Steuerungsunterstützung , 2016). S. 82.
- Tab. 7: Zentrale Fragestellungen des wahrZeichen-Wohnhaustypstests (Eigene Darstellung 2016 nach Amand GmbH & Co. Köln-Widdersdorf KG 2013, online). S. 88.
- Tab. 8: Zielgruppenspezifische Bewertung Wohnstandort Köln Widdersdorf-Süd (Eigene Darstellung 2017 nach BMVB-Service GmbH 2013). S. 94-95.
- Tab. 9: INTERBODEN-Geschäftsmodell: Wohnspezifische Service-Angebote (Eigene Darstellung 2016 nach Götzen 2010, 75). S. 100.
- Tab. 10: Zielgruppenspezifische Bewertung Wohnstandort Le Quartier Central (ehemaliges Güterbahnhof-Areal) Düsseldorf (Eigene Darstellung 2017 nach Götzen 2010). S. 109-110.
- Tab. 11: Geburtenquote nach Alter der Mütter in Deutschland 2015 (Eigene Darstellung 2017 nach Statista GmbH 2017, online). S. 115.
- Tab. 12: Klassifizierung der Gestorbenen nach Altersgruppen in Deutschland 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Bundesamt, 2017). S. 115.
- Tab. 13: Klassifizierung der Wanderungen nach Altersklassen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Bundesamt 2017, 18-21). S. 116.
- Tab. 14: Quantitative und qualitative wohnstandortbezogene Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017 nach Steinebach und Reinhard 1999; AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005; Schneider und Spellerberg 1999; Hegger 2010; Bott, Jessen und Pesch 2010). S. 127-130.
- Tab. 15: Quantitative und qualitative wohngrundstücksbezogene Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017 nach Steinebach und Reinhard 1999; AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005; Schneider und Spellerberg 1999; Hegger 2010; Bott, Jessen und Pesch). S. 131-132.

- Tab. 16: Quantitative und qualitative gebäude- und wohnungsbezogene Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017 nach Steinebach und Reinhard 1999; AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach 2005; Schneider und Spellerberg 1999; Hegger 2010; Bott, Jessen und Pesch). S. 133-134.
- Tab. 17: Quantitative und qualitative prozessuale Qualitätskriterien (Eigene Darstellung 2017). S. 135.
- Tab. 18: Relevante Entscheidungskriterien bei Wohnstandortwechsel [Miet-/ Eigentumswohnung, Hauskauf] (Eigene Darstellung 2016 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 199). S. 136.
- Tab. 19: Wichtige Aspekte im Wohnquartier (Eigene Darstellung 2016 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013, 200). S. 137.
- Tab. 20: Gegenwärtiger Immobilienbesitz der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, S.31, S.42, S.53, S.64, S.75, S.86, S.97, S.108, S.119, S.130; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 30.177 Fälle, deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre; 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 137.
- Tab. 21: Gegenwärtig verfügbare Wohnfläche pro Wohneinheit der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2017 nach (Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, 41, 52, 63, 74, 85, 96, 107, 118, 129; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 30.177 Fälle, deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre; 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 138.
- Tab. 22: Gegenwärtige Wohnsituation (Eigentum/Miete) der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2017 nach Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH 2017, 30, 41, 52, 63, 74, 85, 96, 107, 118, 129; Datenbasis: Best4Planning 2015, Basis: 30.177 Fälle, deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre; 3.030 Fälle Konservativ-Etablierte; 2.148 Fälle Liberal-Intellektuelle; 2.391 Fälle Performer; 2.149 Fälle Expeditiv; 2.956 Fälle Adaptiv-Pragmatische; 2.052 Fälle Sozialökologische; 3.910 Fälle Bürgerliche Mitte; 4.000 Fälle Traditionelle; 2.680 Fälle Prekäre; 4.474 Fälle Hedonisten). S. 138.
- Tab. 23: Derzeitiges oder früheres Engagement der einzelnen Sinus Milieus® in wohnquartiersbezogenen Themenbereichen (Eigene Berechnung und Darstellung nach vhw 2013, S. 208, 216, 226, 235, 244); Datenbasis: vhw Trendstudie 2010, Basis: 2.016 Fälle. S. 139.
- Tab. 24: Wohnprofile der Sinus-Milieus® (Eigene Darstellung 2016 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013; (vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (a); vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (b)). S. 155.
- Tab. 25: Kostenstruktur Wohnbaulandentwicklung (Eigene Darstellung 2017 nach (Kötter und Frielinghaus 2011, 6). S. 157.
- Tab. 26: Einnahmestruktur Wohnbaulandentwicklung (Eigene Darstellung 2017 nach (Kötter und Frielinghaus 2011, 10). S. 158.
- Tab. 27: Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung (Eigene Darstellung 2016 nach Stadt Konstanz 2014, 20f.). S. 164-165.

- Tab. 28: Strukturell-inhaltliche Dimension des Sozialraumdiagramms zur Bestimmung der Korrelationskoeffizienten (Eigene Darstellung 2017). S. 172-174.
- Tab. 29: Interpretationsrichtlinie Korrelationskoeffizient (Eigene Darstellung 2017 nach Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Göttingen, 2017). S. 175.
- Tab. 30: Charakteristische Positionierungen Angehöriger Sinus-Milieus® im Kontext der Beteiligung an Planungs- und Entscheidungsprozessen (Eigene Darstellung 2017 nach vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013). S. 177.
- Tab. 31: Anteile der microm Geo Milieus® in 101 PLZ-8-Gebieten in der Stadt Kaiserslautern, Bezugsjahr: 2015 (Eigene Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e), online). S. 178.
- Tab. 32: Modellparameter, Annahmen und Rechenschritte zur Prognose von Milieu-Strukturen (Eigene Berechnung und Darstellung 2017). S. 183.
- Tab. 33: Milieu-Prognose Kaiserslautern 2015-2030 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015 und microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH, 2016 (e)). S. 184.
- Tab. 34: Milieu-Prognose Kaiserslautern 2014-2029 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015 und microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH 2016 (e)). S. 185.
- Tab. 35: Kenngrößen Wohnungsangebot in der Stadt Kaiserslautern im Bundes- und Landesvergleich gemäß Zensus 2011 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Bundesamt 2014, 6, 15; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014 (a), 6,15; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014 (b), 6,15). S. 187.
- Tab. 36: Differenzierung der Haushalte nach Größe der Wohnfläche in der Stadt Kaiserslautern gemäß Zensus 2011 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014 (b), 20). S. 188-190.
- Tab. 37: Wohnqualitätskriterien Wohnstandort (Eigene Darstellung 2017). S. 203-204.
- Tab. 38: Wohnqualitätskriterien Grundstück (Eigene Darstellung 2017). S. 205.
- Tab. 39: Wohnqualitätskriterien Gebäude und Wohnung (Eigene Darstellung 2017). S. 206.
- Tab. 40: Wohnqualitätskriterien Planungsprozess und Quartiersmanagement (Eigene Darstellung 2017). S. 207.
- Tab. 41: Korrelationsanalyse: Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den micromGeo-Milieus® in Kaiserslautern im Jahr 2015 (Eigene Berechnung und Darstellung 2017 nach microm Mikromarketing Systeme und Consult GmbH, 2016 (e)). S. 215.
- Tab. 42: Interpretation der Korrelationsanalyse für Kaiserslautern (Eigene Darstellung 2017 nach Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Göttingen 2017, online). S. 216.
- Tab. 43: Sozialraumdiagramm für die Stadt Kaiserslautern (Eigene Berechnung und Darstellung 2017). S. 217-219.

Abkürzungsverzeichnis

APM	Adaptiv-Pragmatische Milieus
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
b4p	Best4Planning
BGF	Bruttogeschossfläche
BKI	Baukostenindex
BMVBS	Bundesministerium für Bau- und Stadtentwicklung (BMVI, bis 2013 BMVBS)
BMVI	Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI seit 2013, zuvor BMVBS)
B-Plan	Bebauungsplan
BÜM	Milieus der Bürgerlichen Mitte
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DH	Doppelhaus
DIN 18005	Technische Norm des DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.), Schallschutz im Städtebau
EAR05	Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005
EFH	Einfamilienhaus
etc.	et cetera
EXP	Expeditive Milieus
Freist. Haus	Freistehendes Haus
GFZ	Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17, 20 BauNVO
GIS	Geographisches Informationssystem
GRZ	Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17, 19 BauNVO
gem.	gemäß
HED	Hedonistische Milieus
HH	Haushalte
ILS	Instituts für Lebenswelten®
ILS NRW	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW
inkl.	inklusive
IRB	Innerstädtische Raubeobachtung

KAG	Kommunalabgabengesetz
Kita	Kindertagesstätte
KET	Konservativ-Etablierte Milieus
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
LIB	Liberal-Intellektuelle Milieus
MFH	Mehrfamilienhaus
mind.	mindestens
NRW	Nordrhein-Westfalen
NSD	Neue Stadtquartiere Düsseldorf
PER	Milieus der Performer
PRE	Prekäre Milieus
qm	Quadratmeter
RH	Reihenhaus
SOEP	Sozio-ökonomisches Panel
sog.	sogenannt
SOZ	Sozialökologische Milieus
S21	Stuttgart 21
TdW	Typologie der Wünsche
TRA	Traditionelle Milieus
u. A.	unter Anderem
USA	Vereinigte Staaten von Amerika
VA	Verbraucheranalyse
WF	Wohnfläche
z. B.	zum Beispiel
ZEFIR	Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung
ZFH	Zweifamilienhaus
z. T.	zum Teil

Literaturverzeichnis

A

Albers, Gerd: Stadtplanung. Eine praxisorientierte Einführung. Darmstadt, 1998. Wissenschaftliche Buchgesellschaft Darmstadt.

Albers, Gerd: Zur Entwicklungen der Stadtplanung in Europa: Begegnungen, Einflüsse, Verflechtungen. Braunschweig, Wiesbaden, 1997. Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH.

Albers, Gerd und Wékel, Julian: Stadtplanung: Eine illustrierte Einführung. Darmstadt, 2008.

Amand GmbH & Co. Köln-Widdersdorf KG.: Prima Colonia Widdersdorf Süd. Leben auf gut Kölsch®. Internet-Zugriff zuletzt am 20. 11 2013 unter: <https://www.prima-colonia.de/traeumen/wohn-und-lebensstile/>.

AST Plan GmbH & Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach: „Siedlungsentwicklung Wiesbaden 2020.“ Fachgutachten. Kaiserslautern, 2005.

Atteslander, Peter und Bernd Hamm: Materialien zur Siedlungssoziologie. Köln, 1987.

B

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Barth, Bertram und Flaig, Berthold Bodo: Was sind Sinus-Milieus? Eine Einführung in die sozialwissenschaftliche Fundierung und Praxisrelevanz eines Geschäftsmodells. In: Thomas, Peter Martin und Calmbach, Marc: Jugendliche Lebenswelten, S.11-35. Berlin und Heidelberg, 2013. Springer-Verlag Berlin und Heidelberg.

Beck, Ulrich: Jenseits von Stand und Klasse? Soziale Ungleichheit, gesellschaftliche Individualisierungsprozesse und das Entstehen neuer sozialer Formationen und Identitäten. In: Kreckel, Reinhard: Soziale Ungleichheiten, S. 35f. Schwartz; Göttingen, 1983.

Beckmann, Stefanie: Die Informationsversorgung von Mitgliedern des Aufsichtsrats börsennotierter Aktiengesellschaften. Theoretische Grundlagen und empirische Erkenntnisse. Wiesbaden, 2009. Gabler GWV Fachverlage GmbH.

Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (BKE): Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz. Positionspapier. Kaiserslautern, 2011.

Bensch, Thomas: Schlüsselkonzepte zur Statistik. Die wichtigsten Methoden, Verteilungen, Tests anschaulich erklärt. Berlin, Heidelberg, 2013. Springer-Verlag.

Berger, Peter und Vester, Michael: Alte Ungleichheiten – Neue Spaltungen. Opladen, 1998.

Bertelsmann Stiftung: Internet-Zugriff, zuletzt am 04. 06 2017: <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/pid/der-typische-nichtwaehler-kommt-aus-sozial-schwachem-milieu/>.

Bibliographisches Institut GmbH: Duden-Online. Internet-Zugriff zuletzt am 29. 02 2016 unter: <http://www.duden.de/node/674680/revisions/1299494/view>.

Bibliographisches Institut GmbH: Duden-Online. Internet-Zugriff zuletzt am 20. 05 2017 unter: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Partizipation>.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013 (8. Auflage, Stand: September 2013). Berlin, 2013.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Schriftenreihe Werkstatt: Praxis Heft 57. Bonn, 2008.

BMVB-Service GmbH: Internet-Zugriff zuletzt am 16. 02 2014 unter: http://www.amand.de/fileadmin/media/Presseartikel/BVMB_Innovative_private_Stadtentwicklung-KoelnWiddersdorf.pdf.

BMVBS-Service GmbH: Leistungsfähigkeit im Mittelstand II: Innovative private Stadtentwicklung – Köln-Widdersdorf. Internet-Zugriff zuletzt am 12. 07 2016 unter: https://www.amand.de/fileadmin/media/Presseartikel/BVMB_Innovative_private_Stadtentwicklung-KoelnWiddersdorf.pdf.

Bollnow, Otto Friedrich: Mensch und Raum. Stuttgart, 1971.

Bonner Zeitungsdruckerei und Verlagsanstalt H. Neusser GmbH: Internet-Zugriff zuletzt am 24. 02 2014 unter: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/region/rhein-sieg-kreis/wachtberg/Wohnen-ohne-Durchgangsverkehr-article1088840.html>.

Bortz, Jürgen und Döring, Nicola: Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaftler. 4., überarbeitete Auflage. Heidelberg, 2006.

Bott, Helmut; Grassl, Gregor und Anders, Stephan: Nachhaltige Stadtplanung – Konzepte für nachhaltige Quartiere. München, 2013. Edition Detail.

Bott, Helmut; Jessen, Johann und Pesch, Franz: Lehrbausteine Städtebau. Basiswissen für Entwurf und Planung. Stuttgart, 2010.

Bourdieu, Pierre: Die feinen Unterschiede. Frankfurt am Main, 1987. Suhrkamp.

Bourdieu, Pierre: Die verborgenen Mechanismen der Macht. Hamburg, 1992.

Bourdieu, Pierre: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: Soziale Ungleichheiten, von Reinhard Kreckel. Göttingen, 1983.

Bourdieu, Pierre: Struktur, Habitus, Praxis. In: Bourdieu, Pierre: Entwurf einer Theorie der Praxis auf der ethnologischen Grundlage der kabyrischen Gesellschaft. Frankfurt am Main, 1976.

Breßler, Christian: Stadtmodelle. Geoskript TU Berlin. Berlin, 2001.

Bremer, Helmut und Lange-Vester, Andrea: Soziale Milieus und Wandel der Sozialstruktur. Die gesellschaftlichen Herausforderungen und die Strategien der sozialen Gruppen. Wiesbaden, 2006.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Internet-Zugriff zuletzt am 05. 06. 2017 unter: http://www.bbsr.bund.de/nn_53446/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Modell/ModellBev.html.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Projektbericht. Bonn, 2014.

C

Corboz, André: Die Kunst, Stadt und Land zum Sprechen zu bringen. Basel, 2001.

D

Dangschat, Jens: Geld ist nicht (mehr) alles – Gentrifikation als räumliche Segregation nach horizontalen Ungleichheiten. In Gentrification – die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel., von Jens Dangschat und Jörg Blasius. Frankfurt am Main/New York, 1990.

Dangschat, Jens: Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen und Lebensstilisierungen. In: Dangschat, Jens und Blasius, Jörg: Lebensstile in den Städten. Opladen, 1994.

Dangschat, Jens: Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und Ort als Bühne der Lebensstilisierung? – Zum Raumbezug sozialer Ungleichheit und von Lebensstilen“ In: Dangschat, Jens und Schwenk, Otto: Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft. Opladen, 1996.

Der Landeswahlleiter Rheinland-Pfalz: Die Wahl zum 17. Landtag Rheinland-Pfalz am 13. März 2016. Zusammensetzung und Struktur der Landtagswahlkreise in Rheinland-Pfalz. Bad Ems, 2016.

Deschermeier, Philipp und Henger, Ralph: Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. Herausgegeben vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Köln, 2007.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin): Die Verknüpfung des SOEP mit MICROM-Indikatoren: Der MICROM-SOEP Datensatz. Berlin, 2007.

E

empirica AG: empirica-Wohnungsmarktreport 2015. Kaiserslautern (kreisfreie Stadt). Berlin, 2016.

empirica AG: Gutachten zur Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030. Berlin, 2014.

Engels, Dietrich: Lebenslagen. In: Maelicke, Bernd: Lexikon der Sozialwirtschaft. Baden-Baden, 2008. Nomos-Verlag.

F

Farwick, Andreas: Segregation. In: Eckardt, Frank: Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden, 2012. Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Farwick, Andreas: Segregierte Armut in der Stadt. Ursachen und soziale Folgen der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern. Opladen, 2001. Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften.

FernUniversität in Hagen, Fakultät für Kultur- und Sozialwissenschaften: Internet-Zugriff zuletzt am 10. 02 2017, unter:

http://www.fernuni-hagen.de/ksw/neuestatistik/content/MOD_23196/html/comp_23414.html.

Feuerstein, Christiane und Leeb, Franziska: Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München, 2015. DETAIL – Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München.

Flaig, Berthold Bertram; Meyer, Thomas und Ueltzhöffer, Jörg: Alltagsästhetik und politische Kultur. Zur ästhetischen Dimension politischer Bildung und politischer Kommunikation. Bonn, 1997. Dietz.

Flaig, Berthold Bodo: Stichwort "Milieu. In: Brauner, Detlef Jürgen; Leitolf, Jörg; Raible-Besten, Robert und Weigert, Martin: Lexikon der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Lehr- und Handbuch der Kommunikationswissenschaft). München, Wien, Oldenbourg, 2001: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH.

Frey, Oliver: Städtische Milieus. In: Eckardt Frank: Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden, 2012.

Frey, Oliver: Stadtkonzepte in der Europäischen Stadt. In welcher Stadt leben wir eigentlich? In: Frey, Oliver und Koch, Florian: Die Zukunft der europäischen Stadt. Wiesbaden, 2010. Springer VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Friedrichs, Jürgen: Stadtanalyse. Opladen, 1983. Westdeutscher Verlag.

Friedrichs, Jürgen: Stadtsoziologie. Opladen. 1995. Leske + Budrich.

G

Götz, Konrad, Jahn, Thomas und Schultz, Irmgard: Mobilitätsstile – Ein sozioökologischer Untersuchungsansatz. Forschungsbericht Stadtverträgliche Mobilität. Bd. 7. Frankfurt am Main, 1997.

Götzen , Reiner: Gentrification? Städtische Transformation und die sozialen Folgen. pnd | Online. www.planung-neu-denken.de. Magazin mit Texten und Diskussionen zur Entwicklung von Stadt und Region. (Editorial IV/2013). Aachen, 2013.

Götzen, Reiner: Handbuch und Planungshilfe Wohnungsbau. Ein Leitfaden für Projektentwickler, Bauträger und Architekten. Berlin, 2010.

Geißler, Rainer: Die Sozialstruktur Deutschlands. Aktuelle Entwicklungen und theoretische Erklärungsmodelle. Gutachten, Wirtschafts- und Sozialpolitik , Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn, 2010.

Geißler, Rainer: Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung. Band 6. Wiesbaden, 2011. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Geiling, Heiko: Milieu und Stadt. Zur Theorie und Methode einer politischen Soziologie der Stadt. In: Bremer, Helmut; Lange-Vester, Andrea: Soziale Milieus und Wandel der Sozialstruktur. Die gesellschaftlichen Herausforderungen und die Strategien der sozialen Gruppen. Wiesbaden, 2006.

Gestring, Norbert und Janßen, Andrea: Sozialraumanalysen aus stadtsoziologischer Sicht. In: Riege, Marlo und Schubert, Herbert: Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis. Wiesbaden, 2005. VS Verlag.

Google Inc.: GoogleMaps. Internet-Zugriff zuletzt am 31. 05. 2017 unter: <https://www.google.de/maps/@50.9704933,6.8449969,1231m/data=!3m1!1e3>.

Gutfleisch, Ralf: Sozialräumliche Differenzierung und Typisierung städtischer Räume. Ein Methodenvergleich am Beispiel der Stadt Frankfurt. Band. 128. Frankfurt am Main, 2007. Selbstverlag Rhein-Mainsche Forschungen des Instituts für Humangeographie der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main.

H

Häußermann , Hartmut und Siebel, Walter: Stadtsoziologie – Eine Einführung. 1. Auflage. Wiesbaden, 2004. Campus Verlag.

Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter: FernUniversität Hagen. Internet-Zugriff zuletzt am 09. 12. 2016 unter: <https://vu.fernuni-hagen.de/lvuweb/lvu/file/FeU/KSW/2014SS/03646/oeffentlich/03646-vorschau.pdf>.

Hall, Thomas: Planung europäischer Hauptstädte. Stockholm, 1986.

Hallenberg, Bernd: Interview (vhw-Expertengespräch), geführt von Patrick Torakai am 20.06.2013.

Hammer, Antje und Scheiner, Joachim: Lebensstile, Wohnmilieus, Raum und Mobilität – der Untersuchungsansatz von StadtLeben. In: Beckmann, Klaus; Hesse, Markus; Holz-Rau, Christian und Hunecke, Marcel: StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden, 2006.

Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd: Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Ludwigsburg, Zürich, 2012. Wüstenrot Stiftung und Karl Krämer Verlag.

Hegger, Manfred: Wohnwert-Barometer. Erfassung und Bewertungssystem nachhaltiger Wohnqualität . BMBF-Forschungsbericht, Fachbereich Architektur, Technische Universität Darmstadt. Stuttgart, 2010. Fraunhofer IRB Verlag.

Heinrichsmeier, Benno: Sozialräumliche Differenzierung in Freiburg im Breisgau: eine faktorialökologische Untersuchung von Stadtstrukturen, ihrer Veränderung zwischen 1970 und 1980 und ihre Bedeutung für die Wohnzufriedenheit. Freiburg im Breisgau, 1986. Hochschulsammlung Philosophie Universität Freiburg.

Heuer Dialog GmbH Büro Düsseldorf (I). Internet-Zugriff, zuletzt am 16. 02 2014 unter: <http://www.heuer-dialog.de/page.php?code=insight-2013-01-Kirsch-Wohnquartiere-Vermarktung&page=&print=1>.

Heuer Dialog GmbH Büro Düsseldorf (II). 2014. Internet-Zugriff, zuletzt am 09. 03 2014: http://www.heuer-dialog.de/page.php?code=insight_nr4_2008_5_Speakers_Corner_Spitzner_ILW&page=&print=1.

Hopf, Christel und Weingarten, Elmar: Qualitative Sozialforschung. Stuttgart, 1993.

Hradil, Stefan: Alte Begriffe und neue Strukturen. Die Milieu-, Subkultur- und Lebensstilforschung der 80er Jahre. In: Hradil, Stefan: Zwischen Bewusstsein und Sein. Die Vermittlung "objektiver" Lebensbedingungen und "subjektiver" Lebensweisen. Opladen, 1992.

Hradil, Stefan: Soziale Milieus – eine praxisorientierte Forschungsperspektive.“ In: Bundeszentrale für politische Bildung: Politik und Zeitgeschichte. Bonn, 2006.

Hradil, Stefan: Eine Alternative? Einige Anmerkungen zu Thomas Meyers Aufsatz ‚Das Konzept der Lebensstile in der Sozialstrukturforschung. Opladen, 2001.

Hradil, Stefan: Soziale Ungleichheit in Deutschland. Opladen, 1999.

I

ILS, ZEFIR, HU Berlin: Gutachten für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen. Sozialraumanalyse – Soziale, ethnische und demografische Segregation in den nordrhein-westfälischen Städten. Gutachten, Dortmund und Bochum. Internet-Zugriff zuletzt am 09. 12 2016 unter:

https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/EKALT/13_EK1/EKZukunftStadteNRWILSZEFIRSozialraumanalyse2003.pdf.

Innovationsbegleitung und Innovationsberatung der VDI Technologiezentrum GmbH: Gesellschaftliche Veränderungen 2030, Ergebnisband 1 zur Suchphase von BMBF-Foresight Zyklus II. Forschungsbericht. Düsseldorf, 2015.

INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & CO. KG: Internet-Zugriff, zuletzt am 03. 04. 2014 unter: <http://www.flair-duesseldorf.de/download/4eef1769-6564-42d7-8c22-7becc0a82716/Firmenprofil-INTERBODEN.pdf>.

INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & CO. KG: Internet-Zugriff, zuletzt am 04. 03. 2014 unter: <http://lebenswelten-online.de/about/>.

J

Jacoby, Christian und Kistenmacher, Hans: Planungsprozess und Entscheidung. In: Ritter, Ernst-Hasso und Benz, Arthur; Herausgeber: Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Methoden und Instrumente räumlicher Planung. Hannover, 1998. ARL .

K

Kölner Stadtanzeiger: „wahrZeichen® Marketing-Netzwerk. Internet-Zugriff, zuletzt am 11. 01. 2014 unter: http://www.wahrzeichen.com/media/raw/KSTA_JedemseinMilieu.pdf.

Kommunalabgabengesetz (KAG) Rheinland-Pfalz vom 20. Juni 1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472).

Kötter, Theo und Frielinghaus, Benedikt: Städtebauliche Kalkulation. Eine Methode zur Ermittlung von Siedlungs- und Infrastrukturkosten. DVW-Merkblatt 4-2012, Vogtsburg-Oberrotweil, 2011. Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW) e.V.

Kohn, Wolfgang und Öztürk, Riza: Statistik für Ökonomen. Datenanalyse mit R und SPSS. 3. überarbeitete Auflage. Berlin, Heidelberg, 2011. Springer Gabler.

Kreckel, Reinhard: Soziale Ungleichheiten. Soziale Welt . Band 2 (Sonderband). Göttingen, 1983.

L

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Läpple, Dieter: Essay über den Raum: Für ein gesellschaftswissenschaftliches Raumkonzept. Hamburg, 1991. Institut Stadt- und Regionalökonomie/-soziologie, Technische Universität Hamburg.

Landeshauptstadt Düsseldorf: Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5578/041 (3 Blätter) – Neue Stadtquartiere Düsseldorf – in grüner und violetter Farbe. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Stadtbezirk 1, Stadtteil Pempelfort und Derendorf. Düsseldorf, 2012.

Lindner, Rolf: Walks on the wild side. Eine Geschichte der Stadtforschung. Frankfurt am Main/New York, 2004.

Lindner, Rolf. 1990. Die Entdeckung der Stadtkultur. Soziologie aus der Erfahrung der Reportage. Frankfurt am Main.

M

Müller, Hans-Peter: „Lebensstile. Ein neues Paradigma der Differenzierungs- und Ungleichheitsforschung?“ Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie. Köln, 1989

Mackensen, Rainer: Lokales Handeln in Siedlungswelten. In: Mackensen, Rainer: Handlung und Umwelt – Beiträge zu einer soziologischen Lokaltheorie. Opladen, 2000.

Manderscheid, Katharina: Milieu. In: Reutlinger, Christian; Fritsche, Caroline und Lingg, Eva: Raumwissenschaftliche Basics. Eine Einführung für die Soziale Arbeit. Wiesbaden, 2010.

Matthiesen, Ulf und Nuissl, Henning: Das „Milieu“: Hoffnungsbegriff der räumlichen Planung? STANDORT - Zeitschrift für Angewandte Geographie. Berlin/Frankfurt (Oder), 2000.

Mayring, Philipp: Einführung in die qualitative Sozialforschung. Weinheim/Basel, 2002.

McKenzie, Roderick: The Ecological Approach. In: Park, Robert und Burgess, Ernest: The city – Suggestions for Investigation of Human Behaviour in the Urban Environment. Chicago. 1925.

Meyer, Thomas: Das Konzept der Lebensstile in der Sozialstrukturforschung – eine kritische Bilanz. In: Soziale Welt 3/2001(Nomos).

microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH. 2016 (a): Datenhandbuch 2016. Neuss, 2016.

microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH. 2016 (b): Soziale Milieus in Darmstadt. Dominantes microm GeoMilieu. PDF-Dokument. Herausgeber: microm Micromarketing Systeme und Consult GmbH. Prod. Guido Oemmelen. Neuss, 2016.

microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH. 2016 (c): microm Daten und Analysen. Neuss, 2016.

microm Micromarketing-Systeme und consult GmbH. 2016 (d): Dominantes microm Geo Milieu®. Neuss, 2016.

microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH. 2016 (e). „microm mapChart Manager.“ Internet-Zugriff zuletzt am 01. 08 2016 unter: <https://web.mapchart.com/stable/manager.jnlp>.

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz und Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2017 a): Internet-Zugriff auf den Folgekostenrechner des Landes Rheinland-Pfalz, zuletzt am 10. 06 2017 unter: <http://www.folgekostenrechner-rlp.de/pg/allgemein.php>.

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz und Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2017 b): Internet-Zugriff auf den Folgekostenrechner des Landes Rheinland-Pfalz, zuletzt am 15. 06 2017. <http://www.folgekostenrechner-rlp.de/files/EingabemaskenPDF.zip>.

N

Neu, Marc: Sozialraumstrukturen im Wandel. Bochum, 2007.

NRW BANK: Wohnungsmarktbericht NRW 2016. Düsseldorf, 2016.

O

Opaschowski, Horst: Besser leben – Schöner Wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft. Bonn, 2005.

Otte, Gunnar: Entwicklung und Test einer integrativen Typologie der Lebensführung für die Bundesrepublik Deutschland. Zeitschrift für Soziologie, Jahrgang 34, Heft 6. Stuttgart, 2005. Lucius & Lucius Verlag Stuttgart.

P

Park, Robert Ezra und Burgess, Ernest Watson: The city. Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment. Chicago/London, 1925. The University of Chicago Press.

Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. Kaiserslautern, 2012.

Popper, Karl: Logik der Forschung. Tübingen, 1969.

R

Redfield, Robert: Cities in Worls History. In: Kleniewski, Nancy und Thomas, Alex: Cities, Change & Conflict. A political economy of urban life. Belmont, 2011.

Riege, Marlo und Schubert, Herbert: Zur Analyse sozialer Räume – ein interdisziplinärer Integrationsversuch. In: Riege, Marlo und Schubert, Herbert: Sozialraumanalyse – Grundlagen, Methoden, Praxis. Opladen, 2005.

Roth, Ralf: Sozialräumliche Untersuchung von Wohneigentum in Frankfurt am Main um 1850. Fallstudie zum Forschungsprojekt Urbane Stadtentwicklung - Wohnen in der Stadt. In: Harlander, Tilmann: STADTWOHNEN. GESCHICHTE – STÄDTEBAU – PERSPEKTIVEN. München, 2007. DVA.

S

Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH: Die Siedlung – ein starkes Stück Saarbrücken. Chronik 2011/2012. Saarbrücken, 2013.

Schader Stiftung: Internet-Zugriff, zuletzt am 15. 07 2016: <https://www.schaderstiftung.de/themen/demographie-und-strukturwandel/fokus/sozialer-wandel/artikel/sozialer-wandel-der-begriff/>.

Schneider, Nicole und Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse, Mobilität . Opladen, 1999.

Schnur, Olaf: Neighbourhood Treck – Vom Chicago Loop nach Bochum-Hamme – Quartiersforschungskonzepte im Überblick. Arbeitsberichte # 145, Geographisches Institut Humboldt-Universität zu Berlin, Berlin, 2008.

Schulte, Karl Werner: Immobilienökonomie. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. Band. I. München, 2008.

Siebel, Walter: Die europäische Stadt. edition suhrkamp, 2004.

Simmel, Georg: Die Großstädte und das Geistesleben. In: Simmel, Georg: Das Individuum und die Freiheit. Berlin, 1992.

Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH: Internet-Zugriff, zuletzt am 02. 01 2014 unter: <http://www.sinus-institut.de/service/downloadcenter.html>.

Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH: Die Sinus-Milieus: Update 2010. Hintergründe und Fakten zum neuen Sinus-Milieumodell. Heidelberg, 2010.

Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH: Internet-Zugriff, zuletzt am 04. 12 2016 unter: <http://www.sinus-institut.de/sinus-loesungen/sinus-milieus-deutschland/>.

Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH: „Sinus-Milieu-Gutachten zur Wohnentwicklung der Konversionsfläche Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Wohnsiedlung. Sinus-Bericht für die Stadt Darmstadt.“ Projektbericht. Heidelberg, 2016.

Sinus Sociovision: Informationen zu den Sinus-Milieus. Heidelberg, 2005.

Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Göttingen. Internet-Zugriff der Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Göttingen, zuletzt aufgerufen am 26. 06 2017 unter:

https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwjbm3H2tVUAhXBfAKHTxLD_8QFggmMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.uni-goettingen.de%2Fde%2F111790.html&usq=AFQjCNGE5m6pQojRGD5Jq3AzWUSJ6aBEtQ.

SPIEGEL-ESSAY (Herausgeber: Dirk Kurbjuweit am 11. 10.2010): Internet-Zugriff der SPIEGEL ONLINE GmbH am 26. 11 2016 unter: <http://magazin.spiegel.de/EpubDelivery/spiegel/pdf/74184564>.

Stadt Düsseldorf. Internet-Zugriff, zuletzt aufgerufen am 03. 04 2014 unter: <http://www.duesseldorf.de/planung/projekte/wohnbau/leshalles/index.shtml>.

Stadt Köln: Internet-Zugriff auf die Webseite der Stadt Köln, zuletzt aufgerufen am 16. 02 2014 unter: www.koeln-widdersdorf.de/wig/aktionen/information_w_sued_hq.pdf.

Stadt Konstanz (2014): Handlungsprogramm Wohnen in Konstanz. Teil 1 und Teil 2. Anlage 1. Bericht. Konstanz, 2014.

Stadt Konstanz (2016): Internet-Zugriff auf die Webseite der Stadt Konstanz, zuletzt aufgerufen am 07. 10 2016 unter: www.konstanz.de/umwelt/01029/07657/index.html?lang=de.

Stadt Konstanz, Hauptamt Statistik und Steuerungsunterstützung: Sinus-Milieus in der Stadt Konstanz. Statistik-Bericht, Konstanz, 2012.

Stadt Konstanz, Hauptamt Statistik und Steuerungsunterstützung: Internet-Zugriff auf die Webseite der Stadt Konstanz, zuletzt aufgerufen am 07. 10 2016 unter:
http://www.stadt.konstanz.de/rathaus/00749/01594/04880/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,lnp6lONTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCFfX94f2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--.

Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 61.0 Projektgruppe Konversion: Rahmenplan Benjamin Franklin Village. Mannheim, 2014.

Stadt Mannheim: Weissbuch IV. Bilanz der Konverion von 2011-2016 in Mannheim. Mannheim, 2016.

Stadt Mannheim 2017 (1): Internet-Zugriff auf die Webseite der Stadt Manheim am 03. 06 2017, zuletzt aufgerufen unter: <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/daten-und-fakten/stadtgebiet-und-flaechennutzung>.

Stadt Mannheim 2017 (2): Internet-Zugriff auf die Webseite der Stadt Manheim am 03. 06 2017, zuletzt aufgerufen unter:
https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/14449/01_innenstadt_jungbusch_2016.pdf.

Stadt Mannheim 2017 (3): Internet-Zugriff auf die Webseite der Stadt Manheim am 22. 06 2017, zuletzt aufgerufen unter:
https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/14449/mannheim_2016.pdf.

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf: Ein Dialog zur Stadtentwicklung. Wohnen in Düsseldorf. Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf. Band 13. Düsseldorf, 2007.

Statista GmbH: Internet-Zugriff auf die Webseite der Statista GmbH, zuletzt aufgerufen am 03. 06. 2017 unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161856/umfrage/geburten-nach-dem-alter-der-mutter-in-deutschland/>.

Statistisches Bundesamt (2016). Internet-Zugriff am 15. 10 2016, zuletzt aufgerufen unter:
https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/BestandWohnungen2050300157004.pdf?__blob=publicationFile.

Statistisches Bundesamt 2017 (a): Statistisches Jahrbuch 2016, Band 2 Bevölkerung, Familien, Lebensformen.“ Statistisches Jahrbuch. Wiesbaden, 2017.

Statistisches Bundesamt 2017 (b): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Wanderungen 2015. Fachserie 1 Reihe 1.2. Wiesbaden, 2017.

Statistisches Bundesamt 2017 (online): Statistisches Bundesamt. Wohnungsbestand in Deutschland. Internet-Zugriff am 10. 07 2017, zuletzt aufgerufen unter:
<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html>.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2014 (a): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Bundesland Rheinland-Pfalz am 09.05.2011. Bad Ems, 2014.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2014 (b). Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Kreisfreie Stadt, Kaiserslautern, Stadt am 09.05.2011. Bad Ems, 2014.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2015): Rheinland-Pfalz 2060 Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013). Korrigierte Fassung vom 22.07.2015. Bad Ems, 2015.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Statistisches Jahrbuch 2016. Bad Ems, 2016.

Steinebach, Gerhard; Feser, Hans Dieter und Müller, Paul: Stadtentwicklungskonzeption StadtTechnopole Kaiserslautern. Forschungsbericht, Lehrstuhl Stadtplanung, TU Kaiserslautern, Fachbereich Raum- und Umweltplanung. Kaiserslautern, 2004. Technische Universität Kaiserslautern.

Steinebach, Gerhard: Dynamisierung von Planverfahren der Stadtplanung durch Informations- und Kommunikationssysteme. Kaiserslautern, 2006. Technische Universität Kaiserslautern.

Steinebach, Gerhard: Zukunftsorientierte Managementstrategien zur Bewältigung komplexer Problemlagen in stadtplanerisch schwierigen Räumen. In: Spannowsky, Willy und Mitschang, Stephan: Planung heute und morgen. Ausgewählte Problemfelder städtebaulicher Planung. Köln, 2001.

Steinebach, Gerhard; Herz, Sabine und Jacob, Andreas: Ökologie in der Stadt- und Dorfplanung. Ökologische Gesamtkonzepte als planerische Zukunftsvorsorge. Herausgeber: Hellmut Wollmann und Gerd-Michael Hellstern. Band. 40. Basel, Boston, Berlin, 1993. Birkhäuser Verlag.

Steinebach, Gerhard, und Reinhard, T.: Pilotprojekte zur beschleunigten und verbilligten Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für den familiengerechten Wohnungsbau. Forschungsbericht Nr. 8/1999, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Auftraggeber), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Herausgeber). Bonn, 1999. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Selbstverlag).

Stelling, Sonja: Wirtschaftlichkeit kommunaler Baulandstrategien. Städtebauliche Kalkulation und Finanzierung kommunaler Infrastruktur im Prozess der Bauleitplanung. Bonn, 2005.

Strohmeier, Klaus-Peter: Quartier und soziale Netzwerke – Grundlage einer sozialen Ökologie der Familie. Bielefeld, 1983.

T

Thome, Helmut: Wertewandel in Europa aus Sicht der empirischen Sozialforschung. In: Joas, Hans und Wiegant, Klaus: Die kulturellen Werte Europas. Frankfurt, 2005.

Thompson, Edward Palmer: Die Entstehung der englischen Arbeiterklasse. Band 2. Frankfurt/Main, 1987.

U

Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein (ULD): Datenschutz und Geoinformationen. Studie. Kiel, 2007.

Urban, Michael und Weiser, Ulrich: Kleinräumige Sozialraumanalyse. Theoretische Grundlagen und praktische Durchführung. Identifikation und Beschreibung von Sozialräumen mit quantitativen Daten. Dresden, 2006. SAXONIA VERLAG für Recht, Wirtschaft und Kultur GmbH.

V

Verein für Sozialplanung VSOP e.V.: Internet-Zugriff auf die Webseite des Vereins für Sozialplanung VSOP e.V. am 26. 01 2014, zuletzt aufgerufen unter:
<http://www.vsop.de/index.php?page=1125753123&f=1&i=x>.

Vester, Michael: Autoritarismus und Klassenzugehörigkeit. In: Demirovic, Alex: Modelle kritischer Gesellschaftstheorie. Stuttgart, 2003.

Vester, Michael; von Oertzen, Peter; Geiling, Heiko; Herman, Thomas und Müller, Daniela: Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Frankfurt am Main, 2001.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (a): Kurzportrait der sozialen Milieus in den Themenfeldern Wohnen und Wohnumfeld. Auszug aus einem Forschungsbericht, Berlin, 2016. Internet-Zugriff, zuletzt am 24. 11 2016 unter: http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/06_forschung/PDF/Kurzportrait_der_sozialen_Milieus.pdf.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (b): Anwendungen der Mikromilieus aus Nutzersicht. Die Handlungsfelder Stadtentwicklung und Wohnen. Drittes microm Kolloquium –mikrogeographische Daten in der Praxis: Anwender berichten. Köln, 2016. Internet-Zugriff, zuletzt am 24. 11 2016 unter: <http://www.microm-online.de/aktuelle-infos/veranstaltungen-und-termine/anmeldung-microm-kolloquium-2017/>.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (c): Internet-Zugriff auf die Webseite des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., zuletzt aufgerufen am 02. 12. 2016 unter: http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/04_wir-ueber-uns/Profil/vhw_Profil_12_2015.pdf.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (d): Internet-Zugriff auf die Webseite des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., zuletzt aufgerufen am 02. 12 2016 unter: <http://www.vhw.de/staedtenetzwerk/mitglieder/>.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2016 (e): Internet-Zugriff auf die Webseite des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., zuletzt aufgerufen am 02. 12 2016 unter: <http://www.vhw.de/forschung-und-politik/gesellschaftliche-vielfalt-und-kohaesion/milieus-als-handlungsansatz-fuer-die-stadtentwicklung/>.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2011: Sozialraum- und Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Delmenhorst. Berlin, 2011. vhw.

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. 2013: vhw-Kommunikationshandbuch. Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft. Berlin, 2013. vhw-Schriftenreihe 4.

W

Wüst, Thomas: Urbanität: Ein Mythos und sein Potential. Wiesbaden, 2004.

Wüstenrot Stiftung: Raumpilot. Bd. 1. 4 Bde. Ludwigsburg, 2012. Karl Krämer Verlag.

wahrZeichen. 2013. Internet-Zugriff auf die Webseite der Heuer Dialog GmbH Büro Düsseldorf, zuletzt aufgerufen 20. 10 2016 unter: <https://www.heuer-dialog.de/pages/insight-2013-01-Kirsch-Wohnquartiere-Vermarktung>.

WGZ Immobilien und Treuhand GmbH: Internet-Zugriff, zuletzt aufgerufen am 24. 02 2014 unter: <http://www.wgz-it.de/de/wgz-immobilien-und-treuhand/unternehmen/presse/2007/070308.html>.

Wietzel, Ingo: Methodische Anforderungen zur Qualifizierung der Stadtplanung für innerstädtisches Wohnen durch Mixed Reality-Techniken und immersive Szenarien. Kaiserslautern, 2007. Technische Universität Kaiserslautern.

Wirtschaftsmagazin der Rhein-Neckar-Zeitung. 2013.

Lebenslauf

Persönliche Angaben

Name: Patrick Farid Torakai
Geburtsdatum /-ort: 3. Oktober 1984 in Kaiserslautern

Schulischer Werdegang

1991 – 1995 Grundschule Enkenbach
1995 – 2004 Burggymnasium Kaiserslautern, Abschluss: Abitur

Zivildienst

2004 – 2005 Zivildienst beim Referat Umweltschutz, Stadt Kaiserslautern

Hochschulausbildung

2005 – 2012 Studium der Raum- und Umweltplanung an der Technischen Universität Kaiserslautern, Abschluss: Diplom

Beruflicher Werdegang

2006 – 2012 Werksstudent bei der ARCADIS Deutschland GmbH in Frankfurt am Main und in Kaiserslautern

2010 Wissenschaftliche Hilfskraft an der Technischen Universität Kaiserslautern am Lehrstuhl Stadtplanung

seit 2012 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl Stadtplanung, Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach | Fachbereich Raum- und Umweltplanung | Technische Universität Kaiserslautern

seit 2014 Freiberufliche Tätigkeit im Rahmen von Stadtentwicklungs- und Konversionsprojekten