

Erste Ergebnisse einer Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie, hier für Migranten

Stadt Delmenhorst

Geschäftsbereich Wirtschaft

Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik

Niedersachsenforum

am 23. September 2010, Veranstaltungszentrum Delmenhorst



1. Daten zu Ausländern in Delmenhorst

2. Wohnungsmarktstrategie

- Zielgruppenorientierung
- Sinus-Milieus

1. Daten zu Ausländern in Delmenhorst

1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst

Anzahl der Ausländer/Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung:

- Einwohner in Delmenhorst gesamt (Stand 2010): ca. 77.000
- Ausländer in Delmenhorst (Stand Juni 2010): ca. 6.000
Anteil der Ausländer an den Einwohnern ca. 8% **zum Vergleich:**
6% Landesdurchschnitt, 14 % Hannover, 10 % Salzgitter
- Geschätzte Zahl für Einwohner mit Migrationshintergrund in Delmenhorst: rund 25%, ca. 19.000
 - davon 13.000 Deutsche mit Migrationshintergrund
 - davon ca. 6.000 Einwohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit

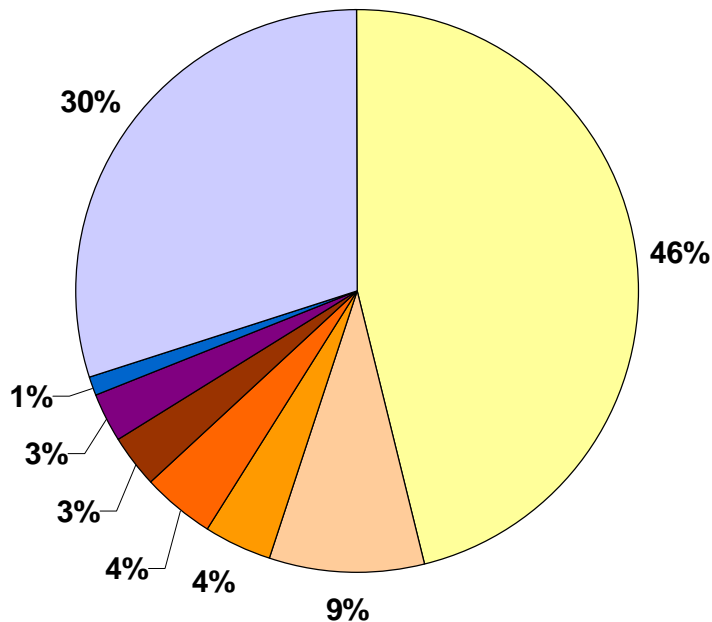
Hinweis: nachfolgende Statistiken beziehen sich immer auf die Daten des Ausländerzentralregisters und die Daten des Fachdienstes Bürgerservice der Stadt Delmenhorst

1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst

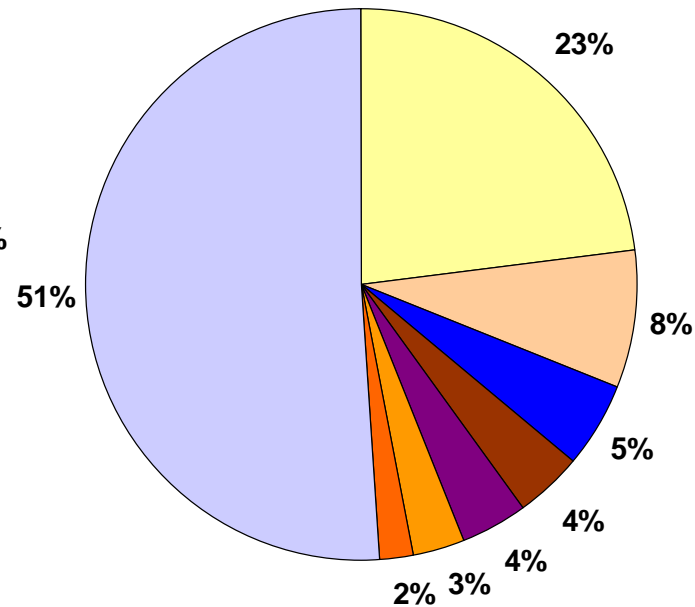
Nationalität der Ausländer

(im Vergleich zum Landesdurchschnitt):

Delmenhorst



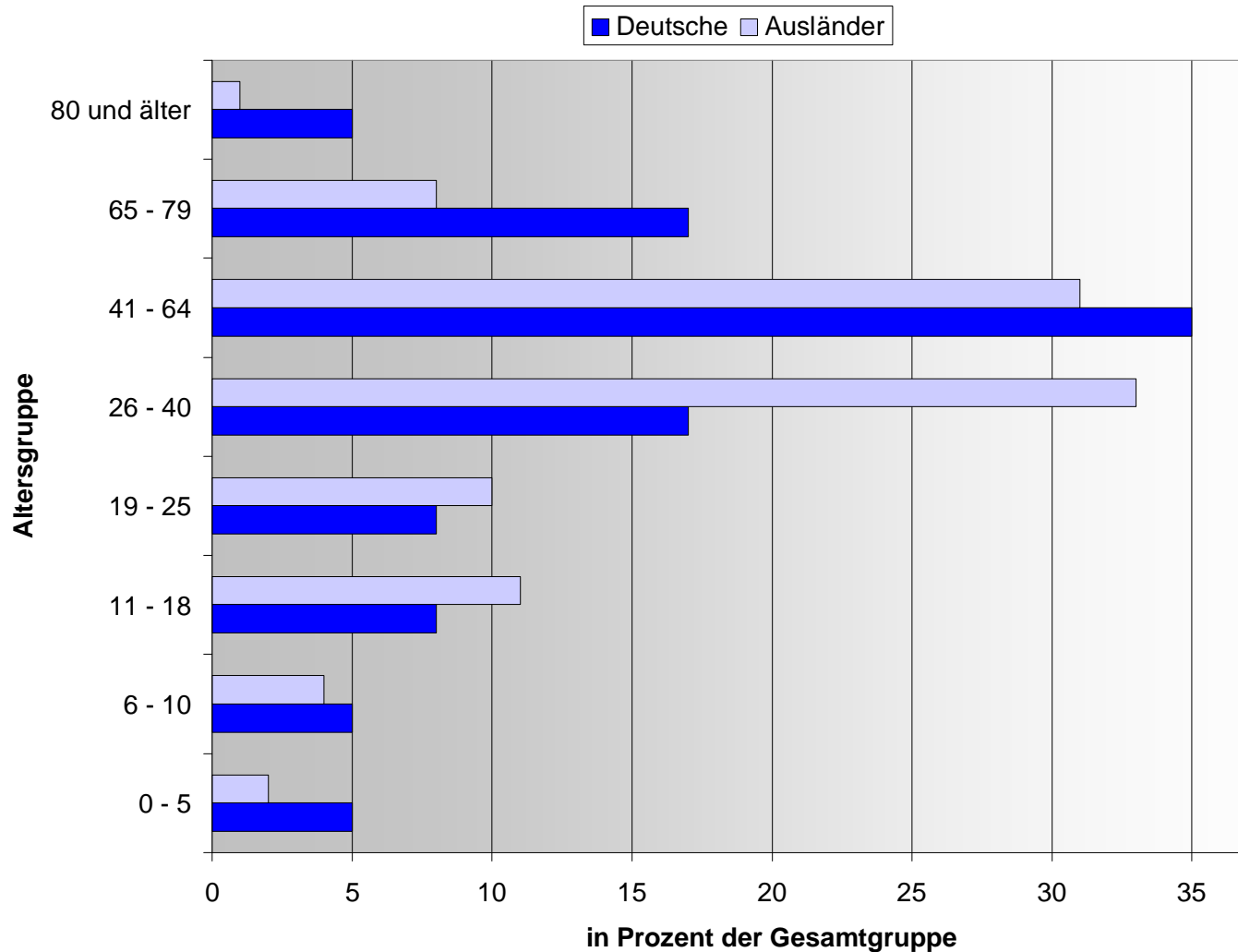
Niedersachsen



Überdurchschnittlicher Anteil von „Türken“ wegen großer aramäischer Bevölkerungsgruppe (christliche Minderheit der Türkei) in Delmenhorst (ca. 2.000 Personen)

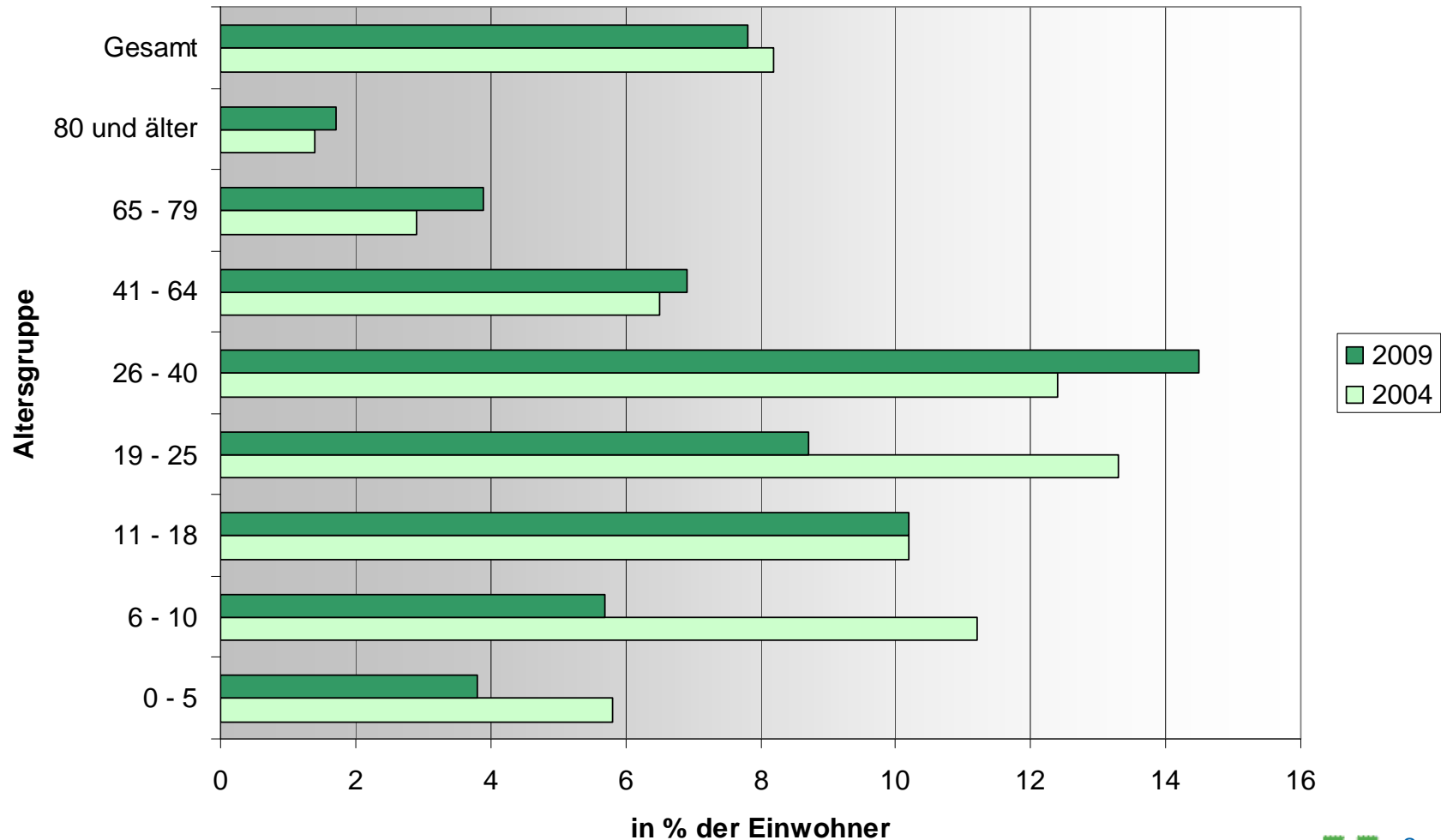
1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst

Altersstruktur Deutsche/Ausländer (2009) (Gesamtstadt):



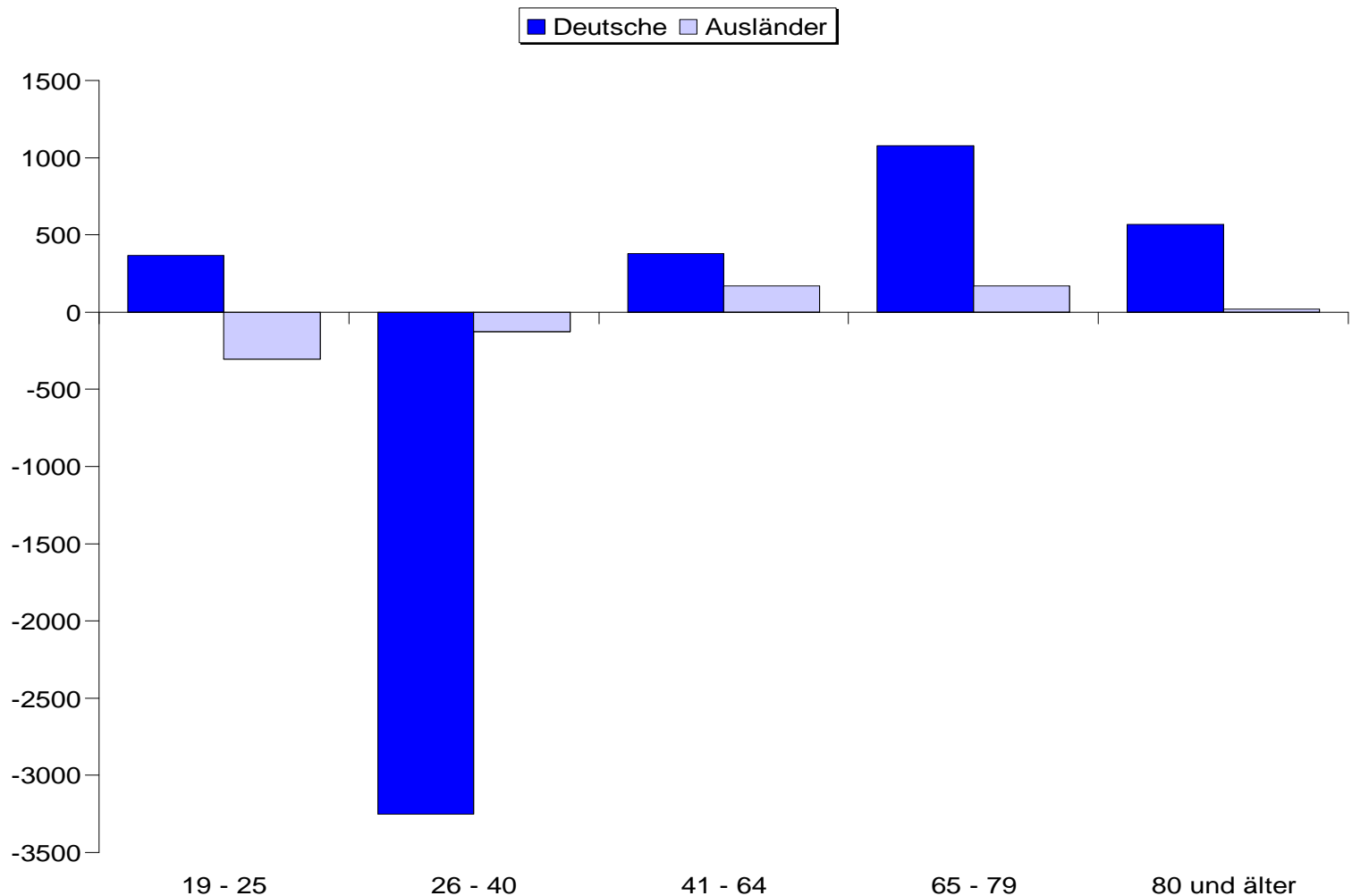
1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst

Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen (Entwicklung)



1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst

Entwicklung der Altersgruppen: Deutsche/Ausländer
(in absoluten Werten, Veränderung Anzahl der EW 2004 bis 2009)



1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst

Altersstruktur der Ausländer - Senioren

- Anteil der Ausländer an den Senioren ist noch sehr gering

Alter 65 bis 80 (2009):

Gesamt: 12.829 EW, Ausländer: 507 EW (4 %)

Alter über 80 (2009):

Gesamt: 3.568 EW, Ausländer: 60 EW (2 %)

- Anteil der ausländischen Senioren wächst jedoch stark

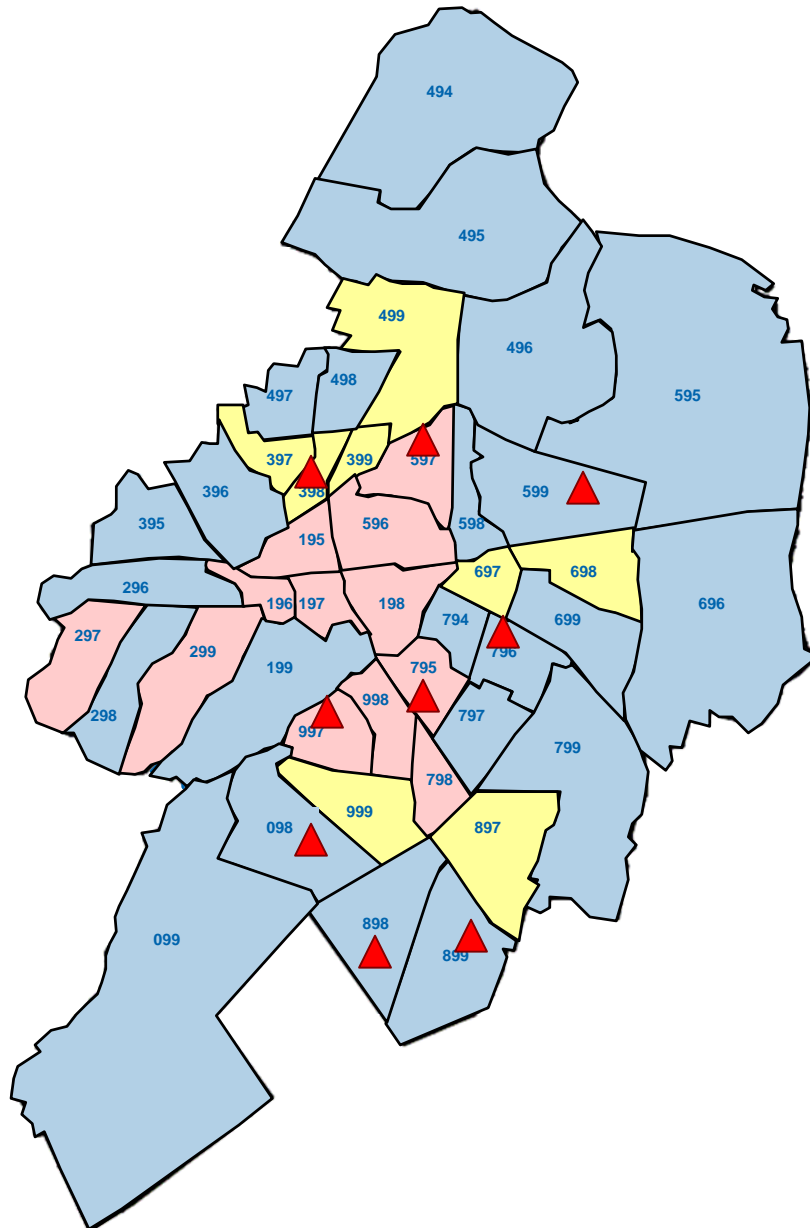
Alter 65 bis 80 (2004 bis 2009):

Gesamt: + 1.245 EW (+ 11 %), Ausländer: + 169 EW (+ 50 %)

Alter über 80 (2004 bis 2009):

Gesamt: + 569 EW (+ 20 %), Ausländer: + 40 EW (+ 40 %)

1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst



Wohnorte der Ausländer:

Legende

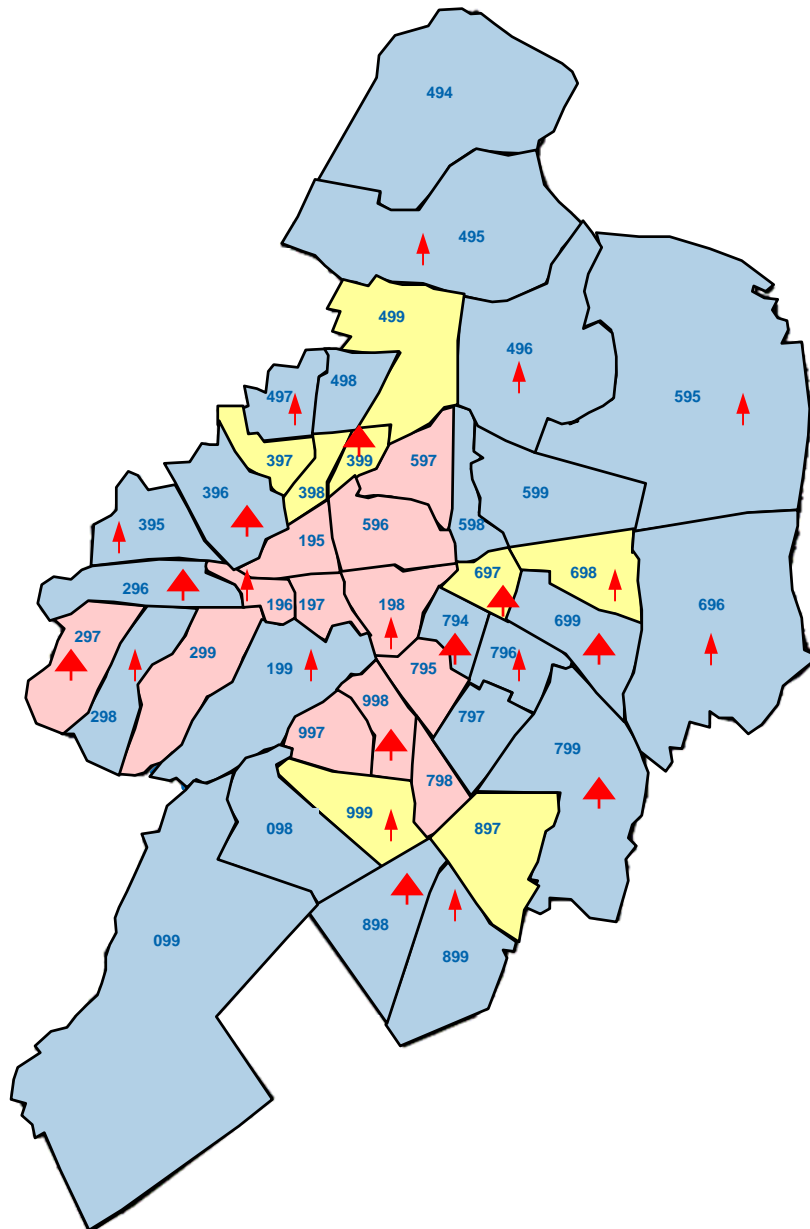
Ausländeranteil

- Überdurchschnittlich
- Durchschnittlich
- Unterdurchschnittlich

Anteil älterer Ausländer (41 Jahre und älter)

- Überdurchschnittlich

1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst



Wohnorte der Ausländer:

Legende

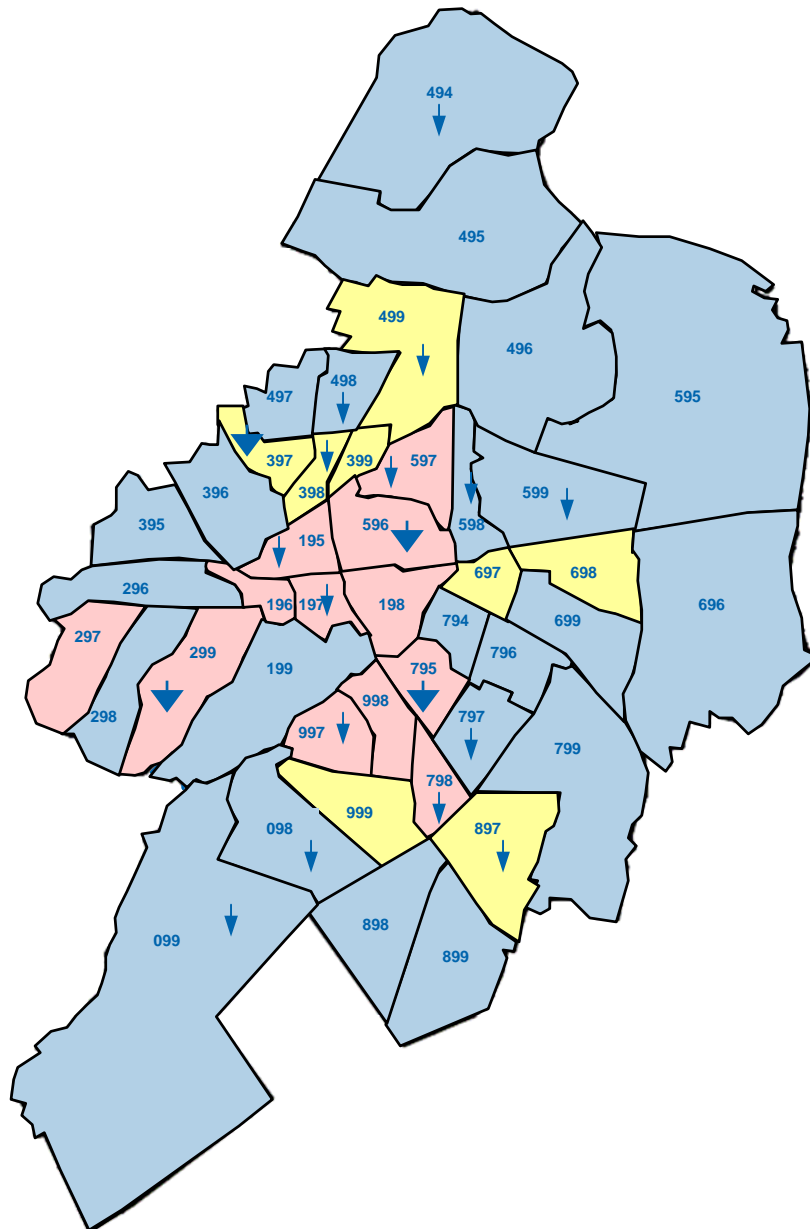
Ausländeranteil

- Überdurchschnittlich
- Durchschnittlich
- Unterdurchschnittlich

Entwicklung von 2004 bis 2009

- Starker Anstieg
- Leichter Anstieg

1 Daten zu Ausländern in Delmenhorst



Wohnorte der Ausländer:

Legende

Ausländeranteil

- Überdurchschnittlich
- Durchschnittlich
- Unterdurchschnittlich

Entwicklung von 2004 bis 2009

- Leichter Rückgang
- Starker Rückgang

2. Wohnungsmarktstrategie

- Zielgruppenorientierung
- Sinus-Milieus

2. Wohnungsmarktstrategie

Die Delmenhorster Wohnungsmarktstrategie ist **zielgruppenorientiert**, vor dem Hintergrund

- eines entspannten Wohnungsmarktes (das Angebot ist insgesamt höher als die Nachfrage), daher
- haben die Nachfrager eine große Auswahl, insbesondere im mittleren Preissegment.
- Speziell in Delmenhorst beeinflusst der Wohnungsmarkt die Sozialstruktur der Bevölkerung stark.

2. Wohnungsmarktstrategie

Sinus-Milieu ist ein Begriff aus der Konsumforschung. Die Sinus-Milieus gruppieren Menschen, die sich in ihrer grundlegenden Wertorientierung und damit auch ihren Vorlieben bzw. Präferenzen ähneln.

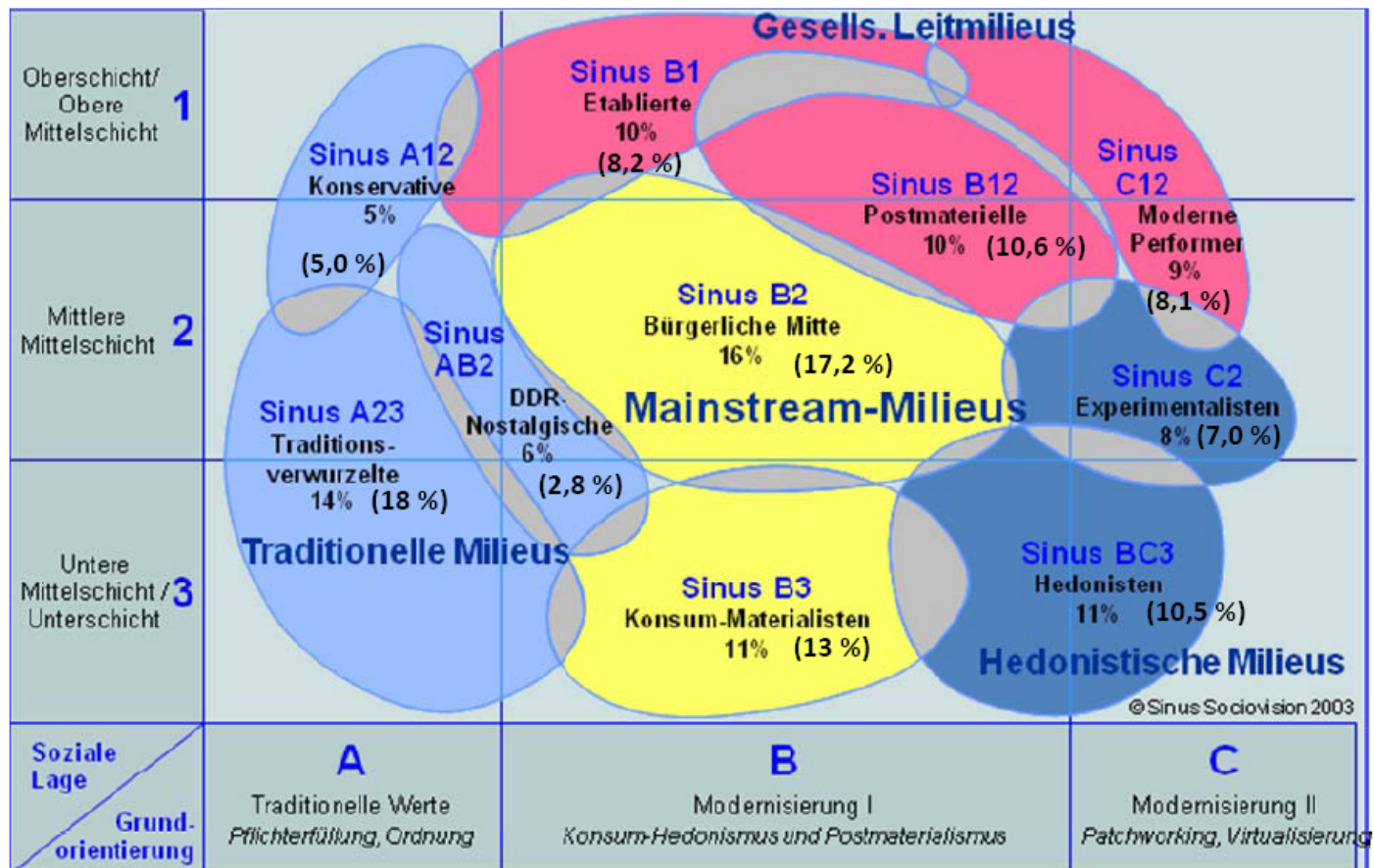
Warum beschäftigt sich die Stadtentwicklung damit?

- Sinus-Milieus haben auch unterschiedliche Präferenzen bei der Wahl des Wohnortes und der Immobilien
- Auf einem „entspannten Wohnungsmarkt“ ist für eine erfolgreiche Vermarktung ein der jeweiligen Zielgruppe entsprechendes Angebot erforderlich
- Delmenhorst muss die Wohnbauflächenpolitik auf bestimmte Zielgruppen ausrichten, um einen sozialen Strukturwandel zu erreichen

2. Wohnungsmarktstrategie

Gesamt Sinus-Milieus in Delmenhorst

Die Sinus-Milieus® in Deutschland – Das Modell und Kurzcharakteristika (in Klammern: Anteil der Milieus in Delmenhorst, in %)



2. Wohnungsmarktstrategie

Wohnpräferenzen der Milieus und Akzeptanz der Nachbarschaft zu Ausländern

Postmaterielle und Experimentalisten:

- führen weitgehend problemlose Nachbarschaft mit Migranten
- Aktionsradius ist weit über das Wohnquartier hinaus gespannt

Postmaterielle (PMA): _Liberale Grundhaltung, postmaterielle Werte (Milieu definiert sich weniger über Besitz) und intellektuelle Interessen, kosmopolitische Weltsicht, kritische Haltung, teilweise Widersprüche.

Experimentalisten (EXP): _Ungehinderte Spontaneität, Leben in Widersprüchen, Selbstverständnis als Lifestyle-Avantgarde, materieller Erfolg spielt untergeordnete Rolle.

2. Wohnungsmarktstrategie

Wohnpräferenzen der Milieus und Akzeptanz der Nachbarschaft zu Ausländern

Konsum-Materialisten:

- sind aus wirtschaftlichen Gründen auf preiswerte Wohnungen angewiesen
- Nachbarschaft zu Migranten erfolgt zwangsläufig aus ökonomischen Gründen

Konsum-Materialisten (MAT): Ziel ist es, Anschluss zu halten an die Konsumstandards der breiten Mitte als Kompensationsversuch für soziale Benachteiligungen; verbreitet hohe Unzufriedenheit.

2. Wohnungsmarktstrategie

Wohnpräferenzen der Milieus und Akzeptanz der Nachbarschaft zu Ausländern

Bürgerliche Mitte:

- suchen bevorzugt homogene Nachbarschaften
- weichen Nachbarschaften mit Migranten möglichst aus
- die Gruppe der bürgerlichen Mitte ist in Delmenhorst überrepräsentiert

Bürgerliche Mitte (BÜM): Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, nach gesicherten und harmonischen Verhältnissen, latente Ängste vor dem sozialen Abstieg, kinderfreundliches, familienfreundliches Milieu.

2. Wohnungsmarktstrategie

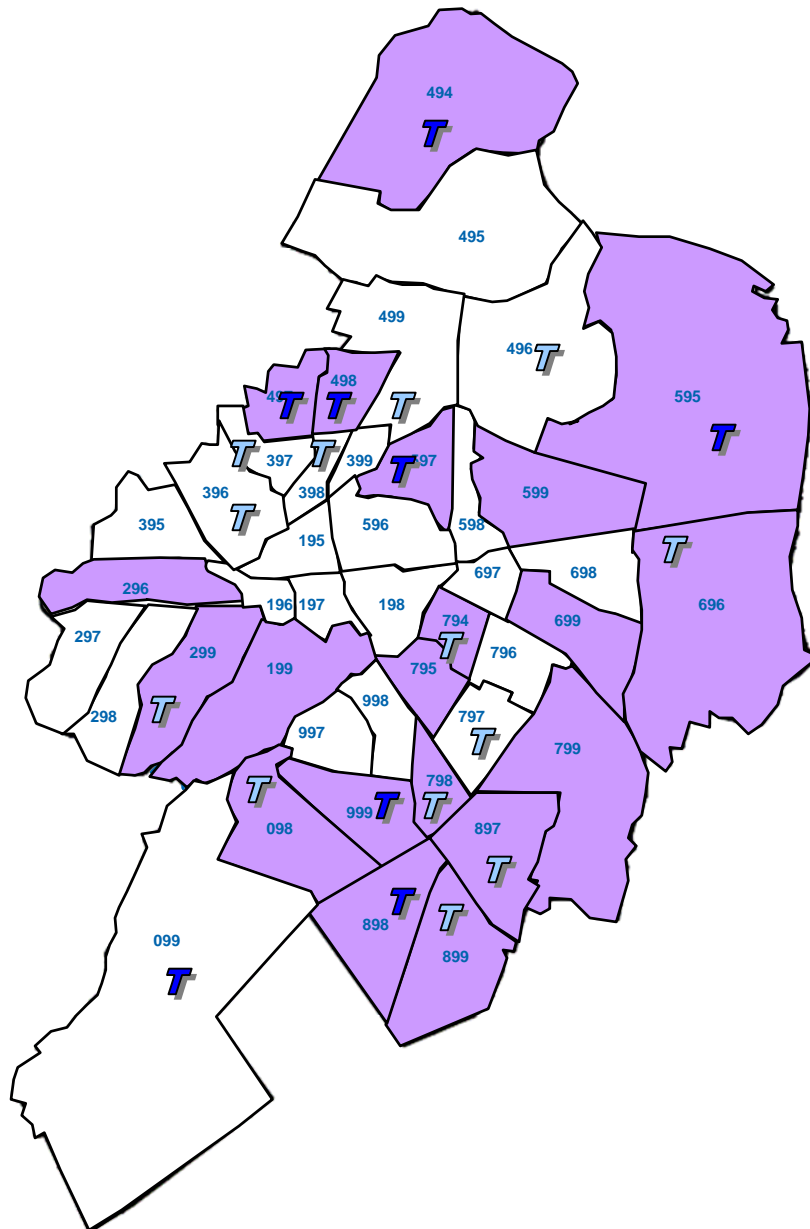
Wohnpräferenzen der Milieus und Akzeptanz der Nachbarschaft zu Ausländern

Traditionsverwurzelte:

- sind ihrem Wohnstandort sehr lange treu
- wegen räumlicher Beharrung wird Nachbarschaft zu Migranten weitgehend toleriert


Traditionsverwurzelte (TRA): Verwurzelt in der kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur, Bescheidenheit und Anpassung an die Notwendigkeiten.

2. Wohnungsmarktstrategie





Wohnorte der Alten:

Legende

 Statistische Unterbezirke, in denen in den nächsten Jahren verstärkt ein Generationswechsel ansteht

Hoher Anteil Traditionalisten

 Überdurchschnittlicher Anteil (18 bis 30% der Bevölkerung)

 Sehr hoher Anteil (über 30% der Bevölkerung)

2. Wohnungsmarktstrategie

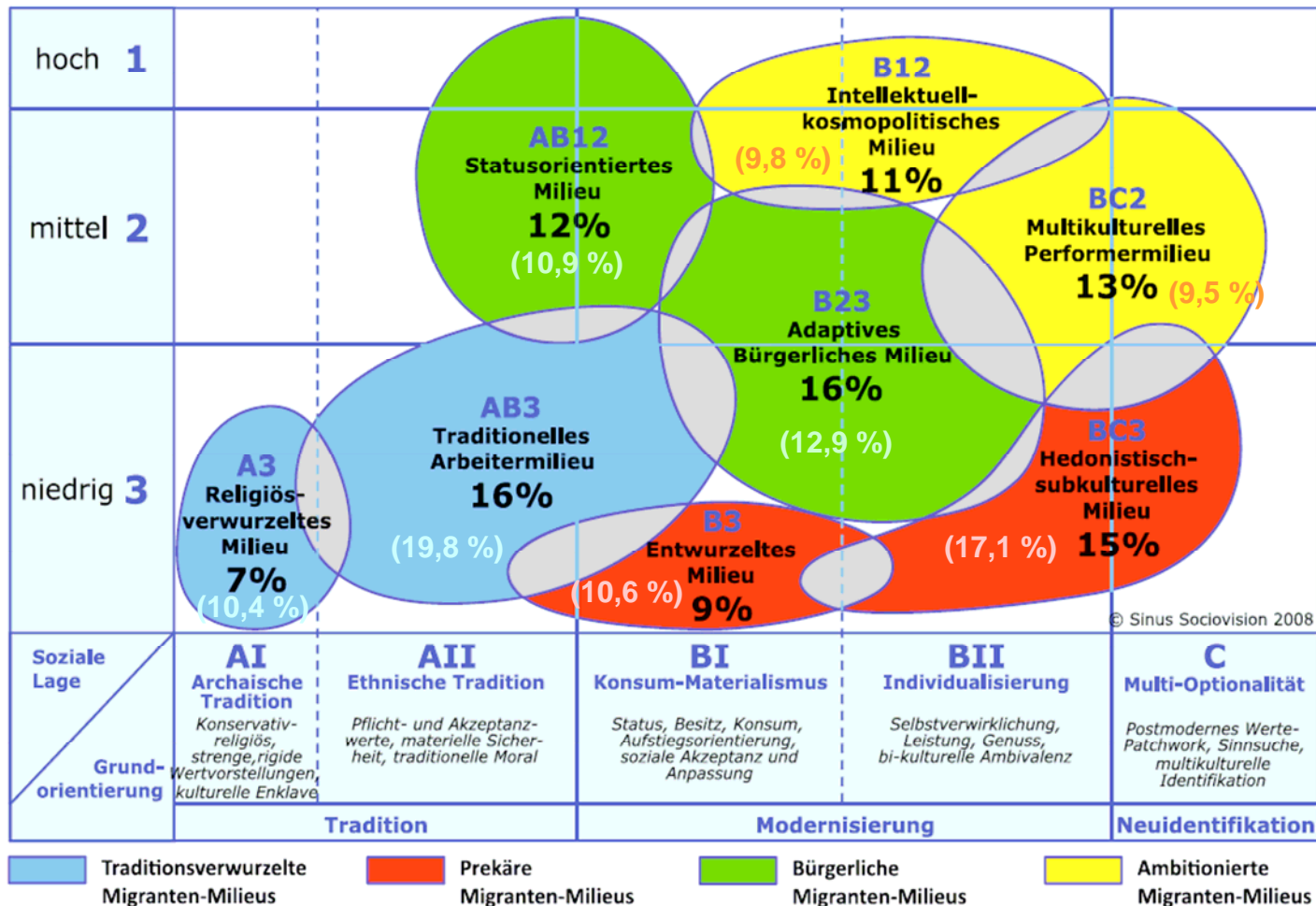
In welche Sinus-Milieus sind Ausländer in Delmenhorst einzuordnen?

- Überwiegend untere und mittlere Mittelschicht wegen geringerem Einkommen und sozialer Lage
- Bei der/dem Grundorientierung/Wertesystem gibt es eine Auffächerung von traditionellen Werten, Konsum-Hedonismus bis zum Patchworking

Seit 2008 gibt es auch Sinus-Milieu-Aufteilungen für Migranten in Deutschland, seit 2009 für Migranten in Delmenhorst:

2. Wohnungsmarktstrategie

Sinus-Milieus der Migranten in Deutschland und Delmenhorst (in Klammern)



2. Wohnungsmarktstrategie

Zusammenfassung der Wohnungsmarktstrategie

Zielgruppenorientierung im Wettbewerb um Einwohner

Differenzierte Angebote auf dem Wohnungsmarkt:

- Vom klassischen EFH im Grünen
- über „town-house“ innenstadtnah
- zum Stadtumbau im Geschosswohnungsbau
- und neuen Formen des altengerechten Wohnens

Thesen:

- Migranten benötigen keine speziellen Angebote. Die Gruppe der Migranten ist so stark differenziert, dass diese, wie die Deutschen, sehr unterschiedliche Wohnwünsche haben
- Auf einem entspannten Wohnungsmarkt („Nachfragermarkt“) ist die Befriedigung der Wohnvorstellungen der Migranten einfacher