



Peter Rohland

Neue Wege in der Wohnungsmarktbeobachtung

Dem „Vater der Fließbandfabrikation“, Henry Ford, wird bekanntlich der Ausspruch zugeschrieben, der Käufer könne die Farbe eines Ford-Automobils frei wählen, so lange es nur schwarz sei. Diese angebotsorientierte Produktionsweise kann ohne Abstriche auch auf den Wohnungsbau der Nachkriegszeit übertragen werden. Die Fortschreibung dieser Produktionsweise ist aber angesichts der Veränderungsprozesse auf den Wohnungsmärkten unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten fragwürdig – und für die Produzenten unter Risikogesichtspunkten nicht mehr hinreichend kalkulierbar. Die Ungewissheit resultiert aus regional unterschiedlichen, vielfach sogar gegenläufigen Markttendenzen, neuen demographischen Entwicklungen und einer immer stärkeren Ausdifferenzierung der Wohnwünsche. Damit rücken die Nutzer der Wohnobjekte in den Mittelpunkt des Wohnungsmarktes: Je mehr die spezifischen Bedarfe der Wohnraum-Nachfrager bekannt sind, desto eher haben nachfrageorientierte Anbieter die Chance, zukunfts- und erfolgsorientiert planen, bauen und investieren zu können.

Wie aber lässt sich der Informationsbedarf der Akteure befriedigen? Vor allem seitens der qualitativen Nachfrage fehlt eine belastbare Informationsbasis. Wie leben die Wohnkonsumenten heute und in der Zukunft? Wo sind ihre Spielräume, Grenzen und Möglichkeiten, was ist ihnen wichtig und was bedeutet Wohnen aus ihrer Sicht heute und morgen?

Hier setzt das vom vhw initiierte Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ an, das unter der wissenschaftlichen Leitung von Prof. Dr. Klaus M. Schmals, Universität Dortmund, und unter Beteiligung von Sinus Sociovision (Heidelberg) und microm (Neuss) die Lebensstil- und Milieuforschung auf den Wohnungssektor überträgt. Konzeptionell unterscheidet sich dieses Projekt von den bisherigen, weitgehend deskriptiv gehaltenen Ansätzen darin, dass

- der Milieuansatz – den Wohnungsmarktgegebenheiten entsprechend – auf kleinräumige Ebene übertragen und somit praktisch nutzbar gemacht wird;
- die Ergebnisse der Lebensstil-/Milieuforschung nicht isoliert betrachtet, sondern mit „harten“ Indikatoren, aus der amtlichen Statistik, verknüpft und verglichen werden und
- der Ansatz von Beginn an die Veränderungen der künftigen Rahmenbedingungen thematisiert und als zukunfts- und nutzungsorientiertes Modell konzipiert wird.

Ziel dieses Projektes ist eine kleinräumige und flächendeckende Interpretation von nachfragebezogenen Wohnungsmarktzusammenhängen, die künftig als anwendungsorientierte Entscheidungshilfe für alle Akteure am Wohnungsmarkt dienen soll.

Hauptgeschäftsführer des vhw e.V.