

Bernd Hallenberg

Die Trendforschung im vhw-Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“

Im Rahmen des im Jahr 2002 eingeleiteten vhw-Projektes „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“, das im März 2003 der Fachöffentlichkeit vorgestellt wurde¹, beteiligt sich der Verband erstmals mit einem eigenen Exklusivfragenblock an der diesjährigen Trendforschung des Heidelberger Sinus-Institutes.

Die auf diesem Wege gewonnenen Ergebnisse werden mit der parallel durchgeführten allgemeinen Trend- und Milieuforschung verknüpft. Über die Sinus-Milieus und die Mikrogeographie sollen die Ergebnisse auch auf die kleinräumige Ebene des operativen Wohnungsmarktgeschehens übertragen und dort als zusätzlicher Erkenntnisstrang über die qualitative Nachfrage für die Interpretation der örtlichen Wohnungsmarktzusammenhänge genutzt werden.

Über die sogenannte 3SC-Trendforschung lassen sich frühzeitig Strömungen und Trends ermitteln, die Aufschluss über Grund- und Alltagseinstellungen, Wertorientierungen, Lebensformen aber auch Konsumpräferenzen der Bevölkerung² geben³. Erstmals wird auch das „subjektive“ Element der Wohnungsnachfrage systematisch in diese jährlich durchgeführten repräsentativen Befragungsrunden einbezogen. Durch vielfältige Filtermöglichkeiten mit den Ergebnissen des allgemeinen Teils der Befragung lassen sich die wohnungsbezogenen Aussagen auf komplexe Weise nutzen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, gezielt an die Ergebnisse anderer (Primär-)Untersuchungen anzuknüpfen

Das Nutzungspotenzial

Das vielschichtige Nutzungspotential derartiger Filtermöglichkeiten wird schon durch die Ergebnisse der TdWi-Befragungen⁴ (aktuell: 2002/2003) von Burda-Research deutlich, an der die Sinus-Trend- und Milieuforschung ebenfalls beteiligt ist. Zwar beschränkten sich die Fragen in der TdWi zum Wohnungsbereich auf die „Absicht, innerhalb der kommenden fünf Jahre Wohneigentum zu erwerben“. Über die Verknüpfung mit der allgemeinen Fragenbatterie konnten jedoch Zusammenhänge etwa zum beruflichen Hintergrund (so tendierten z. B. künstlerische Berufe oder Mitarbeiter von Banken und Versicherungen überdurchschnittlich stark zum Erwerb von Eigentumswohnungen, während Mitarbeiter von Forschungs- und Entwicklungsabteilungen oder Unternehmensberatungen stark zum Eigenheim

neigten), zu erwarteten Veränderungen im Leben (heiratswillige Befragte wollten viermal so oft Wohneigentum erwerben wie alle Befragten) oder zur subjektiven Bewertung der ökonomischen Zukunftsaussichten hergestellt werden, um nur einige wenige zu nennen⁵.

Die Fragen des vhw

Im vhw-Fragenblock wird die Zufriedenheit mit verschiedensten Aspekten der derzeitigen Wohnsituation ebenso ermittelt wie die Wohnwünsche und -erwartungen der Haushalte, einschließlich ihrer räumlichen Präferenzen und ihrer Mobilitätsanforderungen. Eine wichtige Rolle spielt auch die subjektive Einschätzung des eigenen finanziellen Aufwandes für das Wohnen, die mit der „objektiven“ Einkommens- und Wohnsituation verglichen werden kann. Damit können künftig vermeintlich „objektive“ Schwellenwerte, etwa im Hinblick auf eine „tragbare Wohnkostenbelastung“, erheblich verfeinert werden.

Weitere Fragen betreffen die Einordnung des Wohnens im eigenen Konsumkontext, die Bedeutung des Wohnens für die Umsetzung des eigenen Lebensstils und etliches andere mehr.

Statements und Szenarien

Ein weiterer Fragenblock besteht aus über 35 Stellungnahmen, welche die Befragten zur allgemeinen Wohnungssituation, zur Rolle des Staates oder zur Bewertung von Marktmechanismen abgeben. Auf diese Weise kann geprüft werden, welches der gemeinsam mit Sinus Ende 2002 entwickelten drei Szenarien⁶ zu den künftigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes am stärksten mit den derzeitigen Einstellungen der Nachfrager übereinstimmt. Durch eine jährliche Wiederholung dieses Befragungsteils lässt sich ein nachfrageorientiertes Trend-Monitoring aufbauen, das den Akteuren aus Politik und Wohnungswirtschaft wichtige Anhaltspunkte für die eigene Anpassung an die Nachfrageseite liefert.

Bernd Hallenberg
Wissenschaftlicher Referent,
vhw e. V., Berlin

¹ vgl. das entsprechende Themenheft des Forum Wohneigentum, Heft 1/2003, S. 8 ff.

² Erfasst wird die deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahren.

³ vgl. Sinus-Sociovision: 3SC Trendforschung Deutschland 2003. Heidelberg, März 2003.

⁴ Sog. „Typologie der Wünsche“. Befragt wurden mehr als 20.000 Personen bundesweit.

⁵ Die Daten entstammen der TdWi-Datenbank.

⁶ vgl. J. de Vries: Szenarien zur Zukunft des Wohnungsmarktes. In: Forum Wohneigentum, Heft 1-2003, S. 42-48.