



Bernd Hallenberg

„Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“

Stand und Perspektiven des vhw-Projekts 2004

Belastbare Informationen über wohnungsbezogene und räumliche Grundeinstellungen, Präferenzen und Wahrnehmungen der Bürger werden vor dem Hintergrund sich grundlegend wandeln-

der Rahmenbedingungen zu einem unverzichtbaren Erfolgsfaktor für eine zukunftsfähige Politik der im Wohnungsbereich tätigen Akteure.

Der vhw versteht sich in diesem Prozess als Motor und aktiver Gestalter zum gemeinsamen Nutzen aller Beteiligten aus Stadt- und Regionalentwicklung, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Das zentrale Augenmerk gilt dabei der Verbesserung der „Souveränität“ des Wohnkonsumenten.

Eine neues Projektstadium

Das zu diesem Zweck 2002 eingeleitete vhw-Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ hat inzwischen ein neues Stadium erreicht. Dazu tragen nicht zuletzt die Ergebnisse der SINUS-Trendbefragung 2003 für den vhw bei, die in diesem Heft auszugsweise vorgestellt werden. Es entsteht ein differenziertes Profil des Wohnkonsumenten in Deutschland. Verknüpft mit den allgemeinen Einstellungs-, Präferenz- und Verhaltensmustern der Menschen können wohnungspolitische Urteile, die Bewertung der eigenen Wohnsituation oder künftige Wohn- und Standortpräferenzen in den gesamten Lebenskontext gestellt sowie über den SINUS-Ansatz einzelnen Milieus zugeordnet werden. Für eine Vielzahl wohnungspolitischer Fragestellungen kann damit auf eine fundierte qualitative Informationsbasis zurückgegriffen werden. Die Möglichkeit der (klein-)räumlichen Verortung der SINUS- bzw. MOSAIC-Milieus erlaubt die Übertragung dieser qualitativen Erkenntnisse auf die Ebene des operativen Marktgeschehens. Durch die sachgerechte Vernetzung mit anderen teilräumlichen Informationen und unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten entsteht so eine völlig neue Grundlage für nachfragegerechtes wohnungspolitisches Handeln.

Voraussetzungen und Erfolgsfaktoren

Die erfolgreiche Weiterentwicklung des vhw-Projekts und die angedeutete Nutzung der Ergebnisse knüpfen an die Erfüllung von vier zentralen Voraussetzungen an.

- Der Rückgriff auf die Lebenswelt- bzw. Milieuforschung erlaubt eine über die quantitativen Indikatoren deutlich hinausgehende Differenzierung von nachfragebezogenen Erkenntnissen im Wohnungsbereich. Dies wird durch die Ergebnisse der Trendforschung bestätigt. Haushalte, die nach herkömmlichen Unterscheidungsmerkmalen wie Alter, Einkommen oder Haushaltsgröße der gleichen

(Zielgruppen-) Kategorie zugeordnet wurden, können, nach Milieus differenziert, völlig unterschiedliche wohnungsbezogene Präferenzen oder Konsummuster aufweisen. Damit kann sich wohnungspolitisches Handeln sehr viel differenzierter als bisher an der Nachfrageseite orientieren.

- Gegenüber anderen, häufig auf Einmalbefragungen mit begrenzter sachlicher und räumlicher Reichweite basierenden Milieumodellen gilt das vom vhw für dieses Projekt ausgewählte SINUS-Milieumodell mit seinem zwanzigjährigen Hintergrund als anerkanntes Referenzmodell für Wissenschaft und Praxis. Im Unterschied zu wohnungs- oder mobilitäts-spezifischen Milieuanätzen erlauben die SINUS-Milieus eine Integration wohnungsbezogener Einstellungen und Präferenzen in den umfassenden Einstellungs-, Verhaltens- oder Konsumkontext der Haushalte. Zugleich kann über eine verstetigte Beteiligung an der laufenden SINUS-Forschung ein dynamischer Indikator für Entwicklung und Trends der qualitativen Nachfrage aufgebaut werden – ein unverzichtbarer Aspekt für eine perspektivisch ausgerichtete Wohnungspolitik.
- Die Gültigkeit (Validität) der räumlichen Verortung der SINUS- bzw. MOSAIC-Milieus wurde im Rahmen des Projektes durch den kleinräumlichen Abgleich von objektiven Daten aus der Kommunalstatistik mit den Milieudaten bestätigt. Damit steht der Verknüpfung der Milieudaten mit anderen „objektiven“ Datenfeldern und der operativen Nutzung des Instrumentes kein grundsätzliches methodisches Hindernis im Wege.
- Durch den modularen Aufbau des Ansatzes können die Erkenntnisse aus der Milieuforschung grundsätzlich auf sämtlichen räumlichen und sachlichen Ebenen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Handelns genutzt werden. Der Aussagegehalt der Analyse – und damit der Mehrwert für die Nutzer – steigt mit Art, Umfang und räumlicher Gliederung der mit den Milieudaten vernetzten Informationen. Letztere reichen von den Ergebnissen des regionalisierten Mikrozensus über tief gegliederte Kommunaldaten bis hin zu kleinräumlichen Bewohner- und Expertenbefragungen zur Ermittlung der Umweltbedingungen „vor Ort“.

Die Arbeit in den Modellstädten

In den vier Modellstädten des Projektes – Essen, Hannover, Köln und München – werden zurzeit die milieudifferenzierten Ergebnisse aus der SINUS-Trendforschung in die Nachfrageanalyse integriert. Vorliegende Zwischenergebnisse bestätigen den analytischen Mehrwert dieses Vorgehens durch zusätzliche Erkenntnisse über nachfragebezogene Wohnungsmarktzusammenhänge. So kann zum Beispiel die örtliche Milieukonstellation in Verbindung mit Informationen über segmentdifferenzierte Wohnangebots- und Mietbelastungsstrukturen zur Erklärung von Ausmaß und Zielrichtung (wohnungsbezogener) Fluktuation beitragen. Aus diesem und einer Vielzahl weiterer Zusammenhänge lassen sich

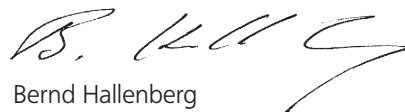
grundsätzliche wohnungspolitische Handlungsalternativen und Maßnahmenpakete bewerten.

Nach der Einarbeitung dieser zusätzlichen Informationen wird der Erfahrungsaustausch zwischen den Modellstädten durch die Einrichtung eines ständigen Arbeitskreises intensiviert. Auf diese Weise können die künftigen Erfordernisse der analytischen Arbeit gemeinsam abgestimmt und bewertet werden.

Perspektiven 2004: Vernetzung und Integration

Eine Politik der konsequenten Nachfrageorientierung, wie sie der vhw anstrebt, erfordert die Übertragung der Projektergebnisse in weitere Arbeitsfelder der Verbandsarbeit. Zu diesem Zweck wird der vhw themenspezifische Fragenblöcke in die nächste Runde der SINUS-Trendforschung einspeisen. Zudem wird zur Koordination der verschiedenen Arbeits- und Nutzungsfelder des Projektes ein Steuerungskreis eingerichtet, der im Frühjahr 2004 seine Arbeit aufnimmt.

Die ständige Beteiligung an der Trendforschung wird zur grundlegenden Voraussetzung für eine dynamische Beobachtung und Bewertung der qualitativen Nachfrage. Der vhw wird die eingeleitete Politik im Sinne des Wohnkonsumenten engagiert vorantreiben.



Bernd Hallenberg

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer des vhw

Zu den Beiträgen in diesem Heft

Der vhw überträgt in seinem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ auf innovative Weise die Erkenntnisse der Lebensstil- und Milieuforschung auf den Wohnungssektor. In ihrem Beitrag stellen Thomas Perry und Cornelia Appel ausgewählte Ergebnisse der SINUS-Trendbefragung 2003 für das vhw-Projekt vor.

In jüngster Zeit werden eine Reihe methodisch recht unterschiedlicher Lebensstil-, Milieu- und Mobilitätsanalysen in der Wohnforschung durchgeführt. Die Beiträge von Annette Spellerberg, Jörg Blasius, Rolf Kreibich und Birgit Kasper/Joachim Scheiner geben einen Einblick in verschiedene Projekte in diesem Forschungsbereich.

Die Schrumpfungsprozesse in Ost- und Westdeutschland verlangen neue Weichenstellungen in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Der vhw setzt sich daher für eine verstärkte Nachfrageorientierung im Stadtbau ein. Manfred Fuhrich, Volker Segebade/Hans Jürgen Volkerding, Lucas Porsch und Armin Hentschel zeigen in ihren Beiträgen Chancen und Perspektiven einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf, die den Bedürfnissen und Wünschen der Wohnraumnachfrager und (zukünftigen) Stadtbewohner Rechnung trägt.