

Lebensstile, Lebensphasen, Lebenslagen – Differenzierung von Nachfragegruppen als Grundlage kommunaler Quartiersentwicklung?

Arbeitskreissitzung des AK Wohnungsmarktforschung (DGfG)
am 03.10.2013 im Rahmen des Deutschen Geographentags in Passau

Anja Brauckmann
Frank Osterhage

„Zu den traditionellen Dimensionen der Wohnungsnachfrage ist im Rahmen des gesellschaftlichen Wandels eine weitere, eine **ideelle Dimension** getreten.“
(GdW 2008: 14)

FOTO Wohntypen-Test
(www.mein-kleines-paradies.de/Wohntyp)

FOTO Slogan Wohnquartier Zukunft
(wohnquartier-zukunft.de (INTERBODEN))

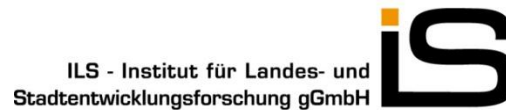
„Im Zuge des sozialen Wandels haben sich die Ansprüche an die individuelle Lebensgestaltung als auch die diesbezüglichen Handlungsspielräume erheblich **ausdifferenziert** und insgesamt **erhöht**. [...] Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität stellen sich infolge dessen stark verändert dar.“
(Beckmann et al. 2006)

Gliederung

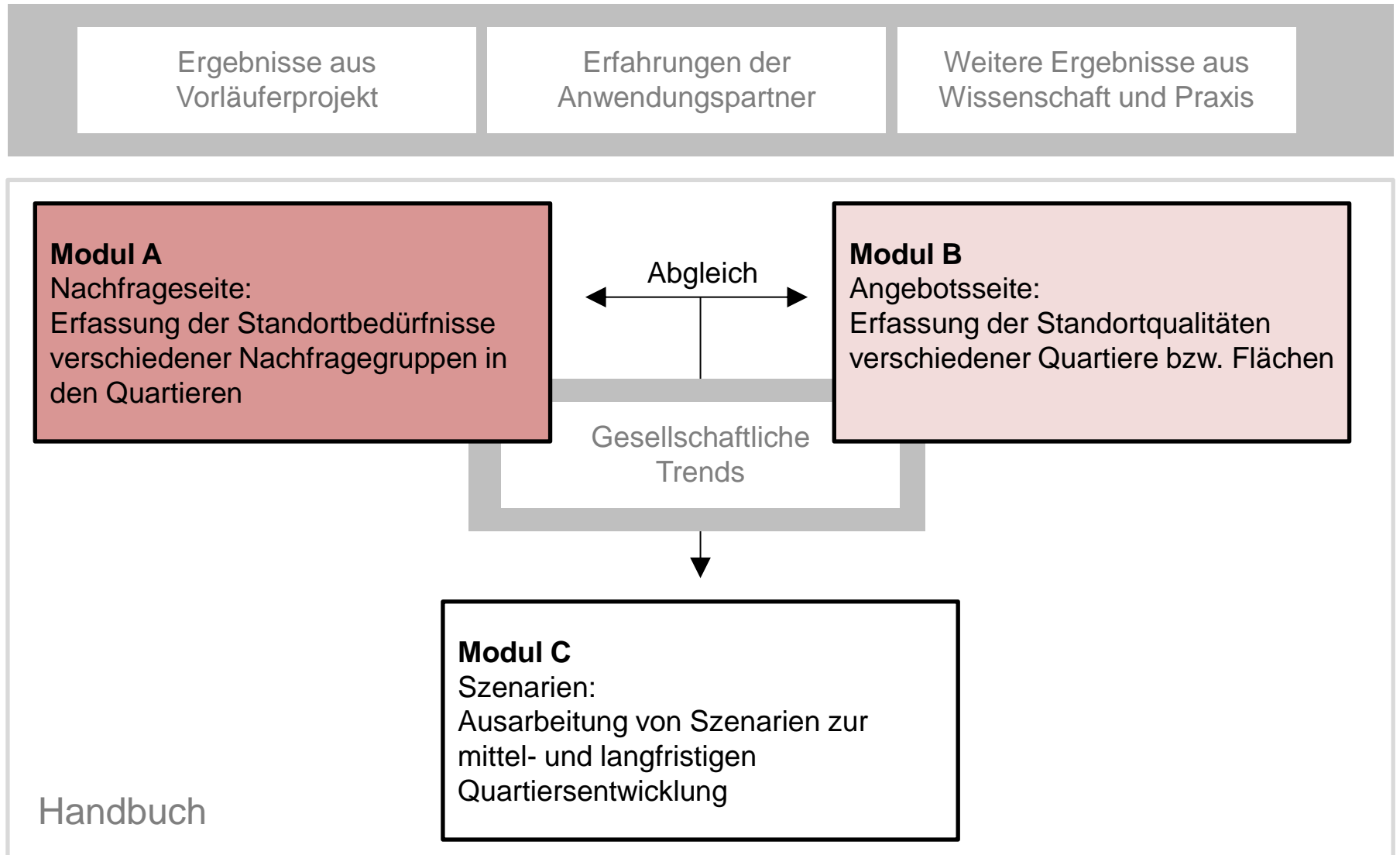
1. Hintergrund und Fragestellungen des Beitrags
2. Differenzierung von Nachfragegruppen - Erklärungskraft unterschiedlicher Ansätze in der Forschung
3. Konsequenzen einer nachfrageorientierten Standort- und Quartiersentwicklung
4. Offene Fragen / Diskussion

1. Hintergrund und Fragestellungen des Beitrags

- DFG-Erkenntnistransferprojekt „Gesellschaftlicher Wandel und Quartiersentwicklung: Entscheidungshilfe für Wohnungsmarktakteure mittels eines nachfrageorientierten Bewertungsinstruments“
- Laufzeit 04/2013 - 05/2015



1. Hintergrund und Fragestellungen des Beitrags



1. Hintergrund und Fragestellungen des Beitrags

- Zwecke der Differenzierung in der Praxis
 - Beratung
Wohnungsmarktstrategien, Wohnraumbedarfskonzept
 - Analysen
Wohnzufriedenheit, Wohnwünsche,
Umzugsabsichten
 - Projektentwicklung
Marktchancen, Zielgruppen
 - Marketing

1. Hintergrund und Fragestellungen des Beitrags

- Welche Ansätze zur Bildung von Nachfragegruppen haben sich im Hinblick auf die unterschiedlichen Anforderungen an ein Wohnquartier als besonders erklärungskräftig erwiesen?
- Wie sind Überlegungen zu bewerten, als Kommune eine auf bestimmte Nachfragegruppen ausgerichtete Standort- und Quartiersentwicklung zu betreiben?

2. Differenzierung von Nachfragegruppen

- Untersuchungsansatz:
Meta-Analyse bestehender Studien
„Erklärungskraft von Nachfragegruppen“
- Umfang:
bislang 12 Studien
- Relevanteste Kategorien:
 - Lebensphase/Lebenslage
 - Lebensstile/Wohnmilieus
 - Wohnkonzepte

2. Differenzierung von Nachfragegruppen - Erklärungskraft unterschiedlicher Ansätze in der Forschung

- Lebensphasen/Lebenslagen
 - Alter, Haushaltstyp (Single, Paar, Familie) / Einkommen
 - Erklärungskraft für Wohnstandortwahl: hoch/sehr hoch
 - Beispiel Scheiner 2006:
höchste Erklärungskraft durch Alter, dann Schulbildung/Einkommen, Geschlecht und Haushaltstyp/Familienstand

Quellen: u.a. Scheiner 2006, Spellerberg 2007, Blasius/Friedrichs 2011, Otte 2011

2. Differenzierung von Nachfragegruppen - Erklärungskraft unterschiedlicher Ansätze in der Forschung

- Lebensstile/Wohnmilieus
 - Werte/Einstellungen, Kulturelle Geschmackspräferenzen, Freizeitaktivitäten
 - Erklärungskraft: überwiegend geringere Erklärungskraft, gewisser „Eigensinn“ gegeben, teilweise widersprüchliche Aussagen → Ergänzender Faktor
 - Beispiel Rössel/Hölscher 2012 : „Urbane Kulturorientierung“ bedeutend für WSW von bestimmten Stadtteilen

 - Alter, Bildung, Geschlecht und Erwerbstätigkeit als Einflussgrößen auf Lebensstil (Scheiner 2005)

Quellen: u.a. Brun/Fagnani 1994, Scheiner 2006, Spellerberg 2007, Blasius/Friedrichs 2011, Otte 2011, Rössel/Hölscher 2012, Ærø 2006

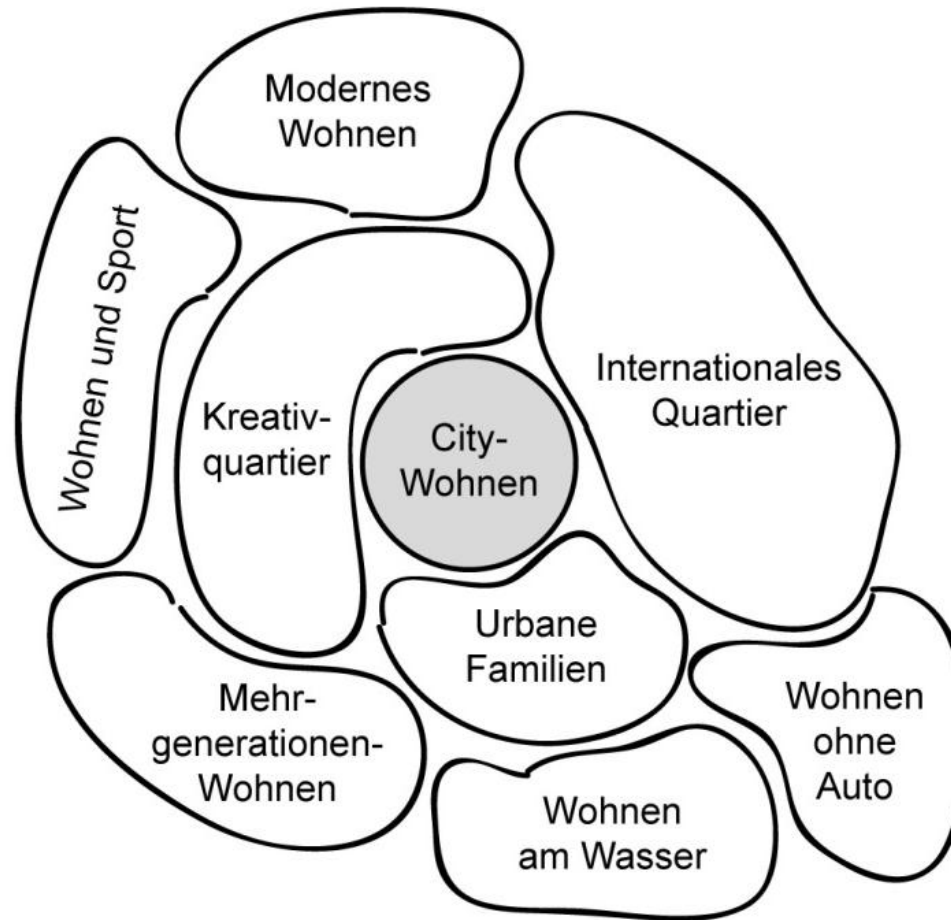
2. Differenzierung von Nachfragegruppen - Erklärungskraft unterschiedlicher Ansätze in der Forschung

- Wohnkonzepte (GdW 2008)
 - Alter, Haushaltstyp, Wohnkaufkraft, Wohnkonzepte (Lebensstil, Wertorientierungen, Wohnwünsche)
 - Erklärungskraft: sozio-strukturelle und ökonomische Dimensionen haben größeren Anteil an Erklärungskraft, Wertorientierungen kommt eher nachgeordnete Bedeutung zu
 - Quellen: GdW 2008

2. Differenzierung von Nachfragegruppen - Erklärungskraft unterschiedlicher Ansätze in der Forschung

- Kernelemente für weiteres Vorgehen
 - Altersgruppen
 - Haushaltstyp
 - Einkommen/Wohnkaufkraft
 - „weiche“ Variable: ideelle Dimension, Lebensstil/Wohnmilieu (z.B. ÖPNV/MIV-Affinität, Image, Ruhe, Sicherheit)
- Entwicklung „eigener“ Nachfragetypen
- räumliche Komponente in „weicher“ Variable

3. Konsequenzen einer nachfrageorientierten Standort- und Quartiersentwicklung



Stadt der Quartiere

3. Konsequenzen einer nachfrageorientierten Standort- und Quartiersentwicklung

Kommune

vs.

Projektentwickler?

→ unterschiedliche Aufträge / Interessen

3. Konsequenzen einer nachfrageorientierten Standort- und Quartiersentwicklung

- Chancen
 - Erfüllung der Nachfrage
 - Zufriedenheit (?) / Lebensqualität
- Risiken
 - „künstliches“ Produkt – Urbanität ?
 - Gentrifizierung/Steigende Mietpreise/Verdrängung
 - Mischung vs. Segregation/Konflikte
 - Tendenz zur Abgrenzung: Mosaik oder Verinselung? Entsolidarisierung?

4. Fazit / Diskussion

- „Körnigkeit“ der Quartiere bedeutend
- Durchlässigkeit/Zugänglichkeit von Quartieren (baulich, sozial)
- Wahlfreiheit bei Wohnstandortwahl gewährleisten
- Ziel soziale Mischung beibehalten (?) / welche Ebene?