

Bernd Hallenberg

# „Wohnen“ in der vhw-Trendbefragung 2010



Die Nutzung der Lebensstil- bzw. Milieuforschung durch den vhw seit dem Jahr 2002 konzentrierte sich in der ersten Phase stark auf das Thema Wohnnachfrage und -verhalten<sup>1</sup>. Bereits bis 2005/2006 waren auf der Basis von drei bundesweiten Repräsentativbefragungen differenzierte „Wohnprofile“ der sozialen Milieus herausgearbeitet worden, die durch die Übertragung von Milieu- und weiteren Mikrovariablen in den Raum operativ genutzt und zugleich empirisch bestätigt werden konnten. Angesichts dieser stabilen Grundlage bildete das Thema Wohnen im Jahr 2010 nicht den Schwerpunkt der Befragung. Gleichwohl konnten relevante wohnbezogene Einstellungen der Nachfrager bzw. Milieus auf den aktuellen Stand gebracht und durch zusätzliche Erkenntnisse ergänzt und ausgebaut werden.

Beispielhaft dafür ist die Bedeutung des energetischen Gebäudezustandes für die Wohnungswahl zu nennen. Zudem spielte auch die erstmalige „Wohnprofilierung“ der vhw-Milieus<sup>2</sup> eine wichtige Rolle, nicht zuletzt im Hinblick auf das neue Milieu der *Jungen Navigatoren*.

## Zur Entwicklung der Wohneigentumsplanung

Ein interessantes Ergebnis zur allgemeinen Entwicklung der Wohnungsnachfrage basiert auf einer Verbraucher-Großbefragung, der TdWi III/ 2008. Bereits in dieser Befragung wurde deutlich, dass die Diskussion über Reformen am Sozialstaat, aber auch die zeitweisen Negativszenarien im Kontext der Finanzkrise, tiefe Spuren vor allem bei den risikoscheuen Milieus, wie etwa bei der *Bürgerlichen Mitte* (BÜM; Sinus-Modell bis 2010), hinterlassen haben. Weniger als 4% der BÜM-Haushalte bekundeten seinerzeit, den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung innerhalb der nächsten zwei Jahre zu planen. Damit ist gerade die gesellschaftliche „Mitte“ in ihrer Eigentumsneigung weit hinter die führenden Milieus, insbesondere die *Modernen Performer* (PER), zurückgefallen. In diesem aufstrebenden, inzwischen schon weitgehend „etablierten“ Milieu plante immerhin jeder neunte Haushalt den Erwerb von Wohneigentum. Damit führten die Performer sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen im Geschossbereich unangefochten die Liste der eigentumsgeneigten Milieus an (vgl. Abb. 1).

## Bestandteile der Befragung 2010

Viele Bestandteile der Befragung 2010 haben zumindest einen indirekten Bezug zur Wohnsituation der Befragten. Dazu zählen u.a. Fragen zum nachbarschaftlichen Austausch oder zur Mitwirkungsbereitschaft bei der Gestaltung des Wohn-

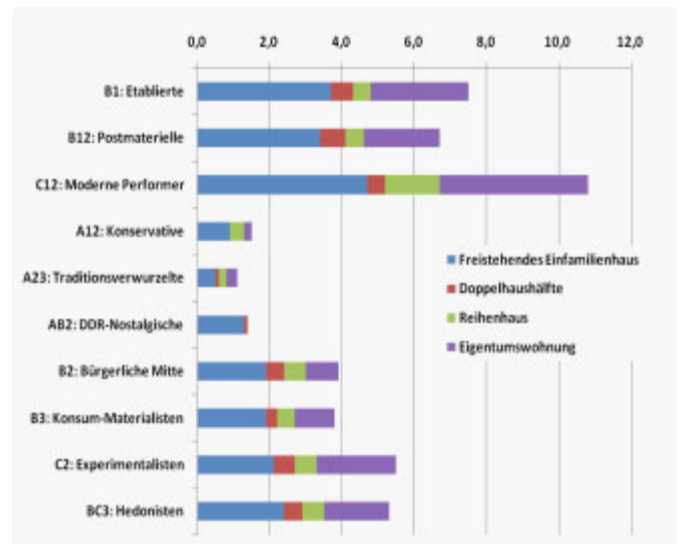


Abb. 1: Planung zum Erwerb einer Wohnimmobilie in den nächsten zwei Jahren (Quelle: TdWi, III-2008)

quartiers oder Stadtteils sowie der Aspekt, wem – Stadt, Bürgern, Wohnungswirtschaft oder sonstigen Einrichtungen – die Verantwortung für entsprechende Maßnahmen zufalle. Auf diese Ergebnisse wird an anderer Stelle in diesem Heft eingegangen.<sup>3</sup>

In diesem Beitrag stehen dagegen die Anforderungen der Befragten an das Wohnquartier sowie die wichtigsten Entscheidungskriterien für eine neue Wohnung und Wohnumgebung im Falle eines Umzugs im Vordergrund. Darüber hinaus wird knapp auf die ermittelten Einstellungen zum künftigen wohnungswirtschaftlichen Schwerpunktthema „energetische Sanierung“ sowie auf Wohnvorstellungen im Alter eingegangen.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Zu den Phasen der Milieuforschung beim vhw, vgl. Tätigkeitsbericht 2009/2010. Berlin 2010.

<sup>2</sup> Vgl. Beiträge von Michael Schipperges und Thomas Perry in diesem Heft.

<sup>3</sup> Vgl. Beiträge von Sebastian Beck und Thomas Perry in diesem Heft.

<sup>4</sup> Das Thema energetische Sanierung war Bestandteil eines umfangreichen Frageblocks „Nachhaltigkeit und Klimaschutz“.



## Staat und Markt

Zu jenen Statements, die bereits in den früheren vhw-Befragungen enthalten waren, gehörten solche zur Rolle von Staat und Markt im Wohnungsbereich. Zwar wurde auch 2010 die weiterhin ambivalente Haltung der Befragten, wie sie bereits 2005 festgestellt worden war, grundsätzlich bestätigt. Gleichwohl haben sich die Gewichte im Zuge der weitreichenden Verunsicherung vieler Bürger unübersehbar verschoben. Hatten 2005 noch 53% der Aussage zugestimmt, „Je weniger sich der Staat in den Wohnungsmarkt einmischt, desto besser ist es“, so sank die Zustimmung bis 2010 auf nur noch 50%. Außer bei den jüngeren Befragten (*Experimentallisten*) waren es vor allem Haushalte der *Bürgerlichen Mitte*, die dieser Aussage wesentlich seltener zustimmten – um ganze 11 Prozentpunkte.

Quer über nahezu alle Milieus hinweg wuchs dagegen der Anteil jener Befragten, die den freien Marktkräften skeptisch gegenüberstehen. Die Zustimmung zum Statement „Wie Menschen wohnen, ist eine so wichtige Sache, dass man das nicht einfach dem freien Markt überlassen darf“ – steigt entsprechend um gut 10 Prozentpunkte auf fast 70% an. Allein bei den *Performern* sowie den *Experimentalisten* war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Besonders stark hat die Marktskepsis bei den *Mainstream-Milieus*, den sozial Schwächeren sowie den *Traditionsverwurzelten* zugenommen, was

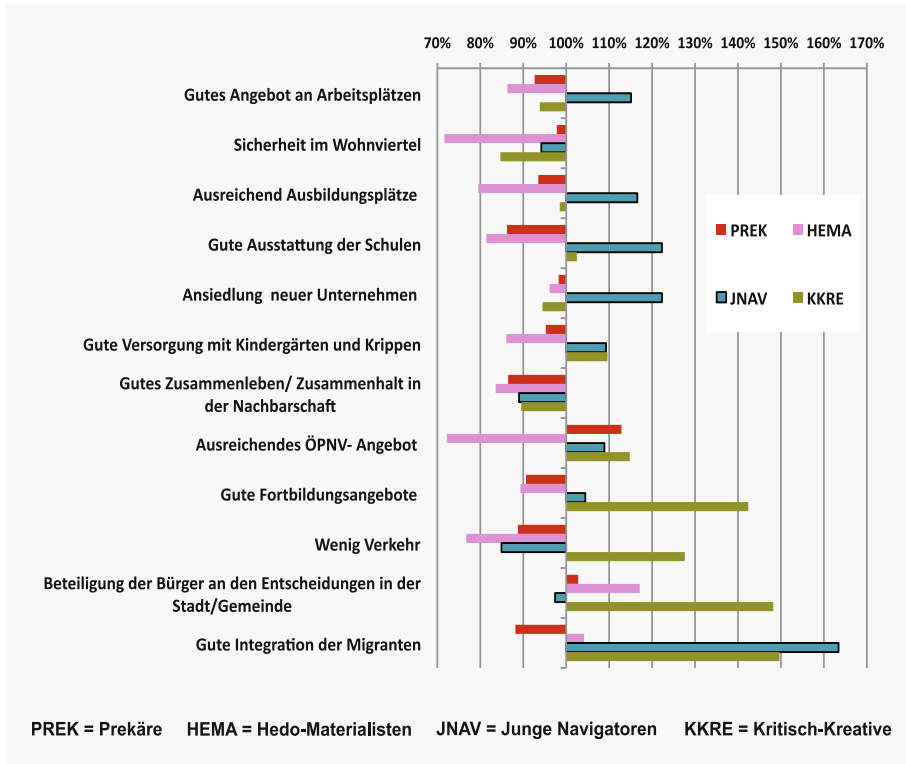


Abb. 3: Wie wichtig ist Ihnen in Ihrer Wohngegend... Antwort: sehr wichtig – Index, alle Befragten = 100, junge „vhw-Milieus“ [Trend 2010]

angesichts der Verunsicherung vieler Bürger im Zuge der Sozialreform- und Rentendiskussion kaum überraschen kann.

## Wichtige Attribute der Wohngegend

Um ein schlüssiges Gesamtbild über die aktuellen Bedürfnisprioritäten der Befragten zu gewinnen, wurde die „Wichtigkeit“ bestimmter Gegebenheiten in ihrer Wohngegend erfragt (s. Abb. 2).



Abb. 2: Wie wichtig ist Ihnen in Ihrer Wohngegend... Antwort: sehr wichtig [Trend 2010]

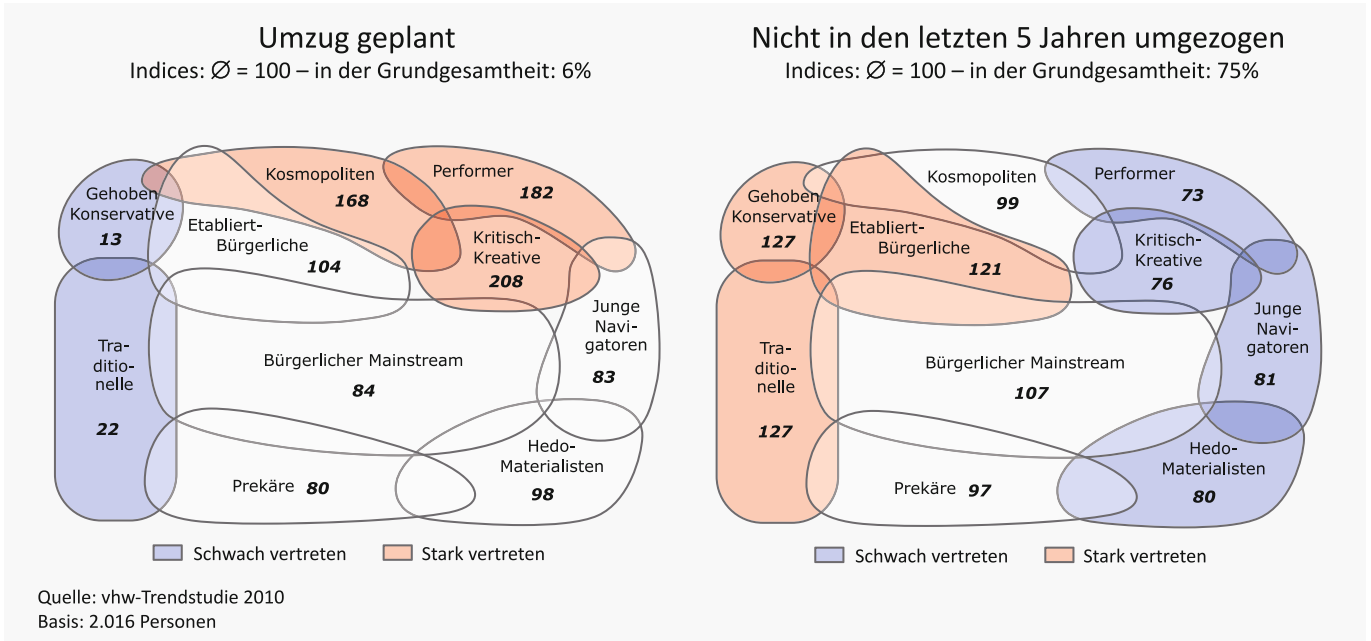


Abb. 4 und 5: Umzugsplanung und Umzugshistorie, Index, alle Befragten = 100, „vhw-Milieus“ [Trend 2010]

Dabei wurde deutlich, dass einerseits die Rangliste bei den Milieus durchaus ähnlich ist, andererseits jedoch erhebliche milieuspezifische Unterschiede beim Bedeutungsniveau bestehen. So beträgt etwa die Bandbreite bei der Antwort „sehr wichtig“ zum Thema „Sicherheit im Wohnviertel“ zwischen den Milieus fast 30 Prozentpunkte; besonders wichtig ist dieses Thema den traditionellen Milieus und der Bürgerlichen Mitte. Auch die Integration der Migranten oder der nachbarschaftliche Zusammenhalt wird in ihrer Bedeutung von den einzelnen Milieus stark abweichend bewertet.

Beispielhaft kann dies für die Unterschiede zwischen den jüngeren Milieus im angepassten vhw-Milieumodell<sup>5</sup> dokumentiert werden (s. Abb. 3). So fallen zum Beispiel die Unterschiede zwischen den „Jungen Navigatoren“ (JNAV) und den „Kritisch-Kreativen“ (KKRE) ins Auge: Während die Navigatoren in ihrer Perspektivsuche überdurchschnittlich stark an Arbeits- und Ausbildungsplätzen interessiert sind, stehen bei den Kreativen Fortbildung, Verkehrsfragen oder Partizipation im Vordergrund. Beiden gemeinsam ist die Bedeutung für die Integration von Migranten, was sie deutlich von den sozial schwächeren Milieus unterscheidet.

**Entscheidungsfaktoren bei einem Umzug**

Auch wenn nur 6% der Befragten bekundeten, aktuell einen Umzug zu planen, während immerhin ein Viertel mindestens einmal in den vergangenen fünf Jahren umgezogen ist, (s. Abb. 4 und 5) so kommt den (potenziellen) Entscheidungsfaktoren gleichwohl eine immense Bedeutung für eine zielgruppengerechte Gestaltung von Wohnangeboten, einschließlich der Bedingungen im Wohnumfeld, zu.

Nach wie vor dominieren preisliche Aspekte – Miethöhe oder Kaufpreis – die Entscheidungsskala, wobei die Preissensibilität des Bürgerlichen Mainstreams erneut bestätigt wurde. Mit relativ geringem Abstand folgt die „Sicherheit“ im Wohnviertel, die für 69% „sehr wichtig“ ist, angeführt von den traditionellen Milieus. Mit deutlichem Abstand folgen „Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe“ (58%), eine „gute Verkehrsanbindung“ (53%) und der „Schnitt der Wohnung“ (48%). Für 38% der Befragten ist eine „verkehrsberuhigte Gegend“ sehr wichtig, für gut ein Drittel die „soziale und ethnische Zusammensetzung der Nachbarschaft“. Auch in diesem Zusammenhang soll ein Blick auf drei ausgewählte Milieus die spezifischen Unterschiede verdeutlichen; ausgewählt wurden zum Zweck der Vergleichbarkeit die Postmateriellen, Traditionsverwurzelten sowie die Hedonisten aus dem bisherigen Sinus-Milieumodell (bis 2010) (vgl. Abb. 6 und 7).

Besonders aufschlussreich ist ein Entscheidungsaspekt, der in früheren Befragungen eher eine nachrangige Rolle spielte: der energetische Sanierungszustand bei der Auswahl des (Wohn-) Gebäudes. Für 49% der Befragten ist dieser Aspekt „sehr wichtig“, für weitere knapp 45% immerhin „auch wichtig“. Zwischen den Milieus variiert die Bedeutung dieses Entscheidungsfaktors („sehr wichtig“) allerdings stark und reicht von 66% unter den Konservativen bis gerade 36% bei den Hedonisten (altes Sinus-Modell). Immerhin wird deutlich, dass ein großer Teil des heutigen Wohnungsbestandes ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen allenfalls eingeschränkte Chancen auf der Nachfrageseite haben dürfte, insbesondere im Fall von Weiterverkäufen bzw. -vermietungen. Anders sieht es allerdings aus, wenn es um die Bereitschaft der Befragten geht, die Lasten von Sanierungsmaßnahmen mitzutragen, wie im nächsten Abschnitt deutlich wird.

<sup>5</sup> Vgl. Beitrag von Michael Schipperges in diesem Heft.



## Die Haltung zur energetischen Sanierung

Ungeachtet der Tatsache, dass aktuelle Studien zu einer partiellen Neubewertung des energetischen Effizienzpotenzials von Sanierungsmaßnahmen für bestimmte Baualtergruppen kommen<sup>6</sup>, besteht doch weitgehende Einigkeit über den enormen Investitionsbedarf<sup>7</sup> zur Umsetzung des Energiekonzeptes 2010 der Bundesregierung. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Einstellung bzw. Akzeptanz der Bewohner, insbesondere der Mieter, besonderes Gewicht im Hinblick auf die Umsetzbarkeit bzw. auf negative (Markt- und Sozial-)Folgen solcher Sanierungsmaßnahmen<sup>8</sup>. Immerhin berichten fast 40% der Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 21% der Bewohner kleiner und 17% der Bewohner großer Mehrfamilienhäuser von Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten fünf Jahre, wobei die Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlagen im Vordergrund steht.

Insgesamt lässt die Befragung auch in diesem Punkt jene ambivalente Haltung durchschimmern, die schon hinsichtlich des Verhältnisses von Markt und Staat am Wohnungsmarkt konstatiert worden ist. Dabei treffen ein inzwischen weit verbreitetes Umweltbewusstsein und eine hohe Zustimmung zu (staatlicher) Regulierung für energetische Neubausaustattung bzw. Sanierung auf eine anhaltend eng begrenzte Bereitschaft, zu diesem Zweck auch persönlich höhere Belastungen in Kauf zu nehmen. Dieses ambivalente Einstellungsmuster zur Sanierung korrespondiert im Übrigen auch mit der geringen Zustimmung vieler Befragter gegenüber anderen Formen der Einschränkung des eigenen Lebensstils, wie etwa zum möglichen Verzicht auf Flugreisen.

Im Hinblick auf energetische Maßnahmen stimmen mehr als 67% der Befragten der Aussage „Um den Energieverbrauch zu senken, werden die Vorschriften zur Isolierung von Neubauten verschärft, auch wenn das die Baukosten erhöht“ zu, wobei nur unter den Hedonisten mit 36% eine nennenswerte Ablehnung zu verzeichnen ist (s. Abb. 8, alte

<sup>6</sup> Vgl. dazu die Studie von Michelsen/Müller-Michelsen (2010).

<sup>7</sup> Danach werden für die 3,4 Mrd. m<sup>2</sup> Wohnfläche in Deutschland je nach Investitionskosten/m<sup>2</sup> (100,- Euro bis 250,- Euro) zusätzliche jährliche Investitionskosten von 6,8 Mrd. Euro bis 16,9 Mrd. Euro benötigt. (Quelle: vzbv).

<sup>8</sup> Dieser Aspekt ist wichtiger analytischer Bestandteil des vhw-Städtenetzes für eine integrierte Stadtentwicklung mit dem Bürger zur Stärkung der lokalen Demokratie.



Abb. 6: Wichtig im Falle eines Umzuges (Antwort: „sehr wichtig“) [Trend 2010]

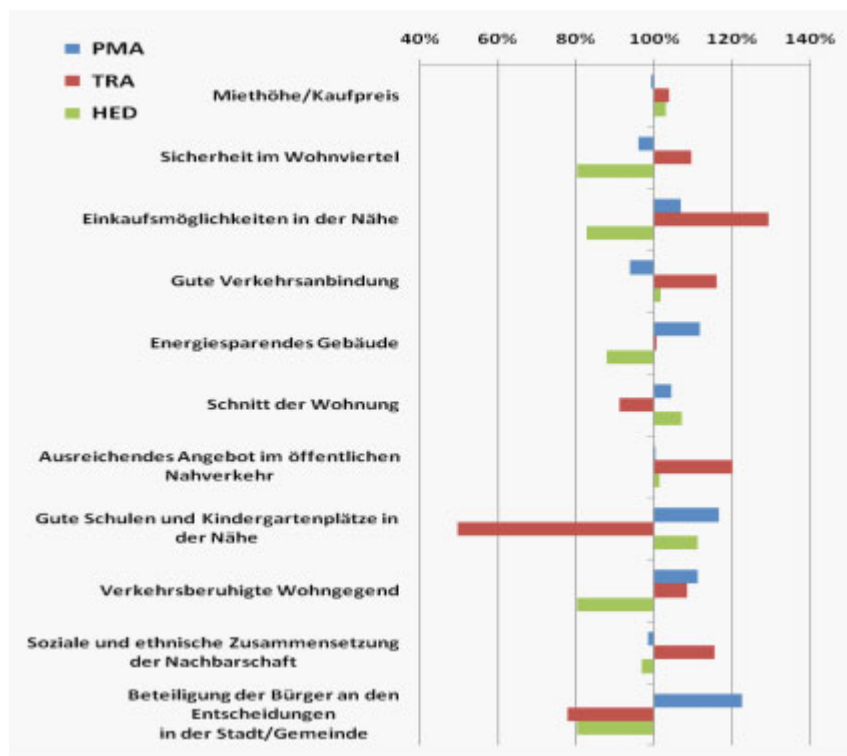


Abb. 7: Wichtig im Falle eines Umzuges (Antwort: „sehr wichtig“), Index, drei Sinus-Milieus (alt), alle Befragten = 100 [Trend 2010], [PMA = Postmaterielle, TRA = Traditionsverwurzelte, HED = Hedonisten]

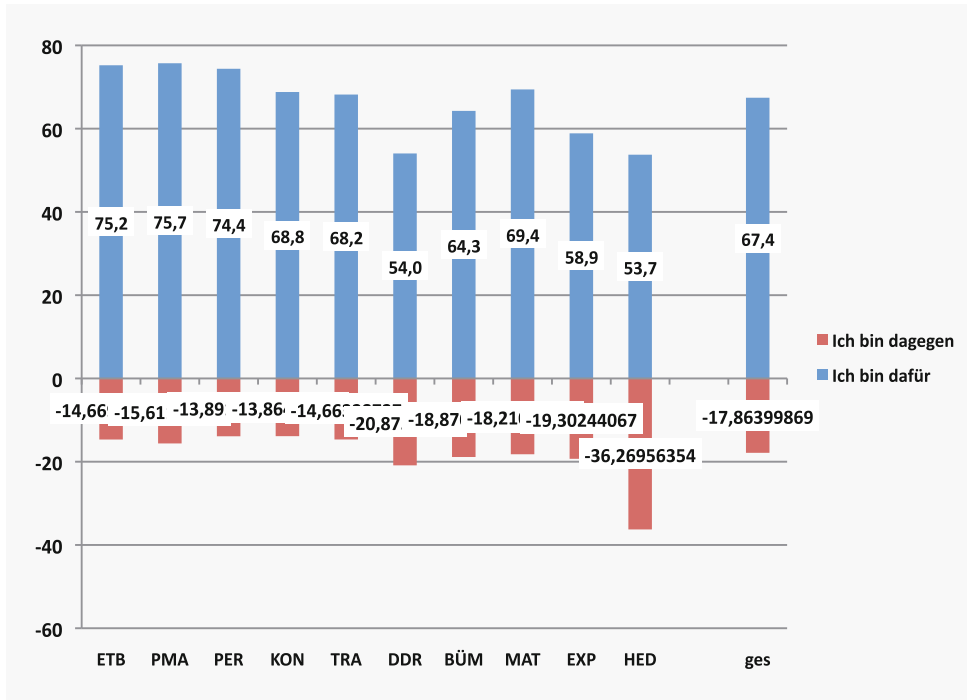


Abb. 8: Um den Energieverbrauch zu senken, werden die Vorschriften zur Isolierung von Neubauten verschärft, auch wenn das die Baukosten erhöht (Sinus-Milieus, alt)

Milieus). Mit knapp 54% Zustimmung fällt die Aussage zur Bestandssanierung („Auch bestehende Häuser ohne sehr gute Isolierung müssen nachträglich besser isoliert werden, auch wenn das für Eigentümer und Mieter höhere Kosten bedeutet“) zwar deutlich geringer aus, doch die Ablehnung überwiegt in diesem Fall unter den Milieus nur bei den Hedonisten knapp.

Zusätzliche Kosten für die Sanierung zu tragen, welche die Einsparungen beim Energieverbrauch übersteigen, liegt der Mehrheit der Befragten jedoch fern. Selbst unter den besonders umweltbewussten Postmateriellen bzw. Kosmopoliten stimmt nur eine große Minderheit von 36% einem solchen Ansinnen zu, das unter allen Befragten gerade jeder Fünfte zu tragen bereit ist. Eine Mehrheit von 51% macht die Zustimmung davon abhängig, dass die Energiekosteneinsparung nach der Sanierung die anfängliche Mehrbelastung durch Mieterhöhung bzw. Investitionen übersteigt. Jeder achte Befragte gibt sogar zu Protokoll, „unter keinen Umständen“ mit Sanierungsmaßnahmen einverstanden zu sein; unter den Hedonisten liegt der entsprechende Anteil sogar nahezu doppelt so hoch (s. Abb. 9, alte Milieus).

Festzustellen, in welchem Umfang derartige Maßnahmen tatsächlich zu Wegzügen zahlungsunwilliger Mieter führen, bleibt weiteren Untersuchungen vorbehalten. In jedem Fall ist seitens der betroffenen Mieter nicht mit einer weitgehend reibungs- bzw. reaktionslosen Umsetzung der energetischen Bestandssanierung zu rechnen.

### Wohnvorstellungen im Alter

Bereits mehrfach hat der vhw auf die Notwendigkeit hingewiesen, bei der Anpassung an die demografischen Verände-

rungen, insbesondere an die Alterung der Gesellschaft, neben der quantitativen Komponente auch die „qualitativen“ Verschiebungen, wie sie durch die strukturelle Veränderung der lebensweltlichen Zusammensetzung der Seniorenpopulation hervorgerufen werden, in Anpassungsprozessen von Stadtentwicklung und Wohnungsangebot angemessen zu berücksichtigen (vgl. Hallenberg 2010). Dieser strukturelle Umbruch erklärt sich vor allem aus dem sich abzeichnenden signifikanten Rückgang der „traditionellen“ Lebensstile und, damit einhergehend, einer veränderten Nachfrage nach Wohnungen und „Stadt“ bei den künftigen Senioren.

Die Befragung 2010 hat – nach 2005 – erneut den Versuch unternommen, Veränderungen hinsichtlich der von den künftigen Senioren angestrebten Wohnsituation zu ermitteln. Tatsächlich sind zwischen den Senioren in den beiden Befragungsrunden nur geringe Unterschiede in den Grundeinstellungen zur Wohnsituation auszumachen. Interessant ist jedoch ein Vergleich der beiden Teilstichproben der jeweils zum Befragungszeitpunkt 45- bis 64-Jährigen.

Zwar ist – offenbar aufgrund der weiter verbesserten Wohnungsversorgung in dieser Altersgruppe – der Anteil jener Befragten, die „so lange wie möglich in der derzeit bewohnten Wohnung“ bleiben möchte, nochmals leicht auf nunmehr 90% angestiegen. Zugleich haben sich jedoch die Anteile der Befragten erhöht, die eine „andere Wohnung am Wohnort (wünschen), die besser den eigenen Wünschen und Möglichkeiten entspricht“ (von 19% auf 22%), bzw. die in eine „andere Gegend oder Region (ziehen möchten), wo es mir besser gefällt bzw. wo immer schon hin wollte“ (von 14% auf 19%). Diese Entwicklung wird in regelmäßigen Abständen weiter beobachtet und analysiert werden.

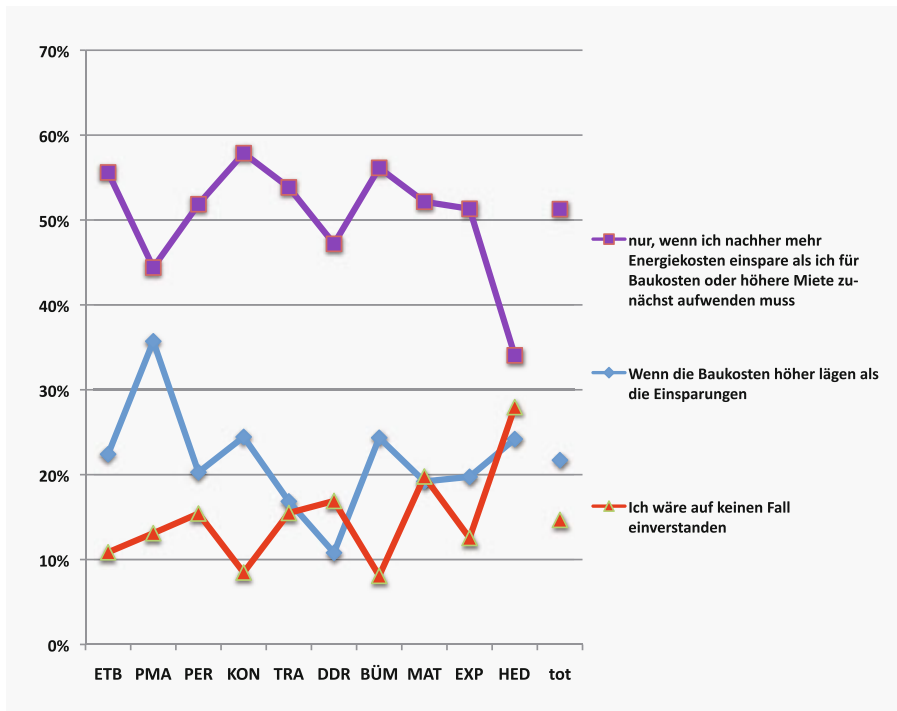


Abb. 9: Mit energetischen Sanierungsmaßnahmen wäre ich einverstanden, ... (in %) (Sinus-Milieus, alt)

## Ein kurzes Fazit

Die Befragung 2010 hat auch im erweiterten Themenfeld „Wohnen“ wichtige neue Erkenntnisse geliefert, die in die vhw-Arbeit, insbesondere im Rahmen des erwähnten Städtenetzes zur integrierten Stadtentwicklung mit dem Bürger einfließen werden. Zugleich wurde deutlich, dass die ökonomisch-politische und die gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre auch beim Thema Wohnen tiefe Spuren hinterlassen hat. In einer Zeit, in der sich viele Menschen um eine Reduzierung der Alltagskomplexität bemühen („Regrounding“) kommt allen Aspekten des Wohnens wieder eine wachsende Bedeutung zu, sei es als „Refugium“ oder sei es als Alters- bzw. Vermögenssicherung. Gerade aus diesem existenziellen Lebensbereich möchten viele Bürger Unsicherheiten so weit wie möglich fern halten.

Handlungsträger in Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft müssen diese Entwicklung ernst nehmen und den Bürger verstärkt in Dialog- und Entscheidungsprozesse auch zum Thema „Wohnen“ einbeziehen.

Bernd Hallenberg

Bereichsleiter Forschung und Consulting, vhw e.V., Berlin

## Quellen:

Michelsen, C./Müller-Michelsen, S. (2010): Energieeffizienz im Altbau: Werden die Sanierungspotenziale überschätzt? Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex, in: *Wirtschaft im Wandel*, 9/2010, S.447-455.

Hallenberg, B. (2010): Veränderung der Lebensstile von Senioren, *Raumplanung* 149, April 2010, S.113-115.