

# Dokumentation des 2. Treffens Zielgruppen der kommunalen Wohnungspolitik

5. Dezember 2016, Hans-Sachs-Haus, Stadt Gelsenkirchen

9:30 Uhr	Eröffnung, Neues aus den Kommunen
9:45 Uhr	Zielgruppenmatrix und Wohntrends 2020/2030 des InWIS - Konkrete Anwendungsfälle aus der InWIS-Kommunalberatung <i>Carolin Krüger, InWIS</i> <i>anschließend Fragen und Diskussion</i>
10:30 Uhr	Zukünftige Zielgruppen der Wohnungspolitik und Eignung be- stimmter Teilräume für einzelne Zielgruppen – Erkenntnisse der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg- Kreis <i>Thomas Abraham, empirica ag</i> <i>anschließend Fragen und Diskussion</i>
11:15 Uhr	"Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen?" <i>Dr. Dominique Pfrang, Manager, Ernst &amp; Young (EY)</i> <i>anschließend Fragen und Diskussion</i>
12:00 Uhr	Pause
12:15 Uhr	Zielgruppen der kommunalen Wohnungspolitik aus Sicht der KomWoB-Teilnehmerkommunen <i>Offener Erfahrungsaustausch der Teilnehmer</i>
13:25 Uhr	Weitere Arbeit/Organisatorisches
13:30 Uhr	Ende der Veranstaltung

## Neues aus dem Teilnehmerkreis

Die aktuellen „Lageberichte“ der Teilnehmer sind separat dokumentiert und nur für Forumsmitglieder einsehbar. Forumsmitglieder, die über kein Login verfügen, können sich die Datei auch per Mail zuschicken lassen. Anfrage bitte an [wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

## Zielgruppenmatrix und Wohntrends 2020/2030 – konkrete Anwendungsfälle aus der InWIS-Kommunalberatung

Im ersten Vortrag von Frau Carolin Krüger, InWIS, wird die Studie zu den „Wohntrends 2020/2030“ vorgestellt, in deren Kontext die Zielgruppenmatrix erstellt wurde. Die Studie wurde gemeinsam mit Analyse und Konzepten für den GdW erstellt. Die Ergebnisse werden als einzelne Module für örtliche Standortanalysen und Handlungsempfehlungen genutzt. Die einzelnen „Wohnkonzepte“ (ähnlich den „Wohnmilieus“) wurden im Rahmen einer bundesweiten Befragung von Standardpräferenzen abgegrenzt und in Städten wie Arnsberg, Siegen, Viersen und Hildesheim angewandt. Dort bilden dann örtliche Haushaltsbefragungen die Grundlage für die einzelnen Wohnkonzepte. Bei einer ausreichenden Fallzahl wäre grundsätzlich auch eine „quartierscharfe“ Abgrenzung der einzelnen Wohnkonzepte möglich.

In der Diskussion wurde u. a. die Frage aufgeworfen, ob die Studie gesellschaftspolitisch zu unkritisch sei bzw. den Status quo zu sehr in den Vordergrund stellt, u. a. auch weil die befragten Personen aufgrund von zu wenigen Merkmalen einzelnen Wohnkonzepten zugeordnet werden und Merkmale wie verfügbares Einkommen nicht hinreichend beachtet werden. Nach InWIS spielen die Einkommen im Rahmen der Untersuchung sehr wohl eine Rolle, da die Haushalte mit wachsendem Einkommen das jeweilige Konzept wechseln können. Die Studie ist jedoch als eine Bestandsaufnahme zu sehen, die u. U. langfristige Trends abbilden kann.

Die Frage, wie Familienhaushalte in der Studie abgebildet werden, wurde dahingehend beantwortet, dass sich Familien in den unterschiedlichen Wohnkonzepten verorten, dort aber nicht explizit ausgewiesen werden.

Wachstumsprozesse von Kommunen bzw. Regionen, die i. d. R. über Zuwanderung gesteuert werden, können über die Studie nur unzureichend abgebildet werden. Sie bildet nur die endogene Nachfrage ab, was als eine gewisse Schwäche der Studie gesehen werden kann.

**Die Präsentation finden Sie als PDF-Datei im Forum.**

# „Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen?“

Im zweiten Beitrag stellt Herr Dr. Dominique Pfrang, EY (Ernst & Young), eine im Jahr 2015 durchgeführte Studie zum o. g. Thema vor. Sie konzentriert sich auf die „Generation Y“, d. h. auf Personen, die zwischen 1977 und 1998 geboren wurden und die als „neo-biedermeier“ beschrieben wird.

Die Befragung wurde online durchgeführt, insgesamt nahmen 1.650 Personen teil. Sie wurden z. T. über social media-Netzwerke kontaktiert. Gefragt wurde nur nach den Wohnwünschen, nicht nach der aktuellen Wohnsituation bzw. -historie.

In der Diskussion des Vortrags wurde zunächst angemerkt, dass es sinnvoll gewesen wäre, auch die Herkunft und den sozialen Status der jeweiligen Person zu erheben, da im Ergebnis offenbar das Vorbild der Eltern sehr prägend und wichtig für die Wohnwünsche ist. In Bezug auf die Repräsentativität der Studie wurde angemerkt, dass bildungsferne Haushalte und Haushalte mit einem niedrigen Einkommen sowie Migranten höchstwahrscheinlich unterrepräsentiert sind – was von Hr. Pfrang auch eingeräumt wurde.

Auch wurde z. T. vermutet, dass es sich bei den Ergebnissen der Studie möglicherweise eher um „Wohnphantasien“ als um „Wohnwünsche“ handelt, denn ein Abgleich bzw. eine Priorisierung der einzelnen Ausgabeposten eines Haushaltes mit den Wohnwünschen wurde nicht vorgenommen, die (akzeptierte) Mietbelastung nicht abgefragt,

**Die Präsentation finden Sie als PDF-Datei im Forum.**

## Diskussion der Kommunen

Das Thema der (zukünftigen) Zielgruppen der kommunalen Wohnungspolitik beschäftigt die Kommunen zurzeit sehr. Es sei jedoch immer auch eine politisch-strategische Festlegung, wenn bestimmte Zielgruppen in Konzepte aufgenommen werden. Dabei wurden die folgenden Thesen bzw. Forderungen in den Raum gestellt:

- Haushalte mit ausreichendem Einkommen setzen ihre Wohnwünsche nach und nach selber um.
- Wichtig ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau bzw. die ausreichende Schaffung von preiswertem Wohnraum für entsprechende Zielgruppen. Dieser Punkt muss in jede wohnungspolitische Agenda mit aufgenommen werden.
- Die Beschäftigung mit den mittleren Einkommen wird zunehmend notwendig: Auch für mittlere Einkommen muss preisgünstiger Wohnraum im

Rahmen der „B-Förderung“ zur Verfügung gestellt werden, für Familien evtl. Mieteinfamilienhäuser.

- Es müssen mehr Daten zu durchschnittlichen Mietpreisbelastungen generiert werden. Akzeptable Mieten sind auch ein „Motor“ für die lokale Ökonomie.
- Genauer untersuchen, welche Wohnformen in der Tat „Mainstream“ sind und welche nicht. Welche Produkte zukünftiger Wohnformen müssen erkannt und mit in Konzepte aufgenommen werden?
- Wie kann der qualitative Neubaubedarf begrifflich besser gefasst werden, Welche Umzugsketten bzw. Sichereffekte löst er tatsächlich aus?

## Ausblick/Organisatorisches

Die nächste Sitzung des Forums KomWoB wird im März 2017 bei der Stadt Köln zum Thema „Angebots-/Nachfrageanalysen“ stattfinden. Details zu Inhalt und Ort werden Anfang 2017 bekanntgegeben.

Die Jahrestagung des Forums KomWoB soll Anfang/Ende April in Düsseldorf bei der NRW.BANK stattfinden. Auch hier werden weitere Details Anfang des Jahres 2017 bekanntgegeben.

Die zweite Sitzung des Forums KomWoB wird im Herbst 2017 das Thema „sozialgerechtes Baulandmanagement“ erneut aufnehmen. Es ist geplant, den Termin vor Ort in einer Kommune mit dem Besuch eines konkreten Projektes anschaulich zu gestalten.

Die nächste Lenkungsgruppensitzung findet im Januar 2017 bei der Stadt Dortmund statt.