

Zielgruppenspezifische Wohnprojektentwicklung

**Ein ganzheitlicher Ansatz von der Zielgruppenbildung
bis zur planerischen Umsetzung**

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement
herausgegeben von Bernd Nentwig

Band 40

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen einer Dissertation an der
Bauhaus-Universität Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik.

Axel Martin Schmitz

Zielgruppenspezifische Wohnprojektentwicklung

Ein ganzheitlicher Ansatz von der
Zielgruppenbildung bis zur planerischen Umsetzung

BAUHAUS
UNIVERSITÄTSVERLAG

Band 40 der Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement,
herausgegeben von Bernd Nentwig

Kein Teil dieses Werkes darf ohne schriftliche Einwilligung des Verlages in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme digitalisiert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Angaben zu Text und Abbildungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Dennoch sind Fehler und Irrtümer nicht auszuschließen. Für den Fall, dass wir etwas übersehen haben, sind wir für Hinweise der Leser dankbar.

Satz und Gestaltung: Dr.-Ing. Antonia Hertel

Druck: Beltz Bad Langensalza GmbH

ISBN: 978-3-95773-289-7

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind über <http://d-nb.de> abrufbar.

© Bauhaus-Universitätsverlag als Imprint von arts + science weimar GmbH,
Weimar 2020

Vorwort des Herausgebers

Die Planung und Entwicklung von Wohnräumen war und ist immer mit den gesellschaftlichen und insbesondere mit den wohnungspolitischen Randbedingungen verknüpft. Die Ausdifferenzierung von gesellschaftlichen Milieus hat vor allen in hochentwickelten Gesellschaften durch Methoden der empirischen Sozialforschung zur Beurteilung von Konsum- und Lebensgewohnheiten sowie der Parteienforschung geführt. Beim „Gut“ Wohnen ist allerdings eine sehr träge Reaktion, auf eine multioptionale und sich stark ausdifferenzierende Gesellschaft zu erkennen. Das liegt zum einen an dem, im Vergleich zu anderen Konsumgütern, nicht besonders volatilen Produkt „Immobilie“ und zum anderen an der historischen Entwicklung des Berufsstandes der Architekten, die sich in der Regel nur indirekt, über den Markt, mit Bedürfnisorientierung beschäftigen.

An dieser Stelle setzt die hier vorliegende Veröffentlichung von Axel Schmitz an, der auf den Grundlagen des Methodensatzes des anerkannten Sinus-Institutes alle Milieus die in Deutschland relevant sind, einer umfassend angelegten empirischen Studie zur Thematik der spezifischen Bedürfnisse unterzieht.

Der Umfang dieser empirischen Studie zur zielgruppenorientierten Wohnraumentwicklung sowie die Validierung im Rahmen von Entwurfsarbeiten an der Bauhaus-Universität hat Einmaligkeitscharakter und ermöglicht allen an der Entwicklung, Planung, Realisierung und Vermarktung beteiligten Akteuren ein tiefes Verständnis von zielgruppenbezogenen Wohnbedürfnissen.

Weimar, Oktober 2020

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig

Inhalt

Vorwort des Herausgebers	5
1 Einleitung	15
1.1 Problemstellung	15
1.2 Zielsetzung (Forschungsfragen)	16
1.3 Forschungsstand	17
1.4 Methodische Vorgehensweise	19
2 Wohnen	25
2.1 Einleitung	25
2.2 Historische Entwicklung des Wohnens	27
2.3 Wohnbedarf, Wohnbedürfnis und Wohnwunsch	30
2.4 Wohnformen	34
3 Soziologie	37
3.1 Einleitung	37
3.2 Relevante Themenfelder	39
3.3 Methoden der Gesellschaftstypologie	46
3.4 Sinus-Milieus als Ansatz zur Zielgruppenforschung	49
3.5 Möglichkeiten und Grenzen	64
4 Studie: „Wissen, wer wie wohnen will“	65
4.1 Einleitung	65
4.2 Forschungsdesign und -hintergrund	65
4.2.1 Forschungsleitfragen	66
4.2.2 Erhebungsverfahren	67
4.2.3 Fragebogendesign	68
4.2.4 Beschreibung der Stichprobe	69
4.2.5 Soziodemografische Merkmale	72
4.3 Ergebnisse im Detail	82
4.4 Zusammenfassung und Einordnung	134

5	Zeichnerische Umsetzung der Studienergebnisse	137
5.1	Zielsetzung	137
5.2	Methodik	137
5.3	Ergebnisse	139
5.3.1	Konservativ-Etablierte	139
5.3.2	Liberal-Intellektuelle	148
5.3.3	Performer	160
5.3.4	Expeditiv	170
5.3.5	Adaptiv-Pragmatische	180
5.3.6	Bürgerliche Mitte	189
5.3.7	Sozialökologische	199
5.3.8	Traditionelle	208
5.3.9	Prekäre	217
5.3.10	Hedonisten	224
6	Evaluation der Grundrisse	233
6.1	Zielsetzung	233
6.2	Forschungsleitfragen	233
6.3	Beschreibung der Stichprobe und Methodik	234
6.4	Ergebnisse	237
6.4.1	Konservativ-Etablierte	237
6.4.2	Liberal-Intellektuelle	240
6.4.3	Performer	242
6.4.4	Expeditiv	244
6.4.5	Adaptiv-Pragmatische	246
6.4.6	Bürgerliche Mitte	248
6.4.7	Sozialökologische	250
6.4.8	Traditionelle	252
6.4.9	Prekäre	254
6.4.10	Hedonisten	256
6.5	Zusammenfassung der Ergebnisse	258
6.6	Grenzen der Untersuchung	260

7	Fazit	263
7.1	Thesenartige Zusammenfassung	263
7.2	Kritische Diskussion	265
7.3	Erkenntnisgewinn	266
7.4	Ausblick	267
	Literaturverzeichnis	269
	Anhang	279

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1 (Teil 1) Flowchart 1 Studien und Evaluierung	20
Abbildung 1-1 (Teil 2) Flowchart 1 Studien und Evaluierung	21
Abbildung 1-2 Flowchart 2 Überblick Inhalt	23
Abbildung 2-1 Bedürfnispyramide nach Abraham Maslow – eigene Darstellung	31
Abbildung 2-2 Zaha-Hadid-Haus von der Brigittenau aus (Juli 2015), Fotograf Thomas Ledl	34
Abbildung 3-1 Die Sinus-Milieus in Deutschland 2017 (Zeitpunkt der Studie) Soziale Lage und Grundorientierung	53
Abbildung 3-2 Die Sinus-Milieus in Deutschland 2020 Soziale Lage und Grundorientierung	54
Abbildung 4-1 Struktur der Stichprobe	71
Abbildung 4-2 Soziodemografischen Merkmale	73
Abbildung 4-3 Soziodemografie 1	78
Abbildung 4-4 Soziodemografie 2	79
Abbildung 4-5 Soziodemografie 3	80
Abbildung 4-6 Soziodemografie 4	81
Abbildung 4-7 Abb. 1 Statements zu Alltagsgewohnheiten (1/2)	83
Abbildung 4-8 Abb. 2 Statements zu Alltagsgewohnheiten (1/2)	84
Abbildung 4-9 Präferenzen bzgl. Immobilien	86
Abbildung 4-10 Wichtigkeit von Räumen/Ausstattungs-elementen	89
Abbildung 4-11 Wichtigkeit von Räumen/Ausstattungs-elementen – mehr als 20 Punkte	90
Abbildung 4-12 Wichtigkeit von Räumen/Ausstattungs-elementen – 11 bis 20 Punkte	91
Abbildung 4-13 Das Wohnzimmer ist besonders für Mittelschichtmilieus zentraler Vergemeinschaftung	92
Abbildung 4-14 Wichtigkeit von Räumen/Ausstattungs-elementen – 11 Punkte und mehr	93
Abbildung 4-15 Funktionen Balkon/Terrasse	94

Abbildung 4-16 Gästezimmer und begehrter Kleiderschrank sind für die meisten unbedeutend. Größeren Wert auf diverse andere Zimmer legen LIB, PER und EPE	95
Abbildung 4-17 Wohnpräferenzen Wohnzimmer	97
Abbildung 4-18 Abb. 1 Statements zu Alltagsgewohnheiten (2/2)	100
Abbildung 4-19 Abb. 2 Statements zu Alltagsgewohnheiten (2/2)	101
Abbildung 4-20 Abb. 1 Wohnpräferenzen Räume/Wohnung allg. (1/3)	102
Abbildung 4-21 Abb. 2 Wohnpräferenzen Räume/Wohnung allg. (1/3)	103
Abbildung 4-22 Abb. 1 Wohnpräferenzen Räume/Wohnung allg. (2/3)	104
Abbildung 4-23 Abb. 2 Wohnpräferenzen Räume/Wohnung allg. (2/3)	105
Abbildung 4-24 Wohnpräferenzen Wohnzimmer Milieutypisch Nennungen	107
Abbildung 4-25 Abb. 1 Einrichtungsstile – Top 10	109
Abbildung 4-26 Abb. 2 Einrichtungsstile – Top 10	110
Abbildung 4-27 Abb. 1 Wohnpräferenzen Küche	111
Abbildung 4-28 Wohnpräferenzen Küche Millieutypische Nennungen	114
Abbildung 4-29 Wahl der Bodenbeläge – Wäre meine erste Wahl	116
Abbildung 4-30 Wahl der Bodenbeläge – Kommt keinesfalls in Frage	117
Abbildung 4-31 Wohnpräferenzen Schlafzimmer	119
Abbildung 4-32 Wohnpräferenzen Schlafzimmer Milieutypische Nennungen	121
Abbildung 4-33 Wohnpräferenzen Kinderzimmer	122
Abbildung 4-34 Wohnpräferenzen Badezimmer (1/2)	124
Abbildung 4-35 Wohnpräferenzen Badezimmer Milieutypische Nennungen	127
Abbildung 4-36 Funktionen Eingangsflur	129
Abbildung 4-37 Abb. 1 Wohnpräferenzen Räume/Wohnung allg. (3/3)	131
Abbildung 4-38 Abb. 2 Wohnpräferenzen Räume/Wohnung allg. (3/3)	133
Abbildung 5-1 Entwurf von Wiebke Schneidenbach	139
Abbildung 5-2 Schnitt von Wiebke Schneidenbach	140
Abbildung 5-3 Visualisierung von Wiebke Schneidenbach	140
Abbildung 5-4 Visualisierung von Wiebke Schneidenbach	141
Abbildung 5-5 Wandabwicklung von Carolin Harre	143
Abbildung 5-6 Visualisierung von Carolin Harre	144
Abbildung 5-6 Grundriss und Schnitt von Carolin Harre	146
Abbildung 5-6 Grundriss und Schnitt von Carolin Harre	147
Abbildung 5-7 Grundriss von Eva Miklavcic	148
Abbildung 5-8 Grundriss von Eva Miklavcic	149

Abbildungen

Abbildung 5-9 Schnitt von Eva Miklavcic	150
Abbildung 5-10 Wandabwicklung von Eva Miklavcic	151
Abbildung 5-11 Visualisierung von Eva Miklavcic	152
Abbildung 5-12 Grundrisse von Larissa Daube	154
Abbildung 5-13 Wandabwicklung von Larissa Daube	157
Abbildung 5-14 Visualisierung von Larissa Daube	158
Abbildung 5-15 Grundriss von Robert Gaßhoff	160
Abbildung 5-16 Grundriss von Robert Gaßhoff	161
Abbildung 5-17 Schnitt von Robert Gaßhoff	162
Abbildung 5-18 Wandabwicklung von Robert Gaßhoff	162
Abbildung 5-19 Visualisierung von Robert Gaßhoff	163
Abbildung 5-20 Grundrisse von Anica Kiesel	166
Abbildung 5-21 Wandabwicklung von Anica Kiesel	168
Abbildung 5-22 Visualisierung von Anica Kiesel	169
Abbildung 5-23 Grundriss, Schnitt und Wandabwicklung von Eva Miklavcic	170
Abbildung 5-24 Visualisierung von Eva Miklavcic	172
Abbildung 5-25 Visualisierung von Eva Miklavcic	173
Abbildung 5-26 Grundriss und Schnitt von Carolin Harre	175
Abbildung 5-27 Wandabwicklung von Carolin Harre	176
Abbildung 5-28 Visualisierung von Carolin Harre	178
Abbildung 5-29 Grundriss und Schnitt von Tamara Köhler	180
Abbildung 5-30 Wandabwicklung von Tamara Köhler	182
Abbildung 5-31 Visualisierung von Tamara Köhler	183
Abbildung 5-32 Grundriss und Schnitt von Eva Miklavcic	185
Abbildung 5-33 Wandabwicklung von Eva Miklavcic	186
Abbildung 5-34 Visualisierung von Eva Miklavcic	187
Abbildung 5-35 Schnitt und Grundriss von Larissa Daube	189
Abbildung 5-36 Wandabwicklung von Larissa Daube	191
Abbildung 5-37 Visualisierung von Larissa Daube	192
Abbildung 5-38 Grundriss und Schnitt von Wiebke Schneidenbach	194
Abbildung 5-39 Wandabwicklung von Wiebke Schneidenbach	196
Abbildung 5-40 Visualisierung von Wiebke Schneidenbach	197
Abbildung 5-41 Grundriss und Schnitt von Larissa Daube	199
Abbildung 5-42 Wandabwicklung von Larissa Daube	200
Abbildung 5-43 Visualisierung von Larissa Daube	201
Abbildung 5-43 Visualisierung von Larissa Daube	202

Abbildung 5-44 Grundriss und Schnitt von Robert Gaßhoff	204
Abbildung 5-45 Visualisierung von Robert Gaßhoff	206
Abbildung 5-46 Wandabwicklung von Anica Kiesel	208
Abbildung 5-47 Visualisierung von Anica Kiesel	210
Abbildung 5-48 Wandabwicklung von Larissa Daube	212
Abbildung 5-49 Visualisierung von Larissa Daube	215
Abbildung 5-50 Grundriss und Schnitt von Tamara Köhler	217
Abbildung 5-51 Wandabwicklung von Tamara Köhler	218
Abbildung 5-52 Visualisierung von Tamara Köhler	219
Abbildung 5-53 Grundriss und Schnitt von Eva Miklacic	221
Abbildung 5-54 Wandabwicklung von Eva Miklacic	222
Abbildung 5-55 Visualisierung von Eva Miklacic	223
Abbildung 5-56 Grundriss von Eva Miklacic	224
Abbildung 5-57 Wandabwicklung von Eva Miklacic	225
Abbildung 5-58 Schnitt von Eva Miklacic	226
Abbildung 5-59 Visualisierung von Eva Miklacic	226
Abbildung 5-60 Grundriss von Carolin Harre	228
Abbildung 5-61 Grundriss 3D von Carolin Harre	229
Abbildung 5-62 Wandabwicklung von Carolin Harre	230
Abbildung 5-63 Visualisierung von Carolin Harre	231
Abbildung 6-1 Carolin Harre (Vollständiger Entwurf auf Seite 143)	237
Abbildung 6-2 Eva Miklavcic (vollständiger Entwurf auf Seite 148)	240
Abbildung 6-3 Anica Kiesel (Vollständiger Entwurf auf Seite 166)	242
Abbildung 6-4 Carolin Harre (Vollständiger Entwurf auf Seite 175)	244
Abbildung 6-5 Tamara Köhler (vollständiger Entwurf auf Seite 180)	246
Abbildung 6-6 Larissa Daube (vollständiger Entwurf auf Seite 189)	248
Abbildung 6-7 Larissa Daube (vollständiger Entwurf auf Seite 199)	250
Abbildung 6-8 Larissa Daube (vollständiger Entwurf auf Seite 212)	252
Abbildung 6-9 Eva Miklacic (vollständiger Entwurf auf Seite 221)	254
Abbildung 6-10 Eva Miklacic (vollständiger Entwurf auf Seite 224)	256

1 Einleitung

Eine zielgruppenspezifische Ausrichtung bei Wohnneubaumobilien gilt heute als selbstverständlich. Allerdings orientiert man sich hierbei immer noch vor allem an den harten Faktoren, also in erster Linie Lebensphase, Haushaltsstruktur und Einkommen. Die daraus tatsächlich resultierenden Konsequenzen in der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen meist aufgrund der reinen Erfahrungswerte des Architekten oder des Bauherren beziehungsweise der Vertriebsorganisation. Dabei könnte das erfolgreiche Identifizieren von Wohnbedürfnissen sowie deren zielgerichtete Abdeckung einen erheblichen Marktvorteil in überwiegend gesättigten Märkten bieten. Dazu kommt, fernab von wirtschaftlichen Interessen, dass eine korrekte Identifizierung das Problem von fehlendem, genauer gesagt: örtlich falsch positioniertem oder ungeeignetem Wohnraum in Deutschland vermindern helfen würde.

Die vorliegende Arbeit soll mit einer eigenen Studie als Untersuchungsschwerpunkt einen Beitrag dazu leisten, zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse deutlich komplexer, aber auch konkreter als eingangs beschrieben zu erfassen. Zunächst sollen die in der Wissenschaft bereits erarbeiteten Grundlagen zu diesem Thema vorgestellt werden; im zweiten Schritt werden die Erkenntnisse neuerer Studien zu Wohnbedürfnissen betrachtet sowie deren Hintergründe gesellschaftstypologisch eingeordnet. Im Folgenden werden diese Erkenntnisse zeichnerisch umgesetzt, sodass anschließend mittels Zielgruppeninterviews der Erfolg eines solchen Ansatzes validiert werden kann. Die daraus gewonnenen Ergebnisse sollen konkrete Schlussfolgerungen für zukünftige Wohnprojektentwicklungen zulassen, bei denen der Mensch, für den gebaut wird, tatsächlich im Vordergrund steht.

1.1 Problemstellung

Grundvoraussetzung zur Schaffung eines zielgruppenadäquaten Angebots ist es, die unterschiedlichen Vorstellungen und Wünsche von Menschen bezüglich des Wohnens möglichst genau zu kennen und zu verstehen. Dies gestaltet sich allerdings gerade mit Blick auf dieses Themenfeld als besonders komplex, wird mit dem Begriff „Wohnen“ doch sehr viel gleichzeitig verbunden. Häufig werden von Probanden getroffene Aussagen daher über- oder unterbewertet – oder auch von den Probanden schon falsch ausgedrückt und daher missverstanden.

In der heutigen Praxis sind es nach wie vor die geographischen und soziodemographischen Merkmale, aus denen Zielgruppen für Neubauvorhaben herausgebildet werden. Dies ist unter anderem auf die einfache Datenerhebung bei diesen Kriterien zurückzuführen; größ-

1 Einleitung

tenteils werden sie bereits fortlaufend statistisch erfasst. Soziodemographische Merkmale sind hier vordergründig Alter, Geschlecht, Familienstand, Bildungsniveau, Beruf und Einkommen. Aber auch Nationalität und Konfession erfahren zunehmend Beachtung. Die geographischen Merkmale wiederum können Land, Bundesland, Ortsgröße und ortsübliche Bebauung sein. Die zeitverzögerte Publizierung dieser Statistiken und die hohe Aggregation der Daten ist zwar von Nachteil, die Berücksichtigung der genannten Faktoren aber wohl richtige und gängige Praxis. Die großen Herausforderungen für den Wohnungsbau, wie zum Beispiel der demographische Wandel und insgesamt die steigende Zahl der Single-Haushalte werden hier offensichtlich, und der Architekt oder Bauherr leitet entsprechende Konsequenzen aus den statistischen Daten ab. Dies kann die Schwellenfreiheit, der Aufzug oder sogar die behindertengerechte, stadtnahe Wohnung für Senioren sein, oder eben die kleine Studentenwohnung, möglichst preiswert und direkt neben der Universität. Hält man sich jedoch allein an diese Merkmale, erfasst man dadurch fast ausschließlich den Wohnbedarf, kaum das Wohnbedürfnis. Die wichtigen Unterschiede zwischen diesen beiden Begriffen werden in Kapitel 2.3 erläutert; vorgehend sei aber gesagt, dass im Unterschied zum Wohnbedürfnis der Wohnbedarf eine rein ökonomische Größe ist, welche eine Verhaltensabsicht ausdrückt. Je umfangreicher eine Wohnung die Wohnbedürfnisse, welche von Lebens- und Wohngewohnheiten geprägt sind, erfüllen kann, desto erfolgreicher wird sich diese Wohnung im Markt behaupten. Diese Lücke der Kenntnis von Wohnbedürfnissen wird bisher leider fast ausschließlich über Erfahrungswerte einzelner, am Projekt meist selbst beteiligter Personen gefüllt. Dies kann der erfahrene Architekt oder die Vertriebsorganisation, aber auch der private oder öffentliche Bauherr sein. Letzten Endes gibt es aber kaum eine Situation, in der auf eine breite Grundlage an Informationen zum Wohnbedürfnis zurückgegriffen wird bzw. werden kann. Es ist folglich vorrangig der Markt, leider nicht zwingend die Summe aller Bedürfnisse, wonach heute geplant wird.

1.2 Zielsetzung (Forschungsfragen)

Ziel ist es, einen sowohl wissenschaftlich fundierten, als auch praktisch umsetzbaren Weg zur Planung eines zielgruppenadäquaten Immobilienangebots aufzuzeigen, der abseits von bisher gängigen Faktoren auch die Lebens- und Wohngewohnheiten einzelner Bevölkerungsgruppen berücksichtigt. Insofern werden systematisch Erkenntnisse aus der Soziologie berücksichtigt, um bei der Planung von Grundrissen zielgruppenspezifisch agieren zu können. Wohnbedarf, Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche müssen dabei differenziert betrachtet und in ihrer Bedeutung aus soziologischer und psychologischer Sicht bewertet werden. Zwar wurde das Verlangen der Wirtschaft zu verstehen, wer wo und weshalb wohnt, bereits durch

die Forschung ansatzweise aufgenommen und umgesetzt, jedoch bleibt bisher noch die Frage offen, wie die konkreten Wohnbedürfnisse wirklich aussehen. Hiermit ist nicht die Ebene der Fragestellung nach Quadratmetern Wohnfläche oder Anzahl der Zimmer gemeint, sondern das tatsächliche Wohnverhalten, welches die Berücksichtigung unterschiedlicher Lebensgewohnheiten einschließt und Wohnbedürfnis und Wohnwunsch klar differenziert. Aus den bisherigen Erkenntnissen lässt sich bestenfalls eine konkrete Zielgruppe für ein Bauvorhaben festmachen. Doch abgesehen davon ist der Bauträger weiterhin auf seine eigenen Erfahrungen bzw. die seines Vertriebs und des Architekten angewiesen, um näher zu definieren, wie der passende Grundriss der Wohnung oder auch die Architektur und Organisation des Gebäudes im Gesamten auszusehen haben.

Wie viele Autos fährt die Zielgruppe im Schnitt pro Person? Wird eine offene oder geschlossene Küche bevorzugt? Wird überhaupt selbst gekocht und wenn ja, wie oft und mit Gästen oder ohne? Wird auch von zu Hause gearbeitet? Ist dafür ein eigener Schreibtisch notwendig? Wie viele Tage im Jahr ist die Zielgruppe in der Wohnung?

Diese Fragen verdeutlichen die erhebliche Lücke im heutigen Wissen über das Verhalten der einzelnen Zielgruppen. Die Antworten darauf sind jedoch von erheblicher Relevanz, möchte man ein speziell auf die Zielgruppe ausgerichtetes Angebot entwickeln – und genau das erscheint vor dem Hintergrund immer weiter steigender Baukosten und eines erheblichen Wettbewerbs in der Branche dringend notwendig.

1.3 Forschungsstand

Gemäß den formulierten Forschungsfragen positioniert sich diese Untersuchung an der Schnittstelle des ingenieurwissenschaftlich geprägten Forschungsfeldes der Architektur und des soziologisch geprägten Forschungsfeldes der Lebensstile und Wohnbedürfnisse. Die Ableitung von idealen Grundrissen als übergeordnetes Ziel lässt den Architekturfokus dieser Arbeit erkennen. Dennoch sollen soziologische Erkenntnisse eine zusätzliche Informationsbasis für diese Ableitung darstellen.

Wurde die Entwicklung von Wohnprojekten nämlich lange Zeit hauptsächlich aus bautechnischer Sicht beurteilt, wird das Wohnen seit den 1990er Jahren auch aus soziologischer Perspektive in Hinblick auf spezifische Zielgruppen genauer untersucht. Dies bedeutet, dass die zuvor gängige Orientierung an harten soziodemographischen Daten wie Alter, Einkommen und Haushaltsgröße nun um tiefergreifende Merkmale wie Lebensgewohnheiten ergänzt wird. Daraus resultiert insbesondere deshalb ein Erkenntnisgewinn, da die einschlägigen harten Faktoren keine Verknüpfung oder sinnvolle Aufteilung nach Zielgruppen zulassen.

1 Einleitung

Ein Beispiel für einen erweiterten Ansatz ist eine Studie von Ende 1991/ Anfang 1992 von Everhard Holtmann und Rainer Schaefer, welche Wohnwünsche und Wohnformen in Nürnberg untersuchte.¹ Pionierarbeit in Bezug auf die Untersuchung von Lebensstilen und deren Einfluss auf das Wohnen leisteten Nicole Schneider und Annette Spellerberg mit ihrer 1999 veröffentlichten Studie Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Diese Arbeit wird in Kapitel 3.4 ausführlicher vorgestellt werden.

Trotz dieser ersten Initiativen, Wohnbedarf und Wohnbedürfnisse empirisch zu untersuchen, haben sich die Ergebnisse in der Praxis der Wohnprojektentwicklung bisher nicht durchsetzen können, was unterschiedliche Ursachen hat. Teilweise liegen die Untersuchungen zeitlich so weit zurück, dass ihre Ergebnisse an Aussagekraft für heutige Verhältnisse eingebüßt haben. Die Umsetzung scheitert aber vor allem daran, dass wichtige Wohnkriterien nicht mit abgefragt wurden, daher keine ausreichend konkrete Handlungsweise aus den Ergebnissen abgeleitet werden konnte und im Folgeschluss eine Anwendbarkeit der Ergebnisse nicht überprüft werden konnte.

Ein jüngerer Ansatz aus dem Jahr 2002 ist das Forschungsprojekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ des vhw (Bundesverband für Wohnen und Städteentwicklung e. V.), welches erstmals Wohnungskonsum anhand von Lebensstilgruppen, hier nach Sinus-Milieus, differenziert kleinräumlich verortet. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt sind in ein Beratungsangebot eingeflossen, welches unter anderem auf Bauträger ausgerichtet ist.² Näher hierauf eingegangen wird in Kapitel 3.4 dieser Arbeit.

Allerdings ermöglichen auch diese Erhebungen aufgrund ihres hohen Aggregationsniveaus keine direkten Rückschlüsse auf milieuspezifische Präferenzen hinsichtlich der Grundrissgestaltung. Grundsätzliche Aussagen zur Anzahl der benötigten Zimmer können getroffen werden, konkretere Fragen aber, wie die Einstellung gegenüber offenen oder geschlossenen Küchen sowie die Notwendigkeit eines Esszimmers, bleiben unbeantwortet. Darüber hinaus bieten die bisherigen Untersuchungen lediglich eine Datenbasis, von der ausgehend Rückschlüsse auf Wohnpräferenzen erfolgen können. Eine Überprüfung, inwiefern diese Rückschlüsse von den betroffenen Milieus tatsächlich bestätigt werden, erfolgte nicht. Mögliche Differenzen zwischen den abgeleiteten und den realen Bedürfnissen wurden bislang nicht analysiert.

¹ Vgl. Holtmann, Everhard; Schaefer, Rainer (1996): Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt – Eine empirische Untersuchung über Wohnformen, Wohnwünsche und kommunalpolitische Steuerung in Nürnberg

² vhw FW 4, Juli 2005; http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdloadcenter/vhw_Heft_4_2005_Beitrag_WohnWissen.pdf

1.4 Methodische Vorgehensweise

Zur Einführung in die relevanten Themenfelder wird im zweiten Kapitel der Komplex Wohnen und Wohnbedürfnisse erläutert, sowie dessen historische Entwicklung kurz dargestellt.

Im dritten Kapitel wird an die Fragestellungen dieser Arbeit aus soziologischer Sicht herangeführt; dazu gehört die Vorstellung verschiedener Formen der Gesellschaftstypologie, insbesondere der Sinus-Milieus, auf welche sich die vorliegende Untersuchung im weiteren Verlauf beziehen wird. Einerseits soll an dieser Stelle die Bedeutung der soziologischen Perspektive auf das Wohnen erklärt werden, andererseits wird die besondere Eignung der Sinus-Milieus für den Fortgang der Arbeit diskutiert werden.

Abbildung 1-1 (Teil 1)
Flowchart 1 Studien
und Evaluierung



Abbildung 1-1 (Teil 2)
Flowchart 1 Studien
und Evaluierung

2. Studie zur Evaluation der Grundrisse	
Ziel	Qualitative Bewertung der Grundrisse, um zu überprüfen, ob die milieuspezifischen Bedürfnisse befriedigt werden und ob Verbesserungspotentiale vorhanden sind
Methodik	30 einstündige qualitative In-Studio-Interviews, bei denen den Befragten neben dem für sie konzipierten Entwurf ein Grundriss eines angrenzenden Milieus zur Kontrolle vorgelegt wurde
Teilnehmer	30 Teilnehmer (jeweils drei pro Milieu)
Fragebogenstruktur	<p><i>Beschreibung der eigenen Wohnsituation</i></p> <p><i>Bewertung des milieuspezifischen Idealgrundrisses</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie ist der erste Eindruck bei der Betrachtung des Entwurfes? • Wie wird der vorgelegte Idealgrundriss eingeschätzt? • Wie wird der Beschreibungstext bewertet? • Wie werden die virtuellen 3D-Grafiken der Wohnungen beurteilt? • Welche Wohnungseigenschaften sind den Befragten besonders/weniger wichtig? • Welche Optimierungspotenziale lassen sich ableiten?

Das vierte Kapitel stellt die erste repräsentative Studie zu Lebens- und Wohngewohnheiten einzelner Milieus vor, durchgeführt vom Autor mithilfe des Sinus-Instituts. Schriftlich fixiert werden favorisierte Wohnsituationen, je nach Zielgruppe mit Anzahl, Art und Größe der einzelnen Räume, deren jeweilige konkrete Nutzung, Ausstattung und aus funktioneller Sicht die im Groben daraus resultierende Möblierung. Hier gilt es auch darauf zu achten, was die einzelnen Zielgruppen eben nicht in ihrer Wohnung benötigen – exemplarisch sei das einschlägige Beispiel der dedizierten Küche bei Singles genannt, die sich bei manchen besser durch eine Pantryküche im Wohnzimmer ersetzen ließe. Anhand der relevanten Informationen, welche die in diesem Kapitel vorgestellte Studie gesammelt hat, können im nächsten Kapitel exemplarische Idealgrundrisse abgeleitet werden.

Aus den daraus für die jeweiligen Zielgruppen fixierten Anforderungen an eine ideale Wohnsituation werden im fünften Kapitel – wiederum für die jeweiligen Zielgruppen – exemplarische Grundrisse mit Studierenden der Bauhaus-Universität Weimar zeichnerisch fundiert umgesetzt. Begleitend herangezogen wurden hierzu Soziologen, weitere Architekten

1 Einleitung

und auf dem Wohnungsmarkt aktive Projektentwickler. Konkret bedeutet das: Soziologische Daten, die einer empirischen Erhebung entstammen, werden architektonisch in Form von Grundrissen angewendet. Für jedes Milieu wird im Folgenden ein Grundriss aus mehreren entstandenen Entwürfen ausgewählt, der anschließend in einer zweiten Studie evaluiert wird. Bewusst getrennt wurde der kreative Prozess der Ideengenerierung durch die Studierenden von der Auswahl eines Grundrisses für die weitere Bearbeitung. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Grundrisse unabhängig voneinander entstehen und möglichst vielfältige Gestaltungselemente aufweisen.

Der je Milieu gewählte Grundriss wird in einer zweiten Studie der jeweiligen repräsentativ gewählten Stichprobe von Milieuvetretern vorgelegt. Die Teilnehmenden werden um eine Evaluation des für sie bestimmten Grundrisses sowie des Grundrisses eines angrenzenden Milieus gebeten. Hierdurch soll zum einen sichergestellt werden, dass die im vorherigen Kapitel beschriebenen Entwürfe die milieuspezifischen Wohnpräferenzen widerspiegeln. Zum anderen soll kontrolliert werden, ob die Grundrisse derart milieuspezifisch sind, dass angrenzende Milieus tatsächlich andere Entwürfe präferieren. Kapitel sechs dient also der Überprüfung, inwiefern die Ableitung von Grundrissen im fünften Kapitel auf der Grundlage der empirischen Erkenntnisse des vierten Kapitels den Milieuvetretern selbst als spezifisch erscheint.

Das siebte Kapitel fasst die Ergebnisse der vorstehenden Kapitel zusammen und diskutiert diese kritisch, um eine Beantwortung der Forschungsfragen vorzunehmen. Darüber hinaus soll ein Ausblick hinsichtlich der praktischen und theoretischen Implikationen gegeben werden.

Abbildung 1-2
Flowchart 2
Überblick Inhalt



2

Wohnen

2.1 Einleitung

Betrachtet man die Etymologie des Begriffs „Wohnen“, findet das Verb „wohnen“ einen Ursprung in der mittelhochdeutschen Sprache in „wonen“ und kann gemäß Kluge mit „zufrieden sein“ bzw. „bekümmert sein“ übersetzt werden.³ Weitere Bedeutungszusammenhänge gibt es mit dem Verb „gewöhnen“, das vom mittelhochdeutschen „gewon“ abgeleitet ist.⁴ Demgegenüber definiert der Duden die mittelhochdeutsche Bedeutung von „wonen“ als „sich aufhalten, bleiben, wohnen“ und daraus folgend „gewohnt sein“.⁵ „Die eigentliche Bedeutung des Verbs ist demnach, nach etwas trachten, etwas gern haben wollen“, woraus sich die Bedeutungen, Gefallen finden, zufrieden sein, sich gewöhnen und schließlich die heute allein bestehende Bedeutung, wohnen, sich aufhalten entwickelt haben.“⁶

Es lässt sich also festhalten, dass unter „wohnen“ im allgemeinen Sinn ein Zustand der Zufriedenheit, des dauerhaften Bleibens, der Heimkehr zu verstehen ist. Es ist der Ausgangspunkt des täglichen Lebens, der Ort, an dem sich alles „Gewohnte“ befindet und zu dem zurückgekehrt wird. Schon die Wortherkunft zeigt die positive Konnotation des Begriffs.

Das abgeleitete Substantiv „Wohnung“ entspringt als „wonunge“ schließlich ebenfalls dem Mittelhochdeutschen und bedeutet „Unterkunft, Gegend, Gewohnheit“.⁷

Interessant ist, dass beiden Wörtern bereits in ihrer Begriffsgeschichte sowohl eine physische als auch eine soziale Bedeutung zugeschrieben wird. Während sich „sich aufhalten“ und „Unterkunft“ auf den physischen Raum mit dem Zweck des Anlaufpunkts „Wohnung“ bezieht, stellt „Wohnung“ in erster Linie einen Rückzugsort dar, welcher Sicherheit und Schutz bietet.

Dies deckt sich zu einem Großteil mit dem ursprünglichsten Selbstverständnis der Architektur. „Der römische Architekt und Gelehrte Vitruv beschreibt in seinen berühmten zehn Büchern, dass sich alle Architektur auf die Grundprinzipien firmitas (Festigkeit), utilitas (Nützlichkeit) und venustas (Anmut) gründet“.⁸ Deutet doch der Begriff „Anmut“ schon damals – wenn

³ Vgl. Kluge 2011: 994

⁴ Ebenda: 358

⁵ Vgl. Duden 2014: 931

⁶ Ebenda

⁷ Duden 2001: 933

⁸ Jocher, Loch 2010: 7

auch hintergründig – ebenso auf eine soziale Komponente, wie es aus etymologischer Sicht die Begriffe „gewöhnen“ und „Gewohnheit“ tun, so schreibt der Architekt Paul Kahlfeldt jüngst: „Zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen des Menschen zählt das Verlangen nach Unterkunft, Raum und Heimat. Damit einher geht die Notwendigkeit der Schaffung von Gebäuden. Aus einem bloßen Schutz vor den Widrigkeiten der Natur gelangte der Hausbau zu kultureller Bedeutung. So spiegeln sich in der Art und Weise des Bauens handwerkliche Traditionen, und in Typologie und Gestaltung der Bauwerke findet die jeweilige Gesellschaft ihren adäquaten Ausdruck.“⁹ Kerry Brauer bezieht diese soziale Komponente in einem engeren Fokus auf das wohnende Individuum und schreibt: „Mit dem Wohnen wird demnach die Erwartung verbunden, dass es ein Ort der Entspannung ist, d.h. dass die Möglichkeit einer physischen und psychischen Reproduktion gegeben ist“.¹⁰ Unter der physischen Reproduktion versteht sie eine körperliche Regeneration in Form von Ruhe und Schlaf, die sogenannte Schutzfunktion. Die psychische Reproduktion beinhaltet zwei Aspekte, nämlich die geistige Ruhe auf der einen Seite und die Möglichkeit zur Pflege sozialer Kontakte, also Kommunikation, auf der anderen – zusammengefasst als soziale Funktion. Diese Erwartungen an das Wohnen ergänzt Brauer um „das Bedürfnis nach Kontinuität“.¹¹ Damit ist ein Grundbedürfnis des Menschen nach Wohnraum gemeint, zu dem er immer wieder zurückkehrt und der ihm ein Gefühl von Heim und Heimat vermittelt. Brauer spricht in diesem Zusammenhang von der Identifikationsfunktion des Wohnens.¹²

„Wohnen“ weckt also Assoziationen wie Sicherheit, Privatheit, aber auch Kontakt und – hinsichtlich seiner Identifikationsfunktion – Selbstdarstellung. Die Art wie wir wohnen gibt Auskunft über unser Zusammenleben mit unseren Mitbewohnern und der Gesellschaft. Es verändert sich sowohl im historischen Maßstab als auch in Hinblick auf das Individuum über dessen Lebenszyklus. Es beeinflusst den Alltag des Einzelnen und der Familien und wirkt sich auf Entfaltungsmöglichkeiten, Gesundheit und Wohlbefinden aus. Während der Geschichte des Wohnens hatte es immer auch eine soziale Funktion nach außen: Das Heim bildet seit jeher als Ort und Medium die gesellschaftliche Stellung seiner Bewohner ab. Dies dürfe aber nicht auf die Gebäudehülle reduziert werden, wie Stamm-Teske u. a. kritisieren: „Es erscheint uns auffällig, wie (...) die Architekturproduktion nicht selten der Gebäudehülle als wichtigem Marketinginstrument der Büros vorrangig Aufmerksamkeit schenkt. Der qualitätsvolle

⁹ Kahlfeldt 2014: 9

¹⁰ Brauer 2008: 31

¹¹ Ebenda

¹² Ebenda