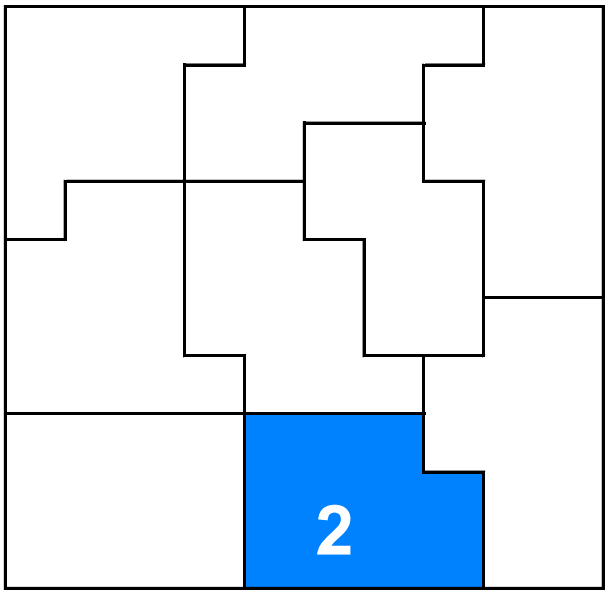
Segment 2:
Moderne Arbeiter

Nachfragesegmente im deutschen Wohnungsmarkt



FP
RE

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250
info@fahrlaenderpartner.de
www.fahrlaenderpartner.de

2.1 Moderne Arbeiter: Einleitung

8,3 % der deutschen Haushalte zählen zum Typ «Moderne Arbeiter». Dieses Segment ist durch ein eher geringes Ausbildungsniveau gekennzeichnet. Die Personen üben qualifizierte, manuelle Berufe aus oder sind als unqualifizierte Angestellte im Dienstleistungs- und Industriesektor tätig. Dementsprechend sind die Einkommen eher niedrig, so dass in den Familien häufig beide Elternteile arbeiten müssen.

Der Lebensstil der modernen Arbeiter ist von den finanziellen Restriktionen geprägt. Sie wohnen meist in Mietwohnungen und an stark belasteten Lagen. Im Konsum und Geschmack orientieren sie sich am Mittelstand. Die Freizeitgestaltung findet sowohl außer Haus (Besuch von Shoppingcentern, Sportveranstaltungen, Kneipen), als auch zu Hause (intensiver Medienkonsum) statt.

2.2 Moderne Arbeiter: Beispiele dreier fiktiver Haushalte

Die nachfolgenden Beispiele sollen einen schnellen Zugang zu dem beschriebenen Nachfragesegment ermöglichen. Sie sind stark überzeichnet, klischeehaft und basieren nicht auf einer wissenschaftlichen Grundlage.

Frau Erfidan, Einelternfamilie
Selma Erfidan stammt ursprünglich aus der Türkei und arbeitet als Reinigungskraft. Sie lebt mit ihrer dreijährigen Tochter allein in einer günstigen Zweizimmerwohnung mit einem funktionalen Grundriss in einem Vorort einer Stadt. Sie ist alleinerziehende Mutter, aber ihre Eltern wohnen in der Nähe und helfen bei der Erziehung. Sie muss mit einem sehr knappen Budget auskommen, weshalb sie auf eine zentral gelegene Wohnung verzichtet.

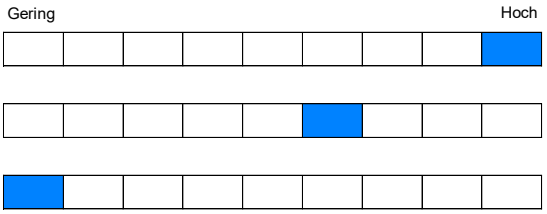
Ehepaar Schreiner, älteres Paar
Hans Schreiner arbeitete viele Jahre als Zimmermann bis er Probleme mit dem Rücken bekam. Seitdem arbeitet er als Hilfshauswart in einem großen Betrieb, wo er auch zusammen mit seiner Frau eine kleine Dienstwohnung bewohnt. Seine Frau Martha ist in der Mensa desselben Betriebs tätig. Beide haben noch 5 Jahre bis zur Pensionierung, dann müssen sie sich eine neue Wohnung suchen. Ihre beiden erwachsenen Töchter sind schon lange ausgezogen. Sie haben beide studiert, denn dem Ehepaar Schreiner war es wichtig, dass es den Kindern einmal wirtschaftlich besser geht.

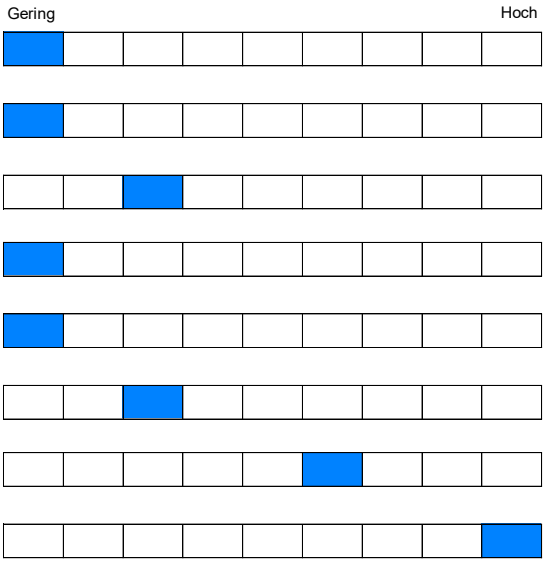
Familie Milovic, Familie mit Kindern
Familie Milovic wohnt in einer Kleinstadt. Karim Milovic arbeitet in der lokalen Lebensmittelfabrik in der Verpackungsabteilung. Er und seine Frau Leonora haben vor Kurzem ein Kind bekommen. Sie bleibt vorerst zuhause und kümmert sich um die kleine Familie. Sie wohnen in einer Mietwohnung, welche eher etwas teuer ist für sie. Ihr größtes Hobby ist das in der Wohnung eingerichtete Heimkino, wo sie fast täglich einen Film schauen. Leonora plant so schnell wie möglich wieder Teilzeit im Verkauf zu arbeiten.

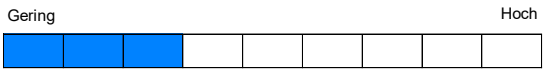
Quelle: Fahrländer Partner.

2.3 Wer sind die modernen Arbeiter?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Ausbildungsniveau	Geringes Ausbildungsniveau
Beruf	Qualifizierte manuelle Berufe und unqualifizierte Tätigkeiten in Dienstleistung oder Industrie
Berufliche Stellung	Angestellte
Einkommen	Tiefe Einkommen



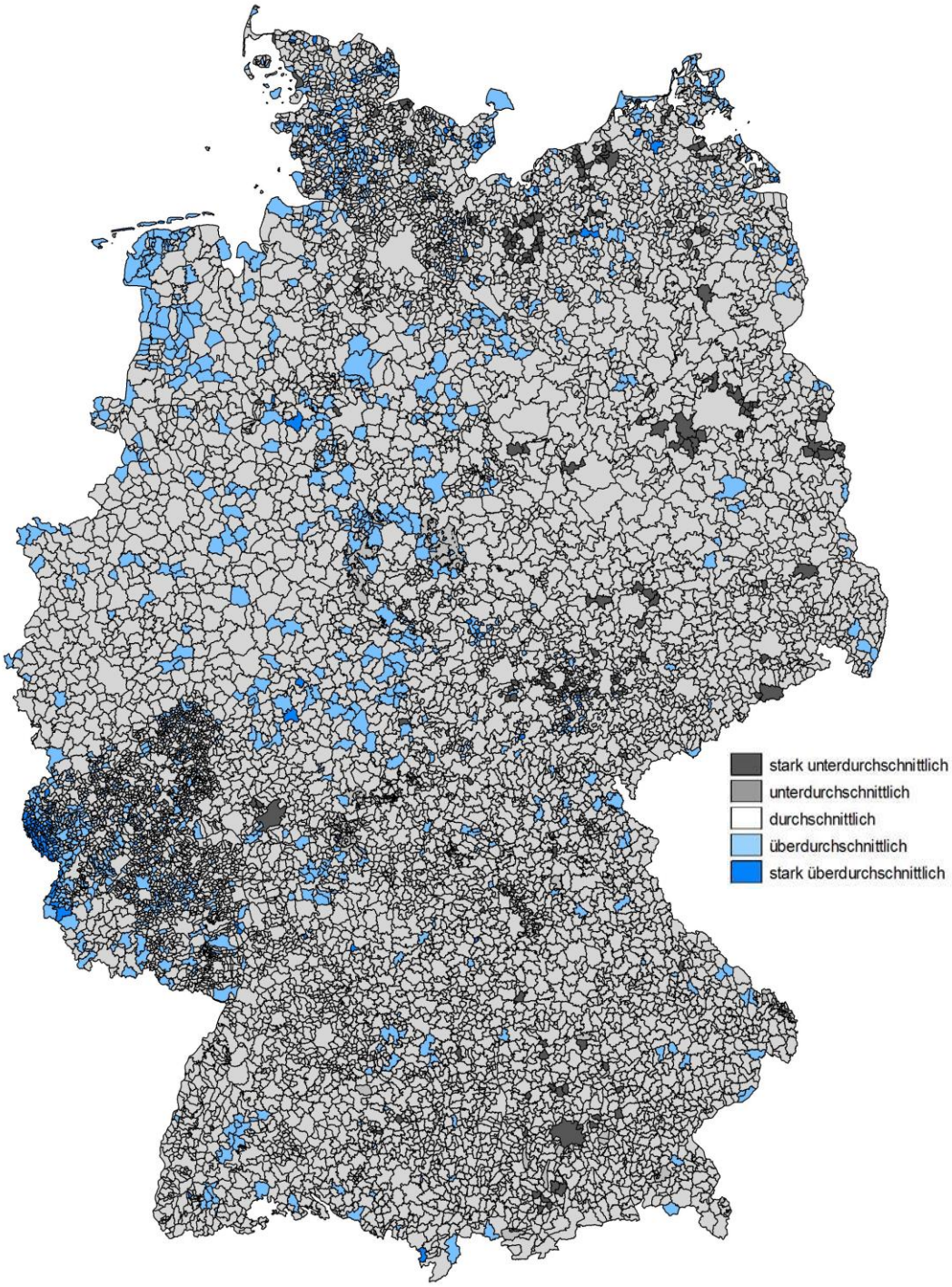




Quelle: Fahrländer Partner.

2.4 Moderne Arbeiter: Verteilung

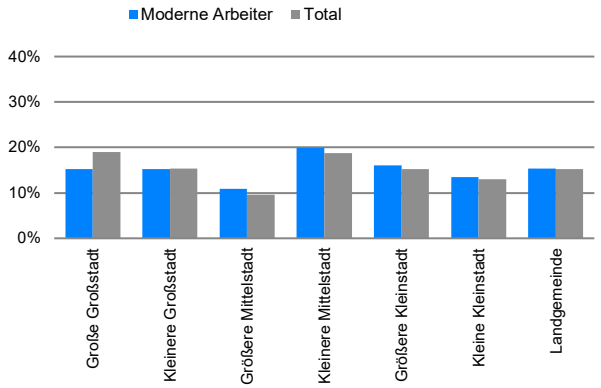
Differenz der Anteile der Gemeinde zu den deutschlandweiten Anteilen



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Fahrländer Partner.

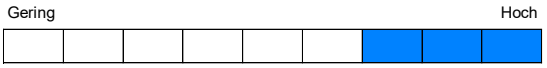
2.5 Wie leben die modernen Arbeiter?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wohnort	Größere Kleinstädte, Mittelstädte, kleinere Großstädte

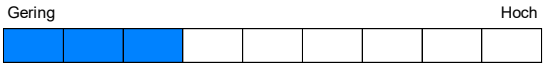


Wohnumfeld	Belebt, dicht, familiär
Umzugsneigung	Mittel

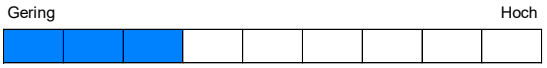
Preissensitivität	Hoch



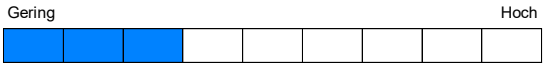
Eigentumswohnungsquote	Gering



Einfamilienhausquote	Gering

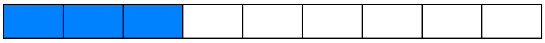
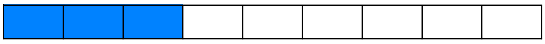


Wohneigentumsneigung	Gering



Wohnungsgrundriss	Funktional, familientauglich
Architektur	Keine besonderen Ansprüche
Flächenbedarf pro Person	Mittel

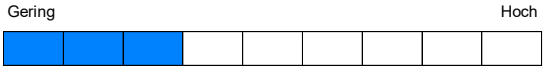
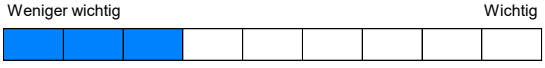
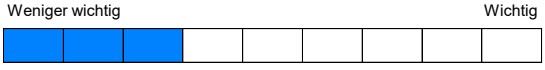
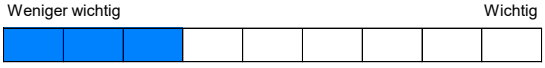
Quelle: BBSR, Fahrländer Partner.

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Ausbaustandard	Gering Gering … Hoch 
Materialisierung und Apparate	Funktional und praktisch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Gering Gering … Hoch 

Quelle: Fahrländer Partner.

2.6 Moderne Arbeiter: Wohnumfeld

Der Prozess der Wohnungssuche ist durch Präferenzen und Restriktionen geprägt, die auf die Nachfrager einwirken. Dabei spielen bei den Nachfragesegmenten aus den sozial höheren Schichten die Präferenzen eine größere Rolle und bei den sozial tieferen Schichten die Restriktionen. Die folgenden Angaben beziehen sich auf das Endergebnis der dabei spielenden Prozesse.

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Präferenz für urbanes Umfeld	Gering 
Präferenz fürs Grüne	Mittel
Besonnung & Aussicht	Sekundär 
Erreichbarkeit Dienstleistungen	Mittel
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	Sekundär 
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	Sekundär 
Wichtigkeit der Außenräume	Durchschnittlich
Kinderfreundlichkeit	Wichtig

Quelle: Fahrländer Partner.

Disclaimer

Die Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt basieren auf einer Klassifizierung von FPRE, die sich an zwei Dimensionen orientiert: soziale Schicht (ökonomische Dimension: Unterschicht – Mittelschicht – Oberschicht) und Lebensstil (Werteorientierung: von bürgerlich-traditionell bis individuell). Daraus resultieren neun Segmente, die sich im Hinblick auf ihre Wohnbedürfnisse und -präferenzen sowie ihre ökonomischen Möglichkeiten voneinander unterscheiden. Während für die Schweiz eine detaillierte Beschreibung der Nachfragesegmente auf der Grundlage von Einzeldaten aus der Volkszählung 2000 möglich war, wurde für Deutschland soweit wie möglich auf der Basis öffentlich zugänglicher Daten eine Darstellung vorgenommen. Wo keine Daten zur Verfügung standen, wurden, wenn dies plausibel erschien, in Analogie zur Schweiz Aussagen über die Nachfragesegmente getroffen.

FP
RE

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250
info@fahrlaenderpartner.de
www.fahrlaenderpartner.de