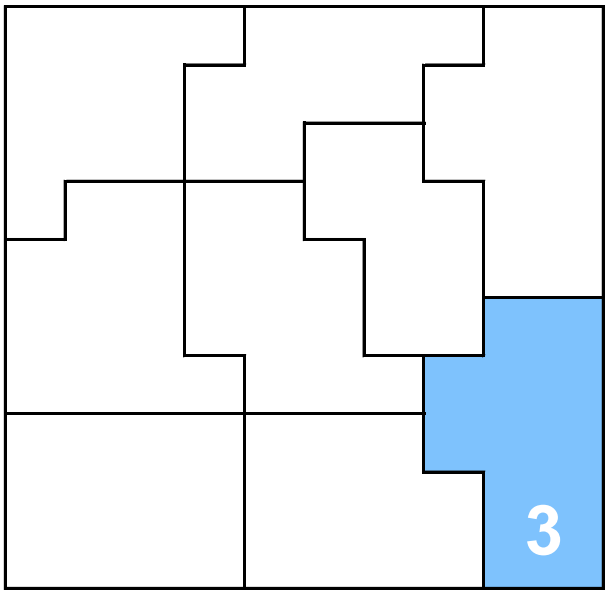
Segment 3:
Improvisierte Alternative

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

3.1 Improvisierte Alternative: Einleitung

12 % der deutschen Haushalte zählen zu den «Improvisierten Alternativen». Diese leben vorzugsweise in Ober- und Mittelzentren, die Mehrheit wohnt in Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften. In diesem Segment befinden sich die meisten Auszubildenden und Studierenden. Sie verfügen über (noch) geringe Einkommen.

Die improvisierten Alternativen wohnen vorzugsweise als Mieter in Altbauten und Zwischennutzungen in den großen und mittelgroßen Städten sowie den kernstadtnahen Agglomerationsgemeinden. Die zentralen Werte der improvisierten Alternativen sind Ungebundenheit und Flexibilität. Die gesellschaftlichen Konventionen des Bürgertums werden abgelehnt. Alltag und Freizeitverhalten ist auf die eigene Szene und den öffentlichen Raum bezogen. In der Freizeit werden intensive emotionale Erlebnisse gesucht.

3.2 Improvisierte Alternative: 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 Meier, junger Single
Sabine Meier ist 28 Jahre alt und arbeitet als Aushilfsverkäuferin in zwei verschiedenen Kleiderläden. Dies hat sich zufällig so ergeben. Ihr ist wichtig, dass sie mehrmals pro Woche abends ausgehen kann. Damit sie in den frühen Morgenstunden noch gut nach Hause kommt, legt sie Wert auf eine zentrale Wohnlage. Sie lebt in einer kleinen Einzimmerwohnung im Zentrum einer Großstadt. Ihr Einkommen reicht für den momentanen Lebensunterhalt. Sie hat sich noch keine Gedanken über ihre Zukunft gemacht.

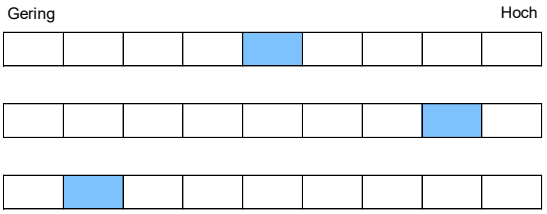
Herr Vogel, Wohngemeinschaft
Timon Vogel hat in Berlin Biologie studiert und doktoriert nun an der Freien Universität in Berlin-Dahlem. Aufgrund seines Doktorandengehalts wohnt er in einer Wohngemeinschaft mit vier anderen Studenten in Berlin-Kreuzberg zusammen. Er ist viel mit dem Fahrrad unterwegs und geht abends oft mit Freunden in seine Lieblingskneipe um die Ecke. Am Wochenende bleibt er meist in der Stadt und genießt das kulturelle Angebot.

Frau Rosso und Herr Kessler, junges Paar
Tabea Rosso ist Schauspielerin und spielt in mehreren Kleinproduktionen mit. Sie wohnt mit ihrem Partner Tim Kessler in einer sehr günstigen Wohnung. Sie würden gerne in einer luxuriöseren Wohnung leben, können es sich aber zurzeit nicht leisten. Tim arbeitet als freischaffender Journalist für mehrere Zeitungen. Beiden ist ihre Unabhängigkeit sehr wichtig. Sie haben deshalb kein Interesse daran zu heiraten und planen auch keine Kinder. Sie können sich auch nicht vorstellen jemals von der Stadt aufs Land zu ziehen.

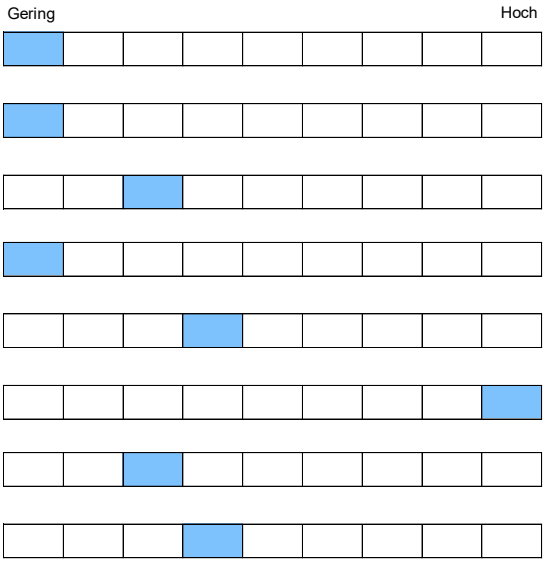
Quelle: Fahrländer Partner.

3.3 Wer ist die improvisierte Alternative?

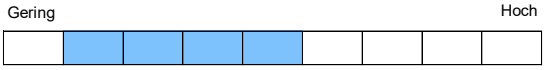
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Ausbildungsniveau	Mittleres Bildungsniveau



Beruf	Alle Branchen



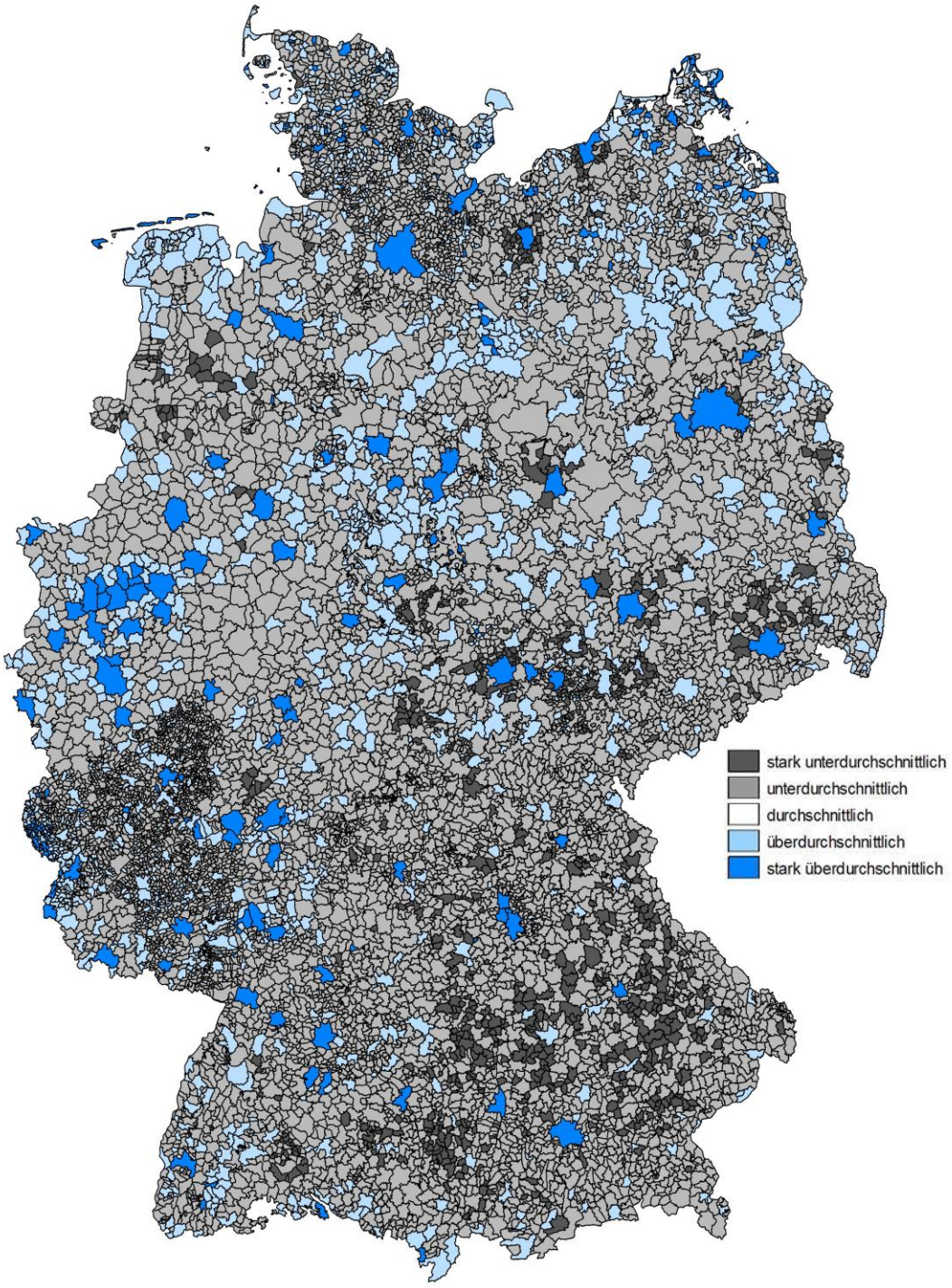
Berufliche Stellung	Einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeitarbeit, mehrere Arbeitsstellen oder in
Einkommen	Mittel bis tief



Quelle: Fahrländer Partner.

3.4 Improvisierte Alternative: Verteilung

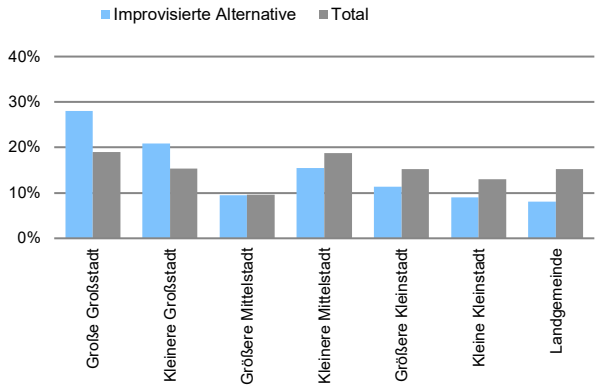
Differenz der Anteile der Gemeinde zu den deutschlandweiten Anteilen

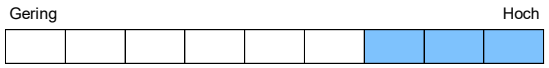


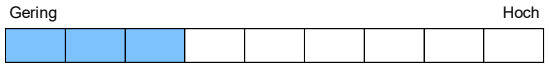
Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Fahrländer Partner.

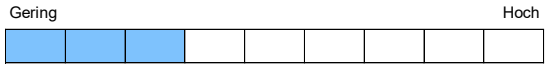
3.5 Wie lebt die improvisierte Alternative?

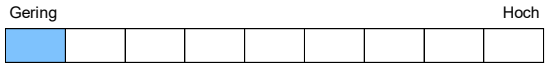
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wohnort	Großstädte
Wohnumfeld	Urban
Umzugsneigung	Hoch
Preissensitivität	Mittel bis hoch
Eigentumswohnungsquote	Gering
Einfamilienhausquote	Gering
Wohneigentumsneigung	Gering
Wohnungsgrundriss	Eher kleine abgeschlossene Zimmer
Architektur	Präferenz für Altbauten
Flächenbedarf pro Person	Mittel

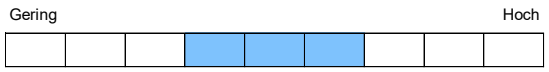




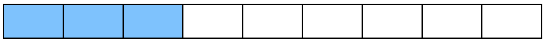








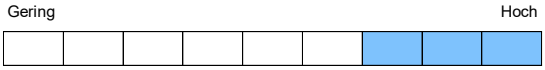
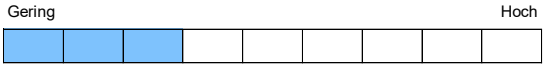
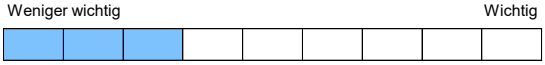
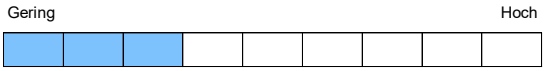
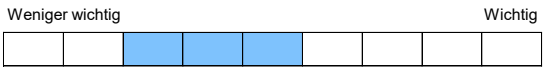
Quelle: BBSR, Fahrländer Partner.

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

Quelle: Fahrländer Partner.

3.6 Improvisierte Alternative: 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	Sehr hoch 
Präferenz fürs Grüne	Gering 
Besonnung & Aussicht	Gering 
Erreichbarkeit Dienstleistungen	Weniger wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	Wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	Wichtig
Wichtigkeit der Außenräume	Sekundär 
Kinderfreundlichkeit	Mittel 

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