

Das Wohnungspanel als Instrument der Stadtforschung

Jörg Blasius und Jürgen Friedrichs
Universität Bonn und Universität zu Köln

Statistiktage, Bayerisches Landesamt für Statistik
Bamberg, 27. und 28. Juli 2017

Idee: Statt eines normalen Panels, bei denen Personen (Haushalte) als Untersuchungseinheit verwendet werden, sind es bei dem Wohnungspanel die Wohnungen (Häuser). Kommt es zu einem Umzug, dann wird nicht der Haushalt an dem neuen Standort befragt, sondern der Haushalt, der in die im Sample vorhandene Wohnung einzieht.

Vorteile des Wohnungspanels: Es können Veränderungen über Zeit in einem zuvor definierten Gebiet beschrieben werden, z.B. in Bezug auf Gentrification oder Abwertung eines Gebietes. Durch diese Veränderungen kommt es auch zu Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Im klassischen Panel (z.B. im SOEP) müssten die ausziehenden Haushalte durch eine neu zu ziehende Stichprobe ersetzt werden, die allenfalls suboptimal die ausziehenden Haushalte ersetzen kann – und auch nur dann, wenn nur in dem gleichen Zeitraum neu in das Gebiet eingezogene Haushalte gezogen werden.

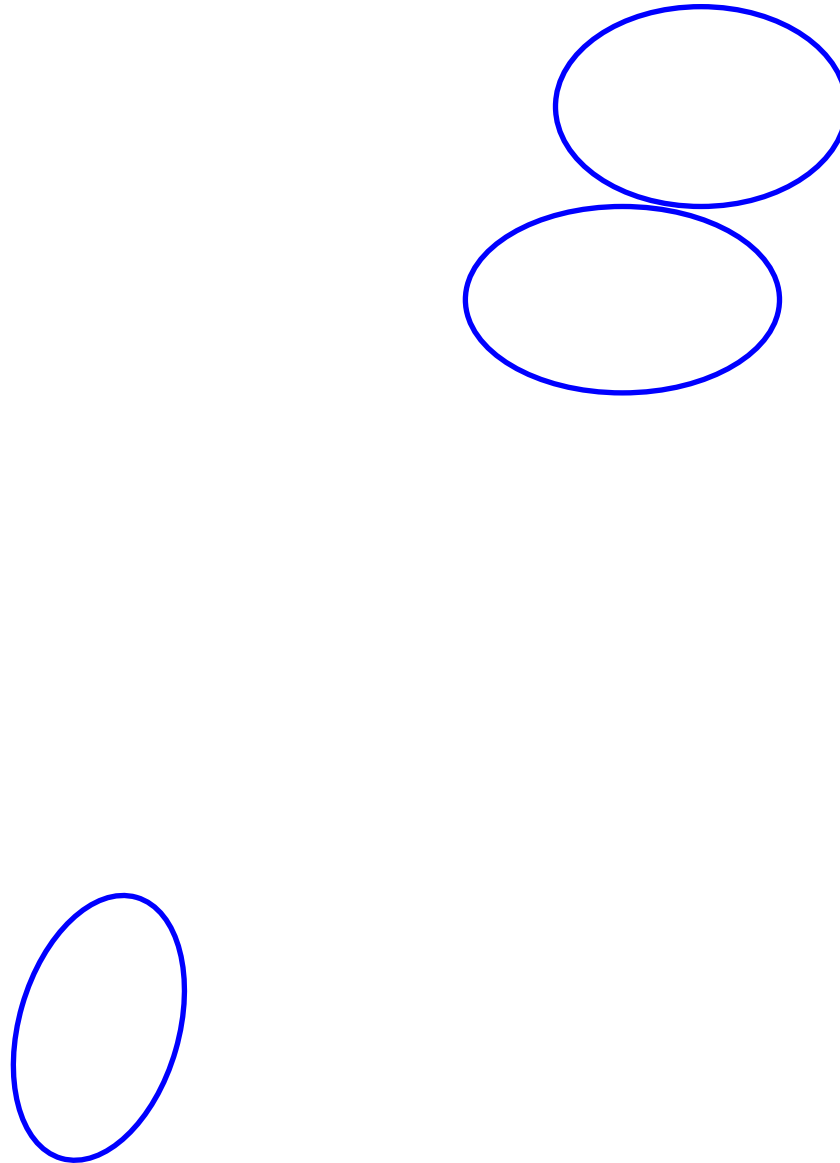
Beim Wohnungspanel ist dies per Definition gewährleistet, gleichzeitig kann betrachtet werden:

- Wie lange stand die Wohnung leer, gab es bauliche Veränderungen (Zusammenlegungen von Wohnungen), wie hat sich der Mietpreis der Wohnung verändert, wurden aus Miet- Eigentumswohnungen?
- Wie hat sich die Wohnung verändert (Beobachtung der Wohnungseinrichtung)?
- Welcher Haushalt zog in welche Wohnung ein, gibt es Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte, bei den Einkommen, der Bildung, dem politischen Lager?
- Wie haben sich die Einstellungen der Bewohner zu dem Gebiet verändert, sowohl derjenigen, die im Gebiet verblieben, als auch jener, die neu einzogen, dies im Vergleich zu jenen, die auszogen?

Nachteil des Wohnungspanels: Es können nur die Personen über Zeit verfolgt werden, die im Gebiet bleiben (allerdings können, wie auch beim klassischen Panel, die ausziehenden Personen verfolgt werden, so dass dieser Nachteil aufgehoben werden kann, es zu einer Mischung von beiden Arten des Panels kommt).

Bei der hier vorzustellenden, von der DFG finanzierten Studie handelt es sich um ein Wohnungspanel mit insgesamt vier Wellen, wobei in der ersten Welle gut 1.000 Personen face-to-face befragt werden konnten, in der vierten immerhin noch knapp 750. Die Mitglieder der Stichprobe wurden nach zuvor ausgewählten Straßenzügen zufällig vom Amt für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Köln gezogen. Die zugrundeliegende Annahme ist, dass es sich um ein im Gentrificationprozess befindliches Gebiet handelt.

Kartenausschnitt von Köln mit den Untersuchungsgebieten Mülheim und Deutz (Quelle: Google Maps)



Annahmen

- Die Zuziehenden wissen relativ wenig über das Gebiet und vermuten eine relativ gute Nachbarschaft, d.h. z.B., dass man die Nachbarn gut kennt, und ein relativ ordentliches Wohngebiet, d.h. es gibt wenig Disorder, z.B. in Form von Graffities und Müll auf den Straßen.
- Im Gegensatz dazu haben die Fortziehenden einen relativ schlechten Eindruck von der Nachbarschaft und dem Zustand des Wohngebietes.
- Entsprechend der Annahme der Gentrification handelt es sich bei den Zuziehenden überwiegend um junge gut gebildete Personen; je nach Phase des Aufwertungsprozesses um Studierende bzw. um Personen, die bereits im Berufsleben etabliert sind und ein überdurchschnittlich hohes Einkommen haben.

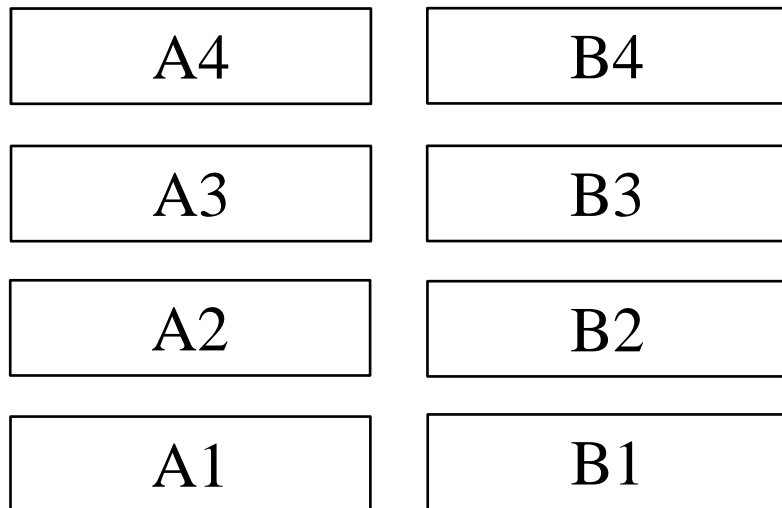
Datenstruktur eines Wohnungspanels und eines klassischen Panels

	<i>t1</i>	<i>t2</i>	<i>t3</i>	<i>t4</i>
Wohnung X	Mieter A	Mieter A	Mieter B	Mieter C
Wohnung Y	Mieter D	Mieter D	Mieter D	Mieter D
Mieter A	x	x	(x)	(x)
Mieter B			x	(x)
Mieter C				x
Mieter D	x	x	x	x

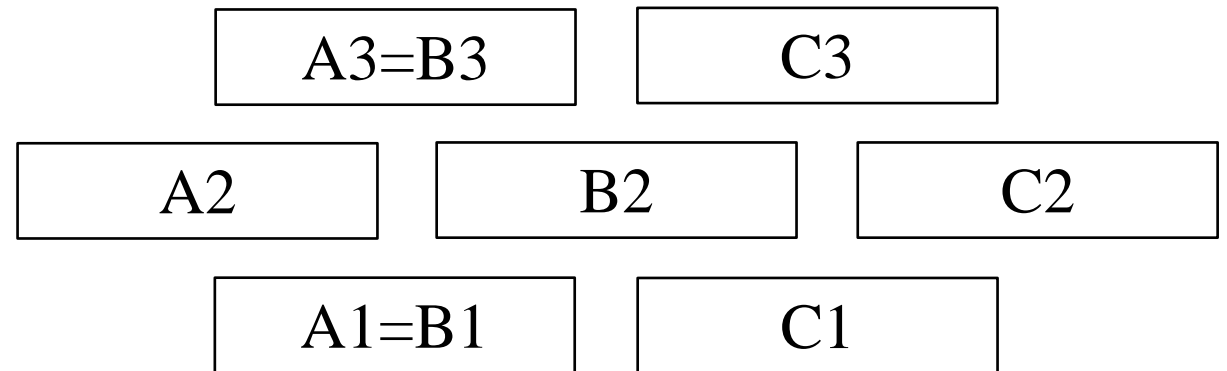
(x) In einem klassischen Panel würde man den Haushalten A und B folgen, das Wohnungspanel kann auch mit dem klassischen Panel kombiniert werden.

Identifikation des Haushaltes am Klingelschild

1a. Standard



1b. Ungleiche Anzahl von Wohnungen pro Stockwerk



Stichproben und realisierte Interviews, 2010, 2011, 2013, 2014

Welle 1	N	%		
Bruttostichprobe	2,372	100,0		
<i>Neutrale Ausfälle</i>				
Verzogen	120	5,1		
Nicht erreichbar	43	1,8		
<i>Nettostichprobe</i>	2,209	100,0		
Nicht erreicht	408	18,5		
Verweigert	792	35,9		
Interviews	1,009	45,7		
<hr/>				
Welle 2: Stichprobe	N=1,009		(100,0 %)	
	Davon 117 ersetzt		(11,6 %)	
	Alte Bewohner		Neue Bewohner	
	N	%	N	%
<i>Stichprobe</i>	892	100,0	117	100,0
Nicht erreicht	51	5,7	13	10,7
Verweigert	57	6,3	11	9,1
Interviews	784	88,0	94	80,2
<i>(davon neue Zielpersonen)</i>	(28)			

<i>Welle 3: Stichprobe</i>	N=1,009		(100,0%)	
	Davon 166 ersetzt		(16,5%)	
	Alte Bewohner		Neue Bewohner	
	N	%	N	%
<i>Gesamtstichprobe</i>	843	100,0	166	100,0
Nicht erreicht	50	5,9	34	20,5
Verweigert	104	12,3	11	6,6
Interviews	689	81,7	121	72,9
<i>(davon neue Zielpersonen)</i>	(12)			

<i>Welle 4: Stichprobe</i>	N=1,009		100,0%	
	Davon 161 ersetzt		16,0%	
	Alte Bewohner		Neue Bewohner	
	N	%	N	%
<i>Gesamtstichprobe</i>	848	100,0	161	100,0
Nicht erreicht	64	7,5	54	33,5
Verweigert	125	14,7	19	11,8
Interviews	659	77,7	88	54,7
<i>(davon neue Zielpersonen)</i>	(22)			

Klassifikation von fünf sozialen Gruppen

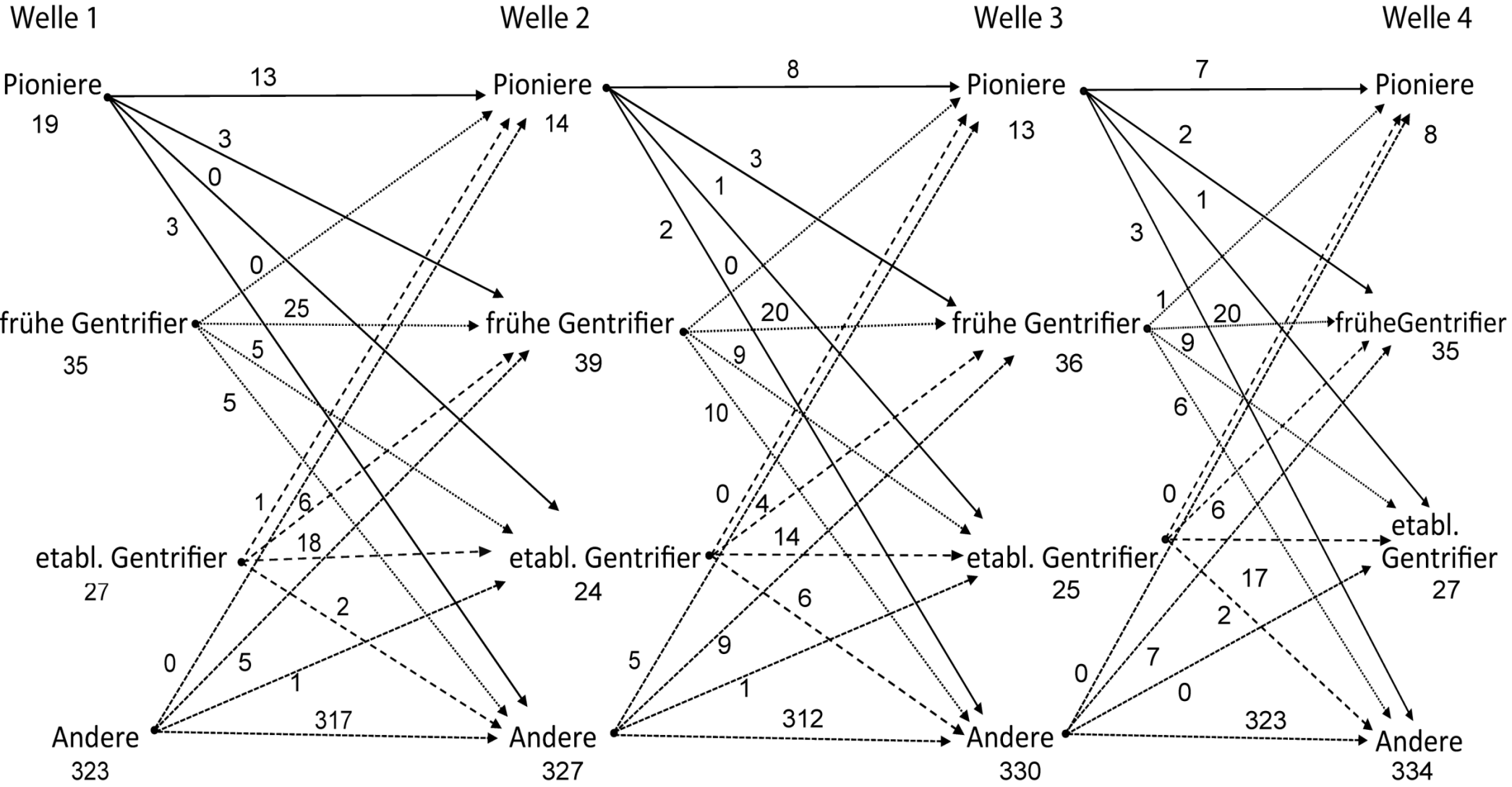
Merkmal	Pioniere	Frühe Gentrifier	Etablierte Gentrifier	Andere	Ältere
Alter	≤ 35 Jahre	≤ 45 Jahre	≤ 45 Jahre	≤ 64 Jahre	≥ 65 Jahre
Bildung	Min. Fachabitur	Nicht definiert	Nicht definiert		
Haushaltsgröße	Beliebig	2 Personen, plus max. ein Kind	2 Personen, plus max. ein Kind	Weder Pionier noch Gentrifier	Alle Personen ab 65 Jahre
Kinder	Keine	Max. 1 Kind	Max. 1 Kind		
Äquivalenzeinkommen	< 1.500 €	≥1.500 bis <2.500 €	≥2.500 €		

Haushaltsäquivalenzeinkommen, definiert nach der neuen OECD-Skala: erster Erwachsener = 1,0, andere Personen, 15 Jahre und älter = 0,5, unter 15 Jahre: 0,3. Aufgrund fehlender Angaben können nicht alle Personen einer der genannten Gruppen zugeordnet werden.

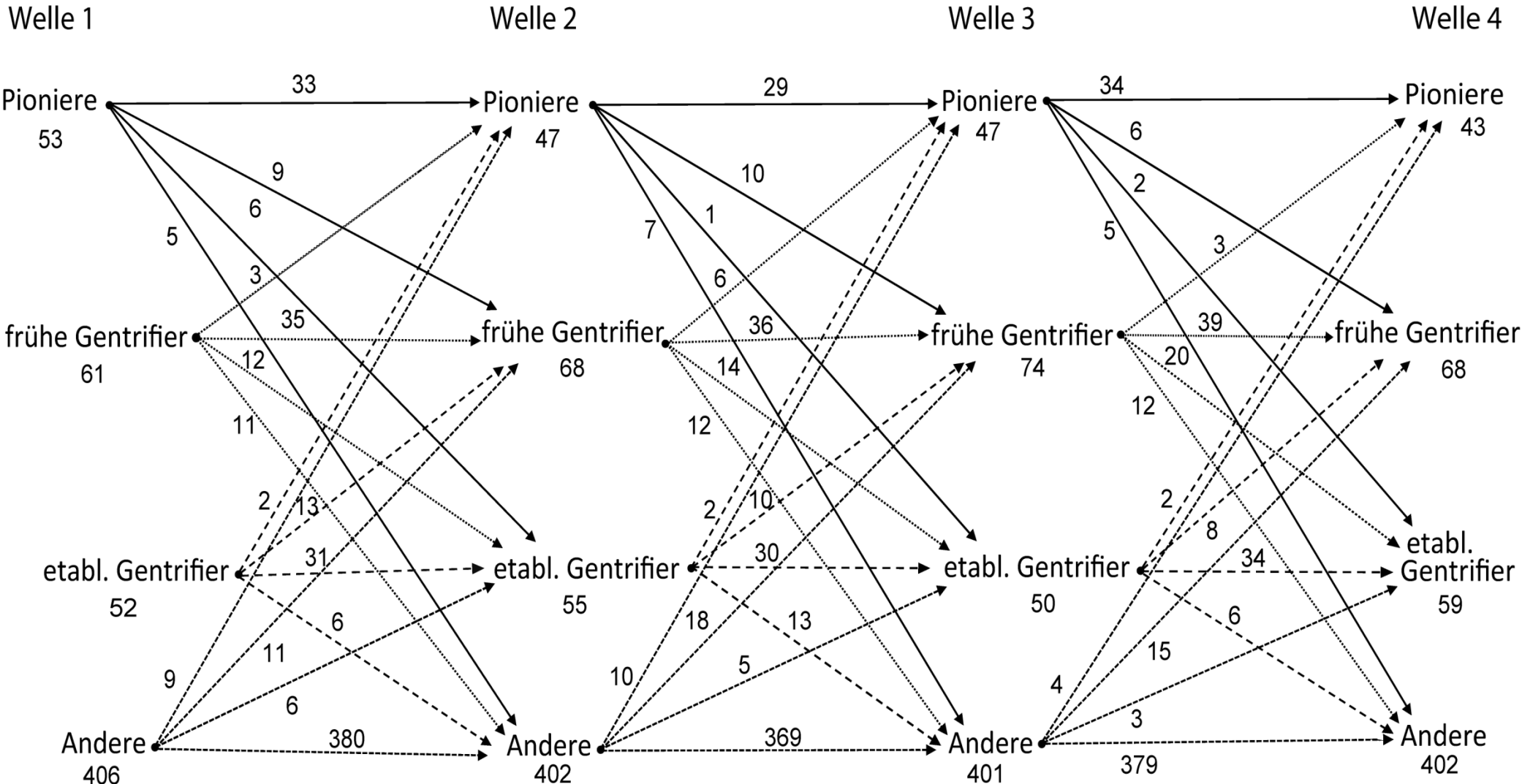
Zustandswechsel von einer sozialen Gruppe zur anderen sind prinzipiell von jeder Gruppe (Ausnahme Ältere) zu jeder anderen möglich:

- Vom Pionier zum Gentrifier z.B. durch den Abschluss des Studiums und den Eintritt ins Berufsleben (ohne den Wechsel der Stadt), wobei die Wohnung der WG nun von zwei Personen finanziert werden kann.
- Vom Gentrifier zum etablierten Gentrifier durch ein höheres Einkommen.
- Von den Pionieren/(etablierten) Gentrifiern zu den Anderen durch Familiengründung (Kinder).
- Aber auch von Andere/Gentrifier zum Pionier. Letzteres nur selten auf der individuellen Ebene (Aufnahme eines Studiums, ggf. auch Arbeitslosigkeit), (entsprechend den theoretischen Annahmen) häufiger (nur Andere) beim Wohnungspanel (neue Mieter).

Veränderungen auf der individuellen Ebene, klassisches Panel (N=404)



Veränderungen auf der Wohnungsebene, Wohnungspanel (N=572)



Höchster Bildungsabschluss, Angaben in Prozent

	Welle 1	Welle 2		Welle 3		Welle 4	
	WP=KP N=995	WP, N=852	KP, N=743	WP, N=804	KP, N=562	WP, N=736	KP, N=436
Volks-/Hauptschule	19,8	18,1	19,9	17,8	21,7	17,0	22,4
Mittlere Reife	17,9	16,4	17,2	15,9	17,8	17,8	20,7
Fachabitur/Abitur	25,2	25,5	24,0	26,0	23,5	24,0	22,1
Fach-/Hochschulreife	37,2	40,0	38,9	40,3	37,0	41,2	34,7

Soziodemographische Indikatoren, Fallzahl, Mittelwerte und Standardabweichungen

	Miete pro Quadratmeter			Höhe der Miete			Haushaltseinkommen		
	N	MW	St.abw.	N	MW	St.abw.	N	MW	St.abw.
Welle 1	805	9,52	2,14	809	666	254	868	2416	1417
Welle 2, WP	695	9,82	2,17	702	711	271	779	2619	1419
Welle 2, KP	585	9,67	2,19	592	700	266	683	2638	1420
Welle 3, WP	652	10,21	3,48	657	729	281	740	2650	1367
Welle 3, KP	434	9,61	2,31	437	705	272	517	2693	1377
Welle 4, WP	577	10,37	3,66	582	734	281	671	2743	1456
Welle 5, KP	313	9,65	2,33	315	708	271	396	2706	1421

Zusammenleben in der Nachbarschaft, Angaben in Prozent

		Welle 1	Welle 2		Welle 3		Welle 4	
		WP=KP	WP	KP	WP	KP	WP	KP
		N=1009	N=878	N=756	N=810	N=566	N=747	N=436
Leute helfen sich gegenseitig	Trifft voll zu	18,3	18,7	18,1	18,9	18,4	16,0	18,2
	Trifft eher zu	58,7	61,1	60,6	61,7	61,6	64,6	62,6
	T.eher nicht zu	18,9	18,1	18,8	16,5	16,6	17,3	17,3
	T.gar nicht zu	4,2	2,1	2,4	2,9	3,4	2,1	1,9
Hier kennen sich die Leute gut	Trifft voll zu	22,1	20,2	18,4	17,1	19,0	17,8	20,3
	Trifft eher zu	48,9	51,2	53,0	52,7	50,8	53,2	51,4
	T.eher nicht zu	24,6	25,1	24,8	27,4	27,2	26,4	26,7
	T.gar nicht zu	4,3	3,5	3,8	2,9	3,0	2,6	1,7
Man kann den Leuten in der Nachbarschaft vertrauen	Trifft voll zu	27,8	25,6	26,7	25,6	29,1	22,0	24,2
	Trifft eher zu	52,4	56,7	55,9	58,0	57,0	60,7	61,0
	T.eher nicht zu	15,9	14,6	14,4	14,1	11,9	14,2	11,4
	T.gar nicht zu	3,9	3,0	3,0	2,3	2,0	3,1	3,3
Leute kommen gut miteinander aus	Trifft voll zu	30,0	27,2	27,7	26,0	28,1	23,2	24,8
	Trifft eher zu	59,9	64,0	63,5	66,8	64,2	69,3	69,8
	T.eher nicht zu	9,2	8,0	8,3	6,2	6,6	7,1	5,2
	T.gar nicht zu	0,9	0,8	0,5	1,0	1,1	0,4	0,2
Leute haben wenig Respekt vor Gesetz und Ordnung	Trifft voll zu	5,1	3,0	2,9	2,9	2,9	4,0	4,3
	Trifft eher zu	17,2	15,5	16,2	11,9	11,6	14,6	14,1
	T.eher nicht zu	41,1	48,8	49,1	43,4	43,7	46,3	44,4
	T.gar nicht zu	36,5	32,7	31,8	41,8	41,8	35,1	37,2

CatPCA, Faktorladungen, Zusammenleben in der Nachbarschaft, eindimensionale Lösungen

	Welle 1 (N=857)	Welle 2 (N=793)	Welle 3 (N=735)	Welle 4 (N=663)
Leute hier helfen sich gegenseitig	,746	,739	,753	,738
Hier kennen sich die Leute gut	,678	,747	,698	,740
Man kann den Leuten in der Nachbarschaft vertrauen	,765	,770	,798	,801
Leute kommen gut miteinander aus	,750	,806	,765	,762
Leute haben wenig Respekt vor Gesetz und Ordnung	-,447	-,530	-,523	-,585
Eigenwerte	2,364	2,628	2,550	2,657
Erklärte Varianz (in %)	47,3	52,6	51,0	53,1

Zusammenleben in der Nachbarschaft; ANOVA über Faktorwerte der CatPCA; hohe Werte sind Zustimmungen zu positiven Werten; Bewertungen durch soziale Gruppen

Welle	Pioniere		Gentrifier		Etab. Gentrifier		Andere		Ältere		Total	Statistik		
	N	Mean	N	Mean	N	Mean	N	Mean	N	Mean	Mean	F	Sig.	Eta
W1-All, N=857	93	-0.135	99	-0.046	74	-0.092	433	-0.062	158	0.419	0.018	8.3	p<.001	0.19
W1-KP, N=353	17	-0.252	26	0.105	26	0.169	201	0.022	83	0.605	0.162	6.3	p<.001	0.26
W1-WP, N=505	49	-0.239	49	-0.011	50	0.022	259	0.023	98	0.646	0.115	10.6	p<.001	0.28
W1-I-Out, N=100	19	-0.497	14	0.141	14	-0.014	44	-0.027	9	-0.081	-0.096	1.1	n.s.	
W2-All, N=793	78	-0.086	112	-0.079	74	-0.064	383	-0.010	146	0.231	0.012	2.3	n.s.	
W2-KP, N=385	14	-0.295	36	0.022	24	0.031	210	0.033	101	0.262	0.080	1.4	n.s.	
W2-WP, N=541	44	-0.044	63	0.000	54	-0.054	267	0.026	113	0.218	0.049	1.1	n.s.	
W2-I-In, N=68	18	0.241	18	0.207	14	0.100	18	-0.015	0		0.135	0.3	n.s.	
W2-I-Out, N=125	26	-0.060	27	-0.138	15	0.035	48	-0.020	9	-0.182	-0.057	0.1	n.s.	
W3-All, N=735	74	-0.193	108	-0.155	72	-0.041	307	-0.037	174	0.312	0.012	6.0	p<.001	0.18
W3-KP, N=383	13	-0.020	36	-0.190	25	-0.215	187	0.059	122	0.350	0.108	3.7	p<.01	0.19
W3-WP, N=540	46	-0.163	72	-0.071	94	-0.009	223	0.049	150	0.334	0.089	3.7	p<.01	0.18
W3-I-In, N=103	33	-0.197	18	0.090	13	0.127	23	0.392	16	0.009	0.058	2.1	n.s.	
W3-I-Out, N=88	17	0.013	21	0.074	18	0.152	24	-0.054	8	0.298	0.064	0.2	n.s.	
W4-All, N=663	58	-0.303	90	-0.144	82	0.010	256	0.008	177	0.244	0.023	4.4	p<.01	0.16
W4-KP, N=368	8	-0.565	34	-0.167	26	-0.002	177	0.069	123	0.350	0.122	3.2	p<.05	0.18
W4-WP, N=526	40	-0.356	66	-0.065	56	0.026	209	0.035	155	0.301	0.070	4.3	p<.01	0.18
W4-I-In, N=74	19	-0.042	18	-0.145	21	-0.010	10	-0.505	6	-0.160	-0.130	0.6	n.s.	

Disorder; ANOVA über Faktorwerte der CatPCA; je höher die Werte die wahrgenommene Disorder in der Nachbarschaft; Bewertungen durch soziale Gruppen

Welle	Pioniere		Gentrifier		Etab. Gentrifier		Andere		Ältere		Total	Statistik		
	N	Mean	N	Mean	N	Mean	N	Mean	N	Mean	Mean	F	Sig.	Eta
W1-All, N=938	100	-0.234	115	-0.108	78	-0.155	468	0.102	177	0.009	0.002	3.3	p<.05	0.12
W1-KP, N=395	19	-0.485	34	-0.190	27	-0.011	215	-0.024	100	0.139	-0.018	1.9	n.s.	
W1-WP, N=561	52	-0.353	60	-0.045	52	-0.118	279	0.010	118	0.090	-0.024	2.0	n.s.	
W1-I-Out, N=109	21	-0.299	16	0.098	15	-0.450	47	0.229	10	-0.002	-0.007	1.8	n.s.	
W2-All, N=829	80	-0.232	117	-0.047	75	-0.176	396	0.117	161	-0.087	-0.006	3.3	p<.05	0.13
W2-KP, N=400	14	-0.462	39	-0.210	24	-0.188	217	0.057	106	0.007	-0.015	1.5	n.s.	
W2-WP, N=566	47	-0.359	67	-0.084	55	-0.167	277	0.049	120	0.019	-0.028	2.2	n.s.	
W2-I-In, N=74	20	-0.545	20	-0.033	15	-0.129	19	0.051	0		-0.169	1.4	n.s.	
W2-I-Out, N=130	29	-0.179	27	0.012	17	-0.225	49	0.000	8	-0.230	-0.081	0.4	n.s.	
W3-All, N=777	76	-0.099	113	-0.070	74	-0.169	320	0.094	194	-0.021	-0.002	1.6	n.s.	
W3-KP, N=402	13	-0.271	36	-0.229	25	-0.045	193	0.006	135	0.045	-0.014	0.8	n.s.	
W3-WP, N=568	47	-0.027	74	-0.085	50	-0.269	231	0.017	166	0.033	-0.020	1.1	n.s.	
W3-I-In, N=112	34	-0.142	22	-0.287	15	-0.520	26	-0.169	15	0.034	-0.204	0.8	n.s.	
W3-I-Out, N=90	18	-0.372	21	-0.170	18	-0.484	24	0.352	9	-0.520	-0.169	2.7	p<.05	0.34
W4-All, N=704	60	-0.054	92	-0.093	84	-0.148	272	0.051	196	0.024	-0.008	0.9	n.s.	
W4-KP, N=399	8	0.161	35	-0.231	27	0.129	189	-0.013	140	0.012	-0.011	0.6	n.s.	
W4-WP, N=562	42	-0.097	67	-0.193	58	-0.150	220	0.031	175	0.013	-0.030	1.0	n.s.	
W4-I-In, N=77	20	-0.410	19	-0.227	21	-0.374	10	0.038	7	-0.584	-0.313	0.6	n.s.	

Zusammenfassung

Mit dem Wohnungspanel können Veränderungen im Gebiet deutlich besser beschrieben werden als mit Hilfe eines klassischen Panels.

Die Beschreibungen können sowohl auf der Ebene der sozio-demografischen Merkmale als auch auf der Ebene der Einstellungen zur Nachbarschaft erfolgen.

Damit ist es mit Hilfe des Wohnungspanels möglich städtische Prozesse über Zeit zu beschreiben, wie sie z.B. durch Gentrification entstehen.

Obwohl das ausgewählte Gebiet in Köln als Aufwertungsgebiet gilt, konnte lediglich ein geringer Prozess der Gentrifizierung nachgewiesen werden. Daraus folgt, dass es entweder tatsächlich keine Gentrifizierung im Untersuchungsgebiet gibt oder dass die aus der Literatur bekannten Indikatoren ungeeignet für die Beschreibung des Prozesses sind.