

DAS KÖLNER WOHNUNGSPANEL ALS METHODE ZUR MESSUNG SOZIALRÄUMLICHER VERÄNDERUNGEN

ERGEBNISSE DER 5. WELLE UND ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

REBEKKA ATAKAN, MANUELA SCHMIDT, ALICE BARTH, JÖRG BLASIUS

(ABTEILUNG FÜR SOZIOLOGIE, UNIVERSITÄT BONN)



DAS KÖLNER WOHNUNGSPANEL - ÜBERBLICK

ZIEL

Beobachtung und Beschreibung von Gentrifizierung/kleinräumlichen städtischen Veränderungen in den Vierteln Köln-Deutz und Köln-Mülheim

IDEE

Wohnungen/Häuser werden als Untersuchungseinheit definiert, die über mehrere Erhebungswellen konstant bleiben

2010-14

W1: Zufallsstichprobe N=2372 (Personen); Nettostichprobe: N=2209 (Wohnungen); abgeschlossene face-to-face Interviews: N=1009 (45,7%)

W2: Nettostichprobe: N=1009, abgeschlossene Interviews: N=878 (87%)

W3: Nettostichprobe: N=1009, abgeschlossene Interviews: N=811 (80,3%)

W4: Nettostichprobe: N=1009, abgeschlossene Interviews: N=747 (70,4%)

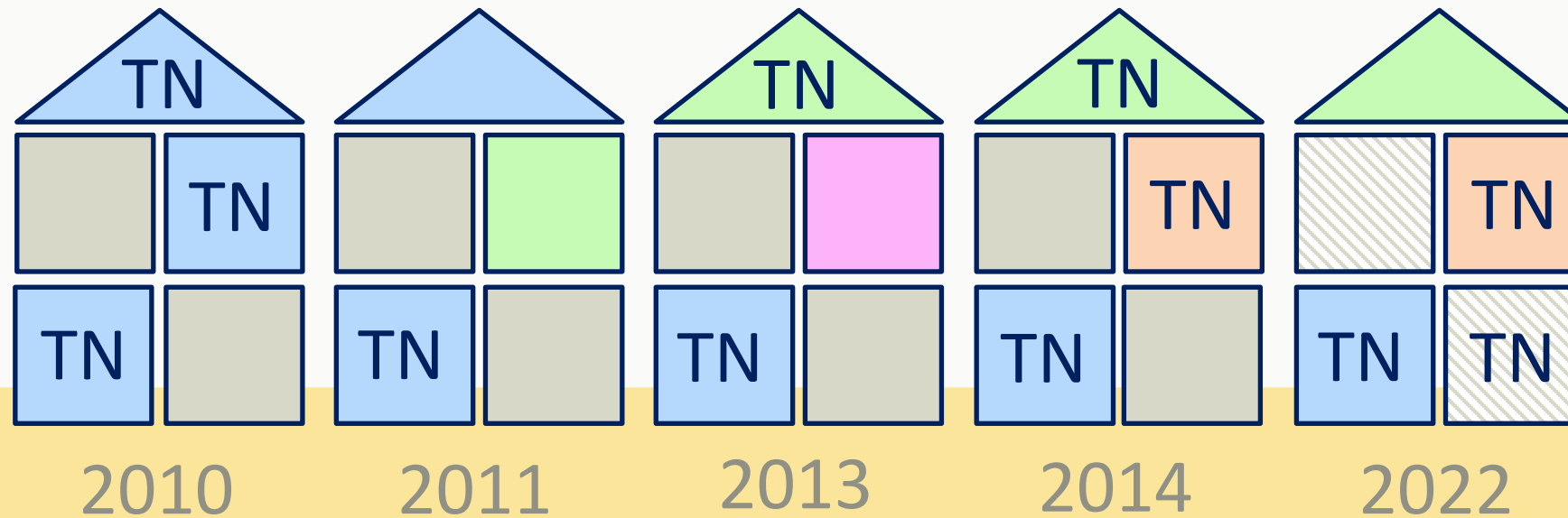
2022

W5: Nettostichprobe: N=979 + 957 (Auffrischung), abgeschlossene Interviews: N=915 (48,9%)

DAS KÖLNER WOHNUNGSPANEL – DIE 5. WELLE


- Projektlaufzeit: Jan 2022 bis Jun 2024, Datenerhebung: 2022
- Verfolgung der Aufwertung der Nachbarschaften über mehr als 10 Jahre
- Stichprobenerweiterung auf Neubauten (Errichtung seit 2010)
- Erweiterung der ursprünglichen Stichprobe auf jeweils eine benachbarte Wohnung → quasi-dyadische Befragung, Ziel: „statistische Zwillinge“ in Bezug auf Lage, Größe, Ausstattung der Wohnungen
- Schriftliche Befragung von Fortgezogenen zur Untersuchung von Verdrängung (Ende Feldphase August 2023)

DAS KÖLNER WOHNUNGSPANEL - VERANSCHAULICHUNG

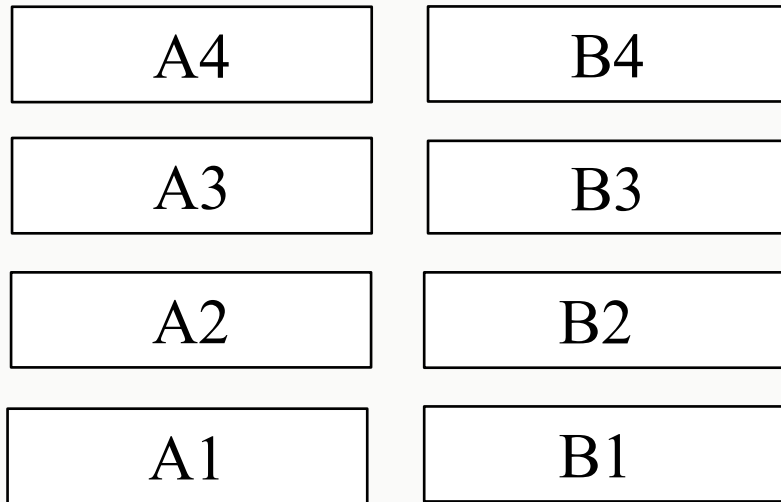


Farbwechsel = Mieterwechsel

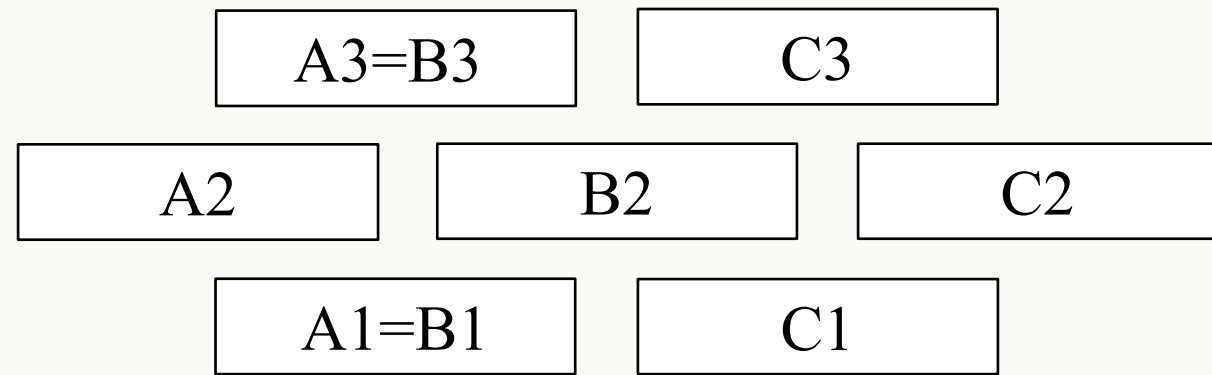
TN = Teilnahme

 = Dyade

DAS KÖLNER WOHNUNGSPANEL - KLINGELSCHILDSYSTEMATIK



a) Standard



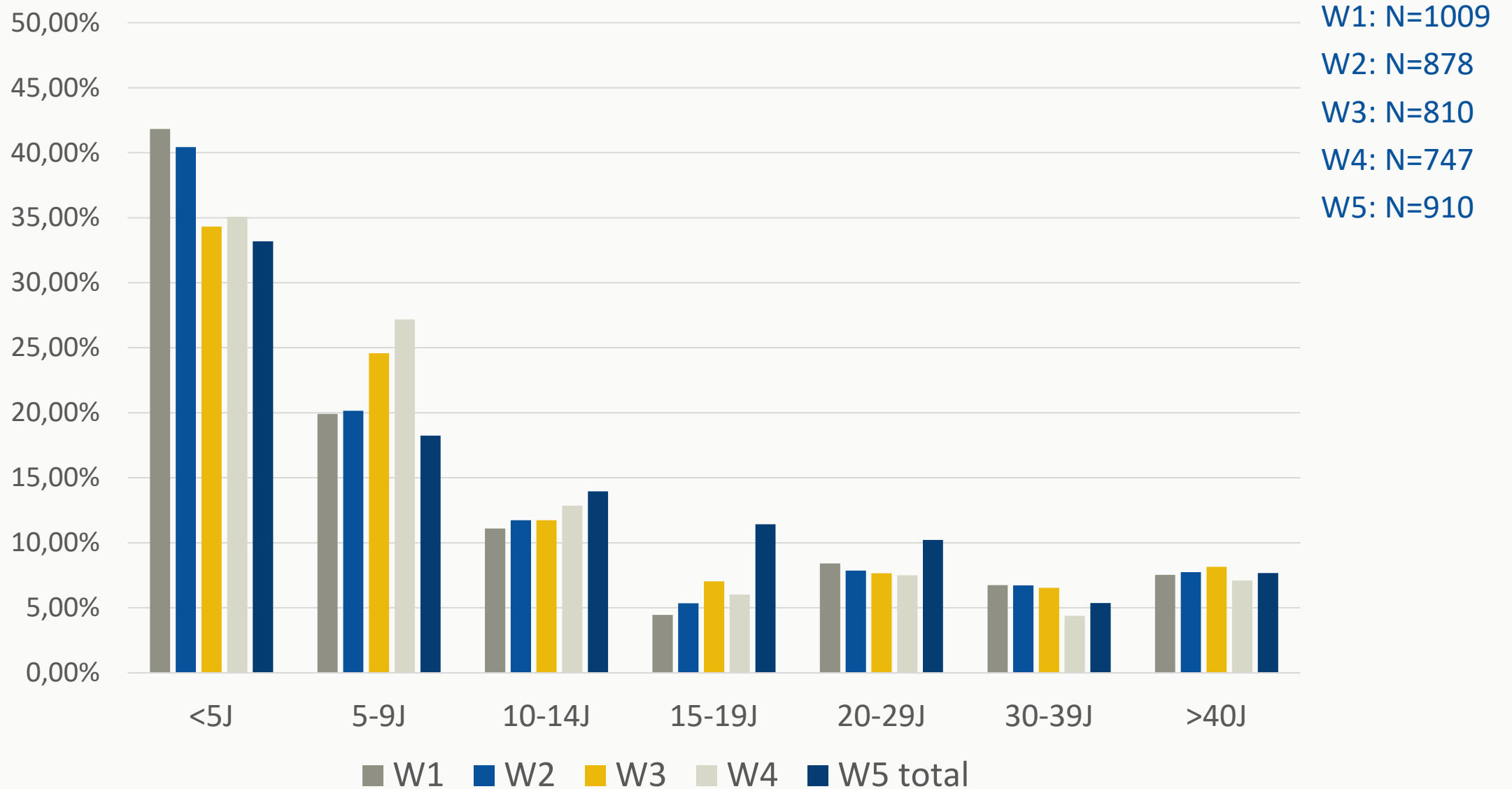
b) Ungleiche Anzahl Wohnungen/Stockwerk

(Blasius/Friedrichs 2015)

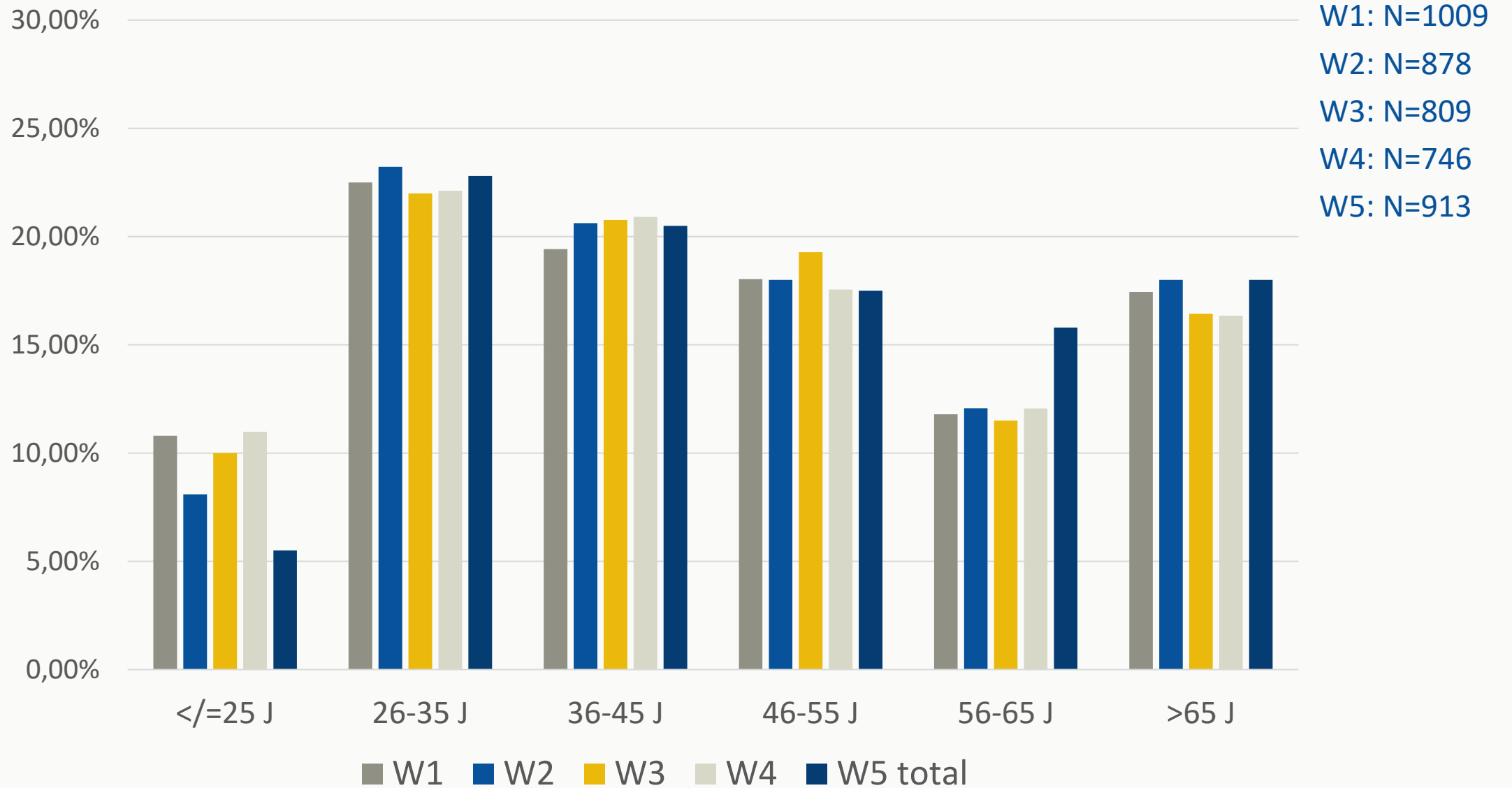
*WER ZIEHT EIN, WER ZIEHT AUS?
MIETBELASTUNG UND LEBENSSTANDARD?
WOHNZUFRIEDENHEIT?*

ERGEBNISSE DER 5. WELLE

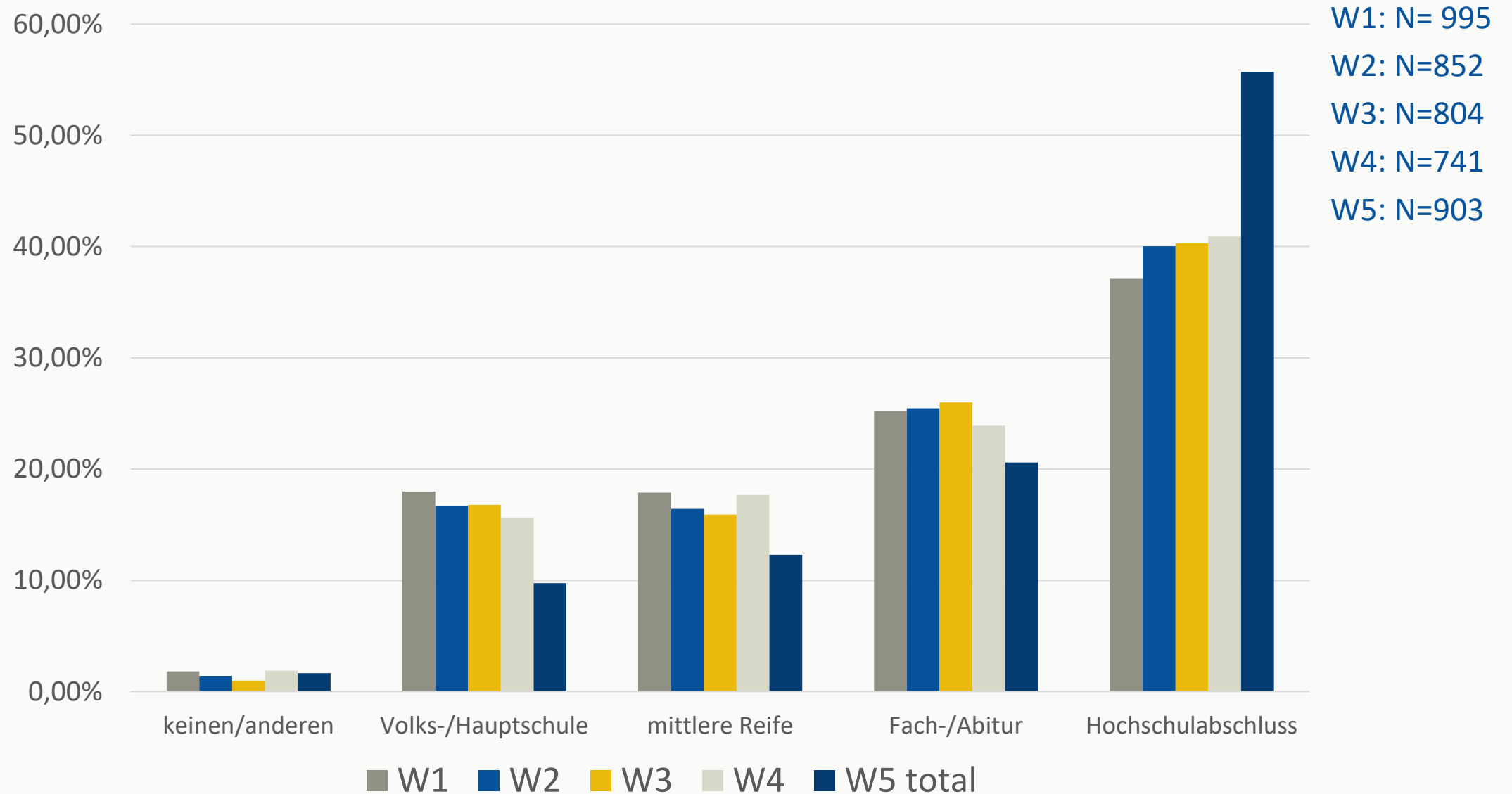
ENTWICKLUNG DER WOHNDAUER



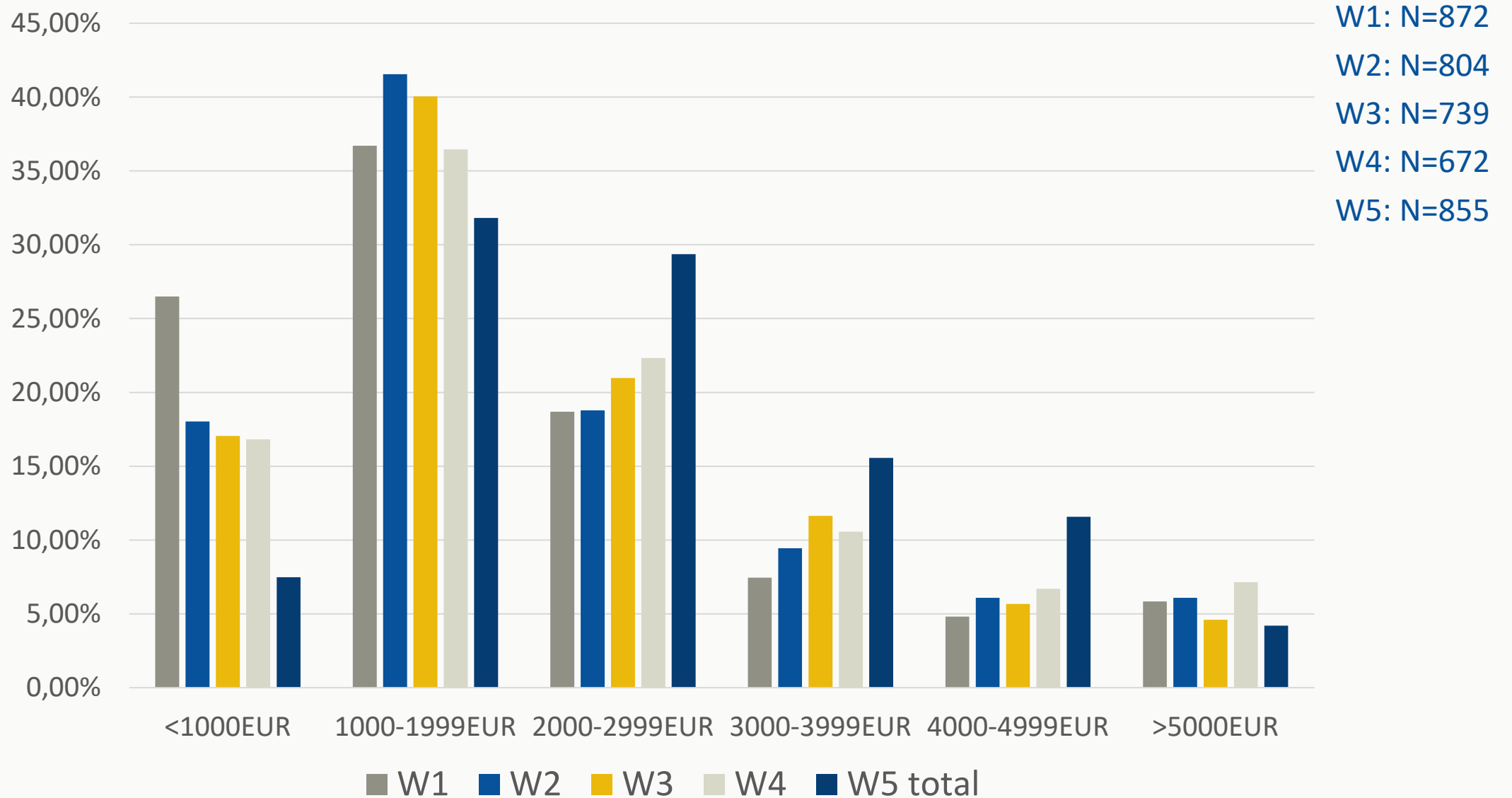
ENTWICKLUNG DES ALTERS



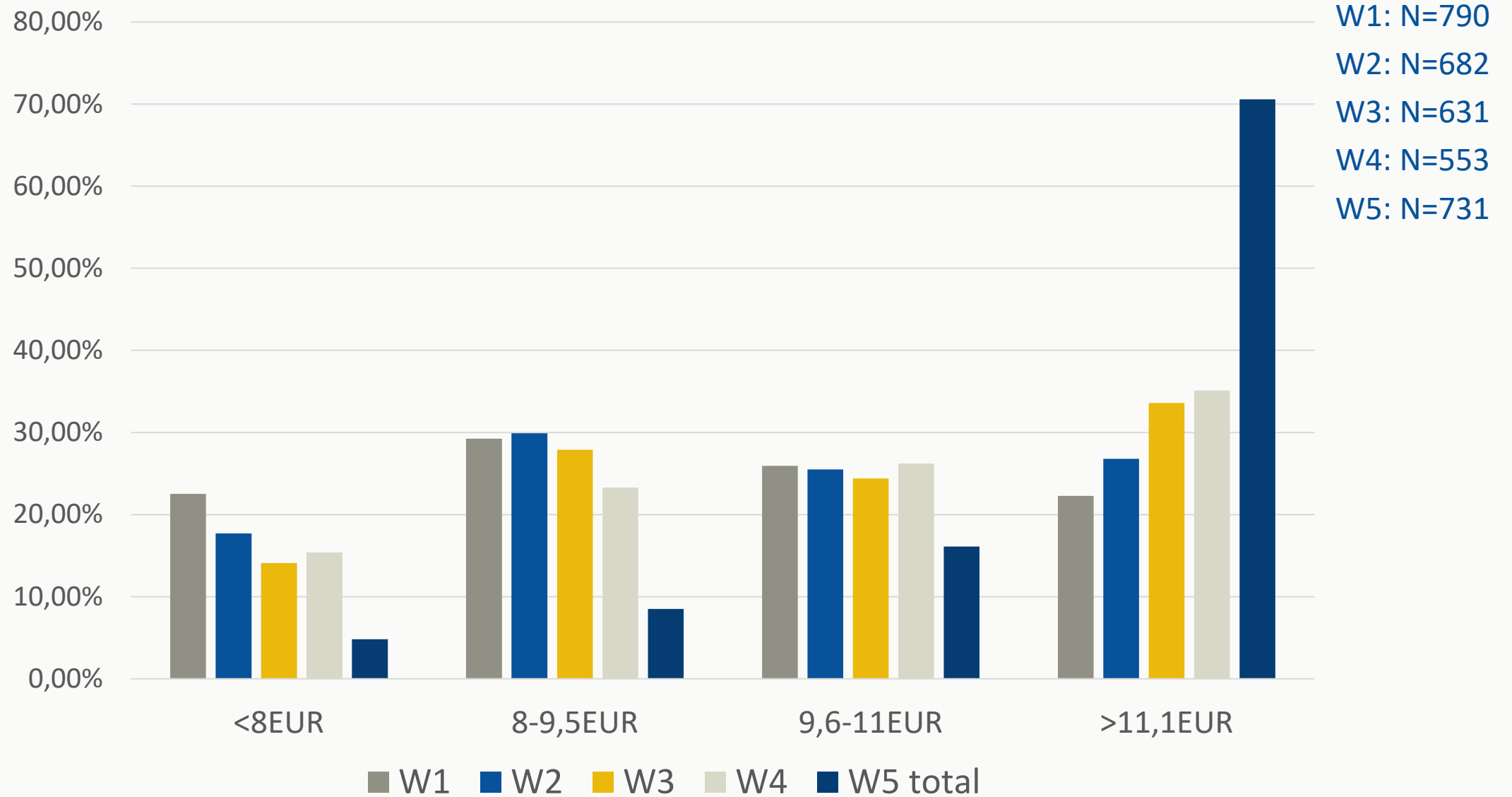
ENTWICKLUNG DER BILDUNG



ENTWICKLUNG DER NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN



ENTWICKLUNG DER WARMMIETEN/QM



MIETERHÖHUNGEN IN W5

- 50% der befragten Mieter*innen (52% Mülheim, 49% Deutz) haben in den letzten 3-4 Jahren eine Mieterhöhung erhalten
- Ø 72,69 EUR Mieterhöhung gesamt
- Ø 1EUR Mieterhöhung pro qm

EINSCHRÄNKUNG NACH MIETBELASTUNG* (IN PROZENT)

Miet-belastung	Wohnen/ Einricht.	Freizeit/ Kultur	Kleidung/ Schuhe	Lebensm./ Getränke	Ferien/ Reisen	Gesundh./ Fitness	Verkehr	Gr. Anschaff.	Strom/ Heizen	Ø Einschr.
<25	19,3	5,0	7,0	5,4	30,5	4,3	14,3	29,5	20,5	1,3
25-34	27,4	18,9	19,6	20,1	49,7	14,9	18,6	42,3	39,5	2,5
>34	41,0	41,0	36,2	32,3	66,2	25,3	27,6	58,5	52,2	3,8
χ^2	28,5	95,8	64,4	58,7	62,9	43,6	13,7	42,4	53,3	--
p	***	***	***	***	***	***	**	***	***	--
Cramér's V	0,20	0,37	0,31	0,29	0,30	0,25	0,14	0,25	0,28	--
N	683	682	682	682	677	677	678	681	671	--

*hier: Anteil des Nettoeinkommens, der für die Warmmiete ausgegeben wird

EINSCHRÄNKUNG NACH MIETBELASTUNG* (IN PROZENT)

Miet-belastung	Wohnen/ Einricht.	Freizeit/ Kultur	Kleidung/ Schuhe	Lebensm./ Getränke	Ferien/ Reisen	Gesundh./ Fitness	Verkehr	Gr. Anschaff.	Strom/ Heizen	Ø Einschr.
<25	19,3	5,0	7,0	5,4	30,5	4,3	14,3	29,5	20,5	1,3
25-34	27,4	18,9	19,6	20,1	49,7	14,9	18,6	42,3	39,5	2,5
>34	41,0	41,0	36,2	32,3	66,2	25,3	27,6	58,5	52,2	3,8
χ^2	28,5	95,8	64,4	58,7	62,9	43,6	13,7	42,4	53,3	--
p	***	***	***	***	***	***	**	***	***	--
Cramér's V	0,20	0,37	0,31	0,29	0,30	0,25	0,14	0,25	0,28	--
N	683	682	682	682	677	677	678	681	671	--

*hier: Anteil des Nettoeinkommens, der für die Warmmiete ausgegeben wird

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNSTUATION (IN PROZENT)

	Einkaufen			Restaurant/Cafe			Kulturelles Angebot			Verkehrsanbindung		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	76,5	10,0	13,5	55,6	17,1	27,2	30,7	34,7	34,7	96,5	1,9	1,5
25-34	76,4	10,5	13,1	58,4	20,5	21,1	42,2	27,3	30,5	94,2	1,6	4,2
>34	78,7	6,4	14,9	67,5	13,2	19,3	39,6	30,4	30,0	94,4	2,6	3,0
Gesamt	77,3	8,9	13,8	60,4	16,7	22,8	37,0	31,1	31,9	95,2	2,0	2,8
N	686			675			665			685		
X ²	3,0			10,1			7,5			--		
p	n.s.			*			n.s.			--		
Cramérs V	0,05			0,09			0,07			--		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNSTUATION (IN PROZENT)

	Lärm			Entfernung Arbeit/Ausb.			Entfernung Fam./Freunde			Grünflächen i.d. Nähe		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	46,9	15,4	37,7	77,6	11,0	11,4	72,7	15,6	11,7	76,1	8,5	15,4
25-34	44,7	14,9	40,4	82,2	8,0	9,8	73,0	19,0	7,9	79,1	9,4	11,5
>34	46,8	17,6	35,6	76,8	11,6	11,6	76,7	14,7	8,6	77,0	8,5	14,5
Gesamt	46,3	16,0	37,7	78,7	10,3	11,0	74,2	16,2	9,6	77,2	8,8	14,0
N	681			581			677			685		
X ²	1,4			1,9			3,6			1,5		
p	n.s.			n.s.			n.s.			n.s.		
Cramérs V	0,03			0,04			0,05			0,03		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNSTUATION (IN PROZENT)

	Nachbarn			Wohnungsgröße			Anzahl Räume			Helligkeit der Räume		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	90,4	7,7	1,9	79,2	8,5	12,3	85,3	5,4	9,3	83,8	6,5	9,6
25-34	92,1	5,8	2,1	79,6	6,8	13,6	84,8	7,9	7,3	84,3	7,3	8,4
>34	88,9	8,5	2,6	84,3	5,1	10,6	82,1	9,4	8,5	86,4	4,7	8,9
Gesamt	90,4	7,4	2,2	81,0	6,9	12,1	84,1	7,5	8,5	84,8	6,1	9,0
N	686			686			684			686		
X ²	--			3,3			3,3			1,6		
p	--			n.s.			n.s.			n.s.		
Cramérs V	--			0,05			0,05			0,03		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHN-SITUATION

	Ausblick			Komfort d. Wohnung			Miete		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	70,0	14,0	16,0	65,5	19,2	15,3	78,0	12,0	10,0
25-34	72,1	16,8	11,1	70,2	17,0	12,8	71,7	11,0	17,3
>34	64,5	17,9	17,5	66,5	11,5	22,0	62,0	15,4	22,6
Gesamt	68,7	16,2	15,1	67,2	16,0	16,9	70,8	12,9	16,4
N	681			670			684		
X ²	5,3			11,0			18,4		
p	n.s.			*			**		
Cramér's V	0,06			0,09			0,12		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNSTUATION

	Einkaufen			Restaurant/Cafe			Kulturelles Angebot			Verkehrsanbindung		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	76,5	10,0	13,5	55,6	17,1	27,2	30,7	34,7	34,7	96,5	1,9	1,5
25-34	76,4	10,5	13,1	58,4	20,5	21,1	42,2	27,3	30,5	94,2	1,6	4,2
>34	78,7	6,4	14,9	67,5	13,2	19,3	39,6	30,4	30,0	94,4	2,6	3,0
Gesamt	77,3	8,9	13,8	60,4	16,7	22,8	37,0	31,1	31,9	95,2	2,0	2,8
N	686			675			665			685		
X ²	3,0			10,1			7,5			--		
p	n.s.			*			n.s.			--		
Cramér's V	0,05			0,09			0,07			--		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHN-SITUATION

	Lärm			Entfernung Arbeit/Ausb.			Entfernung Fam./Freunde			Grünflächen i.d. Nähe		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	46,9	15,4	37,7	77,6	11,0	11,4	72,7	15,6	11,7	76,1	8,5	15,4
25-34	44,7	14,9	40,4	82,2	8,0	9,8	73,0	19,0	7,9	79,1	9,4	11,5
>34	46,8	17,6	35,6	76,8	11,6	11,6	76,7	14,7	8,6	77,0	8,5	14,5
Gesamt	46,3	16,0	37,7	78,7	10,3	11,0	74,2	16,2	9,6	77,2	8,8	14,0
N	681			581			677			685		
X ²	1,4			1,9			3,6			1,5		
p	n.s.			n.s.			n.s.			n.s.		
Cramérs V	0,03			0,04			0,05			0,03		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNINGSITUATION

	Nachbarn			Wohnungsgröße			Anzahl Räume			Helligkeit der Räume		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	90,4	7,7	1,9	79,2	8,5	12,3	85,3	5,4	9,3	83,8	6,5	9,6
25-34	92,1	5,8	2,1	79,6	6,8	13,6	84,8	7,9	7,3	84,3	7,3	8,4
>34	88,9	8,5	2,6	84,3	5,1	10,6	82,1	9,4	8,5	86,4	4,7	8,9
Gesamt	90,4	7,4	2,2	81,0	6,9	12,1	84,1	7,5	8,5	84,8	6,1	9,0
N	686			686			684			686		
X ²	--			3,3			3,3			1,6		
p	--			n.s.			n.s.			n.s.		
Cramérs V	--			0,05			0,05			0,03		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHN-SITUATION

	Ausblick			Komfort d. Wohnung			Miete		
	+	~	-	+	~	-	+	~	-
<25	70,0	14,0	16,0	65,5	19,2	15,3	78,0	12,0	10,0
25-34	72,1	16,8	11,1	70,2	17,0	12,8	71,7	11,0	17,3
>34	64,5	17,9	17,5	66,5	11,5	22,0	62,0	15,4	22,6
Gesamt	68,7	16,2	15,1	67,2	16,0	16,9	70,8	12,9	16,4
N	681			670			684		
χ^2	5,3			10,9			18,4		
p	n.s.			*			**		
Cramér's V	0,06			0,09			0,12		

+ = Eher/sehr zufrieden

~ = Weder zufrieden noch unzufrieden

- = Eher/sehr unzufrieden

ERGEBNISSE

- Zunahme von Bewohner*innen mit höheren Einkommen, höherer Bildung
- Mieten sind stark angestiegen, insbesondere in Mülheim
- Ca. 50% der Mieter*innen haben in den letzten 3-4 Jahren eine Mieterhöhung erhalten
- Je höher die Mietbelastung, desto eher müssen sich Mieter*innen finanziell einschränken
- Keine signifikanten Effekte der Mietbelastung auf Wohnzufriedenheit, Ausnahme: Zufriedenheit mit Miete und Komfort der Wohnung
- Mieter*innen sind überwiegend mit ihrer Wohnsituation zufrieden

ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

6. WELLE?

VERLÄNGERUNGSANTRAG 6. WELLE

- Bauliche und soziale Effekte der sozialen Erhaltungssatzung
 - Modernisierungen?
 - Verdrängung aus dem Lebensstandard?
- Binnen- & Außenwahrnehmung im Gentrifizierungsprozess, Einstellungsveränderungen
 - Kulturelle/politische Verdrängung?
 - Ambivalente Wahrnehmungen nachbarschaftlicher Entwicklungen
- Georeferenzierung des Wohnungspanels, Verknüpfung mit anderen Datenquellen
 - Gemeinsame Analyse subjektiver Wahrnehmungen und objektiver Veränderungen in Untersuchungsgebieten
 - Verortung beobachteter Aufwertung der Nachbarschaften im gesamtstädtischen Kontext

VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Fragen, Kommentare, Anmerkungen?

Gerne auch per Mail: ratakan@uni-bonn.de 😊