Soziale Ungleichheit am Wohnungsmarkt.

Eine nachfrageorientierte Analyse

Dissertation

zur Erlangung des akademischen Grades

einer Doktorin der Sozialwissenschaft der

Ruhr-Universität Bochum

- Fakultät für Sozialwissenschaft -

vorgelegt von

Jette Kellerhoff

aus Recklinghausen

Gutachter:	Prof. Dr. Werner Voß
	Prof. Dr. Klaus Peter Strohmeier
Tag der Disputation:	17.06.2014

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich meinem Doktorvater Prof. Dr. Werner Voß für die Betreuung meines Promotionsprojektes und für die immerwährende Diskussionsbereitschaft sowie zahlreichen Anregungen, die zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben, herzlich danken. Hierbei bleibt mir in besonderer Erinnerung, dass er mir bei der Ausgestaltung der Arbeit weitgehende Freiheit gab. Für die Übernahme des Zweitgutachtens bin ich Prof. Dr. Klaus Peter Strohmeier dankbar.

Mein Dank gilt auch Prof. Dr. Andreas Farwick, Prof. Dr. Katrin Schneiders, Sebastian Jeworutzki sowie meinen früheren Arbeitskollegen von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, insbesondere Björn Eisele und Christian Stamer, für den informativen Austausch. Auch danke ich meinen früheren Arbeitskollegen von InWIS dafür, dass sie mir die zeitliche Flexibilität eingeräumt haben, meine Promotion nebenberuflich absolvieren zu können.

Für die Bereitstellung von Informationen, die Vermittlung von weiteren Ansprechpartnern und die Unterstützung bei der Durchführung der Fallstudien danke ich Anke Klein-Brauer vom Quartiersmanagement im Unteren Wehrden in Völklingen und Sabine Malon vom Quartiersmanagement im Dichterviertel in Duisburg.

Ich bedanke mich an dieser Stelle auch bei vielen Freunden für ihre liebe Unterstützung, ihr unermüdliches und akribisches Korrekturlesen der einzelnen Kapitel, ihre Aufmunterungen sowie für die entgegengebrachte Nachsicht. Christiane Katzer danke ich für das abschließende Lektorat vor Drucklegung dieser Arbeit.

Auch meinen Eltern möchte ich herzlich danken, denn Sie haben mir diese Ausbildung ermöglicht und mich zu jeder Zeit unterstützt. Zu guter Letzt gilt mein Dank meinem Freund Christian für die Unterstützung, Geduld und Fürsorge während der Entstehung dieser Arbeit.

TABELLENVERZEICHNIS 3

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 5

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 8

1. EINLEITUNG 9

2. THEORETISCHER HINTERGRUND 21

2.1. WOHNEN: EINE FRAGE SUBJEKTIVER NUTZENMAXIMIERUNG ODER ZUFRIEDENSTELLUNG SUBJEKTIVER BEDÜRFNISSE 22

2.2. WOHNBEDÜRFNISSE UND -WÜNSCHE 30

2.2.1. Wohnbedürfnisse und -wünsche: Eine Frage der Ressourcen und des Lebensstils 30

2.2.2. Lebenszyklusansatz 45

2.2.3. Wohnbedürfnisse und -wünsche: Eine Frage des Wohnstatus 50

2.3. RAUMBEZUG DER WOHNUNGSNACHFRAGE 58

2.3.1. Wohnort als Kompromiss zwischen Erwünschtem und Machbarem 61

2.4. ZUSAMMENFASSUNG UND HYPOTHESENBILDUNG FÜR DIE EMPIRISCHEN AUSWERTUNGEN 73

3. EMPIRISCHE ANALYSE: WOHNMOBILITÄT UND WOHNBIOGRAPHIEN 82

3.1. DATENBASIS UND METHODISCHE GRUNDLAGEN 83

3.1.1. Auswertung und Analyse der Datenbasis 87

3.1.2. Paneldynamik des SOEP 107

3.2. ANALYSEERGEBNISSE 115

3.2.1. Lebenssituation zu Beginn der ersten Wohnepisode 115

3.2.2. Wohnsituation der ersten Wohnepisode 123

3.2.3. Wohnmobilität 126

3.2.4. Verweildauer 149

3.2.5. Wohnzufriedenheit als Mobilitätsindikator 157

3.2.6. Wohnpfade und Wohnbiographien 162

3.3. CHARAKTERISTIKA VON MEHRFACHWECHSLERN 179

3.4. ZUSAMMENFASSUNG BISHERIGER ERGEBNISSE UND ZWISCHENFAZIT 188

4. FALLSTUDIEN: QUARTIERE MIT BESONDEREM HANDLUNGSBEDARF.....202

4.1. AUSGANGSSITUATION IN DEN QUARTIEREN.....204

4.1.1. Duisburg: Dichterviertel.....204

4.1.2. Völklingen: Unteres Wehrden.....207

4.2. OPERATIONALISIERUNG DES FRAGEBOGENS.....211

4.2.1. Messung von Wohnzufriedenheit.....212

4.2.2. Rolle des Vermieters.....215

4.2.3. Quartiersmaßnahmen.....215

4.2.4. Wohnwünsche und Umzugsabsichten.....222

4.3. DATENBASIS UND METHODISCHE GRUNDLAGEN.....223

4.3.1. Auswertung und Analyse der Datenbasis.....227

4.4. BEFRAGUNGSERGEBNISSE.....238

4.4.1. Repräsentativität der Befragungsergebnisse.....239

4.4.2. Soziodemographische und -ökonomische Charakteristika der Quartiersbewohner.....240

4.4.3. Wohnzufriedenheit.....247

4.4.4. Quartiersmaßnahmen.....263

4.4.5. Wohnsituation und Wohnwünsche.....268

4.4.6. Wohnmobilität.....280

4.5. ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....287

5. RESÜMEE UND AUSBLICK.....295

LITERATURVERZEICHNIS.....308

ANHANG.....342

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltstyp und Alter 115
Tabelle 2: Relative Einkommenspositionen 116
Tabelle 3: Wohnungstyp 123
Tabelle 4: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von teilgruppen-spezifischen Mobilitätseffekten 128
Tabelle 5: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von Mobilitätseffekten unter Berücksichtigung der Interaktion zwischen Wohnkonzept und Lebensalter sowie zwischen Wohnkonzept und Haushaltsgröße 129
Tabelle 6: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der unter 30-jährigen Singles oder Paare – in % 130
Tabelle 7: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Konsolidierer (30- bis unter 45-jährige Singles oder Paare) – in % 132
Tabelle 8: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Familien – in % 134
Tabelle 9: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Mid-Ager (45- bis unter 65-jährige Singles oder Paare) – in % 136
Tabelle 10: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Senioren (Singles oder Paare im Alter von 65 Jahren und älter) – in % 138
Tabelle 11: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von familiären und biographischen Mobilitätseffekten 141
Tabelle 12: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von Effekten eines Wechsels des Wohnkonzepts 146
Tabelle 13: Koeffizienten des Logit-Modells – nur signifikante Übergangsmuster zwischen den Wohnkonzepten 149
Tabelle 14: Koeffizienten der Differenzscore-Regression 158
Tabelle 15: Überlebensfunktion für konkurrierende Wohnmobilität – Mietsegment (nur Umziehende) 164
Tabelle 16: Überlebensfunktion für konkurrierende Wohnmobilität – Eigentumssegment (nur Umziehende) 164
Tabelle 17: Ergebnisse der Logit-Modelle für konkurrierende Risiken (nur Umziehende) 170
Tabelle 18: Umzugsketten 176
Tabelle 19: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung des Mobilitätstyps 183
Tabelle 20: Wohnungstyp der ersten Wohnepisode nach Mobilitätstyp 185
Tabelle 21: Überblick über die Nachfragegruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare 197

Tabelle 22: Überblick über die Nachfragegruppen der 30- bis unter 45-jährigen Singles oder Paare 198
Tabelle 23: Überblick über die Nachfragegruppen der Familien und Alleinerziehenden 199
Tabelle 24: Überblick über die Nachfragegruppen der 45- bis unter 65-jährigen Singles oder Paare 200
Tabelle 25: Überblick über die Nachfragegruppen Singles oder Paare im Alter von 65 Jahren und älter 201
Tabelle 26: Quotenauswahl nach Quartier 239
Tabelle 27: Anteilswerttest Migrationshintergrund 240
Tabelle 28: Haushaltstyp und Kaufkraft nach Quartier – in % 244
Tabelle 29: Bewohnergruppen nach Quartier – in % 247
Tabelle 30: Aktueller Wohnungstyp nach Quartier – in % 270
Tabelle 31: Aktueller und gewünschter Wohnungstyp – gefilterte Ergebnisse in % 274

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Dimensionen der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ 96
Abbildung 2: Übersicht über die Teilgruppen 103
Abbildung 3: Wohnungstyp 104
Abbildung 4: Verortung der Sinus-Milieus nach sozialer Lage und Wertorientierung/Einstellung 106
Abbildung 5: Entwicklung der SOEP-Population seit Erhebungsbeginn – auf Haushaltsebene 108
Abbildung 6: Entwicklung der Untersuchungspopulation – auf Haushaltsebene 113
Abbildung 7: Verteilung der Wohnkonzepte 117
Abbildung 8: Teilgruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare 118
Abbildung 9: Teilgruppen der Konsolidierer 119
Abbildung 10: Teilgruppen der Familien/Alleinerziehenden 120
Abbildung 11: Teilgruppen der Mid-Ager 121
Abbildung 12: Teilgruppen der Senioren 122
Abbildung 13: Mobilitätsverhalten zwischen 1990 und 2007 126
Abbildung 14: Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Wohnungswechsel unter Berücksichtigung des Lebensverlaufs und ausgewählter familiärer Ereignisse nach Wohnkonzept 142
Abbildung 15: Überlebensfunktion nach Wohnkonzept 144
Abbildung 16: Zentrale Übergangsmuster zwischen den Wohnkonzepten – gefilterte Ergebnisse 147
Abbildung 17: Überlebensfunktion 150
Abbildung 18: Überlebensfunktion nach Alter der Singles oder Paare 151
Abbildung 19: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Konsolidierer 152
Abbildung 20: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Mid-Ager 153
Abbildung 21: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Senioren 154
Abbildung 22: Überlebensfunktion nach Familientyp 155
Abbildung 23: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Familien 156
Abbildung 24: Überlebensfunktion nach Wohnzufriedenheit 159
Abbildung 25: Zufriedenheitsbilanz nach dem Wohnungswechsel – Mittelwertvergleich nach Teilgruppen 161
Abbildung 26: Primäres Umzugsverhalten 171

Abbildung 27: Differenz des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächen-verbrauchs – nur Umziehende 175
Abbildung 28: Umzugsmotive nach Mobilitätstyp – Mehrfachnennungen möglich 184
Abbildung 29: Primäres Umzugsverhalten der Mehrfachwechsler 187
Abbildung 30: Planausschnitt Dichterviertel 206
Abbildung 31: Planausschnitt Unteres Wehrden 209
Abbildung 32: Wohnzufriedenheitsmodell 212
Abbildung 33: Komponenten bei der Messung von Wohnzufriedenheit 213
Abbildung 34: Übersicht über die wesentlichen Bewohnergruppen 233
Abbildung 35: Wohnungstyp 234
Abbildung 36: Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach Teilbereichen und Dimensionen 235
Abbildung 37: Haushaltstyp und Alter nach Quartier 242
Abbildung 38: Höchster Bildungsabschluss nach Quartier 243
Abbildung 39: Verteilung der Wohnkonzepte nach Quartier 245
Abbildung 40: Regionalspezifische Verteilung der Wohnkonzepte – in % 246
Abbildung 41: Was würden Sie spontan sagen: Leben Sie gerne an Ihrem jetzigen Wohnstandort? – in % 247
Abbildung 42: Zufriedenheitsindizes für die Dimension „Wohnung“ und Dimension „Wohngebäude“ nach Quartier 249
Abbildung 43: Gegenüberstellung von Relevanz und Zufriedenheit einzelner Merkmale des Teilbereichs „Wohnung und Wohngebäude“ – Mittelwertvergleich nach Quartier 251
Abbildung 44: Zufriedenheitsindizes für die Dimension „soziales Wohnumfeld“ und Dimension „sonstiges Wohnumfeld“ nach Quartier 253
Abbildung 45: Gegenüberstellung von Relevanz und Zufriedenheit einzelner Merkmale der Dimension „soziales Wohnumfeld“ – Mittelwertvergleich nach Quartier 254
Abbildung 46: Vorhandensein von Nachbarschaftsnetzwerken nach Quartier – in % 256
Abbildung 47: Sicherheitsempfinden nach Quartier – in % 256
Abbildung 48: Einschätzung des Wohnumfelds nach Quartier – in % 258

Abbildung 49: Gegenüberstellung von Relevanz und Zufriedenheit einzelner Merkmale der Dimension „sonstiges Wohnumfeld“ – Mittelwertvergleich nach Quartier 260
Abbildung 50: Zufriedenheitsindizes für den Teilbereich „Rolle des Vermieters“ nach Quartier und Vermietertyp 262
Abbildung 51: Bekanntheitsgrad baulicher Maßnahmen im Unteren Wehrden – Mehrfachnennungen möglich 264
Abbildung 52: Zufriedenheit mit den einzelnen baulichen Maßnahmen im Unteren Wehrden – gefilterte Ergebnisse in % 264
Abbildung 53: Zufriedenheit mit den einzelnen Instrumenten der Quartiersarbeit im Unteren Wehrden – gefilterte Ergebnisse in % 266
Abbildung 54: Bekanntheitsgrad weiterer Akteure im Dichterviertel – Mehrfachnennungen möglich 268
Abbildung 55: Aktuelles Wohnverhältnis nach Quartier 269
Abbildung 56: Nettokaltbelastung von Mietern und Eigentümern nach Quartier 272
Abbildung 57: Wohnwünsche – gefilterte Ergebnisse 275
Abbildung 58: Umzugsabsichten nach Quartier – in % 280
Abbildung 59: Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen nach Quartier 281
Abbildung 60: Zufriedenheit zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen in Bezug auf den Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Quartier 282
Abbildung 61: Zufriedenheit zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen in Bezug auf das soziale Wohnumfeld nach Quartier 283
Abbildung 62: Fortzugserfahrung von Bekannten aus dem Quartier in den vergangenen drei Jahren nach Quartier – in % 284
Abbildung 63: Wohnortbindung nach Quartier – in % 285
Abbildung 64: Umzugsziele nach Quartier – gefilterte Ergebnisse in % 285

Abkürzungsverzeichnis

BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CATI	Computer Assisted Telephone Interviews
DDR	Deutsche Demokratische Republik
e.V.	eingetragener Verein
ebd.	ebendort
EG DU	Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
f.	folgend
ff.	folgende
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
InWIS	Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
ISCO	International Standard Classification of Occupations
ISEI	International Socio-Economic Index of Occupational Status
kath.	katholisch
mbH	mit beschränkter Haftung
MBV	Ministerium für Bauen und Verkehr
NRW	Nordrhein-Westfalen
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development
qm	Quadratmeter
S.	Seite
SOEP	Sozio-oekonomisches Panel
u.a.	und andere
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
vglw.	vergleichsweise
vs.	versus

1. Einleitung

Städte und Regionen, im Besonderen deren Wohnungsmärkte, befinden sich in einem ständigen Wandel. Neu sind jedoch die Dynamik und die Komplexität dieser Entwicklungen.[1] In Deutschland gibt es gegenwärtig keinen gleichförmigen Wohnungsmarkt, stattdessen prägt eine Vielzahl von regionalen Teilmärkten das Bild des bundesdeutschen Wohnungsmarkts.[2]

Ein knappes Wohnungsangebot prägte den deutschen Wohnungsmarkt der Nachkriegszeit. Neubaumaßnahmen konnten die vorhandene Nachfrage kaum decken und der Begriff „Leerstand" war als solcher nicht existent.[3] So konstatieren Harlander und Kuhn für den Zeitraum Ende der 1960er Jahre, dass trotz hoher Wohnungsbauleistungen weiterhin ein großer Wohnbedarf bestanden und viele Menschen in unzureichenden Wohnverhältnissen oder noch in Wohnprovisorien gelebt hätten.[4] Auf die Gegenwart bezogen, geben Häußermann und Siebel zu bedenken, dass mehr und bessere Wohnungen nicht bedeuten würden, dass die Wohnungsnot zwangsläufig geringer geworden sei. Während in der Vergangenheit Wohnungsnot als absoluter Mangel an Wohnraum verstanden worden wäre, tangiere die „neue Wohnungsnot" die gesellschaftliche Verteilung des Wohnungsbestands in qualitativer Hinsicht.[5]

Die sich stetig verbesserten Lebens- und Wohnbedingungen der Nachkriegsjahrzehnte haben laut Spellerberg zu einem Bedeutungszuwachs individueller Gestaltungswünsche, Selbstdarstellungs- und Repräsentationsfunktionen des Wohnens beigetragen.[6] Analog dazu stellen Harth und Scheller in ihren Analysen zur Bedeutung des Wohnens heraus, dass drei Viertel der bundesweit Befragten Selbstverwirklichung als einen bedeutenden Wohnwert bestimmen. Insofern geht die Bedeutung der Wohnung gegenwärtig in Deutschland weit über den reinen Gebrauchswert hinaus. Die Wohnung wird verknüpft mit Bedeutungszuschreibungen, die die Wohnung zuallererst als Ort der Regeneration, des Rückzugs, der sozialen Zusammengehörigkeit zur Intimgruppe des Haushalts und als Freizeitort kennzeichnen. Zugleich bildet die Wohnung aber auch einen Ort der Statusrepräsentation.[7] Schneider und Spellerberg attestieren der Wohnung bzw. der Wohnausstattung eine vergleichsweise hohe Stilisierungsfähigkeit und sprechen

[1] Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW, S. 1f.
[2] Vgl. Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (2012a), http:// typo3.p165294.webspaceconfig.de/fileadmin/Daten_Fakten/Bevoelkerung_Haushalte_Wohnungen.pdf.
[3] Vgl. GdW (2011), S. 59 und Brauer, S. 55f.
[4] Vgl. Harlander; Kuhn, S. 864.
[5] Vgl. Häußermann; Siebel (1996), S. 287ff.
[6] Vgl. Spellerberg (2001), S. 276.
[7] Vgl. Harth; Scheller, S. 81ff.

in diesem Zusammenhang nach der Kleidung von der Wohnung als „dritte[r] Haut der Menschen.“[8] „[Das] Wohnen ist gebaute soziale Wirklichkeit“[9], die gegenwärtig nicht nur durch soziodemographische und -ökonomische Determinanten gekennzeichnet ist, sondern auch durch den individuellen Lebensstil. Harth und Scheller stellen im Jahr 2012 im Zeitvergleich zu ähnlich gelagerten Erhebungen in den 1990er Jahren heraus, dass „sich Wohnen nach einer langen Phase der Nivellierung weiter wandelt in Richtung auf wieder vielfältigere Differenzierung.“[10]
Zur Beschreibung der gegenwärtigen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist eine Vielzahl von Bestimmungsfaktoren erforderlich: demographische, verhaltensbedingte, ökonomische, angebotsinduzierte und regionale Faktoren.[11]
Als Folge gesellschaftlicher Veränderungen wie demographischer Wandel sowie Individualisierung und Pluralisierung von Lebensformen gewinnt die Beschreibung der Wohnungsnachfrage zunehmend an Komplexität, während in der Vergangenheit vergleichsweise wenige Leitbilder die Wohnungspolitik und Wohnungsnachfrage bestimmten. Allerdings ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Pluralität nicht als grundsätzlich neu einzustufen ist, sondern vielmehr haben bestehende Lebensformen quantitativ an Bedeutung gewonnen.[12]
Die Pluralisierung an Haushalts- und Lebensformen als Ausdruck ökonomischer, kultureller und sozialer Umbrüche bewirkt, dass an die Stelle der sogenannten Standardfamilie, die in der Regel durch zwei Erwachsene und zwei Kinder definiert wird, neue Lebensformen und -muster treten. Die Destabilisierung der Normalfamilie ist heute vor allem an sinkenden Geburten- und Heiratszahlen, gestiegenen Scheidungsraten und einem steigenden Anteil an allein lebenden Personen ablesbar. Die Haushaltsform der Standardfamilie, die jahrzehntelang als Maßstab für den bundesdeutschen Wohnungsbau galt und mitunter immer noch gilt, verliert unter dem Eindruck einer Zunahme an nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften, einer höheren Zahl von Singles sowie Alleinerziehenden zunehmend an Bedeutung.[13]
Spellerberg zieht aus der Pluralisierung von Lebensformen und -stilen den Rückschluss, dass die Einschätzung des Wohnungsmarktgeschehens gegenwärtig schwieriger und unzuverlässiger sei.[14] Hinzu kommt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, begleitet durch einen Anstieg der Lebenserwartung,

[8] Schneider; Spellerberg, S. 78.
[9] Opaschowski, S. 198.
[10] Harth; Scheller, S. 93.
[11] Vgl. Iwanow, S. 11.
[12] Vgl. Schneider, S. 9.
[13] Vgl. Spellerberg (2001), S. 276 und Epple, S. 307.
[14] Vgl. Spellerberg (2001), S. 276.

dass Leitbilder vom Altern und damit des Wohnens im Alter überprüft werden müssen.[15] Dabei gilt es aber, die sozialen Differenzierungen im Alter zu berücksichtigen, so dass weder vom Alter aufgrund der Ausdehnung der Lebensphase der Senioren noch durch deren sozialen Status auf eine homogene Seniorengruppe bei der Wohnungsnachfrage geschlossen werden kann.[16]

Neben dem demographischen Wandel und einer Ausdifferenzierung der Haushaltsstrukturen tragen auch gesellschaftliche Polarisierungstendenzen dazu bei, dass davon ausgegangen wird, dass „sich das Nachfragergefüge auf den Wohnungsmärkten nachhaltig verändern [wird], dass nahezu allerorts quantitative und qualitative Anpassungen des Wohnungsangebots erforderlich sein werden."[17] So prognostiziert Opaschowski, dass zukünftig trotz relativ guter Wohnraumversorgung die soziale Polarisierung in den Städten zunehmen werde.[18] Dabei bildet die soziale Segregation verschiedener Bevölkerungsgruppen kein neues Phänomen, sondern ist in sozialer Ungleichheit immanent. Der ökonomische Strukturwandel und gesellschaftliche Veränderungen scheinen sozialräumliche Ungleichheiten zu festigen oder gar zu beschleunigen.[19] Trotz Wohlstandsanstieg und verbesserten Bildungschancen bleiben soziale Ungleichheiten bestehen und bilden damit die Kehrseite aus der Freisetzung aus traditionellen Bindungen und der Zunahme an Möglichkeiten zur Lebensgestaltung.[20] Die Wohlstandsentwicklungen haben nicht zu einer „nivellierten Mittelstandsgesellschaft" geführt.[21] Bildung wird zum wesentlichen Faktor der Integration in den Arbeitsmarkt und damit zur „zentralen Instanz sozialer Integration"[22].[23] Die soziale Zugehörigkeit wird neben den klassischen Ungleichheitsmerkmalen mitunter auch zu einer Frage des Lebensstils.

In Deutschland sind weitergehend zunehmende regionale Polarisierungsprozesse zu erkennen. Die demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen verlaufen in der Tendenz zwar ähnlich, aber mit unterschiedlicher Intensität und Geschwindigkeit.[24] Diese Disparitäten verlaufen nicht nur zwischen Ost- und Westdeutschland, sondern auch zwischen altindustriellen Standorten und expandierenden Wachstumsregionen. Die angespannte Situation strukturschwacher

[15] Vgl. Heinze (2006), S. 113f.
[16] Vgl. Heinze (2008), S. 7f.
[17] GdW (2008), S. 7f. Zur Diskussion sozialer Polarisierungstendenzen vgl. u.a. Heinze (2011) und Nolte.
[18] Vgl. Opaschowski, S. 7.
[19] Vgl. Farwick (2001), S. 74ff. sowie Siebel (2013), S. 1f.
[20] Vgl. Beck (1986), S. 216.
[21] Zur These einer „nivellierten Mittelstandsgesellschaft" vgl. Braun.
[22] Krummacher, S. 20.
[23] Vgl. Opaschowski, S. 19.
[24] Vgl. Heinze (2010), S. 7.

Regionen wird durch demographische Umbrüche und selektive Abwanderungsprozesse weiter verstärkt.[25] Damit bestimmt die Ökonomie zunehmend die Demographie.[26]

Die Wohnungsmärkte bleiben von den gesellschaftlichen Entwicklungen nicht unberührt und differenzieren sich weiter aus. Insofern schließen sich angesichts räumlicher Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt Angebotsüberhänge auf der einen und Nachfrageüberschüsse auf der anderen Seite nicht aus.[27] Der Wohnungsmarkt wandelt sich vor allem in schrumpfenden Regionen vom Anbieter- zum Nachfragermarkt. Im Spannungsfeld von Wohnungen als Wirtschafts- und Sozialgut stellt sich konträr dazu in prosperierenden Regionen die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum seitens der Nachfrager.[28] Es ist davon auszugehen, dass sich der deutsche Wohnungsmarkt zukünftig noch verstärkt in zwei gegensätzliche Gruppen unterteilen wird: einerseits Wohnungsmärkte mit steigender bzw. zumindest stagnierender Nachfrage in prosperierenden Regionen mit positiver bzw. stabiler Bevölkerungsentwicklung und andererseits Wohnungsmärkte mit erheblichen Bevölkerungsverlusten und Leerstandsproblematiken. Angesichts des demographischen Wandels – gerade in strukturschwachen Regionen – ist anzunehmen, dass die Zahl schrumpfender Wohnungsmärkte ansteigen wird.[29]

Das Gut Wohnen ist im Gegensatz zu anderen Konsumgütern durch die Besonderheit der Planungsintensität, Langlebigkeit und Standortgebundenheit geprägt.[30] Diese Besonderheiten schränken die Reaktionsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft auf Trendveränderungen der Wohnungsnachfrage ein. Daher sind die Wohnungsanbieter den Entwicklungen des lokalen Wohnungsmarkts ausgeliefert.[31]

Die Frage der künftigen Nachfrageentwicklung ist somit für wohnungswirtschaftliche und politische Akteure, geleitet von differierenden Interessenlagen, von zentraler Bedeutung. Epple spricht in diesem Zusammenhang bei der Betrachtung der gegenwärtigen Entwicklung von dem Beginn einer neuen Phase für die Wohnungswirtschaft, die dadurch geprägt sei, dass es „den Durchschnittskäufer [bzw. -mieter] ohne spezielles Profil, der nimmt, was ihm angeboten wird […] nicht

[25] Vgl. Heinze (2006), S. 108f. und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010), S. 6f.
[26] Vgl. Opaschowski, S. 15.
[27] Vgl. Frick (1996), S.17.
[28] Vgl. Niejahr; Pinzler; Schieritz u.a., S. 1ff., Heinze (2010), S. 6 sowie Droß; Frick, S. 211ff.
[29] Vgl. GdW (2008), S. 15.
[30] Vgl. Iwanow, S. 8.
[31] Vgl. Heinze (2010), S. 6.

mehr“[32] gebe. Er resümiert weitergehend, dass die Vermarktungsfrage für viele Wohnungsanbieter zur „Überlebensfrage“ geworden sei.[33]
Laut einer Unternehmensbefragung im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) bestätigen 55 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen, dass Detailkenntnisse über Mieter im Wohnungsbestand für den Erfolg des Unternehmens von entscheidender Bedeutung sind. Je größer das Wohnungsunternehmen ist, desto wichtiger wird das Detailwissen über die Mieter im Wohnungsbestand erachtet.[34]

Individuelle Wohnbiographien werden unter dem Eindruck des gesellschaftlichen Wandels vielfältiger und Biographieverläufe instabiler. Im Ergebnis wird es zunehmend unwahrscheinlicher, dass eine Wohnung über Jahrzehnte hinweg den Ansprüchen ihrer Bewohner genügen wird. Weitergehend ist vor dem Hintergrund einer steigenden Lebenserwartung von einer Zunahme unterschiedlicher Wohnepisoden auszugehen. Differierende Wohnbedürfnisse und -ansprüche führen zu einer Pluralisierung an Wohnentwürfen. Aus der größeren Vielfalt an Wohnbiographien ergeben sich neue Zielgruppen bei der Wohnungsnachfrage. Zukünftig wird es nicht um eine Normierung, sondern um eine Flexibilisierung des Wohnens gehen.[35] Die vorliegende Forschungsarbeit erhebt daher den Anspruch, Determinanten der Wohnmobilität und Wohnbiographien der Haushalte in Deutschland in ihren wesentlichen Facetten zu analysieren, um damit einen zielgruppenorientierten Beitrag für die Wohnungswirtschaft und für wohnungspolitische Akteure zu leisten. Der Fokus liegt insofern auf verhaltensbedingten Faktoren der gegenwärtigen und zukünftigen Wohnungsnachfrage.
Betrachtungen von individueller Wohnmobilität implizieren in den folgenden Analyseschritten eine Auseinandersetzung mit der bisherigen Wohnsituation und möglichen Alternativen. Die Auseinandersetzung verläuft erstens vor dem Hintergrund von Zustands- und Statusinformationen der Analyseeinheit anhand von soziodemographischen und -ökonomischen Merkmalen, zweitens des Lebensstils, drittens von Ereignissen und Zustandsveränderungen im Lebensverlauf und viertens vor dem Hintergrund objektiver Wohnbedingungen wie beispielsweise das Wohnverhältnis. Der Grad der Befriedigung von individuellen Bedürfnissen bestimmt den Nutzen des Wohnorts bzw. den Grad der Wohnzufriedenheit. Als Resultat des Bewertungsprozesses steht mitunter die Mobilitätsentscheidung, sofern Lebens- und Wohnbedingungen in Widerspruch zueinander geraten und

[32] Epple, S. 302.
[33] Vgl. ebd., S. 302.
[34] Vgl. GdW (2011), S. 58.
[35] Vgl. Opaschowski, S. 203.

zusätzlich die finanziellen Möglichkeiten einen Wohnungswechsel realisieren lassen.[36]

Unter Verwendung der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), einer repräsentativen Wiederholungsbefragung von Privathaushalten in Deutschland, die seit 1984 im Auftrag des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW Berlin) durchgeführt wird, erfolgt eine Längsschnittsauswertung von Wohnbiographien. Berücksichtigt werden dabei die Befragungswellen von 1990 bis 2007.

Panelanalysen wie das hier verwendete SOEP eröffnen die Möglichkeit, individuen- oder haushaltsbezogene Zugänge in bestimmten Stadien und Abgänge aus bestimmten Zuständen zu beobachten. Gerade in Bezug auf Wohn- und Mobilitätsentscheidungen ist eine Längsschnittuntersuchung von Vorteil, da diesbezügliche Entscheidungen einerseits infolge hoher Transaktionskosten mittel- bis längerfristig getroffen werden und andererseits die Wohnraumanpassung verzögert als Reaktion auf individuen- oder haushaltsbezogene Ereignisse eintreten kann.[37] Weitergehend sind das Mobilitätsverhalten und die Wohnungsnachfrage nicht unabhängig von vorausgehenden oder nachfolgenden Mobilitäts- und Wohnentscheidungen zu sehen, wodurch Mobilitätsströme der Wohnraumnachfrage abgebildet werden können.[38]

Aufgrund der Tatsache, dass jedes Jahr im Rahmen des SOEP dieselben Personen befragt werden, können langfristige soziale und gesellschaftliche Trends sowie Lebensverläufe besonders gut verfolgt und beobachtet werden. Über diese Lebensverläufe sollen in dieser Studie gegenwärtige Wohnbiographien abgebildet werden. Dies soll dazu dienen, typische Übergänge von Wohnepisoden zu ermitteln. Hierbei stehen die Fragen im Mittelpunkt, was einen Wohnungswechsel determiniert, in welchen Lebensphasen und nach welchen Lebensereignissen welche Wohnmodelle nachgefragt werden, um über diese Untersuchungen teilgruppenspezifische Unterschiede im Wohnverhalten zu identifizieren. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Erwerb von Wohneigentum. Unter welchen Wohn- und Lebensbedingungen gegenwärtig der Wechsel ins Eigentum erfolgt, ist bislang nur unzureichend erforscht.[39]

Die Verwendung von SOEP-Daten zur Analyse von Wohnungswechseln liegt in dem Vorteil des Weiterverfolgungskonzepts der SOEP-Forschungsgruppe begründet: So scheiden befragte Personen und Haushalte nicht zwangsläufig mit

[36] Vgl. Schneider, S. 7 sowie Herlyn (1990b), S. 30.
[37] Vgl. Börsch-Supan, S. 70ff.
[38] Vgl. Davies; Pickles, S. 468ff.
[39] Zu den wenigen verfügbaren Studien vgl. Kapitel 2.2.3.

einem Wohnungswechsel aus der Stichprobe aus. Auch nach einem Adresswechsel werden weiterhin alle Haushaltsmitglieder des umgezogenen SOEP-Haushalts befragt. Jedoch liegen gerade im Wohnungswechsel die Schwierigkeiten der Weiterverfolgung begründet, welches mitunter zum Panelausfall führt.[40] In jeder Panelwelle erfolgt eine Erhebung von Informationen zum Thema „Wohnen" mit Angaben zu Wohnausstattung, Wohnungsgröße, Wohnstatus, Höhe der Miete bzw. zur finanziellen Belastung bei Eigentümern, zum Wohnungswechsel und zu Veränderungen bzw. Beurteilung dieser Merkmale nach einem Wohnungswechsel sowie ferner Angaben zur Zufriedenheit mit der Wohnung. Diese regelmäßige Erhebung ermöglicht eine gute Datenbasis zur angestrebten Längsschnittbetrachtung von Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage.

Der vorliegende Forschungsansatz knüpft damit an eine Vielzahl von empirischen Studien zur Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage an, die größtenteils um die Jahrtausendwende entstanden sind, und ist dabei als Fortführung und zugleich Synthese dieser Ansätze zu verstehen. Das Lebensstilkonzept, das üblicherweise nur in Querschnitterhebungen Verwendung findet, wird auf das Längsschnittdesign des SOEP unter Berücksichtigung von individuen- oder haushaltsbezogenen Ereignissen im Lebensverlauf transferiert. Erwähnenswert sind in diesem Kontext vor allem empirische Studien von Frick, Niefert, Schneider, Spellerberg und Wagner.

Wagner erfasst anhand eines retrospektiven Längsschnittdesigns die vorausgegangene Wohngeschichte von drei Kohorten. Er konzentriert sich bei seinen Analysen auf die Individualebene anhand von mobilitätsbestimmenden Lebensereignissen. Eine zentrale Rolle nimmt darin der Familienzyklus ein. In diesem Zusammenhang verweist er vor allem auf eine erhöhte nahräumliche Mobilität in der Familiengründungs- und Expansionsphase.[41] Die lebenszyklischen Erkenntnisse von Wagner beziehen sich auf eine Erhebung Ende der 1980er Jahre und werfen damit vor dem Hintergrund einer Pluralisierung von Lebens- und Haushaltsformen die Frage ihrer fortbestehenden Gültigkeit auf. Seine Erkenntnisse werden aber unter anderem durch nachfolgende Analysen von Frick, Niefert und der Autoren der Studie „Mobilität und Wohnen"[42] auch für den Zeitraum bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts gestützt bzw. konkretisiert.

Frick liefert mit seiner Untersuchung von Determinanten kleinräumiger Mobilität unter Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsmarktsituation auf Basis des SOEP

[40] Vgl. Frick (1993), S. 7.
[41] Vgl. Wagner.
[42] Vgl. Knoll; Kreibich; Nolte u.a.

in dem Zeitraum zwischen 1984 und 1994 einen detailreichen Überblick über mobilitätsbeeinflussende Faktoren auf Mikro- und Makroebene. Er führt dabei die Wohnzufriedenheit als indirekten Indikator der Wohnnutzenmessung und damit bedeutsamsten Prädiktoren für einen Wohnungswechsel an. Betont wird von Frick auch der Zusammenhang von Lebens- und Familienzyklus zum Mobilitätsverhalten. Mobilitätshemmende Faktoren sieht er vor allem durch die Ortsbindung und den Erwerb von Wohneigentum gegeben. Auf der Makroebene sieht er einen Zusammenhang zwischen einer angespannten Wohnungsmarktlage und dem nahräumlichen Mobilitätsgeschehen und unterstreicht damit die Problematik, dass Haushalte mit geringem Einkommen nur unter Schwierigkeiten ihre Wohnbedürfnisse befriedigen können.[43]

Einen ähnlichen Forschungsansatz zu Frick hat Niefert gewählt, wobei sie ihren Fokus durch den verfolgten Lebenslaufansatz stärker auf die Mikroebene legt. Niefert stellt anhand von Verweildauermodellen auf Basis des SOEP (Erhebungswellen zwischen 1984 und 2000) Bezüge zwischen Ereignissen im Lebensverlauf und der Wohnmobilität heraus. Im Gegensatz zu Frick verbleibt sie dabei aber nicht nur auf der Ebene der Erklärung von mobilitätsauslösenden Effekten, Wanderungsdistanzen und einer groben Differenzierung von Miet- und Eigentumssegment, sondern nimmt zusätzlich Bezug auf Zielzustände nach einem Wohnungswechsel.[44]

Bezogen auf den Untersuchungszeitraum zwischen 1990 und 1994 wählt Schneider ebenfalls die Analysegrundlage des SOEP zur Erklärung individueller Mobilität. Als Mehrwert gegenüber den zuvor angeführten Forschungsansätzen konzentriert sie sich dabei nicht nur auf soziodemographische und -ökonomische Merkmale als Erklärungsfaktoren individueller Mobilität, sondern bezieht auch den Aspekt der Lebensführung bzw. -orientierung mit ein, die sie aber nicht zu Lebensstilgruppen formiert, sondern separiert betrachtet. Schneider stellt auf diese Weise dar, dass Freizeitaktivitäten und Orientierungen neben sozialstrukturellen Merkmalen einen wichtigen Beitrag zur Erklärung von Mobilität leisten.[45]

Der Forschungsansatz, neben sozialstrukturellen Merkmalen auch Aspekte der Lebensführung bei der Wohnungswahl zu berücksichtigen, findet bei Schneider und Spellerberg innerhalb der Querschnittanalysen zur Ermittlung eines Zusammenhangs von Lebensstilen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland eine noch ausführlichere Darstellung. Sie ermitteln neun Le-

[43] Vgl. Frick (1996).
[44] Vgl. Niefert.
[45] Vgl. Schneider.

bensstilgruppen, die zum einen entlang ihres Aktionsradius von „häuslich“ bis „außer-häuslich“ und zum anderen nach ihren kulturellen Geschmacksmustern von „populär“, „volkstümlich“ bis „etablierte Kultur“ charakterisiert werden. Anhand dieser Lebensstiltypologie weisen Schneider und Spellerberg spezifische Wohnverhältnisse, Wohnbedürfnisse und Verhaltensmuster nach.[46]
Dem Querschnittdesign bedienen sich auch die Autoren der Studie „Lebensstile – Wohnmilieus – Raum- und Zeitstrukturen“. Sie gehen der Frage nach, welche Aspekte die alltägliche Mobilität beeinflussen und nach welchen Kriterien die Wohnstandortwahl getroffen wird. In diesem Zusammenhang identifizieren sie wie Schneider und Spellerberg anhand von Lebensstiltypologien Wohnbedürfnisse und Verhaltensmuster.[47]

Über die Identifizierung von Determinanten der teilgruppenspezifischen Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage auf Basis des SOEP hinausgehend, soll angesichts von sozialräumlichen Disparitäten im städtischen Raum in dieser Forschungsarbeit in einem zweiten Schritt die Lebens- und Wohnsituation in benachteiligten Quartieren näher untersucht werden. Kleinräumige Untersuchungen sind von zentraler Bedeutung, da der Raum des Quartiers eine sehr komplexe Handlungsebene darstellt. Quartiere als Räume des sozialen Zusammenlebens sind häufig Spiegelbilder gesellschaftlicher Entwicklungstendenzen. Die Datenbasis des SOEP lässt jedoch keine validen kleinräumigen Untersuchungen zu. Allenfalls auf kommunaler Ebene sind Analysen auf Basis des SOEP möglich, die jedoch sozialräumliche Disparitäten im urbanen Raum nicht abbilden können. Gerade kleinräumige Untersuchungen sind aber für wohnungswirtschaftliche Akteure von zentraler Bedeutung, da das Produkt der Wohnung an einen Standort mit einem spezifischen Wohnumfeld gebunden ist. In diesem Zusammenhang stellen Quartiere mit ungünstigen Wohn- und Wohnumfeldkriterien eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung dar, welches sich beispielsweise in erhöhten Fluktuations- und Leerstandsquoten widerspiegelt. Gleichzeitig werden in benachteiligten Quartieren Mechanismen interner und externer Restriktionen der Wohnungsnachfrage in besonderer Weise erfahrbar. Fallstudien zu einzelnen Quartieren bieten somit ein adäquates Mittel, um kleinräumige Sinnzusammenhänge der Wohnungsnachfrage und Wohnmobilität zu erschließen.

[46] Vgl. Schneider; Spellerberg.
[47] Vgl. Beckmann; Hesse; Holz-Rau u.a.

Durch sozialräumliche Segregation als Folge dieser Restriktionen werden soziale Unterschiede in der Einwohnerstruktur einer Kommune sichtbar.[48] Der urbane Raum bildet soziale Ungleichheit nicht nur ab, sondern verstärkt auch selbst die Polarisierung: Soziale Gruppen treten bei der Teilhabe an der städtischen Wohnungsversorgung in unmittelbare räumliche Konkurrenz zueinander. Soziale Polarisierung kann dabei als Ausdruck von Verdrängungs- und Ausgrenzungsprozessen bei der Wohnungsversorgung betrachtet werden, wobei nicht einwandfrei geklärt werden kann, wann es sich um freiwillige oder unfreiwillige Segregation handelt.[49]

Zur Analyse der Lebens- und Wohnsituation in benachteiligten Quartieren sind zwei Fallstudien Teil dieser Forschungsarbeit. Definiert werden die Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf anhand der Bund-Länder-Programme „Die Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ als gegenwärtige wohnungspolitische Instrumentarien zur Stabilisierung und Aufwertung von Problemquartieren. Lokal verortet sind diese Fallstudien im Ruhrgebiet und im Saarland; zwei Regionen, die verstärkt gesellschaftliche Entwicklungstrends wie demographischer Wandel und verschärfende soziale Problemlagen aufweisen. Bereits heute zeigen sich vor allem in den Kernstädten des Ruhrgebiets gesellschaftliche und demographische Umbrüche, die für das gesamte Bundesgebiet erst zukünftig erwartet werden.[50]

Sowohl das Ruhrgebiet als auch das Saarland waren jahrzehntelang durch die Montanindustrie geprägt. Diese Abhängigkeit hat nicht nur städtebaulich, sondern auch in der Bevölkerung, unter anderem durch eine hohe Arbeitslosigkeit, Spuren hinterlassen. Die sozialen Problemlagen der Bevölkerung beruhen in beiden Regionen oftmals auf ähnlichen Ausgangssituationen, die insbesondere aus dem Niedergang der Montanindustrie hervorgegangen sind.[51]

Für die Fallstudien ist jeweils ein Quartier in den Städten Duisburg und Völklingen ausgewählt worden. Hierbei handelt es sich um montanindustriell geprägte Arbeiterviertel mit ähnlichen Problemlagen und Rahmenbedingungen, wobei die urbane Lage Duisburgs im Ballungsraum Ruhrgebiet gegenüber der suburbanen Lage Völklingens im Saarland den Unterschied zwischen den Fallstudienquartieren ausmacht und mitunter andere Perspektiven für die Quartiersentwicklung schafft. Gemein ist den Quartieren neben baulichen Defiziten eine Gemengelage sozialer Probleme ihrer Bewohner: Dazu gehören zum Beispiel Arbeitslosigkeit,

[48] Vgl. Volkmann, S. 18.
[49] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 2.3.
[50] Vgl. Heinze (2010), S. 7 und Siebel (2013), S. 4.
[51] Vgl. Goch, S. 23ff. und Lerch; Simon, S. 16ff.

die Abhängigkeit von Transferleistungen und das Zusammenleben verschiedener Kulturen. Nicht zuletzt haftet diesen Projektgebieten ein negatives Image an, womit der Wohnort zum Stigma der Benachteiligung werden kann.
Um im vorliegenden Fall der Frage nachzugehen, wie es um die Wohn- und Lebensqualität in den beiden Quartieren im Ruhrgebiet und im Saarland bestellt ist, spielt neben objektiven Merkmalen wie etwa der Infrastruktur, baulichen Kriterien und Ähnlichem auch die subjektive Komponente der Bewohner eine wesentliche Rolle. Diese „gefühlte“ Wohnqualität in der eigenen Wohnung und der Wohngegend kann anhand der Zufriedenheit der Bewohner mit den vorgefundenen Bedingungen im Quartier erfasst werden. Ferner ist hierbei auch von Relevanz, mit welcher Anspruchshaltung die Bewohner den vorgefundenen Bedingungen in der jeweiligen Wohngegend begegnen. Die Analysen richten damit den Fokus auf die subjektive Innenperspektive dieser Quartiere, um darüber kleinräumige Sinnzusammenhänge der Wohnungsnachfrage zu erschließen. Bisherige empirische Studien zu benachteiligten Quartieren stützen sich hingegen verstärkt darauf, der Relevanz von Quartierseffekten sowie dem Erfolg von Quartiersmaßnahmen aus Perspektive der vor Ort aktiven politischen und wohnungswirtschaftlichen Akteure nachzugehen oder sind als Sozialraumbeobachtung angelegt.[52]

Zusammenfassend gibt der Forschungsansatz damit vor dem Hintergrund steigender Komplexität gesellschaftlicher Entwicklungen Antworten darauf, welche Wohnmodelle teilgruppenspezifisch nachgefragt werden, was einen Wohnungswechsel determiniert und welche typischen Übergänge von Wohnepisoden vorherrschen. Darüber hinaus werden kleinräumige Sinnzusammenhänge der Wohnungsnachfrage und Wohnmobilität auf Quartiersebene erschlossen.

Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Forschungsarbeit gliedert sich in fünf Kapitel. Im Anschluss an diese Einleitung werden im zweiten Kapitel die theoretischen Ansätze sowie Forschungsansätze zur Erklärung von Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage erläutert. Grundlegend wird in diesem Kapitel die Frage erörtert, ob die Wohnungsnachfrage der subjektiven Nutzenmaximierung oder der Zufriedenstellung subjektiver Bedürfnisse folgt. Weitergehend werden Ansätze zur Spezifikation von Wohnbedürfnissen als Antrieb von Mobilität diskutiert. Diese Ansätze bilden weniger eine Theorie zur Erklärung von Mobilität und Wohnungsnachfrage als viel-

[52] Vgl. Volkmann, S. 47ff.

mehr identifizierte soziale Tatbestände, auf die sich eine entsprechende Analyse richten sollte.

Der Wohnungsnachfrage liegt immer ein spezifischer Raumbezug zugrunde, da soziale Distanz in räumliche Distanz übersetzt wird.[53] Das Kapitel 2 endet insofern mit einem Diskurs über den Raumbezug der Wohnungsnachfrage vor dem Hintergrund interner und externer Restriktionen. Dabei werden vor allem benachteiligte Quartiere in den Fokus gestellt, die innerhalb dieser Forschungsarbeit Bestandteil der kleinräumigen Analysen sind.

Das dritte Kapitel widmet sich der empirischen Analyse einer ausgewählten SOEP-Population. Eingangs erfolgt in diesem Kapitel die Operationalisierung des Lebensstils auf Basis des SOEP als eine wichtige Komponente zur Beschreibung der gegenwärtigen Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage. Wesentliche Bestandteile der empirischen Analyse bilden Erklärungsmuster von Wohnmobilität und Wohnbiographien anhand von soziodemographischen und -ökonomischen Faktoren, dem Lebensstil und biographischer Ereignisse.

Die geringe Anpassungselastizität des Guts Wohnen erfordert für wohnungswirtschaftliche Akteure Detailkenntnisse über die Wohnungsnachfrager. Unter der Annahme, dass je nach Lebensphase, Kaufkraft und Lebensstil unterschiedliche Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld gestellt werden, gibt dieses Kapitel Antworten darauf, was einen Wohnungswechsel determiniert, in welchen Lebensphasen und nach welchen Lebensereignissen welche Wohnmodelle nachgefragt werden. Die Wohnungsnachfrage verläuft vor dem Hintergrund von internen und externen Restriktionen, wodurch Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens aus Perspektive der Nachfrager weit auseinanderliegen können. Je passgenauer das Wohnungsangebot ist, desto größer ist Wohnzufriedenheit. Im Fokus stehen dabei nicht nur die einzelne Wohnung, sondern die Gegebenheiten eines gesamten Quartiers. Durch den Raumbezug der Wohnungsnachfrage können Wohnentscheidungen ferner nur sinnvoll in kleinräumigen Zusammenhängen interpretiert werden. Von gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Relevanz sind dabei vor allem benachteiligte Quartiere.

Mit dem Ziel, die Lebens- und Wohnsituation in benachteiligten Wohngebieten zu erfassen, folgt im vierten Kapitel die Darlegung der empirischen Ergebnisse der zwei Fallstudien in den Städten Duisburg und Völklingen.

Kapitel 5 fasst die wesentlichen empirischen Erkenntnisse zusammen und stellt ihre Bedeutung für die Wohnungswirtschaft sowie Stadtentwicklung heraus.

[53] Vgl. Häußermann (2012b), S. 383.

2. Theoretischer Hintergrund

Wohnmobilität und die Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt können aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln erklärt werden. Zentrales Unterscheidungskriterium ist dabei die Wahl der Analyseeinheit. Auf der einen Seite stehen Makroansätze, die Mobilität systemorientiert erläutern und dabei räumlichen Charakteristika eine Erklärungskraft von Mobilität beimessen, wobei sie aber die Selektivität von Individuen bei der Mobilitäts- und Wohnentscheidung vernachlässigen. Auf der anderen Seite sind Mikroansätze zu nennen, die Mobilität als individuelles Verhalten ihrer Akteure auffassen.[54]

Der Fokus der vorliegenden Forschungsarbeit liegt auf verhaltensbedingten Faktoren der gegenwärtigen und zukünftigen Wohnungsnachfrage. Verhaltensbedingte Faktoren werden repräsentiert durch Wohnpräferenzen einzelner nachfragender Teilgruppen. Zur Erfassung von Wohnwünschen und Wohnbiographien wird im vorliegenden Fall die Mikroebene gewählt, da Mobilitätsentscheidungen in erster Linie im Haushaltskontext getroffen werden. So beschreibt auch Esser, dass Wanderungen „nur auf Grundlage einer Theorie behandelt werden [können], die prinzipiell in der Lage ist, beliebige soziale Vorgänge zu erklären."[55] Natürlich unterliegen Mobilitätsentscheidungen und die Wohnungsnachfrage den Restriktionen der Umwelt, zum Beispiel Preissegmente und Wohnungsangebot. Diese werden jedoch im vorliegenden Fall ausgespart, um der teilgruppenspezifischen Wohnungswahl mehr Raum zu geben. De Jong und Gardner resümieren in der Kontroverse zwischen Mikro- und Makroansätzen zur Erklärung von Mobilität, dass „macrolevel studies are superior in describing broad patterns of migration whereas microlevel studies are superior in explaning migration behavior."[56]

Im Folgenden geht es darum, ein Konzept der Analyse von Wohnmobilität und Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt anhand von ausgewählten Mikroansätzen aufzuzeigen. Beginnend mit einem Diskurs über die Prämisse der Wohnentscheidung – subjektive Nutzenmaximierung vs. Zufriedenstellung – und fortgeführt mit Ansätzen zur Spezifikation von Wohnbedürfnissen.

[54] Vgl. Gatzweiler, S. 26ff.
[55] Esser (1980), S. 13.
[56] De Jong und Gardner, S. 5.

2.1. Wohnen: Eine Frage subjektiver Nutzenmaximierung oder Zufriedenstellung subjektiver Bedürfnisse

Unterschiedliche Wohnentscheidungen können der Werterwartungstheorie bzw. in deren Weiterentwicklung des sogenannten Subjective Expected Utility Model folgend so erklärt werden, dass Haushalte mit einer Wohnung eine bestimmte subjektive Nutzenmaximierung erreichen wollen. Basierend auf dem Rational-Choice-Ansatz legt die Werterwartungstheorie bzw. das Subjective Expected Utility Model die Hauptannahme zugrunde, dass Handelnde aus einem verfügbaren Alternativenset jene Möglichkeit auswählen werden, die ihres Erachtens nach den maximalen Nutzen generiert.[57] Demnach erfolgt ein Umzug, sofern der erwartete Nutzen an einem möglichen Zielort unter Berücksichtigung der Kosten des Umzugs höher ist als der aktuell realisierte Nutzen am bisherigen Wohnort. Die Intention zur Mobilität bildet sich dem Werterwartungsmodell folgend aus den Erwartungen, dass eine Handlung ein gewisses Ziel erfüllt, sowie den individuell zugeordneten Werten dieser Ziele. De Jong und Fawcett definieren in diesem Zusammenhang sieben Zieldimensionen: Wohlstand, Status, Komfort, Anregung, Autonomie, soziale Beziehungen und Moralität.[58] Sie gehen weitergehend davon aus, dass die Bedeutsamkeit einzelner Ziele erstens durch soziodemographische und -ökonomische Merkmale des Haushalts, zweitens durch Persönlichkeitsfaktoren wie Risikobereitschaft oder Anpassungsfähigkeit und drittens durch soziale und kulturelle Normen beeinflusst wird.[59]

Handlungsrelevant sind folglich die subjektiven Bewertungen der Wohnsituation und möglicher Alternativen, wodurch die Mobilitätsentscheidung unter unvollständigen Informationen getroffen wird, da nur individuell perzipierte Aspekte und Informationen in die Entscheidung einbezogen werden. Der Mehrwert der erweiterten nutzentheoretischen Überlegungen durch die Werterwartungstheorie bzw. das Subjective Expected Utility Model besteht in der Subjektivität, indem Individuen mit unterschiedlichen Präferenzen und Risikoeinschätzungen bei identischen Handlungssets verschiedene Entscheidungen treffen können.[60] Der subjektive Nutzen hängt von den individuellen Wohnbedürfnissen ab, wobei es sich um relative Wohnbedürfnisse handelt. Verfolgt man das Konzept einer Wohnbedürfnishierarchie, so werden sich die Wohnansprüche auf eine höhere Ebene

[57] Zum Grundprinzip der Werterwartungstheorie vgl. Esser (1999), S. 248ff. Diese Prämisse findet auch bei der Werterwartungstheorie der Migration von De Jong und Gardner Anwendung. Für weitere Informationen vgl. De Jong und Gardner.
[58] Vgl. De Jong; Fawcett, S. 47ff.
[59] Vgl. ebd., S. 53f.
[60] Vgl. Frick (1996), S. 65.

verlagern, sofern individuelle Wohnbedürfnisse einer niedrigeren Stufe erreicht sind.[61]

Entsteht eine Divergenz zwischen der realen Wohnsituation und den Wohnansprüchen, beispielsweise durch eine Änderung der Haushaltsgröße, der Einkommenssituation oder durch veränderte Wohnbedingungen wie der Zustand des Wohngebäudes oder die Qualität des Wohnumfelds, so steigt die Wahrscheinlichkeit von Mobilität. Alternativ zum Umzug ist auch eine Umgestaltung der aktuellen Wohnsituation oder auch eine Senkung des Anspruchsniveaus als subjektiv nutzenmaximierend denkbar.[62] Im Sinne der Dissonanztheorie werden die Akteure danach streben, die Anspruchslücke zwischen ihrer aktuellen Wohnsituation und ihrer Wunschvorstellung bzw. dem maximalen subjektiven Nutzen möglichst gering zu halten.[63] Mobilität findet folglich dann als Resultat eines Kosten-Nutzen-Kalküls statt, wenn der subjektiv erwartete Gesamtnutzen der Mobilität für das Individuum über dem der Sesshaftigkeit liegt. Als Weiterentwicklung des Rational-Choice-Ansatzes berücksichtigt das Subjective Expected Utility Model dabei die begrenzte Rationalität individueller Entscheidung durch Informationsdefizite und durch Beschränkungen der Umwelt, ist dabei jedoch dem Konzept der Nutzenmaximierung verhaftet, welches angesichts individueller Problemlösungskompetenzen und des Umstands der Informationsbeschaffung zu bestreiten ist.[64]

Den Wohnungsmarkt kennzeichnet eine fehlende Markttransparenz. Durch eine Vielzahl von sachlichen und räumlichen Teilmärkten entstehen Informationsdefizite und Kommunikationsschwierigkeiten für Anbieter und Nachfrager.[65] Auf der Suche nach der subjektiv nutzenmaximalen Wohnentscheidung müssen die Individuen unter dem Eindruck der Komplexität von Wohnungsangeboten verfügbare Informationen adäquat erschließen und verarbeiten, womit die Wohnungswahl auch Ausdruck der individuellen Problemlösungskompetenz ist. Mit der Aufgabe des Erschließens fehlender Informationen kommen einzelne Personen mitunter schwer zurecht.[66] Zusätzlich wirken Kosten und individuelle Trägheit der Informationsbeschaffung als Basis der Entscheidung entgegen.[67] Der Rational-Choice-Ansatz, auf dem die Werterwartungstheorie bzw. das Subjective Expected Utility Model beruht, geht zudem von einer Freiwilligkeit der Handlung aus, welche aber

[61] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 141.
[62] Vgl. Wolpert (1965), S. 161ff.
[63] Vgl. Blasius, S. 18.
[64] Vgl. Niefert, S. 33.
[65] Vgl. Heuer; Kühne-Büning; Nordalm u.a., S. 50ff.
[66] Vgl. Esser (1999), S. 303.
[67] Vgl. Niefert, S. 24.

nur begrenzt für die Wohnmobilität gelten kann und damit die betreffende Erklärungskraft der Werterwartungstheorie bzw. des Subjective Expected Utility Models einschränkt.[68] So werden beispielsweise Phänomene unfreiwilliger Mobilität infolge von Kündigung oder finanzieller Überforderung sowie unfreiwilliger Segregation durch den Ansatz der subjektiven Nutzenmaximierung verleugnet.[69]
Diesen Einwänden wirkt Kalter mit seiner Weiterentwicklung des Subjective Expected Utility Models zu einem dreistufigen handlungstheoretischen Migrationsmodell entgegen, hält aber an der Prämisse der subjektiven Nutzenmaximierung fest. Gegenüber dem Subjective Expected Utility Model betrachtet er die Nutzenmaximierung als Aushandlungsprozess im Haushalt und nicht als individuelles Kalkül.[70] Dem Phänomen der Trägheit zur Mobilität begegnet Kalter mit einer Differenzierung des Mobilitätsprozesses: Ist die Entscheidung zum Abweichen von der bisherigen Routine getroffen, folgt danach der Wanderungsplan, der schließlich in die Mobilitätsentscheidung mündet. Der Wanderungsplan kann aber Kalter folgend durch unvorhergesehene Ereignisse und Umstände gestört werden, so dass es beim Wanderungsplan bleibt. Ein Vorteil Kalters Modells besteht darin, dass er zwischen Wanderungsplan und Wanderungsrealisierung unterscheidet und somit anführt, dass das Mobilitätsverhalten nicht uneingeschränkt individuell beeinflussbar ist, sondern auch nicht individuell kontrollierbaren externen Restriktionen unterliegt. Sowohl der Wanderungsplan als auch dessen spätere mögliche Realisierung werden durch ein Kosten-Nutzen-Kalkül im Sinne des Subjective Expected Utility Models erklärt.[71]
Dem Entwurf von Kalter folgend, ist zu resümieren, dass ein Umzug umso eher in Betracht gezogen wird, je größer die Nutzendifferenz zwischen dem aktuellen und dem alternativen Wohnort ausfällt, je kleiner die Kosten der Informationsbeschaffung sind und je größer die erwartete Wahrscheinlichkeit einer Realisierung des Umzugs ist.[72]
Einen Gegenentwurf zu den auf dem Rational-Choice-Ansatz beruhenden handlungstheoretischen Modellen stellen verhaltenstheoretisch orientierte Ansätze dar, die als Prämisse nicht zwangsläufig die subjektive Nutzenmaximierung ausgeben, sondern unter dem Eindruck von internen und externen Restriktionen „Zufriedenstellung“ als Wohnziel sehen. Diesem als Wohnzufriedenheit zu bezeichnenden Sachverhalt kommt eine hohe Relevanz zu, weil er eine wesentliche

[68] Vgl. Desbarats, S. 342ff.
[69] Zur Thematik unfreiwilliger Segregation vgl. Kapitel 2.3.1.
[70] Vgl. Kalter (1997), S. 11.
[71] Vgl. ebd., S. 61ff.
[72] Vgl. Niefert, S. 36.

Komponente der Bindung an einen Standort darstellt. So resümieren Amérigo und Aragonés, dass der Wohnzufriedenheitsgrad als Prädiktor für Wohn- bzw. Umzugsverhalten verwendet werden kann. Wohnzufriedenheit kann als Ergebnis eines subjektiven Bewertungsprozesses objektiver Gegebenheiten verstanden werden. Entscheidend ist dabei der Zusammenhang zwischen der subjektiv geäußerten Zufriedenheit und den objektiv vorhandenen Wohnbedingungen.[73]

Insofern bestimmt der Grad der Befriedigung von individuellen Bedürfnissen am aktuellen Wohnort den Grad der Wohnzufriedenheit. Soweit Wohnzufriedenheit besteht und Bedürfnisse individuell ausreichend befriedigt werden, tritt eine Wohnungssuche nicht als Handlungsalternative auf.[74] Wolpert beschreibt dies im Rahmen des Stress-threshold-Ansatzes mit „place utility“, welcher einerseits unter dem Einfluss von haushaltsinternen Veränderungen und andererseits unter Veränderungen der Wohnbedingungen steht. Der Nutzen eines Wohnorts wird somit über die subjektiv empfundene Wohnzufriedenheit artikuliert.[75] Die Vertreter des Stress-threshold-Ansatzes unterstellen dabei einen positiven Zusammenhang zwischen der Wohndauer und der empfundenen Wohnzufriedenheit am bisherigen Wohnort und folgen damit dem Axiom kumulativer Trägheit, das eine abnehmende Umzugswahrscheinlichkeit mit zunehmender Wohndauer aufgrund im Zeitverlauf intensivierter persönlicher, sozialer und ökonomischer Bindungen am bisherigen Wohnort postuliert.[76] Wolpert definiert die Trägheitsschwelle als Gewichtung persönlicher Maßstäbe von Lebenszielen, die in enger Verbindung zu unterschiedlichen Lebensphasen zu betrachten sind.[77] Wahrscheinlich ist, dass das Axiom kumulativer Trägheit vor allem Gültigkeit für Wohnungswechsel besitzt, die über eine größere Distanz erfolgen, mit der Aufgabe sozialer Bindungen und höheren Kosten verbunden sind, und weniger für wohnungsbedingte Wohnungswechsel, die aufgrund von Unzufriedenheit erfolgen und sich eher auf den lokalen Wohnungsmarkt beziehen.[78]

Der Nutzen einer Wohnung bzw. eines Wohnumfelds hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die durch individuelle Wohnbedürfnisse eine Gewichtung erfahren. In Hinblick auf objektive Wohnbedingungen haben sich die Wohnungsgröße, das nachbarschaftliche Umfeld, die Infrastruktur und das Angebot an Dienstleis-

[73] Vgl. Amérigo; Aragonés, S. 47ff.
[74] Vgl. Kalter (1994), S. 83.
[75] Vgl. Wolpert (1965), S. 161f.
[76] Vgl. Speare, S. 456; Kalter, S. 60f. Zum Axiom kumulativer Trägheit vgl. Gordon; Molho.
[77] Vgl. Wolpert (1965), S. 162ff.
[78] Vgl. Niefert, S. 28.

tungen in der Wohnumgebung sowie das Erscheinungsbild des Hauses und der Wohnumgebung als wichtige Faktoren der Wohnzufriedenheit erwiesen.[79]

Schönwandt hebt vor allem den Aspekt der Wohnungsgröße hervor, indem er aufbauend auf seinen empirischen Erkenntnissen fordert, dass „dem Wunsch nach Privatheit des Einzelnen“[80] durch einen Raum pro Haushaltsmitglied entsprochen werden sollte. Als ausreichende Pro-Kopf-Wohnfläche für einen Drei- bis Vier-Personenhaushalt im Sinne des Leitbilds der Kleinfamilie errechnet er einen Wert von 23 qm.[81] Auch Frick betrachtet die Pro-Kopf-Wohnfläche als zentrale Größe der Wohnzufriedenheit, die durch eine Veränderung der Haushaltsgröße ins Ungleichgewicht geraten kann, sofern man vorab ein Gleichgewicht im Ausgangszustand unterstellt.[82] Wenn die Abweichungen vom bisherigen Gleichgewicht als zu groß empfunden werden, ist die Grundlage von Stress bzw. Unzufriedenheit gegeben.

Weitergehend weisen empirische Studien darauf hin, dass neben der subjektiven Einschätzung der Wohnung bzw. des Wohngebäudes und dem wahrgenommenen Quartiersimage vor allem auch das soziale Umfeld zur Wohnzufriedenheit entscheidend beiträgt.[83] Kasper stellt anhand von leitfadengestützten Interviews zur Rolle der Standortzufriedenheit bei der Wohnortentscheidung bzw. der Umzugsentscheidung heraus, dass soziale Faktoren wie das Verhältnis zu Nachbarn, die Einbindung in das soziale Umfeld und der Wandel der sozialen Zusammensetzung des Wohnumfelds häufig genannte Faktoren der Standortzufriedenheit darstellen.[84] Bleck und Wagner stellen in ihren quantitativen Untersuchungen zu Wanderungsmotiven, die einen indirekten Rückschluss auf Faktoren der Wohnzufriedenheit zulassen, einen signifikanten Bedeutungszuwachs des Wunschs nach Verbesserung des sozialen Wohnumfelds fest.[85] Lu verdeutlicht darüber hinaus in seinen Studien die wechselseitige Abhängigkeit von einzelnen Teildimensionen der Wohnzufriedenheit und kommt zu dem Schluss, dass sich Bewohner in ihrer Wohnung wohler fühlen, wenn sie den Eindruck haben, in einer attraktiven Wohnumgebung zu leben.[86]

Geraten Lebens- und Wohnbedingungen in Widerspruch zueinander, schwindet der subjektive Nutzen der Wohnung oder des Wohnumfelds bzw. die Zufriedenheit, womit eine Parallele zum Ansatz der subjektiven Nutzenmaximierung durch

[79] Vgl. Flade (2006), S. 57f.
[80] Schönwandt, S. 203.
[81] Vgl. ebd., S. 203.
[82] Vgl. Frick (1996), S. 261.
[83] Vgl. Adriaanse, S. 289f.
[84] Vgl. Kasper, S. 102.
[85] Vgl. Bleck; Wagner, S. 106ff.
[86] Für weitere Informationen vgl. Lu.

den Stress-threshold-Ansatz gegeben ist. Das Konzept der „place utility“ markiert somit die Verbindung zwischen handlungstheoretischen und verhaltenstheoretischen Mobilitätsmodellen. Handlungstheoretische Modelle betrachten Handeln als etwas Sinnhaftes, während verhaltenstheoretische Ansätze Verhalten als Reaktion des Individuums auf einen äußeren Reiz verstehen.[87] Der verhaltenstheoretische Grundgedanke des Stress-threshold-Ansatzes führt Mobilität als eine mögliche Reaktion auf Stress oder Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation an, sofern ein subjektiv tolerierter Grad an Unzufriedenheit bzw. Stress überschritten wird.[88] Brown und Moore sehen insgesamt drei Reaktionsmöglichkeiten auf Stress bzw. Unzufriedenheit: 1) der Umzug, 2) Anpassung der Wohnbedingungen an das individuelle Anspruchsniveau und 3) Senkung des individuellen Anspruchsniveaus.[89]

Handlungsräume der Wohnungssuche ergeben sich basierend auf dem Stress-threshold-Ansatz durch den subjektiv zugeschriebenen Nutzen von wahrgenommenen Alternativwohnorten. Wolpert definiert dies mit „action space“.[90] Brown und Moore differenzieren den „action space“ in Weiterentwicklung zum Stress-threshold-Ansatz von Wolpert, betitelt als „awareness space“, nach dem vom Individuum selbst erfahrenen „activity space“ und dem „indirect contact space“ als Resultat von Informationen aus zweiter Hand, wodurch der soziale Netzwerkgedanke betont wird.[91] Diesen Gedanken unterstreicht Blasius in seinen Untersuchungen, indem er das soziale Kapital als entscheidend für eine gute Kenntnis über verfügbare Wohnalternativen herausstellt.[92] Häußermann und Siebel führen in diesem Zusammenhang aus, dass die Dichte und Reichweite von Netzwerkkontakten mit dem Lebenszyklus und mit der Zugehörigkeit zu sozialen Schichten variiert.[93] Gerade Bewohner benachteiligter Quartiere verfügen nur über einen begrenzten Zugang zu Informationen, weil sie sich in sozialen Netzwerken bewegen, die ebenfalls nur begrenzte Informationen zu Wohnungsangeboten besitzen.[94] Wolpert führt in seiner Definition des „action space“ an, dass sich dieser mit steigendem Einkommen vergrößere, welches somit implizit auch auf das soziale Kapital zurückzuführen sei.[95] Als zentrale Größe der Wohnungssuche und

[87] Vgl. Reckwitz, S. 308.
[88] Vgl. Wolpert (1965), S. 161f.
[89] Vgl. Brown; Moore, S. 3f.
[90] Vgl. Wolpert (1965), S. 161.
[91] Vgl. Brown; Moore, S. 7.
[92] Vgl. Blasius, S. 19.
[93] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 113.
[94] Vgl. Blasius; Friedrich, S. 63.
[95] Vgl. Wolpert (1966), S. 94.

der Wohnungsnachfrage stellen sich im Sinne Bourdieus damit das soziale Kapital und das ökonomische Kapital heraus.[96]

Die Auswahl an Handlungsalternativen ist folglich subjektiv verzerrt und entspricht damit der begrenzten Rationalität der Akteure. Simon geht dabei davon aus, dass den Individuen suboptimale, für sie aber zufriedenstellende Lösungen genügen und sie sich nicht um jeden Preis auf die Suche nach der maximalen Nutzenerwartung begeben, da nicht zuletzt die Informationsbeschaffung der Wohnungswahl für den Einzelnen mit Kosten und Mühen verbunden ist.[97] So bestätigen auch Böltken, Schneider und Spellerberg mittels ihrer Analysen von Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens in Ost- und Westdeutschland, dass eine subjektiv gemessene Zufriedenheit nicht zwangsläufig bedeutet, dass man keine offenen Wünsche mehr habe.[98] Diesen Gedanken verfolgen auch Brown und Moore, indem sie verschiedenartige Reaktionsmöglichkeiten bei einer erfolglosen Wohnungssuche definieren: So können Umzugswillige erstens die Wohnungssuche abbrechen, zweitens ihren Aktionsraum der Wohnungssuche verändern und/ oder drittens ihr Anspruchsniveau bei der Wohnungssuche senken.[99]

Damit bedeutet eine gefasste Umzugsentscheidung basierend auf dem Stress-threshold-Ansatz noch nicht dessen Realisierung, da externe Restriktionen bei der Wohnungssuche dem entgegenstehen können. Eine erfolglos bleibende Wohnungssuche und damit die Entscheidung zum Verbleib am bisherigen Wohnstandort wirft die Umzugswilligen dann wieder auf die Handlungsalternativen „Anpassung der Wohnbedingungen an das individuelle Anspruchsniveau“ und „Senkung des individuellen Anspruchsniveaus infolge von Unzufriedenheit bzw. Stress“ zurück.[100]

Durch das definierte Reaktionsset von Brown und Moore werden auch Zufriedenheitsparadoxien zwischen empfundener Wohnzufriedenheit und objektiven Wohnbedingungen auf Basis des Stress-threshold-Ansatzes erklärbar. Böltken, Schneider und Spellerberg bestätigen in ihrer Untersuchung von Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens in Ost- und Westdeutschland, dass trotz Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation nicht zwangsläufig die naheliegende rationale Handlungsalternative eines Umzugs gewählt wird.[101]

[96] Vgl. Bourdieu (1991), S. 31.
[97] Vgl. Simon; S. 241ff.
[98] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.
[99] Vgl. Brown; Moore, S. 3ff.
[100] Vgl. ebd.
[101] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 154.

Während die Abbildung externer Restriktionen durch den Stress-threshold-Ansatz gelingt, werden interne Restriktionen nur indirekt über die subjektiv empfundene Zufriedenheit abgebildet, was als Kritikpunkt am Stress-threshold-Ansatz zu sehen ist. Kritiker sehen im Stress-threshold-Ansatz eher eine Beschreibung von Mobilitätswünschen auf Grundlage von Bedürfnissen und Präferenzen als die Realisierung von Mobilität, da dazu die Aufnahme von internen Restriktionen nötig wäre.[102] Kalter als Befürworter des Subjective Expected Utility Models bemängelt am Stress-threshold-Ansatz das Abweichen von der Prämisse des Maximierens durch den Einsatz des Schwellenwerts, dessen Definition sich im Rahmen des Stress-threshold-Ansatzes darüber hinaus als nachteilig erweise.[103] Kalter konkretisiert diesen Schwellenwert mittels seines handlungstheoretischen Migrationsmodells mit dem erwarteten Nutzen potenzieller Alternativen, den Kosten der Suche und dem erwarteten Erfolg der Wohnungssuche. Insofern sei Kalter folgend der Stress-threshold-Ansatz integrativ eine Variante seines Migrationsmodells.[104]

Die zentrale Differenz zwischen dem Stress-threshold-Ansatz und Ansätzen des Subjective Expected Utility Models beläuft sich folglich auf die größere Trägheit des Akteurs, einen Wanderungsgedanken bzw. -plan aufzunehmen, da Zufriedenstellung vor subjektiver Nutzenmaximierung steht. Frick weist dabei darauf hin, dass es auch durchaus rational sein kann, in einer suboptimalen Ungleichgewichtssituation der Zufriedenstellung zu verharren, wenn erwartet werde, dass der aktuelle Zustand nur vorläufiger Natur sei.[105] Böltken, Schneider und Spellerberg folgern in diesem Zusammenhang, dass eine subjektive Zufriedenheit nicht damit gleichzusetzen sei, dass keine offenen Wünsche mehr bestünden, sondern man sich vorläufig zufrieden gebe, wodurch sich Idealvorstellungen und Zufriedenheit nicht entwerten würden.[106] Ist die Mobilitätsabsicht im Rahmen des Stress-threshold-Ansatzes durch das Überschreiten eines individuellen Schwellenwerts jedoch gefasst, erfolgt im zweiten Schritt die Annäherung an das Prinzip der subjektiven Nutzenmaximierung.[107] Böltken, Schneider und Spellerberg resümieren in diesem Zusammenhang, dass „Idealvorstellungen“ des Wohnens und Zufriedenheit auf unterschiedlichen Ebenen gelagert sind. Wenn das Erreichbare vorläufig handlungsrelevant sei, so werde das Wünschbare nicht irrele-

[102] Vgl. Niefert, S. 27.
[103] Vgl. Kalter (1997), S. 80.
[104] Vgl. ebd.
[105] Vgl. Frick (1996), S. 68.
[106] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.
[107] Vgl. zu diesen Überlegungen auch Frick (1996), S. 65ff.

vant.[108] Insofern können die Prämissen der Zufriedenstellung und der subjektiven Nutzenmaximierung als Stufen einer Handlungsskala betrachtet werden. Frick beschreibt mit seiner Analyse des Einflusses von Mikro- und Makrofaktoren auf die Wohnmobilität diese als eine nutzenorientierte Handlung im Sinne eines Strebens nach stetiger Verbesserung der Wohnsituation.[109]

2.2. Wohnbedürfnisse und -wünsche

Im Folgenden geht es um Ansätze zur Spezifikation von Wohnbedürfnissen als Antrieb von Mobilität. Diese Ansätze bilden weniger eine Theorie zur Erklärung von Mobilität und Wohnungsnachfrage als vielmehr identifizierte soziale Tatbestände, auf die sich eine entsprechende Analyse richten sollte.

2.2.1. Wohnbedürfnisse und -wünsche: Eine Frage der Ressourcen und des Lebensstils

Die Wohnungsmarktforschung orientierte sich bislang primär an demographischen Faktoren wie Haushaltsgröße, Altersstruktur und Einkommensklasse, um anhand derer Aussagen zu Wohnverhältnissen, Kriterien der Standortwahl, Wohnungsausstattungen und Mobilität zu formulieren.[110] So identifizieren beispielsweise Bonaiuto u.a., dass ältere Personen eine ausgeprägtere Ortsbindung aufweisen als jüngere Personen. Weitergehend legen sie dar, dass die Ortsbindung bei Personen mit einem geringeren sozio-ökonomischen Status stärker ausgeprägt ist als bei Personen mit einem höheren sozio-ökonomischen Status.[111]

Schneider und Spellerberg folgend, erlaube aber die Ergänzung herkömmlicher sozialstruktureller Modelle mit Lebensstilkonzepten eine alltagsnähere und präzisere Klassifikation der Bevölkerung. Sie sehen darin ein erfolgversprechendes Konzept, um Nutzungsprobleme und Veränderungen der Wohnumwelt zu erkennen und die Attraktivität von Quartieren für bestimmte Lebensstilgruppen zu überprüfen.[112]

Kritiker der Lebensstilforschung sehen hingegen soziale Ungleichheitsmerkmale und benachteiligte Bevölkerungsgruppen durch die Fixierung auf Themenfelder wie Konsum, Freizeitgestaltung und Kultur vernachlässigt.[113] Hradil setzt diesem

[108] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.
[109] Vgl. Frick (1996), S. 249.
[110] Vgl. Spellerberg (2001), S. 277 und Blasius, S.16.
[111] Vgl. Bonaiuto; Aiello; Perugini u.a., S. 333ff.
[112] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 78ff.
[113] Vgl. u.a. Meyer, S. 265.

Einwand entgegen, dass auch die Klassen- und Schichtsoziologie nicht zwangsläufig sozialkritisch sei.[114]

Zur Untersuchung des Verhältnisses von Lebensstilen auf die Wohnungsnachfrage und Wohnmobilität wird im Folgenden die Einbindung des Lebensstils in die Sozialstrukturanalyse näher spezifiziert. Zentral ist dabei die Kontroverse um die Entstrukturierung von Lebenslagen und damit von Lebensstilen. Sofern die soziale Lebenslage zur Individuallage wird, können auch Lebensweisen nicht mehr sozialstrukturell erklärt werden. Vertreter von Entstrukturierungsansätzen gehen der Überzeugung einer Loslösung von Sozialstruktur und Lebensweise nach.[115] Diese Lebensstilkonzeptionen heben auf eine Verselbstständigung von soziokulturellen Prozessen infolge der Individualisierung und Entstrukturierung von sozialer Ungleichheit ab. Insofern bildet eine doppelte Entstrukturierung den Kern dieser Entstrukturierungsansätze: 1) Entstrukturierung von Klassen- und Schichtzusammenhängen im Sinne der Individualisierungsthese von Beck und 2) die Entstrukturierung von Struktur und Handeln sowie Lage und Bewusstsein.[116] Ihre Kritiker sehen in Lebensstilen eher eine Erweiterung der bisherigen Ungleichheitsforschung. Nach ihrem Erachten können Träger von Lebensstilen nicht losgelöst vom Status und von verfügbaren Ressourcen identifiziert werden und lehnen sich damit an Bourdieu an.[117] Die Abgrenzung dieser beiden Ansätze voneinander ist deshalb bedeutsam, weil die Abbildung von Lebensstilen entsprechend diesen beiden Ansätze im Rahmen von empirischen Analysen konträre Resultate erzeugt: 1) im Strukturierungsmodell bezeichnen Lebensstile die Praxis oder Performanz von sozialen Statusgruppen und 2) im Entstrukturierungsmodell definieren Lebensstile soziokulturelle Formationen.[118]

Bourdieu thematisiert in seinem Werk „Die feinen Unterschiede“ den Zusammenhang von sozialer Stellung, Kultur und Herrschaft. Er repräsentiert mit seiner Konzeption des sozialen Raums den Zusammenhang von sozialer Position und Lebensstil innerhalb der französischen Gesellschaft der 1960er Jahre. Seine Analysen basieren auf quantitativen Erhebungen in drei verschiedenen französischen Städten und qualitativen Analyseverfahren in Form von Interviews und Beobachtungen.[119] Die Positionierung im sozialen Raum erfolgt nach Bourdieus Ansicht auf Basis des individuellen Kapitals. Dabei bezieht er sich auf drei Kapi-

[114] Vgl. Hradil (2001), S. 278.
[115] Zur kontroversen Diskussion um Lebensstilkonzepte vgl. Konietzka, S. 151ff. Als Repräsentanten dieser Orientierung sind u.a. hierbei Beck, Gluchowski, Lüdtke, Berking und Neckel zu nennen.
[116] Vgl. Konietzka, S. 152 und Hradil (1987), S. 53.
[117] Vester, Dangschat, Müller und Spellerberg sind u.a. eher dieser Strömung zuzuordnen.
[118] Vgl. Konietzka, S. 151.
[119] Vgl. Bourdieu (1987a), S. 784f.

talarten, die aus seiner Sicht zu akkumulieren und ineinander transferierbar sind: ökonomisches, kulturelles und soziales Kapital. Das kulturelle Kapital kann in drei Formen existieren: 1) in inkorporiertem Zustand als Bildung, 2) in objektiviertem Zustand (kulturelle Güter) und 3) in institutionalisiertem Zustand (schulische oder akademische Titel). Unter dem sozialen Kapital versteht Bourdieu „die Gesamtheit der aktuellen und potenziellen Ressourcen, die mit dem Besitz eines dauerhaften Netzes […]“[120] von sozialen Beziehungen ausgedrückt werden.[121] Das ökonomische Kapital tangiert das individuelle Geldvermögen und die Besitzzustände.[122] In seinen Analysen beschränkt sich Bourdieu zumeist aber auf die Dimensionen „ökonomisches Kapital“ und „kulturelles Kapital“ zur Konzeption des sozialen Raums.[123] Anhand des Kapitalvolumens erfolgt dann die Unterscheidung nach der herrschenden, der mittleren und unteren Klasse.[124] Innerhalb der Klassen existieren diverse „Fraktionen“, die sich durch unterschiedliche Kapitalarten auszeichnen.[125]

Die soziale Herkunft ist bei Bourdieu für die Ausformung des Habitus von besonderer Relevanz. Als Habitus bezeichnet Bourdieu die erlernte Praxis des Denkens, Wahrnehmens und Handelns, welche unbewusst zur Geschmacksbildung beitrage.[126] Bourdieu resümiert in diesem Zusammenhang: „Der Habitus macht das Habitat“[127], indem er im Rahmen seiner Analysen nachweist, dass sich soziale Gruppierungen nicht nur durch ihre soziale Lage unterscheiden, sondern auch durch Geschmacksmuster.[128] Die Strukturiertheit von Lebensstilen bildet infolgedessen das Ergebnis seiner Analysen, womit er deterministisch die freie Wahl von Präferenzen verneint.

Unterdessen geht Beck von einer Entstrukturierung in Form der Auflösung von Klassen- und Schichtstrukturen aus, indem er Lebensstile von vertikalen Differenzierungen weitestgehend entkoppelt.[129] Ursächlich für die Auflösung von Klassen- und Schichtstrukturen sieht er die Verbesserung der Lebensbedingungen und die Steigerung des Lebensstandards, den Wandel des Arbeitsmarktes, die Bildungsexpansion sowie die gesteigerte räumliche und soziale Mobilität.[130] Auf diese Weise entstünden neue Chancen und Freiheiten, aber auch neue Un-

[120] Bourdieu (1983), S. 190.
[121] Vgl. ebd.
[122] Vgl. Bourdieu (1983), S. 143ff.
[123] Vgl. dazu u.a. Bourdieu (1983).
[124] Vgl. Bourdieu (1987a), S. 196.
[125] Vgl. ebd., S. 405.
[126] Vgl. Bourdieu (1987b), S. 102.
[127] Bourdieu (1991), S. 32.
[128] Vgl. Bourdieu (1987a), S. 405ff.
[129] Zur Debatte um die Individualisierungsthese vgl. Geißler (1994) und Mayer.
[130] Vgl. Beck (1983), S. 43ff. und Beck (1986), S. 122ff.

sicherheiten und Risiken der Lebensführung sowie neue soziale Kontrollstrukturen, so dass Individualisierung unter dem Eindruck der Marktvergesellschaftung und Institutionenabhängigkeit steht. Individuallagen würden insofern durch Marktprozesse umwelt-, versorgungs-, planungs- und politikabhängig.[131] Laut Beck „nehmen die Zwänge zu, den eigenen Lebenslauf selbst zu gestalten, und zwar auch und gerade dort, wo er nichts als das Produkt der Verhältnisse ist.“[132] Die Hierarchie sozialer Klassen und Schichten werde unter dem Eindruck gesellschaftlichen Wandels von einem Prozess der Individualisierung von Lebenslagen und Lebensstilen unterlaufen.[133] Freisetzungsprozesse aus traditionellen Bindungen und kulturellen Selbstverständlichkeiten führen der Ansicht von Beck nach zur Erosion von Kollektividentitäten wie Klasse und Stand. Zugehörigkeiten von Individuen zu sozialen Gruppen mit vergleichbarem und konsistentem Einkommens-, Bildungs- und Berufsstatus seien als weniger einstellungs- und verhaltenswirksam anzusehen. Daraus sei eine abnehmende Intergruppen- und eine zunehmende Intragruppenheterogenität zu folgern.[134]

Im Gegensatz zu der von Beck postulierten Individualisierungsthese, die eine Entstrukturierung sozialer Ungleichheit auf der Ebene der Lebenslage als Voraussetzung des Handelns aufzeigt, zielt die von Hradil befürwortete These einer Entstrukturierung des Verhältnisses von Struktur und Handeln auf die zunehmende Subjektivierung und Präferenzsteuerung von Lebensführung und Lebensstil.[135] Die Zunahme individuell verfügbarer Ressourcen und soziokultureller Entnormierung habe Handlungsspielräume vergrößert, so dass sich Lebensstile unabhängig von strukturellen Bedingungen entwickeln könnten. Insofern könnten Lüdtke folgend Individuen mit ähnlich gelagerten Ressourcen verschiedene Lebensstile verfolgen. Er betrachtet in diesem Kontext subjektive Präferenzen als handlungsrelevanter gegenüber den individuellen Kontextbedingungen.[136]

Für Schulze erfolgt soziale Differenzierung ebenfalls in erster Linie durch Unterschiede im Erleben und der unterschiedlichen Definition von Ästhetik, so dass die Gesellschaft „[...] (im historischen und interkulturellen Vergleich) relativ stark durch innenorientierte Lebensauffassungen geprägt ist.“[137] Mit seinem Konzept der Semantik von kulturellen Codes knüpft er an die Individualisierungsthese von Beck an. Durch die Verknappung eindeutiger Außenorientierung und die Zunah-

[131] Vgl. Beck (1986), S. 206ff.
[132] Ebd., S. 216.
[133] Vgl. Beck (1986), S. 130.
[134] Vgl. Beck (1983), S. 35ff.
[135] Vgl. Konietzka, S. 159.
[136] Vgl. Lüdtke (1990), S. 437ff.
[137] Schulze (1993), S. 54.

me individueller Optionen erfolgt für Schulze die Konzentration auf den subjektiven Erfahrungsraum.[138] An die Stelle vertikaler Differenzierung setzt er soziale Milieus, denen eine verhaltensrelevante und sozial wahrgenommene hierarchische Struktur fehle.[139] Der tägliche Konsum von Informationen, Unterhaltung, Waren und Dienstleistungen folge einem individuellen Erlebniswert bzw. Schema. Schulze unterscheidet zwischen drei alltagsästhetischen Schemata: Hochkulturschema, Trivialschema, Spannungsschema.[140] Neu sei an den Mustern der Alltagsästhetik das Spannungsschema durch die Konzentration auf das innere Erleben der Wirklichkeit.[141] Zur abschließenden Segmentierung von fünf sozialen Milieus werden von Schulze neben den genannten alltagsästhetischen Schemata, das Alter und das Bildungsniveau als vertikales Strukturierungsmerkmal verwendet.[142] Seinen Überlegungen folgend, markiere das Alter und vor allem das Bildungsniveau eine wesentliche Trennungslinie als Zeichenfunktion sozialer Milieus: Erstens variierten Differenzierungen der Alltagsästhetik mit Alterskohorten im Zeitverlauf sowie im Lebenszyklus und zweitens lenke der Bildungsgrad das Interesse an der Alltagswelt, so dass sich beispielsweise ein hoher Bildungsstatus im Hochkulturschema ausdrücke. Bezogen auf das Alter markiert Schulze eine Trennungslinie der von ihm konzipierten sozialen Milieus um das 40. Lebensjahr. Er resümiert seine Konzeption von sozialen Milieus als „gespaltene Vertikalität“[143], wobei der Vertikalisierungseffekt der Bildung durch den Horizontalisierungseffekt des Alters konterkariert werde.[144]

Trotz der von Schulze erklärten Distanz seines Konzepts zur ökonomischen Semantik sozialer Ungleichheit, der unter anderem die Theorie von Bourdieu zugeordnet wird, sind derartige Parallelen abgesehen vom Spannungsschema dennoch zu identifizieren.[145] Beispielsweise drängt sich ein Vergleich von Bourdieus Konzeption des sozialen Raums und dem von Schulze deklarierten semantischen Raum auf, indem auch Schulze eine Beziehungsmatrix von Denk- und Handlungsstilen entwirft und die darin platzierten sozialen Milieus ihr Pendant im sozialen Raum von Bourdieu finden können. Schulze selbst räumt Ähnlichkeiten von sozialen Milieus und sozialen Schichten ein, da „ein lokales Gefälle milieutypischer sozialer Lagen [bedingt durch den Faktor Bildung zur Eröffnung von

[138] Vgl. ebd., S. 52.
[139] Vgl. Schulze (1990), S. 410.
[140] Vgl. Schulze (1993), S. 52f.
[141] Vgl. ebd., S. 153ff.
[142] Vgl. ebd., S. 52ff.
[143] Schulze (1990), S. 419.
[144] Vgl. ebd., S. 425.
[145] Zur Beschreibung der veralteten ökonomischen Semantik vgl. Schulze (1993), S. 251.

Berufschancen] feststellbar sei.“[146] Dennoch existierten nebeneinander auch soziale Milieus, die sich nicht in die Rangordnung von sozialer Ungleichheit bringen ließen.[147]

Infolge des Wohlstandsanstiegs seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs, der vorangetriebenen sozialen Sicherheiten und der Erweiterung der Bildungschancen könnten immer mehr Menschen erlebnisorientiert handeln, wonach eine Abkehr von der Überlebensorientierung hin zu einer Erlebnisorientierung erfolge.[148] Inglehart beschreibt dies als Übergang von materialistischen zu postmaterialistischen Werten, setzt dabei im Gegensatz zu Schulze aber den deutlicheren Bezug zu Bourdieus Konzept des Struktur-Habitus: Er geht erstens davon aus, dass der Mensch jenen Dingen den größten subjektiven Wert beimisst, die relativ knapp sind.[149] Zweitens vertritt Inglehart mit seiner Sozialisationshypothese die Auffassung, dass die Lebensumstände, unter denen ein Mensch aufwächst, entscheidend für die Werthaltungen als Element des Lebensstils seien.[150] Allerdings geht Inglehart mit seiner Sozialisationshypothese davon aus, dass Wertstrukturen, die sich bis zum Erwachsenenalter geformt haben, wertbeständig sind und einen weiteren Wandel ausschließen. Dies konterkariert aber seine Mangelhypothese, die durch ökonomische Veränderungen einer Dynamik unterliegt und nicht mit dem Erwachsenenalter endet: “[...] the statistical likelihood of basic personality change declines sharply after one reaches adulthood.“[151]

Die Überlegungen Ingleharts beruhen auf der Maslowschen Bedürfnispyramide, angefangen von Grundbedürfnissen über gehobene Bedürfnisse wie Sicherheit bis hin zu höheren Bedürfnissen wie Selbstentfaltung.[152] Aus der Bedürfnishierachie folgert Inglehart, dass individuelle Realisierungsbemühungen, die in Werten enthaltenen Ziele zu erreichen, von der Erfüllung untergeordneter Ziele abhängig seien. Sofern materialistische Ziele erreicht seien, werde mit der Realisierung postmaterialistischer Ziele begonnen, wodurch die Realisierung postmaterialistischer Bedürfnisse von der sozialstrukturellen Lage abhängig sei.[153]

Becks Ansicht nach blieben soziale Ungleichheiten in der Moderne zwar bestehen, würden jedoch durch den Fahrstuhleffekt entschärft, da die individuelle Lebensführung immer seltener durch fehlende Ressourcen beschränkt sei.[154] Für

[146] Schulze (1990), S. 425.
[147] Vgl. ebd., S. 414ff.
[148] Vgl. Schulze (1993), S. 52ff. und S. 417ff.
[149] Vgl. Inglehart (1977), S. 23.
[150] Vgl. ebd., S. 36.
[151] Inglehart (1981), S. 881.
[152] Vgl. Maslow, S. 384.
[153] Vgl. Inglehart (1977), S. 23ff.
[154] Vgl. Beck (1986), S. 124.

Dangschat verstellt das Bild des Fahrstuhleffekts „jedoch den Blick darauf, dass sich hinter der Mittelwert-Entwicklung steigender Einkommen gleichzeitig eine zunehmende Disparität entwickelt [habe].“[155] Auch Konietzka macht Vertretern des Enstrukturierungsansatzes den Vorwurf, von einer „Überflussgesellschaft“ auszugehen.[156] Kritisch merkt Hitzler im Zusammenhang gesellschaftlicher Modernisierung an, dass die Anhebung des allgemeinen Bildungsniveaus zu einer Entwertung der Bildungsabschlüsse geführt habe.[157] Geißler sieht die Gefahr, dass Bevölkerungsgruppen mit vergleichsweise niedrigen Abschlüssen vom gesellschaftlichen Wohlstand abgeschnitten werden.[158] Beck resümiert in diesem Zusammenhang, dass „wir [...] trotz fortbestehender und neu entstehender Ungleichheiten heute in der Bundesrepublik bereits in Verhältnissen jenseits der Klassengesellschaft [leben], in denen das Bild der Klassengesellschaft nur noch mangels einer besseren Alternative am Leben erhalten wird.“[159]

Hradil erachtet es als überzogen, von einer völligen Individualisierung und Differenzierung durch Lebensstile auszugehen, sondern sieht ähnlich wie Schulze eine Gleichförmigkeit der Lebensführung im Sinne sozialer Milieus gegeben.[160] Auch Hörnig und Michailow bezeichnen Lebensstile als eine neue soziale Formation, die ein eigenständiges Niveau der sozialen Integration ausdrücke.[161] Sie vertreten die Auffassung, „dass die Entkopplung systemintegrativer und sozialintegrativer Prozesse an Wirksamkeit zunimmt, so dass soziokulturelle Differenzierungen an Bedeutung gewinnen und die Determinationskraft sozialstruktureller Bedingungen auf die spezifische Ausformung von Bewusstsein und Lebensführung der Gesellschaftsmitglieder abnimmt.“[162]

Vertreter des vertikalen Strukturparadigmas halten dagegen, dass individuelle Gestaltungsspielräume unbestritten durch einen erhöhten materiellen Wohlstand und die Bildungsexpansion zugenommen haben, jedoch ginge von sozioökonomischen Lagebedingungen wie Beruf, Bildung und Einkommen mehr Gewicht aus. Geißler folgend existierten Bildungsschichten mit unterschiedlichen Lebenschancen.[163] Mayer und Blossfeld untermauern Geißlers Annahmen, indem sie aus ihren Erkenntnissen ableiten, dass die Bildungsexpansion keine Abnahme des herkunftsbedingten Einflusses auf die Schulabschlüsse bewirkt habe, son-

[155] Dangschat (1999), S. 21.
[156] Vgl. Konietzka, S. 166.
[157] Vgl. Hitzler, S. 53.
[158] Vgl. Geißler (1996a), S. 257f.
[159] Beck (1986), S. 121.
[160] Vgl. Hradil (1987), S. 136.
[161] Vgl. Hörnig; Michailow, S. 501ff.
[162] Ebd., S. 504.
[163] Vgl. Geißler (1990), S. 88ff. und Geißler (1996b), S. 331.

dern Bildungsabschlüsse weiterhin von Schicht- und Klassenzugehörigkeit der Herkunftsfamilie bestimmt würden.[164] Otte gelangt ebenfalls zu der Erkenntnis, dass wesentliche objektive Strukturzusammenhänge relativer Ungleichheit, wie Bildungs- und Einkommensungleichheit, trotz erweiterter Handlungsspielräume nahezu unverändert fortbestehen würden.[165] Fortführend unterstreicht Dangschat, dass sozioökonomische Kategorien sozialer Ungleichheit entscheidend seien für die Funktion der Lebensstile als sichtbare Zeichen sozialer Position.[166] Dederichs und Strasser resümieren unter Anlehnung an Bourdieu die Sozialstruktur der Gesellschaft als Gruppen von Individuen, die in unterschiedlichem Maße über gesellschaftlich anerkannte Ressourcen verfügten, woraus eine unterschiedliche Teilnahme am gesellschaftlichen Leben folge.[167]

Scheiner geht aus dem Diskurs über die Entstrukturierung von Lebensstilen der Frage nach, ob Lebensstile eigensinnig oder strukturabhängig seien, und stellt heraus, dass ein Teil der Lebensstilgruppenzugehörigkeit durch die soziale Lage erklärt, jedoch der Eigensinn von Lebensstilen dadurch nicht bestritten werden könne. Dabei hebt er jedoch hervor, dass die Eigensinnigkeit von Lebensstilen zwischen einzelnen Lebensstilgruppen variiere. Eine Schlüsselrolle bei der Segmentierung weist Scheiner dem Alter zu, gefolgt von Bildungsstatus und Haushaltstyp.[168] Dieser Überzeugung schließt sich auch Spellerberg an, indem sie das Alter als wichtigste Determinante des Lebensstils, gefolgt von Bildungsstatus, Geschlecht und Lebensphase, in ihren Analysen zu Lebensstiltypologien in West- und Ostdeutschland herausstellt. In diesem Zusammenhang spricht sie davon, dass nachweislich vertikale Ungleichheitslagen von Lebensstilen durch alters-, bildungs- und geschlechtsspezifische Erfahrungen und Zuordnungen überlagert würden.[169] Spellerberg unterstreicht aber, dass Lebensstile dadurch nicht von materiellen Zwängen losgelöst seien.[170]

Isengard gelangt bei ihren empirischen Analysen unter der Fragestellung, ob Unterschiede im Freizeitverhalten Ausdruck sozialer Ungleichheitsstrukturen oder Ergebnis individualisierter Lebensführung seien, zu dem Schluss, dass klassische Ungleichheitsmerkmale wie Einkommen oder Bildung weiterhin sehr bedeutsam seien und sogar das Einkommen als Einflussfaktor im Zeitvergleich zwi-

[164] Vgl. Blossfeld; Mayer 1990, S. 304.
[165] Vgl. Otte (2008), S. 20.
[166] Vgl. Dangschat (1994b), S. 432.
[167] Vgl. Dederichs; Strasser, S. 92.
[168] Vgl. Scheiner, S. 64.
[169] Vgl. Spellerberg (1996), S. 191ff.
[170] Vgl. Spellerberg (2001), S. 277.

schen 1990 und 2003 an Bedeutung zugenommen habe.[171] Ihre Erkenntnisse werden weitergehend durch Opaschowski gestützt. Eine materielle Unterversorgung ziehe seinen Ausführungen folgend eine sozial-kulturelle Ausgrenzung nach sich. Er zeigt anhand seiner Analysen auf, dass Geringverdiener in ihrer gesamten Lebensweise benachteiligt und beeinträchtigt würden. Bei Geringverdienern erfolge laut seinen Analysen der Rückzug ins häusliche Umfeld.[172] Müller erachtet zur Verteilung von Stilisierungschancen neben einem pluralistischen Wert- und Normensystem ebenfalls die Verteilung von Lebenschancen als zentrale Größe: „Je höher der materielle Wohlstand und die egalitäre Verteilung von Lebenschancen nach Gütern, Bildung und Ressourcen, desto höher die Alternativen und Wahlfreiheiten."[173]

Breuer, Hampel und Zapf beschreiben Lebensstile als „relativ stabiles Muster der Organisation des Alltags im Rahmen gegebener Lebenslagen, verfügbarer Ressourcen und getroffener Lebensplanung"[174], die insofern im Lebenslauf einem Wandel unterliegen können.[175] Dieser Definition schließt sich auch Müller an und führt dazu ergänzend aus, dass Lebensstile als strukturierende Muster der Lebensführung „von Ressourcen (materiell oder kulturell), der Familien- und Haushaltsform und den Werthaltungen abhängen."[176] Für Müller umschreiben Ressourcen die Lebenschancen und somit die Wahlmöglichkeiten. Auf gesellschaftlicher Ebene sieht er eine Stilisierungsneigung der Lebensführung vor allem durch die Mittelschicht gegeben, da auf der einen Seite die Unterschicht „dem Diktat der Notwendigkeit und materieller Verhältnisse"[177] unterliege und auf der anderen Seite die Oberschicht einen verringerten Druck zur Abgrenzung verspüre. Die Familien- und Haushaltsform charakterisiert in dem Lebensstilansatz von Müller die Lebens-, Wohn- und Konsumeinheit. Durch Werthaltungen bringt er schließlich Lebensziele und einen spezifischen Habitus zum Ausdruck.[178] Auch Abel und Rütten gehen davon aus, dass prioritäre Lebensziele in Form spezifischer Lebensstile thematisiert würden. Ihrer Auffassung nach bilde sich ein themenspezifischer Lebensstil im Zusammenwirken von drei Dimensionen: „Verhalten", „Orientierungen" und „Ressourcen". Ihrer Ansicht nach sei jede der drei konstituierenden Dimensionen für unterschiedliche Personengruppen von unterschiedli-

[171] Vgl. Isengard, S. 13ff.
[172] Vgl. Opaschowski, S. 17f.
[173] Müller (1992), S. 375.
[174] Zapf; Breuer; Hampel, S. 14.
[175] Vgl. ebd., S. 14f.
[176] Müller (1992). S. 376.
[177] Ebd., S. 375.
[178] Vgl. ebd., S. 375ff.

cher Relevanz für die Gesamtstruktur des individuellen Lebensstils.[179] Der Ansatz von Abel und Rütten zur Lebensstilkonzeption bildet somit einen Kompromiss in der Kontroverse über die Entstrukturierung von Lebensstilen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Lebensstilforschung auf einen Konsens hinausläuft, wonach Lebensstile weder als völlig klassenstrukturiert noch als völlig von der Sozialstruktur entkoppelt gelten können.[180] Flaig, Meyer und Ueltzhöffer resümieren in diesem Zusammenhang, dass „nicht so sehr über das ob, sondern über das Ausmaß [...] [der neuen] Freiheit" gestritten werde.[181] Otte spricht in diesem Zusammenhang von einer partiellen Entkopplung.[182] So identifiziert er in einem systematischen Vergleich von mehr als 30 empirisch generierten Lebensstiltypologien zwei Ordnungsdimensionen des Lebensstils: eine vertikale Dimension des Ausstattungsniveaus in Form von ökonomischem und kulturellem Kapital und eine horizontale alters- und kohortenspezifische Dimension. Aus diesen beiden Dimensionen forme sich der Aktionsradius der Lebensführung.[183] Der gesellschaftliche Optionszuwachs und die Subjektivierung der Lebensführung können wenig daran ändern, dass der Wahrnehmungs- und Aktionsradius der Individuen Restriktionen unterliege. Soziales Handeln spiele sich unter Rückgriff auf verfügbare Ressourcen in sozial strukturierten Zusammenhängen ab, womit „die Wahl von Interaktionspartnern und das Praktizieren bestimmter Lebensstile nicht 'autonom' [sein könne]."[184][185]

Die Elemente Alter, Haushaltstyp, Bildung und Einkommen greifen auch die Autoren der Studie „Wohntrends 2020", im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), zur Segmentierung von Lebensstilen – dort benannt als Wohnkonzepte – auf. Im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2020"[186] sind Erkenntnisse der Lebensstilforschung auf die Wohnungswirtschaft übertragen worden, um eine Differenzierung der Wohnungsnachfrage im Detail zu ermöglichen. Der GdW-Studie folgend, bilden drei Dimensionen die Wohnungsnachfrage in der Gegenwart ab: Haushaltstyp bzw. Lebensphase, Wohnkaufkraft – basierend auf dem Äquivalenzeinkommen des

[179] Vgl. Abel; Rütten, S. 216ff.
[180] Vgl. dazu auch Reichenwallner, S. 68.
[181] Flaig; Meyer; Ueltzhöffer, S. 42.
[182] Vgl. Otte (2008), S. 22.
[183] Vgl. Otte (2005), S. 448ff.
[184] Otte (2008), S. 22.
[185] Vgl. ebd., S. 22.
[186] Die bundesweite Studie ist 2007 von den wissenschaftlichen Instituten InWIS Forschung & Beratung GmbH und Analyse & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH im Auftrag des GdW erstellt worden. Dazu sind rund 1.500 Haushalte telefonisch zu ihrer Wohnsituation, der Wohnzufriedenheit und ihren Wohnwünschen befragt worden. Regionale Differenzierungen innerhalb des Bundesgebiets sowie siedlungsstrukturelle Differenzierungen sind bei der Stichprobenziehung berücksichtigt worden (vgl. GdW (2008), S. 5 und S. 36f.).

jeweiligen Haushalts – und sechs differierende Wohnkonzepte. Die sechs Wohnkonzepte unterscheiden sich im Sinne Schulzes durch das Erleben des Alltags und die Definition von Ästhetik.[187]

Durch den Begriff „Wohnkonzept“ wird seitens der Autoren der GdW-Studie ausgedrückt, dass es sich nicht um spontane Wünsche der Haushalte oder „Moden“ handelt, sondern eher um langfristig angelegte subjektive Orientierungen und Wertegefüge, die aber auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit berücksichtigen.[188] Der GdW-Studie folgend, sind nicht nur die Ausgestaltung, sondern auch die Bedeutung und Funktion der Wohnung Ausdruck des jeweiligen Lebensstils, wodurch die Frage der Wohnstandortwahl, des Einrichtungsstils und der Präferenz für bestimmte Gebäudetypen wesentlich auch zu einer Frage des Lebensstils werde.[189]

Von der Vorstellung geleitet, dass der Haushaltstyp, die Lebensphase, die Wohnkaufkraft und das verfolgte Wohnkonzept die Wohnungsnachfrage determinieren, ist innerhalb der GdW-Studie eine mehrdimensionale Wohnmatrix entstanden, die je nach Lebenszyklus, Haushaltsform und Kaufkraft einen bevorzugten Wohnungstyp definiert. Auf dieser Basis sind von den Autoren der GdW-Studie ca. 50 Wohnungstypen abgeleitet worden, wodurch der gesellschaftlichen Pluralisierung Rechnung getragen wird.[190]

Trotz der Komplexität der Darstellung der Wohnungsnachfrage weist die mehrdimensionale Wohnmatrix Schwächen auf, indem (vorstellbare) Nachfragegruppen aus den genannten Merkmalkombinationen fehlen. So wird beispielsweise ein Auftreten von Einfach-funktionalen, die die Studie mit einem Gestaltungspessimismus, einer Skepsis vor Neuem und Fremdem sowie mit sozialer Benachteiligung belegt, bei unter 30-Jährigen ausgeschlossen. Auch Kommunikativ-dynamische als eher progressive und lifestyle-orientierte Bevölkerungsgruppe sind nach der mehrdimensionalen Wohnmatrix der GdW-Studie bei über 45-Jährigen nicht existent.[191]

Weitergehend stellen die Autoren der Studie „Mobilität und Wohnen“ anhand von zehn Lebensstiltypen, die sich nicht nur durch Lebensziele, sondern auch hinsichtlich ihrer Sozialstruktur unterscheiden, einerseits eine differierende Mobili-

[187] Die Konzeption von Lebensstilgruppen im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ bildet eine zentrale Grundlage zur Operationalisierung des Lebensstils als Element der Wohnungsnachfrage für die vorliegende Forschungsarbeit und wird daher unter Kapitel 3.1.1.2. näher erläutert.
[188] Vgl. GdW (2008), S. 41.
[189] Vgl. ebd., S. 79.
[190] Vgl. ebd., S. 38 und S. 52.
[191] Vgl. ebd., S. 412ff.

tätsabsicht und anderseits Unterschiede in den Wohnanforderungen und der Affinität zur Wohneigentumsbildung heraus.[192]

Schneider und Spellerberg identifizieren in ihren Analysen zum Zusammenhang von Lebensstilen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland ebenfalls einen Einfluss horizontaler Ungleichheitsmerkmale wie Alter sowie Lebenslage, wodurch sie Bourdieus These der Homologie zwischen dem Raum sozialer Klassen und dem Raum der Lebensstile belegen.[193] Damit bringen ihrer Ansicht nach Lebensstile einerseits verfügbare Ressourcen zum Ausdruck und andererseits Ungleichheitsmerkmale wie Alter und Bildung. Umgekehrt könne man Lebensstile aber nicht nur auf die verfügbaren Ressourcen zurückführen. Schneider und Spellerberg messen vor allem dem Bildungsgrad eine weitreichende Differenzierung von Lebensstilen bei, da dieser einerseits Berufschancen eröffnet und somit untrennbar von der vertikalen Schichtung sei. Andererseits lenke die Bildung als inkorporiertes kulturelles Kapital im Sinne Bourdieus den Blick auf unterschiedliche Aktivitäts- und Geschmacksmuster. Lebensstile sind Schneider und Spellerberg folgend nicht nur vertikal anzuordnen, sondern es könnten auch verschiedene Lebensstile mit gleichen Ressourcen existieren.[194] Auf diese Weise ermitteln sie in West- und Ostdeutschland neun Lebensstilgruppen, die zum einen entlang ihres Aktionsradius von „häuslich“ bis „außerhäuslich“ und zum anderen nach ihren kulturellen Geschmacksmustern von „populär“, „volkstümlich“ bis „etablierte Kultur“ charakterisiert werden.[195] Anhand dieser Lebensstiltypologie weisen sie spezifische Wohnverhältnisse, Wohnbedürfnisse und Verhaltensmuster nach.[196]

Darüber hinaus gehen Schneider und Spellerberg in der betreffenden Studie der Frage nach, ob Lebensstile im Vergleich zu den „klassischen“ Strukturierungsprinzipien „Schicht“ und „Lebensphase“ einen Mehrwert zur Erklärung der Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage besitzen. Mobilisierende Faktoren sowohl für die vergangene Mobilitätsgeschichte als auch für noch geplante Wohnungswechsel bilden bei ihnen die Lebensphase, gefolgt vom Lebensstil. Die Beurteilung des Wohnumfelds steht ihren Analysen folgend tendenziell sowohl zur Lebensphase als auch zum Lebensstil in einem deutlichen Zusammenhang. So markieren sie positive Zusammenhänge zwischen der Zufriedenheit mit der Nachbarschaft sowie dem Verhältnis zur Nachbarschaft auf der einen Seite und

[192] Vgl. Knoll, Kreibich, Nolte u.a., S. 81ff.
[193] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 125.
[194] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 98.
[195] Vgl. ebd., S. 105f.
[196] Vgl. ebd., S. 158ff.

der Lebensphase sowie dem Lebensstil auf der anderen Seite. Eine gewünschte Schichthomogenität im Quartier steht dabei vor allem im Zusammenhang mit dem vertretenen Lebensstil.[197]

In Bezug auf die Wohnung und das Wohngebäude stellt sich Schneider und Spellerberg folgend die Lebensphase als prägend für das Wohnverhältnis, die Beurteilung der Wohnungsgröße, die Anzahl der Räume pro Haushaltsmitglied sowie für die Tatsache, dass das Wohnhaus den Wunschvorstellungen entspricht, heraus. Unterdessen bestimmt der Lebensstil, gefolgt von der sozialen Lage, vermehrt den Einrichtungsstil.[198] Daraus und aus dem nicht zu vernachlässigenden Einfluss auf das Wohnverhältnis folgern sie, dass es sich beim Wohnen um ein sehr expressives und stilisierungsfähiges Gut handle.[199] Herlyn, Scheller und Tessin bezeichnen die Wohnung als den „einzige[n] Ort, an dem der Einzelne die Möglichkeit hat, ein Stück Umwelt nach seinen Vorstellungen im Rahmen seiner ökonomischen Ressourcen und kulturellen Sozialisation zu gestalten."[200]

In Anlehnung daran stellen Harth und Scheller in ihren Analysen zur Bedeutung des Wohnens heraus, dass die Wohnung gegenwärtig mehrheitlich als Ort der Regeneration, Erholung, Entspannung und Selbstverwirklichung aufgefasst wird, welches vor allem für Befragte in höheren Berufspositionen und für Eigentümerhaushalte gilt. Auch steigt die Zustimmung zur Bedeutung der Wohnung als ungestörter Rückzugs- und Ruhebereich mit sinkender Ortsgröße. Weitergehend legen Harth und Scheller folgend Familien vermehrt Wert darauf, dass das Zusammengehörigkeitsgefühl des Haushalts durch die Wohnungseinrichtung unterstützt wird. Für jeden zweiten Befragten in ihren Analysen ist die Wohnung Ausdruck der gesellschaftlichen Stellung, die der Befragte einnimmt.[201] Harth und Scheller stellen im Zeitvergleich mit Erhebungen in den 1990er Jahren[202] heraus, dass „sich Wohnen nach einer langen Phase der Nivellierung weiter wandelt in Richtung auf wieder vielfältigere Differenzierung."[203]

Mit der Wohnungseinrichtung drücken Individuen ihre ganz persönliche Wohnkultur aus. Die persönliche Wohnkultur folgt einerseits individuellen Gestaltungswünschen und ist andererseits Ausdruck gesellschaftlicher Bedingungen. Harth und Scheller stellen in ihren Untersuchungen heraus, dass der Funktionalität ein

[197] Vgl. ebd., S. 278.
[198] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 278.
[199] Vgl. ebd., S. 78.
[200] Herlyn; Scheller; Tessin, S. 117.
[201] Vgl. Harth; Scheller, S. 78ff.
[202] Die Analysen zur Bedeutung des Wohnens in West- und Ostdeutschland von Harth und Scheller bilden eine Fortschreibung der Analysen „Neues vom Wohnen der Deutschen (West)" aus dem Jahr 1991 und „Das Wohnerlebnis in Ostdeutschland" aus dem Jahr 1993 (vgl. ebd., S. 9).
[203] Ebd., S. 93.

höherer Stellenwert als der ästhetischen Stilisierung beigemessen wird. Weitergehend genießt die Qualität der Einrichtungsgegenstände eine vergleichsweise hohe Wertschätzung bei den Befragten in ihrer bundesweiten Erhebung. Dies gilt vor allem für Personen mit einem höheren Bildungs- und Einkommensniveau. Darüber hinaus legen ältere Befragte auf eine solide Qualität mehr Wert als jüngere Befragte und Eigentümer mehr als Mieter. Neben den Wohnwerten Funktionalität und Qualität erlangt auch das Kostenkriterium innerhalb der Analysen von Harth und Scheller eine nicht zu vernachlässigende Bedeutung, wobei dies vor allem für Befragte in niedrigen Bildungs-, Berufs- und Einkommenspositionen gilt.[204] Im Kontext der Relevanzeinschätzungen zu den Wohnwerten „Funktionalität", „Qualität", „Ästhetik", „Sparsamkeit" und der Repräsentationsfunktion der Wohnung markieren Harth und Scheller zwei wesentliche Wertmuster: ein ästhetisch-distinktives Wertmuster und ein Wertmuster der Notwendigkeit. Bezüglich dieser Wertmuster weist sie einen markanten Einfluss der Statusvariablen Bildung, Berufsposition und Einkommen sowie der Milieuzugehörigkeit nach.[205]

Eine umfangreiche Erhebung zum Zusammenhang von Lebensstilen und Einrichtungsstilen liegt auf Basis von Fotoserien zu Einrichtungsstilen durch die Sinus Sociovision GmbH und die Marplan Media- und Sozialforschungsgesellschaft mbH vor.[206] Die Autoren dieser Studie identifizieren 13 zentrale Wohnmotive. Beispielhaft sind dabei die Wohnmotive „Außenorientierung, Prestige" und „Einfachheit, Funktionalismus" zu nennen, welche die von Harth und Scheller auf die Gegenwart bezogene beschriebene Kontroverse zwischen dem ästhetisch-distinktiven Wertmuster und dem Wertmuster der Notwendigkeit abbilden.[207] Anhänger des Wohnmotivs „Außenorientierung, Prestige" wollen ihre soziale Positionierung inszenieren und legen dabei Wert auf Qualität und Exklusivität der Wohnausstattung. Konträr dazu verfolgen Vertreter des Wohnmotivs „Einfachheit, Funktionalismus" eine Gebrauchsorientierung ihrer Wohnausstattung. Der Funktionswert der Wohnausstattung steht für diese Gruppe vor dem Repräsentationswert.[208] Ihr Credo lautet: „Wer viel Geld für Möbel ausgibt, ist selbst schuld."[209]

Das Spektrum der 13 Wohnmotive kann auf neun idealtypische Wohndimensionen reduziert werden, die für die Autoren der Studie die Hauptlinien des Wohngeschmacks zum Ende der 1980er Jahre markieren: „Rustikalität", „Bürgerliche

[204] Vgl. Harth; Scheller, S. 121ff.
[205] Vgl. ebd., S. 171.
[206] Vgl. Burda, S. 5.
[207] Vgl. ebd., S. 46ff. und Harth; Scheller, S. 171.
[208] Vgl. Burda, S. 46ff.
[209] Ebd., S. 49.

Tradition“, „Klassische Modernität“, „Nostalgie“, „Legere Gemütlichkeit“, „Repräsentative Individualität“, „Konventionelle Gemütlichkeit“, „Antikonventionalismus“ und „Avantgarde“. Transferiert auf die von der Sinus Sociovision GmbH ermittelten Sinus-Milieus[210] ergeben sich in Abhängigkeit zur sozialen Lage und zu Grundorientierungen milieuspezifische Unterschiede der Präferenz dieser neun Wohndimensionen.[211]

Die Beurteilung der Wohnausstattung innerhalb der Analysen von Schneider und Spellerberg offenbart bestätigend dazu in erster Linie einen Zusammenhang mit der sozialen Lage und in zweiter Instanz einen Zusammenhang mit der Lebensphase.[212]

Die Autoren der GdW-Studie gelangen zu der Erkenntnis, dass die soziostrukturelle und -ökonomische Dimension eine größere Erklärungskraft an der Wohnungsnachfrage besitzen und den Lebensstilorientierungen eine eher nachgeordnete Bedeutung zukommt.[213] Dieser Argumentation schließen sich auch Kasper und Scheiner in ihren Analysen in drei Kölner Wohnquartieren an und postulieren, dass Lebensstile die „traditionellen” Muster der Erklärung von Mobilität wie Alter, sozialer Status und Haushaltsstruktur nicht ersetzen, sondern ergänzen sollten.[214] Für Blasius bildet die Kaufkraft eine wesentliche Komponente bei der Vergabe bzw. dem Erwerb von Wohnraum.[215] Clark, Deurloo und Dieleman sehen einen positiven Zusammenhang zur Mobilität bei niedrigen Einkommensklassen, aber auch bei höheren Einkommensgruppen.[216] Zu dieser Erkenntnis gelangt auch Frick, indem er eine beidseitige Veränderung des Äquivalenzeinkommens um mindestens 20 Prozent als mobilitätsfördernd identifiziert.[217]

[210] Die Projektion bezieht sich auf die Modellierung der Sinus-Milieus aus dem Jahr 1980. Damals sind acht soziale Milieus identifiziert worden: „konservativ-gehobenes Milieu“, „bürgerliches Milieu“, „traditionelles Arbeitermilieu“, „traditionsloses Arbeitermilieu“, „aufstiegsorientiertes Milieu“, „technokratisch-liberales Milieu“, „hedonistisches Milieu“, „alternatives Milieu“ (vgl. Burda, S. 6ff.). Die Modellierung der Sinus-Milieus steht seit dem Jahr 1980 in einem fortwährenden gesellschaftlichen Diskurs, der zur Veränderung und Anpassung der sozialen Milieus im Zeitverlauf geführt hat. Milieuveränderungen erfolgten in den Jahren 1991, 2001 und 2010. Die gegenwärtige Milieusegmentierung des Sinus-Institut beläuft sich auf zehn soziale Milieus (vgl. Sinus Sociovision GmbH (2012), http://www.sinus-institut.de/loesungen/sinus-milieus.html und Kapitel 3.1.1.4.).
[211] Vgl. Burda, S. 57ff.
[212] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 278.
[213] Vgl. Spellerberg (2001), S. 277 sowie GdW (2008), S. 38.
[214] Vgl. Kasper; Scheiner, S. 29.
[215] Vgl. Blasius, S. 18.
[216] Vgl. Clark; Deurloo; Dieleman, S. 770.
[217] Vgl. Frick (1996), S. 184.

2.2.2. Lebenszyklusansatz

Der Lebenszyklusansatz begreift Mobilität und Wohnungsnachfrage als Resultat von Ereignissen im Lebensverlauf. Müller verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass sich die Verweildauer in einzelnen Phasen des Lebensverlaufs in der Nachkriegszeit gewandelt habe. Er führt zwei Phasen der zeitlichen Struktur von Lebensläufen als gesellschaftliches Kennzeichen der Nachkriegszeit an: 1) eine Phase der Institutionalisierung und Standardisierung bis Ende der 1960er bzw. Anfang der 1970er Jahre und 2) eine nachfolgende Phase der Deinstitutionalisierung, Pluralisierung und Entstandardisierung der Lebensverläufe. Der Wandel standardisierter Lebenslaufmuster sowie traditioneller Biographiemodelle sei zum einen durch mehr Chancen und Freiräume und zum anderen durch neue Risiken und Unsicherheiten gekennzeichnet.[218]

Rossi führt Mobilitätsunterschiede zwischen Haushalten in erster Linie auf ihre Stellung im Lebenszyklus zurück, wobei dieser anhand der Familienstruktur definiert wird. So markieren seiner Ansicht nach Ereignisse wie Heirat, Geburt von Kindern und Auszug von Kindern Wendepunkte in der Mobilität, da Veränderungen innerhalb des Haushalts zu veränderten Ansprüchen an Wohnung und Wohnumfeld führen. Beginnend mit der Heirat, der Geburt von Kindern, der Stagnation der Familie und Schrumpfung durch den Auszug von Kindern skizziert Rossi den Familienzyklus. Der Tod des Ehepartners und die Auflösung des Haushalts markieren dabei für Rossi das Ende dieses Familienzyklus.[219] Ein Wechsel der Lebens- bzw. Haushaltsform begründet folglich häufig einen Wohnungswechsel, um mitunter eingetretenen Veränderungen der individuellen Wohnbedürfnisse und -wünsche gerecht zu werden.[220] Wohnmobilität ist demnach ein Anpassungsprozess als Reaktion auf Unzufriedenheit, die im Lebenszyklus entsteht.[221]

Die Ausrichtung des Lebenszyklusansatzes auf ein „klassisches“ Familienverständnis als Definition von Lebensereignissen wird häufig kritisiert: So würde der Ansatz nicht der gegenwärtigen Pluralität an Lebensformen Rechnung tragen.[222] Auch klammere der Lebenszyklusansatz nach Rossi die Phase des Alleinlebens durch den Fokus auf Familienphasen aus.[223] In diesem Zusammenhang resü-

[218] Vgl. Müller (2012b), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138613/wandel-der-lebenslaeufe-und-biografien.
[219] Vgl. Rossi, S. 223 und Kemper, S. 180.
[220] Vgl. Schneider; Spellerberg S. 75; Häußermann (1999), S. 19f. und Eichener; Klein; Schauerte, S. 72.
[221] Vgl. Franz, S. 80.
[222] Vgl. Clark; Dielemann, S. 27ff. und Schneider, S. 10.
[223] Vgl. Kley, S. 49.

miert Schneider, dass sich ein Lebensphasenmodell, orientiert am Familienzyklus, zur Erklärung von Prozessen der räumlichen Mobilität eignet, jedoch das Umzugsverhalten von zunehmend relevanten Haushaltsformen jenseits der Familie unzureichend erfasst.[224]

Schneider und Spellerberg führen in Ergänzung dazu aus, dass sowohl bei Familienhaushalten als auch bei nicht-familialen Haushalten Veränderungen der Haushaltsgröße und Zusammensetzung eine Divergenz von Wohnbedürfnissen auslöst, so dass der Haushaltskontext analyserelevant sein sollte.[225] Peuckert zufolge sei eine erhöhte Pluralität an Lebensformen im jungen Erwachsenenalter, insbesondere während der zweiten Hälfte der dritten Lebensdekade, zu beobachten. Ursächlich für diese Pluralität sei eine Ausdehnung dieser Lebensphase, die unter anderem durch verlängerte Ausbildungszeiten resultiert.[226] Parallel zum späteren Berufseinstieg durch verlängerte Ausbildungszeiten verschiebt sich auch die Gründung einer eigenen Familie zeitlich immer mehr nach hinten, so dass eine Beschränkung des Lebensverlaufs auf den Familienzyklus unzureichend erscheint.[227]

Lansing und Morgan beschränken sich bei ihrem Analysemodell auf den vereinfachten Zusammenhang von Haushaltsgröße und Wohnform zur Erläuterung von differierenden Wohnanforderungen, vernachlässigen dabei jedoch den Haushaltskontext. Ihr Modell beschreibt differierende Wohnanforderungen verkürzt anhand von traditionellen Stufen im Lebensverlauf: Single, jüngeres Paar, Familie, älteres Paar.[228] Mulder betrachtet hingegen in Erweiterung des Lebenszyklusansatzes hin zu einem Lebenslaufansatz verschiedene Lebensbereiche bzw. darin vollzogene „Karrieren“ als ausschlaggebend für Mobilität. Diese bezeichnet sie als „triggering career“: Haushalts- und Familienkarriere, Bildungskarriere, Berufskarriere und Wohnkarriere. Mobilität werde damit zum Mittel der Bedürfnisbefriedigung innerhalb einer der genannten „Lebenskarrieren“.[229]

Der Ansatz, dass Teilbiographien die Mobilität von Individuen im Lebensverlauf tangieren, wird durch die von Birg und Flöthmann erstellten retrospektiven Kohortenanalysen der Geburtsjahrgänge 1950 und 1955 in drei ausgewählten Regionen gestützt.[230] Als wichtigste Erklärungsgröße stellen sie dabei die Ausbildungs- und Berufsbiographie, gefolgt von der Familienbiographie heraus. Obgleich bil-

[224] Vgl. Schneider, S. 10.
[225] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 75.
[226] Vgl. Flade (2004), S. 8; Höpflinger, S. 103; Peuckert, S. 25.
[227] Vgl. Müller (2012b), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138613/wandel-der-lebenslaeufe-und-biografien.
[228] Vgl. Lansing; Morgan, S. 38ff.
[229] Vgl. Mulder, S. 23ff.
[230] Vgl. Birg; Flöthmann, S. 27.

dungsinduzierte Wanderungen nur innerhalb der relativ kurzen Altersspanne zwischen 18 und 24 Jahre bedeutsam seien, führten diese zur höchsten altersspezifischen Mobilität im Lebensverlauf. In Bezug auf die Erwerbsbiographie wirke die Anzahl der Tätigkeitswechsel eindeutig mobilitätsfördernd, wobei ihren Analysen folgend die Qualifikation und das Alter eine wichtige Rolle spielen: Je früher ein Tätigkeitswechsel im Erwerbsverlauf eintrete, desto wahrscheinlicher werde ein paralleler Wohnungswechsel. Zudem steige mit zunehmendem Qualifikationsniveau die Wahrscheinlichkeit für einen Wohnungswechsel an.[231]

Eine Parallelität von Wohnungswechseln und Lebensereignissen bestimmt auch Wagner innerhalb der Kohortenstudie „Räumliche Mobilität im Lebensverlauf" mittels einer retrospektiven Erhebung von „Wohngeschichten" und zentralen Lebensbereichen wie Familien- und Berufsverlauf.[232] Neben der Verknüpfung von Wechseln im Erwerbsverlauf und Wechseln im Wohnverlauf identifiziert er dabei vor allem spezifische Mobilitätsmuster anhand von Lebensphasen und -ereignissen.[233] Wagner weist vor allem auf eine erhöhte nahräumliche Mobilität in der Familiengründungs- und Expansionsphase hin. Eine zentrale Größe markiere dabei das Ereignis der Heirat, das den Anfang einer Phase der Immobilität darstelle.[234] In diesem Zusammenhang sieht Wagner den Geburteneffekt des ersten Kindes durch den Eheeffekt überlagert, da die Ehe häufig der Geburt vorgelagert und somit schon eine Wohnraumanpassung durch das Zusammenleben erfolgt ist.[235]

Frick legt fortführend in seinen Analysen zu demographischen Ereignissen im Haushaltskontext als Determinanten räumlicher Mobilität dar, dass sowohl die Geburt eines Kindes als auch das Vorhandensein von Kindern ausschließlich zwischen 3 bis unter 16 Jahren die Umzugswahrscheinlichkeit erhöht. Dieser Familienphase geht Frick folgend jedoch eine Phase geringerer Mobilität voraus, wenn sich die Kinder im Kleinkindalter befinden. Aus diesen empirischen Erkenntnissen folgert er ähnlich wie Wagner, dass die Antizipation der Geburt eines Kindes und die entsprechende Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche schon umzugsfördernd wirken kann.[236] Wagner beobachtet eine zunehmende Nahwanderungsneigung mit der Geburt weiterer Kinder.[237] Bleibt die Haushaltsgröße in der Konsolidierungsphase einer Familie jedoch konstant, so entfällt der Anreiz

[231] Vgl. Birg; Flöthmann, S. 44f.
[232] Vgl. Wagner (1989), S. 156f.
[233] Vgl. ebd., S. 136ff.
[234] Vgl. ebd., S. 156f.
[235] Vgl. ebd., S. 151f.
[236] Vgl. Frick (1993), S. 15f. und Wagner (1989), S. 157.
[237] Vgl. Wagner (1989), S. 154.

zur Mobilität. Schneider und Spellerberg sehen eine zunehmende Mobilität in der Konsolidierungsphase innerhalb der Familie erst dann wieder gegeben, wenn die älter werdenden Kinder wachsende Wohnraumansprüche stellen.[238] Mit dem Auszug der Kinder aus dem elterlichen Haushalt erfolge bezugnehmend auf Herlyn hingegen häufig keine erneute Anpassung der Wohnverhältnisse, sondern vielmehr ginge es in der familialen Schrumpfungsphase darum, einmal erreichte Wohnstandards zu wahren oder zu verbessern.[239]

Daniel und Martha Hill erklären die Motive für den Auszug aus dem Elternhaus mit dem bestehenden Lebensstandard der Eltern und den zu erwartenden Veränderungen des Lebensstandards infolge eines Auszugs sowie mit dem Wunsch nach Privatheit der Wohnsituation.[240] Wagner identifiziert in seiner Kohortenstudie, dass immer weniger Personen im Alter von unter 30 Jahren noch im Elternhaus wohnen. Das Ausscheiden aus dem Elternhaus konzentriere sich auf die Altersgruppe der 20- bis 24-Jährigen.[241]

Eng verbunden mit den unterschiedlichen Migrationsmustern, die durch den Lebenszyklus ausgelöst werden, ist auch das Alter der mobilen Haushalte. Frick stellt in diesem Zusammenhang heraus, dass die Mobilen gegenüber den Immobilen durchschnittlich ca. 15 Jahre jünger sind.[242] Wagner gelangt zu der Erkenntnis, dass der Anteil von Personen, die noch bis zu ihrem 30. Lebensjahr an ihrem Geburtsort wohnen, im Kohortenvergleich kontinuierlich abnimmt. Sofern bis zum 30. Lebensjahr noch kein Wegzug aus dem Geburtsort erfolgt sei, werde dieser unabhängig der Kohortenzugehörigkeit immer unwahrscheinlicher.[243]

Welche Lebensziele innerhalb der von Mulder beschriebenen „Karrieren“ und welche Wohnbedingungen am Wohnort damit relevant sind, hängt somit von der Stellung im Lebenslauf ab.[244] Neben der mobilitätsauslösenden „triggering career“ führt Mulder die „conditioning career“ an, die Ressourcen für den beabsichtigten Umzug umfasse, und damit interne Restriktionen bei der Wohnungswahl abbilde. Weitergehend unterstreicht sie die mögliche Beschränkung durch exogene Restriktionen beim Mobilitätsverhalten.[245] Für Schneider steht Wohnmobilität von Personen erstens in einem direkten Zusammenhang zur Stellung im Lebens- und Erwerbsverlauf und ist zweitens Ausdruck von Aspekten der persönli-

[238] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 72.
[239] Vgl. Herlyn (1990b), S. 66.
[240] Vgl. Hill; Hill, S. 139.
[241] Vgl. Wagner (1989), S. 178ff.
[242] Vgl. Frick (1993), S. 11.
[243] Vgl. Wagner (1989), S. 167ff.
[244] Vgl. Kley, S. 52.
[245] Vgl. Mulder, S. 20f.

chen Lebensführung wie Lebensorientierungen und Freizeitaktivitäten.[246] In diesem Zusammenhang gehen Abel und Rütten davon aus, dass prioritäre Lebensziele in Form spezifischer Lebensstile thematisiert würden.[247] Je nachdem, welche „Lebenskarriere“ den Ausschlag zur Mobilität in Form von Stress bzw. Unzufriedenheit gibt, sind unterschiedliche Mobilitätstypen einerseits hinsichtlich der Umzugsmotive und andererseits der Umzugsentfernung zu erwarten.[248] Herlyn stellt in diesem Zusammenhang heraus, dass es sich bei den auf den Familienzyklus bezogenen Umzügen vornehmlich um Nahwanderungen handelt, wohingegen es sich bei beruflich bedingten Wanderungen vermehrt um Fernwanderungen handelt.[249]

Aufgrund der auf den Familienzyklus bezogenen Wohnbedürfnisse und Präferenzen können Lebensverläufe als sozial und räumlich strukturiert betrachtet werden. Beispielhaft sind dazu Suburbanisierungsprozesse der Vergangenheit zu nennen, wodurch der „Stadtrand und das Umland gewissermaßen zur ‚Familienzone' der Gesellschaft“[250] wurden.[251] Strohmeier spricht in diesem Zusammenhang von der Kleinfamilie als typische Lebensform am Rande der wachsenden Städte.[252] Gerber ermittelt unterdessen anhand von Lebensverläufen verschiedener Geburtskohorten, dass das Risiko, mit der Geburt des ersten Kindes vom Kerngebiet ins Umland zu ziehen, bei jüngeren Geburtskohorten geringer ist und folgert daraus ein erstes Anzeichen einer aufkommenden Präferenz von Kerngebieten im Zuge gesellschaftlichen Wandels und sich verändernder Haushaltsstrukturen.[253] Die Autoren der Studie „Suburbanisierung im 21. Jahrhundert. Stadtregionale Entwicklungsdynamiken des Wohnens und Wirtschaftens“ gelangen ebenfalls wie Gerber zu der Erkenntnis, dass Suburbanisierungstendenzen ihre Dynamik verlieren und zum Teil von Reurbanisierungstrends überlagert werden.[254] Hannemann erwartet für die Zukunft, dass die Struktur der Stadtbewohner wieder älter und sichtlich bunter wird, wohingegen in der Vergangenheit innerstädtisches Wohnen eher sozial Schwachen zugeordnet worden ist.[255]

[246] Vgl. Schneider, S. 8ff.
[247] Vgl. Abel; Rütten, S. 216.
[248] Vgl. Niefert, S. 39.
[249] Vgl. Herlyn (1990b), S. 30.
[250] Schneider, S. 9.
[251] Vgl. ebd.
[252] Vgl. Strohmeier (1996), S. 68.
[253] Vgl. Gerber, S. 265.
[254] Vgl. Breckner; Matthiesen; Läpple u.a., S. 13.
[255] Vgl. Hannemann, S. 20.

2.2.3. Wohnbedürfnisse und -wünsche: Eine Frage des Wohnstatus

Urbanität und Wohneigentum ist in der Vergangenheit vermehrt als Gegensatz empfunden worden, so dass die Bildung von Wohneigentum als ein Antrieb der Suburbanisierung bewertet werden kann.[256] „Das Eigenheim am Stadtrand [entwickelte sich] zum Symbol und Leitbild des guten Lebens."[257] Die Eigentumsquote bewegt sich in Deutschland gegenwärtig bei ca. 40 Prozent, wobei eine schwächere Eigentumsquote in Ostdeutschland festzustellen ist. Im internationalen Vergleich weist Deutschland damit eine deutlich geringere Eigentumsquote auf.[258] Berechnungen der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge ist bis zum Jahr 2025 von einem Anstieg der Eigentümerquote in Westdeutschland auf 47 Prozent und in Ostdeutschland auf 36 Prozent auszugehen.[259] Geilenkeuser und Helbrecht erachten das Szenario einer zukünftig zunehmenden Eigentumsquote vor dem Hintergrund des Umbaus des Wohlfahrtsstaats hin zu mehr Eigenverantwortung bei der Altersvorsorge aufgrund des demographischen Wandels als realistisch. Damit stellt sich die Frage, ob das Wohneigentum zukünftig als Konsum- oder Investitionsgut dient?[260]

Droß und Frick identifizieren in ihren Analysen einen Zusammenhang zwischen dem Lebenszyklus und dem Eigentumserwerb.[261] Der Übergang zu Wohneigentum markiert eine wichtige Veränderung von Haushalten in ihrem Lebensverlauf. Für Wagner und Frick ist die Altersselektivität beim Mobilitätsverhalten auch Ausdruck einer zunehmenden Eigentümerquote im Lebensverlauf, da dem Erwerb von Wohneigentum tendenziell eine Vermögensakkumulation vorausgeht.[262] Wagner identifiziert in seinen Analysen, dass die Eigentümerquote kontinuierlich ab dem 30. Lebensjahr ansteigt, wobei er durch die Betrachtung von Kohortenabfolgen resümiert, dass sich die Chance, bereits im Alter zwischen 20 und unter 30 Jahren Eigentum zu erwerben, verschlechtert habe.[263] Eine verringerte Eigentumsquote von Haushalten zwischen 20 und unter 30 Jahren identifizieren fortführend zu den Ende der 1980er Jahre von Wagner gewonnenen Erkenntnissen auch Knoll, Kreibich, Nolte u.a. und betrachten dies als Resultat von

[256] Vgl. Jessen; Simon, S. 86f. und Noll; Weick, S. 3.
[257] Vgl. Opaschowski, S. 6.
[258] Vgl. Droß; Frick, S. 207.
[259] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2002), S. 4.
[260] Vgl. Geilenkeuser; Helbrecht, S. 12.
[261] Vgl. Droß; Frick, S. 9.
[262] Vgl. Frick (1993), S. 15 und Wagner (1990), S. 230.
[263] Vgl. Wagner (1989), S. 161.

verzögerten und schwieriger gewordenen familiären und beruflichen Suchprozessen, wodurch eine Stabilisierung der Lebensumstände später erfolge.[264] Die BBSR-Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2025 prognostiziert bestätigend einen rückläufigen Trend zu Wohneigentum bei unter 30-jährigen Zwei-Personenhaushalten. Weiter gehen die Autoren der Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2025 davon aus, dass die Eigentumsquote bei Zwei-Personenhaushalten zwischen 30 und unter 45 Jahren, die sich in der Vergangenheit durch Familiengründungswünsche als wichtiger Träger der Eigentumsbildung herausgestellt haben, nur noch langsam zunehmen werde.[265] Pfeiffer markiert in diesem Zusammenhang die Lebensphase zwischen 35 und 45 Jahren als typisch für den Erwerb von Wohneigentum in Deutschland.[266]

Konträr zur rückläufigen bzw. stagnierenden Eigentumsbildung bei unter 45-jährigen Zwei-Personenhaushalten prognostizieren die Autoren der BBSR-Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2025 eine zunehmende Eigentumsbildung bei Drei-Personenhaushalten sowohl unter 45 Jahren als auch zwischen 45 bis unter 60 Jahren.[267] Während Wagner anhand seiner Analysen einen Rückgang der Eigentümerquote mit dem Eintritt ins Rentenalter feststellt, belegen die Analysen von Droß und Frick jedoch gegenwärtig einen gegenläufigen Trend mit dem Anstieg der Wohneigentumsbildung bei über 65-Jährigen. So ist der Anteil der über 65-jährigen Eigentümer ihren Analysen folgend von 42 Prozent im Jahr 1991 auf 53 Prozent im Jahr 2009 angestiegen.[268]

Weitergehend ermitteln Knoll, Kreibich, Nolte u.a. für Familien mittleren bis höheren Alters, die über eine gesicherte Erwerbsexistenz verfügen, eine erhöhte Eigentumsbildung.[269] Herlyn legt dabei dar, dass die Eigentumsbildung mit einer zeitlichen Verzögerung zur familiären Entwicklung verläuft.[270] Bestätigend dazu führt Pfeiffer in diesem Zusammenhang an, dass die personenbezogene Wohneigentumsquote bei Kindern bis zum Teenageralter deutlich ansteigt: Während die personenbezogene Wohneigentumsquote bei Kindern unter 5 Jahren bei 50 Prozent liegt, steigt diese bei Kindern über 10 Jahren auf 70 Prozent an. Daraus folgert er, dass einerseits der Wunsch nach Wohneigentum und Familiengründung nahe beieinander liege und andererseits Wohneigentum leichter unter der

[264] Vgl. Knoll; Kreibich; Nolte u.a., S. 114.
[265] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010), S. 4f.
[266] Vgl. Pfeiffer, S. 33.
[267] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010), S. 4f.
[268] Vgl. Wagner (1989), S. 161 und Droß; Frick, S. 208.
[269] Vgl. Knoll; Kreibich; Nolte u.a., S. 114.
[270] Vgl. Herlyn (1988), S. 125.

Voraussetzung stabiler Familienverhältnisse gegründet werde.[271] Stabile Familienverhältnisse erachten auch Eichler, Iwanow und Roscher als begünstigend für den Übergang von einem Mietverhältnis zum Wohneigentum.[272]

Entgegengesetzt zu den vorausgegangenen Autoren wählen Demary und Voigtländer nicht vorrangig den Begründungszusammenhang des Lebenszyklusansatzes zur Erklärung der Wohneigentumsbildung auf Nachfragerseite, sondern begründen eine rückläufige Eigentumsbildung bei Haushalten bis 45 Jahren angebotsseitig unter anderem mit stagnierenden Preisen auf den deutschen Mietwohnungsmärkten sowie reduzierten Förderanreizen.[273] In diesem Zusammenhang führen Droß und Frick an, dass der Mietpreis pro Quadratmeter in Westdeutschland zwischen 2003 und 2009 um ca. 6 Prozent und in Ostdeutschland im gleichen Zeitraum um ca. 3 Prozent angestiegen ist, welches die Wahrnehmung stagnierender Preise auf den deutschen Mietwohnungsmärkten von Demary und Voigtländer auf den ersten Blick bestätigt.[274] In differenzierter Betrachtung weist das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. jedoch deutliche regionale Unterschiede beim Anstieg der Kaltmieten nach. So steigen beispielsweise gegenwärtig die Neuvermietungsmieten in Wachstumsregionen überproportional stark an. Als Preistreiber für die Mieten in der Bundesrepublik identifiziert das Institut neben den Neuvermietungsmieten in Wachstumsregionen für das Jahr 2012 die Kosten für Haushaltsenergie, während der Anstieg der kalten Bestandsmieten und der kalten Nebenkosten moderat verlaufen ist.[275]

Stellt man der Mietpreisentwicklung zur Klärung von Substitutionsbeziehungen zwischen Miet- und Eigentumssegment die Entwicklung der Immobilienpreise gegenüber, so ist auf Bundesebene nach einer Phase auch eher stagnierender bzw. leicht sinkender Immobilienpreise zwischen 2001 und 2006 vor allem im Bereich der neu erstellten Wohnimmobilien ein Preisanstieg zu erkennen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg der Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien zwischen 2007 und 2011 durchschnittlich um 3,5 Prozent an. Im gleichen Zeitraum ergeben sich abgesehen von der Veränderung zwischen 2010 und 2011 (Veränderungsrate des jeweiligen Preisindexes um 3%) für bestehende Wohnimmobilien und den Erwerb von Bauland eher stagnierende bzw. leicht an-

[271] Vgl. Pfeiffer, S. 36.
[272] Vgl. Eichler; Iwanow; Roscher (zusammengefasst nach Niefert, S. 93)
[273] Vgl. Demary; Voigtländer, S. 38ff.
[274] Vgl. Droß; Frick, S. 211.
[275] Vgl. Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (2012b), S. 1.

steigende Preisindizes.[276] Die Immobilienpreise bzw. deren Entwicklung weisen ebenfalls wie die Mietpreise deutliche regionale Diskrepanzen zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen auf.[277] Angesichts der aktuellen Niedrigzinsphase für die Finanzierung von Krediten ergeben sich trotz steigender Kaufpreise tendenziell aber positive Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung, wodurch die These von Demary und Voigtländer einer Ablehnung von Wohneigentum der unter 45-Jährigen aufgrund stagnierender Mietpreise eher unzutreffend erscheint. Laut einer repräsentativen Umfrage des Marktforschungsinstituts TNS Infratest im Auftrag des Finanzkonzerns Wüstenrot & Württembergische erachtet die Mehrheit der Befragten die gegenwärtige Situation eines niedrigen Zinsniveaus trotz der bereits gestiegenen Kaufpreise als den optimalen Zeitpunkt für die Verwirklichung ihrer Immobilienpläne. Zwei Drittel der Befragten dieser Umfrage beurteilen weiterhin eine Immobilie als sicherste Geldanlage.[278] Jedoch gestaltet sich der Eigentumserwerb in prosperierenden Städten und Regionen aufgrund des vergleichsweise hohen Preisniveaus weitaus schwieriger, wodurch unter Umständen vor allem jüngeren Haushalten, die noch nicht so viel Kapital ansparen konnten, die Eigentumsbildung verwehrt bleibt.[279]

Auch widersprechen die Angaben des Statistischen Bundesamts zu den genehmigten Baumaßnahmen tendenziell der Auffassung von Demary und Voigtländer, dass reduzierte Förderanreize – im Besonderen der Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 – zu einer Verringerung der Wohneigentumsbildung geführt haben. So ist zwar im Folgejahr 2007 eine deutlich rückläufige Tendenz der Baugenehmigungen – vor allem an Ein-/Zweifamilienhäusern – zu erkennen, die sich jedoch in den nachfolgenden Jahren nicht weiter fortsetzt. Vielmehr ist im Jahr 2011 eine deutliche Zunahme der Baugenehmigungen festzustellen.[280]

Dass die Eigentumsquote von unter 45-Jährigen rückläufig ist, ist insofern von dem individuellen Wohnort und der Stellung im Lebenszyklus abhängig. So erfolgt für Pfeiffer der Erwerb von Wohneigentum typischerweise in einer immobilen

[276] Vgl. Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Immobilien- und Baulandpreise, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/ GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/BauImmobilienpreise/ Tabellen_/HaeuserpreiseBauland.html?cms_gtp= 469922_slot%253D2%2526469936_list% 253D2& https=1.

[277] Vgl. Statista GmbH, http://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/.

[278] Vgl. FOCUS-online, http://www.focus.de/immobilien/kaufen/flucht-ins-betongold-jeder-dritte-deutsche-befuerchtet-immobilienblase_aid_758753.html.

[279] Vgl. Statista GmbH, http://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/.

[280] Vgl. Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen 2011, https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/BautaetigkeitWohnungsbau/BaugenehmigungenBaufertigstellungenPDF_5311101.pdf?__blob=publicationFile.

Lebensphase, wenn wichtige Weichenstellungen in Bezug auf das Beruf- und Familienleben bereits getroffen worden sind.[281]

Schneider und Spellerberg betrachten das Wohneigentum, welches im Regelfall durch Konsumverzicht, Arbeitseinsatz und langfristige Planung erreicht werden kann, „als Ausdruck einer gelungenen Biographie und eines erfolgreichen beruflichen Lebens."[282] Kurz weist dabei auf Basis von Analysen der Lebensverlaufsstudie des Max-Planck-Instituts für Bildungsforschung eine klare Strukturierung der Chancen auf Wohneigentum entlang der Arbeitsmarktposition sowie der Vermögensposition nach.[283] In diesem Zusammenhang führen Droß und Frick aus, dass der Zusammenhang von Wohneigentumserwerb und Einkommen in West- wie Ostdeutschland weiter zugenommen habe: So stellen sie zwischen 1991 und 2009 einen sinkenden Eigentümeranteil im untersten Einkommensfünftel und einen steigenden Anteil in den oberen Einkommensgruppen fest.[284] Diese Erkenntnis stützen auch Schneider und Spellerberg in ihren Analysen zum Zusammenhang von Lebensstilen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland, wonach „die Freiheit, zwischen dem Wohnen im Eigenheim und dem Wohnen zur Miete zu wählen, [...] nur Haushalte [besitzen], denen ausreichende finanzielle Ressourcen zur Verfügung stehen."[285] Ergänzend dazu führen Deurloo, Dieleman und Clark aus, dass nicht nur die Einkommenshöhe den Eigentumserwerb begünstigt, sondern auch die Stabilität des Einkommens.[286] Die Auffassung von Deurloo, Dieleman und Clark wird gestützt durch die Erkenntnisse der Sinus-Trendbefragung 2004, wonach die Eigentumsneigung insbesondere bei den Gruppen mit überdurchschnittlich pessimistischen Zukunftserwartungen und/oder beschränkter finanzieller Leistungsfähigkeit stagniert.[287] Häußermann und Siebel unterscheiden in Hinblick auf die Finanzstärke von Haushalten, die einen Eigentumserwerb anstreben, zwischen Haushalten mit einem konsumtiven Lebensstil und Haushalten mit einem investiven Lebensstil. Während „Konsumtive" den Erwerb von Wohneigentum durch den Kredit- und Arbeitsmarkt finanzieren, greifen „Investive" auf die eigene Arbeitskraft und die Unterstützung durch soziale Netzwerke zum Errichten und zur Modernisierung

[281] Vgl. Pfeiffer, S. 34.
[282] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 131.
[283] Vgl. Kurz, S. 30.
[284] Vgl. Droß; Frick, S. 208.
[285] Schneider; Spellerberg, S. 132.
[286] Vgl. Deurloo; Dieleman; Clark, S. 330.
[287] Vgl. Appel; Perry; Hallenberg u.a., S. 115.

von Wohneigentum zurück, um die finanzielle Belastung möglichst gering zu halten.[288]

Im Vergleich zwischen Schicht, Lebensphase und Lebensstil stellen Schneider und Spellerberg die Lebensphase, gefolgt vom Lebensstil, als prägende Größe des Wohnverhältnisses heraus, während die soziale Schicht allein keinen wesentlichen Zusammenhang liefert.[289] Schneider und Spellerberg betrachten den Hausbesitz als wesentliches Hindernis für Wohnmobilität.[290] Esser unterstellt dabei Eigentümern eine geringere Umzugsneigung aufgrund höherer Wohnstandards, mehr Gestaltungsmöglichkeiten und einer bedingt durch das Wohneigentum höher empfundenen Wohnzufriedenheit.[291] So würden Eigentümer tendenziell über größere und besser ausgestattete Wohnungen als Mieter verfügen, die zusätzlich häufig noch durch einen eigenen Garten aufgewertet würden. Weitergehend stelle sich Eigentümern mehr Handlungsspielraum, beispielsweise durch Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten, um Unzufriedenheit mit der Wohnsituation entgegenzuwirken. Insofern spielen wohnungsbezogene Umzugsmotive für Eigentümer weniger eine Rolle als für Mieter.[292] Herlyn führt in diesem Zusammenhang aus, dass das Anpassen von Mietwohnungen an individuelle Wohnbedürfnisse „häufig als unverhältnismäßig schwierig gewertet werden“[293] müsse. Insofern gewährleistet das Wohneigentum eine hohe Verfügungsgewalt oder Kontrolle über die Wohnsituation.[294]

Die These einer verringerten Umzugsneigung von Eigentümern stützt auch Pfeiffer, indem er auf Basis des Mikrozensus 2010 darlegt, dass die Quote der Mieterhaushalte, die in den vergangenen acht Jahren umgezogen sind, durchschnittlich um 30 Prozentpunkte über der Mobilitätsrate der Eigentümerhaushalte liegt.[295] Entgegen den vorherigen Ausführungen zur bindenden Wirkung von Wohneigentum gelangen Knoll, Kreibich, Nolte u.a. in ihren Analysen zu der Erkenntnis, dass Eigentümer gegenüber Mietern unter dem Eindruck beruflicher Mobilitätsanforderungen weniger immobil sind.[296]

Deurloo, Dieleman und Clark weisen darauf hin, dass sofern ein Wohnungswechsel von Eigentümern erfolge, dieser selten in ein Mietverhältnis mündet.[297] Faller legt in seinen Analysen fortführend dar, dass in Deutschland häufig mit

[288] Vgl. Häußermann; Siebel (1996), S. 283f.
[289] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 278.
[290] Vgl. ebd., S. 71.
[291] Vgl. Esser (1994), S. 85 und Wagner (1989), S. 171.
[292] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 71.
[293] Herlyn (1990b), S. 46.
[294] Vgl. Mulder; Wagner, S. 46.
[295] Vgl. Pfeiffer, S. 35.
[296] Vgl. Knoll; Kreibich; Nolte u.a., S. 114.
[297] Vgl. Deurloo; Dieleman; Clark, S. 330.

dem Wechsel ins Wohneigentum eine endgültige Wohnlösung angestrebt wird. Insofern bilde ein Wohnungswechsel auf ein anderes Eigentumsobjekt zur Anpassung an veränderte Lebensverhältnisse und Wohnraumbedürfnisse für Eigentümer eher die Ausnahme, während dies in anderen Ländern viel eher der Fall sei.[298] „Die Immobilie [werde] vielfach eher als immobil machend verstanden.“[299] In diesem Zusammenhang gelangen jedoch Geilenkeuser und Helbrecht auf Basis einer qualitativen Erhebung zu der Erkenntnis, dass die Bereitschaft unter den jüngeren Befragten größer ist, Eigentum zu veräußern, als dies bei Älteren der Fall ist.[300]

Laut der Sinus-Trendbefragung 2004 streben gerade Angehörige des Sinus-Milieus „Bürgerliche Mitte“ nach Sicherheit und Stabilität durch Wohneigentum, wobei sie überproportional häufig eine temporäre Verschuldung für Wohneigentum unter Abwägung von Risiken akzeptieren. Während der Eigentumswunsch der „Bürgerlichen Mitte“ durch die Risikoscheue dieser Personengruppe gestört werden könne, lehnten Vertreter der gesellschaftlichen Leitmilieus „Etablierte“, „Postmaterielle“ und „Moderne Performer“ den Eigentumserwerb aufgrund einer langfristigen Bindung vermehrt ab.[301] Diese Bindungsscheue beschreibt Opaschowski als gemieteten Wohn- und Lebensstil auf Zeit. Entgegengesetzt zu „traditionellen“ Mietern, die sich zwar Eigentum wünschen, es aber nicht finanzieren könnten, würden sich Teile der modernen und mobilen Mieter bewusst für ein Mietverhältnis entscheiden, wünschten dabei aber die Annehmlichkeiten von Wohneigentum ohne Verpflichtungen.[302]

Prinzipiell werden nach der Rational-Choice-Theorie günstige Ereignisse, die mit Sicherheit auftreten, jenen riskanten vorgezogen, auch wenn diese von vermeintlich größerem Nutzen sind.[303] Bezogen auf die Erwägung eines Umzugs ist der Wohnungs- bzw. auch Wohnortwechsel mit Unsicherheit behaftet. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise die Aufgabe bisheriger sozialer Kontakte im Wohnumfeld und die Ungewissheit über die Nachbarschaft am neuen Wohnort zu nennen, obgleich die Wohnung am neuen Wohnort eine Verbesserung offeriert. Neben dem Verlust sozialer Kontakte ist ein Umzug auch immer mit finanziellen Risiken behaftet. Diese sind erwartungsgemäß bei Mietern weniger stark ausgeprägt als durch den Verkauf einer Wohnung bzw. eines Hauses bei Eigen-

[298] Vgl. Faller, S. 270f. und Pfeiffer, S. 34.
[299] Faller, S. 271.
[300] Vgl. Geilenkeuser; Helbrecht, S. 13.
[301] Vgl. Appel; Perry; Hallenberg u.a., S. 116.
[302] Vgl. Opaschowski, S. 202.
[303] Vgl. Esser (1999), S. 311.

tümern, weshalb Eigentümer eher einen Umzug scheuen.[304] Aus den verringerten Mobilitätskosten für Mieter ergeben sich Pfeiffer folgend vor allem für mobile Phasen des Lebenszyklus für viele Haushalte Vorteile in einem Mietverhältnis, um Flexibilität beispielsweise in Bezug auf familiäre und berufliche Suchprozesse zu behalten.[305]

Wohneigentum besitzt Individualität durch individuelle und spezifische Wünsche der Eigentümer. Die individuellen Anpassungen haben zwar für die Eigentümer einen hohen investiven Wert, müssen jedoch nicht zwangsläufig den Marktwert der Immobilie steigern, wodurch Abschläge beim Verkauf entstehen können. Auch ist der Schritt ins Wohneigentum mit höheren finanziellen Risiken behaftet – beispielsweise in Form von Krediten – als das Wohnen zur Miete.[306] Analysen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigen in diesem Zusammenhang auf, dass die Wohnbelastungsquote von Eigentümern mit steigendem Alter sinkt, so dass Immobilität von Eigentümern auch Ausdruck geringer Wohnkostenbelastung durch bereits geleistete Kreditabzahlungen darstellt. Unterdessen steigt die Wohnkostenbelastung von Mietern mit zunehmendem Alter an.[307] Behring und Helbrecht führen in diesem Zusammenhang aus, dass die Standardisierung von Wohnimmobilien, wie es beispielsweise eher in den USA und weniger in Deutschland der Fall ist, den Kauf und Verkauf begünstige, da Risiken und Kosten minimiert würden.[308] Die Risikoscheue von Mobilität bei Eigentümern resümieren Häußermann und Petrowsky mit dem „Bedürfnis nach Stabilität der privaten Wohnwelt.“[309]

[304] Vgl. Frick (1996), S. 48.
[305] Vgl. Pfeiffer, S. 33.
[306] Vgl. Frick (1996), S. 48f. und Herlyn (1988), S. 126.
[307] Vgl. DIW (2001), Tabelle 6.
[308] Vgl. Behring; Helbrecht, S. 20f.
[309] Häußermann; Petrowsky, S. 102.

2.3. Raumbezug der Wohnungsnachfrage

Der Lebensstil wirkt in modernen Gesellschaften zunehmend distinktiv. Aus diesem Grund gibt der individuelle Lebensstil Auskunft über personenbezogene Relevanzstrukturen, die die Auslegung der urbanen Alltagswelt bestimmen. Segregationstendenzen im städtischen Raum sind die Konsequenz inkongruenter Relevanzen.[310] Dangschats Überlegungen folgend wird von Individuen der Wohnstandort allgemein so gewählt, dass eine große Ähnlichkeit zwischen dem Lebensstil der Nachbarn und dem eigenen besteht, um Handlungskonflikte und Dissonanzen zu vermeiden.[311] Friedrichs spricht in diesem Zusammenhang von dem Prinzip der Ähnlichkeitsmaximierung.[312] So ermittelt beispielsweise Opaschowski in seinen Analysen, dass jeder vierte Befragte sich wünscht, in Wohnanlagen mit Menschen gleicher Interessen zu leben.[313] Auch Gans vertritt die Auffassung, dass eine zu große Spanne unterschiedlicher Lebensstile zu Konflikten führt. Er entwirft dazu das Konzept einer „balancierten“ Gemeinde, die ein mittleres und moderates Maß an Heterogenität zur Stabilität aufweisen sollte.[314] Die Nachbarschaft erlangt damit eine zentrale Bedeutung bei der Debatte um Segregation als „Folge der Übersetzung sozialer Distanz in räumliche Distanz.“[315][316] Opaschowski prognostiziert in diesem Zusammenhang, dass zukünftig trotz relativ guter Wohnraumversorgung die soziale Polarisierung in den Städten zunehmen werde.[317]

Für Lüdtke entstehen Gebiete mit homogenen Lebensstiltypen durch das probeweise Aussenden von Stilsignalen im Wohnumfeld. Erfolgreiche Sendungen werden auf symbolischer und sozialer Ebene in einem wechselseitigen Prozess von Versuch und Irrtum ausgewählt und verdichtet.[318] Friedrichs führt in diesem Zusammenhang aus, dass je ähnlicher Verhaltensmuster und die soziale Homogenität seien, desto eher finde eine Interaktion innerhalb der Nachbarschaft statt.[319] Die Befunde und Annahmen verweisen auf das menschliche Bedürfnis, sich mit Anderen zu vergleichen.[320] Segregation bildet in diesem Erklärungsansatz eine

[310] Vgl. Alisch; Dangschat, S. 80ff. und Abels (2006), S. 210.
[311] Vgl. Dangschat (1994), S. 444f.
[312] Vgl. Friedrichs (1995), S. 93.
[313] Vgl. Opaschowski, S. 200.
[314] Vgl. Gans (zusammengefasst nach Blasius; Friedrichs, S. 17).
[315] Häußermann (2012b), S. 383.
[316] Vgl. Beck; Perry, S. 118.
[317] Vgl. Opaschowski, S. 7.
[318] Vgl. Lüdtke (1989), S. 146.
[319] Vgl. Friedrichs (1983), S. 250.
[320] Vgl. Frey; Gaska, S. 297ff.

gezielte Koorientierung von Akteuren bei der sozialen und symbolischen Aneignung von Raum.[321]

Bonaiuto u.a. weisen in diesem Zusammenhang empirisch nach, dass die Ortsbindung von Bewohnern umso stärker ausgeprägt ist, je positiver die sozialen und nachbarschaftlichen Kontakte wahrgenommen und bewertet werden.[322] Häußermann und Siebel folgern aus übereinstimmenden Erkenntnissen, dass räumliche Nähe noch keine Nachbarschaft im Sinne sozialer Beziehungen schafft, wodurch die Vorstellung von heterogenen Nachbarschaften unterlaufen wird.[323] Müller geht zudem von einer zunehmenden sowohl sozialstrukturellen als auch sozialkulturellen Distinktion bzw. Segregation im städtischen Raum aus, die es „immer schwieriger [mache], eine 'soziale Durchmischung' in den einzelnen Stadtvierteln zu erreichen.“[324] Auch Opaschowski sieht zukünftig die Gefahr, dass die soziale Mischung im Quartier verloren gehe und sich daraus soziale Problemlagen entwickeln würden.[325]

Konträr zur These der Homogenisierung von Nachbarschaften vertritt Schulze die Auffassung, dass räumliche Segregationen und Nachbarschaftskontakte von Haushalten ähnlicher sozialer Lage abgenommen haben.[326] Allgemein relativiert er den Raumbezug von Lebensstilgruppen, indem er davon spricht, dass Lebensstilgruppen zunehmend losgelöst von Wohngebieten zu betrachten sind.[327] „Jeder kann überall wohnen und von überall herkommen.“[328] Vielmehr seien Lebensstile an ihren Inszenierungsorten im öffentlichen Raum anzutreffen.[329] Die Inszenierungsorte mit ihren homogenen Angeboten beschreibt Schulze als Szenen. In seiner Untersuchung dieser Szenen auf Basis einer Bevölkerungsbefragung in Nürnberg identifiziert er eine Hochkulturszene, eine neue Kulturszene sowie eine Kulturladen- und eine Kneipenszene, denen er seine Milieus zuordnet.[330] Die Szenen bildeten die öffentliche Bühne und Orte der Binnenkommunikation, wobei die öffentliche Wahrnehmung zwischen einzelnen Lebensstilgruppen ungleich verteilt sein. So verfügten vor allem Angehörige des von ihm identi-

[321] Vgl. Otte (2008), S. 259.
[322] Vgl. Bonaiuto; Aiello; Perugini u.a., S. 340ff.
[323] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 112.
[324] Vgl. Müller (2012a), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138455/die-pluralisierung-sozialer-milieus-und-lebensstile.
[325] Vgl. Opaschowski, S. 8.
[326] Vgl. Schulze (1990), S. 427.
[327] Vgl. Schulze (1993), S. 196.
[328] Ebd., S. 196.
[329] Vgl. ebd.
[330] Vgl. ebd., S. 459ff.

fizierten Selbstverwirklichungsmilieus über vergleichsweise hohe öffentliche Wahrnehmung, die über seine zahlenmäßige Bedeutung hinausgehe.[331]

Ähnlich wie Schulze geht auch Beck davon aus, dass die räumliche Determiniertheit des Handelns abnehme.[332] Dangschat widerspricht zwar vehement der These von Schulze zur abnehmenden Segregation, stützt aber dessen Idee eines „Raums der Szenerie", wobei er darauf hinweist, dass auch dieser Raum entgegengesetzt zur Auffassung von Schulze Macht- und Konkurrenzkomponenten enthalte. Dangschat entwirft konträr zu Schulze das Bild einer geteilten Stadt, deren Teilung die freizeitbezogenen Szenen und insbesondere die räumliche Konzentration von Wohnstandorten verschiedener Bevölkerungsgruppen betreffe.[333]

Schneider und Spellerberg sehen in den Überlegungen von Schulze einen zutreffenden Widerspruch, als dass er einerseits die Wohnortabhängigkeit von Lebensstilgruppen bestreitet und einen räumlichen Bezug von Lebensstilgruppen mittels Inszenierungsorten herstellt sowie andererseits einige seiner konzipierten Milieus das direkte Wohnumfeld zum Ausleben ihres Lebensstils benötigen. So agiert beispielsweise das von Schulze identifizierte „Harmoniemilieu" innerhalb eines engen außerhäuslichen Aktionsradius. Darüber hinaus sehen Scheider und Spellerberg eine Kongruenz von Wohnorten und Inszenierungsorten gegeben, wodurch die Wohnortabhängigkeit von Lebensstilgruppen nicht bestritten werden könne.[334] Spellerberg führt in diesem Zusammenhang aus, dass von Lebensstilen eine erhöhte Prägekraft für Stadtteile ausgehe, da die spezifische Nachfrage der sich ansiedelnden Stadtteilbewohner mitunter auch besondere Angebote vor Ort nach sich ziehe.[335] Den Analysen von Spellerberg zufolge hätten bestimmte Lebensstilgruppen eine Affinität für bestimmte Stadtteile und -lagen, während andere Lebensstilgruppen breit im städtischen Raum streuten. Es gebe aber keine Wohnviertel, die nur von einer Lebensstilgruppe bewohnt würden.[336] Auch Kasper und Scheiner ermitteln auf Basis einer standardisierten Erhebung in drei Kölner Wohnquartieren lebensstilspezifische Wohnsituationen, die sie auf die Segregation zwischen den Lebensstilgruppen und die ungleiche räumliche Verteilung bestimmter Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen zurückführen.[337]

[331] Vgl. Schulze (1990), S. 427 und Schulze (1993), S. 494.
[332] Vgl. Beck (1986), S. 124f.
[333] Vgl. Dangschat (1994a), S. 343ff.
[334] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 80f.
[335] Vgl. Spellerberg (2007), S. 143 und Urban; Weiser, S. 23ff.
[336] Vgl. Spellerberg (2007), S. 200ff.
[337] Vgl. Kasper; Scheiner, S. 26.

Lüdtke sieht die Möglichkeit, dass einzelne Lebensstiltypen ganze Stadtquartiere im Stadium der sozialen Schließung und Segregation prägen können.[338] Beck und Perry relativieren in diesem Zusammenhang die Bedeutung des Quartiers für moderne Milieus. Das Quartier werde für diese Personengruppen zur „austauschbaren Kulisse".[339] „Gesucht wird nicht ein Quartier, sondern ein Typ von Quartier."[340] Konträr dazu weisen Beck und Perry in ihren Analysen für traditionelle Milieus den Wunsch nach Verwurzelung und Gewohnheit, vermischt mit Inflexibilität, in Bezug auf den Quartierskontext nach.[341]

Ein Modell, das einerseits die räumlich akzentuierte Inszenierung von Lebensstilgruppen im öffentlichen Raum im Sinne von Schulze aufnimmt und andererseits eine Wohnortaffinität von Lebensstilgruppen nicht bestreitet, ist durch Kasper und Scheiner aufgestellt worden, da sie den Aspekt der Alltagsmobilität aufnehmen. Ihren Überlegungen zufolge besteht sowohl eine Interdependenz zwischen Wohnort und Lebensstil, den sie als partiell abhängig von der individuellen Lebenslage definieren, als auch zwischen Alltagsmobilität und Lebensstil. Gleichzeitig bestehe auch eine Interaktion zwischen Wohnort und Alltagsmobilität.[342] In diesem Zusammenhang stellen die von Schulze beschriebenen Szenen Ziele bzw. Aktionsräume der Alltagsmobilität dar, deren Anbindung an den Wohnort gegeben sein sollten.

2.3.1. Wohnort als Kompromiss zwischen Erwünschtem und Machbarem

Der bisherigen Darstellung von Segregation ist zugrunde gelegt worden, dass die Wohnstandortwahl dem Lebensstil entsprechend nutzenmaximierend und freiwillig gewählt wird. Als Resultat entsteht eine freiwillige Segregation beruhend auf der Bevorzugung einer gleichartigen sozialen Umgebung. Spellerberg führt an, dass die Wohnstandortwahl häufig auch einen Kompromiss darstellt, so dass die verwirklichte Wohnlage nicht der Wunschlage entspricht.[343] Desbarats beschreibt die Wohnungsnachfrage in diesem Zusammenhang als Kompromiss zwischen Erwünschtem und Machbarem auf Grundlage von internen und externen Restriktionen.[344] Insofern ergibt sich soziale Segregation von Haushalten aus dem Zu-

[338] Vgl. Lüdtke (1989), S. 71.
[339] Vgl. Beck; Perry, S. 118.
[340] Ebd.
[341] Vgl. ebd.
[342] Vgl. Kasper; Scheiner, S. 24.
[343] Vgl. Spellerberg (2007), S. 185.
[344] Vgl. Desbarats, S. 341ff.

sammenspiel von Akteuren auf der Angebots- und Nachfrageseite.[345] So begreift auch Odermatt die Wohnstandortverteilung als Folge der Handlungen von Akteuren auf Ebene der Produktions- und Zirkulationssphäre sowie der Konsumtionssphäre. Akteure der Produktions- und Zirkulationssphäre stellen im Ansatz von Odermatt u.a. Vermieter, Investoren, Architekten, Immobilienmakler und Kreditinstitute dar. Konträr dazu stehen in seinem Ansatz die Privathaushalte als Akteure der Konsumtionssphäre. Die Handlungen aller Akteure formieren die Struktur des Wohnungsmarkts und reproduzieren diese. Dabei schreibt Odermatt den Akteuren der Produktions- und Zirkulationssphäre ein größeres Handlungspotenzial zu als den Privathaushalten. Geleitet von ökonomischen Interessen bestimmen die Akteure der Produktions- und Zirkulationssphäre die Angebotsstruktur, die ihrerseits auf mögliche Nachfrager trifft und damit ökonomische Bestätigung findet. Auf diese Weise können Wohnbedürfnisse und -präferenzen der Nachfrager nur im Rahmen der fixierten Angebotsstrukturen und individueller Ressourcen realisiert werden.[346]

Interne Restriktionen sind durch die individuelle Ressourcenausstattung ökonomischer, kognitiver und sozialer Art gegeben.[347] Abel und Rütten führen in diesem Kontext aus, dass nicht nur mangelnde Ressourcen, sondern auch grundlegende Orientierungen Verhaltensspielräume einschränken können.[348] Häußermann und Siebel gehen davon aus, dass mit abnehmender Bedeutung von internen Restriktionen die persönlichen Wohnpräferenzen an Gewicht gewinnen.[349] Das Ausmaß an Informationen und deren Qualität sind entscheidend für den Mobilitätsprozess. Es ist davon auszugehen, dass der von Wolpert definierte „action space“ positiv korreliert mit dem von Bourdieu aufgefassten inkorporierten kulturellen Kapital, dem sozialen Kapital und dem ökonomischen Kapital.[350] Während das soziale Kapital bei Bourdieu zur Konstitution des sozialen Raums eher vernachlässigt wird, schreibt er dem sozialen Kapital bezogen auf den Prozess der Segregation eine wesentliche Bedeutung zu.[351] Auch für Dangschat sind soziale Netzwerke untrennbar mit einem Raumbezug verbunden. Der durch soziale Netzwerke konstituierte Raum könne unterschiedlich groß sowie unterschiedlich gut ausgestattet sein.[352] Den sozialen Netzwerkgedanken von Bourdieu unterstreicht auch Blasius in seinen Untersuchungen, wo er das soziale Kapital als

[345] Vgl. Farwick (2001), S. 54ff.
[346] Vgl. Odermatt, S. 136ff.
[347] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 157f.
[348] Vgl. Abel; Rütten, S. 221.
[349] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 154.
[350] Vgl. Wolpert (1966), S. 94.
[351] Vgl. Bourdieu (1991), S. 31.
[352] Vgl. Dangschat (1994b), S. 436.

entscheidend für eine gute Kenntnis über verfügbare Wohnalternativen herausstellt.[353] Häußermann und Siebel führen in diesem Zusammenhang aus, dass die Dichte und Reichweite von Netzwerkkontakten mit dem Lebenszyklus und mit der Zugehörigkeit zu sozialen Schichten variiert.[354]

Die Konkurrenz um Wohnraum ist im Sinne Bourdieus Ausdruck von Lebensstilkonflikten, welche er anhand von herrschenden und beherrschten Lebensstilen, räumlich beschrieben durch Zentrum und Peripherie, skizziert. Soziale Rangordnungen spiegeln sich für Bourdieu stets in der Anordnung der Personen in physischen Räumen wider.[355] Lokalisationsprofite seien vor allem dann zu erwarten, wenn die Kontrolle über den Zugang zu dem angeeigneten Raum durch andere hoch ist.[356]

Häußermann und Siebel betrachten den städtischen Raum als Austragungsort von sozialen und symbolischen Konflikten.[357] Eine zentrale Rolle spielt dabei für Blasius das ökonomische Kapital als Zugang zu Teilmärkten des Wohnungsmarkts.[358] Analog dazu legen Harth und Scheller dar, dass für jeden zweiten Befragten in ihren Analysen zur Bedeutung des Wohnens in West- und Ostdeutschland die Wohnung Ausdruck der gesellschaftlichen Stellung ist, die der Befragte einnimmt. Konträr dazu betont jeder Dritte ihrer Befragung den Notwendigkeitsaspekt der Wohnung.[359] Harth, Herlyn und Scheller zeigen in diesem Zusammenhang auf, dass sowohl die wohlhabendsten als auch die ärmsten Bevölkerungsgruppen verstärkt segregiert leben, während sich Haushalte mittlerer Einkommenspositionen am wenigsten räumlich absondern würden.[360]

Der herausragenden Bedeutung des ökonomischen Kapitals als Zugang zu Teilmärkten des Wohnungsmarkts stimmen auch Häußermann und Siebel zu, betonen dabei aber noch die symbolische Dimension von Raumbezügen hinsichtlich von Dominanz und Selbstrepräsentation.[361] So erfolge eine positive oder negative Etikettierung von Wohnlagen durch die Architektur, städtebauliche Gestaltung, Bebauungsdichte und landschaftliche Lagequalitäten.[362] Ergänzend fügt Dangschat an, dass nachbarschaftliche Lebensstilkonflikte besonders konfliktreich sind, wenn das ökonomische Kapital der Konkurrenten unterschiedlich hoch ist. Insofern spiele das ökonomische Kapital nicht nur eine wichtige Zugangsrolle,

[353] Vgl. Blasius, S. 19.
[354] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 113.
[355] Vgl. Bourdieu (1987) und Schneider; Spellerberg, S. 83f.
[356] Vgl. Bourdieu (1991), S. 30 und Dangschat (1994b), S. 439.
[357] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 139.
[358] Vgl. Blasius, S. 18.
[359] Vgl. Harth; Scheller, S. 84.
[360] Vgl. Harth; Herlyn; Scheller, S. 19ff.
[361] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 140.
[362] Vgl. ebd., S. 157.

sondern sei auch bedeutsam bei dem Erhalt des Wohnstandorts, womit er auf die ökonomische und soziokulturelle Umgestaltung von Quartieren verweist.[363]

Der Auffassung von Bourdieu folgt auch Horr, indem er das Suchverhalten eines Haushalts nach einem Alternativwohnort in Abhängigkeit zum ökonomischen, kulturellen und sozialen Kapital stellt. Die zur Verfügung stehenden Wohnungen am Wohnungsmarkt, soweit sie dem Betreffenden bekannt sind, würden in einem ersten Schritt anhand von individuellen Wohnwünschen und -präferenzen, die ebenfalls Ausdruck des ökonomischen, kulturellen und sozialen Kapital seien, selektiert. Aus diesem Alternativenset erfolge dann in einem zweiten Schritt der Werterwartungstheorie folgend regulär die subjektiv nutzenmaximale Wohnentscheidung, wobei Horr anmerkt, dass diese durch konkurrierende Nachfrager gestört werden könnte. Für Horr bestimmen das ökonomische, kulturelle und soziale Kapital den Suchradius, die Suchstrategie und den Suchumfang, wodurch die räumliche Verteilung eines Alternativensets eingeschränkt werde. Resultat sei, dass Teilen der Bevölkerung keine wirkliche Wahlfreiheit des Wohnorts zukomme.[364]

Weitergehend stehen die Mobilitätsentscheidung und die Wohnstandortwahl unter dem Eindruck von externen Restriktionen. So sind Umzugsvorhaben prinzipiell auf entspannten Wohnungsmärkten leichter als auf angespannten Wohnungsmärkten umzusetzen. Wo viele Wohnungsbewerber auf wenige Wohnungsangebote treffen, hat dies in der Regel einen Anstieg der Mieten und Immobilienpreise zur Folge, wodurch einkommensschwächere Gruppen durch eine angespannte Wohnungsmarktlage stärker in der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche beeinträchtigt würden als einkommensstarke Gruppen.[365] Halm und Sauer verweisen darauf, dass aufgrund der Wirksamkeit von Wohnungsmarktmechanismen generell nicht von freiwilliger Segregation gesprochen werden könne.[366] Häußermann und Siebel sehen darüber hinaus Eingriffe in die freie Wohnungswahl durch administrative Richtlinien wie den sozialen Wohnungsbau, die politische Differenzierung von Räumen auf Grundlage von Infrastruktur-, Wohnungs- und Stadtentwicklungskonzepten oder durch informelle Diskriminierung gegeben.[367] Ihrer Aussage ist gegenüberzustellen, dass Deregulierungsprozesse des Wohnungsmarkts zur Verringerung öffentlicher Einflussnahme geführt haben, so dass die Kommunen zunehmend auf privatwirtschaftliches Engagement ange-

[363] Vgl. Dangschat (1994a), S. 347.
[364] Vgl. Horr, S. 313f.
[365] Vgl. Frick (1998), S. 779.
[366] Vgl. Halm; Sauer, S. 22.
[367] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 156f.

wiesen sind. In diesem Zusammenhang sind eine Verringerung belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungsbestände, die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und die Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienmärkte zu nennen. Die Partnerschaft von Kommunen und privatwirtschaftlichen Akteuren am Wohnungsmarkt hängt dabei nicht unwesentlich vom Geschäftsmodell des Unternehmens ab: Handelt es sich um Wohnungsbestandshalter, die langfristig vor Ort sein werden, oder um Eigentümer, bei denen kurzfristige wirtschaftlichen Interesse überwiegen.[368]

Als Folge von internen und externen Restriktionen entsteht mitunter unfreiwillige Segregation. Diese kann auch als unfreiwillige Folge freiwilliger Segregation anderer Bevölkerungsgruppen betrachtet werden.[369] Dangschat versteht den Wohnort als Anpassung und zugleich als Eingeständnis sozial-strukturell begrenzter Möglichkeiten.[370] Gerade in prosperierenden Ballungsräumen mit hoher sozialer Dynamik werde laut Michailow erfahrbar, wie bestimmte Präferenzmuster eines Lebensstils die Ressourcennutzung, die Lebensqualität sowie die sozialräumliche Verteilung und Versorgung von anderen Individuen tangieren. Aus Angst vor dem sozialen Abstieg würden Abgrenzungen nach unten und soziale Schließungen vorangetrieben.[371]

Die räumliche Trennung von Bevölkerungsgruppen ist aber nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit einer sozialen Trennung. Häußermann und Siebel empfehlen, die Bewertung sozialer Segregation nach sozialer Gruppe und nach den Gründen ihres Entstehens zu differenzieren.[372] Im Fokus des wissenschaftlichen Interesses stehen dabei vor allem sozial homogene Wohngebiete von benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Dies betrifft sowohl einkommensschwache Haushalte als auch ethnische Minderheiten.[373] In diesem Zusammenhang führt Dangschat aus, dass jedes Merkmal sozialer Ungleichheit ein in sich und in der Kombination mit anderen Merkmalen unterschiedliches Risiko sozialer Benachteiligung beinhalte.[374] So identifiziert Seifert, dass Personen mit Migrationshintergrund aufgrund ihrer ökonomischen und gesellschaftlichen Situation besonders häufig von Armut betroffen sind.[375] Wo sich soziale und ethnische Segregation überlagern,

[368] Vgl. GdW (2010), S. 17.
[369] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 140.
[370] Vgl. Dangschat (1994b), S. 450.
[371] Vgl. Michailow, S. 45.
[372] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 146 sowie Siebel (2013), S. 6.
[373] Vgl. Häußermann (2012a), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138640/segregation und Volkmann, S.18.
[374] Vgl. Dangschat (1994b), S. 435.
[375] Vgl. Seifert, S. 253.

wird die Situation in Politik und Öffentlichkeit als problematisch betrachtet.[376] Dahinter steht die Befürchtung, dass gesellschaftliche Randgruppen vom allgemeinen Wohlstand abgekoppelt würden und die Polarisierung zwischen privilegierten und benachteiligten Bevölkerungsschichten zunehme.[377]

Das Wohnquartier stellt im Allgemeinen in unterschiedlichem Maße eine Ressource oder Constraints dar.[378] Insofern ist „das Quartier im fördernden oder einschränkenden Sinne Ort des Wohnens, Chance der Existenzsicherung, Ort der Teilhabe an gesellschaftlichen Institutionen und Ort des sozialen Austausches."[379]

Kronauer verweist in diesem Zusammenhang auf Basis einer Erhebung in zwei Hamburger Wohnquartieren mit benachteiligter Bevölkerung darauf, dass die Wirkung von Quartieren als Ressource oder Restriktion davon abhängt, ob und wie weit die Quartiersbewohner bei der Wohnentscheidung eine freie Wahl treffen könnten. Seiner Ansicht nach macht es angesichts der Verschiedenheit von Lebensbedingungen in einzelnen Quartieren einen wichtigen Unterschied, ob individuelle Entscheidungen beim Zuzug oder beim Verbleib im Quartier zum Tragen kommen oder ob allein Marktzwänge den Ausschlag geben.[380] Halm und Sauer fügen als Einschränkung zu den Erkenntnissen von Kronauer hinzu, dass erzwungene und freiwillige Segregation selten zweifelsfrei zu bestimmen sind.[381] Dieser Argumentation folgen implizit auch Häußermann und Siebel, indem sie darlegen, dass die Messung von Wohnzufriedenheit als Indikator individueller Bedürfnisbefriedigung aufgrund von Zufriedenheitsparadoxien nur eingeschränkt für benachteiligte Bevölkerungsgruppen angewendet werden könne.[382] Individuelle Wohnansprüche, Vergleichsmaßstäbe und letztlich Anpassungsprozesse lassen nicht zwangsläufig einen linearen Zusammenhang zwischen empfundener Wohnzufriedenheit und objektiven Wohnbedingungen erwarten. So ist in Quartieren mit objektiv widrigen Wohnbedingungen zu beobachten, dass ein großer Teil der Bewohner mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist. Diskutiert wird dieses Zufriedenheitsparadoxon zumeist im Zusammenhang mit resignativer Anpassung der Bewohner.[383] Um im Sinne des Stress-threshold-Ansatzes die Anspruchslücke zwischen aktueller und gewünschter Wohnsituation möglichst gering zu halten,

[376] Vgl. Häußermann (2012a), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138640/segregation.
[377] Vgl. Böhnke, S. 31.
[378] Vgl. Herlyn; Lakemann; Lettko, S. 234.
[379] Ebd., S. 234.
[380] Vgl. Kronauer, S. 54f.
[381] Vgl. Halm; Sauer, S. 22.
[382] Vgl. Häußermann; Siebel (1996), S. 218 sowie Siebel (2013), S. 6.
[383] Für weitere Informationen vgl. Amérigo; Aragonés sowie Ipsen.

neigen die Betroffenen dazu, ihre Wohnbedürfnisse der vermeintlich unveränderlichen widrigen Wohnsituation anzupassen.[384] Zapf merkt an, dass dieser Umstand vor allem für Personen gilt, die unter sozialem Druck stehen oder unter diesen geraten würden.[385] Insofern sind Rückschlüsse von der subjektiv empfundenen Wohnzufriedenheit auf den Sachverhalt *e*rzwungener oder freiwilliger Segregation nicht zweifelsfrei möglich.

Eine Benachteiligung durch den Wohnort wird sichtbar in der Bausubstanz, der Siedlungsstruktur, dem Nutzwert der Außenflächen, in der Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur oder in der infrastrukturellen Ausstattung des Quartiers.[386] Mit steigender Segregation in den Städten gewinnt die Frage nach den sozialen Konsequenzen der räumlichen Konzentration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen zunehmend an Bedeutung. Es wird befürchtet, dass aus „benachteiligten Quartieren benachteiligende Quartiere werden können."[387]

Farwick thematisiert im Zusammenhang von Constraints drei Aspekte als Ausgangspunkt von negativen Quartierseffekten: 1) eine geringe Ressourcenausstattung aufgrund schwacher sozialer Netzwerke sowie fehlender sozialer Infrastruktur, 2) das Erlernen von Handlungsmustern und Normen, die Lebensmöglichkeiten beeinträchtigen, 3) stigmatisierende und diskriminierende Einflüsse benachteiligter Wohnquartiere.[388]

Analog zu Farwick sprechen Häußermann und Siebel von drei benachteiligenden Dimensionen: materielle, soziale und symbolische Dimension. Die materielle Dimension umfasst infrastrukturelle Defizite und mögliche Belastungen und Beeinträchtigungen im Wohnquartier, zum Beispiel durch Verkehrsaufkommen. Häußermann und Siebel sehen soziale Beeinträchtigungen in benachteiligten Quartieren durch unzuverlässige und wenig leistungsfähige informelle soziale Netzwerke, unverträgliche Lebensweisen mit Konfliktpotenzial und Lernprozessen von Normen und Verhaltensweisen, die von der Mehrheitsgesellschaft abweichen.[389]

In diesem Zusammenhang identifizieren Blasius und Friedrichs innerhalb ihrer Untersuchungen von vier benachteiligten Wohngebieten in Köln, dass mit zunehmender Benachteiligung die Netzwerke der Bewohner kleiner würden. Weitergehend beschränkten sich mit zunehmender Benachteiligung der Bewohner ihre Aktivitäten verstärkt auf das eigene Wohngebiet.[390]

[384] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 141.
[385] Vgl. Zapf, S. 20ff.
[386] Vgl. GdW (2010), S. 18ff. und Opaschowski, S. 8
[387] Häußermann; Siebel (2004), S. 159.
[388] Vgl. Farwick (2004), S. 258.
[389] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 165.
[390] Vgl. Blasius; Friedrichs, S. 194.

Häußermann gibt aber zu bedenken, dass Quartiere mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen durchaus auch eine vergleichsweise starke Binnenintegration aufweisen können, so dass das homogene Milieu bis zu einem gewissen Grad auch eine soziale Einbettung biete.[391] Wenn Lebensstile einen Teil der persönlichen Identität bilden, dann sind sie anfällig für die Verletzbarkeit der Scham- und Peinlichkeitsgrenzen. Daraus resultiert, dass soziale Beziehungen so gestaltet werden, dass sie aus Gefahr vor Achtungsverlusten Rückzugsmöglichkeiten offen lassen.[392] Aus dieser Perspektive betrachtet, schaffen natürlich von der Außenwelt als problembehaftete bewertete Quartiere für sozial schwächere Personen einen Raum, wo Schamgefühl und Ausgrenzungserfahrungen minimiert werden, da Erfahrungen von Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von Transferleistungen etc. nicht zum Stigma werden, sondern durchaus zur „Normalität" der Quartiersbewohner und ihrer nachwachsenden Generationen gehören.[393]

Farwick betrachtet sowohl Nachbarschaften als auch quartiersnahe soziale Infrastruktureinrichtungen als handlungsrelevante Ressourcen zur alltäglichen Lebensbewältigung in benachteiligten Quartieren. Von Einrichtungen der sozialen Dienste im Wohnquartier ginge eine wichtige kompensatorische bzw. flankierende Funktion für fehlende oder unzureichende individuelle Selbsthilfepotenziale aus.[394] Symbolische Beeinträchtigungen bestehen laut Häußermann und Siebel in dreierlei Hinsicht: erstens das Eingeständnis von benachteiligten Wohn- und Lebensbedingungen durch die Bewohner, zweitens die mögliche Übernahme von Fremdzuschreibungen als Selbstbild und drittens Chancenungleichheit durch die negativ konnotierte Adresse. Häußermann und Siebel gehen davon aus, dass die von ihnen beschriebenen benachteiligenden Dimensionen sich überlagern und verstärken können.[395]

Blasius und Friedrichs empfehlen, in benachteiligten Gebieten nicht von einer homogenen Bevölkerung auszugehen. So gebe es einerseits Haushalte, die sich in diesen Gebieten weiterhin an der „Mehrheitsgesellschaft" orientierten und andererseits Haushalte, die marginalisiert und sozial isoliert seien.[396] Dieser Ansicht schließen sich auch Keim und Neef auf Basis ihrer Analysen an, innerhalb derer sie ein Nebeneinander verschiedener Milieus mit sozial stützenden und ein-

[391] Vgl. Häußermann (2012a), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138640/segregation.
[392] Vgl. Michailow, S. 41.
[393] Vgl. Strohmeier; Kersting, S.238.
[394] Vgl. Farwick (2004), S. 259.
[395] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 165f.
[396] Vgl. Blasius; Friedrichs, S. 28.

schließenden Wirkungen in benachteiligten Quartieren feststellen.[397] Keim differenziert im Zusammenhang zwischen Integration und Ausgrenzung nach drei Haushaltstypen: stabile, prekäre und ausgegrenzte Haushalte. Während stabile Haushalte entweder unterstützt durch den Quartierskontext oder auch trotz widriger Quartiersumstände den Anschluss an die Mehrheitsgesellschaft halten könnten, würden die ausgegrenzten Haushalte durch den Quartierskontext belastet und sich weiter von der Mehrheitsgesellschaft entfernen. Auch die prekären Haushalte leben nach der Differenzierung von Keim abgekoppelt von der Mehrheitsgesellschaft, würden aber im Gegensatz zu den ausgegrenzten Haushalten durch das Quartier gestützt.[398]

Empirische Studien deuten darauf hin, dass die prekäre Lebenssituation in benachteiligten Quartieren im Zeitverlauf fortbesteht.[399] Diese Entwicklung führt Jargowsky auf drei unterschiedliche Prozesse in den betreffenden Gebieten zurück: 1) zunehmende Verarmung der Bewohner, 2) selektive Fortzüge, 3) selektive Zuzüge.[400]

Jargowsky sieht bei Bewohnern benachteiligter Gebiete aufgrund ihrer Qualifikationen und Einkommen eine erhöhte Anfälligkeit für ökonomische Veränderungen.[401] Wenn die beschriebene Kultur der Abweichung im Quartier dominant wird, entstehen selektive Fortzüge. Diese gehen vor allem von Familien mit Kindern aus, die negative Sozialisationseffekte für ihre Kinder fürchten, sowie auch von sozial bessergestellten Haushalten. Die mobilen Haushalte schwächten mit ihrem Fortzug laut Häußermann und Siebel die soziale Kompetenz und die politische Repräsentation im Quartier.[402] Keim und Neff sehen in der mitunter hohen Fluktuation in benachteiligten Quartieren eine zusätzliche Schwächung nachbarschaftlicher Beziehungen.[403] Selektive Fortzüge einkommensstärkerer und aufstiegsorientierter Haushalte aus benachteiligten Quartieren führen mitunter zur „sozialen Homogenisierung auf niedrigem Niveau“.[404] Entlang dieser Argumentationslinien weisen Brown, Brown und Perkins auf Basis ihrer Untersuchungen nach, dass subjektiv wahrgenommene Beeinträchtigungen, Kriminalitätsfurcht und soziale Kohäsion bedeutsame Prädiktoren für die Ortsbindung darstellen.[405]

[397] Vgl. Keim; Neef (2000b), S. 269f.
[398] Vgl. Keim. S. 170.
[399] Vgl. dazu die Untersuchungen von Alisch; Dangschat, Blasius; Friedrichs, Farwick sowie Farwick; Voges.
[400] Vgl. Jargowsky, S. 51ff.
[401] Vgl. ebd., S. 118ff.
[402] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 166f.
[403] Vgl. Keim; Neef (2000a), S. 35.
[404] Alisch; Dangschat, S. 82.
[405] Vgl. Brown; Brown; Perkins, S. 262ff.

Blasius und Friedrichs gelangen in ihren Untersuchungen benachteiligter Quartiere zu der Erkenntnis, dass eine Billigung von abweichenden Verhaltensweisen von dem Grad der Benachteiligung des Wohngebiets abhängt.[406]
Sofern ein Umzug aus finanziellen Gründen nicht möglich ist, sehen Häußermann und Siebel es als wahrscheinlich an, dass eine Anpassung an die soziale Umwelt des Quartiers erfolgt. Hohe Leerstandsraten und niedrige Mietpreise bewirken zusätzlich einen selektiven Zuzug von einkommensschwächeren Haushalten.[407] Der Zuzug von einkommensschwächeren Haushalten ist weitergehend auch Folge der kommunalen Belegungspolitik.[408]
Iwanow und Franz folgend, veränderten sozial selektive Fort- und Zuzüge die Bewohnerschaft eines Quartiers umso schneller, je geringer die urbane Gesamtbevölkerung wachse und je stärker der Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt ausfalle.[409] Laut Häußermann und Kapphan forciert eine entspannte Wohnungsmarktlage derartige selektive Fortzüge aus benachteiligten Quartieren, da unter diesen Bedingungen einer größeren Zahl von Haushalten mehr Möglichkeiten zur Wohnortwahl zur Verfügung stehen.[410]

Um soziale Auseinandersetzungen zu verhindern, fordert Opaschowski, dass eine integrativ wirkende Stadtentwicklungspolitik aktiv werden müsse, um das Leitbild „Soziale Stadt“ zu retten.[411] Mit dem übergeordneten Ziel, die Lebens- und Wohnsituation in benachteiligten Quartieren zu verbessern, sind die Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau West“ bzw. „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen worden. Während das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ bzw. „Stadtumbau Ost“ die qualitative Aufwertung und Anpassung des Gebäudebestands sowie des öffentlichen Raums im Quartier in den Vordergrund stellt, richtet sich das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ neben einer Erhöhung der Wohnqualität auf die sozialen Beeinträchtigungen in benachteiligten Quartieren und auf die gesellschaftliche Integration der Bewohnergruppen.[412] Abgeleitet aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern und -schwerpunkten der beiden Programme ergeben sich auch differierende Einsatzgebiete: So richtet sich das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

[406] Vgl. Blasius; Friedrichs, S. 195.
[407] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 166f.
[408] Vgl. Blasius; Friedrichs, S. 16.
[409] Vgl. Iwanow; Franz, S. 98.
[410] Vgl. Häußermann; Kapphan, S. 215.
[411] Vgl. Opaschowski, S. 8.
[412] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013a), http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_1087344/StBauF/DE/StadtumbauWest/ stadtumbau__west__node.html?__nnn=true und Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013b), http://www.staedtebaufoerderung.info/cln_032/nn_512384/StBauF/DE/SozialeStadt/ soziale__stadt__node.html?__nnn=true.

ausschließlich an benachteiligte Stadtteile und Quartiere, während das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ bzw. „Stadtumbau Ost“ breiter angelegt ist und als ganzheitliches Stadtentwicklungsprogramm, das dem demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel entgegenwirken soll, verstanden werden soll.[413]

Quartierentwicklungsprogramme können auf verschiedenen Ebenen positive Veränderungen bewirken, jedoch sei laut Farwick „eine grundlegende Veränderung der Entwicklung der Quartiere [...] jedoch schwerlich möglich.“[414] Keller gibt im Kontext der Reichweite von Quartiersmaßnahmen zu bedenken, dass von der Norm der Mehrheitsgesellschaft abweichendes Verhalten durch die betroffenen Personen nicht zwangsläufig als solches erkannt oder als irrational bezeichnet werde.[415] Eine weitere Herausforderung stellt die von den Förderungsprogrammen explizit gewünschte Bürgerbeteiligung an den Quartiersmaßnahmen dar.[416]

Auf Basis von Analysen im Bremer Stadtgebiet stellt Farwick resignierend fest, dass Nachbarschaftskonflikte im Rahmen der Quartierentwicklungsprogramme weitaus schwerer zu lösen sind als bauliche oder städtebauliche Missstände. Es könnten seiner Ansicht nach lediglich sichtbare Zeichen gesetzt, Quartiere stabilisiert, Konflikte entschärft, die Identifikation mit dem Quartier gestärkt, die Handlungsmöglichkeiten der Bewohner erweitert und das Image des Quartiers verbessert werden.[417] Für Strohmeier liegen die Enttäuschungen über die Wirkung sozialintegrativer Quartiersmaßnahmen weitergehend darin begründet, dass aus Bewohnersicht die gewonnene Angst vor Misserfolgen und Sanktionen oder die Furcht, dass ohnehin „über die Köpfe der Bewohner hinweg“ entschieden werde, den subjektiv empfunden Nutzen eines Quartiersengagement übersteige.[418] Er resümiert, dass „in den Quartieren, in denen angesichts des Ausmaßes von Entsolidarisierung und fehlender lokaler Integration Partizipation besonders dringend wäre, [...] sie besonders unwahrscheinlich [ist].“[419] Eine hinreichende Chance der Bewohnerpartizipation sei am wahrscheinlichsten gegeben, wenn Maßnahmen und Veranstaltungen den Menschen einen unmittelbaren, kurzfristig erwartbaren Nutzen versprechen und das Risiko, enttäuscht zu werden, denkbar gering halten.[420] Kronauer fügt hinzu, dass positiv bewertete Lebensumstände im Wohnge-

[413] Vgl. Bundesministerium Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012), S. 266ff.
[414] Farwick (2004), S. 260.
[415] Vgl. Keller, S. 129.
[416] Vgl. Strohmeier (2009), S. 169; Fritsche, S. 45 und Bundesministerium Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008), S. 5.
[417] Vgl. Farwick (2004), S. 260.
[418] Vgl. Strohmeier (2009), S. 166f.
[419] Ebd., S. 169.
[420] Vgl. ebd., S. 170.

biet Ausgrenzungserfahrungen und -befürchtungen nicht ausgleichen können.[421] „So wenig Arbeitslosigkeit und Armut 'quartiersgemacht' sind, so beschränkt sind offenbar auch die Möglichkeiten, die Bedrohung durch soziale Ausgrenzung vom Quartier aus zu überwinden.“[422] Dieses Fazit ziehen auch die Autoren des Statusberichts zum Programm „Soziale Stadt“, unterstreichen gleichzeitig aber, dass das Programm das Lebensumfeld verbessert und wichtige Akzente für die Qualifizierung, Bildung und Teilhabe der Bewohner im Quartier gesetzt habe.[423] Auch in anderen Evaluationen wird den Stadtumbauprogrammen Zielgenauigkeit und Wirksamkeit attestiert.[424] Volkmann stellt hingegen den Quartiersraum als Bezugsebene in Frage, da es sich in erster Linie um individuelle soziale und ökonomische Probleme handeln würde. Obwohl individuelle Problemlagen den Ausgangspunkt der Intervention bilden würden, die durch ihre Konzentration im Raum sichtbar werden, werde nicht das Individuum, sondern das Quartier zum Adressaten der politischen Intervention, da im Quartier zusätzliche negative Wirkungen verortet werden. Insofern erfolge nur eine indirekte Einflussnahme auf individuelle Problemlagen.[425]

[421] Vgl. Kronauer, S. 55.
[422] Ebd.
[423] Vgl. Bundesministerium Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008), S. 5f.
[424] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012) S. 275.
[425] Vgl. Volkmann, S. 79f.

2.4. Zusammenfassung und Hypothesenbildung für die empirischen Auswertungen

Ausgehend von den theoretischen Ausführungen werden im Folgenden Hypothesen und Schlussfolgerungen für die weiteren empirischen Analysen auf Basis des SOEP und der Fallstudien in zwei ausgewählten Quartieren, die einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweisen, abgeleitet.[426]

- Es besteht zur Erklärung von Mobilität und Wohnungsnachfrage die Notwendigkeit, den faktischen Zustand der Umgebung, die Position des Akteurs in der Umwelt sowie die Vorstellung, Bewertung und Wahrnehmung der Umwelt durch den Akteur zu analysieren.[427] Das zugrunde liegende Erklärungsmodell von Wohnmobilität und Wohnverhalten geht daher davon aus, dass Kontextmerkmale des aktuellen Wohnorts – wie die soziale Zusammensetzung, die Siedlungsstruktur und die Infrastruktur – durch die ansässige Bevölkerung auf Grundlage der individuellen Wohn- und Lebenssituation sowie der Wohnbedürfnisse interpretiert und bewertet werden. Hierbei spielt die Auseinandersetzung mit der gegebenen Wohnsituation und möglichen Alternativen vor dem Hintergrund von Zustands- und Statusinformationen der Analyseeinheit, des Lebensstils, Ereignissen und Zustandsveränderungen im Lebensverlauf und objektiven Wohnbedingungen wie beispielsweise das Wohnverhältnis die entscheidende Rolle. Als Resultat des Bewertungsprozesses steht mitunter die Entscheidung zum Umzug, sofern Lebens- und Wohnbedingungen in Widerspruch zueinander geraten und zudem finanzielle Möglichkeiten einen Wohnungswechsel realisieren lassen.[428]
- Der vermeintliche Widerspruch zwischen Zufriedenstellung und subjektiver Nutzenmaximierung hinsichtlich der Wohnungsnachfrage wird im Rahmen des zugrunde liegenden Konzepts dieser Forschungsarbeit dadurch aufgelöst, dass „Idealvorstellungen“ des Wohnens und der Zufriedenheit auf unterschiedlichen Ebenen gelagert betrachtet werden.[429] Somit genügen den Individuen suboptimale, für sie aber zufriedenstellende Lösungen und sie begeben sich nicht um jeden Preis auf die Suche nach der maximalen Nutzenerwartung, da nicht zuletzt die Informationsbe-

[426] Vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4.
[427] Vgl. Esser (1980), S. 182.
[428] Vgl. Ausführungen unter Kapitel 2.1. und Kapitel 2.2. sowie Schneider, S. 7 und Herlyn (1990b), S. 30.
[429] Vgl. Ausführungen unter Kapitel 2.1. und entsprechende Annahmen von Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.

schaffung zur Wohnungswahl für den Einzelnen mit Kosten und Mühen verbunden ist.[430] Böltken, Schneider, Spellerberg resümieren in diesem Zusammenhang, dass man „mit dem ‚eigentlich Wünschbaren' [...] das Vorhandene mit dem Maßstab des Vorstellbaren [messe], mit Zufriedenheit das Vorhandene mit dem Maßstab des Erreichbaren.“[431] Die Wohnungsnachfrage stellt somit einen Kompromiss zwischen Erwünschtem und Machbarem auf Grundlage von internen und externen Restriktionen dar.[432] Wenn das Erreichbare handlungsrelevant ist, so wird das Wünschbare nicht irrelevant. Insofern müssen Wünsche und damit die subjektive Nutzenmaximierung nicht dauerhaft lediglich im Bereich des Vorstellbaren bleiben, sondern können unter einer Neubewertung interner und externer Restriktionen handlungsrelevant werden.[433] Esser fügt in diesem Zusammenhang an, dass es im Sinne der Theorie des routinierten und habituellen Verhaltens durchaus rational sein kann, das Ausmaß der Bedürfnisbefriedigung nicht ständig zu hinterfragen und damit sesshaft zu bleiben.[434]

- Die subjektive Bewertung der Wohnsituation bzw. der subjektive Nutzen des Wohnorts kann durch den Indikator Wohnzufriedenheit näherungsweise operationalisiert werden. Wohnzufriedenheit wird dabei als Ergebnis eines subjektiven Bewertungsprozesses objektiver Gegebenheiten verstanden. Dabei bildet die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation das Ergebnis von Teilzufriedenheiten. Innerhalb der Gesamtzufriedenheit erfahren die Teilzufriedenheiten anhand von nachfragerspezifischen Relevanz- und Anspruchsniveaus eine Gewichtung. Im Sinne einer Wohnbedürfnishierachie werden von verschiedenen Nachfragegruppen Wohnansprüche artikuliert. Sofern individuelle Wohnbedürfnisse einer bestimmten Stufe erreicht scheinen, werden sich die Wohnansprüche der Nachfragegruppen auf eine höhere Ebene verlagern.[435]

  Soweit Zufriedenheit besteht und Bedürfnisse individuell ausreichend befriedigt werden, tritt eine Wohnungssuche nicht als Handlungsalternative auf.[436] In diesem Zustand befindet sich ein Individuum im Wohngleichgewicht. Sofern der Nutzen des bisherigen Wohnorts jedoch nicht mehr gegeben ist bzw. Unzufriedenheit durch eine Divergenz von Wohn- und Le-

[430] Vgl. Simon; S. 241ff.
[431] Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.
[432] Vgl. Desbarats, S. 341ff.
[433] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.
[434] Vgl. Esser (1991), S. 435ff.
[435] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 141.
[436] Vgl. Kalter, S. 83.

benssituation entsteht, befindet sich das Individuum in einem Ungleichgewicht, welches durch einen möglichen Wohnortwechsel aufgelöst werden kann.[437] Dabei muss das Ungleichgewicht zwischen Wunsch und Wirklichkeit ausreichend stark sein, um das Trägheitsmoment der individuellen Entscheidung durch die Wohnortbindung zu überwinden.

- Eine zentrale Rolle bei der Überwindung des Trägheitsmoments spielt die Einbindung in nachbarschaftliche Beziehungen als Ressource der Alltagsbewältigung.[438] Stabile nachbarschaftliche Netzwerke erzeugen Zufriedenheit und erhöhen damit die Wohnortbindung.[439] Ferner kann die Nachbarschaft gerade in benachteiligten Quartieren einen Schutzraum bilden, wo Schamgefühle und Ausgrenzungserfahrungen minimiert werden, da Erfahrungen von Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von Transferleistungen etc. nicht zum Stigma werden, sondern durchaus zur „Normalität" der Quartiersbewohner gehören.[440] Es ist somit davon ausgehen, dass die Relevanz von nachbarschaftlichen Beziehungen mit der Aufenthaltsdauer im Wohnumfeld und der Abhängigkeit zur Alltagsbewältigung variiert. Folglich besteht ein Zusammenhang zwischen der Relevanz des sozialen Wohnumfelds und dem Lebenszyklus sowie dem vertretenen Lebensstil. So deuten empirische Studien darauf hin, dass vor allem Familien und ältere Menschen mehr und intensivere Nachbarschaftskontakte als junge und kinderlose Menschen pflegen.[441]
- Wenn viele unterschiedliche Menschen zusammentreffen, führt das zwar einerseits häufig zum Aufbau von sozialen Netzwerken, aber andererseits auch oft zu Konflikten aufgrund divergierender Wohnbedürfnisse und -ansprüche. Ferner bilden Lebensstile einen Teil der persönlichen Identität und sind damit anfällig für die Verletzbarkeit der Scham- und Peinlichkeitsgrenzen. Daraus resultiert, dass soziale Beziehungen so gestaltet werden, dass sie aus Gefahr vor Achtungsverlusten Rückzugsmöglichkeiten bieten.[442] Gleichzeitig besitzt die Wohnsituation eine vergleichsweise hohe Stilisierungsfähigkeit und Statusrepräsentation.[443] So fühlen sich Bewohner in ihrer Wohnung wohler, wenn sie den Eindruck haben, in

[437] Vgl. Wolpert (1965), S. 161f.
[438] Vgl. Siebel (2013), S. 1f.
[439] Vgl. ebd., S. 1f.
[440] Vgl. Strohmeier; Kersting, S. 238.
[441] Vgl. Müller; Rohr-Zänker, S. 5.
[442] Vgl. Michailow, S. 41.
[443] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 78.

einer attraktiven Wohnumgebung zu leben.[444] Diese Umstände lassen ein Streben nach Ähnlichkeitsmaximierung von Lebenslagen und Lebensstilen erwarten. Das soziale Wohnumfeld stellt vor diesem Hintergrund einen wesentlichen Push-Faktor bei der Mobilitätsentscheidung dar. Damit ist soziale Segregation in sozialer Ungleichheit immanent.[445]

Angesichts von sozialen Schließungsprozessen verdienen Analysen von Quartieren mit ungünstigen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen besondere Aufmerksamkeit. Denn nicht zuletzt ist „das Quartier im fördernden oder einschränkenden Sinne Ort des Wohnens, Chance der Existenzsicherung, Ort der Teilhabe an gesellschaftlichen Institutionen und Ort des sozialen Austausches."[446] Auf diese Weise erhalten Stadtquartiere immer mehr Bedeutung für den Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen.[447] Über die gesellschaftliche Dimension hinausgehend, erlangt die Quartiersentwicklung für wohnungswirtschaftliche Akteure eine besondere Bedeutung, da das Produkt der Wohnung an einen Standort mit einem spezifischen Wohnumfeld gebunden ist, welcher erheblichen Einfluss auf die Vermarktung nimmt. In diesem Zusammenhang stellen Quartiere mit eingeschränkten Wohn- und Wohnumfeldkriterien eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung dar, welches sich beispielsweise in erhöhten Fluktuations- und Leerstandsquoten widerspiegelt. Gleichzeitig werden in benachteiligten Quartieren Mechanismen interner und externer Restriktionen der Wohnungsnachfrage in besonderer Weise erfahrbar.

- Wohnzufriedenheit setzt die Verwirklichung von individuellen Handlungszielen voraus. Mit dem Ziel der Erhöhung der Wohnzufriedenheit und damit einer subjektiven Nutzenmaximierung erfolgt für den umziehenden Haushalt die Wahl des Wohnverhältnisses bzw. des Wohnungstyps. Erwartungsgemäß sind individuelle Handlungsziele hinsichtlich der Wohnung einfacher zu erfüllen als Handlungsziele im wenig beeinflussbaren Wohnumfeld. Wohnzufriedenheit ist nicht zwangsläufig ein verlässliches Maß für objektive Wohnqualität, kann jedoch im Sinne des Stressthreshold-Ansatzes Aussagen über Verhaltensabsichten liefern.

[444] Vgl. für weitere Informationen Lu.
[445] Vgl. Siebel (2013), S. 1f.
[446] Herlyn; Lakemann; Lettko, S. 234.
[447] Vgl. Farwick (2001), S. 74ff. sowie Siebel (2013), S. 1f.

- Wenn Wohnungswechsel als ein Streben nach Bedürfnisrealisierung verstanden werden, so müssten sich nach einem Wohnungswechsel Optimierungen der Wohnsituation erkennen lassen, die sich anhand der vor und nach dem Wohnungswechsel empfundenen Wohnzufriedenheit messen lassen. Erwartungsgemäß sollte mit dem Wohnungswechsel die Wohnzufriedenheit ansteigen. Unter dem Eindruck von internen und externen Restriktionen ist jedoch zu unterstellen, dass die zufriedenheitsstiftende Wirkung eines Umzugs zwischen einzelnen Nachfragegruppen divergieren wird. Ferner ist anzunehmen, dass je weniger die zufriedenheitsstiftende Wirkung durch einen Umzug erzielt werden kann, ein erneuter Wohnungswechsel wahrscheinlicher wird.
- Der Mobilitätsentscheidung ist ein Entscheidungsprozess vorgeschaltet, in dessen Verlauf die Prüfung von Alternativen erfolgt. Ein Umzug ist nur wahrscheinlich, wenn dieser als Alternative zur Verbesserung der Wohnsituation erkannt wird. Das Ausmaß an Informationen und deren Qualität sind entscheidend für den Mobilitätsprozess. Die Prüfung von Alternativen steht in Abhängigkeit zum „action space“.[448] Der „action space“ ist positiv korreliert mit der sozialen Lage, dem Bildungsstatus und den sozialen Kontakten. Dieser Zusammenhang kann sich als Schwäche für die Bewohner in benachteiligten Quartieren erweisen. Insofern kann der Entschluss zur Sesshaftigkeit in einem benachteiligten Quartier das zufriedenstellende Ergebnis des Such- und Entscheidungsprozesses sein.
- Neben der Option des Wohnungswechsels aufgrund eines entstandenen Ungleichgewichts zwischen individuellen Wohnbedürfnissen und der Realität ist die Senkung des individuellen Anspruchsniveaus denkbar.[449] Diese Handlungsalternative erscheint vor allem für die Wohnsituation in benachteiligten Quartieren relevant. Insofern lassen individuelle Wohnansprüche, Vergleichsmaßstäbe und letztlich Anpassungsprozesse nicht zwangsläufig einen linearen Zusammenhang zwischen empfundener Wohnzufriedenheit und objektiven Wohnbedingungen erwarten.

[448] Vgl. Wolpert (1965), S. 161.
[449] Vgl. Brown; Moore, S. 3f.

- Individuelle Wohnbiographien werden unter dem Eindruck des gesellschaftlichen Wandels vielfältiger und Biographieverläufe instabiler. Im Ergebnis wird es zunehmend unwahrscheinlicher, dass eine Wohnung über Jahrzehnte hinweg den Ansprüchen ihrer Bewohner genügen wird. Auf diese Weise kann eine Wohnbiographie durch verschiedenartige Wohnepisoden beschrieben werden.
- Zur Beschreibung der gegenwärtigen Wohnungsnachfrage eignen sich vordergründig das Alter als Repräsentant für unterschiedliche Lebensphasen, die sich in entsprechenden Wohnformen bzw. -zyklen niederschlagen, sowie die Kaufkraft als wesentliche Komponente bei der Vergabe bzw. dem Erwerb von Wohnraum. So ist anzunehmen, dass die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs in positivem Zusammenhang mit der Kaufkraft steht. Gleichzeitig vermag die Kaufkraft unterschiedlich stark auf einzelne Wohnentscheidungen wirken. Eine zentrale Rolle wird dabei der Erwerb von Wohneigentum spielen. So betrachten Schneider und Spellerberg das Wohneigentum, welches im Regelfall durch Konsumverzicht, Arbeitseinsatz und langfristige Planung erreicht werden kann, „als Ausdruck einer gelungenen Biographie und eines erfolgreichen beruflichen Lebens.“[450] Der Übergang zum Wohneigentum markiert eine wichtige Veränderung von Haushalten in ihrem Lebensverlauf, da dem Erwerb von Wohneigentum tendenziell eine Vermögensakkumulation vorausgeht.[451] Als Spezifikum der Nachfrager auf dem deutschen Wohnungsmarkt folgt dem Erwerb von Wohneigentum eine Phase der Immobilität. Insofern besteht ein Selektionseffekt in Bezug auf das Wohnverhältnis von mobilen und immobilen Haushalten. So werden mobile Haushalte zur Miete wohnen und immobile Haushalte im Wohneigentum. Gleichzeitig ist Sesshaftigkeit auch Ausdruck unterschiedlicher Lebensphasen und Lebensstile. Vermutlich erfolgt der Eigentumserwerb in einer immobilen Lebensphase, wenn wichtige Entscheidungen in Bezug auf das Berufs- und Familienleben schon getroffen worden sind.[452] Relevant erscheint dabei zu untersuchen, ob eine verspätete Stabilisierung der Lebensumstände als Resultat von verzögerten und schwieriger gewordenen familiären und beruflichen Suchprozessen dazu führt, dass der Eigentumserwerb ebenfalls verspätet

[450] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 131.
[451] Vgl. Frick (1993), S. 15 und Wagner (1990), S. 230.
[452] Vgl. dazu auch Pfeiffer, S. 34.

eintritt. Ferner werden Eigentümer im Vergleich zu Mietern eine größere Affinität zu einem Lebensstil mit geringerer Mobilität als Mieter haben.[453]

- Wenn sich das Zusammenleben ändert, tangiert dies auch die Wohnform. Je nach Haushaltsstruktur werden differierende Wohnbedürfnisse an die Wohnung und das Wohnumfeld formuliert. Mittels der Haushaltsgröße bzw. der Haushaltsform sind in erster Linie Rückschlüsse insbesondere auf die nachgefragte Wohnungsgröße möglich. Dabei wird vor allem das Vorhandensein von Kindern im Haushalt einen Effekt auf die Wohnmobilität und die Wohnungsnachfrage ausüben, wobei das Alter der Kinder entscheidend ist. Sofern lebenszyklische Veränderungen wie die Geburt von Kindern trotz sich verändernder Lebens- und Haushaltsformen fortwährend wesentliche Orientierungspunkte für die Wohnungsnachfrage liefern, ist zu erwarten, dass Mobilität verstärkt in der Expansionsphase von Familien erfolgen wird. So weist Wagner nach, dass der Familiengründung häufig schon ein Wohnungswechsel vorgelagert ist, der diesen erwarteten Umstand berücksichtigt.[454] Andernfalls werden sich die Familien eher durch eine verringerte Flexibilität gegenüber Singles oder Paaren als sesshafte Nachfragegruppe erweisen. Konträr zur Expansion der Familie kann auch der Auszug von Kindern einen wesentlichen Wendepunkt bei der Wohnraumnachfrage von Familien darstellen. Es ist jedoch anzunehmen, dass von einer wachsenden Haushaltsgröße durch die Erfahrung von Wohnraumenge und mangelnder Privatheit ein stärkerer Druck auf den Wohnungswechsel als von Verkleinerungen der Haushaltsgröße ausgeht.
- In die Bewertung der Wohnverhältnisse und der Realisierung neuer Wohnbedürfnisse fließen sowohl sozialstrukturelle Merkmale als auch subjektive Orientierungen, Aktivitäten und Präferenzen, die sich als Aspekte des Lebensstils bezeichnen lassen, ein.[455] Auf diese Weise tragen Lebensstile zur horizontalen sozialen Differenzierung bei. Bevölkerungsgruppen können nicht je nach Alter und gelebter Haushaltsform als homogene Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt betrachtet werden.[456]

[453] Vgl. zu dieser Überlegung auch Mulder, S. 121, Pfeiffer, S. 39 und die Ausführungen unter Kapitel 2.2.3.
[454] Vgl. Wagner (1989), S. 151f.
[455] Vgl. zu dieser Vorgehensweise auch Schneider und Spellerberg. Erläuterungen zur Operationalisierung des Lebensstils im Rahmen dieser Forschungsarbeit folgen unter Kapitel 3.1.1.2.
[456] Vgl. dazu auch die Analysen von Spellerberg und Blasius.

- Die Bedeutung des Wohnens variiert individuell.[457] Lebensstile thematisieren prioritäre Lebensziele, die indirekt als Relevanzstrukturen auch auf das Wohnen übertragen werden können.[458] Daraus sind zwei gegenläufige Thesen abzuleiten:

  1) Personen, die dem Wohnen eine geringere Bedeutung beimessen, sehen die Wohnsituation als ständig austauschbar an und neigen verstärkt zur Mobilität.

  2) Personen, die dem Wohnen eine hohe Bedeutung beimessen, tendieren zur Optimierung ihrer Wohnsituation – insbesondere in benachteiligten Quartieren – verstärkt zu einem Wohnungswechsel.
- Als strukturierende Muster der Lebensführung hängen Lebensstile „von Ressourcen (materiell oder kulturell), der Familien- und Haushaltsform und den Werthaltungen ab.“[459] Lebensstile werden im weiteren Verlauf der Analyse als „relativ stabiles Muster der Organisation des Alltags im Rahmen gegebener Lebenslagen, verfügbarer Ressourcen und getroffener Lebensplanung“[460] definiert. Insofern bringen Lebensstile verfügbare Ressourcen zum Ausdruck, wobei allerdings soziodemographische Ungleichheitsmerkmale wie Alter und Bildung bei der Lebensstilsegmentierung nicht zu vernachlässigen sind. Umgekehrt sind Lebensstile aber nicht nur auf die verfügbaren Ressourcen zurückzuführen, so dass entgegen Bourdieus Annahmen Lebensstile nicht nur vertikal anzuordnen sind, sondern auch verschiedene Lebensstile mit gleichen Ressourcen existieren können.[461]

  Der vorliegende Forschungsansatz lehnt sich damit Bourdieus Ausführungen zum sozialen Raum und Struktur-Habitus-Modell an, befürwortet dabei jedoch nicht den davon zuweilen ausgehenden Determinismus. Durch die Strukturabhängigkeit bilden Lebensstile keine invariante Komponente der Wohnungsnachfrage, sondern können in Abhängigkeit zu Lebenslagen, verfügbaren Ressourcen und getroffenen Lebensplanungen einem Wandel unterliegen.[462] Damit führen eine differierende Ressourcenausstattung und unterschiedliche Lebenslagen zu einer unterschiedlichen Beständigkeit von Lebensstilen im Lebensverlauf. Wechsel des Le-

[457] Vgl. Spellerberg (2001), S. 276 sowie Harth; Scheller, S. 81ff.
[458] Vgl. Abel; Rütten, S. 216 sowie Müller (1992), S. 376f.
[459] Müller (1992), S. 376.
[460] Zapf; Breuer; Hampel, S. 14.
[461] Vgl. zu diesen Überlegungen auch die Ausführungen von Schneider; Spellerberg, S. 98 und die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.
[462] Vgl. Zapf; Breuer; Hampel, S. 14f.

bensstils als Resultat veränderter Ressourcen beeinflussen ihrerseits wiederrum die individuelle Mobilität und Wohnungsnachfrage. Bezugnehmend auf die Wohnungsnachfrage ist jedoch zu bestreiten, dass subjektive Präferenzen eines Lebensstils handlungsrelevanter sind als individuelle Kontextbedingungen.

- Bisherige Mobilitätserfahrungen spielen bei der Erklärung weiterer Mobilität eine wichtige Rolle. Bezogen auf die Erwägung eines Umzugs ist der Wohnungs- bzw. auch Wohnortwechsel mit Unsicherheiten behaftet. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise die Aufgabe bisheriger sozialer Kontakte im Wohnumfeld und die Ungewissheit über die Nachbarschaft am neuen Wohnort zu nennen, obgleich die Wohnung am neuen Wohnort eine Verbesserung offeriert. Dieser Unsicherheitsgrad ist bei Mehrfachwechslern minimiert, zumal sie tendenziell durch eine geringere Wohndauer am jeweiligen Wohnort auch geringe (Sozial-) Bindungen zum aktuellen Wohnort unterhalten. Auch sind sie mit der Situation des „Umgewöhnens“ vertraut und scheuen dieses nicht.[463] Es ist davon auszugehen, dass vorausgegangene Wohnungswechsel zukünftiges Umzugsverhalten verstärken.

[463] Vgl. dazu auch die Überlegungen von Frick (1996), S. 48ff.

3. Empirische Analyse: Wohnmobilität und Wohnbiographien

Die traditionelle Wohnbiographie folgt dem Familienzyklus. Individuelle Wohnbiographien werden unter dem Eindruck gesellschaftlichen Wandels vielfältiger und Biographieverläufe instabiler. Müller spricht in diesem Zusammenhang von zwei Phasen der zeitlichen Struktur von Lebensläufen als gesellschaftliches Kennzeichen der Nachkriegszeit: 1) eine Phase der Institutionalisierung und Standardisierung bis Ende der 1960er/Anfang der 1970er Jahre und 2) eine nachfolgende Phase der Deinstitutionalisierung, Pluralisierung und Entstandardisierung der Lebensverläufe. Insbesondere habe die Bildungsexpansion seit Ende der 1960er Jahre seiner Ansicht nach eine Entstandardisierung von Lebensläufen eingeleitet, wodurch vor allem die Jugendphase und die Lebensphase junger Erwachsener umfangreiche Modifikationen erfahren haben.[464]

Im Ergebnis wird es zunehmend unwahrscheinlicher, dass eine Wohnung über Jahrzehnte hinweg den Ansprüchen ihrer Bewohner genügt. Weitergehend ist vor dem Hintergrund einer steigenden Lebenserwartung von einer Zunahme unterschiedlicher Wohnepisoden auszugehen. Differierende Wohnbedürfnisse und -ansprüche führen zu einer Pluralisierung von Wohnentwürfen. Dabei wird es zukünftig nicht um eine Normierung, sondern um eine Flexibilisierung des Wohnens gehen.[465] Das Wohnen wird in diesem Zusammenhang als „umfassender Begriff für die materielle Umwelt der Wohnung, für Kommunikationsmöglichkeiten und die sozialen Lebensvollzüge in Familie und Nachbarschaft verstanden."[466]

Im Folgenden bezeichnet der Begriff „Wohnbiographie" die Entwicklung der Wohnbedingungen eines Haushalts im Zeitverlauf. Innerhalb einer Wohnbiographie werden häufig verschiedene Lebensformen gelebt, die oftmals einen Wechsel der Wohnformen bedingen. Ein Wechsel der Lebens- bzw. Haushaltsform begründet häufig auch einen Wohnungswechsel, um mitunter eingetretenen Veränderungen der individuellen Wohnbedürfnisse und -wünsche gerecht zu werden.

Aus Perspektive der Stadt- und Quartiersentwicklung ist ein möglichst langfristiger Verbleib von Haushalten in einer Wohnung bzw. in einem Quartier wünschenswert, um die soziale Stabilität eines Quartiers zu sichern. Für wohnungswirtschaftliche Akteure wird der Verbleib von Haushalten in einer Wohnung auch gleichzeitig zur Frage der Kundenbindung und Ertragssicherung. Fluktuationen

[464] Vgl. Müller (2012b), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138613/wandel-der-lebenslaeufe-und-biografien.
[465] Vgl. Opaschowski, S. 203.
[466] Heinze; Eichener; Naegele u.a., S. 47.

sowie mitunter daraus folgende Leerstände bedeuten für die betroffenen Wohnungsunternehmen nicht nur Kosten, beispielsweise durch Neuvermietungsbemühungen, sondern auch Wertverfall statt Wertschöpfung. Detailkenntnisse über teilgruppenspezifische Wohnmobilität und Wohnraumnachfrage sind daher für die Wohnungswirtschaft von großem Interesse.

Für die Erklärung von Mobilität ist nicht nur die aktuelle Wohnsituation entscheidend, sondern auch vorausgegangene Episoden der Wohnbiographie. Geleitet von dem Erkenntnisinteresse, Determinanten der Wohnmobilität und der Wohnungsnachfrage abzubilden, werden im Folgenden differenzierende Faktoren der Wohnraumnachfrage, Übergänge von Wohnepisoden anhand einer ausgewählten SOEP-Population im Zeitverlauf von 1990 bis 2007 herausgestellt.[467]

3.1. Datenbasis und methodische Grundlagen

Die nachfolgenden Analyseschritte basieren auf dem Datenbestand des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), einer repräsentativen Wiederholungsbefragung von Privathaushalten in Deutschland, die seit 1984 im jährlichen Rhythmus bei denselben Personen und Haushalten durchgeführt wird.[468] Zu den Standardinstrumenten des SOEP zählen ein Haushaltsfragebogen, der auf Basis eines Haushaltsmitglieds – in der Regel dem Haushaltsvorstand – erhoben wird, und ein Personenfragebogen für jedes Haushaltsmitglied ab 16 Jahre.[469]

Panelanalysen, beispielsweise beruhend auf dem SOEP, eröffnen die Möglichkeit, individuen- oder haushaltsbezogene Zugänge in und Abgänge aus bestimmten Zuständen zu beobachten. Gerade in Bezug auf Wohn- und Mobilitätsentscheidungen ist eine Längsschnittuntersuchung von Vorteil, da diesbezügliche Entscheidungen einerseits infolge hoher Transaktionskosten mittel- bis längerfristig getroffen werden und andererseits die Wohnraumanpassung verzögert als Reaktion auf individuen- oder haushaltsbezogene Ereignisse eintreten kann.[470]

Gegenüber Querschnittanalysen kann durch die Panelstruktur nicht nur die Varianz zwischen Haushalten, sondern auch die Varianz innerhalb von Haushalten beobachtet werden. So kann der Wohnungswechsel als Resultat eines anderen Prozesses, der den untersuchten Mobilitätsprozess beeinflusst, betrachtet wer-

[467] Für die nachfolgenden Auswertungen werden die Statistikprogramme SPSS und STATA herangezogen.
[468] Die verwendeten Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) sind vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), bereitgestellt worden.
[469] Diese Fragebögen sind für die jeweilige Welle unter http://panel.gsoep.de/soepinfo2009/ im Internet einsehbar.
[470] Vgl. dazu auch Börsch-Supan.

den.[471] Weitergehend sind das Mobilitätsverhalten und die Wohnungsnachfrage nicht unabhängig von vorausgehenden oder nachfolgenden Mobilitäts- und Wohnentscheidungen zu sehen.[472] Das Weiterverfolgungskonzept der SOEP-Gruppe sieht vor, dass befragte Personen und Haushalte nicht mit einem Wohnungswechsel aus der Stichprobe ausscheiden. Ein Wohnungswechsel von einzelnen Personen oder Haushalten innerhalb der Panelpopulation birgt jedoch auch die Gefahr des Kontaktverlusts. Aufgrund von Informationen der jeweiligen Vorwelle kann jedoch ermittelt werden, welche Haushalte als Ausfälle zu behandeln sind, so dass selektive Ausfälle innerhalb des SOEP methodisch kontrollierbar sind.[473] Aufgrund dessen, dass im Regelfall jedes Jahr im Rahmen des SOEP dieselben Personen befragt werden, können Trends der Wohnraumnachfrage besonders gut verfolgt und Lebensverläufe beobachtet werden.

Auswahl der Untersuchungseinheit

Analysen auf Grundlage des SOEP erfordern seitens des Nutzers eine individuelle Arbeitsdatensatzgenerierung aus der Vielzahl von Einzeldateien, die Bestandteil der Datenweitergabe sind. Die Flexibilität der Datensatzgenerierung bietet im Gegensatz zu einer vorgegebenen Datensatzstruktur ein vielschichtiges Analysepotenzial. Im vorliegenden Fall sind dazu personenbezogene Einzeldateien der Haushaltsmitglieder mit haushaltsbezogenen Einzeldateien zu verschiedenen Zeitpunkten verknüpft worden.[474] Es wird davon ausgegangen, dass es sich in der Regel um den Umzug eines gesamten Haushalts handelt, da ein Großteil der räumlichen Mobilität im Haushaltszusammenhang entschieden wird und erfolgt. Anders als im Querschnitt stellt der Haushalt im Zeitverlauf keine stabile Einheit dar. So sind im Zeitverlauf Zu- bzw. Abgänge von Haushaltsmitgliedern möglich, die mit der Dauer des Untersuchungszeitraums zunehmen. Diese Splitterhaushalte infolge beispielsweise von Trennung/Scheidung oder dem Auszug eines Kindes sind ebenfalls Bestandteil der Weiterverfolgung innerhalb des SOEP, so dass eine fortwährende Analyse ihres Wohnverlaufs gegeben ist.[475] Der Auszug

[471] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 2.2.2.
[472] Vgl. dazu Davies; Pickles.
[473] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 3.1.2.
[474] In die Auswertung fließen neben Daten auf Haushaltsebene auch Informationen auf Personenebene ein, um soziodemographische und -ökonomische Charakteristika der Haushalte sowie Zufriedenheits- und Lebenseinstellung abzubilden. Mittels der Angabe der Haushaltsnummer im Personendatensatz sind die personenbezogenen Angaben auf die Haushaltsebene der jeweiligen Welle aggregiert worden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Angaben zum jeweiligen Haushaltsvorstand mit der Unterstellung von relativer Homogenität von Partnerschaften, so dass soziodemographische und -ökonomische Charakteristika sowie Zufriedenheits- und Lebenseinstellungen nur geringfügige Abweichungen zwischen den (Ehe-)Partnern erwarten lassen. Zur Homogamie von Partnerschaften vgl. Wirth.
[475] Vgl. Frick (1993), S. 7.

eines Kindes aus dem Elternhaus wird per Definition nicht als Wohnungswechsel in den nachfolgenden Analysen erfasst, sondern erst darauf folgende Wohnungswechsel dieses Splitterhaushalts, da dieses Ereignis als solches in der Regel nicht wohnungsbedingt ist, sondern eher geprägt ist von dem Wunsch nach Eigenständigkeit oder ausbildungsmotiviert ist.[476] Hill und Hill beschreiben die Motivlage von ausziehenden Kindern aus dem Elternhaus als Wunsch nach Privatheit der Wohnsituation.[477] Konträr dazu ist jedoch zu unterstellen, dass der Auszug eines Kindes für den zurückbleibenden Elternhaushalt die wohnraumbezogene Mobilität erhöht. Ähnliches gilt auch für den Umstand einer Trennung/Scheidung. Im Fall einer Abspaltung von bisherigen Haushaltsmitgliedern wird der an der alten Adresse verbleibende Resthaushalt als Längsschnitthaushalt fortgeschrieben, während der abgespaltene Haushaltsteil innerhalb des SOEP einen neuen Haushalt bildet.[478]

Berücksichtigt werden Haushalte der Befragungswellen von 1984 bis 2007, wobei eine Hinzunahme von ostdeutschen Haushalten durch die Panelsystematik erst 1990 erfolgen kann. Um von einer konstanten Ausgangsgröße an Haushalten ausgehen zu können, werden nur jene Haushalte der SOEP-Population 1984 berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Aufnahme von ostdeutschen Haushalten in das SOEP fortwährend an der Erhebung teilgenommen haben.

In einem ersten Analyseschritt werden nur jene Haushalte berücksichtigt, die innerhalb von fünf Jahren maximal einmal die Wohnung gewechselt haben. Dies wird als eine im Regelfall erwartbare Umzugshäufigkeit definiert. Haushalte, deren Mobilität diese definierte Umzugshäufigkeit übersteigt, werden in einem gesonderten zweiten Analyseschritt unter Kapitel 3.3. berücksichtigt. Bisherige Mobilitätserfahrungen spielen bei der Erklärung weiterer Mobilität eine wichtige Rolle. Es ist davon auszugehen, dass vorausgegangene Wohnungswechsel zukünftiges Umzugsverhalten verstärken. Den Mehrfachwechslern sind nicht nur andere Umzugsmotive zu unterstellen, auch ist davon auszugehen, dass sie sich durch ihre Lebenssituation und ihren Lebensstil wesentlich von Haushalten mit einer moderateren Umzugsneigung unterscheiden. Die fortwährende erhöhte Mobilität mancher Haushalte ist mitunter auch Ausdruck einer unstetigen Lebensweise in beruflicher und privater Hinsicht.

Auch werden umziehende Haushalte nicht berücksichtigt, die einer unfreiwilligen Mobilität unterliegen, da sie den Blick auf die Wohnmobilität und die Wohnungs-

[476] Vgl. Birg; Flöthmann, S. 35.
[477] Vgl. Hill; Hill, S. 139.
[478] Vgl. Frick (1993), S. 7.

nachfrage in mitunter negativer Weise verzerren. Als unfreiwillige Wohnungswechsel sind jene zu bezeichnen, die unter Angabe „Kündigung durch den Vermieter“ oder „Umwandlung in Eigentum“ als Umzugsmotiv erfolgen. Frick folgend, akzeptieren unfreiwillige gegenüber freiwilligen Wohnungswechslern beispielsweise höhere Mietsteigerungen und keine Verbesserungen der Wohnraumversorgung. Auch zeigt Frick auf, dass durch unfreiwillige Wohnungswechsler eine schlechtere Bewertung der neuen Wohnung relativ zur alten Wohnung erfolgt, welches auf eine suboptimale Wohnentscheidung hindeutet.[479] Seine Erkenntnisse für den Analysezeitraum von 1984 bis 1994 auf Basis des SOEP decken sich weitestgehend mit Erkenntnissen von Buck, der ebenfalls anhand seiner Analysen resümiert, dass unfreiwillige und unter Zeitdruck gefällte Wohnungswechsel zu geringerer Wohnzufriedenheit führen und zudem weitere Wohnungswechsel erwarten lassen.[480]

Untersuchungsmethodik

Unter Hinzuziehung von Modellen der Ereignisanalyse, die eine dynamische Darstellung von Wohnbiographien bzw. von Wohnentscheidungen ermöglichen, werden im Folgenden neben zweidimensionalen Häufigkeitsverteilung erstens teilgruppenspezifische Eintrittswahrscheinlichkeiten für einen Wohnungswechsel bestimmt, zweitens teilgruppenspezifische Verweildauern, die dem Wohnungswechsel vorausgehen, und drittens teilgruppenspezifische Ereigniswahrscheinlichkeiten für konkurrierende Wohnzustände bzw. Übergänge von Wohnepisoden. Zielführend ist dabei der Methodenmix aus diskreten Auswahlmodellen und Verweildauermodellen. Während diskrete Auswahlmodelle die Auswahl von Alternativen aus einem Handlungsset zu einem Zeitpunkt – im vorliegenden Fall beispielsweise von Mobilität oder Sesshaftigkeit – beschreiben, skizzieren Verweildauermodelle die Neigung von Zustandswechseln, wobei die Verweildauer im vorherigen Zustand von Bedeutung ist. Durch die Panelsystematik der jährlichen Erfassung von Wohnungswechseln ist von einer relativ stetigen Erfassung auszugehen, welche die Anwendung von Verweildauermodellen zur Erfassung der Wohndauer bis zu einem Wohnungswechsel ermöglicht.[481]

Wenn es aber darum geht, die Wahrscheinlichkeit von Wohnungswechseln unter der Prämisse von familiären oder biographischen Ereignissen zu beschreiben, eignen sich diskrete Auswahlmodelle in Form von Logit-Modellen, da in diesem

[479] Vgl. Frick (1996), S. 154f.
[480] Vgl. Buck, S. 130ff.
[481] Vgl zur Anwendung von Verweildauermodellen auf Paneldaten auch Hujer; Schneider.

Zusammenhang nicht die Verweildauer im Vordergrund steht, sondern der Effekt, den familiäre oder biographische Ereignisse auf die Wohnmobilität ausüben. Dabei erfolgt in erster Linie ein Rückgriff auf Logit-Modelle mit fixed effects, verstanden als haushaltsinterne Veränderungen im Zeitverlauf, um den Mehrwert des Längsschnittdesigns durch die Within-Varianz auszunutzen.[482]

3.1.1. Auswertung und Analyse der Datenbasis

In Hinblick auf das Untersuchungsziel, Wohnbiographien und Determinanten der Wohnmobilität zu analysieren, werden die Ergebnisse differenziert nach soziodemographischen und -ökonomischen Merkmalen der Haushalte dargestellt. Den Bezugspunkt zur Abbildung von soziodemographischen und -ökonomischen Merkmalen bildet vielfach der Haushaltsvorstand[483], wobei eine relative Homogenität von Partnerschaften unterstellt wird, so dass Rückschlüsse auf den Haushalt möglich sind.[484] So stellen beispielsweise Blossfeld und Timm eine zunehmende Bildungshomogamie von Partnerschaften unter allgemein schwindenden geschlechtsspezifischen Bildungsunterschieden in modernen Gesellschaften fest.[485]

3.1.1.1. Soziodemographische und -ökonomische Charakteristika

Alter

Auf die Haushaltsebene ist nur das Alter des Haushaltsvorstands übernommen worden. Zusätzlich ist die Altersangabe des Haushaltsvorstandes in vier Altersklassen kategorisiert worden: 1 = 18 bis unter 30 Jahre, 2 = 30 bis unter 45 Jahre, 3 = 45 bis unter 65 Jahre und 4 = 65 Jahre und älter.

[482] Vgl. Allison (1994), S. 174f.
[483] Sofern ein anderes Haushaltsmitglied die Position des Haushaltsvorstands beispielsweise infolge einer Trennung/Scheidung übernimmt, so wird dieser Umstand in den Längsschnittanalysen berücksichtigt.
[484] Zur Homogamie von Partnerschaften vgl. Wirth.
[485] Vgl. Blossfeld; Timm, S. 441ff.

Höchster Bildungsabschluss

Aus den Variablen „$PSBIL[486]“ und „$PBBIL02“[487] ist der höchste Bildungsabschluss des Haushaltsvorstands ermittelt und zu einer neuen Variablen konstruiert worden. Diese enthält nun die Ausprägungen: 1 = in Schulausbildung/sonstiger Abschluss, 2 = ohne Abschluss verlassen, 3 = Hauptschulabschluss, 4 = Realschulabschluss, 5 = Fachhochschulreife, 6 = Abitur und 7 = Universitäts-/ Fachhochschulabschluss.

Migrationshintergrund

Zur Bestimmung, ob ein Migrationshintergrund bei den betrachteten Haushalten vorliegt, ist auf Personenebene der SOEP-Haushalte das Merkmal „NATION“ der jeweiligen Befragungswelle herangezogen worden. Sobald eine nicht deutsche Nationalität auf Personenebene vorgelegen hat, ist die neugebildete Variable „Migrationshintergrund“ mit „1“ kodiert worden und andernfalls mit „0“. Denkbar ist allerdings auch, dass ein Haushaltsmitglied eine deutsche Nationalität besitzt, jedoch das Herkunftsland nicht gleichzeitig Deutschland ist. Das Merkmal „CORIGIN“ gibt im Personenregister des SOEP-Datenbestands das Herkunftsland der jeweiligen Person im Haushalt an. Liegt ein nicht deutsches Herkunftsland bei einer Person vor, so wird dieser Person ein Migrationshintergrund zugewiesen. Diese Resultate sind mittels Summenbildung auf das Haushaltsniveau aggregiert worden, so dass Haushalte, deren Aggregat einen Wert >= 1 aufweist, als Migrationshaushalte erfasst werden.

Äquivalenzeinkommen als Wohlstandsindikator

Konsumchancen, die Möglichkeit der Vermögensbildung und des Besitzerwerbs sowie die Teilhabe am gesellschaftlich üblichen Lebensstandard hängen entscheidend von der Höhe des Einkommens ab. Zur Messung von Einkommensungleichheiten ist ein um die Anzahl und das Alter der Personen bereinigter Einkommensindikator unerlässlich.[488] So entsteht das sogenannte Äquivalenzeinkommen. Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und Zusammensetzung gewichtet. Altersspezifisch wird jedem Haushalts-

[486] $ = Wellenkennzeichen A,B,...,X für die Jahre 1984,1985,...,2007; die Variable enthält die Ausprägungen: 1 = Hauptschulabschluss, 2 = Realschulabschluss, 3 = Fachhochschulreife, 4 = Abitur, 5 = anderer Abschluss, 6 = ohne Abschluss verlassen und 7 = in Schulausbildung.
[487] Ausprägungen dieser Variable sind: 1 = Fachhochschulabschluss, 2 = Abschluss Universität, TH, 3 = Hochschulabschluss im Ausland, 4 = Abschluss Ingenieur-, Fachschule (Ost) und 5 = Hochschulabschluss (Ost).
[488] Vgl. Hübinger, S. 46f.

mitglied eine Äquivalenzziffer zugewiesen. Letztlich wird mit der Gewichtung Einspareffekten in Bezug auf die Haushaltsgröße und alterspezifischen Bedarfsstrukturen der Haushaltsmitglieder Rechnung getragen, wodurch eine Vergleichbarkeit des Haushaltseinkommens unterschiedlichster Haushaltsformen gegeben ist. Maßgeblich für die Gewichtung ist die „neue“ OECD-Äquivalenzskala[489], die auch im vorliegenden Analysefall zur Anwendung gekommen ist. Um das mittlere Einkommen zu ermitteln, ist der Median verwendet worden. Dieser stellt dann den weiteren Bezugspunkt für die Bestimmung von Einkommensungleichheiten dar. Als Einkommensmaß sind die generierten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen („AHINC“) ohne Berücksichtigung des selbstgenutzten Wohneigentums verwendet worden.

Zur Operationalisierung des Armutsbegriffs im Kontext von Einkommenspositionen ist bei der Analyse ein relatives Armutskonzept verwendet worden, welches im Gegensatz zu absoluten Armutskonzepten Mindestbedarfe nicht absolut definiert, sondern relativ zum jeweiligen in der Gesellschaft vorhandenen Wohlstand. Demzufolge gelten Personen bzw. Haushalte als „arm“, wenn sie den allgemein anerkannten Lebensstandard einer Gesellschaft unterschreiten. Letztlich gibt es jedoch keine objektive Beantwortung auf die Frage, wer arm ist. Es müssen immer Wertentscheidungen bzw. Definitionen getroffen werden.[490] Hanesch zufolge „ist [es] nicht nur eine technische Frage, sondern eine Frage der gesellschaftlichen Übereinkunft, wie wir Armut definieren [...]. Die Antwort hängt [...] davon ab, ab welchem Grad an Ungleichheit wir [...] Handlungsbedarf einfordern.“[491] Nach einer anerkannten Definition auf Ebene der Europäischen Union (EU) stellen 60 Prozent des Medianwerts den Schwellenwert für die Armutsgefährdung dar. Demzufolge misst die Armutsgefährdungsquote, wie hoch der Anteil der armutsgefährdeten Personen bzw. Haushalte an der Gesamtbevölkerung ist.[492] Bezugspunkt für die Armutsgefährdungsquote und für die aus dem Äquivalenzeinkommen abgeleiteten relativen Einkommenspositionen stellt im vorliegenden Fall der jährlich ermittelte Median der Äquivalenzeinkommen der in die Analyse ein-

[489] Die OECD-Äquivalenzskala ist ein Gewichtungsfaktor zur internationalen Vergleichbarkeit von Einkommensberechnungen. Die „alte“ OECD-Äquivalenzskala weist dem Haushaltsvorstand ein Gewicht von 1, jeder weiteren Person über 15 Jahren eines von 0,7 und Kindern eines von 0,5 zu. Unterdessen geht bei der neuen bzw. modifizierten OECD-Äquivalenzskala der Hauptbezieher des Einkommens mit dem Faktor 1,0 in die Gewichtung ein, alle anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft im Alter von 14 und mehr Jahren mit 0,5 und alle anderen mit 0,3. Dies sind auch die Gewichtungsfaktoren, die das Statistische Bundesamt derzeit verwendet (vgl. Dennis; Guio, S. 6).

[490] Vgl. Hübinger, S. 57f.

[491] Hanesch, S. 23.

[492] Vgl. Statistisches Bundesamt: Begriffserläuterungen für den Bereich „Leben in Europa“, http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Wirtschaftsrechnungen Zeitbudgets/LebenInEuropa/Begriffserlaeuterungen/Armutsgefaehrdungsquote.psml sowie vgl. Deckl, S. 1184.

bezogenen SOEP-Haushalte dar. Dabei folgt die Definition der relativen Einkommenspositionen der Definition des Datenreports 2008 der Bundesrepublik Deutschland.

Demnach ergeben sich folgende sieben relative Einkommenspositionen:

- Höherer Wohlstand: Äquivalenzeinkommen, das mehr als 200 Prozent des Medians beträgt
- Relativer Wohlstand: zwischen 150 und 200 Prozent des Medians
- Gehobene Einkommenslage: zwischen 125 und unter 150 Prozent des Medians
- Mittlere bis gehobene Einkommenslage: zwischen 100 und unter 125 Prozent des Medians
- Untere bis mittlere Einkommenslage: zwischen 75 und unter 100 Prozent des Medians
- Prekärer Wohlstand: zwischen 50 und unter 75 Prozent des Medians
- Relative Armut: zwischen 0 und unter 50 Prozent des Medians[493]

Wenn weitergehend von Haushalten niedriger Kaufkraft bzw. von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich die Rede ist, so betrifft dies Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen von unter 75 Prozent des Medians der jeweiligen Panelwelle. Haushalte mittlerer Kaufkraft verfügen über ein Äquivalenzeinkommen zwischen 75 Prozent und unter 125 Prozent des jeweiligen Medians und Haushalte hoher Kaufkraft oberhalb von 125 Prozent des Medians.

Sozio-ökonomischer Status

Der sozio-ökonomische Status wird durch den „standardisierten internationalen sozio-ökonomischen Index des beruflichen Status“ (Standard International Socio-Economic Index of Occupational Status – ISEI) nach Ganzeboom, De Graaf, Treiman und de Leeuw abgebildet. Diese Skala bemisst den sozio-ökonomischen Status der beruflichen Tätigkeiten, ausgehend „von der Überlegung [...], [dass] jede berufliche Tätigkeit einen bestimmten Bildungsgrad erfordert und durch eine bestimmte Höhe des Arbeitseinkommens belohnt wird.“[494] Zur Berechnung werden prinzipiell die Berufsgruppen der ISCO-Klassifikation[495] herangezogen. Die vorliegende Datenbasis des SOEP beinhaltet bereits den ISCO-Code und den

[493] Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung, S. 165.
[494] Wolf, S. 108 sowie für weitere Informationen Ganzeboom u.a. (1992).
[495] Die ISCO-Klassifikation stellt eine internationale Standardklassifikation der Berufe dar (vgl. Statistisches Amt der Europäischen Union, http://epp.eurostat.ec.europa. eu/ statistics_explained/ index.php/Glossary:International_standard_classification_of_occupations_(ISCO)).

daraus abgeleiteten ISEI für die jeweilige Welle. Der ISEI kann Werte zwischen 16 und 90 Punkten annehmen. Dabei entsprechen höhere Werte gleichfalls einem höheren beruflichen Status.[496] Im vorliegenden Fall sind die wellenspezifischen Indexwerte jeweils zu Tertilen zusammengefasst worden, so dass Indexwerte unterhalb von 30 Punkten dem untersten Tertil zugeordnet werden, Indexwerte zwischen 30 Punkten und unter 60 Punkten dem mittleren Tertil und Indexwerte von 60 und mehr Punkten dem obersten Tertil. Neben den ISEI-Werten ist die Abbildung des sozio-ökonomischen Status noch um die Ausprägungen „arbeitslos", „Rentenempfänger" und „aus anderen Gründen nicht erwerbstätig" ergänzt worden, um die Gesamtheit der befragten Haushalte bzw. deren Haushaltsvorstände abbilden zu können.[497]

Haushaltstypen

Auf Basis der Variable „$TYPHH1"[498] der jeweiligen Welle ist jeweils ein Haushaltstyp mit folgenden Ausprägungen gebildet worden: 1 = Single- oder Paarhaushalt, 2 = Familienhaushalt, 3 = Alleinerziehende, 4 = Mehr-Generationenhaushalt und 5 = sonstige Kombinationen.
Darauf aufbauend ist ein altersspezifischer Haushaltstyp konstruiert worden. Die Gruppe der Single- oder Paarhaushalte ist in vier Altersklassen unterteilt worden: 1 = Single- oder Paarhaushalte zwischen 18 und unter 30 Jahren, 2 = Single- oder Paarhaushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren, 3 = Single- oder Paarhaushalte zwischen 45 und unter 65 Jahren und 4 = Single- oder Paarhaushalte 65 Jahre und älter. Bezugsgröße bildet dabei das Alter des Haushaltsvorstands. Weitergehend sind Familien in Anlehnung an die Variable „$TYPHH1" der jeweiligen Welle nach dem Alter ihrer Kinder differenziert worden, so dass drei Familientypen konzipiert worden sind (5 = Familien mit Kindern bis einschließlich 16 Jahren, 6 = Familien mit Kindern über 16 Jahren und 7 = Familien mit Kindern sowohl bis einschließlich 16 Jahren als auch älter).

Neben der Altersstruktur der Haushaltstypen ist deren finanzielle Leistungskraft, gemessen auf Basis des Äquivalenzeinkommens, von erhöhter Relevanz für die Wohnraumnachfrage. Dafür ist sowohl die Gruppe der Single- oder Paarhaushalte als auch die Gruppe der Familien jeweils nach den drei Kaufkraftstufen aufge-

[496] Vgl. Wolf, S. 105ff. sowie für weitere Informationen Ganzeboom; Treiman.
[497] Die Ableitung des sozio-ökonomischen Status eines Haushalts erfolgt auf Basis der Angaben der Haushaltsvorstände.
[498] Diese Variable verfügt über folgende Ausprägungen: 1 = Einpersonenhaushalte; 2 = (Ehe)-Paar ohne Kinder; 3 = Alleinerziehende; 4 = Paar + Kinder 16 Jahre und jünger; 5 = Paar + Kinder älter als 16 Jahre; Paar + Kinder sowohl 16 Jahre und jünger als auch über 16 Jahre; Mehr-Generationenhaushalt; 8 = sonstige Kombination.

spaltet worden. Mehr-Generationenhaushalte und Alleinerziehende sind aufgrund zu geringer Fallzahlen in beiden Fällen nicht weiter differenziert worden, jedoch bleiben sie als zusätzliche Ausprägungen der beiden neu gebildeten Haushaltstypen erhalten.

3.1.1.2. Lebensstil

Während sozio-ökonomische Charakteristika die vertikale Säule sozialer Differenzierung erzeugen, bildet der Lebensstil eine für die Gegenwart notwendige horizontale soziale Differenzierung.[499] Auch ist die Entscheidung für einen Wohnungswechsel längst nicht mehr nur auf eine Veränderung der Lebensphase zu reduzieren.[500] Vielmehr bestimmen die sozio-ökonomische und -demographische Situation eines Haushalts sowie im Zusammenspiel der Lebensstil der Haushaltsmitglieder, verstanden als „Ensemble von Wertorientierungen, Einstellungen, Deutungen, Geschmackspräferenzen, Handlungen und Interaktionen“[501], die Wohnraumnachfrage. Aus historischer Perspektive hat sich infolge des Wohlstandsanstiegs und dadurch veränderter Wohnbedürfnisse die Funktion des Wohnens vom Ort der Unterkunft hin zu individueller Repräsentation, Differenzierung und Selbstdarstellung gewandelt.[502] So stellen Harth und Scheller in ihren Analysen zur Bedeutung des Wohnens heraus, dass die Wohnung gegenwärtig mehrheitlich als Ort der Regeneration, Erholung, Entspannung und Selbstverwirklichung aufgefasst wird.[503] Der Wohnstil dient Schneider und Spellerberg folgend durch seine Ästhetik der Kommunikation mit anderen Menschen und dem eigenen Wohlgefühl.[504] Harth und Scheller beschreiben in diesem Zusammenhang das Wohnen als historisch, sozial und kulturell geformt, normativ geregelt und symbolisch besetzt.[505]

Blasius und Dangschat zufolge offenbaren sich Lebensstile in der spezifischen Art und Weise der Nutzung von Ressourcen, des Konsums, der kulturellen Präferenz und der Freizeitgestaltung.[506] Insofern stellen Konsumstile Ausschnitte des Lebensstils dar. Der Konsum wird damit zum Mittel der Darstellung der Persönlichkeit und des Geschmacks sowie zum Dokument der sozialen Stellung, exklu-

[499] Vgl. Blasius, S. 16 und zur Integration von Lebensstilen in die Sozialstrukturanalyse die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.
[500] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 75f. und Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.
[501] Geißler (2002), S. 126.
[502] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 148 und Harth; Scheller, S. 85.
[503] Vgl. Harth; Scheller, S. 78ff.
[504] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 125.
[505] Vgl. Harth; Scheller, S. 7.
[506] Vgl. Blasius; Dangschat, S. 35.

siv gegen andere Geschmacks- und Sozialgruppen und inklusiv für die eigene Gruppe.[507] In diesem Zusammenhang kann auch das Wohnen als Konsumgut angesehen werden, wobei es sich allerdings um kein gewöhnliches Konsumgut handelt, das uneingeschränkt am Markt gehandelt wird. Vielmehr gehört das Wohnen zum lebensnotwendigen Bedarf, dessen Konsum im Zweifel durch soziale Wohnraumförderung und soziale Unterstützungsleistungen ermöglicht wird. Zugleich handelt es sich beim Wohnen um ein sehr expressives und stilisierungsfähiges Gut.[508]

Die Konzeption von Lebensstilgruppen folgt in dieser Untersuchung näherungsweise dem Forschungsansatz der Studie „Wohntrends 2020“ im Auftrag des GdW, deren Resultat sechs differierende Lebensstilgruppen bzw. dort benannt als Wohnkonzepte bilden.[509]

Operationalisierung des Lebensstils im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2020“

Das Lebensstilkonzept der GdW-Studie orientiert sich an dem von Müller, der vier Ebenen unterscheidet:

- expressives Verhalten (Konsumverhalten und Freizeitaktivitäten),
- interaktives Verhalten (Formen der Geselligkeit, Freundeskreis, Mediennutzung),
- evaluatives Verhalten (Wertorientierung, Motive und Einstellungen),
- kognitives Verhalten (Wahrnehmungsweisen, Selbstidentifikation, Selbstbild, Zugehörigkeitsgefühl).[510]

Die GdW-Studie stützt sich zur Ermittlung von Lebensstilgruppen vor allem auf die Verhaltensdimensionen „expressives Verhalten“, „interaktives Verhalten“ und „evaluatives Verhalten“.[511] Dabei befürworten die Autoren der GdW-Studie weitergehend die Annahme von Schulze, wonach soziale Differenzierung über Unterschiede im Erleben und der unterschiedlichen Definition von Ästhetik funktioniere.[512] Überdies geht der Ansatz der GdW-Studie davon aus, dass sich so-

[507] Vgl. Reusswig, S. 72.
[508] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 78.
[509] Vgl. GdW (2008), S. 41 und diesbezügliche Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.
[510] Vgl. Müller (1992), S. 377.
[511] Die nachfolgenden Informationen zur Konzeption und Abbildung der Wohnkonzepte innerhalb der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ beruhen auf der Mitwirkung an dieser Studie im Rahmen einer wissenschaftlichen Tätigkeit bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, als ausführendes Forschungsinstitut neben dem Unternehmen Analyse & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg.
[512] Vgl. Schulze (1993), S. 52ff.

ziales Handeln unter Rückgriff auf verfügbare Ressourcen in sozial strukturierten Zusammenhängen abspielt. Die zugrunde liegenden sozio-ökonomischen und -demographischen Einflüsse wie Alter, Bildung, Geschlecht, Haushaltsgröße und Kaufkraft auf die Lebensgestaltung sind in dem Konzept der GdW-Studie jedoch von nachrangiger Bedeutung. Im Ergebnis kann bestimmt werden, welche Bevölkerungsgruppen mit welchen Lebensstilmerkmalen verbunden werden können, indem im Sinne Bourdieus eine Interdependenz zwischen dem individuellen Kapitalvolumen und dem Lebensstil unterstellt wird. Insofern folgt der Konzeptansatz zur Abbildung der in der GdW-Studie identifizierten Wohnkonzepte bzw. Lebensstilgruppen dem sich abzeichnenden Konsens der Lebensstilforschung, wonach eine partielle Abhängigkeit des Lebensstils von soziodemographischen und -ökonomischen Merkmalen ausgewiesen wird.[513]

Innerhalb der Felder möglicher expressiver Stilisierungen – Kleidung, Wohnen und Freizeitverhalten – erlangen Aspekte der Freizeitgestaltung besondere Bedeutung.[514] Hierüber lassen sich Verhaltensweisen in einem relativ frei gestaltbaren Lebensbereich erfassen. Der Gewinn an Handlungs- und Wahlmöglichkeiten findet bei der Freizeitgestaltung einen sichtbaren Ausdruck. Anhand des Freizeitverhaltens können sowohl die Alltagsorganisation als auch die Gruppenbildung abgelesen werden. Nicht zuletzt bietet vor allem die Freizeitgestaltung die Möglichkeit zur Erlebnisorientierung. Im Rahmen der GdW-Studie werden die Freizeitaktivitäten anhand der subjektiven Einschätzung der Häufigkeit verschiedener Aktivitäten erfasst. Ferner können aus den Freizeitaktivitäten indirekte Rückschlüsse auf den sozialen Interaktionsradius gezogen werden: Erstreckt sich der Aktionsradius beim Freizeitverhalten eher auf das häusliche Umfeld oder auf das gesamte Stadtgebiet?[515] Der Aktionsradius wird in der GdW-Studie beispielsweise durch die Fragen, wie häufig die Befragten „zuhause bleiben“ gegenüber dem „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken oder Kinos“ oder dem „Schaufensterbummel“ operationalisiert. Als weiteres Element der Lebensstildimension des interaktiven Verhaltens wird in der GdW-Studie über die Freizeitaktivitäten indirekt der gewünschte „Grad der Geselligkeit“ abgebildet. Handelt es sich eher um extrovertierte Personen, die beispielsweise häufig Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken oder Kinos aufsuchen und Sport im Verein treiben,

[513] Vgl. zur Rolle soziodemographischer und -ökonomischer Merkmale bei der Segmentierung von Lebensstilgruppen die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.
[514] Vgl. hierzu auch Dangschat (1994a), S. 340ff., Dangschat (1996), S. 110ff. sowie Spellerberg (1996), S. 78f.
[515] Die Herangehensweise einer Differenzierung des Aktionsradius der Lebensführung zwischen häuslich und außerhäuslich findet sich u.a. auch bei Otte (1997) und Spellerberg (1996).

oder um introvertierte Personen, die häufig zuhause bleiben und/oder viel Zeit mit der Familie verbringen und/oder lieber alleine Sport treiben?

Um die interaktive Dimension des Lebensstils auch direkt zu erfassen, werden innerhalb der GdW-Studie Fragen zum individuellen Informationsverhalten und zur Mediennutzung gestellt. Das Interesse an Informationen wird in diesem Zusammenhang als gesellschaftlicher Interaktionsprozess gedeutet. Über das Interesse an Informationen können neben dem Interessenhorizont die soziale Zugehörigkeit sowie ökonomische und kulturelle Ressourcen veranschaulicht werden.

Gleichfalls wird der Medienkonsum zur Abbildung alltagsästhetischer Verhaltensweisen und Vorlieben genutzt, da Medien wie Fernsehprogramme, Musikrichtungen und Lesestoffe für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen verfügbar sind, sich jedoch hinsichtlich ihres Inhalts deutlich unterscheiden. In Anlehnung an Schulze werden dabei einzelne Genres wie Krimis, Heimatmusik oder Opernmusik erfragt, um darüber gefestigte Interessen zu ermitteln. Schulze unterstellt, dass Differenzierungen der Alltagsästhetik mit Alterskohorten im Zeitverlauf sowie im Lebenszyklus variieren und dass der Bildungsgrad das Interesse an der Alltagswelt steuere.[516] Sowohl beim Medienkonsum als auch beim Freizeitverhalten gehen die Autoren der GdW-Studie den Überlegungen von Schulze folgend vor allem eine Kontrastierung zwischen Trivialorientierung und Hochkultur ein. So stehen sich beispielsweise beim Medienkonsum die Gegenpole „Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimatfilme“ und „Sach- und Dokumentarfilme“ gegenüber.

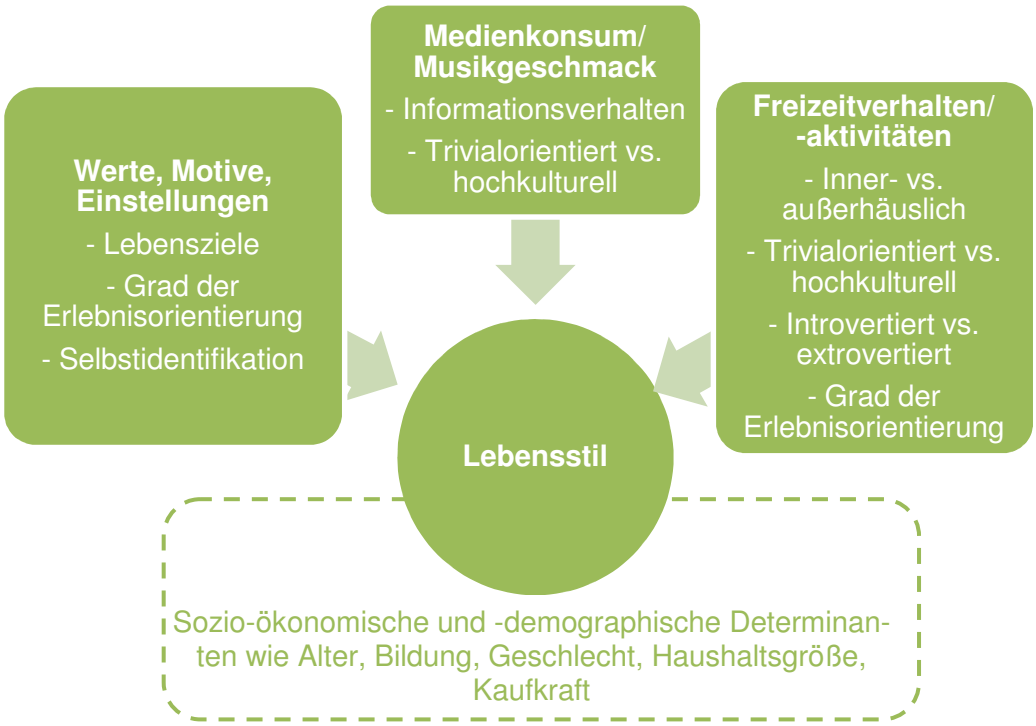
Über die Erhebung von Verhaltensweisen hinausgehend, werden in der GdW-Studie Wertorientierungen, Motive und Einstellungen als evaluative Säule des Lebensstils erfasst, um darüber individuelle Lebensziele zu erschließen. Lebensziele geben zugleich Auskunft über die individuelle Ausrichtung des Lebens sowie verschiedene Lebensbereiche. Auch bezüglich des evaluativen Verhaltens suchen die Autoren der GdW-Studie die Zuordnung der Befragten zu den von Schulze benannten Erlebnisschemata, wobei von ihnen diesmal vor allem der Diskurs zwischen dem Trivialschema und dem Spannungsschema gesucht wird. Sind die Befragten im Sinne des Trivialschemas „eher ordnungsbewusste Menschen, die es verärgert, wenn etwas Unvermutetes den Tagesablauf stört“ oder befinden sie sich als Repräsentant des Spannungsschemas „stets auf der Suche nach neuen Eindrücken und es gefällt ihnen gut, wenn ständig etwas los ist“?

[516] Vgl. Schulze (1990), S. 414ff. und entsprechende Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.

Ferner beabsichtigen die Autoren der GdW-Studie durch die Erfassung von Einstellungen beispielsweise zur politischen Führung, der Verbundenheit mit dem Glauben sowie der Relevanz von Leistung und Disziplin, die Selbstidentifikation als kognitive Verhaltensdimension des Lebensstils der Befragten herauszustellen.

Lebensstile sind im Rahmen der GdW-Studie zusammenfassend wie folgt operationalisiert worden:

Abbildung 1: Dimensionen der GdW-Studie „Wohntrends 2020“



Quelle: GdW-Studie „Wohntrends 2020“, eigene Darstellung

Operationalisierung des Lebensstils innerhalb des SOEP

Die in der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ identifizierten sechs Wohnkonzepte werden näherungsweise auf die Untersuchungspopulation des SOEP transferiert. Aufbauend auf soziodemographischen und -ökonomischen Determinanten als Kontrollvariablen sowie auf der Operationalisierung des Lebensstils anhand spezifischer Items des Freizeitverhaltens, des Medienkonsums, des Musikgeschmacks sowie der Erfassung von Werten, Motiven und Einstellungen ermöglicht die vorliegende Datenbasis der GdW-Studie eine diskriminanzanalytische Differenzierung weiterer Untersuchungspopulationen, im vorliegenden Fall der SOEP-Population.

Während durch die GdW-Studie zur Erfassung von Wohntrends einzelner Lebensstilgruppen eine Querschnittanalyse vorliegt, bietet der näherungsweise Transfer der dort angewendeten Lebens- bzw. Wohnstilkonzeption – vorbehaltlich der methodischen und konzeptionellen Distanz zur GdW-Studie – auf die Untersuchungspopulation des SOEP durch das Längsschnittdesign den Mehrwert, Wohnbiographien von Lebensstilgruppen abbilden zu können.

Zur Erfassung des Lebensstils findet in regelmäßigen Abständen im Rahmen des SOEP eine Erhebung zu Freizeitaktivitäten und persönlichen Werten, Motiven und Einstellungen der Teilnehmer statt, womit eine dimensionale Parallele zur Operationalisierung des Lebensstils der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ gegeben ist: So wurde in den Jahren 1990 (nur Westdeutschland), 1995, 1998, 2003 und 2007 jeweils eine umfangreiche Erhebung von Freizeitaktivitäten durchgeführt. In diesem Zusammenhang sollten die Befragten angeben, ob und wie häufig sie verschiedene Freizeitaktivitäten wahrnehmen.[517] Weitergehend werden in diesem Zuge Einstellungsfragen zum Leben und zu Zukunftsaussichten gestellt sowie Relevanzeinschätzungen verschiedener Lebensbereiche erhoben.

Soweit eine Vergleichbarkeit bzw. Annäherung an das Itemset der Studie „Wohntrends 2020“ durch die Datenlage des SOEP gegeben ist, werden diese in das Berechnungsmodell der Wohnkonzepte integriert. Erwartungsgemäß sind aber nicht alle verwendeten Items der Studie „Wohntrends 2020“ innerhalb der SOEP-Erhebung existent. Die in Teilen lückenhafte Abbildung des Itemsets der GdW-Studie innerhalb des SOEP wirft die Frage auf, inwieweit die auf das SOEP transferierten Items neben soziodemographischen und -ökonomischen Determinanten für die Gruppenbildung innerhalb der GdW-Studie konstituierend wirken. Ausgehend von sechs Lebensstilgruppen entstehen fünf Diskriminanzfunktionen, von denen die ersten drei Diskriminanzfunktionen 81 Prozent der Unterschiedlichkeit der Gruppen der GdW-Population bestimmen. Dabei geht vor allem von den ersten beiden Diskriminanzfunktionen eine signifikante Unterscheidung zwischen den in der GdW-Studie identifizierten Wohnkonzepten aus.[518]

Basierend auf der Diskriminanzanalyse zum konstituierenden Effekt einzelner Items innerhalb des Berechnungsmodells der GdW-Studie kann aufgezeigt werden, dass von den auf das SOEP näherungsweise transferierten Items größtenteils ein konstituierender Effekt ausgeht.[519]

[517] Die Abstufung erfolgt anhand von „täglich“, „mindestens einmal pro Woche“, „mindestens einmal pro Monat“, „seltener“ oder „nie“.
[518] Vgl. Tabelle 1 im Anhang A.
[519] Vgl. Tabelle 1 im Anhang A.

Durch die Einschränkung des Itemssets der GdW-Studie auf die mit dem SOEP näherungsweise vergleichbaren Items unter Berücksichtigung soziodemographischer und -ökonomischer Determinanten reduziert sich der Anteil korrekt klassifizierter Befragungseinheiten der ursprünglich gruppierten Fälle der GdW-Studie auf 53 Prozent. Ausgehend von der Überlegung, dass sich der Lebensstil im Wohnstil ausdrückt, sind zur Verbesserung der Klassifizierung das aktuelle Wohnverhältnis, die aktuelle Wohnfläche und der aktuelle Gebäudetyp hinzugezogen worden. Auf dieser Basis können zwei Drittel der Befragungseinheiten der ursprünglich gruppierten Fälle der GdW-Studie korrekt klassifiziert werden. Dieses Klassifizierungsmodell wird für die Vorhersage der Gruppenzugehörigkeit zu Wohnkonzepten innerhalb der SOEP-Population herangezogen. Sofern eindeutige Vorhersagen zur Gruppenzugehörigkeit der SOEP-Population auf der Datengrundlage der GdW-Studie getroffen werden können, werden diese in die nachfolgenden Analysen integriert.[520]

Abgesehen von den aufgezeigten methodischen Verzerrungseffekten durch den näherungsweisen Transfer der Items der GdW-Studie auf die SOEP-Population sind aber auch personenbezogene Verzerrungseffekte durch die Panelsystematik anzuführen. Insbesondere bei subjektiven Indikatoren geht die Literatur von Paneleffekten aus.[521] So können die befragten Personen ihre Einstellungen zu einem bestimmten Thema erst durch die Befragung entwickeln, bestehende Einstellungen und Verhaltensweisen durch die wiederholte Befragung verändern oder festigen.[522] Hermanns und Meyer gehen davon aus, dass mit steigender Anzahl an Erhebungen in kürzeren Zeitabständen die Gefahr einer Verzerrung der Untersuchungsergebnisse durch Lerneffekte in Bezug auf den Untersuchungsgegenstand ebenfalls zunehme.[523] Verzerrende Lerneffekte können nur schwer von individuellen Veränderungen zwischen den Messzeitpunkten getrennt werden.[524] Der Frage, inwieweit derartige Paneleffekte innerhalb des SOEP beobachtet werden können, geht Schräpler nach: Als Fazit resümiert er, dass unterschiedliche Verzerrungsformen zwar immanent sind, doch ihr Umfang relativ gering ausgeprägt ist.[525] Holling und Roth weisen zudem darauf hin, dass angesichts der Komplexität der abgefragten Themen innerhalb einer Untersuchungswelle des SOEP und der Variation der Untersuchungsschwerpunkte zwi-

[520] In diesem Zusammenhang wird eine Vorhersagewahrscheinlichkeit der Gruppenzugehörigkeit von mindestens 0,5 kontrolliert.
[521] Vgl. Atkinson; Landua; Schräpler.
[522] Vgl. Hermanns; Meyer, S. 298.
[523] Vgl. ebd., S. 288.
[524] Vgl. Kalton; Kasprzyk; McMillen, S. 254.
[525] Vgl. Schräpler (1996), S. 50.

schen den Erhebungswellen Paneleffekte im vorliegenden Fall jedoch zu relativieren seien.[526] Eine vollständige Eliminierung von Fehlern bei der Einstellungsmessung ist jedoch nicht gegeben. Neben den thematisierten Paneleffekten der Einstellungsmessung sind weitergehend Fehler durch Zustimmungstendenzen oder sozial erwünschte Antworten unvermeidlich und schwer zu kontrollieren.[527]

Im Ergebnis können näherungsweise für die betrachtete SOEP-Population folgende sechs in der GdW-Studie „Wohntrends 2020" identifizierten Wohnkonzepte gebildet werden: kommunikativ-dynamisch, anspruchsvoll, häuslich-familiär, konventionell-situiert, solide-bescheiden, einfach-funktional.[528] Innerhalb der SOEP-Population können die Vertreter der Wohnkonzepte in nachfolgender Weise charakterisiert werden:

Kommunikativ-dynamisch

Zu dieser Gruppe zählen überdurchschnittlich häufig Singles oder Paare unter 45 Jahren. Sofern Vertreter dieser Gruppe einen Familienhaushalt führen, leben in diesem vornehmlich Kinder bis zu 16 Jahren. Diese Lebensstilgruppe verfügt tendenziell über eine gehobene bzw. hohe Kaufkraft, obgleich auch durchschnittlich häufig eine niedrige Kaufkraft zu beobachten ist. Ihr Bildungsniveau ist gleichermaßen häufig als gehoben bis hoch zu bezeichnen.[529]
Der Lebensstil dieser Gruppe ist als eher extrovertiert und aktiv zu bezeichnen. Sie genießen den regelmäßigen „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Teehäusern, Diskotheken, Kinos." Ihr Leben spielt sich größtenteils außerhalb der Wohnung ab. „Zeit mit der Familie" verbringen sie unterdurchschnittlich häufig. Weitergehend ist diese Gruppe eher progressiv eingestellt und interessiert sich für gesellschaftliche und politische Sachverhalte. Religiosität ist für sie von nachgeordneter Bedeutung.[530]

[526] Vgl. Holling; Roth, S. 288f.
[527] Vgl. Esser (1990), S. 232 und Schräpler (1997), S. 730ff.
[528] Vgl. GdW (2008), S. 41ff.
[529] Vgl. Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[530] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.

Anspruchsvoll

Vertreter dieser Gruppe führen überdurchschnittlich häufig einen Single- oder Paarhaushalt und sind verstärkt unter 45 Jahre alt. Vereinzelt tritt dieses Wohnkonzept auch bei Singles oder Paaren zwischen 45 und unter 65 Jahren auf. Charakteristisch ist für diese Gruppe ein vergleichsweise hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau. Tendenziell ist den Anspruchsvollen ein vergleichsweise hohes Berufsprestige zu eigen.[531]

Das Leistungsprinzip ist das zentrale Credo dieser in Teilen sehr intellektuell geprägten Gruppe. Sie halten es überdurchschnittlich „für wichtig, mehr zu leisten als andere." Mit ihrer wirtschaftlichen Situation und ihrem Leben sind sie überdurchschnittlich zufrieden. Weitergehend engagieren sie sich verstärkt für das gesellschaftliche Miteinander in Form von Ehrenämtern.[532]

Häuslich-familiär

Für diese Gruppe bildet die Familie eine wichtige soziale Institution. Familiäre Werte genießen bei den Häuslich-familiären einen vergleichsweise hohen Stellenwert. Entsprechend treten innerhalb dieser Lebensstilgruppe verstärkt Familienhaushalte auf. Ihre Kinder sind vergleichsweise häufig noch jünger als 16 Jahre. Im Gegensatz zu den kommunikativ-dynamischen Familienhaushalten, die sich eher in der Gründungs-/Expansionsphase befinden, treten bei den Häuslich-familiären vermehrt auch Familien in der Konsolidierungsphase mit Kindern über 16 Jahren auf. Im Gegensatz zu den vorausgegangenen Lebensstilgruppen verfügen Angehörige dieser Gruppe überdurchschnittlich häufig über ein mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau. Auffällig ist weiterhin das vergleichsweise häufige Vorliegen eines Migrationshintergrunds.[533]

Nicht zuletzt aufgrund von familiären Verpflichtungen ist das Leben dieser Gruppe eher nach innen orientiert. Die Häuslich-familiären bleiben häufiger zuhause. Der „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken und Kinos" ist eher seltener Natur. Mit ihrem Leben sind sie eher zufrieden.[534]

[531] Vgl. Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[532] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.
[533] Vgl. Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[534] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.

Konventionell-situiert

Konträr zu den Häuslich-familiären treten bei den Konventionell-situierten Familien vergleichsweise selten auf. In erster Linie handelt es sich bei dieser Lebensstilgruppe um Singles oder Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren sowie um Singles oder Paare über 65 Jahren. Sofern Vertreter dieser Gruppe in einem Familienhaushalt leben, befindet sich dieser in der Konsolidierungsphase mit Kindern über 16 Jahren. Die Konventionell-situierten verfügen tendenziell über ein mittleres bis gehobenes Bildungs- und Kaufkraftniveau. Ihren Lebensunterhalt finanzieren sie überwiegend aus Rentenbezügen.[535]

Wirtschaftlich und gesellschaftlich haben Vertreter dieser Gruppe vergleichsweise häufig das erreicht, was sie angestrebt haben. Entsprechend sind sie mit ihrem Leben tendenziell zufrieden. Es besteht bei ihnen ein erhöhtes Interesse an gesellschaftspolitischen Fragen und Entwicklungen. Weitergehend sind die Konventionell-situierten ähnlich wie die Anspruchsvollen an einer kulturellen Freizeitgestaltung interessiert.[536]

Solide-bescheiden

Noch stärker als die Konventionell-situierten stehen die Solide-bescheidenen für den Lebensstil der Seniorengeneration. Differenzierendes Merkmal der beiden Seniorengruppen ist nicht zuletzt aufgrund von Bildungsunterschieden ihre Kaufkraft: Den Solide-bescheidenen steht vergleichsweise häufig nur eine niedrige bis mittlere Kaufkraft als Ausdruck eines eher niedrigen Bildungsniveaus zur Verfügung.[537]

Das Leben dieser Gruppe ist eher nach innen gerichtet: Sie verbringen überdurchschnittlich viel Zeit zuhause. Weitergehend sind sie mit ihrer Lebenssituation überdurchschnittlich zufrieden. Ihr Lebensstil ist insgesamt als zurückgezogen und bescheiden zu bezeichnen.[538]

[535] Vgl. Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[536] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.
[537] Vgl. Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[538] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.

Einfach-funktional

Dieses Wohnkonzept ist verstärkt bei Singles oder Paaren zwischen 45 und unter 65 Jahren sowie bei Alleinerziehenden zu beobachten. In der Regel steht Einfach-funktionalen bei einem tendenziell eher niedrigen Bildungsniveau eine eher niedrige Kaufkraft zur Verfügung und sie sind vergleichsweise häufig arbeitslos oder aus anderen Gründen nicht erwerbstätig. Sofern sie einer Erwerbstätigkeit nachgehen, genießt ihr Beruf tendenziell ein unteres bis mittleres Berufsprestige. Vergleichsweise häufig ist auch bei den Einfach-funktionalen ein Migrationshintergrund zu beobachten.[539]
Einfach-funktionale sind mit ihrer Lebenssituation nicht zuletzt aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse häufig unzufrieden. An gesellschaftlichen, politischen und kulturellen Sachverhalten sind sie weniger interessiert. Begrenzt durch ihre wirtschaftliche Lebenssituation unternehmen sie auch vergleichsweise selten den „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken und Kinos."[540]

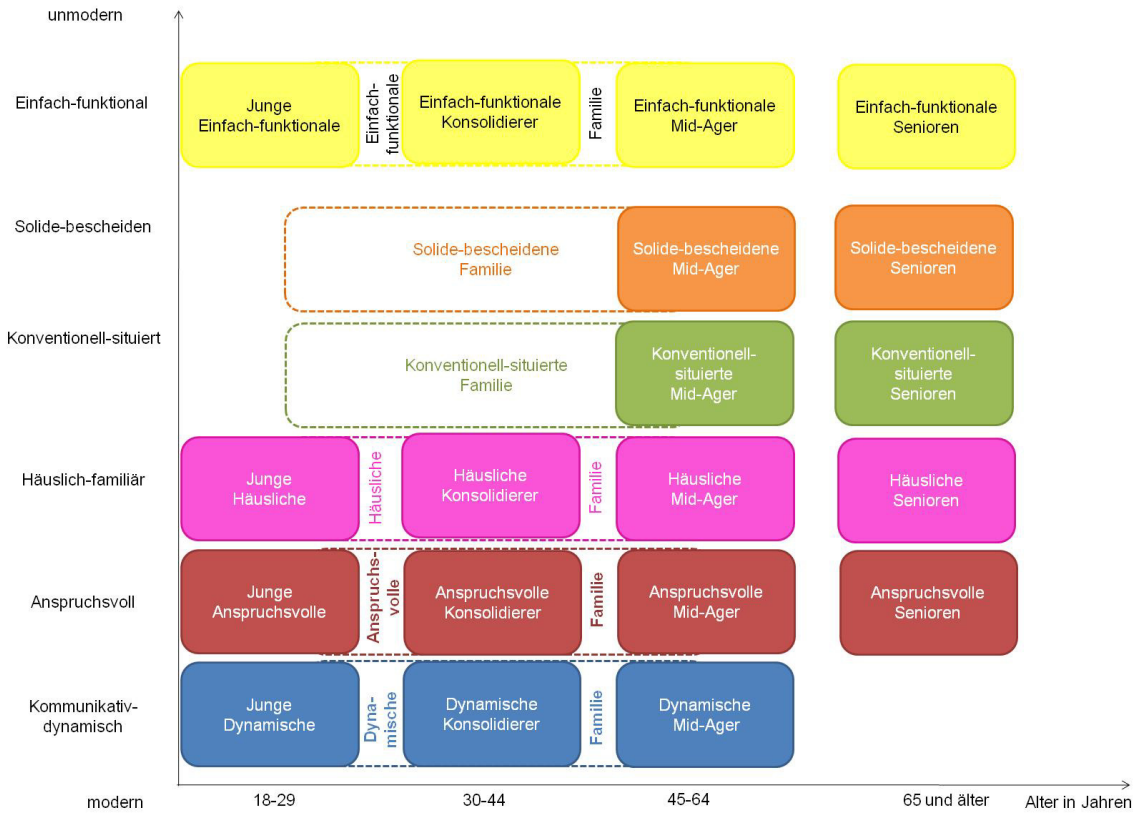
Unter Berücksichtigung einer Regressionsanalyse mit random effects können die dargestellten Befunde zu den Lebensstilgruppen als signifikant deklariert werden.[541] Weitergehend decken sich die vorausgegangenen Befunde zu den Lebensstilgruppen bzw. Wohnkonzepten innerhalb der SOEP-Population mit den Erkenntnissen der GdW-Studie „Wohntrends 2020" hinsichtlich soziodemographischer und -ökonomischer Charakteristika sowie der Lebensführung der Vertreter der Wohnkonzepte.[542] Insofern kann näherungsweise, vorbehaltlich der methodischen und konzeptionellen Distanz zur GdW-Studie, von ähnlich gelagerten Lebensstilgruppen für die weiteren Analysen ausgegangen werden.

Die Autoren der GdW-Studie „Wohntrends 2020" skizzieren, dass die Lebensphase, die Haushaltsform und der Kaufkraftstatus die Herausbildung der Wohnungsnachfrage determinieren, wodurch das Wohnkonzept als dynamisch im Lebensverlauf betrachtet werde. Von dieser Vorstellung geleitet, resultiert eine mehrdimensionale Wohnmatrix, die je nach Lebensphase, Haushaltsform, Kaufkraft und Wohnkonzept einen bevorzugten Wohnungstyp definiert.[543]
Für das vorliegende Erkenntnisinteresse der Abbildung von Wohnmobilität und Wohnbiographien ist die Differenzierung dieser komplexen mehrdimensionalen Wohnmatrix zu vielschichtig. Auch widersprechen zu geringe Fallzahlen einer

[539] Vgl. Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[540] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.
[541] Vgl. Tabelle 15 im Anhang A.
[542] Vgl. dazu GdW (2008), S. 41ff. und Tabellen 10 bis 15 im Anhang A.
[543] Vgl. GdW (2008), S. 38 und S. 52.

derartigen Aufsplittung der vorliegenden SOEP-Population, so dass anhand von den aufgezeigten Zusammenhängen zwischen Lebensphase und Wohnkonzept sowie inhaltlichen Erkenntnisinteressen, vor allem in Bezug auf die sozial schwächeren Einfach-funktionalen, Teilgruppen gebildet worden sind, die die Komponenten der gegenwärtigen Wohnungsnachfrage bündeln. Im Ergebnis entstehen auf diese Weise 27 differierende Teilgruppen. Mehr-Generationenhaushalte bleiben undifferenziert bestehen, da einerseits geringe Fallzahlen einer Differenzierung entgegenstehen und andererseits ein Vorkommen über verschiedene Wohnkonzepte gegeben ist.[544]

Abbildung 2: Übersicht über die Teilgruppen[545]



[544] Vgl. Abbildung 2.

[545] Die Übersicht berücksichtigt nur die Teilgruppen, die durch Lebensphase und Wohnkonzept beschrieben werden können. Aus diesem Grund sind die undifferenzierten Teilgruppen „Mehr-Generationenhaushalte“, „sonstige Alleinerziehende“ und „Sonstige“ nicht aufgeführt.

3.1.1.3. Charakteristika der Wohnsituation

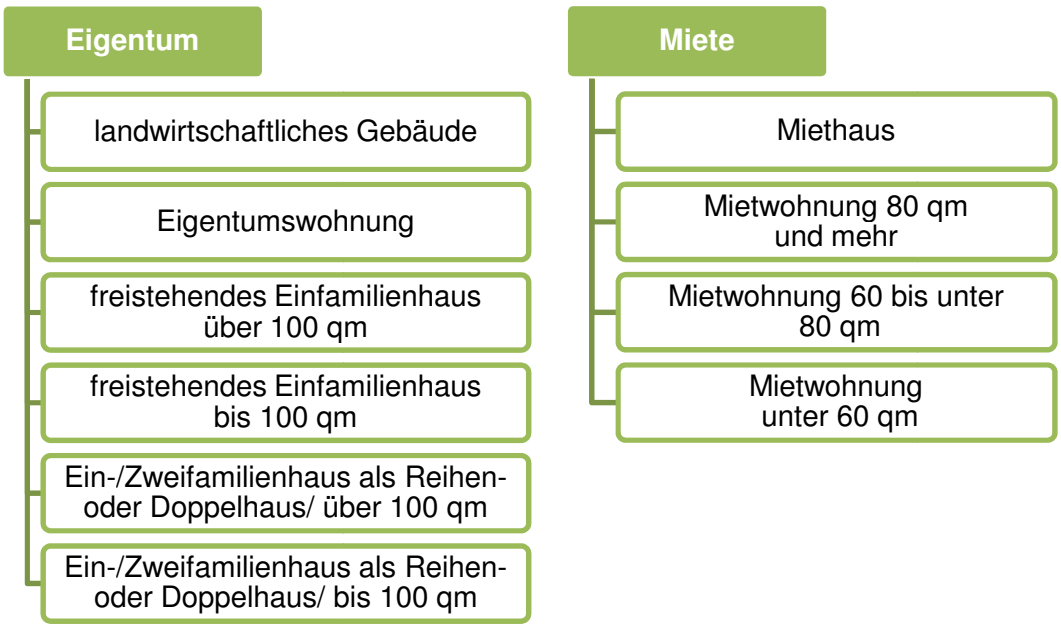
Wohnfläche

Die Variable „$WOHNFL“ gibt die wellenspezifische Wohnungsgröße der Haushalte an. Diese ist in sechs Kategorien klassifiziert worden: 1 = weniger als 40 qm, 2 = zwischen 40 und unter 60 qm, 3 = zwischen 60 und unter 80 qm, 4 = zwischen 80 und unter 100 qm, 5 = zwischen 100 und unter 120 qm und 6 = 120 und mehr qm.

Wohnungstyp

Neben den Merkmalen „Wohnungsgröße“, „Gebäudetyp“ und „Wohnverhältnis“ wird die Wohnsituation der Untersuchungshaushalte im Zeitverlauf anhand des Konstrukts „Wohnungstyp“ erfasst. In das Konstrukt des „Wohnungstyps“ sind die Merkmale „Gebäudetyp“, „Wohnverhältnis“ und „Wohnungsgröße“ eingeflossen. Mittels hierarchischer Clusteranalyse sind zehn Wohnungstypen ermittelt worden. Bei der Wahl der angemessenen Clusterlösung stand mehr die inhaltliche Interpretierbarkeit im Vordergrund als das Ellenbogenkriterium (Scree-Test) zur Bestimmung der Clusteranzahl. Das Ellenbogenkriterium diente dazu, die minimale Clusterzahl festzulegen.[546]

Abbildung 3: Wohnungstyp



[546] Vgl. Abbildung 3. Hinzu kommt eine Kategorie „sonstige Wohnformen“. Darunter fallen Wohnlösungen, die aufgrund fehlender Angaben bei der Merkmalkombination nicht typisiert werden können.

3.1.1.4. microm-Indikatoren

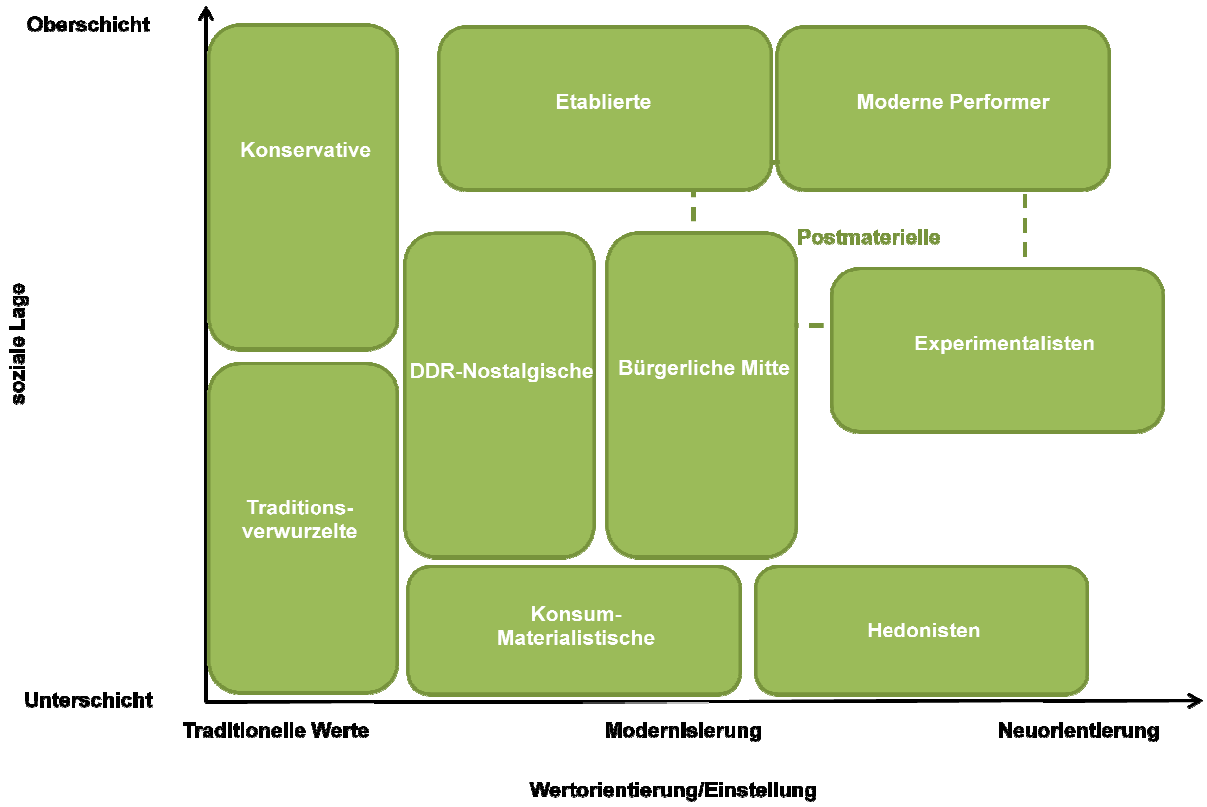
Die verwendete Datengrundlage des SOEP bietet eine Schnittstelle zu microm-Indikatoren, wodurch das SOEP vor allem hinsichtlich quartiersbezogener Indikatoren der Wohnsituation an Analysekraft gewinnt, die für die weiteren Analysen der Wohnungsnachfrage genutzt wird. Die von der microm Mikromarketing and Consult GmbH und deren Vertragspartnern stammenden mikrogeographischen Daten können seit 2004 mit dem SOEP verknüpft werden und enthalten Informationen zur unmittelbaren Wohnumgebung einer Vielzahl der im SOEP vertretenen Haushalte. Neben Spezifikationen zur Wohnlage liegt der Schwerpunkt der microm-Daten auf Sozialindikatoren wie der Alters- und Haushaltsstruktur zur Beschreibung des Wohnumfelds.[547] Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang vor allem die MOSAIC-Milieus als Projektion der von Sinus Sociovision GmbH erstellten Sinus-Milieus auf die Nachbarschaft der SOEP-Haushalte. Im Zusammenspiel mit den identifizierten Wohnkonzepten der SOEP-Haushalte bzw. deren Haushaltsvorständen kann basierend auf den MOSAIC-Milieus der Frage nachgegangen werden, inwieweit eine Annäherung von Lebensstilen im unmittelbaren Wohnumfeld der betrachteten SOEP-Population wahrgenommen werden kann. Bei der Wahl der Nachbarschaft kommt die von Müller beschriebene interaktive und kognitive Dimension des Lebensstils zum Tragen.[548] Dangschats Überlegungen folgend wird der Wohnstandort allgemein so gewählt, dass eine große Ähnlichkeit zwischen dem eigenen Lebensstil und dem Lebensstil der Nachbarn besteht, um Handlungskonflikte und Dissonanzen zu vermeiden.[549] Trifft die Aussage „Sag' mir, wo Du wohnst, und ich sag' Dir, wer du bist.“[550] wirklich auf die Haushalte der betrachteten SOEP-Population zu?

Die Sinus-Milieus beruhen ebenfalls wie die konzipierten Wohnkonzepte auf Wertorientierungen und Einstellungen zu Arbeit, Familie, Freizeit, Geld und Konsum.[551] Die Sinus Sociovision GmbH identifiziert insgesamt zehn Sinus-Milieus, welche sich nicht nur durch ihre soziale Lage voneinander unterscheiden, sondern insbesondere auch durch Werthaltungen und Einstellungen ihrer Angehörigen.[552] Aus Abbildung 4 geht hervor, dass je höher das jeweilige Sinus-Milieu auf der Y-Achse angesiedelt ist, desto besser ist die soziale Lage. Je weiter rechts

[547] Vgl. für weitere Informationen die Dokumentation von Goebel; Gerstenberg; Spieß; Witte.
[548] Vgl. Müller (1992), S. 376f.
[549] Vgl. Dangschat (1994b), S. 444f.
[550] Dangschat (1997), S. 619.
[551] Vgl. Sinus Sociovision GmbH (2009), S. 2.
[552] Vgl. Abbildung 4.

das jeweilige Sinus-Milieu auf der X-Achse liegt, desto moderner ist die entsprechende Wertorientierung und Einstellung dieser Angehörigen.[553]

Abbildung 4: Verortung der Sinus-Milieus nach sozialer Lage und Wertorientierung/Einstellung[554]



Quelle: Sinus Sociovision GmbH 2007, eigene Darstellung

[553] Vgl. Sinus Sociovision GmbH (2009), S. 13f.
[554] Die abgebildeten Grafikelemente geben durch ihre Größe nicht die Verteilung der einzelnen Sinus-Milieus wieder. Die Charakteristika der Sinus-Milieus sind aus Tabelle 55 im Anhang A zu entnehmen.

3.1.2. Paneldynamik des SOEP

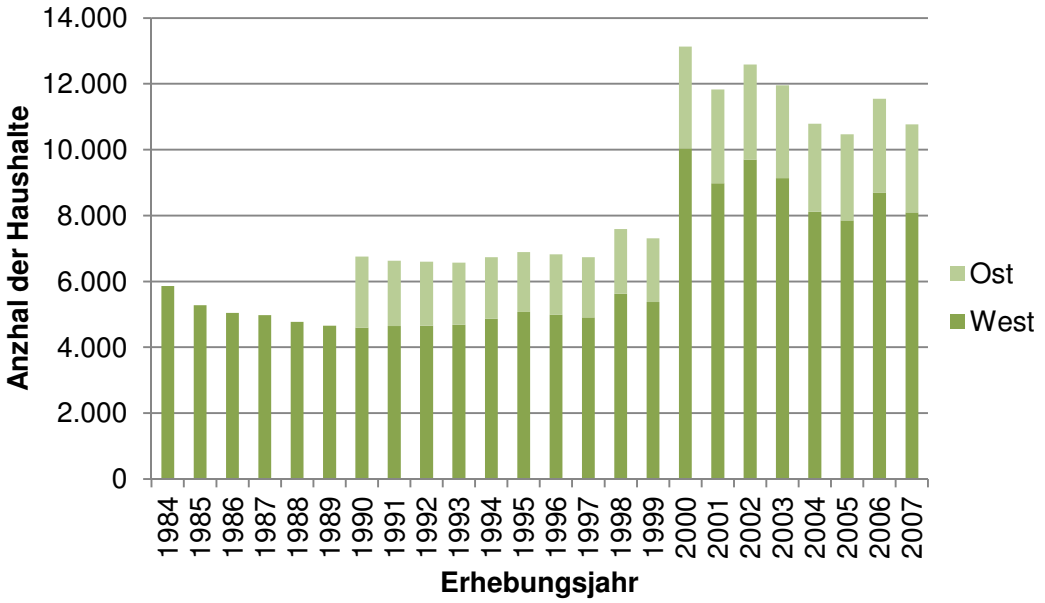
Das Panel unterliegt naturgemäß einer gewissen Dynamik, die einerseits systemimmanent ist durch den Einstieg von Splitterhaushalten der Ausgangshaushalte, zum Beispiel durch Trennung/Scheidung der (Ehe-)Partner oder Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus. Andererseits werden zur Repräsentativitätswahrung der SOEP-Population Teil- oder Auffrischungsstichproben sowie Stichproben von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Erkenntnisinteresse ergänzt. Gegenstand der Erhebungen bis 2007 sind folgende Samples gewesen:[555]

- Sample A (1984): Privathaushalte, deren Haushaltsvorstand nicht einer Staatsangehörigkeit von Sample B angehört
- Sample B (1984): Privathaushalte mit Haushaltsvorstand türkischer, griechischer, jugoslawischer, spanischer oder italienischer Staatsangehörigkeit
- Sample C (1990): Privathaushalte der DDR – Haushaltsvorstand Bürger der DDR
- Sample D (1994/ 1995): Zuwandererhaushalte in Westdeutschland
- Sample E (1998): Ergänzungsstichprobe
- Sample F (2000): Erweiterungs- und Innovationsstichprobe
- Sample G (2002): Hocheinkommensstichprobe

Ausgehend von ca. 6.000 Haushalten 1984 stehen 2007 ca. 11.000 Haushalte zur Verfügung.[556]

[555] Vgl. für weitere Details der Samples Frick; Schupp, S. 5ff.
[556] Vgl. Abbildung 5.

Abbildung 5: Entwicklung der SOEP-Population seit Erhebungsbeginn – auf Haushaltsebene



Quelle: SOEP-Monitor auf Haushaltsebene 2007, S. 6; eigene Darstellung

Komplementär zum Populationszugewinn ist aber auch der Panelausfall, die sogenannte Panelmortalität, systemimmanent, welcher neben dem Tod einer Befragungsperson vielschichtig begründet sein kann, zum Beispiel durch Wohnungswechsel oder Teilnahmeverdrossenheit.[557] In diesem Zusammenhang weist Rendtel auf die Schwierigkeit der Unterscheidung von erhebungsbedingten und demographischen Ausfällen hin.[558] Mayntz, Holm und Hübner gehen davon aus, dass die Anzahl von Panelausfällen zunehme, „je größer die räumliche Streuung der Stichprobe ist, je größer die Zeitintervalle zwischen den Befragungen sind und je beweglicher die untersuchte Gruppe ist.“[559]

Im Sinne der Rational-Choice-Theorie ist die Interviewteilnahme als Abwägung von Kosten und Nutzen zu bewerten. So verursachen knappe Zeitressourcen mitunter höhere Opportunitätskosten bei einer Befragung, wodurch ein erhöhter Ausfall bei Berufstätigen zu erwarten ist.[560] In der empirischen Sozialforschung ist häufig vom sogenannten „Mittelschichts-Bias“ die Rede, welcher auch als Bildungs-Bias betitelt wird, da einzelnen Bevölkerungsgruppen ein spezifisches Bildungsniveau zugeschrieben wird. Demnach sind die oberen und die unteren sozialen Schichten in der Umfrageforschung unterrepräsentiert. Systematische

[557] Vgl. Holling; Roth, S. 288.
[558] Vgl. Rendtel (1997), S.45.
[559] Mayntz; Holm; Hübner, S. 148.
[560] Vgl. Schnell, S. 4.

Stichprobenverzerrungen ergeben sich vor allem bei unteren Schichten bei allgemeinen Bevölkerungsumfragen.[561] Eng damit verbunden ist aber auch die verringerte Teilnahme sozial isolierter Bevölkerungsgruppen.[562] So argumentiert Goyder, dass weniger gebildete Personen aufgrund einer mangelnden subjektiven Bedeutsamkeit des Untersuchungsgegenstands und unklaren Konsequenzbefürchtungen einer Teilnahme eher zu den Teilnahmeverweigerern zählen würden. Komplementär dazu führt er an, dass Personen mit höherem sozioökonomischem Status und Bildungsniveau den Themen von Umfragen aufgeschlossener gegenüberstehen und den wissenschaftlichen Sinn einer Umfrage erkennen würden.[563] Goyder verweist jedoch im Zusammenhang von sozio-ökonomischen und bildungsbedingten Verzerrungseffekten auf die Relevanz, zwischen Kooperationsbereitschaft und Erreichbarkeit zu differenzieren. So ergebe sich ein positiver Effekt des sozio-ökonomischen Status auf die Kooperationsbereitschaft, während die Erreichbarkeit durch den sozioökonomischen Status negativ beeinflusst würde.[564] Rendtel gelangt jedoch auf Basis seiner Analysen zu dem Schluss, dass keine deutlichen Hinweise auf einen „Bildungs-Bias“ oder „Mittelstands-Bias“ im SOEP identifiziert werden können. Vielmehr ginge von dem Geschlecht und dem Befragungsstatus ein signifikanter Einfluss aus. So sind Männer tendenziell weniger auskunftsbereit als Frauen. Zudem erhöht sich die Auskunftsbereitschaft mit der Teilnahmedauer. Insgesamt resümiert Rendtel, dass die Teilnahmeentscheidung innerhalb des SOEP auf Haushalts- und nicht auf Individualebene getroffen werde und dass die Umstände der Erhebung ausschlaggebender für das Teilnahmeverhalten seien als soziodemographische und -ökonomische Merkmale. So habe beispielsweise ein Interviewerwechsel oder die Haushaltsmobilität einen erhöhten Einfluss auf die Teilnahme.[565]

Frick veranschaulicht in seinen Analysen auf Basis der Population des Samples A für den Zeitraum zwischen 1984 und 1994, dass mobile Personen im Allgemeinen eine verringerte Teilnahmerate aufweisen.[566] Die Teilnahmewahrscheinlichkeit eines Haushalts ergibt sich aus dem Produkt der Kontaktwahrscheinlichkeit und der Realisierungsquote.[567] Die verringerte Teilnahmerate von mobilen Personen ist Ausdruck einer niedrigeren Kontaktrate von mobilen Personen. In diesem Zusammenhang legt Pannenberg dar, dass Ausfälle durch Kontaktverlust

[561] Vgl. Hartmann; Schimpl-Neimanns; S. 324ff. sowie Schnell, S. 202ff.
[562] Vgl. dazu auch Couper und Groves, S. 132ff.
[563] Vgl. Goyder (1985), S. 236.
[564] Vgl. Goyder (1987), S. 84f.
[565] Vgl. Rendtel (1995), S. 212ff.
[566] Vgl. Frick (1996), S. 131f. sowie Pannenberg, S. 17f.
[567] Vgl. Frick (1996), S. 128.

gegenüber den ersten Erhebungswellen im Fortlauf des Panels deutlich minimiert werden konnten. So konnten 1985 7 Prozent der mobilen Mehrpersonenhaushalte nicht erneut kontaktiert werden, während dies 1998 nur auf 1 Prozent der mobilen Mehrpersonenhaushalte zutraf. Noch deutlicher sank diese Quote bei den mobilen Singles von 21 Prozent im Jahr 1985 auf 3 Prozent im Jahr 1998. Die Weiterverfolgung von Splitterhaushalten bleibt aber fortwährend problematisch.[568] Weitergehend stellt Frick heraus, dass verringerte Realisierungsquoten mobiler Haushalte gegenüber den sesshaften Haushalten verstärkt nur temporärer Natur sind. Hierbei handelt es sich zumeist nur um Ein-Jahreslücken nach dem Umzug. Differenzen zwischen Mobilen und Sesshaften, die endgültig die Teilnahme am Panel verweigern, sind nicht signifikant feststellbar.[569] Insgesamt fällt damit das Problem der Panelsterblichkeit geringer aus als erwartet. Eine Verzerrung durch teilgruppenspezifische Wohnungswechsel kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, da im Sinne des vorliegenden Untersuchungsinteresses unterstellt wird, dass einzelne Subgruppen eines Panels mit unterschiedlicher Intensität zu einem Wohnungswechsel neigen und damit mitunter eine differierende Ausfallwahrscheinlichkeit aufweisen.[570]

Unterschiedliche Ausfall- bzw. Bleibewahrscheinlichkeiten erfordern eine entsprechende Gewichtung der betrachten Panelpopulation zur Repräsentativitätswahrung und Kontrolle von selektiven Ausfallmustern. Basierend auf Informationen der Vorwelle können innerhalb eines Panels Nicht-Teilnehmer identifiziert und entsprechende Ausfall- bzw. Bleibewahrscheinlichkeiten berechnet werden. Dazu korrigiert die SOEP-Gruppe die Ausfälle durch ein Gewichtungsmodell, bei dem zwischen Kontaktverlust und Verweigerung unterschieden wird.[571] Jedoch verzerrt eine Gewichtung basierend auf Ausfällen, die mitunter durch einen Wohnungswechsel ohne Weitergabe der neuen Adresse resultieren, den Untersuchungsgegenstand der teilgruppenspezifischen Wohnraumnachfrage bzw. des Wohnungswechsels. Einen Ausweg aus dieser Problematik bietet die von Frick angewendete Kalibrierung der Bleibe- bzw. Ausfallwahrscheinlichkeiten, die aus einer Skalarmultiplikation mit dem Kehrwert der durchschnittlichen Bleibewahrscheinlichkeit resultiert. Frick weist nach, dass die Anwendung der bestehenden

[568] Vgl. Pannenberg, S. 17f.
[569] Vgl. Frick (1993), S. 21.
[570] Vgl. dazu auch die Erkenntnisse von Lepkowski und Couper sowie die Ausführungen unter Kapitel 3.1.2.1. und Kapitel 3.2.3.
[571] Vgl. für weitere Informationen zur Gewichtungssystematik Rendtel und Pischner; Rendtel.

Gewichtungsfaktoren[572] durch die SOEP-Gruppe in der Längsschnittbetrachtung dazu tendiert, teilweise die Teilnahmequote der mobilen Personen (signifikant) zu überschätzen.[573]

Die im vorliegenden Fall angewandte Längsschnittgewichtung ergibt sich aus dem Produkt des Querschnitthochrechnungsfaktors[574] der Startwelle 1990 mit den (kalibrierten) Bleibefaktoren[575] der Folgewellen bis 2007. Soweit es sich im Folgenden um Querschnittanalysen einzelner Wellen handelt, wird der wellenspezifische Hochrechnungsfaktor angewandt.[576]

3.1.2.1. Dynamik der Untersuchungspopulation

Für die nachfolgenden Analysen ist ein unbalanciertes Panel gewählt worden. Die Ausgangsgröße stellen zu Untersuchungsbeginn 6.120 Haushalte dar. Im aktuellen Anwendungsfall werden nur Einstiegshaushalte berücksichtigt, die aus bereits bestehenden Haushalten, bedingt unter anderem durch Trennung/Scheidung oder Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus, hervorgegangenen sind, da deren Vergangenheit beobachtbar ist. Einstiegshaushalte, die aus Teil- oder Auffrischungsstichproben – wie zum Beispiel der SOEP-Hocheinkommensstichprobe – resultieren, werden demzufolge nicht berücksichtigt. Auf diese Weise entstehen im Zeitverlauf bis 2007 insgesamt 2.745 Splitterhaushalte dieser Ursprungspopulation. Haushalte, die zwischenzeitlich bis 2007 aus der Beobachtung aussteigen, bleiben Bestandteil der nachfolgenden Analysen. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass diese Haushalte schon in den ersten fünf Jahren mehr als drei Beobachtungen im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2007 aufweisen. Der Ausfall von Haushalten wird abgesehen von Ein-Jahreslücken als absorbierend betrachtet. Verspätete Wiedereintritte von Ausstiegshaushalten werden aufgrund der entstandenen Informationslücke durch den temporären Ausstieg nicht berücksichtigt.

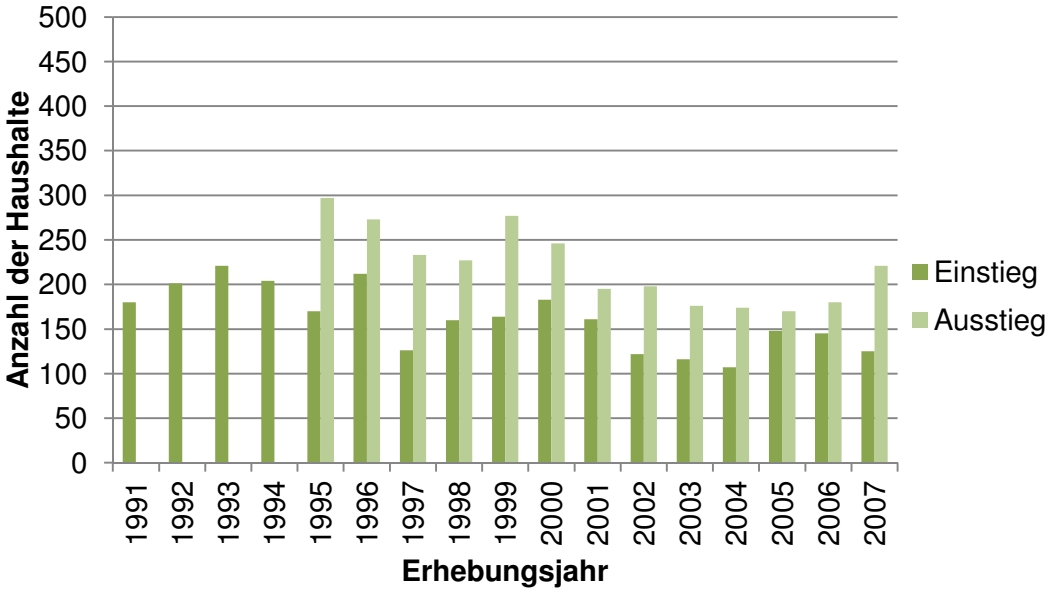
[572] Im Sprachgebrauch der SOEP-Gruppe werden diese als Bleibewahrscheinlichkeiten bezeichnet, wobei es sich allerdings um die inverse Wahrscheinlichkeit zum Verbleib bis zur nächsten Welle im Panel handelt (vgl. Schupp).
[573] Vgl. Frick (1996) S. 131f. sowie Frick; Rendtel; Wagner für weiterführende Informationen.
[574] Die Querschnittgewichte berücksichtigen relevante Eckzahlen der amtlichen Statistik (vgl. Pischner; S. 1f.).
[575] Vgl. Tabelle 16 im Anhang A.
[576] Sowohl die Querschnitthochrechungsfaktoren als auch die Bleibewahrscheinlichkeiten sind durch die SOEP-Gruppe bereits berechnet und Bestandteil der Datenweitergabe. Zur weiteren Erläuterung der Quer- und Längsschnittsystemantik vgl. auch Göbel; Krause; Pischner u.a. (2008).

Die Aussteiger-Haushalte gänzlich aus der Analyse auszuschließen, birgt vor dem Hintergrund der Analyse von Wohnmobilität und Wohnbiographien die Gefahr, einseitig gesellschaftliche Teilgruppen zu verlieren, da die Unterstellung eines zufälligen Austritts aus dem SOEP unabhängig von soziodemographischen und -ökonomischen Faktoren der Haushalte nicht gegeben ist.[577]
Im Zeitverlauf bis 2007 scheiden insgesamt 2.867 Ursprungshaushalte aus der Beobachtung aus. Vereinzelt treten auch Ein-Jahreslücken bei Haushalten auf. Diese Informationsdefizite sind insoweit reduziert worden, dass Haushalten, deren Wohn- und Lebenssituation sich in der Zwischenzeit augenscheinlich nicht verändert hat, entsprechende Gegebenheiten der Wohn- und Lebenssituation für die Informationslücke zugeordnet worden sind. Sobald entsprechende Merkmale zum Zeitpunkt vor und nach der Ein-Jahreslücke keine Veränderung aufweisen und zudem geäußert wird, dass in dem vorausgegangenen Jahr kein Wohnungswechsel erfolgt ist, sind diese Resultate für die Lücke übernommen worden.

Durch die Paneldynamik muss beachtet werden, dass die Fallzahlen der unterschiedlichen Erhebungswellen des unbalancierten Längsschnitts variieren. Aus Abbildung 6 ist zu entnehmen, dass Splitterhaushalte verstärkt Anfang bis Mitte der 1990er Jahre entstanden sind, wohingegen Haushalte der Untersuchungspopulation vermehrt Ende der 1990er Jahre ausgestiegen sind. Bilanziert man die Einstiegs- und Ausstiegshaushalte, so zeigt sich, dass die herangezogene Untersuchungspopulation trotz des Einstiegs von zugehörigen Splitterhaushalten im Zeitverlauf bis 2007 an Untersuchungseinheiten verliert, da der Saldo zwischen Einstiegs- und Ausstiegshaushalten tendenziell negativ ist. Das gilt insbesondere für die Jahre 1995, 1997 und 1999. Die positive Bilanz bis 1994 ergibt sich einzig durch die definitorische Beschränkung der Paneldynamik der Untersuchungspopulation auf ein Minimum von mehr als drei Beobachtungen in den ersten fünf Jahren des Analysezeitraums und eine bundesweite Ausgangsgröße an Haushalten.[578]

[577] Vgl. Schupp, S. 20f. und Birkelbach, S.14ff.
[578] Vgl. Abbildung 6.

Abbildung 6: Entwicklung der Untersuchungspopulation – auf Haushaltsebene



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Auf Basis eines Logit-Modells wird im Folgenden ermittelt, welche soziodemographischen bzw. -ökonomischen Faktoren eines Haushalts dessen Ausstieg aus der Beobachtung begünstigen.[579] Dazu werden folgende Erklärungsfaktoren in ein Logit-Modell mit random effects aufgenommen: Alter, Kaufkraft, Haushaltsgröße, Migrationshintergrund, das vertretene Wohnkonzept sowie die Anzahl vorausgegangener Wohnungswechsel.

Bei der Längsschnittbetrachtung bleibt dabei zunächst unberücksichtigt, zu welchem Zeitpunkt ein Haushalt aus der Erhebung ausgestiegen ist. Vielmehr wird unterstellt, dass ein Ausstieg unter gewissen soziodemographischen bzw. -ökonomischen Charakteristika zu allen Zeitpunkten genauso wahrscheinlich ist. Maßgeblich sind dabei jeweils die zuletzt beobachteten soziodemographischen bzw. -ökonomischen Merkmale des Haushalts in der Vorwelle vor dem Panelausstieg.

Zieht man die Haushalte zu Untersuchungsbeginn zur Analyse von Ausfallmustern im Zeitverlauf heran, so zeigt sich, dass die Mobilitätsneigung der Haushalte eine wichtige Rolle spielt. Mit zunehmender Anzahl vorausgegangener Woh-

[579] Die Darstellung der Effekte erfolgt im vorliegenden Fall und im weiteren Kontext von Logit-Modellen anhand der Log-Odds bzw. Odds Ratio durch Exponieren der dargestellten Effektkoeffizienten, die als logarithmierte Chancen wenig aussagekräftig sind. Dabei deuten Werte der Log-Odds bzw. Odds Ratio größer als 1 auf einen positiven Effekt gegenüber der Basispopulation und Werte unter 1 entsprechend auf einen negativen Effekt gegenüber der Basispopulation hin. Werte der Log-Odds bzw. Odds Ratio von 1 zeigen, dass kein Effekt von dem entsprechenden Merkmal ausgeht.

nungswechsel erfolgt eine ca. 10-prozentige Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit gegenüber der Basispopulation.[580]

Unter Berücksichtigung soziodemographischer und -ökonomischer Aspekte der Untersuchungspopulation ergeben sich nachfolgende Auffälligkeiten hinsichtlich des Ausstiegs aus dem SOEP:[581]

- Mit zunehmenden Alter nimmt tendenziell das Ausfallrisiko ab: So tendieren vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 30 Jahren zum Panelausstieg: ihr Ausfallrisiko erhöht sich um das ca. 3,5-Fache. In der Lebensphase zwischen 30 und unter 45 Jahren ist das Ausfallrisiko immer noch um das ca. 2,5-Fache erhöht. Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 45 und unter 65 Jahren weisen demgegenüber ein moderates Ausstiegsrisiko auf. Naturgemäß ist auch bei den Seniorenhaushalten ein erhöhtes Ausstiegsrisiko zu erwarten, welches vor allem für Solide-bescheidene und Konventionell-situierte gilt, die tendenziell ein vergleichsweise hohes Durchschnittsalter aufweisen und einen Singlehaushalt führen. Ihr Ausstieg beruht jedoch weniger auf einer Teilnahmeverdrossenheit als vielmehr auf einer einsetzenden Pflegebedürftigkeit oder dem Todesfall.[582]
- Weitergehend steigt mit zunehmender Kaufkraft das Ausfallrisiko um 13 Prozent an.
- Tendenziell weisen Singles oder Paare ein erhöhtes Risiko auf, aus der Beobachtung auszuscheiden, welches nicht zuletzt auf die erhöhte Flexibilität und Mobilität von Single- oder Paarhaushalten gegenüber Familien zurückgeführt werden kann.
- Zu der Risikogruppe zählen weitergehend vermehrt Haushalte mit einem anspruchsvollen oder kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept. Diese Risikogruppen präsentieren vor allem in den Lebensphasen unter 45 Jahre eine erhöhte Mobilität, wodurch ihr Ausstieg eher durch den Kontaktverlust als mit Teilnahmeverdrossenheit zu begründen ist.[583]
- Haushalte mit einem Migrationshintergrund weisen ein um 26 Prozent erhöhtes Risiko auf, aus dem SOEP auszusteigen.

[580] Vgl. Tabelle 17 im Anhang A.
[581] Vgl. Tabelle 17 im Anhang A.
[582] Vgl. zum Teilnahmeverhalten von Senioren auch die Ausführungen von Haunberger, S. 86f.
[583] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 3.2.3.

3.2. Analyseergebnisse

Die nachfolgenden Analysen unterteilen sich in einen einführenden deskriptiven Teil zur Dokumentation der Lebens- und Wohnsituation in der ersten Wohnepisode[584], Ergebnisse zur teilgruppen- und haushaltsspezifischen Selektivität des Umzugsverhaltens und der Verweildauer[585] sowie Analysen zu teilgruppen- und haushaltsspezifischen Wohnpfaden[586]. Daran anschließende Analysen widmen sich einem Exkurs zu Haushalten mit einer erhöhten Umzugshäufigkeit gegenüber den zuvor betrachteten Untersuchungshaushalten.[587]

3.2.1. Lebenssituation zu Beginn der ersten Wohnepisode

Durchschnittlich leben in den Untersuchungshaushalten 2,3 Personen.[588] Mehrheitlich handelt es sich bei den befragten Haushalten um Singles oder Paare, wobei deren Haushaltsvorstände verstärkt über 45 Jahre alt sind. Ein Drittel der Untersuchungshaushalte sind Familien. In einer Vielzahl der Fälle leben in den Familienhaushalten Kinder im Alter bis zu 16 Jahren, gefolgt von Familien mit Kindern ausschließlich über 16 Jahren.[589]

Tabelle 1: Haushaltstyp und Alter

	Anteil in %
Singles/Paare zwischen 18 und unter 30 Jahren	5,8
Singles/Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	7,6
Singles/Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	21,4
Singles/Paare 65 Jahre und älter	24,1
Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren	17,7
Familien mit Kindern unter und über 16 Jahren	3,9
Familien mit Kindern über 16 Jahren	11,1
Alleinerziehende	5,6
Mehr-Generationenhaushalte	1,1
sonstige Kombinationen	1,6

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

[584] Vgl. Kapitel 3.2.1. und Kapitel 3.2.2.
[585] Vgl. Kapitel 3.2.3., Kapitel 3.2.4. und Kapitel 3.2.5.
[586] Vgl. Kapitel 3.2.6.
[587] Vgl. Kapitel 3.3.
[588] Vgl. Tabelle 18 im Anhang A.
[589] Vgl. Tabelle 1.

Die betrachteten Haushalte verfügen verstärkt über eine mittlere Kaufkraft, gefolgt von einer hohen Kaufkraft. Nach relativen Einkommenspositionen differenziert sind die Mittelschichtshaushalte vermehrt der unteren bis mittleren Einkommenslage zuzuordnen. Haushalte hoher Kaufkraft verfügen vermehrt über eine gehobene Einkommenslage oder leben in relativem Wohlstand. 5 Prozent der Haushalte der betrachteten Untersuchungspopulation leben zu Beginn der Beobachtung in höherem Wohlstand. Konträr dazu liegt in knapp jedem fünften Haushalt eine niedrige Kaufkraft vor. Die betroffenen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich verfügen dabei vermehrt über eine Kaufkraft zwischen 50 und unter 75 Prozent des Medians. Von relativer Armut sind insgesamt 4 Prozent der Untersuchungshaushalte betroffen.[590]

Tabelle 2: Relative Einkommenspositionen

	Anteil in %
niedrige Kaufkraft	
relative Armut	3,8
prekärer Wohlstand	15,1
mittlere Kaufkraft	
untere bis mittlere Einkommenslage	25,8
mittlere bis gehobene Einkommenslage	21,1
gehobene bzw. hohe Kaufkraft	
gehobene Einkommenslage	16,2
relativer Wohlstand	12,7
höherer Wohlstand	5,3

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tendenziell verfügen Singles oder Paare über eine höhere Kaufkraft als Familienhaushalte. Die Kaufkraft der Familien bewegt sich vermehrt im mittleren Bereich. Alleinerziehenden steht vergleichsweise häufig nur eine niedrige Kaufkraft zur Verfügung. Die Kaufkraftunterschiede sind als signifikant zu deklarieren, wobei dieser Zusammenhang eher schwach ausgeprägt ist.[591]

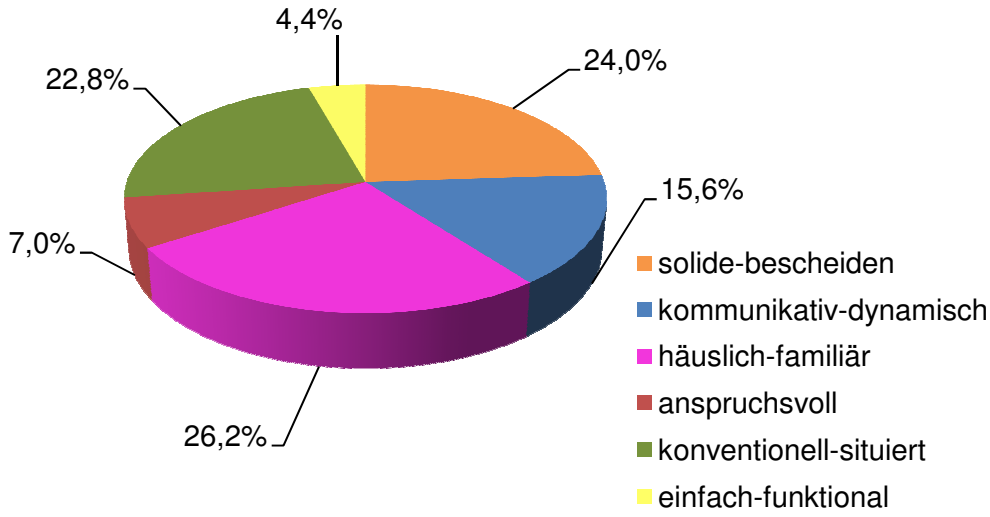
Nur in 6 Prozent der Fälle liegt in den Haushalten ein Migrationshintergrund vor. Dabei ist bei Singles oder Paaren vergleichsweise selten ein Migrationshintergrund zu beobachten. Sofern bei Singles oder Paaren ein Migrationshintergrund auftritt, sind diese Personen tendenziell mittleren Alters und haben eine niedrige bis mittlere Kaufkraft. Vielmehr haben tendenziell Familien einen Migrationshin-

[590] Vgl. Tabelle 2.
[591] Vgl. Tabelle 19 im Anhang A.

tergrund, deren Kinder zumindest teilweise unter 16 Jahre alt sind. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Haushalten mit Migrationshintergrund ist in diesem Zusammenhang bei Familien niedriger bis mittlerer Kaufkraft auffällig. Auf Basis eines Kontingenzkoeffizienten können die Unterschiede zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund als signifikant angesehen werden.[592]

Zu den zentralen Lebensstilgruppen zählen zu Beginn der Beobachtung die Häuslich-familiären, gefolgt von Solide-bescheidenen und Konventionell-situierten. Als viertstärkste Gruppe treten mit 16 Prozent die Kommunikativ-dynamischen auf.[593]

Abbildung 7: Verteilung der Wohnkonzepte[594]

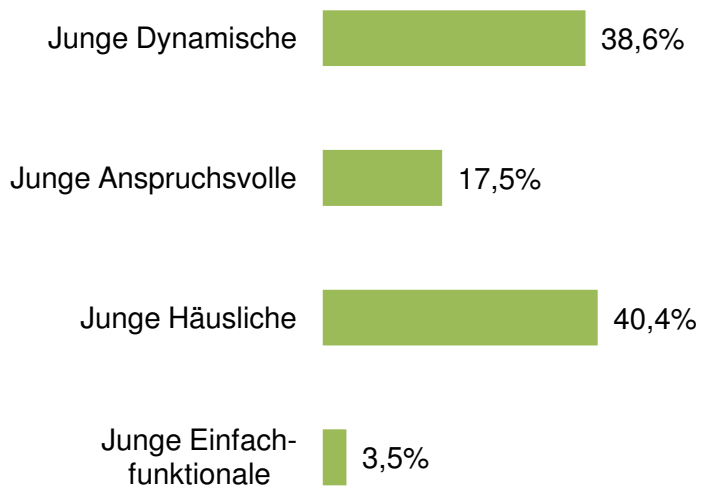


Quelle: SOEP 1995, eigene Berechnung

[592] Vgl. Tabelle 20 und 21 im Anhang A.
[593] Vgl. Abbildung 7.
[594] Aufgrund der Erhebungssystematik innerhalb des SOEP können erst ab der Erhebungswelle 1995 vertretene Wohnkonzepte innerhalb der Untersuchungspopulation abgebildet werden (vgl. dazu Kapitel 3.1.1.2.).

Zu Untersuchungsbeginn zählen die Jungen Häuslichen und Jungen Dynamischen zu den zentralen Teilgruppen der Singles oder Paaren unter 30 Jahren.[595]

Abbildung 8: Teilgruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare[596]



Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

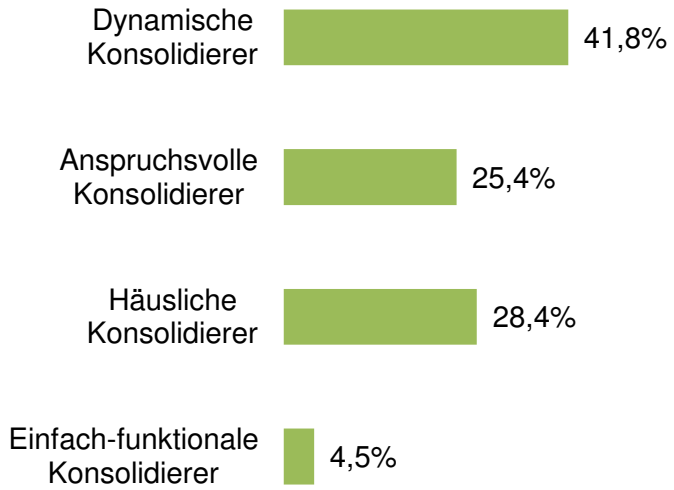
Im Vergleich der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare stellen sich die Jungen Anspruchsvollen als die Kaufkraftstärksten dieser Altersklasse heraus. Nicht zuletzt haben sie im Gegensatz zu den übrigen unter 30-jährigen Singles oder Paaren vergleichsweise häufig einen Universitäts-/Fachhochschulabschluss erlangt. Weitergehend genießen die Jungen Anspruchsvollen ein vergleichsweise hohes Berufsprestige innerhalb der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare. Die Jungen Dynamischen sind bezüglich ihrer Kaufkraft relativ heterogen: Auf der einen Seite repräsentieren sie im Vergleich der unter 30-jährigen Singles oder Paare die zweitstärkste Kaufkraft, weisen jedoch auf der anderen Seite einen vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten mit niedriger Kaufkraft auf. Ihr Bildungsniveau variiert ebenfalls deutlich: Während einerseits überdurchschnittlich viele Junge Dynamische das Abitur und noch eher durchschnittlich häufig einen Universitäts-/Fachhochschulabschluss erlangt haben, tritt andererseits auch der Hauptschulabschluss innerhalb dieser Gruppe im Vergleich zu den anderen Singles oder Paaren dieser Altersklasse vermehrt auf. Kennzeichnend für die Jungen Häuslichen ist eine mittlere Kaufkraft bei einem mittleren Bildungs-

[595] Vgl. Abbildung 8.
[596] Aufgrund der Erhebungssystematik innerhalb des SOEP können erst ab der Erhebungswelle 1995 vertretene Wohnkonzepte innerhalb der Untersuchungspopulation abgebildet werden (vgl. dazu Kapitel 3.1.1.2.). Zur Abbildung der Teilgruppen zu Erhebungsbeginn wird das im Jahr 1995 ermittelte Wohnkonzept näherungsweise auf den Beobachtungsbeginn 1990 übertragen.

niveau. Die geringste Kaufkraft innerhalb der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare liegt bei den Jungen Einfach-funktionalen mit einem tendenziell niedrigen bis mittleren Bildungsgrad vor, die vergleichsweise häufig von Arbeitslosigkeit betroffen sind.[597]

Die zentrale Gruppe bei den Konsolidierern bilden die Kommunikativ-dynamischen, mit Abstand gefolgt von den Häuslichen Konsolidierern und Anspruchsvollen Konsolidierern.[598]

Abbildung 9: Teilgruppen der Konsolidierer



Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

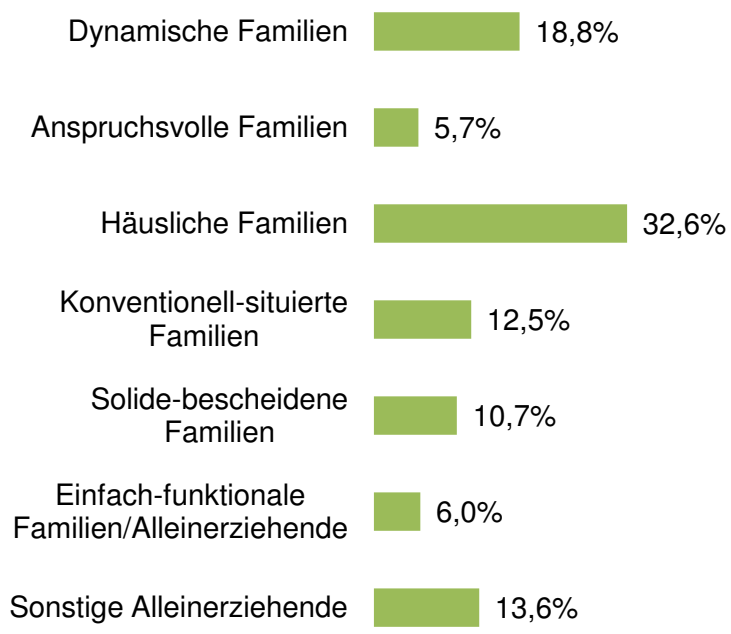
In der Konsolidierungsphase im Alter zwischen 30 und unter 45 Jahren sind es vor allem die Anspruchsvollen Konsolidierer, gefolgt von den Dynamischen Konsolidierern, die über eine vergleichsweise hohe Kaufkraft verfügen. Zu eigen ist ihnen ein gehobenes bis hohes Bildungsniveau. Vor allem im Fall der Anspruchsvollen Konsolidierer liegt vergleichsweise häufig ein Universitäts-/ Fachhochschulabschluss vor. Auch genießt der Beruf der Anspruchsvollen Konsolidierer, gefolgt von den Dynamischen Konsolidierern, ein vergleichsweise hohes Berufsprestige. Im Vergleich zu den Anspruchsvollen Konsolidierern treten bei den Dynamischen Konsolidieren häufiger auch Haushalte mit einem niedrigen bis mittleren Bildungs- und Kaufkraftniveau auf. Kennzeichnend ist jedoch ein niedriges Bildungs- und Kaufkraftniveau für die Einfach-funktionalen Konsolidierer. Überdurchschnittlich häufig sind die Einfach-funktionalen Konsolidierer von

[597] Vgl. Tabelle 22 bis 24 im Anhang A. Die Angaben zu den Jungen Einfach-funktionalen beruhen auf einer Fallzahl von n < 30 und sind entsprechend zu relativieren.
[598] Vgl. Abbildung 9.

Arbeitslosigkeit betroffen. Im Fall einer Erwerbstätigkeit erlangt ihr Beruf ein niedriges bis mittleres Prestige. Ein niedriges bis mittleres Berufsprestige wird auch überdurchschnittlich häufig den Häuslichen Konsolidierern zugesprochen, welche aber im Gegensatz zu den Einfach-funktionalen Konsolidierern verstärkt über ein mittleres bis gehobenes Bildungs- und Kaufkraftniveau verfügen.[599]

Einen vergleichsweise hohen Anteil an den Familien haben zu Beobachtungsbeginn die Häuslich-familiären, mit Abstand gefolgt von den Kommunikativ-dynamischen. Unterdessen sind vor allem Anspruchsvolle Familien sowie Einfach-funktionale Familien/Alleinerziehende, gefolgt von Solide-bescheidenen Familien und Konventionell-situierten Familien, eher seltener zu beobachten.[600]

Abbildung 10: Teilgruppen der Familien/Alleinerziehenden



Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

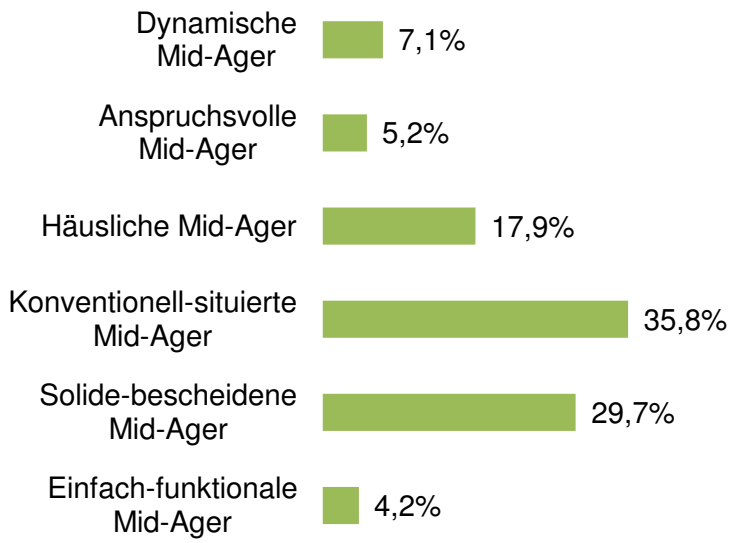
Zu den Kaufkraft stärksten Familien zählen wiederum die Anspruchsvollen, gefolgt von den Kommunikativ-dynamischen und Konventionell-situierten. Das Gegenteil trifft vor allem auf die Einfach-funktionalen Familien/Alleinerziehende sowie Solide-bescheidenen Familien zu. Differenzierendes Kriterium der Familientypen ist weitergehend das Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände als Maßstab für die Stellung des (Ehe-)Paares im Lebenszyklus.

[599] Vgl. Tabelle 22 bis 24 im Anhang A. Die Angaben zu den Einfach-funktionalen Konsolidierern beruhen auf einer Fallzahl von n < 30 und sind entsprechend zu relativieren.
[600] Vgl. Abbildung 10.

Unterstellt man eine relative Homogenität von Partnerschaften, so zählen Solide-bescheidene Familien und Konventionell-situierte Familien zu den älteren Familientypen. Ihre Kinder sind vorzugsweise über 16 Jahre alt, während vor allem die Kinder der Dynamischen Familien und Häuslichen Familien bis zu 16 Jahre alt sind. Das Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände der Dynamischen Familien und Häuslichen Familien beläuft sich auf 36 bzw. 38 Jahre. Bei den Anspruchsvollen Familien treten überdurchschnittlich häufig entweder Kinder bis zu 16 Jahre oder über 16 Jahre auf. Ihr Durchschnittsalter beträgt 40 Jahre. Im Vergleich der Familientypen liegt weitergehend vor allem bei den Häuslichen Familien ein Migrationshintergrund vor.[601]

Bei den Mid-Agern zählen Konventionell-situierte und Solide-bescheidene zu den zentralen Teilgruppen. Vertreter moderner Lebensstile spielen hingegen bei den Mid-Agern eine untergeordnete Rolle.[602]

Abbildung 11: Teilgruppen der Mid-Ager



Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

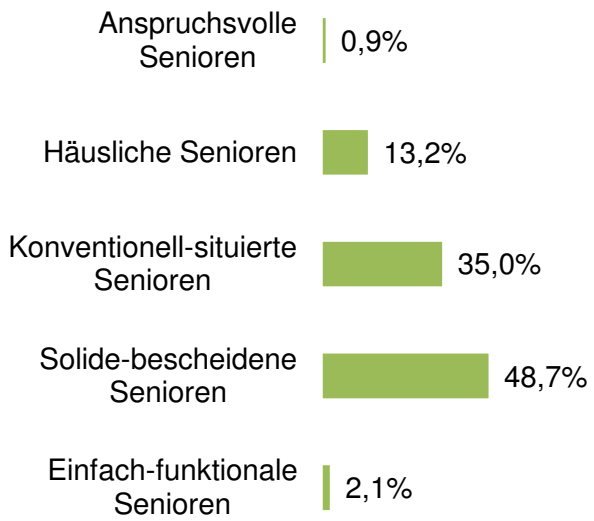
Anspruchsvolle Mid-Ager, Konventionell-situierte Mid-Ager und Dynamische Mid-Ager haben eine vergleichsweise hohe Kaufkraft innerhalb der Mid-Ager-Gruppe. Diese Gruppen präsentieren ein gehobenes bis hohes Bildungsniveau, wobei Anspruchsvolle Mid-Ager und Dynamische Mid-Ager vielfach einen Universitäts-/ Fachhochschulabschluss erlangt haben. Das Gegenteil trifft auf Solide-bescheidene Mid-Ager und Einfach-funktionale Mid-Ager zu, deren Bildungs-

[601] Vgl. Tabelle 22 bis 26 im Anhang A.
[602] Vgl. Abbildung 11.

niveau im Vergleich eher niedrig ist – vor allem im Fall der Einfach-funktionalen Mid-Ager. Gegenüber den anderen Mid-Ager-Gruppen sind die Einfach-funktionalen und Solide-bescheidenen unter ihnen, sofern sie sich noch nicht im Ruhestand befinden, vermehrt arbeitslos.[603]
Gleichwohl beziehen auch die Konventionell-situierten und Häuslich-familiären der Mid-Ager gegenüber den Kommunikativ-dynamischen und Anspruchsvollen unter den Mid-Agern vergleichsweise häufig Rentenbezüge. Häusliche Mid-Ager bilden weitergehend eine relativ unauffällige Teilgruppe mit einem mittleren bis gehobenen Bildungs- und Kaufkraftniveau.[604]

Die zentrale Teilgruppe bei den Senioren bilden die Solide-bescheidenen, gefolgt von den Konventionell-situierten. Als drittstärkste Seniorengruppe treten mit deutlichem Abstand die Häuslichen Senioren auf.[605]

Abbildung 12: Teilgruppen der Senioren



Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Zu den Kaufkraft stärksten Senioren zählen die Konventionell-situierten, gefolgt von den Anspruchsvollen. Die Konventionell-situierten und Anspruchsvollen offenbaren innerhalb der Seniorengruppe ein gehobenes bis hohes Bildungsniveau. Konträr dazu steht den Solide-bescheidenen Senioren und Einfach-funktionalen Senioren bei einem eher niedrigen Bildungsniveau vermehrt nur eine niedrige Kaufkraft zur Verfügung. Die Häuslichen Senioren präsentieren ein niedriges bis mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau. Im Gegensatz zu den übri-

[603] Vgl. Tabelle 22 bis 24 im Anhang A.
[604] Vgl. Tabelle 22 bis 24 im Anhang A.
[605] Vgl. Abbildung 12.

gen Seniorengruppen, die sich überwiegend im Ruhestand befinden, gehen die Anspruchsvollen Senioren vergleichsweise häufig noch einer Erwerbstätigkeit nach.[606]

Die teilgruppenspezifischen Charakteristika können basierend auf mittelstarken Kontingenzkoeffizienten als signifikant angesehen werden.[607]

3.2.2. Wohnsituation der ersten Wohnepisode

In der ersten beobachtbaren Wohnepisode leben 41 Prozent der Haushalte im Wohneigentum.[608] Beliebt ist bei den Eigentümern vor allem das freistehende Einfamilienhaus. Mieter wohnen vergleichsweise häufig in kleinen Wohnungen unter 60 qm Wohnfläche oder in mittelgroßen Wohnungen zwischen 60 und unter 80 qm Wohnfläche.[609]

Tabelle 3: Wohnungstyp

	Anteil in %
landwirtschaftliches Gebäude/ Eigentum	3,5
freistehendes Einfamilienhaus/bis 100 qm/ Eigentum	8,3
freistehendes Einfamilienhaus/über 100qm/ Eigentum	10,2
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/bis 100 qm/ Eigentum	5,6
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/über 100qm/Eigentum	6,5
Eigentumswohnung	7,2
Miethaus	11,0
Mietwohnung unter 60 qm	19,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	14,5
Mietwohnung 80 qm und mehr	8,1
sonstige Wohnformen	5,7

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

[606] Vgl. Tabelle 22 bis 24 im Anhang A. Die Angaben sowohl zu den Einfach-funktionalen Senioren als auch Anspruchsvollen Senioren beruhen auf einer Fallzahl von n<30 und sind entsprechend zu relativieren.
[607] Vgl. Tabelle 22 bis 24 im Anhang A.
[608] Vgl. Tabelle 27 im Anhang A.
[609] Vgl. Tabelle 3.

Bei den unter 30-jährigen Singles oder Paaren ist die Eigentumsquote insgesamt deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Die unter 30-jährigen Singles oder Paare leben unabhängig ihres vertretenen Wohnkonzepts überdurchschnittlich häufig in kleinen Wohnungen. Innerhalb der Gruppe der unter 30-Jährigen wohnen tendenziell Junge Anspruchsvolle und Junge Dynamische in größeren Mietwohnungen. Von ihnen wird auch überdurchschnittlich häufig ein Miethaus bewohnt. Während die übrigen Teilgruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare – vor allem die Einfach-funktionalen unter ihnen – den derzeitigen baulichen Zustand des Wohngebäudes bemängeln, ist dies bei den Jungen Anspruchsvollen im Vergleich der Gruppe zur unter 30-jährigen Singles oder Paare seltener der Fall.[610]

Innerhalb der Gruppe der Konsolidierer ist auffällig, dass am ehesten die Anspruchsvollen und Häuslich-familiären unter ihnen im Wohneigentum leben. Ein erhöhter Wohnflächenverbrauch ist bei den 30- bis unter 45-jährigen Singles oder Paaren wiederum vor allem bei den Kommunikativ-dynamischen und Anspruchsvollen unter ihnen zu beobachten. Den mit Abstand geringsten durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch beanspruchen in dieser Lebensphase die Einfach-funktionalen. In der Konsolidierungsphase sind es im Gegensatz zu den unter 30-Jährigen vermehrt die Anspruchsvollen, die einen guten baulichen Zustand ihres Wohngebäudes negieren. Aus ihrer Sicht sind die bewohnten Wohngebäude vergleichsweise häufig zumindest teilweise renovierungsbedürftig.[611]

Bei den Familien steigt der Eigentümeranteil deutlich an. Ein hoher Eigentümeranteil ist dabei vor allem bei den Konventionell-situierten Familien auffällig. Entsprechend empfinden vor allem Konventionell-situierte Familien eine hohe Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand ihres Wohngebäudes. Der zweithöchste Eigentümeranteil ist bei den Anspruchsvollen unter den Familientypen festzustellen. Alternativ zum Wohneigentum leben die Anspruchsvollen Familien auch vergleichsweise häufig in großen Mietwohnungen mit 80 qm oder noch größerer Wohnfläche. In der ersten Wohnepisode wohnen die Häuslich-familiären unter den Familientypen vergleichsweise selten im Wohneigentum. Vielmehr wohnen sie in einer mittelgroßen bis großen Mietwohnung oder auch in einem Miethaus, wobei sie ihrem Wohngebäude vermehrt eine Renovierungsbedürftigkeit attestieren. Das Miethaus ist im Vergleich der Familientypen auch verstärkt von den Dy-

[610] Vgl. Tabelle 28 bis 30 im Anhang A. Die Angaben zu den Jungen Einfach-funktionalen beruhen auf einer Fallzahl von n<30 und sind entsprechend zu relativieren.
[611] Vgl. Tabelle 28 bis 30 im Anhang A. Die Angaben zu den Einfach-funktionalen Konsolidierern beruhen auf einer Fallzahl von n<30 und sind entsprechend zu relativieren.

namischen Familien gewählt worden. Noch stärker als die Häuslichen Familien bewohnen Einfach-funktionale Familien/Alleinerziehende anstelle von Wohneigentum mittelgroße bis große Mietwohnungen und beanstanden den baulichen Zustand ihres Wohngebäudes.[612]

Als Mid-Ager wohnen in der ersten Wohnepisode vor allem die Konventionell-situierten, gefolgt von den Häuslich-familiären im Eigentum. Das Gegenteil trifft auf die eher Kaufkraft schwächeren Einfach-funktionalen und Solide-bescheidenen unter den Mid-Agern zu, die überdurchschnittlich häufig in kleinen Mietwohnungen unter 60 qm wohnen. Für eine Mietwohnung unter 60 qm haben sich auch überdurchschnittlich häufig die Dynamischen Mid-Ager entschieden, wobei diese Teilgruppe auch vergleichsweise häufig Mietwohnungen mit 80 qm und mehr Wohnfläche bewohnt. Ihre Eigentumsquote ist unterdurchschnittlich ausgeprägt. Ähnlich zu den Dynamischen Mid-Agern ist auch bei den Anspruchsvollen Mid-Agern eine verringerte Eigentumsquote zu erkennen. Anspruchsvolle Mid-Ager leben hingegen überdurchschnittlich häufig in einem Miethaus. Während die Konventionell-situierten Mid-Ager, gefolgt von den Solide-bescheidenen Mid-Agern und Anspruchsvollen Mid-Agern, mit dem baulichen Zustand überdurchschnittlich zufrieden sind, verneinen dies vermehrt die Einfach-funktionalen und Häuslich-familiären dieser Altersgruppe, wobei es sich bei den Häuslichen Mid-Agern verstärkt um Mieter handelt.[613]

Sofern die Seniorenhaushalte im Eigentum wohnen, verfolgen diese Haushalte vermehrt ein anspruchsvolles oder konventionell-situiertes Wohnkonzept. Konträr dazu stehen die Solide-bescheidenen Senioren oder Einfach-funktionalen Senioren, die verstärkt als Mieter von kleinen Wohnungen unter 60 qm auftreten. Solide-bescheidene Senioren und Konventionell-situierte Senioren attestieren verstärkt, mit dem baulichen Zustand des Wohngebäudes zufrieden zu sein. Ein gegenteiliges Bild zeichnet sich für die Einfach-funktionalen Senioren und Häuslichen Senioren ab. Im Fall der Häuslichen Senioren, die vermehrt in Teilen eine Renovierungsbedürftigkeit ihres Wohngebäudes sehen, handelt es sich entgegengesetzt zu den Häuslichen Mid-Agern verstärkt um Eigentümer.[614]

Die teilgruppenspezifische Wahl des Wohnungstyps der ersten Wohnepisode und der attestierte bauliche Zustand des Wohngebäudes sind jeweils unter Be-

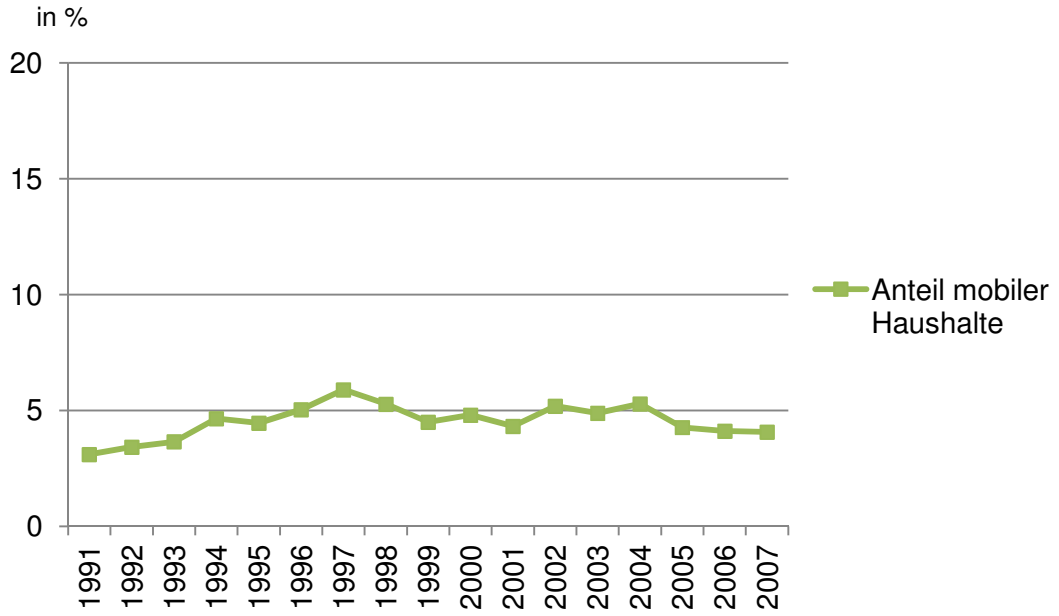
[612] Vgl. Tabelle 28 bis 30 im Anhang A.
[613] Vgl. Tabelle 28 bis 30 im Anhang A.
[614] Vgl. Tabelle 28 bis 30 im Anhang A. Die Angaben sowohl zu den Einfach-funktionalen Senioren als auch Anspruchsvollen Senioren beruhen auf einer Fallzahl von n<30 und sind entsprechend zu relativieren.

rücksichtigung eines Kontingenzkoeffizienten als signifikant zu erachten, wobei vor allem ein mittelstarker Zusammenhang zum gewählten Wohnungstyp herausgestellt werden kann.[615]

3.2.3. Wohnmobilität

Das Mobilitätsverhalten der SOEP-Haushalte ist im Zeitverlauf leichten Schwankungen ausgesetzt. Zu Beginn der 1990er Jahre bewegt sich der Anteil mobiler Haushalte der betrachteten SOEP-Population auf einem relativ geringen Niveau. Ab 1994 steigt der Anteil mobiler Haushalte kontinuierlich bis Ende der 1990er Jahre an.[616] Dies ist mitunter auch Ausdruck einer vorläufigen Entspannung der westdeutschen Wohnungsmärkte durch den Bauboom zwischen 1989 bis 1994. Während 1989 im alten Bundesgebiet ca. 240.000 Wohnungen fertiggestellt worden sind, lag die Anzahl der Baufertigstellungen 1992 bei ca. 375.000 und 1994 bei ca. 500.000 Wohnungen. Mit der deutschen Vereinigung setzt auch in den neuen Bundesländern ein Bauboom ein, der Ende der 1990er Jahre seinen Höhepunkt gefunden hat.[617]

Abbildung 13: Mobilitätsverhalten zwischen 1990 und 2007



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[615] Vgl. Tabelle 29 und 30 im Anhang A.
[616] Vgl. Abbildung 13.
[617] Vgl. Statistisches Bundesamt (2012), S. 15ff. und ifo-Institut.

Das teilgruppenspezifische Mobilitätsverhalten zwischen den SOEP-Haushalten wird im Folgenden anhand eines Logit-Modells mit random effects analysiert. Daraus ergibt sich, dass mit zunehmenden Alter die Mobilität abnimmt.[618] Zu den mobilen Haushalten zählen vor allem die unter 45-Jährigen: So erhöht sich die Chance auf einen Wohnungswechsel bei den unter 30-Jährigen um das ca. Fünffache und bei den 30- bis unter 45-Jährigen noch um das Zweifache. Konträr dazu sinkt die Chance auf einen Wohnungswechsel bei den über 65-Jährigen um 32 Prozent. Ausgehend von dem Befund der erhöhten Mobilität eher junger Haushalte ist auch zu beobachten, dass tendenziell Haushalte, die ein modernes Wohnkonzept vertreten, verstärkt zum Umzug neigen. Insgesamt ist aber anzumerken, dass kein Wohnkonzept einen positiven Einfluss auf die Mobilität nimmt, welches auf die partielle Abhängigkeit des Lebensstils zum Lebenszyklus verweist.[619]

Betrachtet man das Mobilitätsverhalten der Untersuchungspopulation unter Berücksichtigung der Interaktion zwischen dem Wohnkonzept und dem Lebensalter sowie der Interaktion zwischen dem Wohnkonzept und der Haushaltsgröße in einem separierten Logit-Modell mit random effects, so wird ein differierendes Mobilitätsverhalten im Zusammenspiel von Lebensalter, Haushaltsform und vertretenem Lebensstil bzw. Wohnkonzept sichtbar. Mit zunehmenden Lebensalter ist unabhängig vom vertretenen Wohnkonzept ein tendenziell negativer Mobilitätseffekt zu identifizieren, wobei dies in besonderem Maße auf Solide-bescheidene und Konventionell-situierte zutrifft.[620]

Weitergehend bestätigt sich, dass Singles oder Paare gegenüber Familien zu einer erhöhten Mobilität neigen. Die Chance auf einen Wohnungswechsel sinkt bei Familien um 30 Prozent.[621] Interagiert mit dem Wohnkonzept zeigt sich, dass eine zunehmende Haushaltsgröße vor allem bei Solide-bescheidenen und Konventionell-situierten mobilitätshemmend wirkt. Demgegenüber sinkt die Chance auf einen Wohnungswechsel bei Kommunikativ-dynamischen, gefolgt von Häuslich-familiären, mit steigender Haushaltsgröße weniger stark ab.[622]

---

[618] Die Darstellung der Effekte erfolgt im vorliegenden Fall und im weiteren Kontext von Logit-Modellen anhand der Log-Odds bzw. Odds Ratio durch Exponieren der dargestellten Effektkoeffizienten, die als logarithmierte Chancen wenig aussagekräftig sind. Dabei deuten Werte der Log-Odds bzw. Odds Ratio größer als 1 auf einen mobilitätssteigernden Effekt gegenüber der Basispopulation und Werte unter 1 entsprechend auf einen mobilitätshemmenden Effekt gegenüber der Basispopulation hin. Werte der Log-Odds bzw. Odds Ratio von 1 zeigen, dass kein Effekt von dem entsprechenden Merkmal ausgeht.

[619] Vgl. Tabelle 4.

[620] Vgl. Tabelle 5.

[621] Vgl. Tabelle 4.

[622] Vgl. Tabelle 5.

Tabelle 4: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von teilgruppenspezifischen Mobilitätseffekten

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds Ratio
Altersklasse unter 30 Jahren[623]	1,56**	4,76
Altersklasse 30 bis unter 45 Jahren	0,82**	2,26
Altersklasse 65 Jahre und älter	-0,39**	0,68
kommunikativ-dynamisch[624]	-0,13*	0,88
anspruchsvoll	-0,22**	0,80
häuslich-familiär	-0,18**	0,84
konventionell-situiert	-0,32**	0,73
solide-bescheiden	-0,38**	0,68
Migrationshintergrund[625]	0,30**	1,36
Kaufkraft	-0,14**	0,87
Familienhaushalt[626]	-0,35**	0,70
Wohnverhältnis[627]	1,46*	4,30
Wald chi² (12) gewichtet	182.580,02	
Prob > chi²	0,00	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[623] Die Altersklassen gehen in dichotomisierter Form in das Modell ein: 1 = ja; 0 = nein. Auf der Grundlage von vier Altersklassen, die den Lebenszyklus beschreiben, ergibt sich eine Anzahl von drei Dummyvariablen.
[624] Die Wohnkonzepte gehen in dichotomisierter Form in das Modell ein: 1 = ja; 0 = nein. Ausgehend von sechs Wohnkonzepten reduziert sich die Anzahl zu bildender Dummyvariablen auf fünf.
[625] 1 = Migrationshintergrund vorhanden; 0 = kein Migrationshintergrund.
[626] 1 = ja; 0 = nein.
[627] 0 = Eigentum; 1 = Miete.

Tabelle 5: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von Mobilitätseffekten unter Berücksichtigung der Interaktion zwischen Wohnkonzept und Lebensalter sowie zwischen Wohnkonzept und Haushaltsgröße

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds ratio
kommunikativ-dynamisch*Alter	-0,03**	0,98
anspruchsvoll*Alter	-0,03**	0,97
häuslich-familiär*Alter	-0,04**	0,96
konventionell-situiert*Alter	-0,07**	0,93
solide-bescheiden*Alter	-0,14**	0,87
kommunikativ-dynamisch*Haushaltsgröße	-0,09**	0,92
anspruchsvoll*Haushaltsgröße	-0,14**	0,87
häuslich-familiär*Haushaltsgröße	-0,10**	0,90
konventionell-situiert*Haushaltsgröße	-0,38**	0,68
solide-bescheiden*Haushaltsgröße	-0,33**	0,72
Migrationshintergrund[628]	0,38**	1,47
Kaufkraft	-0,18**	0,84
Familienhaushalt[629]	-0,20*	0,82
Wald chi² (13) gewichtet	185.250,06	
Prob > chi²	0,00	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Zu den mobilen Haushalten innerhalb der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare zählen im Zeitverlauf vor allem die Kommunikativ-dynamischen, gefolgt von den Einfach-funktionalen. Für die unter 30-jährigen Singles oder Paare ist bei einem Umzug eine breit gefächerte Motivlage kennzeichnend. Eine zentrale Rolle nimmt dabei die berufliche oder ausbildungsbedingte Mobilität ein: Diese Motive sind vor allem bei Jungen Dynamischen und Jungen Einfach-funktionalen von Bedeutung. Wohnungsspezifisch ist die Mobilität der unter 30-jährigen Singles oder Paare primär durch eine als zu klein empfundene Wohnung motiviert. Weitergehend führt diese Gruppe verstärkt eine schlechte Wohnausstattung, eine schlechte Wohnlage und ein schlechtes Wohnumfeld als Umzugsmotive an.

[628] 1 = Migrationshintergrund vorhanden, 0 = kein Migrationshintergrund.
[629] 1 = ja, 0 = nein.

Unabhängig vom vertretenen Wohnkonzept eint die unter 30-jährigen Singles oder Paare der zentrale Wunsch nach einer größeren Wohnung, während das Umzugsmotiv einer schlechten Wohnausstattung, einer schlechten Wohnlage und eines schlechten Wohnumfelds mit dem vertretenen Wohnkonzept variiert. So sind es vor allem die Jungen Einfach-funktionalen, gefolgt von den Jungen Häuslichen und Jungen Anspruchsvollen, die ihre Wohnausstattung als unzureichend empfinden. Die Wohnlage ist vor allem für die Jungen Dynamischen und Jungen Häuslichen umzugsfördernd. Auch die Jungen Einfach-funktionalen führen vergleichsweise häufig die Wohnlage als Umzugsgrund an. Zentrales Umzugskriterium ist aber für die Jungen Einfach-funktionalen das als schlecht empfundene Wohnumfeld. Ferner führen die unter 30-jährigen Singles oder Paare unabhängig vom vertretenen Wohnkonzept verstärkt eine zu hohe Wohnkostenbelastung als Umzugsgrund an, wobei dies bei den Jungen Anspruchsvollen vergleichsweise selten der Fall ist.[630]

Tabelle 6: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der unter 30-jährigen Singles oder Paare – in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchsvolle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Gesamt
Mobilitätsanteil	17,9	14,9	14,4	16,0	5,1
Umzugsgründe gefilterte Ergebnisse, Mehrfachnennungen möglich					
familiäre Gründe	22,4	16,2	16,2	15,1	37,7
Wohnung zu klein	38,0	31,7	42,7	38,1	18,4
Eigentumserwerb	7,4	11,8	4,5		15,6
Wohnkosten	22,4	16,8	23,8	24,2	11,3
schlechte Ausstattung	16,5	24,6	24,0	29,9	11,2
berufliche Gründe	27,4	19,4	16,3	26,5	10,6
schlechtes Umfeld	10,6	18,2	17,5	29,5	8,5
schlechte Lage	19,3	10,6	18,0	14,2	6,6
Wohnung zu groß	1,2	5,4	5,9		4,9

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[630] Vgl. Tabelle 6.

Bei den 30- bis unter 45-jährigen Singles oder Paaren ist unabhängig vom vertretenen Wohnkonzept eine verringerte Mobilität gegenüber den unter 30-jährigen Singles oder Paaren zu beobachten. Während Kommunikativ-dynamische, Anspruchsvolle und Häuslich-familiäre aus dieser Gruppe eine relativ gleich starke Mobilität im Zeitverlauf präsentieren, zählen die Einfach-funktionalen Konsolidierer seltener zu den mobilen Haushalten. Berufliche Umzugsmotive verlieren bei den 30- bis unter 45-jährigen Singles oder Paaren gegenüber den unter 30-Jährigen an Bedeutung.[631] Überdurchschnittlich häufig ist der Umzug von Dynamischen Konsolidierern, gefolgt von Anspruchsvollen Konsolidierern, beruflich motiviert. Auch in der Konsolidierungsphase ist bei den mobilen Singles oder Paaren noch der verstärkte Wunsch nach einer größeren Wohnung zu erkennen, wobei dies verstärkt für die Dynamischen Konsolidierer und Anspruchsvollen Konsolidierer gilt und weniger für Einfach-funktionale Konsolidierer und Häusliche Konsolidierer.[632]

Fortwährend beanstanden vor allem die Häuslich-familiären, gefolgt von den Kommunikativ-dynamischen, dieser Gruppe die Wohnlage der vorherigen Wohnung. Weitergehend richten die Häuslichen Konsolidierer, gefolgt von den Anspruchsvollen Konsolidierern, verstärkt ihre Kritik auf das vorherige Wohnumfeld. Zusätzlich haben sich die Häuslichen Konsolidierer, gefolgt von den Dynamischen Konsolidierern, am vorherigen Wohnstandort einer zu hohen Wohnkostenbelastung ausgesetzt gesehen. Aus Perspektive der Einfach-funktionalen Konsolidierer bestand das zentrale Defizit ihrer vorherigen Wohnung in deren Ausstattung.[633]

[631] Vgl. Tabelle 6 und Tabelle 7.
[632] Vgl. Tabelle 7.
[633] Vgl. Tabelle 7.

Tabelle 7: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Konsolidierer (30- bis unter 45-jährige Singles oder Paare) – in %

	Dynamische Konsolidierer	Anspruchsvolle Konsolidierer	Häusliche Konsolidierer	Einfach-funktionale Konsolidierer	Gesamt
Mobilitätsanteil	10,3	10,0	10,2	8,8	5,1
Umzugsgründe gefilterte Ergebnisse, Mehrfachnennungen möglich					
familiäre Gründe	12,5	19,6	28,1	19,2	37,7
Wohnung zu klein	34,2	34,2	23,3	16,5	18,4
Eigentumserwerb	17,6	17,2	14,3	7,2	15,6
Wohnkosten	19,9	7,9	24,4	16,7	11,3
schlechte Ausstattung	13,4	17,4	12,8	25,1	11,2
berufliche Gründe	17,7	15,9	15,2	8,1	10,6
schlechtes Umfeld	7,4	19,4	18,6	2,8	8,5
schlechte Lage	11,9	5,4	16,1	7,4	6,6
Wohnung zu groß	2,7	0,3	3,6	5,6	4,9

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Zu den mobilen Familienhaushalten zählen vor allem die Kommunikativ-dynamischen und Häuslich-familiären unter ihnen. Die geringste Umzugsneigung ist innerhalb dieser Gruppe bei Konventionell-situierten Familien zu beobachten. Zentrales Umzugsmotiv der Familien ist im Allgemeinen der Eigentumserwerb. Im besonderen Maße trifft dies auf Anspruchsvolle Familien, Dynamische Familien und Häusliche Familien zu, deren Kinder häufig noch unter 16 Jahre alt sind. Einhergehend mit dem Wunsch nach Wohneigentum wird auch von diesen Familientypen verstärkt eine zu kleine Wohnfläche in der vorherigen Wohnung als Umzugsmotiv benannt. Auch Einfach-funktionale Familien/Alleinerziehende geben neben der vorherigen Wohnausstattung überdurchschnittlich häufig eine Wohnflächenvergrößerung als Umzugsmotiv an. Parallel dazu fühlten sich die Einfach-funktionalen Familien/Alleinerziehenden am alten Wohnstandort auch vergleichsweise häufig durch zu hohe Wohnkosten belastet. Weitergehend haben bei Häuslichen Familien neben dem Eigentumserwerb und der Wohnflächenvergrößerung Wohnlage- und Wohnumfeldkriterien am vorherigen Wohn-

standort eine wichtige Rolle bei der Umzugsentscheidung gespielt. Konventionell-situierte Familien und Solide-bescheidene Familien führen konträr zu den jüngeren Familientypen tendenziell eher eine zu große Wohnung an und sind seltener an Eigentumserwerb interessiert.[634]

[634] Vgl. Tabelle 8.

Tabelle 8: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Familien – in %

	Mobilitätsanteil	Umzugsgründe gefilterte Ergebnisse, Mehrfachnennungen möglich	familiäre Gründe	Wohnung zu klein	Eigentumserwerb	Wohnkosten	schlechte Ausstattung	berufliche Gründe	schlechtes Umfeld	schlechte Lage	Wohnung zu groß
Dynamische Familien	5,2		7,3	39,2	48,0	7,8	12,1	15,8	9,5	7,4	0,5
Anspruchsvolle Familien	4,1		33,1	33,9	57,2	8,4	5,9		4,8	4,0	
Häusliche Familien	5,0		17,8	28,0	42,4	10,0	14,8	2,5	21,2	14,3	2,4
Konventionell-situierte Familien	2,4		21,6	2,1	20,4	4,7	10,3			1,5	5,0
Solide-bescheidene Familien	3,2		12,3	15,4	19,4	4,1	6,2		13,3	5,7	6,3
Einfach-funktionale Familien/ Allein-erziehende	3,4		12,6	36,4	6,4	27,2	42,5	0,6	12,1	6,9	2,6
Gesamt	5,1		37,7	18,4	15,6	11,3	11,2	10,6	8,5	6,6	4,9

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Angesichts einer abnehmenden Mobilität der Mid-Ager zählen die Einfach-funktionalen unter ihnen, gefolgt von Haushalten moderner Wohnkonzepte, zu den mobilsten Haushalten dieser Gruppe. Die geringste Mobilität dieser Gruppe ist hingegen bei Konventionell-situierten Mid-Agern und Solide-bescheidenen Mid-Agern im Zeitverlauf festzustellen. Konträr zu den unter 45-jährigen Singles oder Paaren geben die Mid-Ager tendenziell eine Verkleinerung der Wohnfläche als Umzugsmotiv an. Dies gilt insbesondere für die mobilen Einfach-funktionalen Mid-Ager, gefolgt von den Solide-bescheidenen Mid-Agern. Entgegengesetzt zu den anderen Lebensstilgruppen der Mid-Ager begründen Dynamische Mid-Ager und Anspruchsvolle Mid-Ager ihren Umzug auch vergleichsweise häufig mit einer zu kleinen Wohnung.[635]

Die eher finanzschwächeren Einfach-funktionalen Mid-Ager führen weitergehend neben den Dynamischen Mid-Agern und Solide-bescheidenen Mid-Agern überdurchschnittlich häufig eine zu hohe Wohnkostenbelastung am vorherigen Wohnort an und sind zugleich vergleichsweise häufig von beruflichen Gründen getrieben. Hinzu kommt, dass die Einfach-funktionalen Mid-Ager verstärkt auch ihr vorheriges Wohnumfeld kritisieren. Weniger das Wohnumfeld, sondern verstärkt die Wohnlage hat bei Konventionell-situierten Mid-Agern, gefolgt von Anspruchsvollen Mid-Agern und Häuslichen Mid-Agern, zum Umzug geführt.[636]

[635] Vgl. Tabelle 9.
[636] Vgl. Tabelle 9.

Tabelle 9: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Mid-Ager (45- bis unter 65-jährige Singles oder Paare) – in %

	Mobilitäts-anteil	Umzugsgründe gefilterte Ergebnisse, Mehrfachnennungen möglich	familiäre Gründe	Wohnung zu klein	Eigentums-erwerb	Wohn-kosten	schlechte Ausstattung	berufliche Gründe	schlechtes Umfeld	schlechte Lage	Wohnung zu groß
Dynamische Mid-Ager	3,8		7,9	29,3	3,5	18,0		12,0	4,0	12,1	7,9
Anspruchsvolle Mid-Ager	4,0		6,3	24,1	12,0	2,9	2,2	17,0	6,8	15,9	6,3
Häusliche Mid-Ager	4,1		8,4	14,9	9,9	13,3	0,4	7,1	7,2	14	6,4
Konventionell-situierte Mid-Ager	2,4		5,0	12,6	12,9	2,4		2,3	2,8	21,8	8,3
Solide-bescheidene Mid-Ager	2,1		12,6	8,2	5,4	16,4	8,8	13,2	11,6	10,2	12,6
Einfach-funktionale Mid-Ager	4,4		14,7	11,7	3,9	23,2	0,9	32,7	18,2	6,6	14,7
Gesamt	5,1		37,7	18,4	15,6	11,3	11,2	10,6	8,5	6,6	4,9

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Sofern die Seniorenhaushalte im Zeitverlauf zum Umzug neigen, verfolgen diese tendenziell ein häuslich-familiäres oder einfach-funktionales Wohnkonzept. Solide-bescheidene Senioren, gefolgt von Konventionell-situierten Senioren, präsentieren hingegen im Vergleich der Seniorengruppen die geringste Umzugsneigung. Fortwährend wünschen sich die umziehenden Seniorengruppen vermehrt eine Wohnflächenverkleinerung. Hinzu kommt bei den Solide-bescheidenen Senioren und Einfach-funktionalen Senioren der Wunsch nach einer Reduzierung der Wohnkostenbelastung und nach einer Verbesserung des Wohnumfelds. Weitergehend beanstanden die Häuslichen Senioren überdurchschnittlich häufig die schlechte Wohnausstattung der vorherigen Wohnung.[637]

[637] Vgl. Tabelle 10.

Tabelle 10: Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe der Senioren (Singles oder Paare im Alter von 65 Jahren und älter) – in %

	Mobilitäts-anteil	Umzugsgründe gefilterte Ergebnisse, Mehrfachnennungen möglich								
		familiäre Gründe	Wohnung zu klein	Eigen-tumser-werb	Wohn-kosten	schlechte Ausstat-tung	berufliche Gründe	schlechtes Umfeld	schlechte Lage	Wohnung zu groß
Anspruchs-volle Senioren	3,4	39,8	1,0	7,3	7,4	4,5		2,6	8,8	11,0
Häusliche Senioren	4,5	53,6	1,3	5,4	5,9	21,9		8,8	7,8	12,7
Konventionell-situierte Senioren	2,6	23,3	7,0	13,4	7,8	17,6		12,2	1,6	13,9
Solide-bescheidene Senioren	1,9	36,8	2,1	1,7	18,7	18,7		21,2	5,3	18,8
Einfach-funktionale Senioren	5,0	9,2	12,3		28,0	1,4		34,1	16,1	18,2
Gesamt	5,1	37,7	18,4	15,6	11,3	11,2	10,6	8,5	6,6	4,9

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Wohnungswechsel als Resultat biographischer Ereignisse

Im Folgenden wird der Wohnungswechsel als Resultat eines anderen Prozesses, der den untersuchten Mobilitätsprozess des Haushalts beeinflusst, betrachtet. Wahrscheinlich ist, dass familiäre Ereignisse wie die Geburt eines Kindes oder der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus, ein Wechsel des Wohnkonzepts, eine Veränderung des Familienstatus oder auch eine Kaufkraftveränderung das Mobilitätsverhalten beeinflussen, da eine Divergenz zwischen veränderten Wohnansprüchen und -bedürfnissen und der realen Wohnsituation eintritt.[638] In diesem Zusammenhang ist auch die Zufriedenheitsentwicklung der SOEP-Haushalte mit ihrer Wohnung nicht zu vernachlässigen.
Diese zeitveränderlichen Kovariaten werden im Rahmen eines Logit-Modells mit fixed effects zur Erläuterung von haushaltsinterner Wohnmobilität herangezogen. Das angewendete Logit-Modell gibt somit Aufschluss über mobilitätssteigernde familiäre und biographische Ereignisse, welche als dichotomisierte erklärende Variablen neben den Variablen „Haushaltsgröße“ und „Zufriedenheit mit der Wohnung“ in das Modell einfließen. Konkret wird dabei das Alter anhand von drei Lebenszyklusphasen (unter 30 Jahre, 30 bis unter 45 Jahre, 45 bis unter 65 Jahre), die Geburt des ersten Kindes, die Geburt weiterer Kinder, das Vorhandensein von Kindern bis zu 16 Jahren oder über 16 Jahren im Haushalt, der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus, Zusammenzug von Personen, Trennung/ Scheidung, Todesfall des (Ehe-)Partners, Wechsel des Wohnkonzepts und Kaufkraftverluste von mindestens 25 Prozent bzw. Kaufkraftgewinne von mindestens 25 Prozent dichotomisiert erfasst. Ein durchgeführter Likelihood-Ratio-Test (LR) bestätigt die signifikante Erklärungskraft der aufgenommenen Variablen.[639]
In einem weiteren Logit-Modell mit fixed effects werden typische intrapersonelle Übergangsmuster zwischen den Wohnkonzepten der Haushaltsvorstände als Mobilitätsfaktoren separiert betrachtet, deren signifikante Erklärungskraft ein durchgeführter Likelihood-Ratio-Test (LR) untermauert.[640]

Die nachfolgend dargestellten Einflussfaktoren der Mobilität gelten unter Berücksichtigung eines Signifikanzniveaus von 5 Prozent als signifikant.[641]

[638] Vgl. Wolpert (1965), S. 161ff. und Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 141.
[639] Vgl. Tabelle 11.
[640] Vgl. Tabelle 13.
[641] Vgl. Tabelle 11.

Tendenziell ist zu beobachten, dass mit zunehmenden Alter die Umzugsneigung innerhalb der Haushalte abnimmt.[642] Gegenüber dem angewendeten Logit-Modell mit random effects zur Spezifikation des teilgruppenspezifischen Umzugsverhaltens, abgebildet in Tabelle 4, ist die Altersselektivität im vorliegenden Modell deutlich stärker ausgeprägt. Dieser Sachverhalt begründet sich durch eine erhöhte altersspezifische Within-Varianz gegenüber der altersspezifischen Varianz zwischen den Haushalten, so dass die Altersselektivität im Modell mit random effects nicht verzerrungsfrei ist.[643]

Die mit Abstand höchste Mobilität kennzeichnet in den Haushalten die Lebensphase zwischen 18 und unter 30 Jahren, gefolgt von der Konsolidierungsphase zwischen 30 und unter 45 Jahren. So ist die Chance für einen Wohnungswechsel in der Lebensphase zwischen 18 und 30 Jahren um das Sechsfache und in der Konsolidierungsphase um das Vierfache erhöht. Mit steigender Haushaltsgröße sinkt die Chance eines Wohnungswechsels um 24 Prozent. Das Vorhandensein von Kindern im Haushalt wirkt allgemein mobilitätshemmend, wobei das Alter der Kinder eine wichtige Rolle spielt. Sofern ausschließlich Kinder bis zu 16 Jahren im Haushalt wohnen, sinkt die Chance für einen Wohnungswechsel marginal ab, während sich diese bei Kindern ausschließlich über 16 Jahren um 21 Prozent reduziert.[644] Die Geburt eines Kindes wirkt im Fall des ersten Kindes noch mobilitätshemmend, während bei der Geburt weiterer Kinder die Chance für einen Wohnungswechsel um 22 Prozent ansteigt. Im gegenteiligen Fall des Auszugs eines Kindes aus dem Elternhaus steigt die Chance für einen Wohnungswechsel um 14 Prozent an.[645]

Grundlage eines Wohnungswechsels bildet verstärkt auch der Zusammenzug von Personen. Erwartungsgemäß wirkt eine Trennung/Scheidung verstärkt mobilitätsfördernd. Der Todesfall des (Ehe-)Partners nimmt hingegen einen negativen Einfluss auf die Mobilität.[646]

Weitergehend führen sowohl Kaufkraftsteigerungen als auch Kaufkraftverringerungen von mindestens 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu einer Erhöhung der Chance auf einen Wohnungswechsel, wobei allerdings aufgrund von finanziellen Zwängen von Kaufkraftverlusten eine erhöhte Mobilität ausgeht.[647]

---

[642] Vgl. Tabelle 11.
[643] Über das Varianzverhältnis gibt der Koeffizient „theta“ Auskunft. Wenn die Between-Varianz (sigma_u) deutlich größer ist als die Within-Varianz (sigma_e), tendiert theta (θ) zu 1 und im umgekehrten Fall zu 0 (vgl. Kopp; Lois, S. 38). Im vorliegenden Fall ist θ=0,37 (vgl. Tabelle 31 im Anhang A).
[644] Vgl. Tabelle 11.
[645] Vgl. Tabelle 11.
[646] Vgl. Tabelle 11.
[647] Vgl. Tabelle 11.

Tabelle 11: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von familiären und biographischen Mobilitätseffekten

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds Ratio
Wechsel des Wohnkonzepts	0,25*	1,28
Lebensphase unter 30 Jahre	1,86**	6,42
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahre	1,48**	4,39
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahre	0,80**	2,23
Kinder bis zu 16 Jahre	-0,03	0,97
Kinder über 16 Jahre	-0,24*	0,79
Haushaltsgröße	-0,28**	0,76
Kaufkraftabnahmen von mindestens 25%	0,26**	1,30
Kaufkraftzunahmen von mindestens 25%	0,20**	1,22
Geburt des ersten Kindes	-0,50**	0,61
Geburt weiterer Kinder	0,20	1,22
Zusammenzug	0,35**	1,42
Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus	0,13*	1,14
Trennung/Scheidung	0,54**	1,72
Todesfall (Ehe-)Partner	-0,47**	0,63
Zufriedenheit mit der Wohnung[648]	0,27**	1,31
LR chi²(16) gewichtet	187.480	
Prob > chi²	0,00	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Fokussiert man das vorherige Logit-Modell mit fixed effects auf Vertreter von kommunikativ-dynamischen, anspruchsvollen oder häuslich-familiären Wohnkonzepten als vergleichsweise mobile Bevölkerungsgruppen, so fällt auf, dass Kommunikativ-dynamische gegenüber den beiden anderen Lebensstilgruppen über alle Lebensphasen hinweg zu einer erhöhten Mobilität tendieren.[649]

Der mobilitätshemmende Effekt der Geburt des ersten Kindes kann für alle drei betrachteten Lebensstilgruppen bestätigt werden, wobei dies vor allem für die Kommunikativ-dynamischen gilt. Am wahrscheinlichsten ist der Wohnungswech-

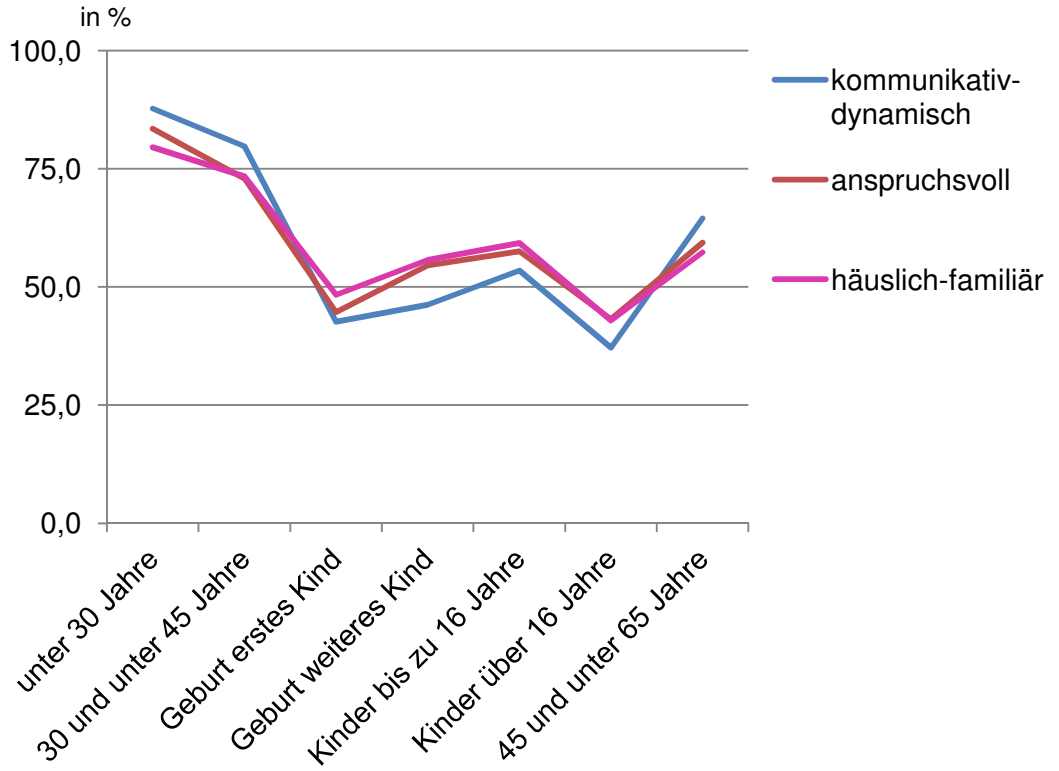
[648] 1 = höchste Zufriedenheit bis 10 = niedrigste Zufriedenheit.
[649] Vgl. Abbildung 14. Die dargestellten Wahrscheinlichkeiten sind unter einem Niveau von 5 Prozent signifikant (vgl. Tabelle 32 bis 34 im Anhang A).

sel mit der Geburt des ersten Kindes bei Häuslich-familiären. Die Geburt weiterer Kinder im Haushalt befördert bei allen drei Lebensstilgruppen die Mobilitätsneigung, welches vor allem für Anspruchsvolle und Häuslich-familiäre gilt.[650]

Sowohl positive als auch negative Kaufkraftveränderungen haben bei den Anspruchsvollen einen mobilitätshemmenden Effekt, während die Mobilitätswahrscheinlichkeit bei den Kommunikativ-dynamischen im Fall eines Kaufkraftanstiegs zunimmt.[651]

Weitergehend sind Zufriedenheitsverluste vor allem für Häuslich-familiäre, gefolgt von Anspruchsvollen, mobilitätsfördernd, während die Chance auf einen Wohnungswechsel infolge von Zufriedenheitsverlusten bei den Kommunikativ-dynamischen nur um 13 Prozent ansteigt.[652]

Abbildung 14: Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Wohnungswechsel unter Berücksichtigung des Lebensverlaufs und ausgewählter familiärer Ereignisse nach Wohnkonzept[653]



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[650] Vgl. Abbildung 14. Die dargestellten Wahrscheinlichkeiten sind unter einem Niveau von 5 Prozent signifikant (vgl. Tabelle 32 bis 34 im Anhang A).
[651] Vgl. Tabelle 32 bis 34 in Anhang A.
[652] Vgl. Tabelle 32 bis 34 in Anhang A.
[653] Die Wahrscheinlichkeit für einen Wohnungswechsel ist im Rahmen des Logit-Modells definiert als P(y=1) = exp(xb)/1+exp(xb).

Wohnungswechsel als Resultat von Lebensstilveränderungen

Abweichungen vom bisherigen Wohnkonzept führen im Allgemeinen zur Veränderung der Chance für einen Wohnungswechsel, wobei die Übergangsmuster von wichtiger Bedeutung sind.[654] So steigt die Chance auf einen Wohnungswechsel im Zuge von Lebensstilveränderungen um 28 Prozent.[655]

In diesem Zusammenhang ist zunächst zu klären, welche Faktoren einen Wechsel des Wohnkonzepts und in dessen möglicher Folge einen Wohnungswechsel auslösen. Die Abbildung der Wohnkonzepte ist nicht im jährlichen Rhythmus der Erhebung möglich, so dass unterstellt wird, dass die befragten Haushaltsvorstände bis zum nachfolgenden möglichen Messzeitpunkt ihr Wohnkonzept nicht gewechselt haben.[656]

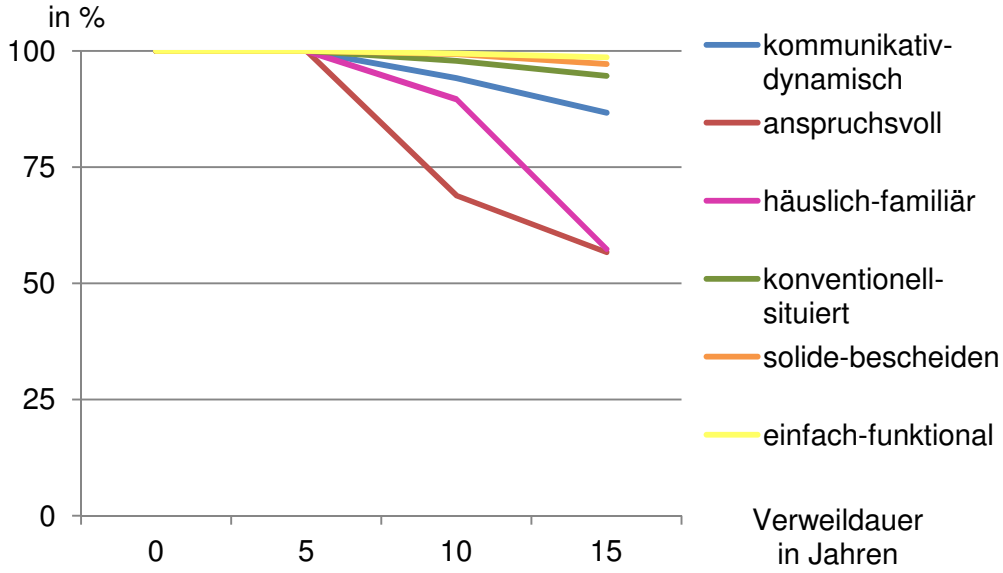
Typisch bei der Analyse von Verweildauern ist das Auftreten von Zensierungen, welche eine unvollständige Information über die Verweildauer im Ausgangszustand beinhalten. Dabei unterscheidet man zwischen links- und rechtszensierten Daten, in Abhängigkeit davon, ob Anfangs- oder Endzeitpunkt einer Episode im Beobachtungszeitraum unbekannt sind. Der Normalfall ist die Rechtszensierung, wobei der zuletzt beobachtete Zustand mit dem Ausgangszustand identisch ist und somit im Beobachtungszeitraum kein Zustandswechsel erfolgt.[657] Rechtszensierungen treten im vorliegenden Panelfall einerseits durch die bereits thematisierte Panelmortalität und andererseits durch das Ende des Beobachtungszeitraums auf, bevor ein Zustandswechsel eingetreten ist.[658] Bei linkszensierten Episoden fehlen Informationen zu den Anfangsbedingungen und der Vorgeschichte.[659] Bei der Schätzung der Verweildauer in einem Wohnkonzept liegt eine Verzerrung durch Linkszensierung der Episoden vor, da nicht bestimmt werden kann, seit wann der Haushaltsvorstand zum Zeitpunkt der ersten Messung im vorliegenden Untersuchungszeitraum das entsprechende Wohnkonzept verfolgt. Aus diesem Grund wird der erste Messzeitpunkt als Basisjahr für die Berechnung der Verweildauer in einem Wohnkonzept näherungsweise unterstellt, wodurch natürlich die Verweildauer in einem Wohnkonzept in unbekanntem Umfang

[654] Vgl. Tabelle 11 und Abbildung 16.
[655] Vgl. Tabelle 11. Die Veränderung der Chance für einen Wohnungswechsel ist gegeben als 100*(exp(xb)-1).
[656] Vgl. dazu die Konzeption der Wohnkonzepte unter Kapitel 3.1.1.2.
[657] Vgl. Rohwer; Pötter, S. 200f.
[658] Vgl. zur Panelmortalität Kapitel 3.1.2.
[659] Vgl. Blossfeld; Rohwer, S. 85f.

unterschätzt wird, aber ein erster Anhaltspunkt für die Beständigkeit von einzelnen Wohnkonzepten gegeben ist.[660]

Auf Basis einer Kaplan-Meier-Schätzung[661] stellt sich heraus, dass nach zehn Jahren 7 Prozent und nach 15 Jahren ca. 20 Prozent der betrachteten Haushaltsvorstände ihr Wohnkonzept gewechselt haben.[662] Wechsel des Wohnkonzepts finden vor allem bei Anspruchsvollen, gefolgt von Häuslich-familiären, statt, deren Signifikanz durch einen generalisierten Wilcoxon-Test bestätigt wird. Demgegenüber ist eine vergleichsweise hohe Beständigkeit des Wohnkonzepts bei Solide-bescheidenen und Einfach-funktionalen zu beobachten, welches im Fall der Solide-bescheidenen eine Frage des Alters ist, sofern man einen verringerten Veränderungswunsch mit steigendem Alter unterstellt.[663]

Abbildung 15: Überlebensfunktion nach Wohnkonzept



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[660] Vgl. zur Erhebungssystematik von Lebensstilen bzw. Wohnkonzepten die Ausführungen unter Kapitel 3.1.1.2.
[661] Vgl. für weitere Details zum Kaplan-Meier-Verfahren Rohwer; Pötter, S. 205ff.
[662] Vgl. Tabelle 35 in Anhang A.
[663] Vgl. Abbildung 15 und Tabelle 36 im Anhang A.

Abweichungen vom bisherigen Wohnkonzept stehen in engem Zusammenhang mit haushaltsinternen Veränderungen, beispielsweise die Geburt eines Kindes oder Kaufkraftveränderungen. Ein angewendetes Logit-Modell mit fixed effects gibt weiterhin Aufschluss über begünstigende familiäre und biographische Ereignisse eines Wechsels des Wohnkonzepts. Betrachtet wird dabei in dichotomisierter Form die Geburt des ersten Kindes, die Geburt weiterer Kinder, das Vorhandensein von Kindern bis zu 16 Jahren oder über 16 Jahren im Haushalt, das Alter anhand von drei Lebenszyklusphasen (unter 30 Jahre, 30 bis unter 45 Jahre, 45 bis unter 65 Jahre), der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus, Zusammenzug, Trennung/Scheidung, Todesfall des (Ehe-)Partners und Kaufkraftverluste von mindestens 25 Prozent bzw. Kaufkraftgewinne von mindestens 25 Prozent. Ein durchgeführter Likelihood-Ratio-Test (LR) bestätigt die Signifikanz der Erklärungskraft der einbezogenen Variablen. Weitergehend gelten auch die einzelnen Einflussfaktoren unter einem Signifikanzniveau von 5 Prozent als signifikant.[664]

Mit steigender Haushaltsgröße nimmt im Allgemeinen die Chance auf einen Wechsel des Wohnkonzepts ab. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Vorhandensein von Kindern im Haushalt und deren Alter. Leben Kinder im Haushalt, so verringert sich die Chance auf einen Wechsel des Wohnkonzepts. Dies gilt insbesondere im Fall von Kindern ausschließlich bis zu 16 Jahren. Während die Geburt des ersten Kindes im Haushalt einen negativen Effekt auf den Wechsel des Wohnkonzepts ausübt, tritt der gegenläufige Fall bei der Geburt weiterer Kinder im Haushalt ein. Der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus ruft einen negativen Effekt auf den Wechsel des Wohnkonzepts hervor, indem die Chance auf einen Wechsel des Wohnkonzepts um 15 Prozent sinkt.[665]

Die zentrale Lebensphase für den Wechsel eines Wohnkonzepts bildet die Konsolidierungsphase zwischen 30 und 45 Jahren, gefolgt von der Lebensphase zwischen 45 und unter 65 Jahren. Zentrale Ereignisse für Lebensstilumbrüche stellen weitergehend der Todesfall des (Ehe-)Partners oder eine Trennung/ Scheidung dar. So steigt die Chance auf einen Wechsel des Wohnkonzepts bei einer Trennung/Scheidung um 25 Prozent an und im Fall des Todes des (Ehe-) Partners um 62 Prozent. Konträr dazu geht von dem Zusammenzug von Personen ein negativer Effekt auf den Wechsel des Wohnkonzepts aus, welches indirekt die Annahme relativer Homogenität von Partnerschaften in Bezug auf den Lebensstil als Grundlage dieser Forschungsarbeit unterstreicht.[666]

[664] Vgl. Tabelle 12.
[665] Vgl. Tabelle 12.
[666] Vgl. Tabelle 12.

Weitergehend haben Kaufkraftveränderungen von mindestens 25 Prozent einen positiven Einfluss auf den Wechsel des Wohnkonzepts. Dies gilt vor allem für derartige Kaufkraftverluste, wobei die Chance auf einen Wechsel des Wohnkonzepts um das Vierfache erhöht ist. Bei Kaufkraftsteigerungen von 25 Prozent steigt die Chance auf einen Wechsel des Wohnkonzepts um 46 Prozent an.[667]

Tabelle 12: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung von Effekten eines Wechsels des Wohnkonzepts

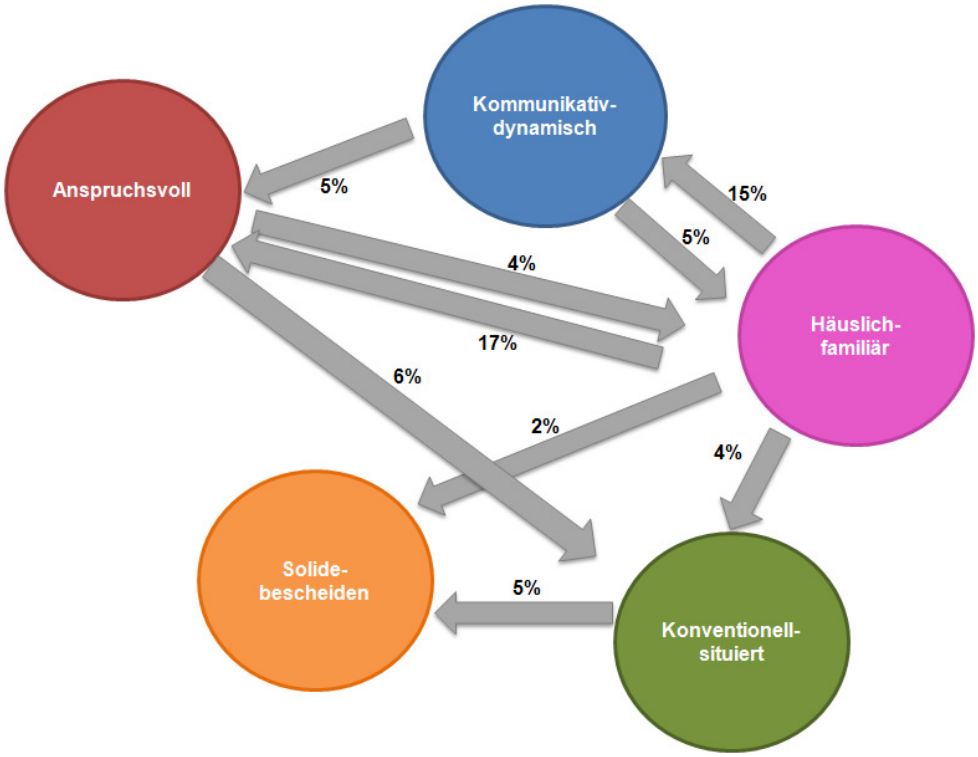
****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Koeffizienten**	**Odds ratio**
Lebensphase unter 30 Jahre	0,14**	1,15
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahre	0,77**	2,16
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahre	0,48**	1,62
Kinder bis zu 16 Jahre	-0,31*	0,73
Kinder über 16 Jahre	-0,09**	0,91
Haushaltsgröße	-0,11**	0,90
Kaufkraftabnahmen von mindestens 25%	1,43**	4,18
Kaufkraftzunahmen von mindestens 25%	0,38**	1,46
Geburt des ersten Kindes	-0,68**	0,51
Geburt weiterer Kinder	0,29**	1,34
Zusammenzug	-0,84**	0,43
Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus	-0,16**	0,85
Trennung/Scheidung	0,22**	1,25
Todesfall (Ehe-)Partner	0,48*	1,62
LR chi²(14) gewichtet	378.000	
Prob > chi²	0,00	
Anzahl Ereignisse (Wechsel Wohnkonzept) ungewichtet	1.060	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[667] Vgl. Tabelle 12.

Basierend auf einem Logit-Modell mit random effects zur Identifizierung von Mobilitätseffekten werden im Folgenden zentrale Übergangsmuster zwischen den vertretenen Wohnkonzepten, die insgesamt zwei Drittel der Wechsel von Wohnkonzepten repräsentieren, dargestellt.[668] Aufgrund dessen, dass haushaltsbezogene Übergangsmuster zwischen den vertretenen Wohnkonzepten nur vergleichsweise selten zu identifizieren sind, erfolgt der Rückgriff auf ein Logit-Modell mit random effects zur Identifizierung von Mobilitätseffekten. Im Gegensatz zu einem Logit-Modell mit fixed effects zur Erfassung haushaltsinterner Übergänge beruht ein entsprechendes Modell mit random effects nicht nur auf der haushaltsinternen Varianz im Zeitverlauf, sondern zusätzlich auch auf der Varianz zwischen den Haushalten.[669]

Abbildung 16: Zentrale Übergangsmuster zwischen den Wohnkonzepten – gefilterte Ergebnisse



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Signifikante Mobilitätseffekte können unter Berücksichtigung eines Signifikanzniveaus von 5 Prozent aber nur für folgende Übergänge bestimmt werden: kommunikativ-dynamisch zu anspruchsvoll, kommunikativ-dynamisch zu häuslich-familiär, anspruchsvoll zu konventionell-situiert, konventionell-situiert zu solide-bescheiden, häuslich-familiär zu anspruchsvoll.

[668] Vgl. Abbildung 16.
[669] Vgl. Allison (1994), S. 174f.

Ein Wechsel von einem kommunikativ-dynamischen zu einem anspruchsvollen Wohnkonzept wirkt mobilitätsfördernd: Die Chance auf einen Wohnungswechsel steigt um 23 Prozent.[670] Ein derartiger Übergang ist vor allem bei Singles oder Paaren in der Konsolidierungsphase zu beobachten. Die betreffenden Haushalte verfügen vermehrt über eine gehobene bzw. hohe Kaufkraft.[671] Noch stärker mobilitätsfördernd wirkt der Übergang von einem kommunikativ-dynamischen zu einem häuslich-familiären Wohnkonzept, der die Chance auf einen Wohnungswechsel um das Zweifache erhöht.[672] Auch dieser Übergang ist vermehrt in der Konsolidierungsphase von Singles oder Paaren zu beobachten. Allerdings verfügen diese Haushalte verstärkt über eine niedrige Kaufkraft.[673]

Ein Übergang von einem häuslich-familiären zu einem anspruchsvollen Wohnkonzept tritt hingegen vermehrt bei Singles oder Paaren ab 45 Jahren sowie bei Familien auf, deren Kinder zumindest teilweise älter als 16 Jahre sind. Zugleich handelt es sich bei einem Übergang von einem häuslich-familiären zu einem anspruchsvollen Wohnkonzept tendenziell um Kaufkraft stärkere Haushalte.[674] Von diesem Übergangsmuster geht eine zweifach erhöhte Chance auf einen Wohnungswechsel aus.[675]

Gleichwohl tritt auch ein Übergang von einem anspruchsvollen zu einem konventionell-situierten Wohnkonzept vergleichsweise häufig in der Mid-Ager-Phase von Singles oder Paaren auf, wobei es sich vermehrt um Haushalte mit einer gehobenen bzw. hohen Kaufkraft handelt.[676] Dieser Übergang wirkt eher mobilitätshemmend. Unterdessen erzeugt ein Übergang von einem konventionell-situierten zu einem solide-bescheidenen Wohnkonzept einen deutlich positiven Effekt auf die Chance eines Wohnungswechsels.[677] Die betreffenden Haushalte sind tendenziell im Seniorenalter und verfügen über eine eher niedrige Kaufkraft.[678]

[670] Vgl. Tabelle 13.
[671] Vgl. Tabelle 37 bis 38 in Anhang A.
[672] Vgl. Tabelle 13.
[673] Vgl. Tabelle 37 bis 38 in Anhang A.
[674] Vgl. Tabelle 37 bis 38 in Anhang A.
[675] Vgl. Tabelle 13.
[676] Vgl. Tabelle 37 bis 38 in Anhang A.
[677] Vgl. Tabelle 13.
[678] Vgl. Tabelle 37 bis 38 in Anhang A.

Tabelle 13: Koeffizienten des Logit-Modells – nur signifikante Übergangsmuster zwischen den Wohnkonzepten

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds Ratio
kommunikativ-dynamisch zu anspruchsvoll	0,21**	1,23
kommunikativ-dynamisch zu häuslich-familiär	0,81*	2,25
anspruchsvoll zu konventionell-situiert	-0,07*	0,93
konventionell-situiert zu solide-bescheiden	1,05*	2,86
häuslich-familiär zu anspruchsvoll	0,64**	1,90
LR chi²(9) gewichtet	187.480	
Prob > chi²	0,05	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

3.2.4. Verweildauer

Während im Vorfeld durch mobilitätsauslösende Faktoren analysiert worden ist, welche Teilgruppen im Zeitverlauf überdurchschnittlich häufig am Umzugsgeschehen beteiligt sind, soll nun geklärt werden, welche Verweildauer dem teilgruppenspezifischen Umzugsverhalten vorausgeht.

Ausgehend von einem Mehr-Episoden-Modell mit wiederholbaren Ereignissen wird im Folgenden die Überlebensfunktion bzw. die Verweildauer in einer Wohnung berechnet. Die Anwendung von Verweildauermodellen auf die vorliegenden Paneldaten ist insoweit möglich, da durch den jährlichen Befragungsrhythmus nahezu von einer steten Erfassung des Übergangsprozesses ausgegangen werden kann.[679] In einer Wohnbiographie gibt es keinen absorbierenden Endzustand, da auf einen Wohnungswechsel früher oder später ein weiterer erfolgen kann.

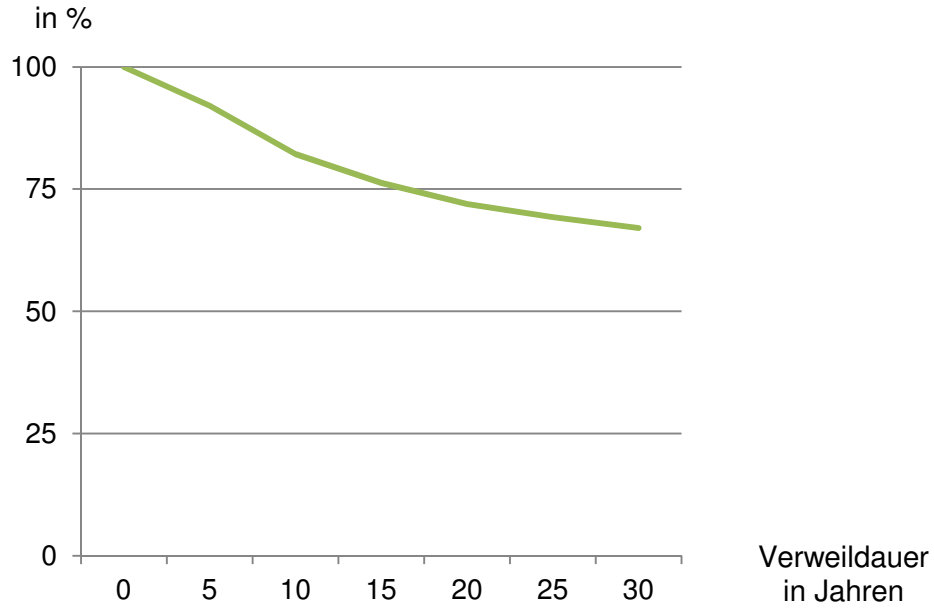
Laut der gewählten Definition, dass in dem vorliegenden Analysefall nur Haushalte berücksichtigt werden, die innerhalb von fünf Jahren maximal einmal die Wohnung gewechselt haben, können im Maximum vier Wohnepisoden beobachtet werden. Die 8.764 Wohnepisoden werden von insgesamt 6.179 Haushalten geleistet. 4.028 Haushalte haben genau eine Wohnepisode im Beobachtungszeitraum, 1.753 Haushalte jeweils zwei, 362 Haushalte je drei und 36 Haushalte jeweils vier Wohnepisoden. Hierin sind auch Wohnepisoden enthalten, die vor Er-

[679] Vgl. zur Anwendung von Verweildauermodellen auf Paneldaten auch Hujer; Schneider.

hebungsbeginn des SOEP 1984 begonnen haben und in das Beobachtungsfenster zwischen 1990 und 2007 hinein andauern.[680]

Die Überlebensfunktion nach Kaplan-Meier zeigt, dass nach fünf Jahren noch ca. 90 Prozent in ihrer bisherigen Wohnung wohnen, nach 10 Jahren noch 82 Prozent, nach 15 Jahren noch 76 Prozent, nach 20 Jahren 72 Prozent und nach 30 Jahren noch 67 Prozent.[681]

Abbildung 17: Überlebensfunktion



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

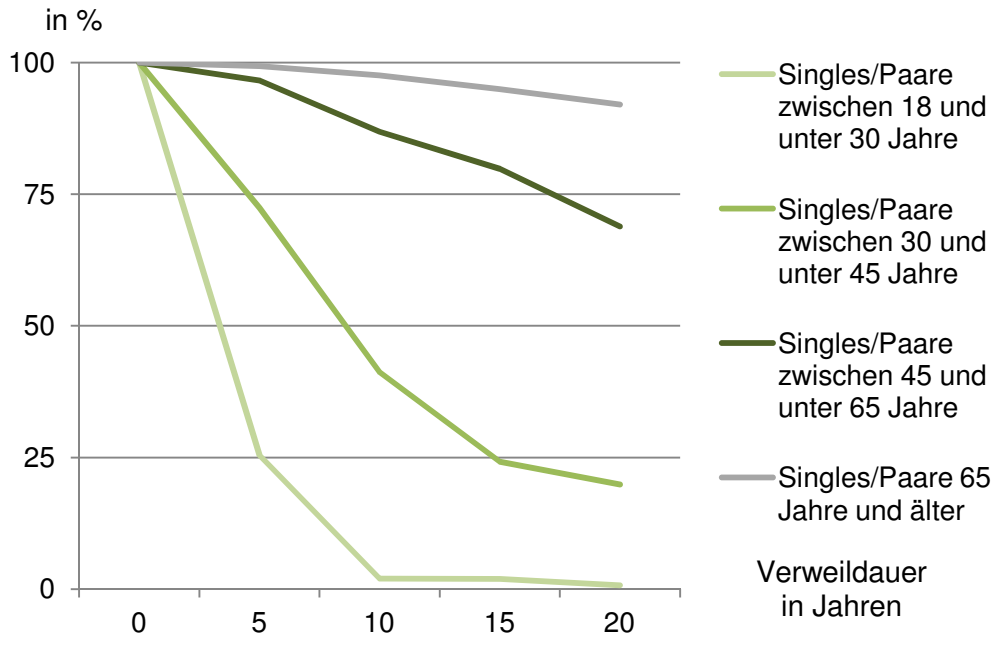
Für die umziehenden Haushalte ergibt sich eine Verweildauer von 21 Jahren (Median) in der vorherigen Wohnung.[682] Differenziert nach einzelnen Wohnepisoden im Mehr-Episoden-Fall zeigt sich, dass die mobilen Haushalte in der ersten Wohnepisode eine durchschnittliche Wohndauer von 14 Jahren aufweisen. Die durchschnittliche Verweildauer in weiteren Wohnepisoden nimmt deutlich ab. So ist für die dritte Wohnepisode eine durchschnittliche Verweildauer von sieben Jahren festzuhalten.[683] Nicht nur die durchschnittliche Länge und die Verteilung der Episodenlängen ist wichtig für die Beurteilung der wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Relevanz von Wohnungswechseln, sondern auch die Frage, welche Bevölkerungsgruppen eher kurze und welche eher lange Wohnepisoden aufweisen. So ist beispielsweise das Mobilitätsverhalten von gewissen Teilgrup-

[680] Das Einzugsdatum des Haushalts in die aktuelle Wohnung wird innerhalb des SOEP erfasst, so dass keine Linkszensierung vorliegt.
681 Vgl. Abbildung 17.
[682] Vgl. Tabelle 39 im Anhang A.
[683] Vgl. Tabelle 40 im Anhang A.

pen für das strategische Bestandsmanagement von Wohnungsunternehmen und die Quartiersentwicklung von Bedeutung.

Singles oder Paare sind im Gegensatz zu Familien häufiger am Umzugsgeschehen beteiligt, welches vor allem für die unter 45-Jährigen gilt. Bereits nach fünf Jahren haben drei Viertel der unter 30-jährigen Singles oder Paare die Wohnung gewechselt. Im Vergleich dazu ist nur ca. ein Viertel der 30- bis unter 45-jährigen Singles oder Paare nach einer Verweildauer von fünf Jahren umgezogen.[684]
Bei den über 45-jährigen Singles oder Paaren ist tendenziell eine abnehmende Mobilität festzustellen. Nach 15 Jahren wohnen noch 80 Prozent in ihrer bisherigen Wohnung.[685] Die identifizierten Unterschiede der Verweildauer zwischen den Singles oder Paaren können unter Berücksichtigung eines generalisierten Wilcoxon-Tests, welcher näherungsweise einer Chi²-Verteilung folgt, als signifikant angesehen werden.[686]

Abbildung 18: Überlebensfunktion nach Alter der Singles oder Paare[687]

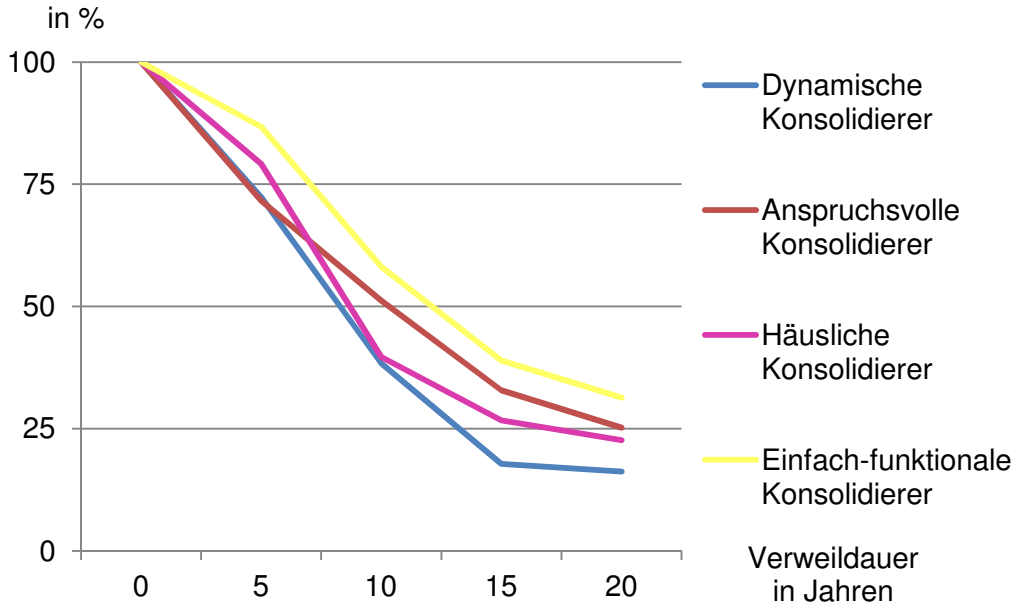


Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[684] Vgl. Abbildung 18.
[685] Vgl. Abbildung 18.
[686] Vgl. Tabelle 41 im Anhang A.
[687] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel bzw. zum Ende der Wohnepisode, sofern kein Umzug erfolgt.

Das vertretene Wohnkonzept der unter 30-jährigen Singles oder Paare spielt bei der Verweildauer dieser Gruppe keine entscheidende Rolle.[688] Im Gegensatz dazu differiert die Verweildauer in der Konsolidierungsphase in Abhängigkeit zu dem vertretenen Wohnkonzept. Eine vergleichsweise geringe Wohndauer ist in diesem Zusammenhang vor allem bei Dynamischen Konsolidieren, gefolgt von Häuslichen Konsolidieren zu beobachten. Die höchste Verweildauer in der letzten Wohnung innerhalb dieser Gruppe ist bei den Einfach-funktionalen Konsolidierern festzustellen.[689]

Abbildung 19: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Konsolidierer[690]



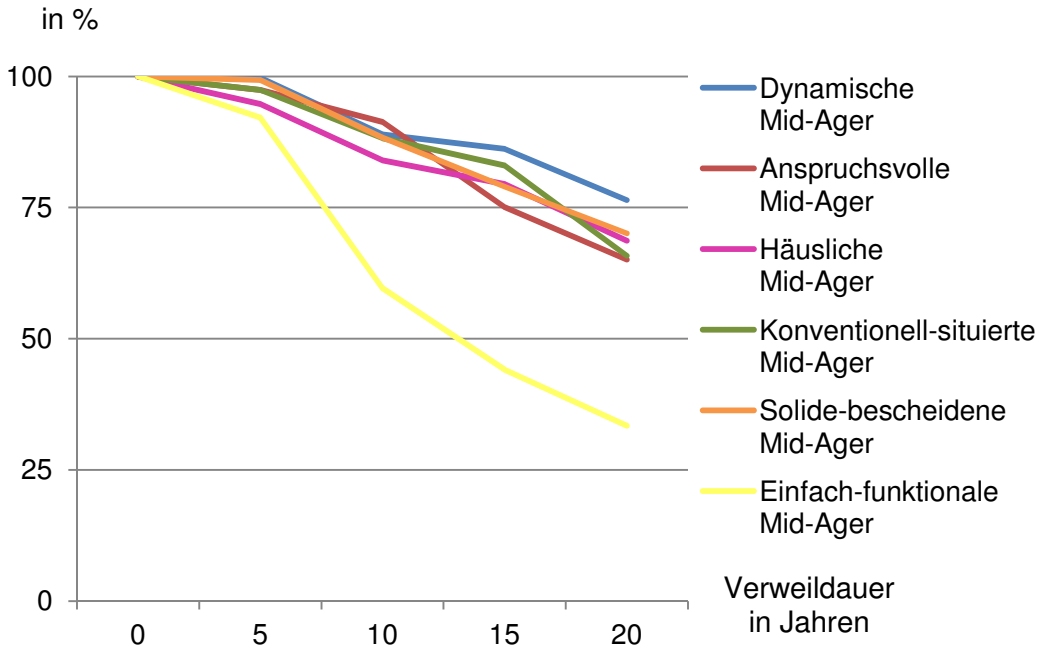
Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Konträr zu den vorherigen Lebensphasen ist innerhalb der Gruppe der Mid-Ager vor allem bei den Einfach-funktionalen eine verkürzte Verweildauer auffällig. Bei den Vertretern moderner Wohnkonzepte ist in dieser Lebensphase weitergehend zu beobachten, dass vor allem Häusliche Mid-Ager, gefolgt von Dynamischen Mid-Agern, vermehrt gegenüber den Anspruchsvollen Mid-Agern schon nach einer Verweildauer von zehn Jahren ihre Wohnung gewechselt haben. Fortan sinkt die Überlebensfunktion der Anspruchsvollen Mid-Ager vor allem gegenüber der Überlebensfunktion der Dynamischen Mid-Ager ab. Als Vertreter traditioneller Wohnkonzepte treffen die Konventionell-situierten verstärkt nach einer Verweil-

[688] Vgl. Tabelle 42 im Anhang A.
[689] Vgl. Abbildung 19.
[690] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel bzw. zum Ende der Wohnepisode, sofern kein Umzug erfolgt.

dauer von 20 Jahren eine neue Wohnentscheidung, während dies bei den Solide-bescheidenen Mid-Agern erst zeitverzögert eintritt.[691]

Abbildung 20: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Mid-Ager[692]

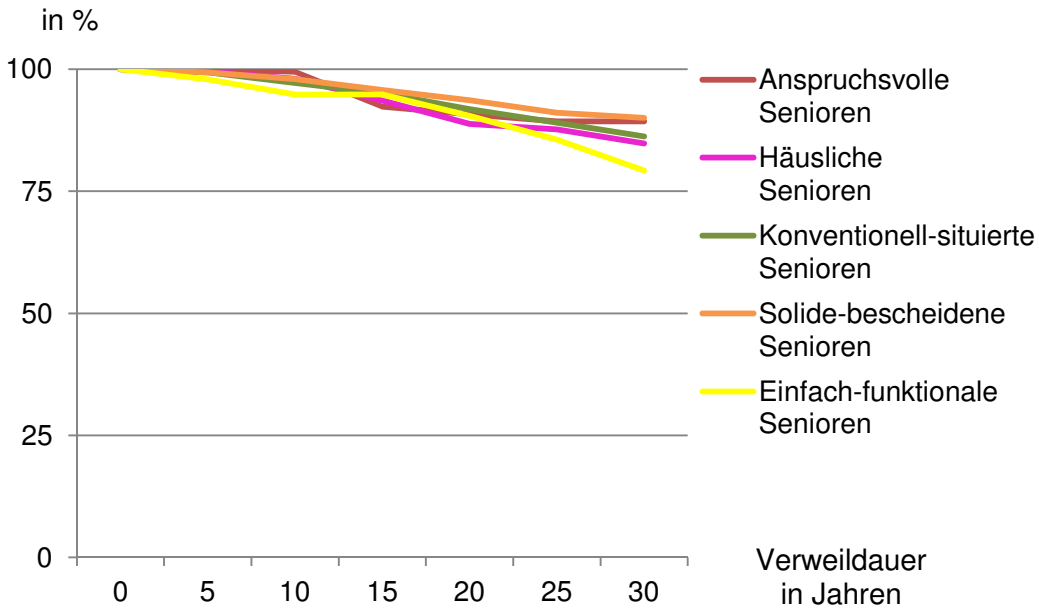


Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Bei den Senioren offenbart sich eine leichte Diskrepanz hinsichtlich ihrer Verweildauer zwischen den vertretenen Wohnkonzepten. Eine verringerte Wohndauer ergibt sich bei Häuslichen Senioren und Einfach-funktionalen Senioren. Das Gegenteil ist vor allem bei den Solide-bescheidenen Senioren zu beobachten.[693]

[691] Vgl. Abbildung 20.
[692] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel bzw. zum Ende der Wohnepisode, sofern kein Umzug erfolgt.
[693] Vgl. Abbildung 21.

Abbildung 21: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Senioren[694]



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

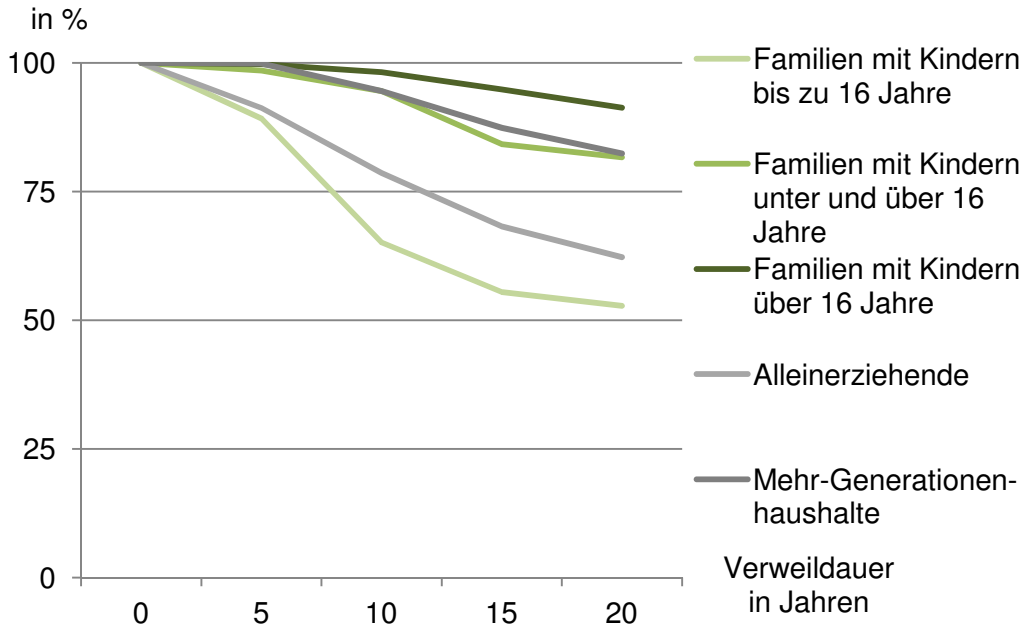
Die identifizierten Unterschiede der Verweildauer zwischen den Teilgruppen können unter Berücksichtigung eines generalisierten Wilcoxon-Tests als signifikant angesehen werden.[695]

Die überdurchschnittliche Länge der ersten (beobachtbaren) Wohnepisode steht vielfach in engem Zusammenhang mit der familiären Phase der mobilen Haushalte, wobei dabei das Alter der Kinder im Haushalt eine wichtige Rolle spielt. Familien, deren Kinder über 16 Jahre alt sind, weisen eine vergleichsweise hohe Wohndauer auf. Insgesamt ist bei den Familien mit heranwachsenden Kindern zugleich vielfach nur eine Wohnepisode im Analysezeitraum bis 2007 zu beobachten, die überdurchschnittlich häufig ohne Wohnungswechsel endet. So wohnen nach zehn Jahren noch 95 Prozent der Familien, deren Kinder zumindest teilweise älter als 16 Jahre sind, in ihrer bisherigen Wohnung, wobei dies nur auf ca. 65 Prozent der Familien mit Kindern in einem Alter von bis zu 16 Jahren zutrifft. Gleichwohl verweilen auch die Alleinerziehenden weniger in ihrer bisherigen Wohnung: Knapp ein Viertel der Alleinerziehenden hat nach zehn Jahren die Wohnung gewechselt.[696]

[694] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel bzw. zum Ende der Wohnepisode, sofern kein Umzug erfolgt.
[695] Vgl. Tabelle 43 im Anhang A.
[696] Vgl.Abbildung 22.

Die identifizierten Unterschiede der Verweildauer zwischen den Familientypen können unter Berücksichtigung eines generalisierten Wilcoxon-Tests als signifikant angesehen werden.[697]

Abbildung 22: Überlebensfunktion nach Familientyp[698]

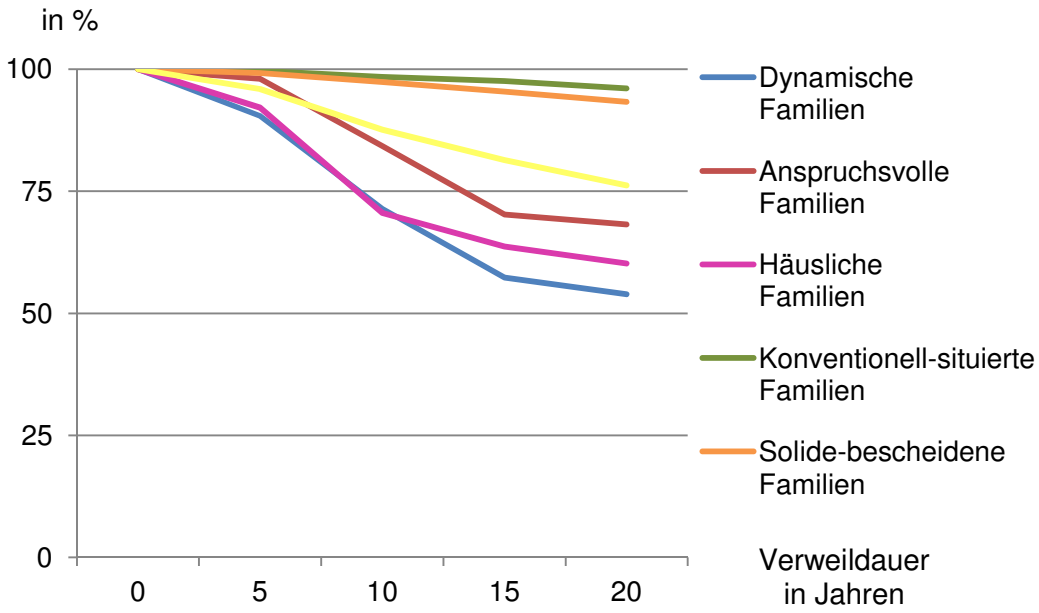


Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

In den vorausgegangenen Analysen konnte bereits aufgezeigt werden, dass von Kindern im Haushalt tendenziell ein mobilitätshemmender Effekt ausgeht, wobei dabei das Alter der Kinder entscheidend ist. Tendenziell gilt, dass Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren eher zum Wohnungswechsel neigen als Familien mit Kindern über 16 Jahren. Die Altersstruktur der Kinder differiert zwischen den Familientypen, so dass auch entsprechend die Verweildauer der Familien deutlich mit dem vertretenen Wohnkonzept variiert. Eine vergleichsweise geringe Wohndauer ist in diesem Zusammenhang bei Dynamischen Familien und Häuslichen Familien zu beobachten, während das Gegenteil für Konventionell-situierte Familien und Solide-bescheidene Familien gilt. Solide-bescheidene Familien und Konventionell-situierte Familien zählen zu den älteren Familientypen. Ihre Kinder sind vorzugsweise über 16 Jahre alt, während vor allem die Kinder der Dynamischen Familien und Häuslichen Familien bis zu 16 Jahre alt sind.[699]

[697] Vgl. Tabelle 41 im Anhang A.
[698] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel bzw. zum Ende der Wohnepisode, sofern kein Umzug erfolgt.
[699] Vgl. Abbildung 23.

Abbildung 23: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der Familien[700]



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Die identifizierten teilgruppenspezifischen Unterschiede der Verweildauer zwischen den Familien können unter Berücksichtigung eines generalisierten Wilcoxon-Tests als signifikant angesehen werden.[701]

Die Überlebensfunktion von Haushalten mit Migrationshintergrund verläuft proportional zu der Überlebensfunktion von Haushalten ohne Migrationshintergrund: Tendenziell liegt bei Haushalten mit einem Migrationshintergrund im Zeitverlauf eine verkürzte Verweildauer vor, deren Signifikanz ein Log-Rank-Test bestätigt.[702] Innerhalb der Gruppe der Migranten zählen vor allem Familien mit Kindern ausschließlich bis zu 16 Jahren sowie unter 45-jährige Singles oder Paare zu den mobilen Haushalten.[703]

[700] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel bzw. zum Ende der Wohnepisode, sofern kein Umzug erfolgt.
[701] Vgl. Tabelle 43 im Anhang A.
[702] Vgl. Abbildung 1 und Tabelle 44 im Anhang A. Aufgrund der proportionalen Hazardrate zwischen den beiden Gruppen ist im vorliegenden Fall der Log-Rank-Test anstelle des zuvor verwendeten generalisierten Wilcoxon-Tests durchgeführt worden. Zur Diskussion der Testverfahren vgl. Kleinbaum und Andreß.
[703] Vgl. Tabelle 45 im Anhang A.

3.2.5. Wohnzufriedenheit als Mobilitätsindikator

Ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel ist die Sicherstellung eines hohen Maßes an Zufriedenheit breiter Bevölkerungsschichten mit den vorgefundenen Bedingungen der Wohnung und des Wohnumfelds.[704] Diesem als Wohnzufriedenheit zu bezeichnenden Sachverhalt kommt insbesondere deswegen eine hohe Relevanz zu, weil er eine wesentliche Komponente der Bindung an einen Standort darstellt.[705] Erhebungsbedingt kann im Rahmen des SOEP jedoch nur die Zufriedenheit mit der Wohnung als Bestandteil der Wohnzufriedenheit für Mobilitätsentscheidungen analysiert werden.

Betrachtet man die Zufriedenheitsentwicklung mit der Wohnung zwischen zwei Messzeitpunkten auf Basis einer Differenzscore-Regression mit fixed effects unter Berücksichtigung soziodemographischer und -ökonomischer Merkmale der Haushalte, Charakteristika der Wohnsituation sowie der Mobilität, so kennzeichnet vor allem die Lebensphase unter 30 Jahre eine negative Zufriedenheitsentwicklung. Der negative Zusammenhang zwischen dem Alter und der Zufriedenheit mit der Wohnung schwächt sich in den weiteren Lebensphasen deutlich ab. Interagiert mit dem Wohnkonzept zeigt sich mit zunehmenden Alter tendenziell eine positive Zufriedenheitsentwicklung mit der Wohnung. Dies gilt insbesondere bei den Konventionell-situierten, gefolgt von Solide-bescheidenen.[706]
Weitergehend ist die Kaufkraft des Haushalts für die Zufriedenheitsentwicklung mit der Wohnung von Bedeutung: Liegt im Haushalt eine niedrige Kaufkraft vor, so stellt sich eine negative Zufriedenheitsentwicklung ein, während der gegenteilige Fall für Haushalte mit hoher Kaufkraft zutrifft.[707]

[704] Vgl. Klein; Lauterbach, S. 147.
[705] Vgl. Amérigo; Aragonés, S. 47.
[706] Vgl. Tabelle 14.
[707] Vgl. Tabelle 14.

Tabelle 14: Koeffizienten der Differenzscore-Regression[708]

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Zufriedenheitsentwicklung
Lebensphase unter 30 Jahre	-0,18**
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahre	-0,09*
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahre	-0,04*
kommunikativ-dynamisch*Alter	0,08
anspruchsvoll*Alter	0,11
häuslich-familiär*Alter	0,11
konventionell-situiert*Alter	0,15
solide-bescheiden*Alter	0,12
einfach-funktional*Alter	0,08
niedrige Kaufkraft	-0,09**
hohe Kaufkraft	0,14*
Mobilität	1,68**
Wohnfläche pro Kopf in qm	0,08**
Wohnverhältnis[709]	-0,23**
Eigentumserwerb	1,15**
Auflösung Wohneigentum	-0,27
Konstante	0,13*
R^2 within	0,06
R^2 between	0,04
F-Test (Prob > F)	0,00

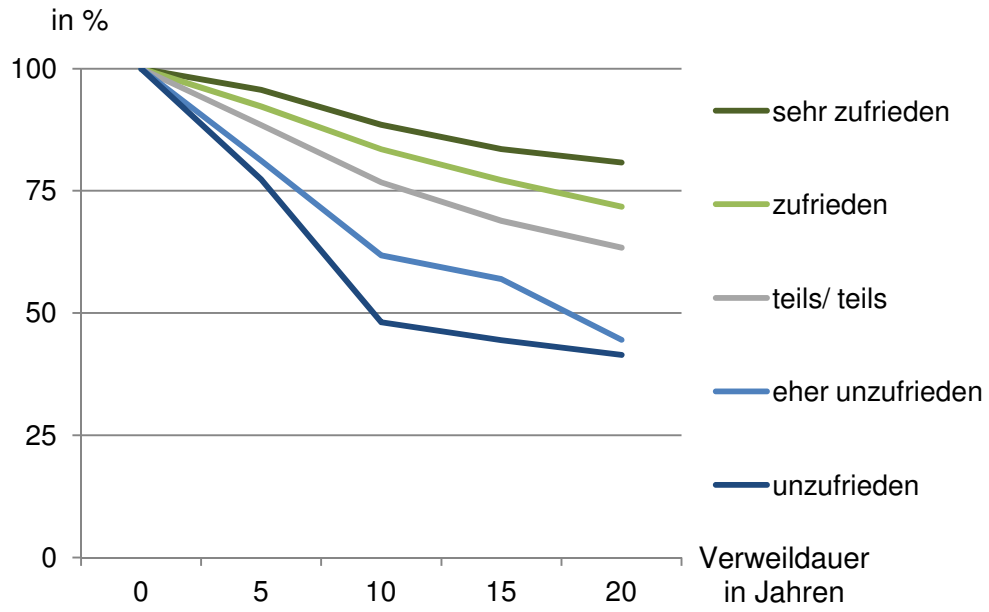
Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Es ist im Sinne des Stress-threshold-Ansatzes davon auszugehen, dass Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation nur bis zu einem gewissen Grad toleriert wird, bei dessen Unterschreiten die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs ansteigt.[710]

[708] Die Berechnung der Differenzscore-Regression beruht – soweit nicht abweichend vermerkt – auf dichotomisierten unabhängigen Variablen, wobei positive Zufriedenheitsdifferenzen eine Zufriedenheitszunahme signalisieren.
[709] 0 = Eigentum; 1 = Miete.
[710] Vgl. dazu die Erläuterungen unter Kapitel 2.1.

Basierend auf dem zuvor angewendeten Logit-Modell zur Identifizierung von familiären und biographischen Mobilitätseffekten kann aufgezeigt werden, dass Zufriedenheitsverluste mobilitätsfördernd wirken: Verringert sich die Zufriedenheit mit der Wohnung um eine Einheit, so steigt die Chance auf einen Wohnungswechsel um 31 Prozent an.[711] Die Verweildauer von (eher) Unzufriedenen verkürzt sich zudem signifikant gegenüber der Verweildauer der (sehr) Zufriedenen.[712] Während nach 15 Jahren noch 84 Prozent der sehr Zufriedenen und 77 Prozent der Zufriedenen in ihrer bisherigen Wohnung wohnen, hat jeweils ca. jeder zweite eher Unzufriedene oder Unzufriedene die Wohnung gewechselt.[713]

Abbildung 24: Überlebensfunktion nach Wohnzufriedenheit[714]



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Wenn Wohnungswechsel als ein Streben nach Bedürfnisrealisierung verstanden werden, so müssten nach einem Wohnungswechsel Optimierungen der Wohnsituation erkennbar sein. Die Maßeinheit bildet dafür die zuvor und nach dem Wohnungswechsel empfundene Wohnzufriedenheit.[715]

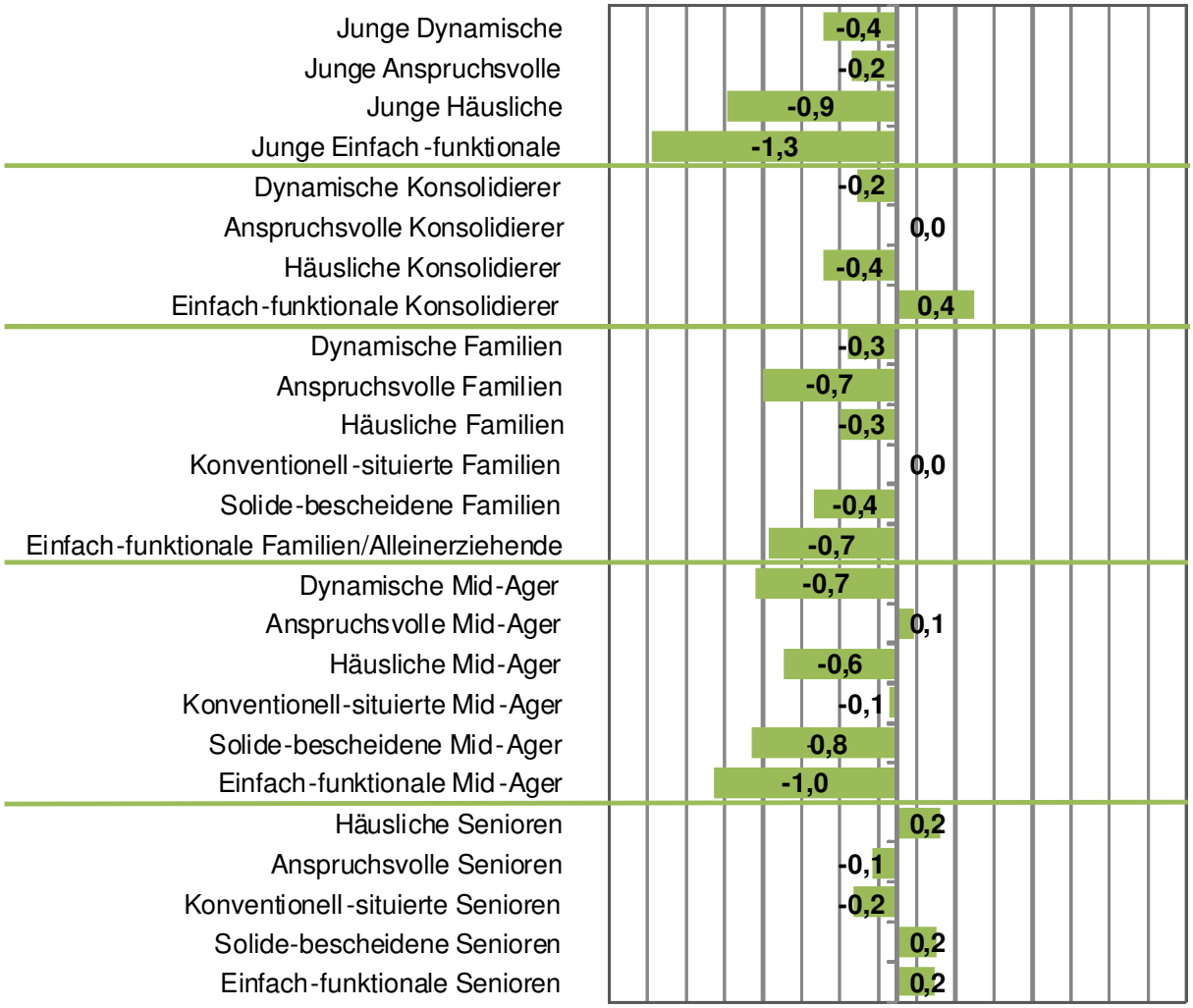
[711] Vgl. Tabelle 11.
[712] Basierend auf einem Wilcoxon-Test kann die Wohnzufriedenheit als signifikantes Unterscheidungskriterium der Verweildauer herangezogen werden (Prob > chi² = 0,0000).
[713] Vgl. Abbildung 24.
[714] Die Zufriedenheit mit der Wohnung wird im Rahmen des SOEP auf einer Skala von 0 = niedrigste Zufriedenheit bis 10 = höchste Zufriedenheit erfasst. Die betreffenden Zufriedenheitsangaben sind zur komprimierten Darstellung zu fünf Zufriedenheitskategorien verdichtet worden, so dass Werte bis 1 = sehr unzufrieden, 2 bis 3 = eher unzufrieden, 4 bis 6 = teils/ teils, 7 bis 8 = eher zufrieden und 9 bis 10 = sehr zufrieden bedeuten.
[715] Vgl. Gestring; Janßen; Polat, S. 81f.

Ausgehend von der Zufriedenheitsdifferenz zwischen den zwei Messpunkten auf Basis der Differenzscore-Regression mit fixed effects kann weitergehend ermittelt werden, dass die Mobilität eines Haushalts signifikant zur Zufriedenheitssteigerung beiträgt.[716] Jedoch partizipieren nicht alle Teilgruppen gleichermaßen an dem zufriedenheitsstiftenden Effekt der Mobilität, welches der zweidimensionale Mittelwertvergleich in Abbildung 34 darlegt: Je nach Lebenszyklus und vertretenem Wohnkonzept variiert die Zufriedenheitsdifferenz.

Bei den unter 30-jährigen Singles oder Paaren ist tendenziell eine negative Zufriedenheitsbilanz nach dem Wohnungswechsel festzustellen, welches im besonderen Maße auf Junge Einfach-funktionale, gefolgt von Jungen Häuslichen, zutrifft. Auch bei den Familien sind im Allgemeinen verstärkt Zufriedenheitsverluste zu beobachten. Dies gilt insbesondere für Einfach-funktionale Familien/Alleinerziehende und Anspruchsvolle Familien. Ausgenommen davon sind jedoch die vergleichsweise zufriedenen Konventionell-situierten Familien. Während die umziehenden 45- bis unter 65-jährigen anspruchsvollen Singles oder Paare, gefolgt von den Konventionell-situierten dieser Gruppe, ihre Zufriedenheit relativ stabil halten können, sinkt vor allem bei den Einfach-funktionalen Mid-Agern die Zufriedenheit mit der Wohnung infolge eines Umzugs. Sofern Senioren umziehen, erfahren sie tendenziell eine Zufriedenheitssteigerung, wobei dies im Vergleich der Seniorentypen bei den Konventionell-situierten und Anspruchsvollen weniger der Fall ist.[717]

[716] Vgl. Tabelle 14.
[717] Vgl. Abbildung 25.

Abbildung 25: Zufriedenheitsbilanz nach dem Wohnungswechsel – Mittelwertvergleich nach Teilgruppen[718]



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Die Wohnungsgröße und das Wohnverhältnis stellen wesentliche Charakteristika zur Beurteilung der Zufriedenheit mit der Wohnung dar. So unterstellt Esser Eigentümern grundsätzlich eine höhere Wohnzufriedenheit als Mietern durch den „intrinsischen Nutzen des Eigentums".[719] Auch haben Eigentümer mehr Möglichkeiten, ohne Umzug ihre Wohnzufriedenheit durch Modernisierungen zu erhöhen.[720]

[718] Die zugrunde liegende Zufriedenheitsskala ist gegenüber der Erhebung im SOEP umgedreht worden und nun definiert von 10 = niedrigste Zufriedenheit bis 1 = höchste Zufriedenheit, so dass bei der Interpretation der Bilanz zu berücksichtigen ist, dass positive Werte Zufriedenheitsgewinne bedeuten und negative Werte entsprechend Zufriedenheitsverluste. Die teilgruppenspezifischen Zufriedenheitsdifferenzen stehen in der Abhängigkeit zu der Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel.
[719] Esser (1994), S. 85.
[720] Vgl. ebd.

Die zufriedenheitsstiftende Wirkung von Wohneigentum kann signifikant im Rahmen des Differenzscore-Regressionsmodells bestätigt werden. So nimmt erstens die Zufriedenheitsentwicklung von Eigentümern im Bestand einen positiven Verlauf und zweitens geht von dem Eigentumserwerb ein zufriedenheitssteigernder Effekt aus. Im umgekehrten Fall der Auflösung von Wohneigentum ist hingegen ein tendenziell negativer Einfluss zu identifizieren.[721]
Ferner löst die Erfahrung von Wohnraumenge gemessen an dem Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch mehr Unzufriedenheit aus, die einen Umzug wahrscheinlicher macht.[722]

3.2.6. Wohnpfade und Wohnbiographien

Die spezifische Wahl eines Wohnungstyps generiert für den umziehenden Haushalt basierend auf dem Subjective Expected Utility Model einen individuellen Nutzen. Dabei muss jedoch nicht zwangsläufig die nutzenmaximale Alternative im Sinne der „bounded rationality“ gewählt werden, da der Rationalität, beispielsweise durch das Erschließen und Verarbeiten von Informationen zur Wohnungswahl, individuelle Grenzen gesetzt sind. Dieser individuelle Nutzen kann sowohl im Eigentum als auch im Mietverhältnis realisiert werden. Der individuelle Nutzen bemisst sich anhand von subjektiven Bedürfnissen, abgeleitet aus dem Lebenszyklus und der Haushaltsgröße. Der Grad der Befriedigung von individuellen Bedürfnissen bestimmt folglich den Nutzen des Wohnorts bzw. den Grad der Wohnzufriedenheit.[723]
Mit dem Ziel der Erhöhung der Wohnzufriedenheit und damit einer subjektiven Nutzenmaximierung erfolgt für den umziehenden Haushalt die Wahl des Wohnverhältnisses bzw. des Wohnungstyps. Sofern die Umziehenden unter den ihnen gegebenen Informationen zum Wohnraumangebot eine vorläufig ausreichende Erfüllung ihrer Wohnwünsche erfahren, werden sie vermutlich diese Wohnlösung wählen, obgleich dies nicht die nutzenmaximale Lösung darstellt.[724] Die Handlung steht also unter der Prämisse der Zufriedenstellung und weniger unter der subjektiven Nutzenmaximierung. Beide Aspekte bilden aber Stufen einer Handlungsskala: Wenn also das Erreichbare handlungsrelevant ist, wird das Wünschbare nicht irrelevant.[725]

[721] Vgl. Tabelle 14.
[722] Vgl. Tabelle 14.
[723] Vgl. Wolpert (1965), S. 161f.
[724] Vgl. Simon, S. 241ff.
[725] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.

Eine Wohnepisode kann aufgrund individueller Wohnbedürfnisse durch alternative konkurrierende Wohnzustände abgelöst werden. Ausgehend von dem bewohnten Wohnungstyp wird die Wohnmobilität anhand der Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs und des gewählten Wohnverhältnisses analysiert. Der Competing-Risks-Ansatz ermöglicht im Folgenden die simultane Modellbildung der Wohnmobilität und verschiedener Wohnzustände. Competing-Risks-Modelle unterstellen die Unabhängigkeit der Risiken, welche jedoch in vielen sozialwissenschaftlichen Studien nicht zutreffen mag.[726] Die Unabhängigkeitsannahme ist im vorliegenden Fall teilweise verletzt, da beispielsweise eine potenzielle Substitutionsbeziehung zwischen der Wahl von Wohneigentum und großen Mietwohnungen zu unterstellen ist. Konkurrierende Wohnzustände werden im Folgenden durch Aufstiege (Zunahme des Wohnflächenverbrauchs), laterale Mobilität (relativ konstanter Wohnflächenverbrauch), Abstiege (Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs), Eigentumserwerb oder die Auflösung des Wohneigentums innerhalb einer Wohnbiographie definiert.[727]

Im Beobachtungszeitraum ist die unterstellte bindende Eigenschaft des Wohneigentums zu bestätigen. Vorzugsweise erfolgt die Wohnmobilität aus einem bestehenden Mietverhältnis heraus. Sofern ein Mietverhältnis vorliegt, erhöht sich die Chance auf einen Wohnungswechsel um das Vierfache.[728]

Bei einem Drittel der Wohnepisoden der Umziehenden erfolgt eine laterale Mobilität innerhalb des Mietsegments. 14 Prozent der Wohnepisoden enden mit einem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs und entgegengesetzt dazu 8 Prozent der Wohnepisoden mit einer Wohnflächenreduzierung innerhalb des Mietsegments.[729]

Bezugnehmend auf die Gesamtheit der Umziehenden im Zeitverlauf bis 2007 zeigt sich, dass nach einem Verbleib von zehn Jahren 30 Prozent lateral zur Miete die Wohnung gewechselt haben. In der Zwischenzeit haben nur 13 Prozent der Umziehenden einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete vollzogen. Nochmals zeitlich verzögert tritt bei den Umziehenden die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete ein: So haben sich 16 Prozent der Umziehen-

[726] Vgl. Allison (1995), S. 188 und S. 209 sowie Hachen, S. 21ff.
[727] Die dazu konstruierte Variable enthält folgende Ausprägungen: 1 = Aufstieg als Mieter, 2 = Aufstieg als Eigentümer, 3 = laterale Mobilität (gleich bleibend oder geringfügige Veränderung) als Mieter, 4 = laterale Mobilität (gleich bleibend oder geringfügige Veränderung) als Eigentümer, 5 = Abstieg als Mieter, 6 = Abstieg als Eigentümer, 7 = Auflösung Eigentum, 8 = Eigentumserwerb aus einem zuvor bestehenden Mietverhältnis.
[728] Vgl. Tabelle 4.
[729] Vgl. Tabelle 46 im Anhang A.

den nach einer Verweildauer von 20 Jahren zur Reduzierung ihres Wohnflächenverbrauchs entschieden.[730]

Tabelle 15: **Überlebensfunktion für konkurrierende Wohnmobilität – Mietsegment (nur Umziehende)**

Verweildauer	Aufstieg (Miete) in %	laterale Mobilität (Miete) in %	Abstieg (Miete) in %
0	100,0	100,0	100,0
5	96,5	83,6	99,1
10	87,0	70,0	96,1
15	78,5	57,7	88,9
20	72,3	51,8	84,0
25	68,3	48,1	80,7
30	66,4	43,5	77,7

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

13 Prozent der Wohnepisoden enden im Zeitverlauf mit dem erstmaligen Eigentumserwerb.[731] Nach zehn Jahren haben 10 Prozent der mobilen Haushalte erstmalig Eigentum erworben und nach 20 Jahren knapp ein Viertel der Umziehenden. 5 Prozent der Umziehenden haben nach 15 Jahren Wohndauer lateral im Eigentum die Wohnung gewechselt. Demgegenüber haben 10 Prozent der Umziehenden im selben Zeitraum ihren Wohnflächenverbrauch im Eigentum erhöht. Die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs ist bei Eigentümern eher selten zu beobachten.[732]

Tabelle 16: **Überlebensfunktion für konkurrierende Wohnmobilität – Eigentumssegment (nur Umziehende)**

Verweildauer	Aufstieg (Eigentum) in %	laterale Mobilität (Eigentum) in %	Abstieg (Eigentum) in %	Auflösung Eigentum in %	Eigentumserwerb in %
0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
5	98,0	99,7	100,0	99,3	98,7
10	94,6	97,3	100,0	98,2	90,4
15	89,9	95,1	99,9	96,2	84,1
20	84,8	91,7	99,2	92,7	77,8
25	82,3	89,5	98,4	90,3	72,9
30	79,6	88,0	97,2	89,2	70,5

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[730] Vgl. Tabelle 15.
[731] Vgl. Tabelle 46 im Anhang A.
[732] Vgl. Tabelle 16.

Dem erstmaligen Eigentumserwerb geht eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Verweildauer in der vorherigen Wohnung konträr zur Auflösung des Wohneigentums voraus. Durchschnittlich wohnen die Umziehenden elf Jahre zur Miete, bevor der Einzug ins Wohneigentum erfolgt. Die Auflösung von Wohneigentum erfolgt nach einer mittleren Wohndauer von 21 Jahren. Sofern von Eigentümern ein lateraler Wohnungswechsel erfolgt, geht diesem eine durchschnittliche Verweildauer von 18 Jahren voraus.[733]

Wahl des Wohnpfads als Resultat von biographischen Ereignissen

Die Wahl des Wohnpfads wird mitunter von familiären und biographischen Ereignissen wie dem Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus oder durch Kaufkraftveränderungen beeinflusst. Die konkurrierenden Wohnpfade werden separiert als dichotome Ausprägungen jeweils in einem Logit-Modell mit fixed effects unter Berücksichtigung von familiären und biographischen Ereignissen für die umziehenden Haushalte erfasst. Konkret wird dabei das Alter anhand von drei Lebenszyklusphasen (unter 30 Jahre, 30 bis unter 45 Jahre, 45 bis unter 65 Jahre), die Geburt des ersten Kindes, die Geburt weiterer Kinder, das Vorhandensein von Kindern bis zu 16 Jahren oder über 16 Jahren im Haushalt, der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus, Zusammenzug, Trennung/Scheidung, Todesfall des (Ehe-)Partners und Kaufkraftverluste von mindestens 25 Prozent bzw. Kaufkraftgewinne von mindestens 25 Prozent dichotomisiert erfasst. Eine Analyse von haushaltsinternen Auswahlprozessen ist auf Grundlage einer validen Fallzahl substanziell nur für die Wohnpfade im Mietsegment und den Eigentumserwerb gegeben. Basierend auf einen Likelihood-Ratio-Test (LR) kann jeweils für die konkurrierenden Wohnpfade die Signifikanz der Erklärungskraft der einbezogenen Variablen bestätigt werden.[734]

In der Lebensphase unter 30 Jahre bewegt sich die Wohnmobilität vermehrt im Mietsegment. Signifikant treten in dieser Lebensphase laterale Wohnungswechsel zur Miete, gefolgt von dem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete, in Erscheinung. Unterdessen reduziert sich die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb in der Lebensphase unter 30 Jahre um knapp 50 Prozent.[735]
Auch in der Konsolidierungsphase zwischen 30 und unter 45 Jahre besteht sowohl eine erhöhte Chance auf einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs als auch vor allem auf einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete. Gegenüber der

[733] Vgl. Tabelle 47 im Anhang A.
[734] Vgl. Tabelle 17.
[735] Vgl. Tabelle 17.

vorherigen Lebensphase werden in dem Lebensabschnitt zwischen 30 und unter 45 Jahre laterale Wohnungswechsel zur Miete verstärkt realisiert. Ferner erhöht sich in dem Lebensabschnitt zwischen 30 und unter 45 Jahre auch signifikant die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb.[736] Interesse an dem erstmaligen Eigentumserwerb präsentieren in dieser Lebensphase als Singles oder Paare vermehrt die Häuslichen Konsolidierer und Anspruchsvollen Konsolidierer, während bei Dynamischen Konsolidierern verstärkt der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete festzustellen ist.[737] Erfolgt ein Zusammenzug, so erhöht sich sowohl die Chance auf einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete als auch für einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete. Eigentum wird in diesem Fall eher weniger erworben. Die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb steigt nur um 15 Prozent an.[738]

Getragen wird der erstmalige Eigentumserwerb von den Familien, wobei dabei das Alter der Kinder entscheidend ist. So erhöht sich die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb mit steigender Haushaltsgröße signifikant um 31 Prozent. Die Geburt des ersten Kindes erhöht die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb um das Zweifache und die Geburt eines weiteren Kindes sogar um das Dreifache. Leben Kinder bis zu 16 Jahren im Haushalt, steigt die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb signifikant um 28 Prozent an. Gleichwohl steigt auch die Chance auf einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete signifikant an, soweit Kinder bis zu 16 Jahren im Haushalt wohnen. Mit der Geburt des ersten Kindes wächst die Chance auf einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete um 42 Prozent, während die Chance auf einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete um 13 Prozent sinkt. Wird ein weiteres Kind im Haushalt geboren, nimmt die Chance auf einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs um das ca. Dreifache zu, während die Chance auf einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete weiter absinkt.[739]

Basierend auf einer zweidimensionalen Häufigkeitsverteilung wird deutlich, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen oder Wohneigentum im Fall der Familien von ihrem vertretenen Wohnkonzept abhängig ist: Während Dynamische Familien und Anspruchsvolle Familien überdurchschnittlich häufig ins Wohneigentum wechseln, ist bei den Häuslichen Familien neben dem erstmaligen Eigentums-

[736] Vgl. Tabelle 17.
[737] Vgl. Tabelle 48 in Anhang A.
[738] Vgl. Tabelle 17.
[739] Vgl. Tabelle 17.

erwerb auch vermehrt der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete zu beobachten.[740]

Betrachtet man weitergehend die teilgruppenspezifische Verweildauer, die dem erstmaligen Eigentumserwerb voraus, so wird deutlich, dass Anspruchsvolle Familien schneller als Dynamische Familien und Häusliche Familien ins Wohneigentum wechseln. Bereits nach einer Verweildauer von zehn Jahren haben 32 Prozent der Anspruchsvollen Familien erstmalig Eigentum erworben, während dies bei Dynamischen Familien und Häuslichen Familien verzögert eintritt. So haben nach zehn Jahren 25 Prozent der Dynamischen Familien und 19 Prozent der Häuslichen Familien erstmalig Eigentum erworben.[741]

In der Lebensphase zwischen 45 und unter 65 Jahren steigt signifikant die Chance auf einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete an, gefolgt von der Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete. So erhöht sich die Chance auf laterale Wohnungswechsel zur Miete um das Vierfache und im Fall einer Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete um das Dreifache. Ein Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete wird unterdessen nur zweifach erhöht eingegangen. Die Chance auf einen erstmaligen Eigentumserwerb in dieser Lebensphase erhöht sich um 43 Prozent. Leben Kinder über 16 Jahren im Haushalt, erhöht sich die Chance auf einen lateralen Wohnungswechsel zur Miete. Der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus verleitet signifikant zur lateralen Mobilität zur Miete oder zur Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs. Die Chance, unter diesen Umständen erstmalig Eigentum zu erwerben, steigt lediglich um 20 Prozent an, während die Chance auf laterale Wohnungswechsel oder eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete um das Vierfache bzw. Dreifache erhöht ist.[742] Die betreffenden Haushalte befinden sich zu diesem Zeitpunkt tendenziell in der spät- oder nachfamilialen Lebensphase. Bei den älteren Familientypen, deren Kinder verstärkt über 16 Jahre alt sind, ist im zweidimensionalen Häufigkeitsfall festzustellen, dass Solide-bescheidene Familien überdurchschnittlich häufig ihren Wohnflächenverbrauch zur Miete reduzieren oder bestehendes Wohneigentum auflösen und Konventionell-situierte Familien vermehrt zur Mobilität im Eigentumssegment neigen oder Eigentum erstmalig erwerben. Gleichwohl ist auch bei Konventionell-situierten Familien überdurchschnittlich häufig die Auf-

[740] Vgl. Tabelle 48 im Anhang A.
[741] Vgl. Tabelle 49 im Anhang A. Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel.
[742] Vgl. Tabelle 17.

lösung von bestehenden Wohneigentum zu erkennen, jedoch in abgeschwächter Form zu den Solide-bescheidenen Familien.[743]

Bei den Singles oder Paaren zwischen 45 und unter 65 Jahren neigen vermehrt die Solide-bescheidenen Mid-Ager, gefolgt von den Dynamischen Mid-Ager und Einfach-funktionalen Mid-Agern, zu lateralen Wohnungswechsel zur Miete. Allerdings ist bei den Dynamischen Mid-Agern auch überdurchschnittlich häufig der erstmalige Eigentumserwerb zu erkennen. Der erstmalige Eigentumserwerb ist aber besonders charakteristisch für Anspruchsvolle Mid-Ager. Weitergehend ist bei den Anspruchsvollen Mid-Agern eine Tendenz zur Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs oder eines lateralen Wohnungswechsels im Eigentum zu erkennen. Eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs oder ein lateraler Wohnungswechsels im Eigentum ist auch vergleichsweise häufig bei den Konventionell-situierten Mid-Agern zu beobachten, wobei sie gegenüber den Anspruchsvollen Mid-Agern verstärkt zur Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs im Eigentum neigen. Zudem lösen Konventionell-situierte Mid-Ager überdurchschnittlich häufig ihr bestehendes Wohneigentum auf. Sofern die Konventionell-situierten Mid-Ager als Mieter auftreten, gehen sie überdurchschnittlich häufig ebenso wie die Solide-bescheidenen Mid-Ager und die Einfach-funktionalen Mid-Ager die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs ein. Bei den Häuslichen Mid-Agern zeigt sich auf der einen Seite überdurchschnittlich häufig auch die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete, aber auf der anderen Seite erfolgt bei ihnen auch noch vergleichsweise häufig der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete.[744]

Tendenziell ist bei den Senioren eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete oder die Auflösung von bestehendem Wohneigentum zu erkennen. Eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete gehen vor allem die Einfach-funktionalen Senioren und Solide-bescheidenen Senioren ein. Unterdessen ist bei Anspruchsvollen Senioren und Konventionell-situierten Senioren vergleichsweise häufig die Auflösung bestehenden Wohneigentums zu beobachten. Die Häuslichen Senioren neigen vermehrt zur lateralen Mobilität zur Miete.[745]

Tritt der Todesfall des (Ehe-)Partners ein, so steigt die Chance auf eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete um das Dreifache an. Alternativ wird verstärkt der laterale Wohnungswechsel zur Miete gewählt. Eine ähnliche Tendenz stellt sich auch im Fall einer Trennung/Scheidung ein, indem die Chance

[743] Vgl. Tabelle 48 im Anhang A.
[744] Vgl. Tabelle 48 im Anhang A.
[745] Vgl. Tabelle 48 im Anhang A.

auf eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete signifikant um das Dreifache ansteigt. Laterale Wohnungswechsel zur Miete erhöhen sich im Trennungsfall um 34 Prozent.[746]

Gefördert wird der erstmalige Eigentumserwerb weitergehend von Kaufkraftzugewinnen, so dass die Chance auf den erstmaligen Eigentumserwerb in diesem Fall um 42 Prozent ansteigt. Auch der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs wird von Kaufkraftzugewinnen begünstigt. Kaufkraftverluste bedingen hingegen vermehrt die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete oder laterale Wohnungswechsel zur Miete.[747]

[746] Vgl. Tabelle 17.
[747] Vgl. Tabelle 17.

Tabelle 17: Ergebnisse der Logit-Modelle für konkurrierende Risiken (nur Umziehende)

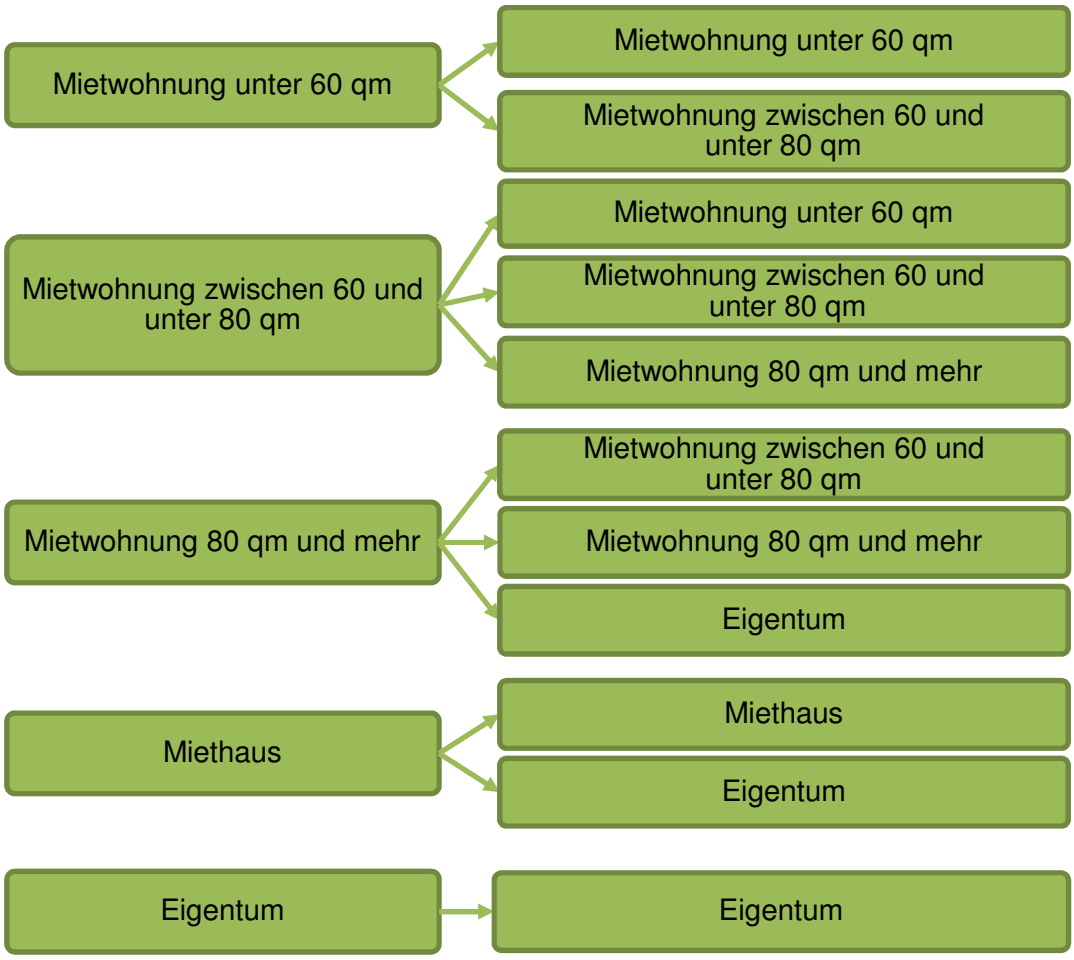
	Aufstieg (Miete)	laterale Mobilität (Miete)	Abstieg (Miete)	Eigentums-erwerb
****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Odds Ratio**			
Lebensphase unter 30 Jahre	4,62*	7,32**	1,48	0,51*
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahre	3,67*	10,59**	1,35	1,42*
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahre	2,16*	4,10*	2,66*	1,43
Haushaltsgröße	1,31*	1,07	1,04	1,31*
Kinder bis zu 16 Jahre	0,68	2,05**	0,68	1,28**
Kinder über 16 Jahre	0,35*	1,28	1,00	0,86*
Geburt des ersten Kindes	1,42*	0,87	0,87	1,68*
Geburt weiterer Kinder	2,53*	0,74*	0,66	2,97**
Zusammenzug	1,58*	1,93**	0,93	1,15
Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus	0,71	3,60**	2,59*	1,20
Trennung/Scheidung	0,62	1,34	2,56**	0,38
Todesfall (Ehe-) Partner	0,77	1,93	2,48	0,29
Kaufkraftabnahmen von mindestens 25%	0,66*	1,25*	1,25*	1,02
Kaufkraftzunahmen von mindestens 25%	1,16	1,21*	0,90	1,42*
LR $chi^2(14)$ gewichtet	168.086	310.843	116.292	118.447
Prob > chi^2	0,01	0,00	0,04	0,03
Anzahl Ereignisse (Wohnpfad) ungewichtet	910	1.199	446	653

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Wohnzustände

In Abbildung 26 ist das primäre Umzugsverhalten der Haushalte nach dem zuvor bewohnten Wohnungstyp dargestellt. Auf Wohnepisoden in kleinen oder mittelgroßen Mietwohnungen folgt tendenziell die gleiche Wohnungsgrößenklasse oder die nachfolgende Wohnungsgrößenklasse. Sofern eine Wohnflächenreduzierung eintritt, wird von den Umziehenden vermehrt die nächst kleinere Wohnungsgrößenklasse gewählt. Wohnepisoden in Mietwohnungen mit 80 qm und mehr münden neben einer Mietwohnung der gleichen Größenklasse auch vermehrt in Eigentum. Auch im Fall von Bewohnern von Miethäusern ist verstärkt ein Übergang ins Wohneigentum zu beobachten. Das skizzierte Umzugsverhalten ist unter Berücksichtigung eines Signifikanzniveaus von 1 Prozent signifikant.[748]

Abbildung 26: Primäres Umzugsverhalten



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[748] Vgl. Abbildung 26 und Tabelle 50 im Anhang A.

Betrachtet man den teilgruppenspezifischen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch vor und nach dem Wohnungswechsel, so ist bei den unter 30-jährigen Singles oder Paaren zu beobachten, dass vor allem der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch der Jungen Anspruchsvollen und Jungen Dynamischen im Zuge des Wohnungswechsels ansteigt.[749] Charakteristisch ist bei unter 30-jährigen Singles oder Paaren das Aufeinanderfolgen von Mietwohnungen unter 60 qm. Allerdings ist bei Jungen Anspruchsvollen, gefolgt von den Jungen Dynamischen und Jungen Häuslichen, auch überdurchschnittlich häufig der Übergang von einer Mietwohnung unter 60 qm zu einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm zu beobachten. Weitergehend erfolgt bei den Jungen Dynamischen und Jungen Häuslichen vergleichsweise häufig nach dem Umzug die Wiederwahl eines Miethauses.[750]

In der Konsolidierungsphase zwischen 30 und unter 45 Jahren steigern als Singles oder Paare vor allem die Anspruchsvollen Konsolidierer, gefolgt von den Häuslichen Konsolidierern, ihren durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch.[751] Bei den Konsolidierern ist der Übergang von einer Mietwohnung unter 60 qm hin zu einer gemieteten Wohnfläche zwischen 60 und unter 80 qm kennzeichnend, wobei teilgruppenspezifisch weitere Wohnzustände zu identifizieren sind. Dieser Übergang tritt vor allem bei Dynamischen Konsolidierern und Häuslichen Konsolidierern ein, während bei Anspruchsvollen Konsolidierern zudem vergleichsweise häufig die Wiederwahl einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm erfolgt. Auch entscheiden sich die Anspruchsvollen Konsolidierer verstärkt für Mietwohnungen mit 80 qm und mehr Wohnfläche, die sie entweder schon vor dem Umzug bewohnt haben oder ausgehend von einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm neu beziehen. Unterdessen ist bei den Einfachfunktionalen Konsolidierern überdurchschnittlich häufig auch der Übergang von einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm zu einer Mietwohnung unter 60 qm zu beobachten.[752]

Der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch steigt bei den Familien gegenüber den Singles oder Paaren tendenziell geringer an. Im Vergleich der Familientypen ist bei den Häuslichen Familien, gefolgt von den Anspruchsvollen Familien, der höchste durchschnittliche Zugewinn des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs festzustellen. Demgegenüber tritt eine deutliche Reduzierung

[749] Vgl. Abbildung 27.
[750] Vgl. Tabelle 51 im Anhang A.
[751] Vgl. Abbildung 27.
[752] Vgl. Tabelle 51 im Anhang A.

des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs bei den Einfach-funktionalen Familien und Alleinerziehenden ein.[753]

Tendenziell entscheiden sich Familien verstärkt gegenüber Singles oder Paaren für den Erwerb von Wohneigentum.[754] Der Übergang ins Wohneigentum erfolgt in diesem Zusammenhang vergleichsweise häufig ausgehend von einem Miethaus oder einer Mietwohnung mit mehr als 80 qm. Diese Übergangsmuster hinsichtlich des Erwerbs von Wohneigentum sind vor allem für Anspruchsvolle Familien charakteristisch. Suchen die Anspruchsvollen Familien und Häuslichen Familien den Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete, so erfolgt überdurchschnittlich häufig der Übergang von einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm zu einer Mietwohnung mit 80 qm und mehr Wohnfläche. Gleichwohl ist auch bei den Häuslichen Familien, gefolgt von den Dynamischen Familien, vermehrt ein Übergang von Mietwohnungen unter 60 qm zu Mietwohnungen zwischen 60 und unter 80 qm zu beobachten. Dieses Übergangsmuster tritt jedoch in erster Linie überdurchschnittlich häufig bei Einfach-funktionalen Familien/Alleinerziehenden auf. Insgesamt entscheiden sich die Einfach-funktionalen Familien/Alleinerziehenden ebenfalls wie die Solide-bescheidenen Familien verstärkt für Mietwohnungen zwischen 60 und unter 80 qm: Entweder ereignet sich bei diesen Familientypen vergleichsweise häufig die Wiederwahl einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm oder der Übergang von einer Mietwohnung mit 80 qm und mehr zu einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm.[755]

Auch die Singles oder Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren steigern im Zuge des Wohnungswechsels ihren durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch. Dies gilt insbesondere für die Anspruchsvollen Mid-Ager, gefolgt von den Dynamischen Mid-Agern und Häuslichen Mid-Agern. Gegenteilig dazu verringert sich der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch der Solide-bescheidenen Mid-Ager und Konventionell-situierten Mid-Ager marginal.[756]

Weitergehend differiert das gewählte Wohnverhältnis mit dem Lebensstil der Singles oder Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren. So bewegt sich die Wohnmobilität der Anspruchsvollen Mid-Ager und Konventionell-situierten Mid-Ager überdurchschnittlich häufig im Eigentumssegment. Unterdessen erwerben Dynamische Mid-Ager vermehrt im Anschluss an eine Mietwohnung mit 80 qm und mehr Wohnfläche erstmalig Wohneigentum. Treten die Singles oder Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren als Mieter auf, so präferieren sie Mietwohnungen bis

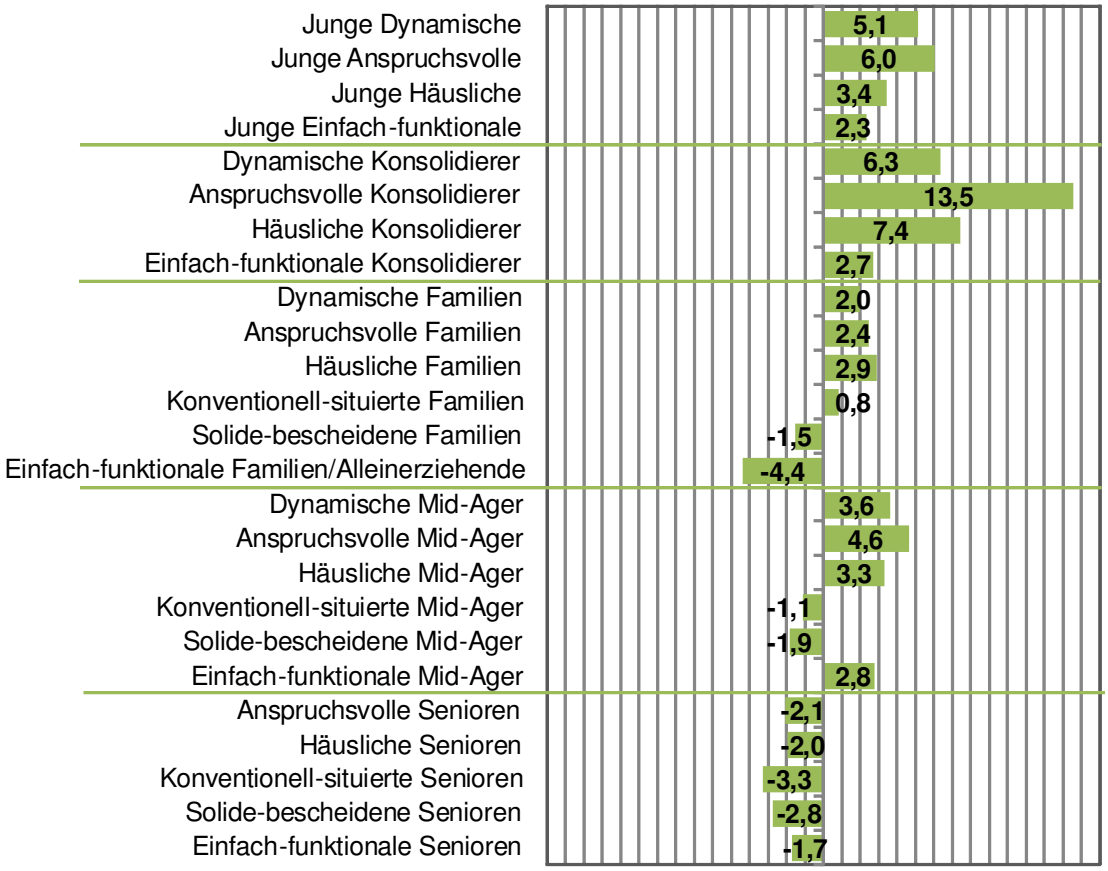
[753] Vgl. Abbildung 27.
[754] Vgl. Tabelle 48 im Anhang A.
[755] Vgl. Tabelle 51 im Anhang A.
[756] Vgl. Abbildung 27.

unter 80 qm. In diesem Zusammenhang entscheiden sich vor allem die Anspruchsvollen Mid-Ager überdurchschnittlich häufig entweder für die Wiederwahl einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm oder für den Übergang von einer Mietwohnung unter 60 qm zu einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm. Diese Übergangsmuster treten auch vermehrt bei den Häuslichen Mid-Agern auf, wobei diese Teilgruppe überdurchschnittlich häufig auch zum Wechsel in eine Mietwohnung unter 60 qm ausgehend von einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm neigt. Auffällig ist jedoch der Übergang von einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm zu einer Mietwohnung unter 60 qm bei den Solide-bescheidenen Mid-Agern. Parallel dazu ereignet sich bei den Solide-bescheidenen Mid-Agern, gefolgt von den Einfach-funktionalen Mid-Agern vermehrt auch der Wechsel von einer Mietwohnung mit 80 qm und mehr Wohnfläche zu einer Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm. Bei Einfach-funktionalen Mid-Agern folgen zudem überdurchschnittlich häufig Mietwohnungen unter 60 qm aufeinander.[757]

Tendenziell reduziert sich bei den Senioren unabhängig von ihrem Lebensstil der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch. Dies betrifft insbesondere Konventionell-situierte Senioren und Solide-bescheidene Senioren.[758]

[757] Vgl. Tabelle 51 im Anhang A.
[758] Vgl. Abbildung 27. Aufgrund zu geringer Fallzahlen wird an dieser Stelle auf die weitere Darstellung der teilgruppenspezifischen Wohnzustände der Seniorengruppen verzichtet.

Abbildung 27: Differenz des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs – nur Umziehende



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Umzugsketten

Allgemein zeigt sich bei der Aufeinanderfolge von Wohnepisoden und Wohnpfaden, dass der Wohnflächenverbrauch der unter 45-jährigen Singles oder Paare – vor allem der unter 30-Jährigen – vermehrt Schwankungen ausgesetzt ist. Familien versuchen hingegen, entweder stets ihren zunehmenden Wohnflächenbedarf durch größere Mietwohnungen zu decken oder wechseln ins Wohneigentum.[759] Haushalte, die im Zeitverlauf häufiger als einmal die Wohnung wechseln, verbleiben zumeist im Mietsegment: Nur in 11 Prozent der Fälle erfolgt ein weiterer Umzug aus einem bestehenden Eigentumsverhältnis nach dem vorausgehenden Wohnungswechsel. Verstärkt sind Wohnbiographien zu beobachten, die durch aufeinanderfolgende laterale Wohnungswechsel zur Miete gekennzeichnet sind, welche vor allem sowohl von unter 30-jährigen Singles oder Paaren als auch von

[759] Vgl. Tabelle 52 im Anhang A.

über 65-jährigen Singles oder Paaren gelebt werden.[760] Am zweithäufigsten folgt mit 12 Prozent der Umzugsbewegungen auf einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete ein lateraler Wohnungswechsel zur Miete.[761] Diese Verkettung von Wohnepisoden ist überdurchschnittlich häufig bei Singles oder Paaren zwischen 45 und unter 65 Jahren zu beobachten.[762]

Tabelle 18: Umzugsketten

erster Wohnungswechsel/zweiter Wohnungswechsel	in %
Aufstieg (Miete)/Aufstieg (Miete)	5,6
Aufstieg (Miete)/Eigentum	5,5
Aufstieg (Miete)/laterale Mobilität (Miete)	11,9
Aufstieg (Miete)/Abstieg (Miete)	8,3
laterale Mobilität (Miete)/Aufstieg (Miete)	5,0
laterale Mobilität (Miete)/laterale Mobilität (Miete)	34,6
laterale Mobilität (Miete)/Abstieg (Miete)	8,7
Abstieg (Miete)/Abstieg (Miete)	1,8
Abstieg (Miete)/laterale Mobilität (Miete)	3,7
Abstieg (Miete)/Aufstieg (Miete)	4,0
Eigentum/Eigentum	11,0

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Wohnlage[763]

Entsprechend der Lebensphase und dem Wohnkonzept der Haushalte bzw. der Haushaltsvorstände sind signifikante differierende Wohnlagepräferenzen festzustellen.[764] Diese Erkenntnis deckt sich auch mit den Ergebnissen von Schneider und Spellerberg, die im Rahmen ihrer Analysen zu Lebensstilen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland herausstellen, dass Lebensstilgruppen in spezifischen Wohnlagen anzutreffen sind und besondere Präferenzen für bestimmte Wohnorte aufweisen.[765]

[760] Vgl. Tabelle 18 und Tabelle 52 im Anhang A. Der Haushaltstyp bezieht sich auf den Zeitpunkt des weiteren Wohnungswechsels.
[761] Vgl. Tabelle 18.
[762] Vgl. Tabelle 52 im Anhang A.
[763] Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf Analysen der microm-Datengrundlage verknüpft mit der vorliegenden SOEP-Untersuchungspopulation. Es handelt sich dabei um Querschnittanalysen des Erhebungsjahres 2004, da erst seit dem Jahr 2004 eine derartige Verknüpfung erfolgen kann. Vgl. dazu Erläuterungen unter Kapitel 3.1.1.4.
[764] Auf Basis eines Kontingenzkoeffizienten kann ein eher mittelstarker Zusammenhang zwischen den Teilgruppen und der gewählten Marktzellengruppe identifiziert werden (vgl. Tabelle 53 im Anhang A).
[765] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 275.

So neigen die unter 45-jährigen Singles oder Paare tendenziell zu verdichteten Wohngebieten sowie zur Urbanität. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die ein kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept, gefolgt von einem anspruchsvollen Wohnkonzept, vertreten. Während die Kommunikativ-dynamischen dieser Gruppe überdurchschnittlich häufig in städtischen Zentren wohnen, haben sich die unter 45-jährigen anspruchsvollen Singles oder Paare verstärkt neben städtischen Randlagen für verdichtete Wohnlagen entschieden. Unter 45-jährige häuslich-familiäre Singles oder Paare wohnen unterdessen vermehrt in städtischen Randlagen oder in ländlichen Gebieten.[766]

Bei Familien ist hingegen zu beobachten, dass diese Haushalte eher in ländlichen Gebieten wohnen. Dabei handelt es sich vor allem um Familien, die ein anspruchsvolles oder konventionell-situiertes Wohnkonzept vertreten. Auch die Häuslichen Familien wohnen eher in ländlichen Wohngegenden, wobei sie aber verstärkt zu ländlichen Zentren neigen. Im Vergleich der Familientypen sind es vor allem die Dynamischen Familien, die Urbanität präferieren: So wohnen sie vergleichsweise häufig in städtischen Randlagen oder Zentren.[767]

Als Mid-Ager wohnen die Haushalte überdurchschnittlich häufig in verdichteten Wohngebieten oder konträr dazu in eher ländlichen Gebieten, welches eine Frage ihres Lebensstils ist. Während die Kommunikativ-dynamischen und Anspruchsvollen unter ihnen eher zu verdichteten Wohngebieten neigen, sind es vor allem die Konventionell-situierten, gefolgt von den Häuslich-familiären, die eher ländlich wohnen. Häusliche Mid-Ager wohnen allerdings gegenüber den Konventionell-situierten Mid-Agern verstärkt in ländlichen Zentren und weniger in ländlichen Gebieten. Gleichwohl leben die Konventionell-situierten Mid-Ager auch überdurchschnittlich häufig in städtischen Randlagen.[768]

Im Seniorenalter ist bei Singles oder Paaren, die ein anspruchsvolles Wohnkonzept vertreten, die Tendenz zu verdichteten Wohngebieten oder städtischen Randlagen zu beobachten. Unterdessen leben die Häuslichen Senioren und Konventionell-situierten Senioren vermehrt in ländlichen Zentren. Im Vergleich der Seniorentypen wohnen die Solide-bescheidenen am häufigsten in städtischen Zentren.[769]

[766] Vgl. Tabelle 53 im Anhang A.
[767] Vgl. Tabelle 53 im Anhang A.
[768] Vgl. Tabelle 53 im Anhang A.
[769] Vgl. Tabelle 53 im Anhang A.

Nachbarschaft[770]

Anspruchsvolle sind verstärkt an der Eigentumsbildung beteiligt oder leben eher in großen Mietwohnungen und wohnen tendenziell auch in einem sozial bessergestellten Wohnumfeld, das sich durch erhöhte Anteile an Modernen Performern, gefolgt von Postmateriellen, auszeichnet. Der höchste Anteil an Postmateriellen ist aber in der unmittelbaren Nachbarschaft von Kommunikativ-dynamischen zu konstatieren. Diese modern aufgeschlossenen Bewohnergruppen sind jedoch bei den ebenfalls Kaufkraft stärkeren Konventionell-situierten im Wohnumfeld vergleichsweise selten anzutreffen. Vielmehr wohnen in ihrem Wohnumfeld verstärkt Etablierte und Konservative, gefolgt von Traditionsverwurzelten. Traditionsverwurzelte sind jedoch wiederrum eher charakteristisch für das soziale Wohnumfeld von Solide-bescheidenen. Auch in dem Wohnumfeld von Häuslich-familiären und Einfach-funktionalen sind Traditionsverwurzelte noch vergleichsweise häufig anzutreffen, jedoch in deutlich abgeschwächter Weise zu den Solide-bescheidenen und Konventionell-situierten. Während das Wohnumfeld Häuslich-familiärer durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten der Bürgerlichen Mitte milieuspezifisch weitestgehend relativ unauffällig ist, kennzeichnen das Wohnumfeld der Einfach-funktionalen vergleichsweise häufig Hedonisten und Konsum-Materialisten.[771]

[770] Die nachfolgenden Angaben beziehen sich ebenfalls auf Analysen der microm-Datengrundlage verknüpft mit der vorliegenden SOEP-Untersuchungspopulation. Dabei beruht die Analyse von Quartiers- bzw. Nachbarschaftszusammenhängen auf einer Projektion der von Sinus Sociovision GmbH konzipierten Sinus-Milieus auf die Ebene der Haushalte der SOEP-Population bzw. auf die Ebene der microm-Segmente (vgl. dazu Goebel; Gerstenberg; Spieß; Witte, S. 26ff. und auch die Erläuterung unter Kapitel 3.1.1.4.). Die Charakteristika der Sinus-Milieus sind aus Tabelle 55 im Anhang A zu entnehmen.

[771] Vgl. Tabelle 54 im Anhang A. Die aufgezeigten Zusammenhänge zwischen dem vertretenen Wohnkonzept der Haushaltsvorstände der betrachteten SOEP-Population und den milieuspezifischen Charakteristika ihrer Nachbarschaft können basierend auf einen eher mittelstarken Kontingenzkoeffizienten als signifikant betrachtet werden.

3.3. Charakteristika von Mehrfachwechslern

Bisherige Mobilitätserfahrungen spielen bei der Erklärung weiterer Mobilität eine wichtige Rolle. Es ist davon auszugehen, dass vorausgegangene Wohnungswechsel zukünftiges Umzugsverhalten verstärken. Prinzipiell werden im Sinne der Rational-Choice-Theorie günstige Ereignisse, die mit hoher Sicherheit auftreten, riskanten Ereignissen vorgezogen, auch wenn diese von vermeintlich größerem Nutzen sind.[772] Bezogen auf die Erwägung eines Umzugs ist der Wohnungs- bzw. auch Wohnortwechsel mit Unsicherheit behaftet. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise die Aufgabe bisheriger sozialer Kontakte im Wohnumfeld und die Ungewissheit über die Nachbarschaft am neuen Wohnort zu nennen, obgleich die Wohnung am neuen Wohnort eine Verbesserung offeriert. Dieser Unsicherheitsgrad ist bei Mehrfachwechslern minimiert, zumal sie tendenziell durch eine geringere Wohndauer am jeweiligen Wohnort auch geringe (Sozial-) Bindungen zum aktuellen Wohnort unterhalten. Auch sind sie mit der Situation des „Umgewöhnens“ vertraut und scheuen dieses nicht.[773]

Für Wagner fungiert die Anzahl bisheriger Wohnungswechsel in diesem Zusammenhang als Indikator für das Ausmaß an Lernprozessen, die das Individuum infolge von Wanderungen gemacht hat. In seinen Analysen weist Wagner einen positiven Effekt zwischen der Anzahl vorausgegangener Wohnungswechsel und dem weiteren Mobilitätsverhalten nach.[774]

Neben dem Verlust sozialer Kontakte ist ein Umzug auch immer mit finanziellen Risiken behaftet. Diese sind erwartungsgemäß bei Mietern weniger stark ausgeprägt als bei Eigentümern, weshalb Eigentümer eher einen Umzug scheuen und weniger zu dem Spezifikum der Mehrfachwechsler zählen.[775]

Im Beobachtungszeitraum zwischen 1990 und 2007 zählen 621 Haushalte zu dem Typus des Mehrfachwechslers. Im Gegensatz zu dem unter Kapitel 3.2. dargestellten Mobilitätstyp wechseln diese Haushalte innerhalb von fünf Jahren mehr als einmal die Wohnung. Summiert entfallen auf die Mehrfachwechsler 1.779 Wohnepisoden, wobei im Maximum acht Wohnepisoden eines Haushalts auftreten.[776]

---

[772] Vgl. Esser (1999), S. 311.
[773] Vgl. dazu auch die Überlegungen von Frick (1996), S. 48ff.
[774] Vgl. Wagner (1989), S. 163f.
[775] Vgl. dazu auch die Ausführungen unter Kapitel 2.2.3. und die Analyseergebnisse unter Kapitel 3.2.3.
[776] Haushalte mit unfreiwilliger Mobilität werden in den nachfolgenden Analysen zu den Mobilitätstypen nicht berücksichtigt. Als unfreiwillige Wohnungswechsel sind jene zu bezeichnen, die unter Angabe „Kündigung durch den Vermieter“ oder „Umwandlung in Eigentum“ als Umzugsmotiv erfolgen.

Im Folgenden soll der Frage nachgegangen werden, was die „normalen“ Wohnungswechsler von den Mehrfachwechslern unterscheidet. Zentral erscheinen dabei soziodemographische und -ökonomische Charakteristika und das Wohnverhältnis, wobei allerdings nicht davon ausgegangen werden kann, dass Haushalte per se dem einen oder anderen Wechseltyp zugeordnet werden können. Vielmehr bestimmen differierende Lebensumstände und Lebensstile die Mobilitätsintensität der Haushalte im Zeitverlauf:

- So werden Singles oder Paare im Gegensatz zu Familien und Alleinerziehenden durch eine erhöhte private Flexibilität eine höhere Mobilitätsbereitschaft aufweisen.
- Sofern Familien und Alleinerziehende zu den Mehrfachwechslern zählen, steht dies in Abhängigkeit zum Alter der Kinder im Haushalt.
- Das mehrfache Wechseln der Wohnung innerhalb eines kurzen Zeitraums ist mitunter auch Ausdruck einer unsteten Lebensweise in beruflicher und privater Hinsicht, wodurch sich eine abweichende Motivlage dieser Haushalte beim Wohnungswechsel gegenüber Haushalten mit einer moderaten Umzugsneigung ergeben kann. Die aktuelle Wohnsituation der Mehrfachwechsler wirkt insofern nicht zwangsläufig mobilitätsfördernd.
- Auf der Suche nach privater und beruflicher Etablierung ist weitergehend zu vermuten, dass Haushalte in der Lebensphase unter 30 Jahre zu einer erhöhten Mobilität neigen.
- Ein wesentliches Zugehörigkeitsmerkmal ist sicherlich auch die Kaufkraft der Haushalte. Auf Grundlage von Informationsdefiziten finden beispielsweise Haushalte niedriger Kaufkraft weniger das subjektiv nutzenmaximierende bzw. zufriedenstellende Wohnungsangebot oder sie sind gezwungen, durch ihre finanziellen Rahmenbedingungen Second-best-Lösungen zu akzeptieren. Haushalte hoher Kaufkraft mögen derweil nicht nur über ein hohes ökonomisches Kapital verfügen, das sie für die Wohnraumwahl einsetzen können, sondern auch über ein entsprechendes soziales Kapital, das ihnen eine gute Kenntnis über verfügbare Wohnalternativen bieten kann.[777]

Unter Berücksichtigung von Lebensphasen, dem Alter von Kindern im Haushalt, der Haushaltsgröße, der Kaufkraft, der Anzahl von vorausgegangenen Wohnungswechseln und dem aktuellen Wohnverhältnis wird im Folgenden die Wahrscheinlichkeit der Typenzugehörigkeit basierend auf einem Logit-Modell abgebil-

[777] Vgl. Blasius, S. 19.

det.[778] Der Haushaltsvorstand bildet weiterhin die Bezugsgröße personenbezogener Angaben, wobei eine relative Homogenität von Partnerschaften fortwährend unterstellt wird, so dass soziodemographische Angaben des Haushaltsvorstands näherungsweise einen Rückschluss auf den Haushaltskontext zulassen.[779] Weiterhin werden im Rahmen des Logit-Modells die Ereignisse „berufliche Mobilität“ und „Trennung/Scheidung“ als Ausdruck einer möglichen unsteten Lebensweise in beruflicher und privater Hinsicht von Mehrfachwechslern dichotomisiert berücksichtigt.
Betrachtet man die Gruppe der Umziehenden, so sind allerdings haushaltsbezogene Übergänge zwischen den Wechseltypen nur vergleichsweise selten zu identifizieren, welches auf 286 Haushalte zutrifft, weshalb im Folgenden zur Ermittlung der Typenzugehörigkeit ein Logit-Modell mit random effects angewendet wird. Im Gegensatz zu einem Logit-Modell mit fixed effects zur Erfassung haushaltsinterner Übergänge beruht ein entsprechendes Modell mit random effects nicht nur auf der haushaltsinternen Varianz im Zeitverlauf, sondern zusätzlich auch auf der Varianz zwischen den Haushalten.[780]

Eine Zugehörigkeit zum Typus des Mehrfachwechslers ist am wahrscheinlichsten in der Lebensphase unter 30 Jahre, gefolgt von der Konsolidierungsphase zwischen 30 und unter 45 Jahren.[781] Basierend auf einer zweidimensionalen Häufigkeitsverteilung zeigt sich, dass überdurchschnittlich häufig die Jungen Dynamischen, gefolgt von den Jungen Einfach-funktionalen und Jungen Anspruchsvollen, zu den Mehrfachwechslern zählen. Junge Häusliche zählen innerhalb der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare am seltensten zu den Mehrfachwechslern. Eine Zugehörigkeit zum Typus des Mehrfachwechslers ist bei Singles oder Paaren in der Konsolidierungsphase vor allem bei den Dynamischen Konsolidierern und Anspruchsvollen Konsolidierern zu beobachten.[782] Mit dem Erreichen der mittleren Altersklasse nimmt die Wahrscheinlichkeit einer Zugehörigkeit zum Typus des Mehrfachwechslers deutlich gegenüber den vorherigen Lebensphasen ab.[783] Im Vergleich der Singles oder Paare im Alter zwischen 45 und unter 65 Jahren zählen fortwährend die Kommunikativ-dynamischen und Anspruchsvollen unter ihnen verstärkt zu den Mehrfachwechslern.[784]

[778] Abgesehen von den Variablen „Haushaltsgröße“ und „Anzahl von vorausgegangenen Wohnungswechseln“ werden die weiteren unabhängigen Variablen dichotomisiert erfasst.
[779] Zur Homogamie von Partnerschaften vgl. Kapitel 3.1.1.
[780] Vgl. Allison (1994), S. 174f.
[781] Vgl. Tabelle 19.
[782] Vgl. Tabelle 56 im Anhang A.
[783] Vgl. Tabelle 19.
[784] Vgl. Tabelle 56 im Anhang A.

Mit steigender Haushaltsgröße sinkt die Chance auf eine Zugehörigkeit zum Typus des Mehrfachwechslers um 28 Prozent. Das Vorhandensein von Kindern bis zu 16 Jahren wirkt zudem mobilitätshemmend, so dass die Chance auf eine Zugehörigkeit zum Typus des Mehrfachwechslers um 34 Prozent sinkt. Kinder über 16 Jahren im Haushalt wirken hingegen deutlich weniger mobilitätshemmend: Die Chance ein Mehrfachwechsler zu sein, verringert sich in diesem Fall nur um 13 Prozent.[785] Im Vergleich der Familientypen zählen vermehrt die Kommunikativ-dynamischen, Anspruchsvollen und Einfach-funktionalen unter ihnen zu den Mehrfachwechslern im Zeitverlauf.[786]

Weitergehend zeigt sich, dass verstärkt Haushalte niedriger Kaufkraft zum mehrfachen Wohnungswechsel neigen. So erhöht sich ihre Chance auf einen mehrfachen Wohnungswechsel um das 2,5-Fache, unterdessen die Chance von Haushalten hoher Kaufkraft auf eine Zugehörigkeit zum Typus des Mehrfachwechslers um 26 Prozent ansteigt.[787]

[785] Vgl. Tabelle 19.
[786] Vgl. Tabelle 56 im Anhang A.
[787] Vgl. Tabelle 19.

Tabelle 19: Koeffizienten des Logit-Modells zur Identifizierung des Mobilitätstyps[788]

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds Ratio
Anzahl vorausgegangener Wohnungswechsel	2,51**	12,30
berufliche Mobilität	1,92**	6,82
Trennung/Scheidung	0,18**	1,20
Lebensphase unter 30 Jahre	2,91**	18,36
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahre	2,36**	10,59
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahre	1,08**	2,94
Haushaltsgröße	-0,33**	0,72
Kinder bis zu 16 Jahre	-0,42**	0,66
Kinder über 16 Jahre	-0,14**	0,87
niedrige Kaufkraft	0,88**	2,41
hohe Kaufkraft	0,23**	1,26
Wohnverhältnis[789]	0,27**	1,31
Konstante	-8,09**	
LR chi²(12) gewichtet	207.000	
Prob > chi²	0,00	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Umzugsmotive

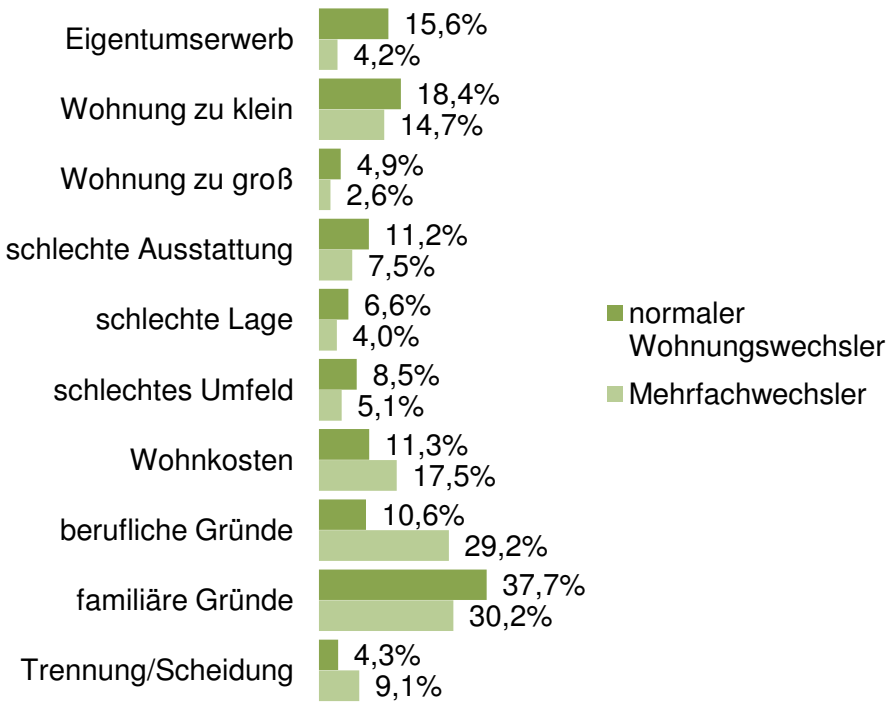
Die signifikant differierende Motivlage bei einem Umzug zwischen den Mobilitätstypen der SOEP-Population zeigt, dass die fortwährende erhöhte Mobilität mancher Haushalte mitunter auch Ausdruck einer unsteten Lebensweise in beruflicher und privater Hinsicht ist.[790] Im Vergleich zu den „normalen“ Wohnungswechslern wird deutlich, dass die Mehrfachwechsler verstärkt beruflichen Erfordernissen unterliegen. So gibt ca. jeder dritte Mehrfachwechsler berufliche Gründe als Umzugsmotiv an, während dies nur bei jedem zehnten „normalen“ Wohnungswechsler der Fall ist.[791] Berufliche Mobilität erhöht die Chance eines mehrfachen Wohnungswechsels um das Siebenfache.[792] Auch benennen die Mehr-

[788] 0 = „normaler“ Wohnungswechsler; 1 = Mehrfachwechsler.
[789] 0 = Eigentum; 1 = Miete.
[790] Vgl. Tabelle 57 im Anhang A.
[791] Vgl. Abbildung 28.
[792] Vgl. Tabelle 19.

fachwechsler vergleichsweise häufig gegenüber den „normalen“ Wohnungswechslern eine Trennung/ Scheidung als Umzugsmotiv. Die Chance, unter diesen Umständen zu mehrfachem Wohnungswechsel zu neigen, erhöht sich um ca. 20 Prozent.[793]

Dennoch sind für die Mehrfachwechsler Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmale nicht belanglos und spielen auch bei einem Wohnungswechsel eine Rolle, jedoch in abgeschwächtem Maße gegenüber den weniger mobilen Haushalten. Zentrales Unterscheidungskriterium bildet dabei der Wunsch nach Wohneigentum: Während die „normalen“ Wohnungswechsler die gewünschte Eigentumsbildung als wesentlichen Umzugsgrund benennen, widerspricht dies vermehrt dem Lebensstil der mobilen Mehrfachwechsler. Nur 4 Prozent der Mehrfachwechsler geben an, dass sie ihren Umzug mit einem Eigentumserwerb verbinden wollen. Auch sind Eigentümer bei den Mehrfachwechslern eher selten vertreten: Liegt ein Mietverhältnis vor, so erhöht sich die Chance auf mehrfache Wohnungswechsel um ca. 30 Prozent. Weitergehend spielt für die Mehrfachwechsler die Höhe der Wohnkosten eine wichtigere Rolle bei ihrer Umzugsentscheidung als bei den „normalen“ Wohnungswechslern.[794]

Abbildung 28: Umzugsmotive nach Mobilitätstyp – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[793] Vgl. Tabelle 19 und Abbildung 28.
[794] Vgl. Tabelle 19 und Abbildung 28.

Charakteristisch für Kommunikativ-dynamische, Anspruchsvolle und Einfach-funktionale als Lebensstilgruppen, die verstärkt zu mehrfachem Wohnungswechsel innerhalb von fünf Jahren neigen, ist eine differierende Motivlage. Während Anspruchsvolle, gefolgt von Kommunikativ-dynamischen, vor allem berufliche Umzugsmotive anführen, steht das Umzugsverhalten der Einfach-funktionalen verstärkt im Zusammenhang mit Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen. Überdurchschnittlich begründen die Einfach-funktionalen neben einer zu kleinen Wohnung ihre Umzugsentscheidung subjektiv mit einer schlechten Wohnausstattung, einer schlechten Wohnlage und einem schlechten Wohnumfeld. Auch führen Einfach-funktionale verstärkt gegenüber Kommunikativ-dynamischen und Anspruchsvollen die Wohnkostenbelastung als Umzugsgrund an.[795]

Wohnsituation der ersten Wohnepisode

In der ersten Wohnepisode wohnen 13 Prozent der Haushalte, die im späteren Verlauf zu den Mehrfachwechslern zählen, in Wohneigentum. Bei den „normalen“ Umziehenden liegt der Anteil an Eigentümern zu diesem Zeitpunkt hingegen bei 23 Prozent und bei den immobilen Haushalten bei 47 Prozent.[796] Während die „normalen“ Umziehenden vergleichsweise häufig in Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 unter 80 qm wohnen, bewohnen die Haushalte des Mobilitätstyps des Mehrfachwechslers verstärkt zu Beginn eine Mietwohnung unter 60 qm oder ein Miethaus.[797] Unter Hinzuziehung eines Kontingenzkoeffizienten kann ein signifikanter Zusammenhang, wenn auch eher schwach ausgeprägt, zwischen dem Mobilitätstyp und dem Wohnungstyp der ersten Wohnepisode bestätigt werden.[798]

Tabelle 20: **Wohnungstyp der ersten Wohnepisode nach Mobilitätstyp**

	„normale“ Wohnungs-wechsler in %	**Mehrfach-wechsler in %**
Eigentum	23,4	12,6
Miethaus	13,2	24,8
Mietwohnung unter 60 qm	26,4	34,5
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	19,3	10,8
Mietwohnung 80 qm und mehr	11,5	9,7
Sonstige Wohnformen	6,2	7,5

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

[795] Vgl. Tabelle 58 im Anhang A.
[796] Vgl. Tabelle 59 im Anhang A und Tabelle 20.
[797] Vgl. Tabelle 20.
[798] Vgl. Tabelle 60 im Anhang A.

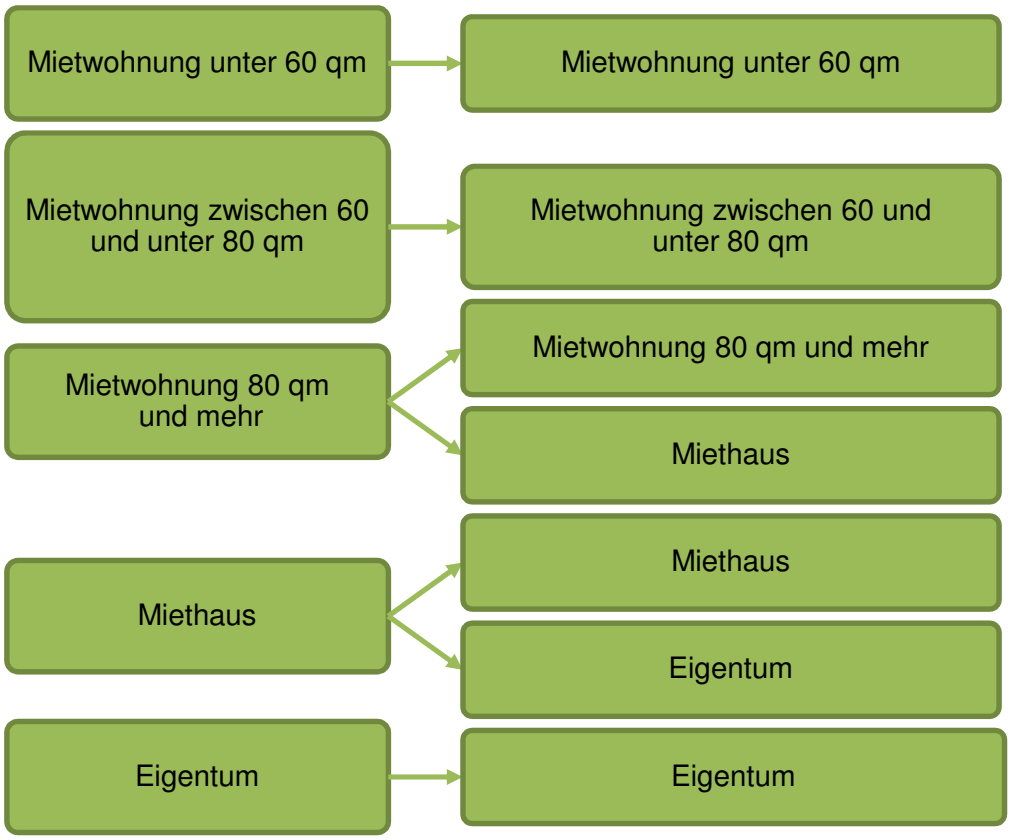
Wohnzustände

Die Wohnmobilität der Mehrfachwechsler bewegt sich vorwiegend im Mietsegment. Im Zeitverlauf bis 2007 enden 36 Prozent der Wohnepisoden mit einer lateralen Mobilität zur Miete, 19 Prozent mit dem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete und 14 Prozent mit einer Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete. Konträr dazu enden 8 Prozent der Wohnepisoden mit dem erstmaligen Eigentumserwerb und damit seltener als bei den „normalen" Wohnungswechslern.[799]

Abbildung 29 skizziert das primäre Umzugsverhalten der Mehrfachwechsler, wonach die Wohnmobilität der Mehrfachwechsler aus Wohnepisoden in kleinen oder mittelgroßen Mietwohnungen vermehrt lateral erfolgt, während die „normalen" Umziehenden in dieser Wohnsituation verstärkt auch den Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete wählen. Als Mehrfachwechsler entscheiden sich Mieter von großen Mietwohnungen mit 80 qm und mehr Wohnfläche im Fall eines Umzugs vermehrt wieder für eine Mietwohnung mit 80 qm und mehr Wohnfläche oder ein Miethaus. Im Fall der „normalen" Wohnungswechsler bildet hingegen bei Mietern von großen Mietwohnungen vergleichsweise häufig auch das Wohneigentum eine Alternative zu einer Mietwohnung mit 80 qm und mehr Wohnfläche. Das skizzierte Umzugsverhalten ist unter Berücksichtigung eines Signifikanzniveaus von 1 Prozent signifikant.[800]

[799] Vgl. Tabelle 46 und 61 im Anhang A.
[800] Vgl. Abbildung 26 und Abbildung 29 sowie Tabelle 50 und Tabelle 62 im Anhang A.

Abbildung 29: Primäres Umzugsverhalten der Mehrfachwechsler



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

3.4. Zusammenfassung bisheriger Ergebnisse und Zwischenfazit

Die Analysen auf Basis des SOEP bestätigen, dass sich die Wohnungsnachfrage durch verschiedene Lebensphasen und die Kaufkraft formiert. Hierbei behalten lebenszyklische Ereignisse wie die Geburt von Kindern, die in ähnlicher Weise bereits durch Wagner Ende der 1980er Jahre ermittelt worden sind, ihre prägende Gültigkeit für die gegenwärtige Wohnungsnachfrage. Insofern erweist sich der Lebenszyklusansatz als adäquates Erklärungsmuster der Wohnungsnachfrage. Weiterhin zeigt sich, dass der Lebensstil innerhalb der vorliegenden Analysen Trennschärfe zur Beschreibung von Konsum- und Präferenzmustern erzeugt und damit zur Beschreibung der gegenwärtigen Wohnungsnachfrage einen wesentlichen Mehrwert gegenüber klassischen Ungleichheitsmerkmalen leistet. Dabei erlangt der Lebensstil als „relativ stabiles Muster der Organisation des Alltags im Rahmen gegebener Lebenslagen, verfügbarer Ressourcen und getroffener Lebensplanung“[801] nachweislich jedoch keine höhere Relevanz hinsichtlich von Wohnentscheidungen als soziodemographische und -ökonomische Faktoren. Somit bilden Lebensstile für die Analyse von Konsummustern zwar eine für die Gegenwart relevante, jedoch nicht die entscheidende Größe.

Mobilitätsmuster

Erwartungsgemäß nimmt mit zunehmendem Alter und zunehmender Haushaltsgröße die Mobilität ab. Zu den mobilen Haushalten zählen in der Analyse auf Grundlage des SOEP vor allem die unter 45-Jährigen. Die Mobilität der unter 45-Jährigen ist verstärkt beruflich motiviert, jedoch verlieren berufliche Motive in der Lebensphase zwischen 30 und unter 45 Jahren an Bedeutung. Interagiert mit dem vertretenen Lebensstil zeigt sich ebenfalls ein negativer Alterseffekt in Bezug auf die Mobilitätsabsicht, wobei dies in besonderem Maße für Solide-bescheidene und Konventionell-situierte als Lebensstilgruppen mit einem vergleichsweise hohen Durchschnittsalter zutrifft. Diese beiden Lebensstilgruppen stehen gegenwärtig für die Werthaltungen und Lebensorientierungen der sogenannten Kriegs- und Nachkriegsgenerationen. Sie verbindet eine vergleichsweise hohe Lebenszufriedenheit, deren Ursprung jedoch variiert: Während Konventionell-situierte zufrieden auf ihr bisheriges Leben zurückblicken, da sie wirtschaftlich und gesellschaftlich vergleichsweise häufig die Ziele erreicht haben, die sie angestrebt haben, ist die Lebenszufriedenheit von Solide-bescheidenen Ausdruck ihrer Bescheidenheit und Sparsamkeit als Folge von Mangelerfahrungen.

[801] Zapf; Breuer; Hampel, S. 14.

Konträr zu den beiden vorherigen Gruppen stellen sich die Kommunikativ-dynamischen als Vertreter eines eher extrovertierten und aktiven Lebensstils als äußerst mobile Gruppe heraus. Selbst im Fall einer steigenden Haushaltsgröße, beispielsweise durch eine Familiengründung, sinkt ihre Mobilitätsneigung weniger stark ab als bei anderen Lebensstilgruppen. Da sich ihr Leben größtenteils außerhalb der Wohnung abspielt, messen sie der Wohnausstattung weniger Bedeutung bei als die Häuslich-familiären, deren Lebensmittelpunkt mehr im häuslichen Umfeld liegt. Insofern spielt sowohl für Häuslich-familiäre als auch für Kommunikativ-dynamische die Wohnlage eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl, verbunden jedoch mit unterschiedlichen Lebenszielen. So wünschen die Kommunikativ-dynamischen vor allem in den Lebensphasen im Alter unter 45 Jahren die Urbanität zur Inszenierung ihres Lebensstils. Das Wohnumfeld stellt im Fall der Kommunikativ-dynamischen eher eine austauschbare Kulisse dar, während die Häuslich-familiären eine Verankerung suchen und damit dem Wohnen selbst eine erhöhte Bedeutung beimessen. Anhand dieser Erkenntnisse wird deutlich, dass sowohl Personen, die der Wohnung eine vergleichsweise hohe Relevanz beimessen, als auch Personen mit einer gegenläufigen Überzeugung vermehrt zum Wohnungswechsel neigen.

Beständigkeit von Lebensstilen

Von Lebensstilveränderungen geht ein mobilitätsfördernder Effekt aus, wobei die Übergangsmuster dabei von wichtiger Bedeutung sind. Lebensstilveränderungen werden signifikant durch Veränderungen im Lebenszyklus und der Ressourcenausstattung, die auf das Freizeitverhalten wirken, bestimmt. Die Analysen verdeutlichen dabei eine differierende Beständigkeit des Lebensstils zwischen den sechs identifizierten Lebensstilgruppen. Eine vergleichsweise hohe Beständigkeit des Lebensstils ist bei Solide-bescheidenen und Einfach-funktionalen zu beobachten. Im Fall der Solide-bescheidenen ist die Beständigkeit des Lebensstils eine Frage begrenzter Ressourcen und des Alters, sofern man einen verringerten Veränderungswunsch mit steigendem Alter unterstellt. Gleichzeitig ist für Solide-bescheidene eine sozial erlernte vergleichsweise hohe Genügsamkeit charakteristisch, die ihrerseits eine vergleichsweise hohe Lebenszufriedenheit stiftet, wodurch ein Veränderungswille bei dieser Lebensstilgruppe zudem nicht existent ist. Entgegengesetzt zu den Solide-bescheidenen sind die Einfach-funktionalen mit ihrem Leben verstärkt unzufrieden und wünschen sich damit vielmehr eine Veränderung der Lebenssituation. Verringerte finanzielle Ressourcen hindern die

Einfach-funktionalen jedoch daran, ihren Lebensstil gravierend verändern zu können.
Kaufkraftveränderungen haben insgesamt einen positiven Effekt auf Lebensstilveränderungen, wobei von Kaufkraftverlusten ein erhöhter Druck ausgeht.
Weitergehend nimmt mit steigender Haushaltsgröße im Allgemeinen die Chance auf einen Wechsel des Lebensstils ab. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Vorhandensein von Kindern im Haushalt sowie deren Alter. Leben Kinder im Haushalt, so treten Lebensstilveränderungen allgemein seltener ein. Dies gilt insbesondere im Fall von Kindern unter 16 Jahren. Während die Geburt des ersten Kindes im Haushalt einen negativen Effekt auf Lebensstilveränderungen ausübt, tritt der gegenläufige Effekt bei der Geburt weiterer Kinder im Haushalt ein. Auch der Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus ruft einen negativen Effekt hervor. Vor diesem Hintergrund erweist sich das häuslich-familiäre Wohnkonzept vielfach als ein Übergangskonzept in der familiären Phase.
Die zentrale Stilisierungsphase bildet die Konsolidierungsphase zwischen 30 und unter 45 Jahren, gefolgt von der Lebensphase zwischen 45 und unter 65 Jahren. Zentrale Ereignisse für Lebensstilumbrüche stellen weitergehend naturgemäß der Todesfall des (Ehe-)Partners oder eine Trennung/Scheidung dar.

Wohnbiographien

Der Lebensstil wirkt vor allem in der Lebensphase zwischen 30 und unter 65 Jahren distinktiv auf die Wohnungsnachfrage. Sowohl in der Lebensphase unter 30 Jahren als auch im Seniorenalter geht von der Kaufkraft eine erhöhte Unterscheidung aus. Die Wohnansprüche und Mobilitätsgründe weisen in diesen Lebensphasen eine relativ hohe Homogenität auf.

Im Regelfall leben die unter 30-Jährigen ohne Kinder alleine oder mit ihrem Partner zusammen. Die Teilgruppe der unter 30-Jährigen eint der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche. Entsprechend münden Wohnungswechsel in dieser Lebensphase verstärkt in einem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete oder erfolgen zumindest lateral zur Miete. Ein Eigentumserwerb kommt für diese Teilgruppe selten in Betracht. Dieser Befund reiht sich damit in den aktuellen Forschungsstand ein, dass der Eigentumserwerb von unter 30-Jährigen aufgrund verzögerter und schwieriger gewordenen familiären und beruflichen Suchprozessen erst später erfolge.[802] Die Kaufkraft der unter 30-Jährigen ist aufgrund fehlender beruflicher Etablierung auch noch limitiert, um Wohnansprüche gemäß

[802] Vgl. dazu auch die Ausführungen unter Kapitel 2.2.3.

ihrem Lebensstil zu artikulieren. Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens liegen bei dieser Gruppe weit auseinander. Diese Lebensphase wird geprägt durch eine tendenziell negative Zufriedenheitsentwicklung mit der Wohnung, welche sich in weiteren Lebensphasen abschwächt. Ferner wohnen die unter 30-jährigen Singles oder Paare zu Beginn der ersten Wohnepisode vermehrt in kleinen Mietwohnungen, wobei bei Jungen Dynamischen und Jungen Anspruchsvollen ein erhöhter Wohnflächenverbrauch zu beobachten ist. Kennzeichnend ist bei der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare ein erhöhtes Auftreten von baulichen Defiziten, welches vor allem für die Jungen Einfach-funktionalen gilt.

Allgemein zeigt sich bei der Abfolge von Wohnepisoden und Wohnpfaden, dass der Wohnflächenverbrauch der unter 45-jährigen Singles oder Paare – vor allem der unter 30-Jährigen – vermehrt Schwankungen ausgesetzt ist. Familien versuchen hingegen entweder stets ihren zunehmenden Wohnflächenbedarf durch größere Mietwohnungen zu decken oder wechseln ins Wohneigentum. Mit einsetzender beruflicher und privater Etablierung gewinnt der Eigentumserwerb an Relevanz. Auch wenn in der Lebensphase zwischen 30 und unter 45 Jahren verstärkt ein Anstieg des Wohnflächenverbrauchs oder laterale Wohnungswechsel zur Miete erfolgen, so steigt signifikant der erstmalige Eigentumserwerb an. Getragen wird der erstmalige Eigentumserwerb dabei von den Familien, die sich in der Gründungs- oder Expansionsphase befinden. Dies betrifft im Wesentlichen Anspruchsvolle Familien, Dynamische Familien und Häusliche Familien, wobei die Anspruchsvollen Familien dabei eine Vorreiterrolle einnehmen. Es kann belegt werden, dass der Wunsch nach Wohneigentum und die Familiengründung nahe beieinander liegen. Außerdem wird Wohneigentum leichter unter der Voraussetzung stabiler Familienverhältnisse gebildet. So geht insbesondere von der Geburt weiterer Kinder im Haushalt ein positiver Effekt auf den erstmaligen Eigentumserwerb aus. Gleichwohl wird auch der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete vor allem mit der Geburt weiterer Kinder im Haushalt wahrscheinlicher. Die Geburt des ersten Kindes wirkt dagegen zunächst mobilitätshemmend. Laterale Wohnungswechsel zur Miete sind in der Familiengründungs- und Expansionsphase eher unwahrscheinlich. Gefördert wird der Eigentumserwerb von Kaufkraftgewinnen im Haushalt. Bei allen anderen Zustandswechseln spielt die Kaufkraft eine weitaus geringere Rolle. Gegenüber Dynamischen Familien und Anspruchsvollen Familien verfügen die Häuslichen Familien über eine verringerte Kaufkraft, so dass sie sich vergleichsweise häufig als Alternative zum Eigentumserwerb für einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete entscheiden.

Konträr zu dem Wunsch nach Wohneigentum von Familien während der Familiengründungs- und Expansionsphase wohnen die Konventionell-situierten Familien bereits zu Beginn der ersten Wohnepisode vergleichsweise häufig im Wohneigentum. Für die Konventionell-situierten Familien stellt sich jedoch zukünftig stärker als bei den anderen Familientypen, deren Wohnsituation eher durch Expansion und Konsolidierung gekennzeichnet sein wird, die Frage nach Neuorganisation der Wohnsituation aufgrund veränderter Lebensverhältnisse. Angesichts des Lebensalters der Kinder in den Haushalten Konventionell-situierter Familien ist ein Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus sehr wahrscheinlich. Das erworbene Wohneigentum in eher ländlichen Regionen wird mitunter mit zunehmendem Alter und gesundheitlichen Beeinträchtigungen zur Belastung für den nach dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus entstandenen Single- oder Paarhaushalt, wodurch ein Verkauf der Immobilie als Handlungsoption mittelfristig auftreten kann.

Die Konventionell-situierten sind jedoch ein zentrales Beispiel für die zufriedenheitsstiftende Wirkung von Wohneigentum, welches nach dem Erwerb als erfolgreiches Lebenswerk betrachtet und nur ungern wieder in ein Mietverhältnis umgewandelt wird.[803] Entgegen der Solide-bescheidenen Familien ist bei den finanziell gut abgesicherten Konventionell-situierten Familien, die im Eigentum leben, überdurchschnittlich häufig eine Neigung zur Mobilität im Eigentumssegment zu beobachten. So wählen die Konventionell-situierten Familien häufiger die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs im Eigentum oder wechseln lateral in Eigentum. Gleichwohl ist auch bei Konventionell-situierten Familien überdurchschnittlich häufig die Auflösung bestehenden Wohneigentums zu erkennen, jedoch in abgeschwächter Form zu den Solide-bescheidenen Familien.

Die Lebensphase zwischen 45 und unter 65 Jahren wird durch laterale Wohnungswechsel zur Miete gekennzeichnet. Auch ist eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs eher wahrscheinlich. Jedoch sind auch Mobilitätsbewegungen im Eigentumssegment nicht ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Anspruchsvollen Mid-Ager. Auch im Fall der Konventionell-situierten Mid-Ager ist zu beobachten, dass diese neben der Auflösung von Wohneigentum auch vergleichsweise häufig zur Mobilität im Eigentumssegment neigen.

Die Betrachtung der Wohnungsnachfrage der Senioren belegt die Notwendigkeit einer Differenzierung dieser Gruppe, so dass weder vom Alter durch die Ausdehnung der Lebensphase der Senioren noch durch deren sozialen Status auf eine

[803] Vgl. dazu auch die komplementären Erkenntnisse von Deurloo; Dieleman; Clark, S. 330.

homogene Seniorengruppe bei der Wohnungsnachfrage geschlossen werden kann.[804] Wunsch und Wirklichkeit des altersgerechten Wohnens liegen bei den Senioren in Abhängigkeit zur Kaufkraft weit auseinander. So verbinden sowohl Konventionell-situierte Senioren als auch Solide-bescheidene Senioren als Gruppen mit dem höchsten durchschnittlichen Lebensalter ihren eher seltenen Wohnungswechsel neben den Häuslichen Senioren vergleichsweise häufig mit einer Verbesserung der Wohnausstattung, um beispielsweise altersgerechtes Wohnen herzustellen. Während die Finanzstärke der Konventionell-situierten Senioren vermuten lässt, dass sie dieses Bedürfnis realisieren können, erscheint dies bei den sozial schwächeren Solide-bescheidenen eher fraglich. Bei Personen im Seniorenalter ist noch stärker als in der Lebensphase zwischen 45 und unter 65 Jahren tendenziell der Wunsch nach einer Verkleinerung der bisherigen Wohnfläche zu erkennen. Neben einer Verkleinerung der Wohnfläche zur Miete erfolgt bei den Senioren verstärkt auch die Auflösung von bestehendem Wohneigentum. Bei den Eigentümern im Seniorenalter handelt es sich vornehmlich um Personen mit einem konventionell-situierten oder anspruchsvollen Wohnkonzept. Hingegen treten Solide-bescheidene Senioren oder Einfach-funktionale Senioren hauptsächlich als Mieter von kleinen Mietwohnungen auf. Hinzu kommt, dass sozial schwächere Seniorengruppen, insbesondere Solide-bescheidene Senioren und Einfach-funktionale Senioren, bei einem Umzug von dem Zwang einer Reduzierung der monatlichen Wohnkostenbelastung getrieben sind.

Die Untersuchungen zeigen, dass innerhalb einer Wohnbiographie häufig verschiedene Lebensformen und Lebensstile gelebt werden, die oftmals einen Wechsel der Wohnformen bedingen. Ein Wechsel der Lebens- bzw. Haushaltsform begründet häufig auch einen Wohnungswechsel, um mitunter eingetretenen Veränderungen der individuellen Wohnbedürfnisse und -wünsche gerecht zu werden. Dabei erweist sich die Messung von Wohnzufriedenheit als adäquates Instrumentarium zur Beschreibung von Mobilität bzw. von Mobilitätsabsichten. In dem Spannungsverhältnis zwischen subjektiver Nutzenmaximierung und Zufriedenheitsstellung von Wohnbedürfnissen hat die Untersuchung gezeigt, dass Zufriedenheitsverluste mobilitätsfördernd wirken, wenn der Grad der tolerierten Unzufriedenheit unterschritten wird. In Bezug auf die nachfolgenden Fallstudien in benachteiligten Quartieren bleibt jedoch noch zu klären, inwieweit dieser Zusammenhang unter dem verstärkten Eindruck von internen und externen Restriktionen Gültigkeit behält.

[804] Vgl. dazu auch Heinze (2008), S. 7f.

Die Mobilität eines Haushalts trägt signifikant zur Zufriedenheitssteigerung bei. Jedoch partizipieren nicht alle Teilgruppen gleichermaßen an dem zufriedenheitsstiftenden Effekt der Mobilität. Eine benachteiligte Gruppe stellen in diesem Zusammenhang über alle Lebensphasen hinweg vor allem die Einfach-funktionalen dar. Gleichermaßen zählen die Einfach-funktionalen innerhalb des SOEP als Repräsentanten einer benachteiligten Bevölkerungsgruppe vermehrt zu den Mehrfachwechslern. Ihre Umzugsmotive beziehen sich verstärkt auf Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmale sowie auf zu hohe Wohnkosten.

Wohnlage- und Wohnumfeldpräferenzen

Insgesamt sind entsprechend der Lebensphase und dem Wohnkonzept der Haushalte bzw. der Haushaltsvorstände signifikante differierende Wohnlagepräferenzen festzustellen. Diese Erkenntnis deckt sich auch mit den Ergebnissen von Schneider und Spellerberg, die im Rahmen ihrer Analysen zu Lebensstilen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland herausstellen, dass Lebensstilgruppen in spezifischen Wohnlagen anzutreffen sind und besondere Präferenzen für bestimmte Wohnorte aufweisen. So neigen die unter 45-jährigen Singles oder Paare tendenziell zu verdichteten Wohngebieten sowie zur Urbanität. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die ein kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept, gefolgt von einem anspruchsvollen Wohnkonzept, vertreten. Bei Familien ist hingegen zu beobachten, dass diese Haushalte eher in ländlichen Gebieten wohnen. Dabei handelt es sich vor allem um Familien, die ein anspruchsvolles oder konventionell-situiertes Wohnkonzept vertreten. Auch die Häuslichen Familien wohnen eher in ländlichen Wohngegenden, wobei sie aber verstärkt zu ländlichen Zentren neigen. Im Vergleich der Familientypen sind es vor allem die Dynamischen Familien, die Urbanität präferieren. Mit zunehmendem Alter gewinnen hingegen wiederrum infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen an Präferenz.

Neben unterschiedlichen Wohnlagepräferenzen ist eine abweichende Toleranz von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld auffällig, welche anhand der geäußerten Umzugsmotive ablesbar ist.

Einen vergleichsweise hohen Anspruch an das Wohnumfeld formulieren tendenziell die Anspruchsvollen, Konventionell-situierten und Häuslich-familiären. Ähnlich wie die Konventionell-situierten befinden sich die Anspruchsvollen tendenziell in einer positiven wirtschaftlichen Situation, die es ihnen ermöglicht, den Wohnstandort bei Missfallen wechseln zu können. Die verringerte Umzugsneigung der Konventionell-situierten belegt jedoch zugleich, dass sie den aktuellen Wohn-

standort nach einer bewussten und freiwilligen Abwägung gewählt haben. Nicht selten haben die Konventionell-situierten zur Verstärkung ihrer Bindung Eigentum gebildet. Der Eigentumserwerb bildet insbesondere für die Häuslichen Familien ein erstrebenswertes Ziel, wird jedoch aufgrund von internen und externen Restriktionen weniger realisiert, als es gewünscht wird. Für die Häuslich-familiären bildet die Familie eine wichtige soziale Institution, die sie als Lebensziel anstreben. Umzugsfördernd wirken insofern für Häuslich-familiäre vor allem bei Häuslichen Familien empfundene Defizite hinsichtlich der Wohnlage sowie der Wohnumfeldkriterien, die dem Familienideal entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund gewinnt vor allem das soziale Wohnumfeld an Relevanz für die Wohnzufriedenheit.

Empirische Studien zur Wohnzufriedenheit betonen darüber hinaus den Aspekt des sozialen Wohnumfelds und des Images eines Wohnquartiers, die unmittelbar miteinander korrelieren.[805] So fühlen sich Bewohner in ihrer Wohnung wohler, wenn sie den Eindruck haben, in einer attraktiven Wohnumgebung zu leben.[806] Die Nachbarschaft erlangt damit eine zentrale Bedeutung bei der Debatte um Segregation als „Folge der Übersetzung sozialer Distanz in räumliche Distanz.“[807] Ferner belegen die Auswertungen auf Basis des SOEP eine Ähnlichkeitsmaximierung nach Lebensstilen und unterstreichen damit die Notwendigkeit einer Betrachtung kleinräumiger sozialer Schließungsprozesse aus gesellschaftlicher Perspektive. Denn nicht zuletzt ist „das Quartier im fördernden oder einschränkenden Sinne Ort des Wohnens, Chance der Existenzsicherung, Ort der Teilhabe an gesellschaftlichen Institutionen und Ort des sozialen Austausches.“[808] Auf diese Weise erhalten Stadtquartiere immer mehr Bedeutung für den Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen.

Jenseits der gesellschaftlichen Dimension von Segregation erfordert die Standortgebundenheit des Guts Wohnen für wohnungswirtschaftliche Akteure einen Quartiersbezug. In diesem Zusammenhang stellen Quartiere mit nachteiligen Wohn- und Wohnumfeldkriterien eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung dar, welches sich beispielsweise in erhöhten Fluktuations- und Leerstandsquoten widerspiegelt. Bezugnehmend auf die dargestellten Ergebnisse auf Basis des SOEP verdienen damit Analysen von Quartieren mit nachteiligen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen besondere Aufmerksamkeit.

[805] Vgl. Kapitel 2.1.
[806] Vgl. für weitere Informationen Lu.
[807] Häußermann (2012b), S. 383.
[808] Herlyn; Lakemann; Lettko, S. 234.

Wohnungen für einkommensarme Nachfrager werden im Wesentlichen aus kommerziellen Gründen an unattraktiven Standorten angeboten. Dies betrifft vorzugsweise traditionelle Arbeiterquartiere, die durch ungünstige Standortmerkmale wie Umweltbelastungen oder unattraktive Bausubstanz charakterisiert sind. Über die Identifizierung von Determinanten der teilgruppenspezifischen Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage auf Basis des SOEP hinausgehend, werden im Folgenden die Lebens- und Wohnsituation solcher Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf näher untersucht. Kleinräumige Untersuchungen dieser Art sind nicht nur von wissenschaftlichem Interesse, sondern zeigen Quartiersstrategien auf und veranschaulichen gleichzeitig die Reichweite derartiger Quartiersmaßnahmen.

Die nachfolgenden Tabellen geben zunächst einmal einen zusammenfassenden Überblick über die einzelnen Teilgruppen aus den vorangegangenen Analysen.

Tabelle 21: Überblick über die Nachfragegruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare

	Lebenssituation	Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe	Wohnpfade
Junge Dynamische	• heterogene Bildungs- und Kaufkraftstruktur	• mobilste Nachfragegruppe • Umzugsgründe: Wohnung zu klein, berufliche Gründe, Wohnlage, Wohnkosten	• Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete; zweitstärkster Anstieg des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs innerhalb dieser Gruppe • kleine bis mittelgroße Wohnungen
Junge Anspruchsvolle	• vglw. hohe Kaufkraft innerhalb der Gruppe der unter 30-jährigen Singles oder Paare • vglw. hohes Bildungsniveau • vglw. hohes Berufsprestige innerhalb der Gruppe	• überdurchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu klein, Wohnausstattung, Umfeld, berufliche Gründe	• Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete; stärkster Anstieg des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs innerhalb dieser Gruppe • kleine bis mittelgroße Wohnungen
Junge Häusliche	• mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau	• überdurchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu klein, Wohnausstattung, Wohnkosten, Wohnlage, Wohnumfeld	• Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete; durchschnittlicher Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch steigt weniger als bei Jungen Dynamischen und Jungen Anspruchsvollen • kleine bis mittelgroße Wohnungen
Junge Einfachfunktionale	• geringste Kaufkraft innerhalb der Gruppe • niedriges bis mittleres Bildungsniveau • vglw. häufig von Arbeitslosigkeit betroffen	• Nachfragegruppe mit der zweithöchsten Mobilität • Umzugsgründe: Wohnumfeld, Wohnung zu klein, Wohnausstattung, berufliche Gründe, Wohnkosten, Wohnlage	• Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete oder Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete

Tabelle 22: Überblick über die Nachfragegruppen der 30- bis unter 45-jährigen Singles oder Paare

	Lebenssituation	Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe	Wohnpfade
Dynamische Konsolidierer	• heterogene Bildungs- und Kaufkraftstruktur	• leicht überdurchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu klein, Wohnkosten, berufliche Gründe, Wohnlage	• Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • mittelgroße Wohnungen
Anspruchsvolle Konsolidierer	• vglw. hohe Kaufkraft innerhalb der Gruppe • gehobenes bis hohes Bildungsniveau • vglw. hohes Berufsprestige	• leicht überdurchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu klein, Wohnumfeld, Wohnausstattung, berufliche Gründe	• Eigentumserwerb, gefolgt von dem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • vglw. häufig Mobilität im Eigentumssegment innerhalb dieser Gruppe • mit Abstand höchste Steigerung des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs innerhalb dieser Gruppe • mittelgroße bis große Wohnungen
Häusliche Konsolidierer	• mittleres bis gehobenes Bildungs- und Kaufkraftniveau • niedriges bis mittleres Berufsprestige	• leicht überdurchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnkosten, Wohnumfeld, Wohnlage	• Eigentumserwerb, gefolgt von dem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • mittelgroße Wohnungen
Einfachfunktionale Konsolidierer	• niedriges Bildungs- und Kaufkraftniveau • vglw. häufig von Arbeitslosigkeit betroffen • Im Fall einer Erwerbstätigkeit erlangt ihr Beruf ein niedriges bis mittleres Prestige	• eher durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnausstattung, Wohnkosten	• Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete oder Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • mit Abstand geringste Steigerung des durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs innerhalb dieser Gruppe • kleine bis mittelgroße Wohnungen

Tabelle 23: Überblick über die Nachfragegruppen der Familien und Alleinerziehenden

	Lebenssituation	Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe	Wohnpfade
Dynamische Familien	• vglw. geringes Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände • Kinder sind vorzugsweise bis zu 16 Jahre alt • vglw. hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau innerhalb der Gruppe	• durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Eigentumserwerb, Wohnung zu klein	• zweithöchste Nachfrage nach Wohneigentum: nur jeder dritte Wohnungswechsel erfolgt innerhalb des Mietsegments • Eigentumserwerb und vereinzelt auch laterale Mobilität im Eigentum
Anspruchsvolle Familien	• mittleres Alter der Haushaltsvorstände • Kinder verschiedenen Alters • vglw. hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau innerhalb der Gruppe	• durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Eigentumserwerb, Wohnung zu klein	• sehr hohe Affinität für Wohneigentum und Wohnungswechsel im Eigentumssegment • früherer Wechsel ins Wohneigentum als Dynamische Familien und Häusliche Familien
Häusliche Familien	• vglw. geringes Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände • Kinder sind vorzugsweise bis zu 16 Jahre alt • vglw. häufig mit Migrationshintergrund • mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau	• durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Eigentumserwerb, Wohnumfeld, Wohnung zu klein, Wohnlage	• deutlich geringere Realisierung von Wohneigentum als bei Dynamischen Familien oder Anspruchsvollen Familien • Eigentumserwerb oder Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • mittelgroße bis große Wohnungen
Konventionell-situierte Familien	• vglw. hohes Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände • Kinder sind vorzugsweise über 16 Jahre alt • mittleres bis gehobenes Bildungsniveau • vglw. hohe Kaufkraft innerhalb der Gruppe	• leicht unter-durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Eigentumserwerb, Wohnausstattung, Wohnung zu groß	• vglw. häufig bereits im Besitz von Wohneigentum: Wohnungswechsel erfolgen vglw. häufig im Eigentum (laterale Mobilität oder Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs) • vglw. häufig auch Eigentumserwerb oder Auflösung von bestehendem Wohneigentum
Solide-bescheidene Familien	• vglw. hohes Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände • Kinder sind vorzugsweise über 16 Jahre alt • niedriges bis mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau	• eher durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnumfeld, Eigentumserwerb, Wohnung zu groß, Wohnlage	• Mobilität überwiegend im Mietsegment (Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete) • Eigentumserwerb seltener Natur, vielmehr Auflösung von Wohneigentum • mittelgroße bis große Wohnungen
Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	• niedriges Bildungs- und Kaufkraftniveau	• eher durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnausstattung, Wohnung zu klein, Wohnkosten	• Mobilität überwiegend im Mietsegment (Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete) • Besitz von Wohneigentum sehr selten • mittelgroße bis große Wohnungen

Tabelle 24: Überblick über die Nachfragegruppen der 45- bis unter 65-jährigen Singles oder Paare

	Lebens-situation	Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe	Wohnpfade
Dynamische Mid-Ager	• vglw. hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau	• durchschnittliche Mobilität • innerhalb der Mid-Ager vglw. mobil • Umzugsgründe: Wohnung zu klein, Wohnkosten, Wohnlage	• jeder zweite Wohnungswechsel erfolgt zur Miete, dabei v.a. laterale Wohnungswechsel • vglw. häufig aber auch Eigentumserwerb
Anspruchsvolle Mid-Ager	• vglw. hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau	• durchschnittliche Mobilität • innerhalb der Mid-Ager vglw. mobil • Umzugsgründe: Wohnlage, berufliche Gründe, Wohnung zu klein	• Wohnungswechsel erfolgen verstärkt im Eigentum (v.a. laterale Mobilität oder Reduzierung des Wohnflächen-verbrauchs) • Nicht selten erwerben sie auch noch Eigentum
Häusliche Mid-Ager	• mittleres bis gehobe-nes Bildungs- und Kaufkraftniveau	• durchschnittliche Mobilität • innerhalb der Mid-Ager vglw. mobil • Umzugsgründe: Wohnlage	• Wohnungswechsel erfolgen verstärkt zur Miete (v.a. Anstieg des Wohnflächenverbrauchs oder Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs) • mittelgroße Wohnungen
Konventionell-situierte Mid-Ager	• mittleres bis gehobe-nes Bildungsniveau • vglw. hohe Kaufkraft	• leicht unterdurchschnittliche Mobilität • innerhalb der Mid-Ager vglw. immobil • Umzugsgründe: Wohnlage, Wohnung zu groß	• Wohnungswechsel erfolgen vglw. häufig auch im Eigen-tum (v.a. Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs) • vglw. häufig auch Auflösung von Wohneigentum • Im Fall eines Mietverhältnisses: Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete
Solide-bescheidene Mid-Ager	• eher niedriges Bil-dungs- und Kaufkraft-niveau • vglw. häufig arbeitslos	• leicht unterdurchschnittliche Mobilität • innerhalb der Mid-Ager vglw. immobil • Umzugsgründe: Wohnung zu groß, Wohnkosten, Wohnlage, Wohnumfeld	• treten nahezu ausschließlich als Mieter auf: laterale Wohnungswechsel oder Reduzierung des Wohnflä-chenverbrauchs • kleine bis mittelgroße Wohnungen
Einfach-funktionale Mid-Ager	• niedriges Bildungs- und Kaufkraftniveau • vglw. häufig arbeitslos	• durchschnittliche Mobilität • innerhalb der Mid-Ager vglw. mobil • Umzugsgründe: berufliche Gründe, Wohnkosten, Wohnumfeld, Wohnung zu groß	• treten nahezu ausschließlich als Mieter auf: laterale Wohnungswechsel oder Reduzierung des Wohnflä-chenverbrauchs • kleine bis mittelgroße Wohnungen

Tabelle 25: Überblick über die Nachfragegruppen Singles oder Paare im Alter von 65 Jahren und älter

	Lebenssituation	Mobilitätsverhalten und Umzugsgründe	Wohnpfade
Anspruchsvolle Senioren	• gehobenes bis hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau • vglw. häufig noch erwerbstätig	• eher durchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu groß, Wohnlage	• Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • Auflösung von Wohneigentum, aber Wohnungswechsel im Eigentum nicht ausgeschlossen (v.a. Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs)
Häusliche Senioren	• niedriges bis mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau	• durchschnittliche Mobilität • vglw. mobil innerhalb der Seniorengruppe • Umzugsgründe: familiäre Gründe, Wohnausstattung, Wohnung zu groß	• laterale Wohnungswechsel zur Miete
Konventionell-situierte Senioren	• gehobenes bis hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau	• unterdurchschnittliche Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu groß, Wohnausstattung, Wohnumfeld	• Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs zur Miete • Auflösung von Wohneigentum, aber Wohnungswechsel im Eigentum nicht ausgeschlossen (v.a. Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs)
Solide-bescheidene Senioren	• niedriges Bildungs- und Kaufkraftniveau	• geringste Mobilität • Umzugsgründe: Wohnung zu groß, Wohnumfeld, Wohnausstattung, Wohnkosten	• treten nahezu ausschließlich als Mieter auf: Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs • kleine Wohnungen
Einfach-funktionale Senioren	• niedriges Bildungs- und Kaufkraftniveau	• durchschnittliche Mobilität • vglw. mobil innerhalb der Seniorengruppe • Umzugsgründe: Wohnumfeld, Wohnkosten, Wohnung zu groß, Wohnlage	• treten nahezu ausschließlich als Mieter auf: Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs • kleine Wohnungen

4. Fallstudien: Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf

Vor dem Hintergrund gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels besteht eine Gleichzeitigkeit von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen, welche nicht nur zwischen verschiedenen Regionen zu beobachten sind, sondern auch innerhalb einer Stadt.[809] Von diesen Prozessen sind vor allem altindustrielle Städte betroffen, deren ökonomische Basis auf die Industriesektoren Bergbau, Stahlindustrie oder Schiffbau ausgerichtet gewesen ist. Bei den Schrumpfungsprozessen handelt es sich nicht um temporäre Stadtentwicklungskrisen, sondern um eher langfristige Verwerfungen. Gekennzeichnet von strukturell bedingten Einwohner- und Arbeitsplatzverlusten durchlaufen schrumpfende Städte einen allgemeinen Peripherisierungs- und Entwertungsprozess mit weitreichenden sozialen und räumlichen Folgen. Diese Strukturschwäche wirkt negativ auf die Finanzausstattung der betroffenen Städte, so dass dem steigenden Handlungsbedarf ein abnehmendes Steuerungspotenzial durch sinkende Finanzmittel gegenübersteht. Diesem kommunalen Steuerungsverlust versuchen die Bund-Länder-Förderprogramme entgegenzuwirken.[810]

Die Parallelität von expandierenden und schrumpfenden Quartieren mit besonders problematischen Strukturen wird zum „Normalfall“ in vielen bundesdeutschen Städten. In diesem Zusammenhang verdienen kleinräumige Entwicklungen von städtischen Quartieren eine besondere Aufmerksamkeit.[811] Häußermann und Siebel betonen, dass identifizierte Segregationsmuster nur durch eine genaue Kenntnis der gebietsbezogenen Kommunikations- und Interaktionsbeziehungen sinnvoll interpretiert werden können.[812] So könne nur auf der Quartiersebene entschieden werden, „ob es sich um selbst gewählte Muster oder erzwungene [...] [handele], und ob aus räumlicher Nähe Kontakte oder Konflikte entstehen.“[813]

Als unfreiwillige Folge freiwilliger Segregation anderer Bevölkerungsgruppen können Quartiere zum Ort weiterer Benachteiligung werden.[814] In Politik und Öffentlichkeit wird die soziale Segregation benachteiligter Bevölkerungsgruppen als

[809] Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW, S. 2.
[810] Vgl. Glock, S. 13f. und die Ausführungen unter Kapitel 2.3.1.
[811] Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW, S. 2.
[812] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 144f.
[813] Ebd., S. 145.
[814] Vgl. ebd., S. 140.

problematisch betrachtet und ihr ein negatives Image angehaftet.[815] Insofern ist es „von der Polarisierung zur Marginalisierung [...] nur ein kleiner Schritt."[816]
Bestandteil der nachfolgenden Analysen bilden daher Quartiere, die aus verschiedenen Gründen den Anschluss an die gesamtstädtische Entwicklung verloren haben. Dies wird sichtbar in der Bausubstanz, der Siedlungsstruktur, dem Nutzwert der Außenflächen, in der Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur sowie in der infrastrukturellen Ausstattung.[817]

Mit dem Ziel, die Lebens- und Wohnsituation von Bewohnern in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu erfassen, stehen die nachfolgenden Fallstudien stellvertretend für solche Quartiere im Ruhrgebiet und im Saarland. Konkret handelt es sich dabei um das Dichterviertel im Duisburger Stadtteil Obermarxloh und dem Unteren Wehrden in Völklingen.

Der Definition von Alisch folgend, „bezeichnet [im Weiteren ein Quartier] einen sozialen Raum, der kleiner ist als ein (administrativ abgegrenzter) Stadtteil, aber durchaus vielfältiger sein kann als ein Wohngebiet, das planungsrechtlich nur dem Wohnzweck dient."[818] Noch stärker als Alisch schreibt Healey dem Quartier bzw. der Nachbarschaft eine soziale und räumliche Dimension zu, in dem er das Quartier als „key living space through which people get access to material and social resources, across which they pass to reach other opportunities and which symbolises aspects of the identity of those living there, to themselves and to outsiders"[819] definiert und damit den Quartierseffekt auf die Lebensperspektiven von nachwachsenden Generationen vor allem in Stadtteilen bzw. Quartieren mit besonderen Entwicklungsbedarf betont.
Als Reaktion auf einen besonderen Entwicklungsbedarf der beiden Quartiere werden bzw. sind diese Quartiere in der Vergangenheit durch die Bund-Länder-Förderprogramme „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" und „Stadtumbau West" gefördert worden.[820]

[815] Vgl. Häußermann (2012a), http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138640/segregation.
[816] Ottersbach, S. 36.
[817] Vgl. GdW (2010), S. 18ff.
[818] Alisch, S. 60.
[819] Healey, S. 69.
[820] Vgl. für weitere Informationen zu den Bund-Länder-Förderprogrammen „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" und „Stadtumbau West" die Ausführungen unter Kapitel 2.3.1.

4.1. Ausgangssituation in den Quartieren

Sowohl das Ruhrgebiet als auch das Saarland waren jahrzehntelang von der Montanindustrie geprägt. Diese Abhängigkeit hat nicht nur städtebaulich, sondern durch den Rückgang der Montanindustrie auch in der Bevölkerung, unter anderem durch eine hohe Arbeitslosigkeit, Spuren hinterlassen.[821]

Die Benachteiligung eines Quartiers hat insofern häufig auch historische Ursachen.[822] Diese Annahme trifft auch auf die ausgewählten Quartiere für die Fallstudien zu. In beiden Fallstudien handelt es sich um montanindustriell geprägte Arbeiterviertel mit ähnlichen Problemlagen und Rahmenbedingungen, wobei die urbane Lage Duisburgs im Ballungsraum Ruhrgebiet gegenüber der suburbanen Lage Völklingens den Unterschied zwischen den Fallstudienquartieren ausmacht und andere Perspektiven für die Quartiersentwicklung schafft.

Gemein ist beiden Quartieren neben baulichen Defiziten eine Gemengelage sozialer Probleme wie zum Beispiel Abhängigkeit von Transferleistungen, Arbeitslosigkeit und Zusammenleben verschiedener Kulturen. Nicht zuletzt haftet diesen Projektgebieten ein negatives Image an, womit der Wohnort zum Stigma der Benachteiligung wird. Mit dem Wegbrechen der Montanindustrie entstanden in diesen Siedlungen vielfach soziale Problemlagen, wodurch einst stabile Viertel und Nachbarschaften ins Ungleichgewicht gerieten. Einsetzende selektive Zu- und Fortzüge leiten einen möglichen Abwärtstrend der Quartiere ein. Wohnungsleerstände und das ggf. eingeschränkte soziale Wohnumfeld beeinträchtigen die Attraktivität der Quartiere als Wohnort.[823]

4.1.1. Duisburg: Dichterviertel

Die Industrialisierung und der damit verbundene Aufstieg der Montanindustrie führten in Duisburg zu einem wirtschaftlichen und demographischen Wachstumsprozess.[824] Nach dem Zweiten Weltkrieg bildete die Montanindustrie in Duisburg wie im gesamten Ruhrgebiet die zentrale Branche des Wiederaufbaus und des Wirtschaftswachstums. Die Stadt Duisburg entwickelte sich nach dem Zweiten Weltkrieg zu einem der wichtigsten Standorte der Eisen- und Stahlindustrie in der Bundesrepublik.[825] Dieser wirtschaftliche Wachstumsprozess wurde durch die Absatzkrise des Steinkohlenbergbaus seit Ende der 1950er Jahre ge-

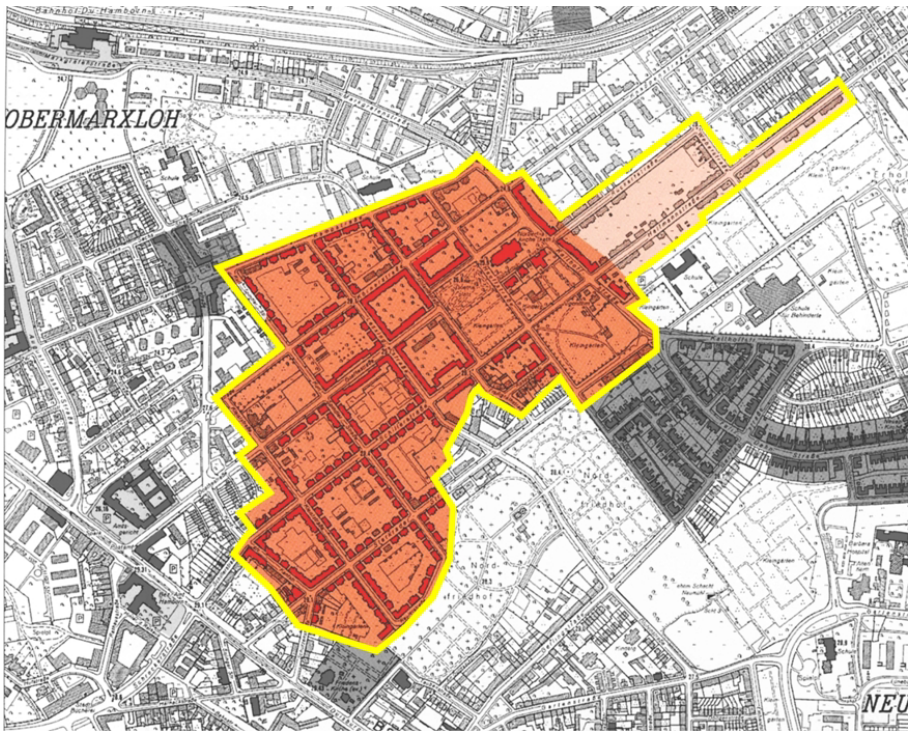
[821] Vgl. Goch, S. 23ff. und Lerch; Simon, S. 16ff.
[822] Vgl. Opaschowski, S. 99.
[823] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 2.3.1.
[824] Vgl. Heid, S. 214.
[825] Vgl. Bünnig, S. 102ff.

bremst. Überlagert durch die positive Konjunktur der Stahlindustrie hatten die darauffolgenden Arbeitsplatzverluste im Bergbau zunächst nur marginale Auswirkungen auf den Industriestandort Duisburg.[826] Die in den 1970er Jahren beginnende Strukturkrise der Eisen- und Stahlindustrie sowie der weitere Niedergang des Bergbaus führten aber schließlich zu einem ökonomischen, sozialen und demographischen Umbruch für die Stadt Duisburg.[827]
Die strukturellen Arbeitsplatzverluste gehen bis in die Gegenwart mit einer dauerhaft hohen Arbeitslosenquote einher. Zusätzlich verstärken sozial selektive Abwanderungsprozesse den Schrumpfungsprozess und hinterlassen Spuren in der Sozialstruktur.[828] Die Stadt Duisburg steht vor der Herausforderung, negativen Wanderungssalden bei deutschen Haushalten und Haushalten mit hoher Kaufkraft entgegenzuwirken.[829] Hinzu kommen Wanderungsverluste vor allem in der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren.[830]

Die negativen Folgen der Schrumpfungsprozesse konzentrieren sich in Duisburg vor allem auf die industriell geprägten ehemaligen Arbeiterquartiere. Aufgrund der Nordwanderung der Montanindustrie befinden sich diese Quartiere vermehrt im nördlichen Teil der Stadt.[831] Beim Dichterviertel handelt es sich um eine zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtete Bergarbeitersiedlung im Norden von Duisburg im Stadtteil Obermarxloh (Stadtbezirk Hamborn). Die rasterförmig angelegte Wohnsiedlung mit verschiedenen Jugendstilelementen steht unter Denkmalschutz.[832]

[826] Vgl. Pietsch, S. 376ff.
[827] Vgl. Bünnig, S. 120ff.
[828] Vgl. Glock, S. 87f.
[829] Vgl. Blotevogel; Jeschke, S. 84f.
[830] Vgl. Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen: Wanderungsentwicklung der Stadt Duisburg zwischen 1995 und 2011 nach Altersgruppen.
[831] Vgl. Glock, S. 89.
[832] Vgl. EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, http://www.duisburg.de/micro/eg-du/ stadtteile/egdu_Dichterviertel_Portrait.php und Projektdatenbank Stadtumbau West NRW; Dichterviertel, Duisburg, http://www.stadtumbaunrw.de/pdf/dichterviertel.pdf.

Abbildung 30: Planausschnitt Dichterviertel



Quelle: Denkmaltopographie BRD (MBV-NRW), Stadt Duisburg, nördliche Stadtteile, 2007.

In der früheren Bergarbeitersiedlung leben ca. 6.000 Einwohner. Jeder dritte Bewohner im Dichterviertel hat einen Migrationshintergrund, womit ein deutlich überdurchschnittlicher Wert gegenüber der Stadtebene (15%) erreicht wird. Charakteristisch ist dabei ein erhöhter Anteil an Personen mit Migrationshintergrund bei den 30- bis unter 45-Jährigen, gefolgt von den 18- bis unter 30-Jährigen und Jugendlichen zwischen 10 und unter 18 Jahren. Gegenüber der gesamtstädtischen Verteilung leben im Dichterviertel überdurchschnittlich viele Familien. Ein Viertel der Einwohner ist unter 18 Jahre alt. Entgegengesetzt dazu sind über 45-Jährige im gesamtstädtischen Vergleich im Dichterviertel unterrepräsentiert.[833] Viele Bewohner im Dichterviertel leben von Transfereinkommen. Die Arbeitslosenquote im Dichterviertel ist mit knapp 12 Prozent doppelt so hoch wie die gesamtstädtische Arbeitslosenquote. Auffällig ist dabei ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Langzeitarbeitslosen.[834]

[833] Vgl. Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg, Sonderauswertung (Stand: 31.12.2010).
[834] Vgl. Bundesagentur für Arbeit; Sonderauswertung für die Stadt Duisburg (Stand: 31.12.2010).

Die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung im Dichterviertel wohnt zur Miete. Der Mietwohnungsbestand wird im Wesentlichen von einem Wohnungsunternehmen verwaltet. In den 1990er Jahren ist dieser Wohnungsbestand durch das Wohnungsunternehmen mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) und der Stadt Duisburg kernsaniert worden. Trotz der Sanierungsmaßnahmen leidet das Dichterviertel weiterhin unter Imageproblemen, einer hohen Fluktuation und überproportional hohen Leerständen.[835] Die Gründe dafür liegen einerseits in strukturellen Veränderungen des Wohnungsmarkts und andererseits im sozialen Miteinander der Bewohner.[836]

Mit dem Ziel der nachhaltigen Verbesserung des Quartiers ist im Jahr 2004 eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Stadt Duisburg zum Aufbau eines „Quartiermanagements Dichterviertel“ geschlossen worden.[837] Angestrebt wurden dabei eine Vernetzung von Akteuren aus Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Bildungseinrichtungen, Vereinen und Verbänden sowie eine Mobilisierung der Bewohner des Viertels für ein eigenverantwortliches nachbarschaftliches Engagement.[838] Durch die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ konnte im Jahr 2006 ein professionelles Quartiersmanagement eingerichtet werden.[839] Im Jahr 2009 endete allerdings die Städtebauförderung für Projekte im Dichterviertel. Seit deren Auslaufen investiert der Hauptvermieter in die Fortführung des Quartiersmanagements.[840]

4.1.2. Völklingen: Unteres Wehrden

Mit knapp 40.000 Einwohnern ist die Stadt Völklingen die viertgrößte Stadt im Saarland.[841] Die Stadt Völklingen war und ist durch die Montanindustrie stark geprägt. Eine zentrale Rolle nimmt dabei die Völklinger Hütte ein: Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich die Völklinger Hütte zu einem der größten Eisen- und Stahlwerke Deutschlands. Die Entwicklung der Völklinger Hütte dominierte die Siedlungsentwicklung sowie die wirtschaftliche und infrastrukturelle

[835] Vgl. EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, http://www.duisburg.de/micro/eg-du/ stadtteile/egdu_Dichterviertel_Portrait.php.
[836] Vgl. VdW Rheinland Westfalen, S. 7.
[837] Vgl. EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, http://www.duisburg.de/micro/eg-du/ stadtteile/egdu_Dichterviertel_Portrait.php.
[838] Vgl. VdW Rheinland Westfalen, S. 7.
[839] Vgl. EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, http://www.duisburg.de/micro/eg-du/ stadtteile/egdu_Dichterviertel_Portrait.php.
[840] Vgl. Projektdatenbank Stadtumbau West NRW; Dichterviertel, Duisburg, http:// www. stadtumbaunrw.de/pdf/dichterviertel.pdf.
[841] Vgl. Gesellschaft für Innovationen und Unternehmensförderung mbH, S. 1 und http:// www.voelklingen.de/index.php?id=244.

Entwicklung der Stadt Völklingen bis in die 1960er Jahre.[842] 1986 erfolgte als Resultat der Stahlkrise die Schließung des Hochofenbetriebs. Die Hochofengruppe und die Gebläsehalle der Völklinger Hütte sind 1994 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt worden.[843] Mit der Ausweisung eines Teils der Völklinger Hütte als UNESCO-Weltkulturerbe ist der Tourismus ins Blickfeld der kommunalen Akteure gerückt. Bis zur Gegenwart bildet aber die Montanindustrie, insbesondere die Stahlindustrie, bei einem rückläufigen Anteil an Industriearbeitsplätzen den zentralen Wirtschaftszweig der Stadt Völklingen. Der Dienstleistungssektor konnte sich im Gegensatz zur Entwicklung im Regionalverband Saarbrücken, dem die Stadt Völklingen angehört, nicht gegenüber dem zweiten Sektor durchsetzen.[844]

Insofern bildet die Bewältigung des montanindustriellen Strukturwandels für die Stadt Völklingen gegenwärtig eine zentrale Handlungsanforderung. Dazu zählen die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze, die Abfederung sozialer Problemlagen durch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote innerhalb des Saarlands und städtebauliche Neustrukturierungen.[845]

Das Projektgebiet „Unteres Wehrden“ liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zur „Völklinger Hütte“. Es handelt sich dabei um ein baulich und funktional gemischtes Quartier im Stadtteil Wehrden, dessen Gebäudebestand größtenteils vor 1945 errichtet worden ist.[846]

[842] Vgl. Beisswenger; Weck, S. 5.
[843] Vgl. Völklingen im Wandel, http://www.voelklingen-im-wandel.de/gebaeude-huette-1988-heute.php; Weltkulturerbe Völklinger Hütte. Europäisches Zentrum für Kunst und Industriekultur, http://www.voelklinger-huette.org/de/faszination-weltkulturerbe/die-geschichte/ und Gesellschaft für Innovationen und Unternehmensförderung mbH, S. 4.
[844] Vgl. Beisswenger; Weck, S. 5ff. und Forschungsagentur/ Bundestransferstelle Stadtumbau West, http://www.stadtumbauwest.info/voelklingen.html.
[845] Vgl. Forschungsagentur/ Bundestransferstelle Stadtumbau West, http://www. stadtumbauwest.info/voelklingen.html.
[846] Vgl. Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Projektgruppe Werkstatt-Stadt, http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/93/ und Abbildung 31 (Projektgebiet umfasst die Flächen W1 und W2).

Abbildung 31: Planausschnitt Unteres Wehrden

Quelle: Isoplan: Marktforschung, S. 4.

Im Unteren Wehrden wohnen zum Ende des Jahres 2010 ca. 3.000 Einwohner. Mehr als ein Viertel der Wohnbevölkerung im Unteren Wehrden weist zu diesem Zeitpunkt einen Migrationshintergrund auf, womit ein überdurchschnittlicher Wert gegenüber der Stadtebene (21%) erreicht wird. Charakteristisch ist dabei vor allem ein gehäuftes Auftreten eines Migrationshintergrunds bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, während dies eher seltener auf Personen über 65 Jahren im Quartier zutrifft. Gegenüber der Stadtebene ist der Anteil an Personen mit einem Migrationshintergrund bei unter 10-Jährigen um das Zweifache und bei Jugendlichen zwischen 10 und unter 18 Jahren um das 1,5-Fache erhöht.[847]

[847] Vgl. Einwohnerstatistik der Stadt Völklingen, Sonderauswertung (Stand: 31.12.2010).

Entgegengesetzt zum Dichterviertel in Duisburg wohnen die Bewohner im Unteren Wehrden vielfach in selbst genutztem Wohneigentum.[848] Die überproportionale Eigentumsquote ist nicht nur ein typisches Kennzeichen für das Untere Wehrden, sondern auch für die Wohnsituation in Völklingen und im Saarland insgesamt. So bewegt sich die Eigentumsquote im Saarland bei ca. 55 Prozent, während diese bundesweit bei ca. 43 Prozent liegt.[849] Mietverhältnisse bestehen im Unteren Wehrden verstärkt zu privaten Vermietern. Wohnungsgesellschaften haben in Völklingen insgesamt einen vergleichsweise niedrigen Anteil am vermieteten Wohnungsbestand.[850]

Das Projektgebiet „Unteres Wehrden" weist typische städtebauliche Probleme altindustrieller Gemengelagen auf, wie zum Beispiel unzureichende Grün- und Freiflächen, belastender Verkehr und Gestaltungsschwächen.[851] Weitergehend attestieren die Autoren des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Völklingen für das Teilgebiet Unteres Wehrden enorme Mängel in der Bausubstanz der Wohngebäude. Die städtebaulichen und ökologischen Missstände befördern im Unteren Wehrden die Segregation und Stigmatisierung des Wohngebiets, so dass die Autoren des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Völklingen Tendenzen zur Entstehung von sozialen Brennpunkten sehen. Trotz der eher widrigen Wohnbedingungen weist das Untere Wehrden mit 13 Prozent eine vergleichsweise geringe Abwanderungstendenz der Einwohner auf.[852]
Angesichts dieser Rahmenbedingungen im Teilgebiet Unteres Wehrden erfolgte 1999 die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt".[853] Seit 2007 werden die Programmmaßnahmen durch ein kommunales Quartiersmanagement begleitet.[854] Die Vermittlung zwischen kommunalen Interessen und Bewohnerinteressen wird über das sogenannte „Stadtteilforum" als ehrenamtlicher Beirat der Stadt Völklingen organisiert und kommuniziert.[855]

[848] Vgl. Gesellschaft für Innovationen und Unternehmensförderung mbH, S. 5.
[849] Vgl. Voigtländer, S. 5.
[850] Vgl. Gesellschaft für Innovationen und Unternehmensförderung mbH, S. 5.
[851] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Projektgruppe Werkstatt-Stadt, http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/93/.
[852] Vgl. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept der Stadt Völklingen, S. 85.
[853] Vgl. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept der Stadt Völklingen, S. 13.
[854] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): „Soziale Stadt" Programmgebiet Völklingen, http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1147448/StBauF/DE/SozialeStadt/Programmgebiete/ SL/Gebiete/0109__voelklingen__wehrden.html#doc1158138bodyText3.
[855] Vgl. Stadt Völklingen: Stadtteilforum Wehrden, http://www.voelklingen.de/index.php?id=1165 und das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt" (erstellt von isoplan: marktforschung im Auftrag der Stadt Völklingen), S. 104.

4.2. Operationalisierung des Fragebogens

Mit dem Ziel, die Lebens- und Wohnsituation der Bewohner in den genannten Quartieren zu erfassen, stellen sich folgende untersuchungsleitende Fragen, die im Rahmen einer telefonischen Befragung[856] der Quartiersbewohner beantwortet werden sollten:

- Wie zufrieden sind die Bewohner/innen mit einzelnen Aspekten ihrer Wohnsituation? Das betrifft Wohnungsmerkmale (zum Beispiel Wohnungsgröße, Ausstattung), den Zustand des Wohngebäudes sowie die Lebensqualität im Wohnumfeld.
- Sind Tendenzen resignativer Anpassung zu identifizieren?
- Welche Wohnwünsche haben die Bewohner/ innen?
- Kennen die Bewohner/innen die Projektmaßnahmen? Haben sie daran partizipiert? Wie bewerten die Bewohner/innen die Maßnahmen?
- Inwieweit sind die Bewohner/innen bereit, sich für ihren Stadtteil bzw. ihr näheres Wohnumfeld zu engagieren?
- Inwieweit sind die Bewohner/innen an ihren Wohnstandort gebunden? Gibt es Umzugsabsichten? Wenn ja, wohin?
- Wie bewerten die Bewohner/innen ihre Lebenssituation? Welche Entwicklungsmöglichkeiten sehen die Bewohner/innen?

Der quantitative Ansatz ist gewählt worden, da nicht die subjektiven Wahrnehmungsstrukturen einzelner Personen, wie sie in qualitativen Methoden präsentiert werden, im Fokus der Untersuchung stehen, sondern vielmehr ihre Summe als repräsentatives Abbild der Quartierswahrnehmung durch die Bewohner der beiden Untersuchungsgebiete.

[856] Die zugrunde liegenden Fragebögen sind dem Anhang zu entnehmen. Abgesehen von quartiersspezifischen Maßnahmen gleichen sich die Fragebögen der beiden ausgewählten Quartiere, um auf dieser Basis eine Vergleichbarkeit zwischen den Quartieren herstellen zu können.

4.2.1. Messung von Wohnzufriedenheit

Bei den durch die Bund-Länder-Förderprogramme „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ und „Stadtumbau West“ unterstützten Quartieren handelt es sich um ein Konglomerat von sozialen, baulichen und infrastrukturellen Defiziten.

Ein wesentliches Erkenntnisinteresse der Fallstudien besteht darin, die empfundene Wohnzufriedenheit der Quartiersbewohner des Dichterviertels und des Unteren Wehrden zu erfassen. Die subjektive Bewertung der Wohnsituation bzw. der subjektive Nutzen des Wohnorts für die Quartiersbewohner wird durch den Indikator Wohnzufriedenheit operationalisiert.

Wohnzufriedenheit kann als Ergebnis eines subjektiven Bewertungsprozesses objektiver Gegebenheiten verstanden werden. Sofern der Nutzen des bisherigen Wohnorts nicht mehr gegeben ist bzw. Unzufriedenheit durch eine Divergenz von Wohn- und Lebenssituation entsteht, ist eine mögliche Alternative der Wohnortwechsel.[857] Damit setzt Wohnzufriedenheit die Verwirklichung von individuellen Handlungszielen voraus. Erwartungsgemäß sind individuelle Handlungsziele hinsichtlich der Wohnung einfacher zu erfüllen als Handlungsziele im wenig beeinflussbaren Wohnumfeld.

Abbildung 32: Wohnzufriedenheitsmodell

[857] Vgl. Wolpert (1965), S. 161f. und Abbildung 32.

Wohnzufriedenheit ist nicht zwangsläufig ein verlässliches Maß für objektive Wohnqualität, kann jedoch im Sinne des Stress-threshold-Ansatzes Aussagen über Verhaltensabsichten der Bewohner liefern. Nach Brown und Moore stehen drei Reaktionsmöglichkeiten auf Unzufriedenheit für die Bewohner zur Auswahl, die in Hinblick auf die Wohn- und Lebenssituation in den geförderten Gebieten von besonderer Bedeutung sind: 1) Umzug, 2) Anpassung der Wohnbedingungen an das individuelle Anspruchsniveau und 3) Senkung des individuellen Anspruchsniveaus.[858]

Als relevante Merkmale der Zufriedenheit haben sich Wohnungsmerkmale, der Zustand des Wohngebäudes sowie die Lebensqualität im Wohnumfeld herausgestellt, welche sich einerseits auf die Infrastruktur und bauliche Charakteristika beziehen und andererseits im Besonderen auf das soziale Wohnumfeld.[859]

Abbildung 33: Komponenten bei der Messung von Wohnzufriedenheit

Die soziale Situation in den Fallstudienquartieren weist eine Gemengelage sozialer Probleme – Abhängigkeit von Transferleistungen, Arbeitslosigkeit, Zusammenleben verschiedener Kulturen – auf.[860]

In Hinblick auf einen überdurchschnittlichen Ausländeranteil in den Quartieren ist die Bewertung des Zusammenlebens verschiedener Kulturen von besonderer Bedeutung.[861] Unabhängig vom Spannungsfeld verschiedener Kulturen stellt sich

[858] Vgl. Brown; Moore, S. 3f.
[859] Vgl. zur inhaltlichen Konzeption Amérigo; Aragonés und Flade sowie zur Operationalisierung Fragenkomplex 1.6. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[860] Vgl. Kapitel 4.1.
[861] Vgl. Fragenkomplex 1.6. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.

auch die Frage, welche Anlässe für Nachbarschaftsprobleme und -konflikte vorliegen.[862]

Nachbarschaft kann eine wesentliche Ressource bei der Alltagsbewältigung bilden. Ein wichtiges Kriterium für funktionierende Nachbarschaften ist die Möglichkeit von Nachbarschaftshilfen: Diesbezüglich wurden die Bewohner gefragt, ob sie allgemein die Möglichkeit einer Inanspruchnahme von Nachbarschaftshilfen – zum Beispiel Erledigung von Einkäufen oder Kinderbetreuung – sehen bzw. ob sie selbst Nachbarschaftshilfe leisten.[863]

Eng verbunden mit dem sozialen Wohnumfeld sind auch die Aspekte Sauberkeit und Sicherheit im Wohnumfeld: Neben der Bewertung der Sicherheit im Wohnumfeld wurden die Befragten gebeten, anzugeben, inwieweit sie sich im Wohnumfeld unsicher fühlen und wo die Gründe dafür liegen.[864]

Wohnzufriedenheit entsteht aus dem Abgleich zwischen den Erwartungen der Quartiersbewohner mit der wahrgenommenen Realität und bemisst den Grad der Entsprechung dieser beiden Komponenten. Die Abbildung der Erwartungen erfolgt im vorliegenden Fall durch das Erfragen der jeweiligen Relevanz eines Merkmals der Wohnung, des Wohngebäudes oder des Wohnumfelds für die individuelle Wohnzufriedenheit.[865]

Neben der subjektiv empfundenen Wohnzufriedenheit in Bezug auf die Wohnung, das Wohngebäude und das Wohnumfeld ist auch mitunter das Image ihres Wohngebiets für die Bewohner von Bedeutung. Den hier genannten Projektgebieten haftet ein negatives Image an. So stellt sich einerseits die Frage, wie zufrieden die Quartiersbewohner mit dem zugeschriebenen Image ihres Quartiers sind (Fremdeinschätzung) und andererseits, wie die Bewohner selbst ihre Wohngegend bewerten. Dazu sind die Befragten aufgefordert worden zu beurteilen, ob es sich bei ihrem Quartier um eine gute Wohngegend, eine nicht so gute Wohngegend oder eine schlechte Wohngegend handelt.[866]

[862] Vgl. Frage 3.7. (Dichterviertel) bzw. 3.10. (Unteres Wehrden) des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[863] Vgl. Siebel (2013), S. 1 sowie Frage 3.6. (Dichterviertel) bzw. 3.9. (Unteres Wehrden) des Fragebogens im Anhang.
[864] Vgl. Fragenkomplex 1.6. und Frage 1.8. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[865] Vgl. Fragenkomplex 1.7. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[866] Vgl. Fragenkomplex 1.6. und Frage 1.9. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.

4.2.2. Rolle des Vermieters

Eine zentrale Rolle spielt bei der Quartiersentwicklung auch der Vermieter. Die Einflussfähigkeit des Vermieters steht dabei in einem engen Zusammenhang mit der Anzahl der verwalteten Wohnungsbestände bzw. -einheiten im jeweiligen Gebiet. Vor dem Hintergrund von Deregulierungs- und Privatisierungsprozessen des Wohnungsmarkts spielt vor allem das privatwirtschaftliche Engagement eine wichtige Rolle bei der Quartiersentwicklung.[867]

Wohnungsunternehmen können einerseits investiv im Bereich der Gebäudemodernisierung, aber andererseits auch durch Maßnahmen für die soziale Stabilisierung (Belegungsmanagement, Mieterberatung, Mietergärten etc.) einen Beitrag für die Quartiersentwicklung leisten und werden damit zum wichtigen Partner für die Kommunen bei der Entwicklung von Quartieren.[868] Aus dieser Perspektive stellt sich die Frage, wie die Quartiersbewohner – im Fall eines Mietverhältnisses – die Mieterauswahl, die Instandhaltung der Wohngebäude und das sonstige Engagement ihres Vermieters im Wohnumfeld einschätzen.[869] Darüber hinaus sind die befragten Mieter des jeweiligen Quartiers gebeten worden anzugeben, inwieweit sie ihrem Vermieter eine gute Servicequalität und einen guten Ruf attestieren.[870]

4.2.3. Quartiersmaßnahmen

Die Quartiersentwicklungsmaßnahmen der für die Befragung ausgewählten Gebiete beabsichtigen einerseits eine bauliche Aufwertung und verfolgen andererseits sozialintegrative Ziele. In beiden Fällen erfolgt die Koordination der Maßnahmen mittels eines kommunalen Quartiersmanagements.

Gerade sozialintegrative Entwicklungsmaßnahmen setzen auf die Partizipation der Bewohner mit dem Ziel der „Entstehung selbsthelfender Strukturen und sozialer Vernetzungen im Stadtteil."[871]

Um Akzeptanz für Maßnahmen und Beteiligung der Bewohner am Quartiersleben zu schaffen, ist es zudem wichtig, die Bewohner selbst zu Akteuren zu machen. Partizipation wird damit gleichzeitig zum Ziel sozialintegrativer Maßnahmen und Mittel der Zielerreichung. Projekte, die auf Beteiligung setzen, stehen vor der Herausforderung, Apathie und Passivität, Resignation und Misstrauen der Be-

[867] Vgl. GdW (2010), S. 23.
[868] Vgl. ebd., S. 23.
[869] Vgl. Frage 2.2. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[870] Vgl. Frage 2.2. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[871] Kersting; Strohmeier, S. 240.

wohner benachteiligter Quartiere abzubauen. Nicht selten haben die Bewohner benachteiligter Quartiere gegenüber der Gesellschaft resigniert und sich ihre eigenen Schutzräume aufgebaut. Ihre Lebensbedingungen können die alltägliche Erfahrung von Armut, Arbeitslosigkeit und sozialer Ausgrenzung umfassen. Zurückweisungen – bspw. bei der Integration in den Arbeitsmarkt - und Stigmatisierungen haben teilweise dazu geführt, der Mehrheitsgesellschaft zu misstrauen und führen zu einem geringen Selbstwertgefühl. Rückzug und Apathie bzw. Gestaltungspessimismus sind dessen Folge.[872]

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit die Quartiersbewohner des Dichterviertels und des Unteren Wehrden angesichts ihrer Lebenssituation zur Beteiligung an der Quartiersgestaltung bereit sind bzw. sich in der Vergangenheit bereits engagiert haben.[873] Grundlage einer Partizipation an der Quartiersgestaltung bzw. am Quartiersleben ist die Kenntnis von Beteiligungsmöglichkeiten. Dazu sind die Befragten aufgefordert worden anzugeben, ob ihnen die im Fragebogen aufgeführten quartiersspezifischen Angebote, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern sollen, bekannt sind. Soweit eine Kenntnis vorgelegen hat, ist weitergehend erfragt worden, wie häufig der Befragte selbst oder andere Haushaltsmitglieder das entsprechende Angebot nutzen, wie zufrieden sie mit dem jeweiligen Angebot sind und ob davon ausgehend eine Veränderung des nachbarschaftlichen Miteinanders eingetreten ist.[874]

Im Folgenden werden die quartiersspezifischen baulichen und/oder sozialintegrativen Maßnahmen näher erläutert.

4.2.3.1. Dichterviertel

Im Dichterviertel in Duisburg werden gegenwärtig primär sozialintegrative Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensperspektiven der Bewohner verfolgt, die innerhalb dieser Befragung thematisiert werden.[875]

Eine zentrale Funktion übernimmt das von der Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (EG DU)[876] geführte Quartiersbüro. Das Quartiersbüro bildet zugleich die Koordinations- und Anlaufstelle für die Bewohner des Dichterviertels im Rah-

[872] Vgl. Kersting; Strohmeier, S. 240f.
[873] Vgl. Frage 3.4. (Dichterviertel) bzw. 3.7. (Unteres Wehrden) des Fragebogens im Anhang.
[874] Vgl. Fragenkomplex 3.1. sowie die Fragen 3.2. und 3.3. (Dichterviertel) bzw. den Fragenkomplex 3.2. sowie die Fragen 3.3. und 3.4. (Unteres Wehrden) im Anhang.
[875] Vgl. Fragenkomplex 3.1. (Dichterviertel) im Anhang und EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, http://www.duisburg.de/micro/eg-du/stadtteile/egdu_Dichterviertel_Portrait.php.
[876] Bei der Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH handelt es sich um eine städtische Tochtergesellschaft, deren primäres Tätigkeitsfeld die Stabilisierung von benachteiligten Stadtteilen darstellt. Für weitere Informationen siehe http://:www.eg-du.de.

men des 2006 durch die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ initiierte Quartiersmanagement.[877]

Neben dem Quartiersbüro befinden sich im Dichterviertel bzw. im Stadtteil Obermarxloh weitere Einrichtungen, welche die Arbeit des Quartiersbüros mit eigenen Angeboten unterstützen bzw. ergänzen und somit auch als Partner des Quartiersmanagements für die Quartiersarbeit im Dichterviertel fungieren. Dazu zählen das Kinder- und Jugendzentrum Zitrone, das Mädchenzentrum Mabilda und die Katholische Familienbildungsstätte.[878]

Angebote des Quartiersbüros

Neben Sprachkursen bietet das Quartiersbüro Angebote für verschiedene Zielgruppen an. Dazu zählen beispielsweise das „Nostalgiecafé“, in dessen Rahmen sich Senioren regelmäßig treffen und austauschen können, das „Frauenfrühstück“, Freizeit- und Sportangebote für verschiedene Altersklassen oder organisierte Ausflüge. Zu den regelmäßigen Freizeit- und Sportangeboten werden punktuelle Projekte und Aktivitäten initiiert, wie beispielsweise Müllsammel- und Pflanzaktionen zur Wohnumfeldverbesserung oder ein Fußballturnier als multikulturelles Stadtteilfest.[879]

Auch besteht die Möglichkeit der Bewohnerbeteiligung an durch das Quartiersbüro organisierten Arbeitsgruppen mit verschiedenen Ausrichtungen zur Einbindung der Bewohner in den Entwicklungsprozess im Quartier.

Weitergehend koordiniert das Quartiersbüro (wohnungsnahe) Dienstleistungen, wie die „Silberdienste“ oder den „Revierservice“. Im Rahmen der „Silberdienste“ werden wohnungsnahe Dienstleistungen für Senioren – Einkaufshilfe, Behördengänge, Begleitung bei Arztbesuchen – von Personen aus der Nachbarschaft erbracht, welche insbesondere auf die Bedürfnisse und die Pflege älterer Migranten ausgerichtet sind. Während die „Silberdienste“ das Ziel aktiver Nachbarschaftshilfe und sozialer Vernetzung verfolgen, handelt es beim „Revierservice“ um eine Arbeitsmarktmaßnahme. Arbeitsuchende des Viertels sorgen für Ordnung und Sauberkeit im Quartier. Sie melden zum Beispiel Vandalismusschäden,

[877] Im Jahr 2009 endete allerdings die Städtebauförderung für Projekte im Dichterviertel. Seit dem Auslaufen der Städtebauförderung investiert die Evonik Wohnen GmbH (seit 2012 Vivawest Wohnen GmbH) als wesentlicher Vermieter im Quartier finanzielle Mittel und Sachmittel, um das Quartiersmanagement fortzuführen (vgl. Projektdatenbank Stadtumbau West NRW, www.stadt umbaunrw.de/pdf/dichterviertel.pdf).

[878] Die hier genannten Angaben entstammen im Wesentlichen persönlichen Gesprächen mit dem Quartiersmanagement.

[879] Die Angaben entstammen im Wesentlichen persönlichen Gesprächen mit dem Quartiersmanagement. Vgl. dazu auch die Projektdatenbank Stadtumbau West NRW.

pflegen die Außenanlagen, sensibilisieren die Bewohner für mehr Ordnung und Sauberkeit.[880]

Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone“

Das Kinder- und Jugendzentrum „Zitrone“ ist eine städtische Einrichtung, die offene Kinder- und Jugendarbeit mit einem stadtteilorientierten und interkulturellen Ansatz verfolgt. Zusätzlich zu der täglich offenen Arbeit mit Kindern und Jugendlichen werden Freizeitangebote im kreativen, sportlichen und musischen Bereich und Ausflüge angeboten. Neben der Bereitstellung eines Treffpunkts für Kinder und Jugendliche verknüpft mit einem umfangreichen Freizeit- und Sportangebot stellt das Kinder- und Jugendzentrum „Zitrone“ Bildungsangebote bereit und unterstützt vor allem die Jugendlichen in ihrer Berufs- und Lebensplanung.[881]

Angebote des Mädchenzentrums „Mabilda“

Bei dem Mädchenzentrum „Mabilda“ handelt es sich um ein Kinder- und Jugendzentrum ausschließlich für Mädchen, welches das Ziel verfolgt, entwicklungsbegleitende Hilfen zur Lebensplanung und -gestaltung von deutschen und insbesondere Mädchen mit Migrationshintergrund zu geben. Das Mädchenzentrum befindet sich in Trägerschaft der Mädchenbildungsarbeit e.V. Ähnlich wie das Kinder- und Jugendzentrum „Zitrone“ offeriert das Mädchenzentrum „Mabilda“ neben einem Treffpunkt zum Austausch von Mädchen im Stadtteil Freizeit- und Sportangebote sowie Beratungsangebote.[882]

Angebot der Katholischen Familienbildungsstätte

Neben den Freizeit- und Sportangeboten beteiligt sich die Katholische Familienbildungsstätte mit Bildungs- und Qualifizierungsangeboten an der Quartiersarbeit.[883]

[880] Die Angaben entstammen im Wesentlichen persönlichen Gesprächen mit dem Quartiersmanagement. Vgl. dazu auch die Projektdatenbank Stadtumbau West NRW.
[881] Die Angaben entstammen im Wesentlichen persönlichen Gesprächen mit dem Quartiersmanagement.
[882] Die Angaben entstammen im Wesentlichen persönlichen Gesprächen mit dem Quartiersmanagement. Vgl. Mädchenbildungsarbeit e.V., http://www.mabilda-duisburg.de/index.php?id=167.
[883] Vgl. Kath. Familienbildungsstätte Hamborn, http://www.kefb-bistum-essen.de/index.php?id=463.

4.2.3.2. Unteres Wehrden

Im Gegensatz zum Dichterviertel besteht die Quartiersstrategie für das Untere Wehrden aus parallel laufenden baulichen und sozialintegrativen Maßnahmen, die im Rahmen der Befragung der Bewohner des Unteren Wehrden thematisiert wurden.[884]

Die Entwicklungsmaßnahmen werden wie im Fall des Dichterviertels durch das 2007 eingerichtete Quartiers- bzw. Stadtteilmanagement in kommunaler Trägerschaft begleitet, wobei das Quartiersmanagement allerdings nicht mit einem Büro als Anlaufstelle für die Bewohner im Quartier präsent ist. Die Vermittlung zwischen kommunalen Interessen und Bewohnerinteressen wird hingegen über das sogenannte „Stadtteilforum" organisiert und kommuniziert. Dabei handelt es sich um einen ehrenamtlichen Beirat der Stadt Völklingen, der aus Bewohnern des Stadtteils Wehrden besteht. Das Stadtteilforum übernimmt die Funktion der aktiven Bürgerbeteiligung, die im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt" initiiert werden soll. Weitergehend verwaltet das Stadtteilforum Wehrden einen Verfügungsfonds, der unter Beteiligung der Quartiersbewohner die Finanzierung von kleinen, in sich abgeschlossenen Maßnahmen, die keine Folgekosten beinhalten, ermöglichen soll. Eine Satzung entscheidet über förderfähige Projekte und Zuschüsse für Vereine. Das Instrumentarium des Verfügungsfonds zielt auf die Aktivierung der Quartiersbevölkerung und die Entstehung selbst tragender Strukturen.[885] Der Bekanntheitsgrad der Instrumente der Quartiersarbeit und die Zufriedenheit der Bewohner mit diesen Maßnahmen ist in dieser Studie ebenfalls erhoben worden.[886]

Bauliche Maßnahmen bzw. Wohnumfeldgestaltung

Die Stadt Völklingen verfolgt das Ziel, die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Unteren Wehrden durch Behebung städtebaulicher Defizite zu erhöhen.[887]

Im Gegensatz zum Dichterviertel befindet sich der Wohnungsbestand im Unteren Wehrden nicht vorwiegend im Eigentum eines Wohnungsunternehmens, sondern

[884] Vgl. das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt" (erstellt von isoplan:marktforschung im Auftrag der Stadt Völklingen), S. 4 und Fragenkomplex 3.1. und 3.2. des Fragebogens (Unteres Wehrden) im Anhang.

[885] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit dem Stadtteilmanagement und Vertretern des Stadtteilforums Wehrden. Vgl. auch Stadt Völklingen: Stadtteilforum Wehrden, http://www.voelklingen.de/index.php?id=1165 und das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt" (erstellt von isoplan:marktforschung im Auftrag der Stadt Völklingen), S. 104.

[886] Vgl. Fragen 3.3. bis 3.6. des Fragebogens (Unteres Wehrden) im Anhang.

[887] Die Angaben entstammen persönlichen Gesprächen mit dem Quartiersmanagement. Vgl. u.a. auch Stadt Völklingen: Fassadensanierung und Freiflächengestaltung, http://www.voelklingen.de/index.php?id=1169&type=0.

splittet sich auf in eine Vielzahl von Eigentümern. Dabei handelt es sich vermehrt um Privateigentümer.[888] Die Diversität der Eigentumsverhältnisse im Unteren Wehrden erfordert daher im Gegensatz zum Dichterviertel ein individuelles Vorgehen zur Aufhebung des Modernisierungsstaus.

Das im Jahr 2002 beschlossene Fassadensanierungsprogramm verfolgt das Ziel der Eigentümeraktivierung zur Investitionen in die Bausubstanz. Individuelle Modernisierungsvorhaben, die das städtebauliche Erscheinungsbild verbessern sollen, werden finanziell gefördert. Dazu stehen Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt" und Eigenmittel der Stadt Völklingen bereit. Bestandteil dieser Förderungsmaßnahme ist ferner eine Modernisierungsberatung für die Eigentümer, die Gestaltungshinweise und Informationen über öffentliche Zuschüsse und Finanzierungsmöglichkeiten umfasst.[889]

Weitergehend ist die bestehende Kulturhalle umfassend umgebaut und zu einem Veranstaltungs- und Bürgertreffpunkt entwickelt worden.[890]

Auch sind Wohnumfeldverbesserungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier angestoßen worden. Dazu zählen Freiflächengestaltungen wie Begrünungsmaßnahmen oder Errichtung von Spielplätzen und im Besonderen die Neugestaltung der Saarpromenade bzw. des Saarufers im Unteren Wehrden.[891]

Im Rahmen der Bewohnerbefragung im Unteren Wehrden sind die Befragten gebeten worden anzugeben, ob sie die jeweilige städtebauliche Veränderung der jüngeren Vergangenheit wahrgenommen haben. Wenn eine Wahrnehmung bejaht worden ist, so ist weitergehend erfragt worden, wie zufrieden die Befragten mit dem Ergebnis sind und ob sie die Ansicht vertreten, dass diese Maßnahmen zur einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beigetragen haben.[892]

Sozialintegrative Maßnahmen durch „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." und die Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg"

Eine wichtige Funktion für die Quartiersarbeit übernehmen auch der Verein „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." sowie die Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg". Während der Verein „BARIŞ" direkt im Unteren Wehrden ansässig ist, liegt

[888] Vgl. dazu auch Abbildung 55.
[889] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit dem Stadtteilmanagement. Vgl. dazu auch das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt" (erstellt von isoplan: Marktforschung im Auftrag der Stadt Völklingen), S. 79ff.
[890] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit dem Stadtteilmanagement. Vgl. dazu auch das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt" (erstellt von isoplan: Marktforschung im Auftrag der Stadt Völklingen), S. 81.
[891] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit dem Stadtteilmanagement. Vgl. dazu auch das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt" (erstellt von isoplan: Marktforschung im Auftrag der Stadt Völklingen), S. 81.
[892] Vgl. Frage 3.1. des Fragebogens (Unteres Wehrden) im Anhang.

die Einrichtung der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“ außerhalb vom Quartier Unteres Wehrden, jedoch im erweiterten Einzugsbereich im selben Stadtteil.
Der gemeinnützige Verein „BARIŞ“ bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Bildungs- und Beratungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen und engagiert sich für den interkulturellen Austausch. Ein zentrales Anliegen des Vereins besteht darin, die Lebensperspektiven und -chancen der Kinder und Jugendlichen – insbesondere jener mit Migrationshintergrund – im Unteren Wehrden zu verbessern. Entsprechend kommt dem Faktor Bildung als Integrationsmechanismus (Hausaufgabenhilfe, Nachhilfe etc.) eine wichtige Rolle zu. Angesichts eines überdurchschnittlichen Anteils an Bewohnern mit Migrationshintergrund im Unteren Wehrden engagiert sich „BARIŞ“ dafür, Vorurteile gegenüber anderen Kulturen im sozialen Austausch abzubauen – beispielsweise durch punktuelle Aktionen wie das jährliche BARIŞ-Fest.[893]
Ähnlich wie der gemeinnützige Verein „BARIŞ“ offeriert die Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“, getragen durch den Caritasverband für Saarbrücken und Umgebung e.V., neben der offenen Kinder- und Jugendarbeit Freizeitangebote für unterschiedliche Zielgruppen sowie Bildungs- und Beratungsangebote. Die Gemeinwesenarbeit soll alle Bevölkerungsteile ansprechen, wohingegen die Angebote von „BARIŞ“ verstärkt Personen mit Migrationshintergrund ansprechen.[894]

„Sprungbrett für Eltern und Kinder“

Ebenfalls in Trägerschaft des Caritasverbands für Saarbrücken und Umgebung e.V. ist in den Jahren 2008 und 2009 das Projekt „Sprungbrett für Eltern und Kinder“ durchgeführt worden, das zum Ziel hatte, den Übergang zwischen Kindertagesstätte und Grundschule von Kindern im Stadtteil Wehrden durch Beteiligung von Kindern, Eltern, Erziehern und Lehrern zu verbessern. Bestandteil dieses Projektes war die Kommunikation und Vernetzung zwischen den vorschulischen und schulischen Einrichtungen unter Einbeziehung des Familienkontexts der Kinder. Auf Grundlage von gewonnenen Eindrücken im Unterricht oder beim Spielen in der Kindertagesstätte sind Hausbesuche von Sozialarbeitern bei verhaltensauffälligen Kindern unternommen worden, mit dem Ziel, die Eltern bei der Erziehung und Entwicklung ihrer Kinder zu unterstützen und zu beraten, um da-

[893] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit Vertretern von „BARIŞ“ – Leben und Lernen e.V. Vgl. auch die Homepage von BARIŞ – Leben und Lernen e.V., http://www.baris-web.de/.
[894] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit Vertretern der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“ und dem Stadtteilmanagement. Vgl. auch Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“, http://www.caritas-saarbruecken.de/56528.html.

mit einen Beitrag zur Chancengerechtigkeit und Bildungsgleichheit der Kinder im Stadtteil Wehrden zu leisten.[895]

4.2.4. Wohnwünsche und Umzugsabsichten

Der Wohnzufriedenheitsgrad kann als Prädiktor für Wohn- bzw. Umzugsverhalten verwendet werden.[896] Es ist davon auszugehen, dass Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation nur bis zu einem gewissen Grad toleriert wird, bei dessen Unterschreiten die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs ansteigt.[897]

Individuelle Wohnansprüche, Vergleichsmaßstäbe und letztlich Anpassungsprozesse lassen nicht zwangsläufig einen linearen Zusammenhang zwischen empfundener Wohnzufriedenheit und objektiven Wohnbedingungen erwarten. So ist in Quartieren mit objektiv widrigen Wohnbedingungen zu beobachten, dass ein großer Teil der Bewohner mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist. Diskutiert wird dieses Zufriedenheitsparadoxon zumeist im Zusammenhang resignativer Anpassung der Bewohner.[898]

Auch wenn das Erreichbare vorläufig für die Quartiersbewohner handlungsrelevant ist, so wird das Wünschbare nicht irrelevant. Insofern müssen Wünsche nicht dauerhaft im Bereich des Vorstellbaren bleiben, sondern können unter einer Neubewertung interner und externer Restriktionen handlungsrelevant werden. Böltken, Schneider und Spellerberg folgend, liefern auch Wunschvorstellungen einen wesentlichen Beitrag zu einer vorausschauenden Wohnungsmarktbeobachtung.[899]

Vor diesem Hintergrund ist von Interesse, wie die gewünschte Wohnsituation der Befragten unter Berücksichtigung ihrer aktuellen und zu erwartenden finanziellen Möglichkeiten aussehen soll. Zwar gibt es teilweise Diskrepanzen zwischen dem Gewünschten und der finanziellen Realisierbarkeit, zum Großteil ist aber zu unterstellen, dass die Befragten ihre Möglichkeiten aber durchaus realistisch einschätzen.

Um die gewünschte Wohnsituation der aktuellen gegenüberstellen zu können, sind eingangs die Charakteristika der aktuellen Wohnsituation (zum Beispiel

[895] Die Informationen stammen im Wesentlichen aus Gesprächen mit Vertretern der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“ und dem Stadtteilmanagement. Vgl. auch Stadt Völklingen: Sprungbrett für Eltern und Kinder, http://www.voelklingen.eu/index.php?id=1176&c Hash =4c35920c18.
[896] Vgl. Amérigo; Aragonés, S. 47.
[897] Vgl. Wolpert (1965), S. 161f.
[898] Vgl. für weitere Informationen Amérigo; Aragonés sowie Ipsen.
[899] Vgl. Böltken; Schneider; Spellerberg, S. 156.

Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Nettokaltbelastung und Gebäudetyp) erhoben worden.[900]

Zur Abschätzung der Quartiersbindung ist neben der bisherigen Wohndauer im Quartier die Umzugsabsicht der befragten Bewohner für die kommenden drei Jahre erfragt worden und im Fall eines Umzugswunschs weiterhin, ob es sich um einen Umzug innerhalb des Quartiers, innerhalb der Stadt oder außerhalb der Stadtgrenzen handeln würde.[901] Weitergehend sind die Umzugswilligen zur Bestimmung von Push-Faktoren des Quartiers nach ihren Umzugsmotiven gefragt worden.[902]

Angesichts der Problematik selektiver Fort- und Zuzüge in benachteiligten Quartieren ist es für die weitere Entwicklung von Interesse, ob die Befragten die Alltagserfahrung verstärkter Umzüge in der Nachbarschaft teilen[903] und wie sie deren Ausmaß innerhalb des Quartiers einschätzen.[904] Stellen Fluktuation und infolgedessen mögliche Leerstände im Quartier aus Perspektive der Bewohner ein Problem dar?

4.3. Datenbasis und methodische Grundlagen

Im Zeitraum zwischen Januar und Februar 2011 ist eine standardisierte telefonische Befragung der über 18-jährigen Wohnbevölkerung im Dichterviertel in Duisburg und im Unteren Wehrden in Völklingen durchgeführt worden.[905] Insgesamt konnten auf dieser kleinräumigen Basis pro Quartier jeweils 200 Interviews als Zufallsstichproben der Grundgesamtheit realisiert werden.

Quantitative Forschungsansätze wie im vorliegenden Fall können in zweierlei Hinsicht verzerrt sein, erstens durch das Befragtenverhalten und zweitens durch Selektionseffekte.

Der Befragte wird im Rahmen einer Befragung in eine Rolle gedrängt, die ihm auf der Stelle verbale Reaktionen auf verbale Stimuli abverlangt. Es ist davon auszugehen, dass der Befragte sich bemühen wird, jeweils für ihn angemessen auf diese künstliche Situation zu reagieren, mit der er sich konfrontiert sieht. Sollte der Befragte beispielsweise unsicher sein, wird er womöglich versuchen, so zu antworten, wie er glaubt, dass es sozial erwünscht wird. Oder der Befragte fühlt sich möglicherweise bedrängt, so dass er dazu neigt, unbequeme Fragen zu

[900] Vgl. die Fragen 1.1. bis 1.3. sowie 4.1. bis 4.3. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[901] Vgl. den Fragenkomplex 1.2. sowie die Fragen 4.4. und 4.6. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[902] Vgl. Frage 4.5. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[903] Vgl. Frage 4.7. des Fragebogens im Anhang.
[904] Vgl. Fragenkomplex 1.6. des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[905] Die Telefonnummern der Haushalte sind dem kommunalen Telefonregister entnommen worden.

verweigern.[906] Eine Aufzählung von Motivationsgrundlagen, die das Befragtenverhalten erklären können, kann auf sehr vielfältige Weise fortgesetzt werden. Es zeigt sich, dass sowohl der Kontakt mit dem Interviewer als auch die jeweilige Stimmung des Befragten Einfluss auf das Antwortverhalten haben können.[907]

Telefonumfragen können als kostensparendes, zeitlich effizientes Verfahren bezeichnet werden. Der Einsatz von Telefonumfragen birgt aber sowohl Vor- als auch Nachteile: Als vorteilhaft sind die erhöhte Erreichbarkeit von Befragten, die rasche Verarbeitungsmöglichkeit der erhaltenen Daten und der relativ schnelle Ersatz für Ausfälle zu nennen.[908] Neben den bei einer Telefonerhebung spezifischen stichprobenneutralen Ausfällen, wie beispielsweise die Anwahl nicht angeschlossener Nummern oder die Anwahl von Firmenanschlüssen, muss bei Telefonumfragen mit den gleichen systematischen Ausfällen gerechnet werden wie bei mündlichen Befragungen.[909] In diesem Zusammenhang zählen Teilnahmebereitschaft und Erreichbarkeit der Zielpersonen zu den wesentlichen Selektionseffekten.[910]

Während in der Vergangenheit Telefonumfragen aufgrund zu geringer Reichweite mit Vorbehalten betrachtet wurden, da durch Nichtteilnehmer am Telefonnetz, insbesondere in Hinblick auf schichtspezifische und regionale Unterschiede, Verzerrungseffekte befürchtet wurden, stellt dagegen in der Gegenwart die schwierige Erreichbarkeit von einzelnen Personengruppen eine mögliche Verzerrung dar.[911]

Zu Selektionseffekten kann es kommen, wenn die Auswahlgrundlage der gezogenen Stichprobe nicht vollständig ist. Im vorliegenden Fall erfolgte die Stichprobenziehung der zu befragenden Quartiersbewohner auf Basis der lokalen Telefonbucheinträge[912], wodurch eine mögliche Verzerrung der Telefonerhebung durch eine unvollständige Auswahlgrundlage nicht auszuschließen ist. So sind beispielsweise tendenziell jüngere Personengruppen weniger mit einem Telefonbucheintrag verzeichnet als ältere. Ferner verfügen jüngere Personengruppen zunehmend lediglich über einen mobilen Anschluss anstelle eines (verzeichneten) Festnetzanschlusses, welches die Erreichbarkeit dieser Gruppe einschränkt. Allerdings sind teilweise auch Mobilfunknummern im klickTel-Telefonbuch verzeichnet. Auch führt bisweilen neben dem Alterseffekt der Schutz der Privatsphä-

[906] Vgl. Kromrey, S. 359f.
[907] Vgl. Esser (1990), S. 232.
[908] Vgl. Atteslander, S. 176.
[909] Vgl. Esser; Hill; Schnell, S. 367.
[910] Vgl. zu personenbezogenen Selektionseffekten die Ausführungen unter Kapitel 3.1.2.
[911] Vgl. Frey; Kunz; Lüschen, S. 35 und Fuchs, S. 33f.
[912] Die quartiersspezifischen Telefonbucheinträge sind dem digitalen Telefonbuch klickTel (Stand Herbst 2010) entnommen worden.

re im Allgemeinen zur Ablehnung eines Telefonbucheintrags. Um einer Verzerrung der Auswahlgrundlage entgegenzuwirken, sind zusätzlich anhand von verzeichneten Telefonnummernblöcken fehlende Einträge innerhalb dieser Telefonnummernblöcke generiert worden.[913]
Weitergehend resultiert mitunter aus einer erhöhten Sensibilität in Bezug auf persönliche Daten eine Ablehnung von Auskünften am Telefon. Um diese Selektionseffekte der telefonischen Erreichbarkeit und Teilnahmebereitschaft abzumildern, ist den Zielpersonen im jeweiligen Quartier durch Bekanntmachungen des zuständigen Quartiersmanagements offeriert worden, alternativ schriftlich an der Befragung teilnehmen zu können. Von dieser Möglichkeit haben ca. 10 Prozent der befragten Personen, insbesondere im Dichterviertel, Gebrauch gemacht.
Die Auswahl der Befragungsperson eines Telefonanschlusses erfolgte per Zufallsauswahl anhand der Frage, wer zuletzt im Haushalt Geburtstag hatte.

Eine Beeinträchtigung der Datenqualität bedingt durch häufige Verweigerung von einzelnen Fragen fällt bei der Telefonbefragung nicht besonders stark ins Gewicht.[914] Es ist eher anzumerken, dass die Verweigerung zur Mitarbeit im Kontext telefonischer Befragungen schwieriger ist als beispielsweise bei einer postalischen Befragung, weil eine Kontrolle auf die Reaktion des potenziellen Teilnehmers durch den Interviewer in Teilen gegeben ist. So kann beispielsweise durch Überzeugungsarbeit seitens des Interviewers auf die Mitarbeit des potenziellen Teilnehmers eingewirkt werden. Bei Befragungen von Wohnbevölkerungen ist das Motivieren seitens des Interviewers von zentraler Bedeutung, da die befragten Personen kein unmittelbares Interesse bzw. keinen unmittelbaren Nutzen durch ihre Teilnahme sehen. Im vorliegenden Fall wird dies nochmals durch die mögliche Apathie und Passivität sowie Resignation und Misstrauen von Bewohnern benachteiligter Quartiere erschwert. Nicht selten haben sich die Bewohner benachteiligter Quartiere aufgrund der Resignation gegenüber der Gesellschaft isoliert, woraus sich eine allgemein verringerte Teilnahme sozial isolierter Bevölkerungsgruppen an Befragungen erklären lässt.[915]
Nachteilig wirken sich bei der telefonischen Befragung die erschwerte Kontrolle der Interviewsituation, das Entfallen von Erinnerungsstützen wie Tabellen, Antwortmöglichkeiten etc., die Begrenzung auf relativ einfache Fragegegenstände sowie die Ausrichtung auf stark strukturierte Stimuli und die damit verbundene geringe Reaktionsmöglichkeit durch die Befragten aus. Die geringe Kontrolle

[913] Bei einer Anwahl von generierten Telefonnummern sind die Kontaktpersonen zu Beginn des Interviews gefragt worden, ob sie im betreffenden Wohngebiet wohnen.
[914] Vgl. Esser; Hill; Schnell, S. 374.
[915] Vgl. dazu auch Couper und Groves, S. 132ff.

über die Interviewsituation führt letztlich dazu, dass der Interviewer von den Aussagen des Befragten abhängig ist.[916] Darüber hinaus hat der Interviewer nur geringe Möglichkeiten einzuschätzen, ob der Befragte unkonzentriert, gelangweilt ist oder Fragen gegebenenfalls falsch versteht. Eine Einschätzung der Umgebung der Befragten, wie Wohn- und Familiensituation, für gesonderte nicht abgefragte Daten oder auch die mögliche Validierung von Angaben entfällt ebenfalls.[917] Das Fehlen von visuellen Erinnerungsstützen kann dazu führen, dass die Befragten bei unterschiedlichen Antwortmöglichkeiten entweder die erste oder die letzte Antwortkategorie überdurchschnittlich oft wählen.[918]

Die Datenqualität bei Telefonbefragungen wird im Wesentlichen durch Effekte der Fragebogenlänge, die Verweigerung der Beantwortung einzelner Fragen durch die Befragten, die Bereitschaft, auch sensible Fragen zu beantworten und durch Interviewereffekte beeinflusst. Über lange Zeit galt die Verwendung von teilweise umfangreichen Fragebögen in telefonischen Umfragen als Argument gegen die wissenschaftliche Nutzung dieser Befragungsform. Es lässt sich jedoch nachweisen, dass sich das bekannte Alltagsphänomen, „die Zeit beim Telefonieren zu leicht zu vergessen“ auch bei Telefonumfragen bemerkbar macht. Jedoch ist bei sensiblen Fragen zu beobachten, dass des Öfteren ausweichende und wenig substanzielle Antworten („weiß ich nicht“) in Telefonbefragungen gewählt werden. Die Möglichkeit von Reaktivität des Befragten ist angesichts der unpersönlichen Datenerhebungssituation eingeschränkt.[919]

Die Methode der Befragung ist ein reaktives Verfahren der Informationserhebung.[920] Daraus bleibt festzuhalten, dass die Befragung als künstliche Interaktionssituation darauf angelegt ist, Daten speziell für den Zweck der Forschung zu produzieren und somit nicht eine Aufzeichnung über normale soziale Prozesse darstellen kann.[921] Selbst durch intensive Interviewerschulungen oder Standardisierungsbemühungen kann kein Messinstrument entwickelt werden, das von Situationseinflüssen unbeeinflusst ist und somit im methodischen Sinne zuverlässige Daten produziert.[922] Auf dieser Grundlage zeigt sich auch, dass verschiedenartige Datenerhebungsansätze für die Befragung die Künstlichkeit der Befragungssituation nicht aufheben, sondern lediglich mildern können. So hat jede Datenerhebungsmethode, sei es telefonisch, mündlich in einer „face-to-face“-

[916] Vgl. Atteslander, S. 176.
[917] Vgl. Esser; Hill; Schnell, S. 369.
[918] Vgl. Atteslander, S. 176.
[919] Vgl. Esser; Hill; Schnell, S. 374.
[920] Vgl. Kromrey, S. 405.
[921] Vgl. ebd., S. 360f.
[922] Vgl. ebd., S. 405.

Situation oder postalisch, ihre Stärken und Schwächen und kann dadurch nicht als besser oder schlechter gegenüber anderen Datenerhebungsmethoden bezeichnet werden. Die aufgezeigten Verzerrungseffekte sind Bestandteil bei jeglicher Form der Befragung, wenn auch in unterschiedlicher Intensität.

4.3.1. Auswertung und Analyse der Datenbasis

In Hinblick auf das Untersuchungsziel, die Wohn- und Lebenssituation der Bewohner in den beiden Wohnquartieren zu analysieren, werden die Ergebnisse differenziert nach soziodemographischen und -ökonomischen Merkmalen der Befragten dargestellt, die ebenfalls neben den Untersuchungsinteressen Bestandteil der Befragung gewesen sind.[923]

4.3.1.1. Soziodemographische und -ökonomische Charakteristika

Alter

Im Rahmen der Befragung ist das Alter der befragten Person erfasst worden. Die Altersangabe ist in vier Altersklassen kategorisiert worden: 1 = 18 bis unter 30 Jahre, 2 = 30 bis unter 45 Jahre, 3 = 45 bis unter 65 Jahre und 4 = 65 Jahre und älter.

Migrationshintergrund

Die Befragten sind – als Mehrfachwahl konzipiert – gebeten worden, anzugeben, ob jeweils eine deutsche oder nicht deutsche Nationalität oder Muttersprache vorliegt.[924] Im Fall einer nicht deutschen Nationalität oder Muttersprache sind diese Angaben erfragt worden. Dies ermöglicht zu validieren, inwieweit ein Migrationshintergrund vorliegt. Gibt der Befragte eine nicht deutsche Muttersprache an, so wird ihm ein Migrationshintergrund zugewiesen. Ohne Migrationshintergrund gelten somit Personen, die ausschließlich sowohl eine deutsche Nationalität als auch deutsche Muttersprache angegeben haben.

[923] Vgl. Fragenbogenabschnitt „Angaben zum Haushalt“ des jeweiligen Fragebogens im Anhang. Die nachfolgenden Auswertungen werden auf Grundlage des Statistikprogramms SPSS erstellt.
[924] Vgl. Frage 6.2 des jeweiligen Fragebogens im Anhang.

Äquivalenzeinkommen

Zur Messung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Haushalte, in denen die befragten Quartiersbewohner wohnen, wird das Äquivalenzeinkommen als bedarfsgewichtetes Haushaltseinkommen herangezogen, wodurch eine Vergleichbarkeit des Haushaltseinkommens unterschiedlichster Haushaltsformen gegeben ist.[925] Abweichend von den allgemeingültigen Gewichtungsfaktoren der „neuen" OECD-Äquivalenzskala[926] sind die Angaben von minderjährigen Haushaltsmitglieder aufgrund der vorliegenden Fragebogenstellung mit dem Wert 0,3 und der weiteren volljährigen Haushaltsmitgliedern jeweils mit dem Wert 0,5 gewichtet worden. Dem Befragten selbst ist der Wert 1 zugeschrieben worden. Das gesamte Haushaltsnettoeinkommen ist basierend auf acht Einkommensklassen erfragt worden. Bezugspunkt für die Berechnung des Äquivalenzeinkommens bilden näherungsweise die jeweiligen Klassenmitten der angeführten Einkommensklassen.[927] Ausgehend von dem quartiersspezifischen Median[928] des Äquivalenzeinkommens sind abschließend drei Kaufkraftklassen gebildet worden: 1 = niedrige Kaufkraft bzw. im Niedrigeinkommensbereich (Äquivalenzeinkommen von bis zu 75 Prozent des Medians), 2 = mittlere Kaufkraft (zwischen 75 Prozent und 125 Prozent des Medians) und 3 = hohe Kaufkraft (oberhalb von 125 Prozent des Medians). In Hinblick auf die eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation in den ausgewählten Quartieren, gemessen an der jeweiligen kommunalen Einkommenssituation, ist auch der quartiersspezifische Median vergleichsweise niedrig angesiedelt. Die Kaufkraftklassen spiegeln die Verhältnisse im Quartier wider und sind nicht auf die kommunale Ebene übertragbar. So verfügen beispielsweise Befragte über eine vergleichsweise hohe Kaufkraft im Quartier, jedoch nicht gleichzeitig auch auf kommunaler Ebene bedingt durch einen differierenden Median zwischen Quartier und kommunaler Ebene.

[925] Vgl. dazu auch die betreffenden Ausführungen unter Kapitel 3.1.1.1.
[926] Die OECD-Äquivalenzskala ist ein Gewichtungsfaktor zur internationalen Vergleichbarkeit von Einkommensberechnungen. Die „alte" OECD-Äquivalenzskala weist dem Haushaltsvorstand ein Gewicht von 1, jeder weiteren Person über 15 Jahren eines von 0,7 und Kindern eines von 0,5 zu. Unterdessen geht bei der neuen bzw. modifizierten OECD-Äquivalenzskala der Hauptbezieher des Einkommens mit dem Faktor 1,0 in die Gewichtung ein, alle anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft im Alter von 14 und mehr Jahren mit 0,5 und alle anderen mit 0,3. Dies sind auch die Gewichtungsfaktoren, die das Statistische Bundesamt derzeit verwendet (vgl. Dennis; Guio, S. 6).
[927] Vgl. Frage 6.7 des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[928] Im Dichterviertel liegt der Median bei ca. 1.400 Euro und im Unteren Wehrden bei ca. 1.200 Euro.

Haushaltstyp

Um den Haushaltskontext der befragten Quartiersbewohner zu erfassen, sind die Befragten aufgefordert worden anzuführen, mit welchen weiteren Personen sie im Haushalt zusammenleben, sofern kein Einpersonenhaushalt vorliegt. Folgende Auswahlkategorien standen dabei zur Verfügung: (Ehe-)partner, Kinder unter 18 Jahre, Kinder über 18 Jahre, Eltern und sonstige Erwachsene.[929] Befragte, die Kinder unter 18 Jahre angegeben haben, werden als alleinerziehend oder, wenn noch ein (Ehe-)partner angeführt worden ist, als Familie bezeichnet. Als Mehr-Generationenhaushalte werden unterdessen Haushaltskontexte bestimmt, wenn der erwachsene Befragte angibt, (zumindest) mit seinen Eltern in einem Haushalt zu leben. Dabei ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass sich noch weitere Kinder unter oder über 18 Jahre im Haushalt befinden können. Die Befragten leben in einem Mehrpersonenhaushalt soweit, kein direkter verwandtschaftlicher Beziehungsgrad zwischen den Haushaltsmitgliedern im Sinne der zuvor definierten Familie oder des Mehr-Generationenhaushalts aufgezeigt werden kann. Abschließend ergibt sich daraus ein Haushaltstyp mit den folgenden Ausprägungen: 1 = Single, 2 = Paar, 3 = Familie/ Alleinerziehende, 4 = Mehr-Generationenhaushalt und 5 = Mehrpersonenhaushalt.

Wenn im Folgenden von Paaren, Familien, Mehr-Generationenhaushalten oder Mehrpersonenhaushalten die Rede ist, so beziehen sich diese Aussagen auf den Haushaltskontext der befragten Person und nicht auf die Haushaltsform als solche.

In einem weiteren Schritt ist der Haushaltskontext der befragten Person mit ihrem angegebenen Alter auf Basis von zwei bzw. vier Altersgruppen verknüpft worden. Die Fallzahlen ermöglichen auf Ebene der Singles oder Paare eine Altersdifferenzierung nach folgenden vier Altersgruppen: 18 bis unter 30 Jahre, 30 bis unter 45 Jahre, 45 bis unter 65 Jahre sowie 65 Jahre und älter. Unterdessen ist eine valide Differenzierung auf Ebene der Familien und Alleinerziehenden und Mehr-Generationenhaushalte nur nach folgenden Altersklassen möglich: 1) unter 45 Jahre und 2) über 45 Jahre. Die Mehrpersonenhaushalte sind aufgrund einer zu geringen Fallzahl nicht weiter differenziert worden.

Um die soziale Lage des betreffenden Quartiersbewohners auf Basis seines Haushaltskontexts bestimmen zu können, ist der jeweilige Haushaltstyp mit der entsprechenden Kaufkraft kombiniert worden. Daraus ergeben sich für jeden

[929] Vgl. Frage 6.4 des jeweiligen Fragebogens im Anhang.

Haushaltstyp, abgesehen von den Mehrpersonenhaushalten, drei Kaufkraftausprägungen.

4.3.1.2. Lebensstil

Neben den soziodemographischen und -ökonomischen Charakteristika wird auch der Lebensstil der befragten Quartiersbewohner, verstanden als „Ensemble von Wertorientierungen, Einstellungen, Deutungen, Geschmackspräferenzen, Handlungen und Interaktionen“[930], in der Erhebung abgebildet. Dazu ist erneut das Itemset des Wohnmatrix-Modells, hervorgegangen aus der Studie „Wohntrends 2020“, verwendet worden. Die Datenbasis dieser GdW-Studie ermöglicht aufbauend auf soziodemographischen und -ökonomischen Determinanten sowie auf Fragen zum Lebensstil eine diskriminanzanalytische Differenzierung weiterer Untersuchungspopulationen.[931] Im Gegensatz zur Anwendung auf die SOEP-Population ist im vorliegenden Fall durch die Verwendung des exakten Itemsets der GdW-Studie zum Freizeitverhalten, Medienkonsum und Einstellungen eine passgenauere Abbildung der Wohnkonzepte möglich.[932]
Anhand des vollständigen und unveränderten Itemsets der GdW-Studie können die sechs Wohnkonzepte auf folgende Weise signifikant charakterisiert werden:[933]

Kommunikativ-dynamisch

Zu dieser Gruppe zählen überdurchschnittlich häufig Singles oder Paare unter 45 Jahren. Im Gegensatz zur SOEP-Population ist die Kaufkraft der Kommunikativ-dynamischen tendenziell als gering und nur vereinzelt als hoch zu bezeichnen. Das Bildungsniveau der Kommunikativ-dynamischen ist im Vergleich zu anderen Lebensstilgruppen – mit Ausnahme der Anspruchsvollen – als relativ hoch anzusehen. Unter den Kommunikativ-dynamischen befinden sich vergleichsweise viele unter 30-Jährige, die eher zu den Berufsstartern zählen bzw. sich noch in der Ausbildung befinden. Entsprechend ist bei den Kommunikativ-dynamischen überdurchschnittlich häufig der Bezug von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) zu beobachten. Allerdings geben auch über-

[930] Geißler (2002), S. 126.
[931] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 3.1.1.2. zur Bildung der Wohnkonzepte hinsichtlich der SOEP-Population.
[932] Vgl. Fragenbogenabschnitt 5 des jeweiligen Fragebogens im Anhang.
[933] Vgl. Tabellen 90 bis 95 im Anhang B. Aufgrund des erwartungsgemäß seltenen Auftretens von Anspruchsvollen wird an dieser Stelle auf eine Darstellung dieser Lebensstilgruppe verzichtet (vgl. Abbildung 39).

durchschnittlich viele Kommunikativ-dynamische den Bezug von Transferleistungen als Haupteinkommensquelle des Haushalts an.
Das Leben der Kommunikativ-dynamischen spielt sich größtenteils außerhalb der Wohnung ab. Ihren Lebensstil teilen sie zudem gerne mit anderen Menschen. So treiben sie überdurchschnittlich häufig Sport im Verein, genießen den regelmäßigen „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos." „Zeit mit der Familie" verbringen sie unterdurchschnittlich häufig. Der Lebensstil dieser Gruppe ist als eher extrovertiert und aktiv zu bezeichnen. Sie wirken einer Routine des Alltags entgegen, indem sie sich verstärkt auf die „Suche nach besonderen Erlebnissen" begeben. Ihr Leben gefällt ihnen gut, „wenn ständig etwas los ist." Weitergehend ist diese Gruppe eher progressiv eingestellt und interessiert sich für gesellschaftliche und politische Sachverhalte. Religiosität ist für sie von nachgeordneter Bedeutung.

Häuslich-familiär

Für diese Gruppe bildet die Familie eine wichtige soziale Institution. Familiäre Werte genießen bei den Häuslich-familiären einen vergleichsweise hohen Stellenwert. Die Angehörigen dieser Gruppe verbringen viel Zeit mit der Familie. Entsprechend treten innerhalb dieser Lebensstilgruppe verstärkt Familien und Mehr-Generationenhaushalte auf. Sofern Singles oder Paare in dieser Gruppe auftreten, sind diese tendenziell unter 45 Jahre alt. Bei den Häuslich-familiären liegt verstärkt eine mittlere Kaufkraft im Haushalt vor. Gleichermaßen ist auch ihr Bildungsniveau als mittelmäßig zu bezeichnen.
Gegenüber den Kommunikativ-dynamischen sind die Häuslich-familiären weniger ausgeh- und freizeitorientiert. Insofern begeben sie sich auch seltener auf die „Suche nach besonderen Erlebnissen." Eingeschränkt gefällt es ihnen jedoch auch, „wenn ständig etwas los ist." Trotz ihres verstärkten ehrenamtlichen Engagements sind die Häuslich-familiären weniger an gesellschaftlichen und politischen Sachverhalten interessiert.

Konventionell-situiert

Bei den Konventionell-situierten handelt es sich verstärkt um Singles oder Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren sowie vereinzelt um Singles oder Paare im Alter von 65 Jahren und älter. Überdurchschnittlich häufig gehören dieser Gruppe auch Mitglieder von Mehr-Generationenhaushalten an. Als höchsten Bildungsabschluss haben sie verstärkt einen Hauptschulabschluss erlangt. Überdurchschnittlich häufig steht den Haushalten der Konventionell-situierten eine mittlere

Kaufkraft zur Verfügung. Der Lebensunterhalt des Haushalts wird bei dieser Gruppe vergleichsweise häufig aus Renten- und Pensionsansprüchen generiert.
Eine Strukturierung und Ordnung des Alltags ist für diese Gruppe sehr zentral. Wirtschaftlich und gesellschaftlich haben Vertreter dieser Gruppe vergleichsweise häufig das erreicht, was sie angestrebt haben. Entsprechend sind sie mit ihrem Leben tendenziell zufrieden. Es besteht bei ihnen ein erhöhtes Interesse an gesellschaftspolitischen Fragen und Entwicklungen sowie an ehrenamtlichem Engagement.

Solide-bescheiden

Noch stärker als die Konventionell-situierten stehen die Solide-bescheidenen für den Lebensstil der gegenwärtigen Seniorengeneration. Tendenziell weisen die Solide-bescheidenen gegenüber den Konventionell-situierten bei einem ähnlichen Bildungsniveau eine etwas schwächere Kaufkraft auf.
Gegenüber den Konventionell-situierten verfolgen die Solide-bescheidenen einen weniger aktiven Lebensstil. Sie bleiben lieber zuhause. Gesellschaftspolitische Fragen und Entwicklungen sowie kulturelle Aspekte sind für die Solide-bescheidenen eher nachrangig wichtig. Sie genießen vergleichsweise häufig die unbeschwerte Trivialorientierung. Ähnlich wie die Konventionell-situierten schreiben sie der Strukturierung des Alltags eine hohe Bedeutung zu.

Einfach-funktional

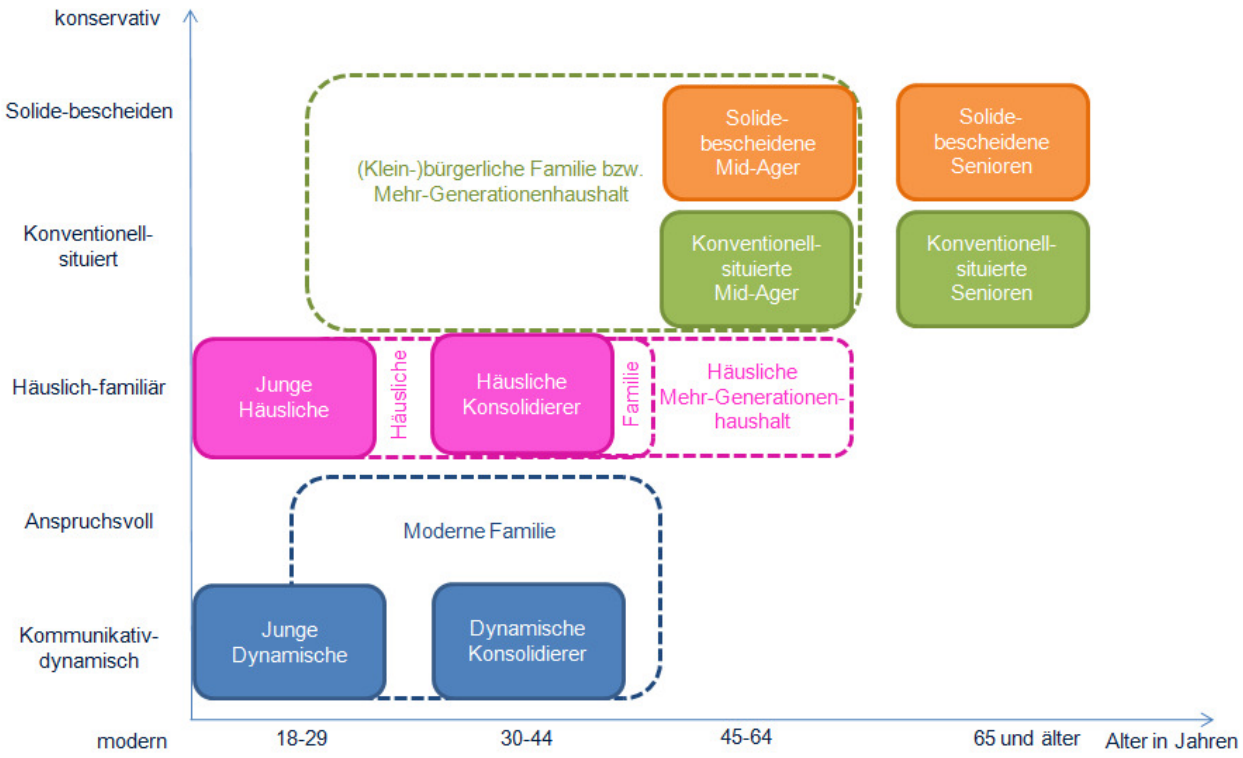
Dieses Wohnkonzept ist weniger stark als die übrigen Wohnkonzepte an einen bestimmten Haushaltstyp gekoppelt. Tendenziell zählen eher Singles oder Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren sowie 65 Jahre und ältere Singles oder Paare zu den Einfach-funktionalen. Vertreter dieser Gruppe haben überdurchschnittlich häufig keinen Schulabschluss erlangt. Ihr Lebensunterhalt wird verstärkt aus Transferleistungen bestritten. Ihre Kaufkraft ist insofern vergleichsweise häufig als gering einzustufen.
Einfach-funktionale sind mit ihrer Lebenssituation nicht zuletzt aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse häufig unzufrieden. An gesellschaftlichen, politischen und kulturellen Sachverhalten sind sie weniger interessiert. Begrenzt durch ihre wirtschaftliche Lebenssituation präsentieren sie einen inaktiven Lebensstil.

Die Sozialstruktur der Lebensstilgruppen ähnelt somit jener der Lebensstilgruppen der SOEP-Population.[934] Nachweislich ergeben sich signifikante Zusam-

[934] Vgl. Kapitel 3.1.1.2. sowie Tabellen 90 bis 93 im Anhang B.

menhänge zwischen Lebenszyklus, Haushaltstyp und Lebensstil.[935] Im Zusammenspiel mit dem Lebenszyklus, dem Haushaltstyp und dem Lebensstil können die nachfolgenden Teilgruppen als zentrale Bewohnergruppen in den Quartieren identifiziert werden.[936]

Abbildung 34: Übersicht über die wesentlichen Bewohnergruppen



[935] Vgl. Tabelle 90 im Anhang B.

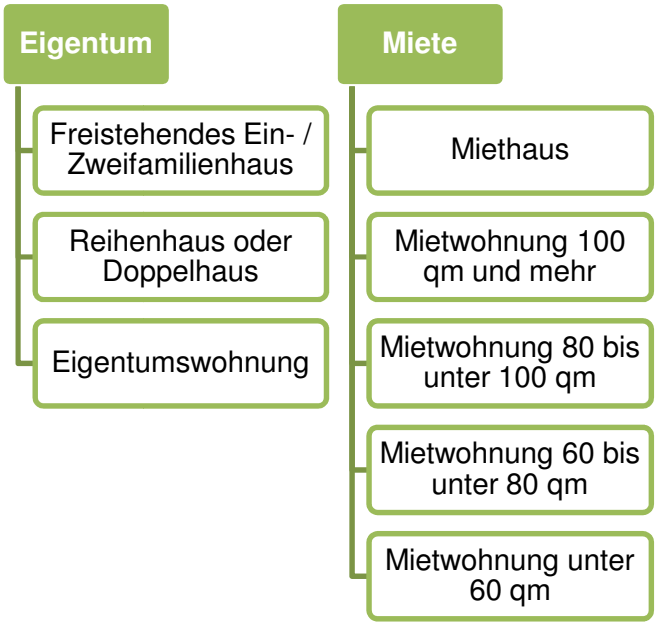
[936] Vgl. Tabelle 90 im Anhang B. Um eine valide Fallzahl für die einzelne Bewohnergruppe zu garantieren, werden Teilgruppen, deren Lebensstildistanz vergleichsweise gering ist, zusammengefasst. Das betrifft die Gruppe der unter 45-jährigen Singles oder Paare mit einem häuslich-familiären Wohnkonzept sowie Familien und Mehr-Generationenhaushalte mit einem solide-bescheidenen oder konventionell-situierten Wohnkonzept. Aufgrund der vergleichsweise geringen Fallzahl der Einfach-funktionalen ist einerseits von einer weiteren Differenzierung nach dem Haushaltstyp abgesehen worden. Andererseits ist dieses Wohnkonzept weniger stark als die übrigen Wohnkonzepte an einen bestimmten Haushaltstyp gekoppelt, obgleich Singles oder Paare zwischen 30 und 45 Jahren, 65 Jahre und ältere Singles oder Paare sowie Familien und Alleinerziehende noch vergleichsweise häufig dazu zählen (vgl. Tabelle 90 im Anhang B). Die Anspruchsvollen und Mehrpersonenhaushalte werden aufgrund ihres sehr geringen Auftretens für die weiteren Analysen vernachlässigt.

4.3.1.3. Charakteristika der Wohnsituation

Wohnungstyp

Neben den Merkmalen „Wohnungsgröße“, „Gebäudetyp“ und „Wohnverhältnis“ wird die aktuelle und gewünschte Wohnsituation der Quartiersbewohner anhand des Konstrukts „Wohnungstyp“ erfasst. Eine sinnvolle und valide Klassifizierung ergibt sich anhand von acht Wohnungstypen, wobei eine Wohnungsgrößenspezifikation aufgrund der Datenbasis nur für die befragten Mieter möglich ist.

Abbildung 35: Wohnungstyp



Wohnkostenbelastung

Bezogen auf die aktuelle Wohnsituation ist in erster Linie die Nettokaltbelastung[937] erfragt worden und, falls diese nicht bekannt ist, die monatliche Belastung inklusive aller Nebenkosten. Variierende Nebenkosten beispielsweise in Bezug auf den energetischen Zustand eines Wohngebäudes schränken die Vergleichbarkeit der Wohnkostenbelastung ein, so dass die Nettokaltbelastung als Vergleichsmaß herangezogen wird. Ausgehend von einem Nebenkostenanteil von ca. 35 Prozent an der Gesamtbelastung[938] ist aus der angegebenen Gesamtbelastung die Nettokaltbelastung berechnet worden.

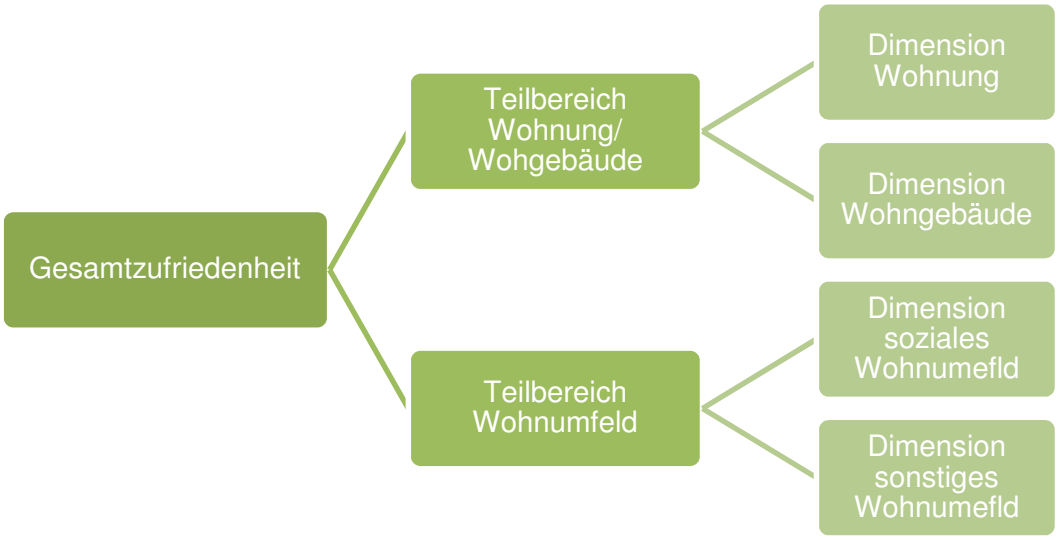
[937] Bei Eigentümern entspricht dies der monatlichen Belastung aus Zinsen und Tilgung infolge von Krediten.
[938] Vgl. zur Nebenkosteneinschätzung Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnnebenkosten, http://www.bbsr.bund.de/nn_816770/BBSR/DE/WohnenImmobilien/ Immobilienmarktbeobachtung/Fachbeitraege/MietenPreise/Wohnnebenkosten/Wohnnebenkosten.html

Für die Wunschwohnung bzw. das Wunschhaus der Befragten ist ausschließlich die vorstellbare Gesamtbelastung als zukünftige Zahlungsbereitschaft erfasst worden. Um die aktuelle Wohnkostenbelastung der Kostenbelastung der Wunschwohnung bzw. des Wunschhauses gegenüberstellen zu können, ist jedoch die angegebene Gesamtbelastung für die Wunschwohnung bzw. das Wunschhaus um den gegenwärtigen Nebenkostenanteil von 35 Prozent reduziert worden.

Messung von Wohnzufriedenheit

Wohnzufriedenheit ist ein multidimensionales Konstrukt, welches sich aus mehreren Dimensionen bzw. Teilbereichen zusammensetzt.[939] Im vorliegenden Fall bemisst sich die Wohnzufriedenheit auf Basis der folgenden Teilbereiche und Dimensionen.

Abbildung 36: Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach Teilbereichen und Dimensionen



Um komprimierte Kennzahlen der Wohnzufriedenheit zu ermitteln, sind basierend auf den zugehörigen Merkmalen gewichtete additive Teilbereichs- bzw. Dimensionsindizes berechnet worden, die zwischen den Werten 0 (geringstmögliche Zufriedenheit) und 100 (größtmögliche Zufriedenheit) schwanken.[940]

[939] Vgl. Abbildung 36.
[940] Dazu ist die im Fragebogen verwendete Skala von 1 = völlig zufrieden bis 5 = völlig unzufrieden des Fragenkomplex 1.6. des jeweiligen Fragebogens im Anhang auf eine Skala von 0 = geringstmögliche Zufriedenheit bis 100 = größtmögliche Zufriedenheit transformiert worden.

Die Zufriedenheitswerte sind wie folgt zu interpretieren:

- ab 75,00 Punkte: zufrieden
- unter 75,00 bis 68,75 Punkte: eher zufrieden bis durchschnittlich zufrieden
- unter 68,75 bis 62,50 Punkte: durchschnittlich zufrieden bis mäßig zufrieden
- unter 62,50 bis 50,00 Punkte: (eher) unzufrieden
- weniger als 50,00 Punkte: völlig unzufrieden

Die Berechnung der Wohnzufriedenheit erfolgte in drei Teilen. Im ersten Berechnungsschritt sind die zu einer Dimension gehörenden Relevanzindikatoren mittels Regressionsanalyse gewichtet worden. Die abhängige Variable des jeweiligen multiplen Regressionsmodells repräsentiert die Gesamtrelevanz, die der Wohnsituation beigemessen wird. Ausgehend von den Variablen, die die Relevanz der „Wohnung insgesamt", des „Wohngebäudes insgesamt" und des „Wohnumfelds insgesamt" für die Wohnzufriedenheit erfassen, ist mittels einfaktorieller Faktorenanalyse die Gesamtrelevanz, die der Wohnsituation beigemessen wird, konstruiert worden.[941] Zur Bestimmung der minimalen und maximalen Varianzaufklärung einzelner Relevanzindikatoren für die Gesamtrelevanz der Wohnsituation ist jeweils die Methode der schrittweisen Aufnahme von Indikatoren in das Regressionsmodell gewählt worden. Aus der erfassten minimalen und maximalen Varianzaufklärung eines Indikators – je nachdem, ob der Indikator als erstes oder letztes unabhängiges Merkmal in das Regressionsmodell aufgenommen worden ist – ist im Weiteren die mittlere Varianzaufklärung dieses Indikators berechnet worden. Auf diese Weise können Gewichtungs- und Relevanzstrukturen innerhalb einer Dimension aufgespalten werden. Als relative Gewichte fließen die mittleren Varianzaufklärungen der einzelnen Relevanzindikatoren in den jeweiligen additiven Zufriedenheitsindex ein.[942]

Im zweiten Berechnungsschritt sind die gebildeten Dimensionsindizes zu einem zugehörigen gewichteten additiven Teilbereichsindex zusammengefasst worden. Die Gewichtung der Dimensionen innerhalb eines Teilbereichs folgt dem Berechnungsschema der Dimensionsindizes, wobei in diesem Fall die Dimensionen eines Teilbereichs als unabhängige Variable eines Regressionsmodells auftreten.[943]

[941] Vgl. dazu Fragenkomplex 1.7. des jeweiligen Fragebogens im Anhang sowie Tabelle 63 in Anhang B.
[942] Die Gewichtungsstrukturen der Dimensionsindizes sind aus den Tabellen 64, 65, 67 und 68 im Anhang B zu entnehmen.
[943] Aus Tabelle 66 und Tabelle 69 im Anhang B geht die Gewichtung der Teilbereiche hervor.

Indikatoren, die von höherer Bedeutung für die Zufriedenheit mit einem Teilbereich bzw. einer Dimension sind, gehen mit stärkerem Gewicht in die Berechnung des jeweiligen Indexes ein. Abschließend ist in einem dritten Berechnungsschritt aus den Teilbereichen auf Basis eines ebenfalls gewichteten additiven Indexes die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation ermittelt worden.[944]

Zufriedenheit mit dem Vermieter

Die Einschätzungen der Befragten in Bezug auf ihren Vermieter und dessen Engagement im Quartier sind ebenfalls auf Basis eines gewichteten additiven Indexes verdichtet worden. Basierend auf multiplen Regressionsmodellen mit schrittweiser Aufnahme von Indikatoren ist die relative Gewichtungsstruktur innerhalb dieses Indexes berechnet worden. Die abhängige Variable bildet dabei die Zufriedenheit mit dem Vermieter insgesamt.[945] Die im Fragebogen verwendete Skala von 1 = trifft zu bis 5 = trifft nicht zu ist auf eine Skala von 0 = geringstmögliche Zustimmung bis 100 = größtmögliche Zustimmung transformiert worden.

Wohnortbindung

Zentrale Faktoren bilden bei der Wohnortbindung die soziale Vernetzung bzw. Bindung sowie die subjektiv empfundene Wohnzufriedenheit der Quartiersbewohner. Es ist davon auszugehen, dass Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation nur bis zu einem gewissen Grad toleriert wird, bei dessen Unterschreiten die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs ansteigt, sofern die finanziellen Rahmenbedingungen dies ermöglichen.[946] Die Wohnzufriedenheit wird damit zum Gradmesser des Wohn- bzw. Umzugsverhaltens.[947]

[944] Die Gewichtung des Gesamtzufriedenheitsindexes ist Tabelle 70 im Anhang B zu entnehmen.
[945] Vgl. Fragenkomplex 2.1. und 2.2. – im Fall eines Mietverhältnisses – der Fragebögen im Anhang sowie für die Gewichtungsstruktur Tabelle 71 im Anhang B.
[946] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 2.1.
[947] Vgl. Amérigo; Aragonés, S. 47.

Aufbauend auf der Wohnzufriedenheit und der Mobilitätsabsicht der befragten Bewohner ist die Wohnortbindung anhand von sechs Bindungstypen bestimmt worden.[948]

- Sehr Verbundene: (sehr) hohe Gesamtzufriedenheit (ab 75 Punkte) und keine Umzugsneigung
- Eher Verbundene: eher hohe Gesamtzufriedenheit (unter 75,00 bis 68,75 Punkte) und keine Umzugsneigung
- Mobile Zufriedene: eher hohe bis sehr hohe Gesamtzufriedenheit (ab 68,75 Punkte) und eventuelle Umzugsneigung
- Resignierte: (eher) geringe Gesamtzufriedenheit (unter 62,50 Punkte) und keine Umzugsneigung
- Eher weniger Verbundene: eher geringe Gesamtzufriedenheit (unter 62,50 bis 50,00 Punkte) und Umzugsneigung
- Kaum Verbundene: geringe Gesamtzufriedenheit (weniger als 50,0 Punkte) und Umzugsneigung

4.4. Befragungsergebnisse

Die Untersuchungseinheit der nachfolgenden Analyseergebnisse bildet die Wohnbevölkerung in den beiden ausgewählten Quartieren ab. Infolgedessen ist aus den Analyseergebnissen kein unmittelbarer Rückschluss auf die Wohn- und Lebenssituation der Haushalte in den beiden Quartieren möglich, obgleich der Haushaltskontext des jeweiligen befragten Quartiersbewohners aufgezeigt wird. Quantifiziert betrachtet, geht somit das jeweilige Analyseergebnis auf der Ebene der Wohnbevölkerung nicht konform mit einem Analyseergebnis auf Haushaltsebene. So ist beispielsweise die Aussage möglich, dass 10 Prozent der Bewohner im Unteren Wehrden in einem Ein-/ Zweifamilienhaus leben, jedoch nicht, dass gleichzeitig 10 Prozent des Wohnungsbestands im Unteren Wehrden Ein-/ Zweifamilienhäuser sind. Angaben zur Haushaltssituation sind daher als Tendenzen zu interpretieren.

[948] Die Mobilitätsneigung wird im Fragebogen mit folgenden Ausprägungen erfasst: 1 = „... hier wohnen bleiben?“, 2 = „ ... vielleicht umziehen?“ und 3 = „... mit Sicherheit umziehen?“ (vgl. Frage 4.4. im jeweiligen Fragebogen im Anhang).

4.4.1. Repräsentativität der Befragungsergebnisse

Ziel der gezogenen Zufallsstichproben ist es, Aussagen über die Grundgesamtheit der Wohnbevölkerung in den beiden Quartieren zu treffen. Repräsentativität ist eine Frage der Strukturgleichheit zwischen den Stichproben und der jeweiligen Grundgesamtheit. „Eine Teilmasse ist repräsentativ, wenn sie in der Verteilung aller untersuchungsrelevanten Merkmale der Grundgesamtheit entspricht, d.h. ein zwar verkleinertes, aber sonst wirklichkeitsgetreues Abbild der Gesamtheit darstellt."[949]

In Bezug auf die Charakteristika der Wohnbevölkerung in den beiden Quartieren stellen sich die Merkmale „Alter" und „Migrationshintergrund" als zu kontrollierende untersuchungsrelevante Merkmale heraus.[950] Ferner ermöglicht das Merkmal „Alter" einen indirekten Rückschluss auf Lebensphasen bzw. -zyklen.

Alter

Bereits mit der telefonischen Erhebung via CATI-Software[951] ist das Merkmal „Alter" anhand von Quoten der Grundgesamtheit (volljährige Quartiersbewohner) kontrolliert worden, wodurch ein Test auf Repräsentativität dieses Merkmals entfallen kann.

Die nachfolgenden Quoten sind basierend auf der amtlichen Statistik quartiersspezifisch realisiert worden:

Tabelle 26: Quotenauswahl nach Quartier

Quoten Dichterviertel in %		Quoten Unteres Wehrden in %	
18 bis unter 25 Jahre	15,1	**18 bis unter 30 Jahre**	16,6
25 bis unter 45 Jahre	37,5	**30 bis unter 45 Jahre**	22,7
45 bis unter 60 Jahre	22,1	**45 bis unter 65 Jahre**	35,0
60 bis unter 75 Jahre	18,6	**65 Jahre und älter**	25,7
75 Jahre und älter	6,6		

[949] Berekoven; Eckert; Ellenrieder, S. 51.
[950] Vgl. zu den Charakteristika der Quartiere Kapitel 4.1.
[951] Die Abkürzung CATI steht für Computer Assisted Telephone Interviews.

Migrationshintergrund

Im Dichterviertel liegt der Anteil an volljährigen Personen mit Migrationshintergrund bei 35 Prozent. In der gezogenen Stichprobe ist jedoch ein deutlich verringerter Anteil festzustellen, so dass die Repräsentativität hinsichtlich des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund im Dichterviertel nicht gegeben ist.[952]
Ausgehend von dem Stichprobenbefund im Unteren Wehrden in Völklingen, wonach knapp jeder fünfte Befragte aus der volljährigen Wohnbevölkerung einen Migrationshintergrund aufweist, kann dieser als repräsentativ für die betreffende Grundgesamtheit angesehen werden. In der Grundgesamtheit der volljährigen Wohnbevölkerung liegt in 23 Prozent der Fälle ein Migrationshintergrund vor. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 18 Prozent ist in der Zufallsstichprobe ein Anteilswert von 77 Prozent ohne Migrationshintergrund zu erwarten.[953]

Tabelle 27: Anteilswerttest Migrationshintergrund[954]

	Dichterviertel	Unteres Wehrden
Kategorie	kein Migrationshintergrund	kein Migrationshintergrund
N	163	161
Beobachteter Anteil	0,83	0,81
Testanteil	0,65	0,77
Asymptotische Signifikanz (1-seitig)	0,00	0,179

4.4.2. Soziodemographische und -ökonomische Charakteristika der Quartiersbewohner

Insgesamt stellen die 45- bis unter 65-Jährigen die stärkste Befragtengruppe dar, eng gefolgt von den 30- bis unter 45-Jährigen. Das Durchschnittsalter der Befragten liegt insgesamt bei ca. 49 Jahren, wobei der Altersdurchschnitt der Befragten des Unteren Wehrden leicht überdurchschnittlich ist.[955]
Die Mehrzahl der Befragten lebt entweder alleine oder in einem Paarhaushalt, wobei deren Altersstruktur zwischen den beiden Quartieren differiert. Während im

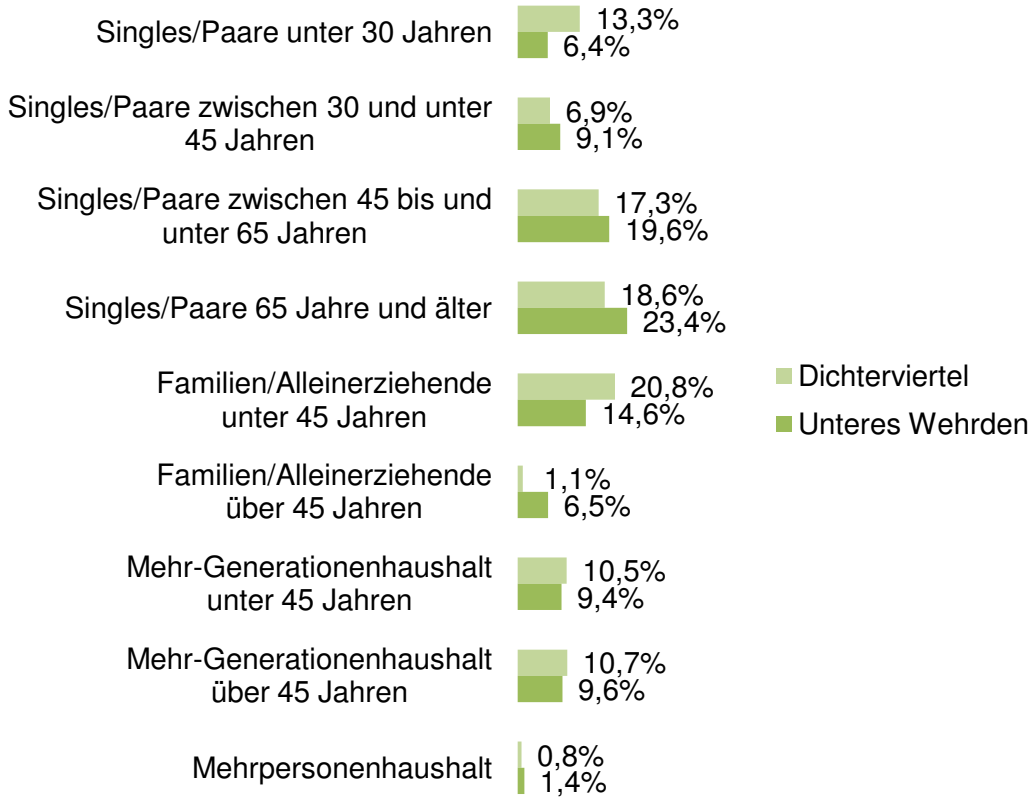
[952] Vgl. Tabelle 27.
[953] Vgl. Tabelle 27.
[954] Die Berechnungsgrundlage des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund bildet in beiden Fallstudien die amtlich registrierte über 18-jährige Wohnbevölkerung (vgl. Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg bzw. der Stadt Völklingen, Sonderauswertung (Stand: 31.12.2010)).
[955] Vgl. Tabelle 72 und Tabelle 73 im Anhang B. Das Alter kann auf Basis eines Korrelationskoeffizienten nach Pearson als signifikantes Unterscheidungskriterium zwischen den Quartieren angesehen werden (vgl. Tabelle 73 im Anhang B).

Dichterviertel ein erhöhter Anteil an Singles oder Paaren unter 30 Jahren auffällig ist, gilt dies im Fall des Unteren Wehrden für 65 Jahre und ältere Singles oder Paare. Jeder Fünfte der befragten Personen lebt im Familienverbund oder ist alleinerziehend, welches in annähernd gleicher Intensität auf die Befragten in beiden Quartieren zutrifft. Dabei handelt es sich vorwiegend um „junge" Familien – unterstellt man eine relative Homogenität der Partnerschaften in Bezug auf das Alter – oder „junge" Alleinerziehende: Das Alter der befragten Quartiersbewohner, die im Familienverbund leben oder alleinerziehend sind, liegt in beiden Fällen größtenteils bei unter 45 Jahren.[956] Die aufgezeigten quartiersspezifischen Differenzen der Haushaltstypologie können basierend auf einem eher schwach ausgeprägten Kontingenzkoeffizienten als signifikant betrachtet werden.[957]

Angesichts des vergleichsweise hohen Anteils an Personen, die in einer Familie oder einem Mehr-Generationenhaushalt leben, bewegt sich auch die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,4 Personen auf einem relativ hohen Niveau. In diesem Zusammenhang ist eine höhere Haushaltsgröße bei Befragten im Unteren Wehrden auffällig.[958] In den Familien und Mehr-Generationenhaushalten mit Kindern leben vorwiegend ein bis zwei Kinder, wobei dies vor allem für das Dichterviertel gilt. Unterdessen wohnen in den Familien und Mehr-Generationenhaushalten im Unteren Wehrden vergleichsweise häufig auch drei und mehr Kinder. Die differierende Anzahl von Kindern in den Haushalten erweist sich unter Berücksichtigung einer Korrelation nach Bravais/Pearson als signifikant.[959]

[956] Vgl. Abbildung 37.
[957] Vgl. Tabelle 75 im Anhang B.
[958] Vgl. Tabelle 76 im Anhang B.
[959] Vgl. Tabelle 77 und Tabelle 78 im Anhang B.

Abbildung 37: Haushaltstyp und Alter nach Quartier



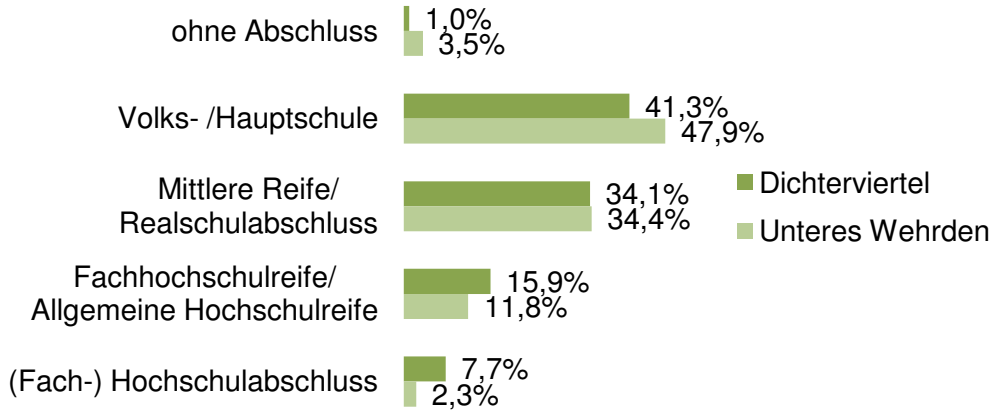
Insgesamt tritt ein Migrationshintergrund vorzugsweise bei Quartiersbewohnern auf, die in einem Familien- oder Mehr-Generationenhaushalt leben bzw. alleinerziehend sind.[960] Quartiersspezifisch ist zu beobachten, dass im Dichterviertel vorwiegend ein Migrationshintergrund bei Befragten nachzuweisen ist, die im Familienverbund leben, während bei Befragten im Unteren Wehrden nicht nur im Familienverbund ein Migrationshintergrund verstärkt auftritt, sondern auch im Fall eines Mehr-Generationenhaushalts. Die identifizierten Unterschiede zum Auftreten eines Migrationshintergrunds in Abhängigkeit vom Haushaltstyp können jeweils als quartiersspezifisch signifikant deklariert werden.[961]

Insgesamt liegt bei den befragten Bewohnern ein niedriges bis mittleres Bildungsniveau vor. 2 Prozent haben die Schule ohne Abschluss verlassen. Nahezu jeder Zweite gibt einen Volks- oder Hauptschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss an und jeder Dritte einen Realschulabschluss. Allerdings haben auch 14 Prozent die Fachhochschulreife bzw. allgemeine Hochschulreife erlangt und 5 Prozent ein Studium absolviert. Ein ähnliches Bildungsniveau ist auch bei den (Ehe-)Partnern der Befragten zu beobachten, wobei diese vermehrt keinen Schulabschluss besitzen. Die Gegenüberstellung der beiden Quartiere legt ein

[960] Vgl. Tabelle 79 im Anhang B.
[961] Vgl. Tabelle 80 und Tabelle 81 im Anhang B.

tendenziell höheres Bildungsniveau der Befragten im Dichterviertel offen. Die quartiersspezifischen Bildungsunterschiede sind basierend auf einem Rangkorrelationskoeffizienten zwar als signifikant zu bezeichnen, wobei dieser Zusammenhang eher schwach ausgeprägt ist.[962]

Abbildung 38: Höchster Bildungsabschluss nach Quartier



Transferleistungen werden insgesamt in 10 Prozent der Fälle als Haupteinkommensquelle angegeben, wobei dies vor allem im Unteren Wehrden der Fall ist. In 55 Prozent aller Fälle stellt jedoch eine Erwerbstätigkeit die Haupteinkommensquelle des Haushalts der befragten Person dar, welches überdurchschnittlich häufig auf die Befragten im Dichterviertel zutrifft. Jeder Dritte äußert, dass in seinem Haushalt der Lebensunterhalt überwiegend aus Renten-/ Pensionsansprüchen bestritten wird. Dieser Umstand ist vermehrt im Unteren Wehrden zu beobachten. Die quartiersspezifischen Unterschiede hinsichtlich der Haupteinkommensquelle des Haushalts, in dem die befragten Quartiersbewohner leben, sind basierend auf einem Kontingenzkoeffizienten zwar als signifikant zu bezeichnen, jedoch ist dieser Zusammenhang eher schwach ausgeprägt.[963]

Die befragten Bewohner verfügen im Haushaltskontext tendenziell über eine mittlere oder niedrige Kaufkraft, wobei bei einem Großteil die mittlere Kaufkraft überwiegt. Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen liegt bei ca. 820 Euro. Im Quartiersvergleich steht tendenziell Bewohnern im Unteren Wehrden ein geringeres Einkommen bzw. eine geringere Kaufkraft zur Verfügung. Unter den Quartiersgegebenheiten stammen die Befragten im Unteren Wehrden überdurchschnittlich häufig aus einem Haushalt mit niedriger Kaufkraft. Unterdessen verfügen die Haushaltsmitglieder im Dichterviertel verstärkt über eine mittlere Kauf-

[962] Vgl. Abbildung 38 sowie Tabelle 82 und Tabelle 83 im Anhang B.
[963] Vgl. Tabelle 84 im Anhang B.

kraft. Die Einkommens- bzw. Kaufkraftunterschiede zwischen den Quartieren können als signifikant bestimmt werden.[964]

Die Kaufkraft differiert mit dem Haushaltstyp: Tendenziell steht im Familienverbund lebenden Personen eine höhere Kaufkraft als Singles oder Paaren zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Kaufkraftgegebenheiten vor Ort leben im Unteren Wehrden sowohl Singles oder Paare als auch Familien vermehrt in prekären Lebensverhältnissen.[965]

Tabelle 28: Haushaltstyp und Kaufkraft nach Quartier – in %

	Dichter-viertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Singles oder Paare/niedrige Kaufkraft	11,7	25,5	18,6
Singles oder Paare/mittlere Kaufkraft	38,5	31,2	34,9
Singles oder Paare/hohe Kaufkraft	5,9	1,7	3,8
Familien/Alleinerziehende/ niedrige Kaufkraft		6,2	3,1
Familien/Alleinerziehende/ mittlere Kaufkraft	16,5	14,7	15,6
Familien/ Alleinerziehende/ hohe Kaufkraft	5,4	0,3	2,9
Mehr-Generationenhaushalt/ niedrige Kaufkraft	3,3	8,1	5,7
Mehr-Generationenhaushalt/ mittlere Kaufkraft	17,8	10,8	14,4
Mehrpersonenhaushalt	0,8	1,4	1,1

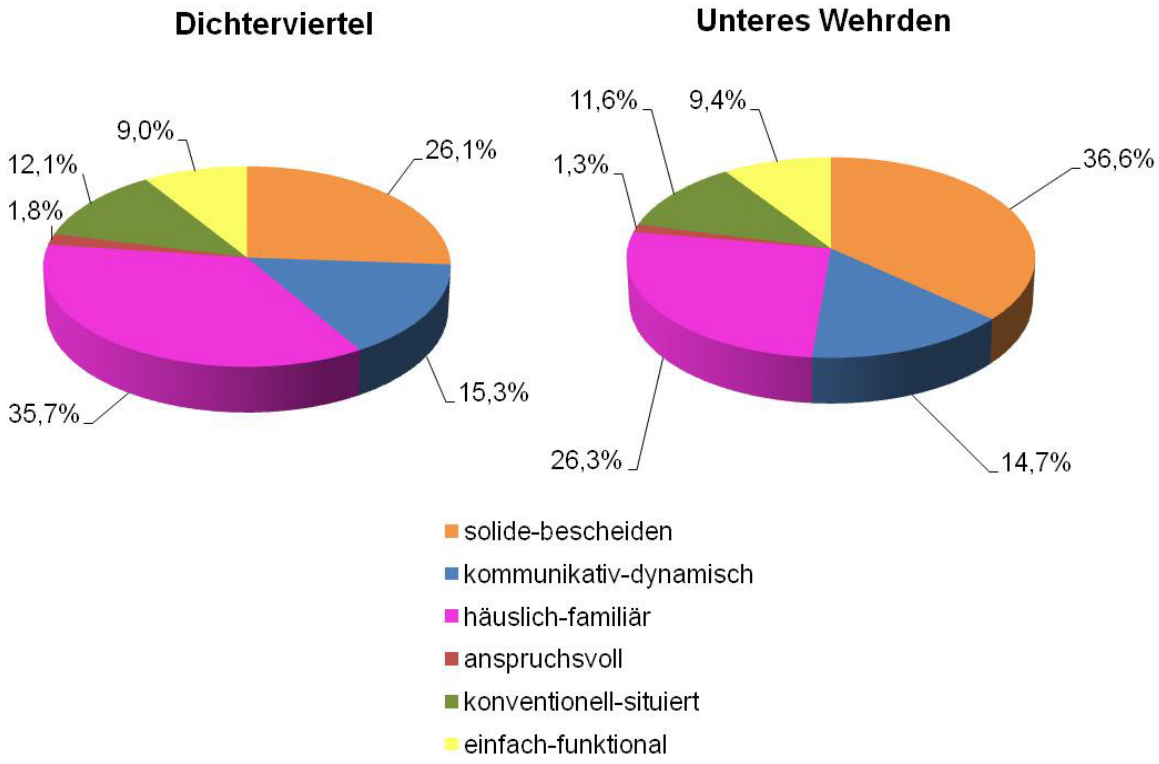
Im Quartiersvergleich fällt ein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Auftreten eines Migrationshintergrunds und der Kaufkraft des Haushaltskontexts im Unteren Wehrden auf. So steht tendenziell Personen mit einem Migrationshintergrund im Unteren Wehrden eine geringere Kaufkraft zur Verfügung. Im Dichterviertel kann diesbezüglich kein signifikanter Zusammenhang identifiziert werden.[966]

Die befragten Personen verfolgen in beiden Quartieren am häufigsten ein häuslich-familiäres oder solide-bescheidenes Wohnkonzept. Während es sich im Dichterviertel vorrangig um Häuslich-familiäre, gefolgt von Solide-bescheidenen handelt, zählen die Solide-bescheidenen im Unteren Wehrden zu der am stärksten vertretenen und die Häuslich-familiären zu der zweitstärksten Lebensstilgruppe. Die übrigen Wohnkonzepte sind zwischen den beiden Quartieren relativ ähn-

[964] Vgl. Tabelle 85 und Tabelle 86 im Anhang B.
[965] Vgl. Tabelle 28.
[966] Vgl. Tabelle 87 und Tabelle 88 im Anhang B.

lich verteilt.[967] Die quartiersspezifische Verteilung der Wohnkonzepte ist anhand eines eher mittelstarken Kontingenzkoeffizienten als signifikant zu betrachten.[968]

Abbildung 39: Verteilung der Wohnkonzepte nach Quartier

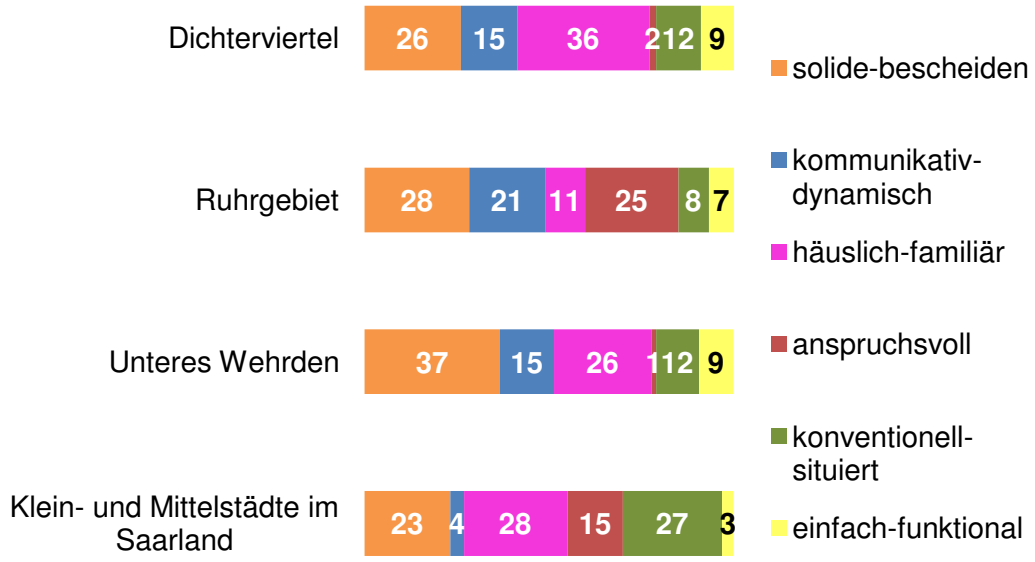


Stellt man die Verteilung der Wohnkonzepte im Dichterviertel der typischen Verteilung der Wohnkonzepte im Ruhrgebiet gegenüber, so ist zu erkennen, dass deutliche Diskrepanzen zwischen „modernen“ und häuslich-familiären Wohnkonzepten bestehen: Während häuslich-familiäre Wohnkonzepte im Dichterviertel deutlich überrepräsentiert sind, trifft Gegenteiliges erwartungsgemäß vor allem auf Anspruchsvolle, gefolgt von Kommunikativ-dynamischen zu. Auch der Vergleich der Verteilung der Wohnkonzepte im Unteren Wehrden mit jener typischen Verteilung in Klein- und Mittelstädten des Saarlands zeigt deutliche Abweichungen. Zentral erscheint einerseits im Unteren Wehrden die Überrepräsentanz von Solide-bescheidenen und Kommunikativ-dynamischen und andererseits der deutlich verringerte Anteil an Konventionell-situierten und Anspruchsvollen gegenüber dem Trend in anderen Klein- und Mittelstädten des Saarlands. Weiterhin ist abweichend von der Verteilung der Wohnkonzepte in Klein- und Mittelstädten des

[967] Vgl. Abbildung 39. Entsprechend dem geringen Auftreten von Anspruchsvollen bei den Befragten sind nachfolgende Analyseergebnisse zu dieser Teilgruppe zu relativieren.
[968] Vgl. Tabelle 89 im Anhang B.

Saarlands im Unteren Wehrden ein erhöhter Anteil an Einfach-funktionalen zu beobachten.[969]

Abbildung 40: Regionalspezifische Verteilung der Wohnkonzepte[970] – in %



Quartiersspezifisch treten im Dichterviertel vermehrt unter 45-jährige Häusliche und Häusliche Mehr-Generationenhaushalte auf und im Unteren Wehrden vergleichsweise häufig Kleinbürgerliche Familien und Mehr-Generationenhaushalte, Solide-bescheidene Mid-Ager sowie Solide-bescheidene Senioren.[971]

[969] Vgl. Abbildung 40.
[970] Die regionalspezifischen Referenzwerte sind auf Basis des Datensatzes zur Studie „Wohntrends 2020“ im Auftrag des GdW berechnet worden. Für das Dichterviertel ist die Kontrollverteilung des Ruhrgebiets gewählt worden und für das Untere Wehrden die typische Verteilung der Wohnkonzepte in Klein- und Mittelstädten des Saarlands. In Bezug auf das Ruhrgebiet lässt der Datensatz zur Studie „Wohntrends 2020“ eine weitere valide Differenzierung nach Gemeindegrößen nicht zu, so dass eine gewisse Ungenauigkeit entsteht, die aber an der grundsätzlichen Tendenz bzw. Aussagekraft dieser Auswertung wenig verändert.
[971] Vgl. Tabelle 29. Die aufgezeigten quartiersspezifischen Bewohnerverteilungen sind als signifikant zu deklarieren (vgl. Tabelle 96 im Anhang B).

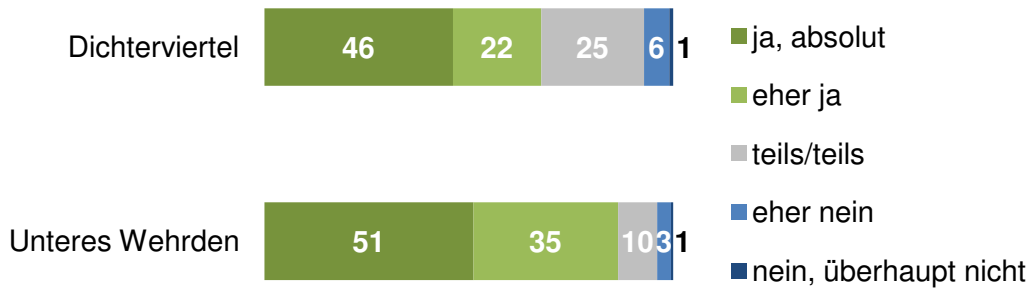
Tabelle 29: Bewohnergruppen nach Quartier – in %

	Dichter-viertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Junge Dynamische	7,3	6,2	6,8
Dynamische Konsolidierer	3,1	3,9	3,5
Unter 45-jährige Häusliche	6,6	2,0	4,3
Moderne Familien	4,5	0,3	2,4
Häusliche Familien	14,1	14,0	14,1
(Klein-)bürgerliche Familien/ Mehr-Generationenhaushalte	7,1	10,9	9,0
Häusliche Mehr-Generationen-haushalte	13,2	8,1	10,6
Solide-bescheidene Mid-Ager	7,3	10,5	8,9
Konventionell-situierte Mid-Ager	4,2	4,1	4,2
Solide-bescheidene Senioren	12,9	18,5	15,7
Konventionell-situierte Senioren	4,3	0,8	2,5
Einfach-funktionale	9,0	9,4	9,2
Sonstige	6,2	11,3	8,8

4.4.3. Wohnzufriedenheit

Auf die Frage, ob die Befragten insgesamt betrachtet gerne an ihrem jetzigen Wohnstandort wohnen, bejahen dies vor allem die befragten Bewohner im Unteren Wehrden, wohingegen die Befragten im Dichterviertel geteilter Meinung sind.[972]

Abbildung 41: Was würden Sie spontan sagen: Leben Sie gerne an Ihrem jetzigen Wohnstandort? – in %



[972] Vgl. Abbildung 41.

Die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation ist mit einem Indexwert von 72,3 Punkten insgesamt als eher positiv einzuschätzen, wobei die Befragten im Dichterviertel mit ihrer Wohnsituation insgesamt wesentlich zufriedener sind als die Befragten im Unteren Wehrden: Der entsprechende Indexwert der befragten Bewohner im Unteren Wehrden erlangt 69,6 Punkte, während die Befragten im Dichterviertel ihre Wohnsituation insgesamt mit 75 Punkten bewerten. Die Zufriedenheitsdiskrepanz zwischen den Quartieren ist als signifikant zu bezeichnen.[973]

In Abhängigkeit zum Haushaltstyp ergeben sich signifikante quartiersspezifische Unterschiede hinsichtlich der Gesamtzufriedenheit. Sowohl im Dichterviertel als auch im Unteren Wehrden weisen die unter 45-jährigen Singles oder Paare eine deutlich unterdurchschnittliche Gesamtzufriedenheit mit ihrer Wohnsituation im Quartier auf. Gegenteilig dazu entfallen die höchsten Gesamtzufriedenheitswerte im Unteren Wehrden auf Singles oder Paare im Alter von 45 Jahren und älter sowie im Dichterviertel auf die Gruppe der Senioren. Befragte, die im Dichterviertel oder im Unteren Wehrden in einem Familienhaushalt, in einem Mehr-Generationenhaushalt leben oder alleinerziehend sind, präsentieren eine (leicht) unterdurchschnittliche Gesamtzufriedenheit mit ihrer Wohnsituation. Dies gilt insbesondere für die Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten im Unteren Wehrden.[974]

Weitergehend ergibt sich für beide Quartiere, dass die Gesamtzufriedenheit signifikant mit der Kaufkraft deutlich zunimmt. Eine ausgeprägte Diskrepanz der Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation ist bereits zwischen Befragten von Haushalten niedriger und mittlerer Kaufkraft zu beobachten, welches vor allem für das Dichterviertel gilt.[975]

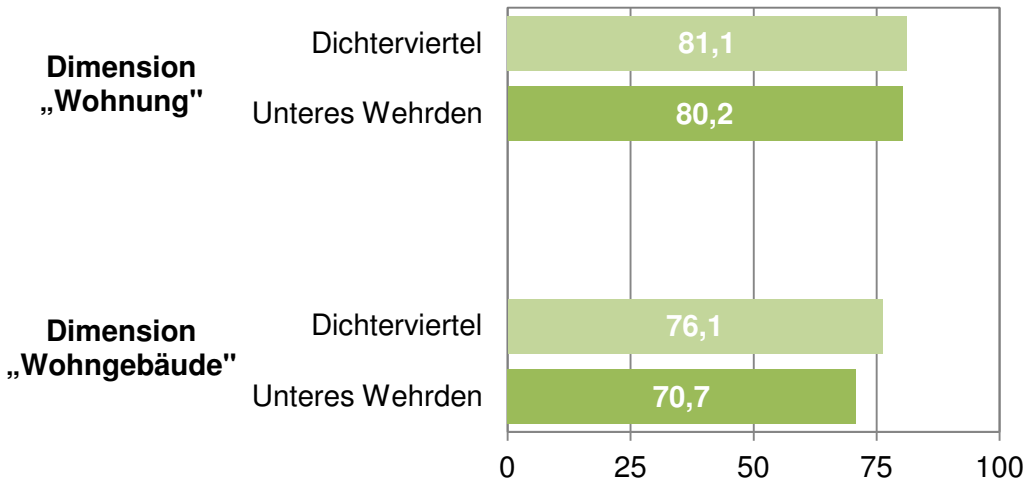
Die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation steht aber weniger im Zusammenhang mit einem Migrationshintergrund der befragten Quartiersbewohner. Die Gesamtzufriedenheit der Personen mit Migrationshintergrund weicht in beiden Quartieren von den restlichen Bewohnern nur leicht nach unten ab. Dieser Befund kann auf Basis eines Korrelationskoeffizienten als signifikant deklariert werden.[976]

[973] Vgl. Tabelle 97 im Anhang B.
[974] Vgl. Tabelle 98 im Anhang B.
[975] Vgl. Tabelle 99 im Anhang B.
[976] Vgl. Tabelle 100 im Anhang B.

Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“

Der Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ schneidet mit einem Indexwert von 76,1 Punkten insgesamt sehr positiv ab. Dabei zeichnet sich ab, dass die Befragten mit ihrer Wohnung insgesamt zufriedener sind als mit dem Zustand ihres Wohngebäudes. Bezogen auf die Dimension „Wohnung“ ist zwischen den Quartieren nur ein marginaler Zufriedenheitsunterschied festzustellen, wohingegen die Zufriedenheit der Bewohner im Unteren Wehrden mit dem Wohngebäude deutlich unter jener der Befragten des Dichterviertels liegt. Die quartiersspezifischen Zufriedenheitsdifferenzen sind unter Berücksichtigung eines Signifikanzniveaus von 5 Prozent als signifikant zu deklarieren.[977]

Abbildung 42: Zufriedenheitsindizes für die Dimension „Wohnung“ und Dimension „Wohngebäude“ nach Quartier



Gründe für die Zufriedenheitsdifferenzen hinsichtlich der Dimension „Wohngebäude“ liegen zwischen den beiden Quartieren vor allem in einer signifikant schlechteren Bewertung der Fassadengestaltung und der Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude. Gerade die Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude werden neben dem baulichen Zustand von den Befragten im Unteren Wehrden in Bezug auf das Wohngebäude als besonders wichtig eingeschätzt. Allgemein zeigt sich, dass sowohl die Befragten im Dichterviertel als auch die Befragten im Unteren Wehrden Wohnungsmerkmalen eine höhere Bedeutung beimessen als Merkmalen des Wohngebäudes.[978]

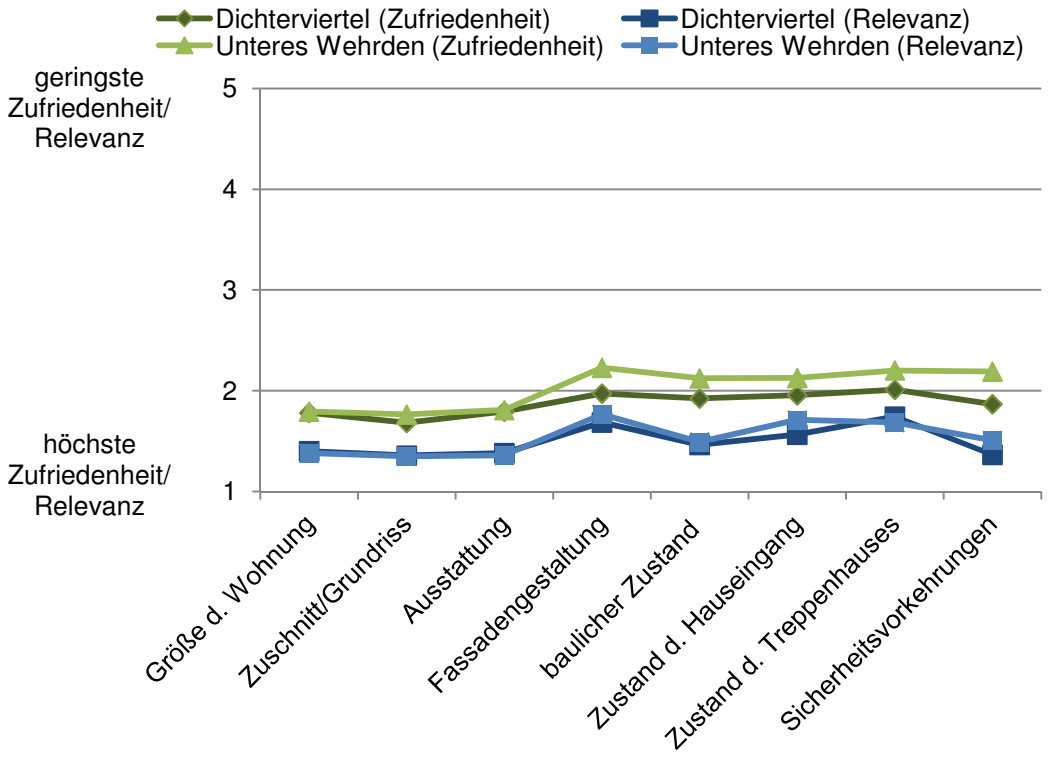
[977] Vgl. Abbildung 42 sowie Tabellen 101 bis 102 im Anhang B.
[978] Vgl. Abbildung 43 sowie Tabelle 103 und Tabelle 104 im Anhang B.

Nachweislich ergeben sich aber nur marginale Unterschiede in den Relevanzeinschätzungen zwischen den Bewohnern der Quartiere, deren Signifikanz zudem eingeschränkt ist.[979] Vielmehr sind differierende Relevanzeinschätzungen Ausdruck unterschiedlicher Anspruchshaltungen einzelner Nachfragegruppen, die unabhängig vom Quartierskontext zu sehen sind: In Abhängigkeit von Lebenszyklus und vertretenem Wohnkonzept ergeben sich signifikante differierende Relevanzeinschätzungen hinsichtlich Wohnung und Wohngebäude.[980]

So messen Singles oder Paare unter 30 Jahren sowie Familien und Alleinerziehende der Größe ihrer Wohnung eine erhöhte Bedeutung bei. Das Gegenteil ist bei 65 Jahre und älteren Singles oder Paaren zu beobachten. Weitergehend nehmen bauliche Aspekte sowie der Zustand des Treppenhauses und des Hauseingangsbereichs bei unter 30-jährigen Singles oder Paaren einen vergleichsweise hohen Stellenwert ein. Tendenziell ist zu beobachten, dass Vertreter eines anspruchsvollen, häuslich-familiären oder kommunikativ-dynamischen Wohnkonzepts der Wohnung und baulichen Aspekten mehr Relevanz beimessen. Während die Beschaffenheit der Wohnung und der Zustand des Wohngebäudes für Anspruchsvolle von annähernd gleichrangiger hoher Bedeutung sind, spielt für die Häuslich-familiären die Wohnung und für Kommunikativ-dynamische abgesehen von der Wohnungsgröße der Zustand des Wohngebäudes eine wichtigere Rolle. Eine eher geringe Anspruchshaltung in Bezug auf die Wohnung und das Wohngebäude ist dagegen für die Einfach-funktionalen kennzeichnend.[981]

[979] Vgl. Tabelle 104 im Anhang B.
[980] Vgl. Tabelle 107 und Tabelle 108 im Anhang B.
[981] Vgl. Tabelle 105 und Tabelle 106 im Anhang B.

Abbildung 43: Gegenüberstellung von Relevanz und Zufriedenheit einzelner Merkmale des Teilbereichs „Wohnung und Wohngebäude“ – Mittelwertvergleich nach Quartier



Bei den Mietern ist in den Quartieren eine signifikant verringerte Zufriedenheit – vor allem in Bezug auf das Wohngebäude – festzustellen.[982]

Quartiersspezifisch ergeben sich weiterhin signifikante Auffälligkeiten hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ in Abhängigkeit zu Haushaltstyp, Kaufkraft und vertretenem Wohnkonzept.[983]

Differenziert nach dem Haushaltstyp ist eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ in beiden Fällen vor allem bei den unter 45-jährigen Singles oder Paaren, die tendenziell einen kommunikativ-dynamischen Lebensstil pflegen und als Mieter auftreten, zu beobachten. Ihre Kritik richtet sich sowohl an die Dimension „Wohnung“ als auch an die Dimension „Wohngebäude“. Unterdessen zählen die über 65-jährigen Singles oder Paare in beiden Quartieren zu den zufriedensten Bewohnern. Diese wohnen ebenfalls vergleichsweise häufig zur Miete, vertreten jedoch durch ihr tendenziell solide-bescheidenes Wohnkonzept ein relativ geringes Anspruchsniveau. Die höchste Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ präsentieren aber im Unteren Wehrden die Singles oder Paare mittleren Alters. Im Dichtervier-

[982] Vgl. Tabelle 109 und Tabelle 110 im Anhang B.
[983] Vgl. Tabellen 111 bis 116 im Anhang B.

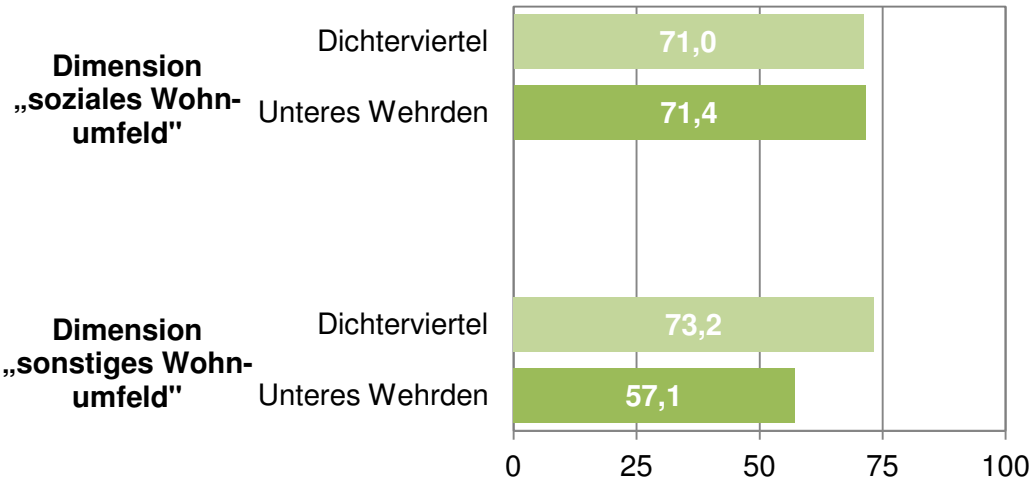
tel entfällt die höchste Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ auf Befragte aus Mehr-Generationenhaushalten, gefolgt von den Familien und Alleinerziehenden, die vermehrt ein häuslich-familiäres Wohnkonzept teilen. Gegenläufig zum Dichterviertel sind Befragte aus Mehr-Generationenhaushalten im Unteren Wehrden mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ nur unterdurchschnittlich zufrieden, welches vor allem auf die Dimension „Wohngebäude“ zurückzuführen ist. Dieses Resultat ist angesichts eines überdurchschnittlichen Eigentümeranteils bei Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten im Unteren Wehrden verwunderlich. Es ist anzunehmen, dass die Mehr-Generationenhaushalte angesichts ihrer relativ geringen Kaufkraft mitunter mit Modernisierungsmaßnahmen ihres Eigenheims finanziell überfordert sind. Zugleich ist auch die Zufriedenheit der Familien und Alleinerziehenden im Unteren Wehrden mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ unterdurchschnittlich ausgeprägt, wobei die Familien und Alleinerziehenden aber im Gegensatz zu den Mehr-Generationenhaushalten vergleichsweise häufig über eine mittlere Kaufkraft verfügen und verstärkt zur Miete wohnen. Im Allgemeinen ist festzustellen, dass Mitglieder von Haushalten niedriger Kaufkraft in beiden Quartieren eine deutlich geringere Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ aufweisen. Gleichwohl zählen auch die Einfach-funktionalen in beiden Quartieren zu den Unzufriedensten.[984]

Teilbereich „Wohnumfeld“

Mit 68,4 Punkten schätzen die Befragten den Teilbereich „Wohnumfeld“ insgesamt als eher mittelmäßig ein. Im Quartiersvergleich ist jedoch eine signifikante Diskrepanz der Zufriedenheit in Bezug auf diesen Teilbereich festzustellen. So bewerten die Befragten des Dichterviertels den Teilbereich „Wohnumfeld“ mit 72,0 Punkten als positiv, wohingegen die Bewertung der Bewohner im Unteren Wehrden mit 64,8 Punkten eher mäßig ausfällt.[985] Dabei erlangt die Dimension „soziales Wohnumfeld“ unabhängig vom Quartier eine vergleichsweise positive Bewertung.[986]

[984] Vgl. Tabellen 111 bis 118 im Anhang B.
[985] Vgl. Tabelle 119 und Tabelle 120 im Anhang B.
[986] Vgl. Abbildung 44 und Tabelle 120 im Anhang B.

Abbildung 44: Zufriedenheitsindizes für die Dimension „soziales Wohnumfeld“ und Dimension „sonstiges Wohnumfeld“ nach Quartier



Auch auf Merkmalsebene der Dimension „soziales Wohnumfeld“ treten nur marginale Quartiersunterschiede auf: Sowohl die Relevanz- als auch Zufriedenheitseinschätzungen ähneln einander. Lediglich die Relevanzeinschätzungen hinsichtlich Image der Wohngegend und Sicherheit im Wohnumfeld variieren signifikant mit dem Quartier. So erlangt der Sicherheitsaspekt im Unteren Wehrden eine geringere Bedeutung als im Dichterviertel, während das Image des Quartiers mehr Wertschätzung im Unteren Wehrden erfährt.[987] Neben den Aspekten Sicherheit und Sauberkeit räumen die Befragten allgemein der Hausgemeinschaft und dem nachbarschaftlichen Wohnumfeld einen vergleichsweise hohen Stellenwert für ihre Wohnzufriedenheit ein.[988]

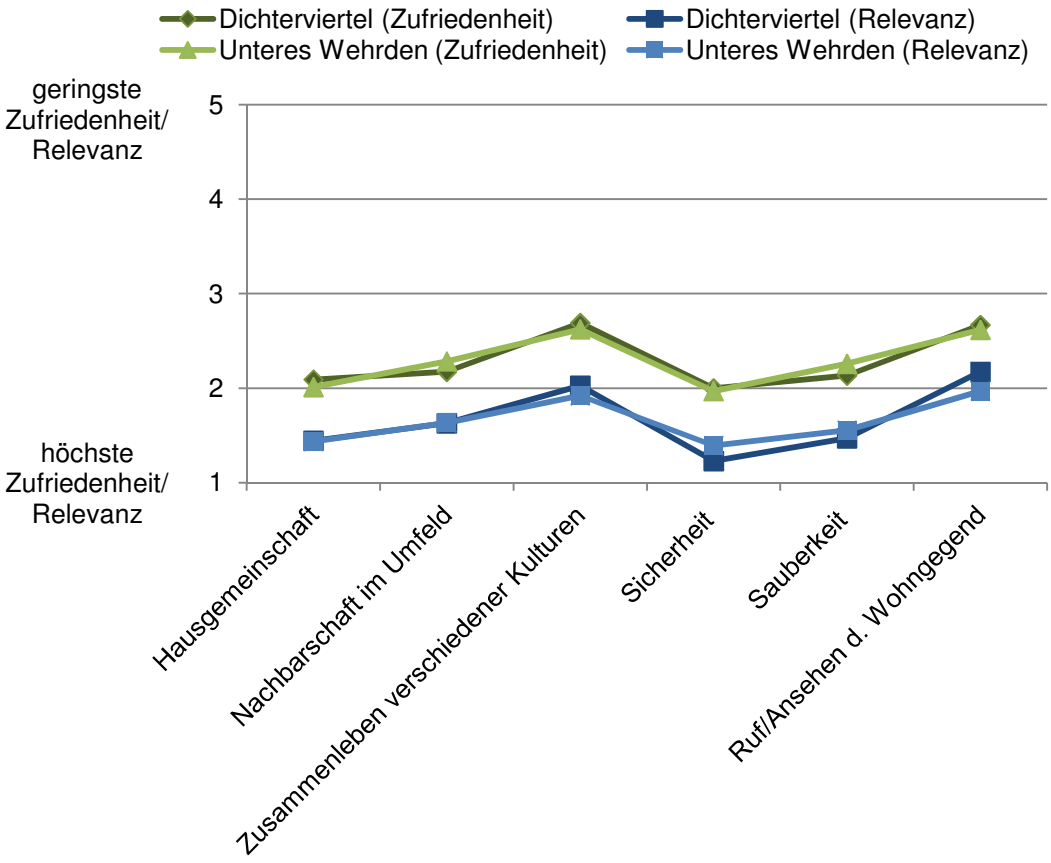
Tendenziell ist zu beobachten, dass vor allem Familien, gefolgt von Mehr-Generationenhaushalten und Senioren gesteigerten Wert auf die Sozialstruktur ihres Wohnumfelds legen, während Gegenteiliges auf unter 45-jährige Singles oder Paare zutrifft. Folglich räumen vor allem Vertreter eines häuslich-familiären Wohnkonzepts neben Anspruchsvollen dem sozialen Wohnumfeld einen erhöhten Stellenwert ein, wohingegen Kommunikativ-dynamische das soziale Wohnumfeld als weniger relevant ansehen. Weitergehend erachten die Kommunikativ-dynamischen, häufig vertreten durch unter 45-jährige Singles oder Paare, das Zusammenleben verschiedener Kulturen als Bereicherung. Auch stufen Familien, die vergleichsweise häufig über einen Migrationshintergrund verfügen, das Zu-

[987] Vgl. Tabelle 121 und Tabelle 122 im Anhang B.
[988] Vgl. Abbildung 45.

sammenleben verschiedener Kulturen als besonders wichtig für ihre Wohnzufriedenheit ein.[989]

Obgleich innerhalb der Dimension „soziales Wohnumfeld“ das nachbarschaftliche Wohnumfeld und vor allem die Hausgemeinschaft in beiden Quartieren vergleichsweise positiv bewertet werden, schränken die befragten Bewohner ihre Zufriedenheit jedoch in Bezug auf das Zusammenleben verschiedener Kulturen deutlich ein, welches ihnen aber in Bezug auf die Hausgemeinschaft und das nachbarschaftliche Wohnumfeld weniger wichtig ist.[990]

Abbildung 45: Gegenüberstellung von Relevanz und Zufriedenheit einzelner Merkmale der Dimension „soziales Wohnumfeld“ – Mittelwertvergleich nach Quartier



[989] Vgl. Tabelle 123 bis 126 im Anhang B. Aufgrund marginaler Unterschiede hinsichtlich der quartiersspezifischen Relevanzeinschätzungen erfolgt keine Gebietsdifferenzierung nach einzelnen Bewohnergruppen (vgl. Tabelle 122 im Anhang B und Abbildung 45). Die aufgezeigten teilgruppenspezifischen Relevanzeinschätzungen auf der Gesamtebene aller Befragten können als signifikant deklariert werden (vgl. Tabelle 125 und Tabelle 126 im Anhang B).

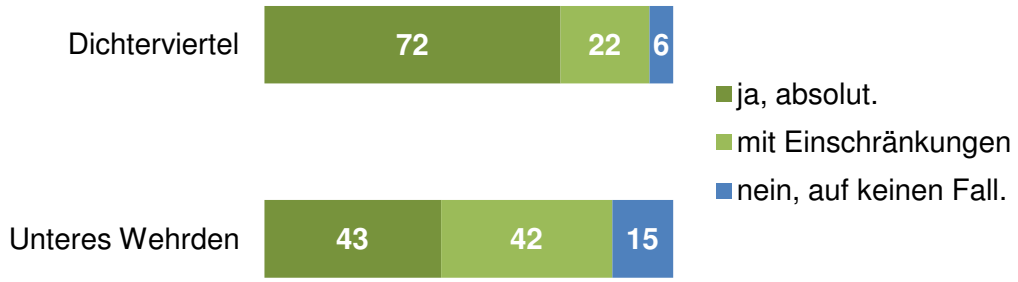
[990] Vgl. Abbildung 45.

Während im Dichterviertel die Angehörigen von Familien oder Mehr-Generationenhaushalten tendenziell mit dem sozialen Wohnumfeld am zufriedensten sind, zeigt sich ein eher gegenteiliges Bild im Unteren Wehrden. Dort präsentieren Befragte von Familien oder Mehr-Generationenhaushalten neben unter 45-jährigen Singles oder Paaren als unzufriedenste Bewohnergruppe eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Dimension „soziales Wohnumfeld". Die unter 45-jährigen Singles oder Paare im Unteren Wehrden bewerten generell alle Merkmale der Dimension „soziales Wohnumfeld" unterdurchschnittlich. Ihre Hauptkritik richtet sich dabei auf das soziale Miteinander, das Zusammenleben verschiedener Kulturen sowie den Ruf des Wohnumfelds und weniger auf die Aspekte Sicherheit und Sauberkeit. Ähnliche Kritikpunkte erheben auch Angehörige von Mehr-Generationenhaushalten, wobei sie zusätzlich noch den Sicherheitsaspekt anführen. Die höchste Zufriedenheit mit der Dimension „soziales Wohnumfeld" entfällt im Unteren Wehrden auf Singles oder Paare, die 45 Jahre und älter sind. Konträr dazu ist im Dichterviertel zu beobachten, dass Singles oder Paare im Alter zwischen 45 und unter 65 Jahren, gefolgt von Singles oder Paaren in der Konsolidierungsphase mit dem sozialen Wohnumfeld vergleichsweise unzufrieden sind. Ihre Kritik richtet sich vor allem an die Nachbarschaft insgesamt, das Zusammenleben verschiedener Kulturen und den Ruf des Wohnumfelds. Die teilgruppenspezifischen Zufriedenheitsunterschiede hinsichtlich des sozialen Wohnumfelds können überwiegend als signifikant bestimmt werden.[991]

Mehrheitlich bestätigen die Befragten (relativ) intakte Nachbarschaftsnetzwerke, so dass sie bei alltäglichen Problemen wie zum Beispiel Einkaufshilfe oder Kinderbetreuung Unterstützung in der Nachbarschaft finden können, welches besonders von Befragten im Dichterviertel bejaht wird, während befragte Bewohner im Unteren Wehrden auf die Frage nach Nachbarschaftshilfen dies vermehrt einschränken.[992]

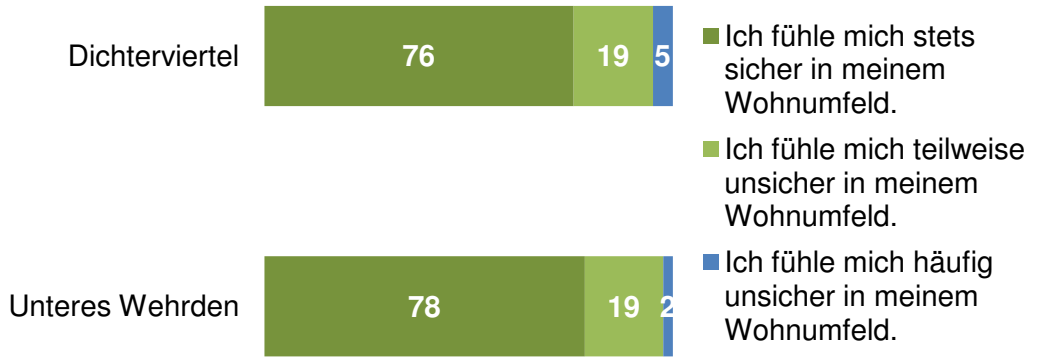
[991] Vgl. Tabelle 127 bis 132 im Anhang B.
[992] Vgl. Abbildung 46.

Abbildung 46: Vorhandensein von Nachbarschaftsnetzwerken nach Quartier – in %



Eng verbunden mit dem sozialen Wohnumfeld sind auch die als wichtig eingeschätzten Aspekte Sauberkeit und Sicherheit, die insgesamt eher positiv bewertet werden, wobei der Aspekt Sicherheit in beiden Quartieren mehr überzeugt.[993] Infolgedessen wird im Dichterviertel die Arbeit des Revierservices gelobt, dessen Aufgabe darin besteht, für Ordnung und Sauberkeit im Quartier zu sorgen.[994]
In Abhängigkeit zum Quartierskontext kann kein Zusammenhang hinsichtlich des Sicherheitsempfindens vor Ort herausgestellt werden: Jeweils drei Viertel der Befragten in beiden Quartieren verneinen die Frage, ob sie sich in ihrem Wohnumfeld unsicher fühlen. Gleichwohl äußert jeder Fünfte in beiden Quartieren, dass er sich teilweise unsicher fühle.[995]

Abbildung 47: Sicherheitsempfinden nach Quartier – in %



[993] Vgl. Abbildung 45. Eine signifikante Quartiersabhängigkeit hinsichtlich der Beurteilung dieser Aspekte kann nicht herausgestellt werden (vgl. Tabelle 121 im Anhang B).
[994] Vgl. zu näheren Erläuterung des Revierservices Kapitel 4.2.3.1. Die Bewertung ist der Tabelle 133 im Anhang B zu entnehmen.
[995] Vgl. Abbildung 47 sowie Tabelle 134 im Anhang B.

Ausgehend von den Detailanalysen zur Begründung von Unsicherheitsempfinden wird deutlich, dass diese vielfach Ausdruck von Ressentiments sind: Das Unsicherheitsempfinden der Befragten resultiert im Allgemeinen verstärkt aus dem Zusammenleben verschiedener Kulturen, Erfahrungen mit bzw. Angst vor möglicher Kriminalität und „herumlungernden" Personen – vor allem von Jugendlichen.[996] So zählen auch Pöbeleien oder Belästigungen insgesamt nach Lärmbelästigungen und unfreundlichem Verhalten der Nachbarn zu den am häufigsten genannten Gründen für Nachbarschaftsprobleme. Die Anlässe für Nachbarschaftsstreitigkeiten sind quartiersspezifisch größtenteils nicht signifikant zu differenzieren.[997]

Weitergehend stellen leerstehende Wohnungen für die Befragten einen Faktor für Unsicherheitsempfinden und Unbehagen dar, weil sich diese ihrer Ansicht nach zu Treffpunkten von „herumlungernden" Personen und Zielen von Vandalismus entwickeln.[998] Insgesamt sehen 15 Prozent der Befragten den Umfang an Leerständen (eher) problematisch. Das Ausmaß an Leerständen empfinden vermehrt die Bewohner im Dichterviertel als störend. Dieser Befund ist jedoch statistisch nicht signifikant.[999]

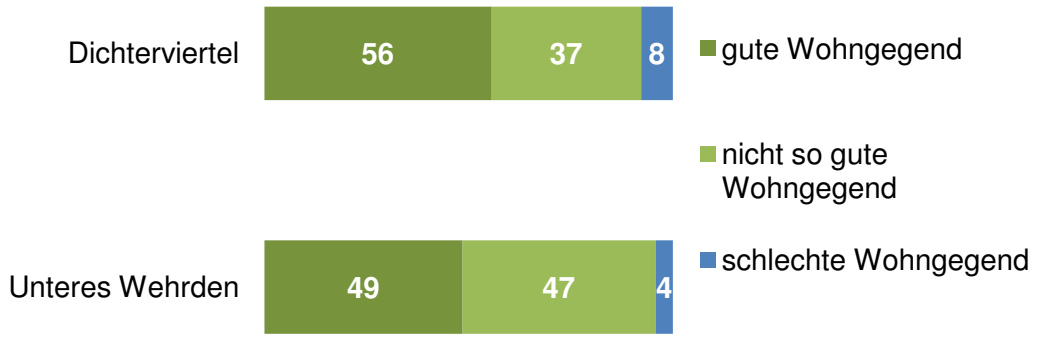
Jeweils jeder fünfte Befragte in beiden Quartieren vertritt die Ansicht, dass sein Quartier bei Außenstehenden einen (eher) schlechten Ruf genießt.[1000] Selbst betrachten jedoch 52 Prozent aller Befragten ihr Quartier insgesamt als eine gute Wohngegend, 42 Prozent als eine nicht so gute Wohngegend und 6 Prozent schätzen ihr Quartier als eine schlechte Wohngegend ein. Dabei sind vor allem die Bewohner des Dichterviertels von ihrem Quartier als eine gute Wohngegend überzeugt, während die Befragten im Unteren Wehrden vergleichsweise häufig auch die vermutete Fremdeinschätzung ihres Quartiers als eine „nicht so gute Wohngegend" teilen. Der quartiersspezifsche Befund zur Einschätzung des Wohnumfelds kann auf Basis eines eher schwachen Kontingenzkoeffizienten als signifikant bestimmt werden.[1001]

---

[996] Vgl. Tabelle 135 im Anhang B. Signifikante Quartierszusammenhänge können hinsichtlich der Gründe für Unsicherheit nicht ermittelt werden (vgl. Tabelle 135 im Anhang B).
[997] Vgl. Tabelle 136 im Anhang B.
[998] Diese Erkenntnis ist auf Basis von Detailanalysen zur Begründung von Unsicherheitsempfinden gewonnen worden und steht beispielhaft für zentrale Nennungen der Kategorie „herumlungernde Personen" (vgl. Tabelle 135 im Anhang B). Um die Antworten auf die offene Fraggestellung nach Gründen für Unsicherheitsempfinden quantifizieren zu können, sind inhaltsähnliche Nennungen zu einer Kategorie zusammengefasst worden.
[999] Vgl. Tabelle 137 im Anhang B.
[1000] Vgl. Tabelle 138 im Anhang B. Ein signifikanter Quartierszusammenhang kann dabei nicht ermittelt werden (vgl. Tabelle 121 im Anhang B).
[1001] Vgl. Abbildung 48 und Tabelle 139 im Anhang B.

In beiden untersuchten Quartieren ist zu beobachten, dass tendenziell mit steigender Kaufkraft die Zustimmung zum Quartier als gute Wohngegend zurückgeht. Ferner beurteilen Befragte mit einer gehobenen bzw. hohen Kaufkraft ihre Wohngegend vermehrt als eine nicht so gute bzw. „schlechte" Wohngegend. Zu dieser Einschätzung gelangen auch tendenziell Personen mit einem familiären Haushaltskontext.[1002]

Abbildung 48: Einschätzung des Wohnumfelds nach Quartier – in %



Die signifikante Diskrepanz der Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnumfeld" zwischen den Bewohnern der beiden Quartiere resultiert aus der Dimension „sonstiges Wohnumfeld": Während die Befragten des Dichterviertels das sonstige Wohnumfeld positiv bewerten, ist eine sehr mäßige Bewertung im Unteren Wehrden auffällig.[1003] Dabei stellt sich weniger die Infrastruktur als vielmehr das optische Erscheinungsbild und der Freizeit- bzw. Erholungswert als diskriminierendes Merkmal der Zufriedenheit heraus. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und auch die sozialen Infrastrukturen wie Kindertagesstätten in unmittelbarer Umgebung werden in beiden Quartieren vergleichsweise positiv eingestuft. Unterdessen bewerten die befragten Bewohner im Unteren Wehrden den Nutzwert der Außenflächen, die Spielmöglichkeiten und den Zustand der Wohngebäude im Wohnumfeld als eher mäßig. Gerade in Bezug auf den Nutzwert der Außenflächen und die Spielmöglichkeiten besteht dadurch bei den Bewohnern im Unteren Wehrden eine im Vergleich hohe Diskrepanz zwischen Relevanz- und Zufriedenheitseinschätzungen. Noch stärker ist diese Diskrepanz zwischen Wunsch und Realität in Bezug auf Beeinträchtigungen vor allem durch Verkehrsbelastungen bei Bewohnern des Unteren Wehrden ausgeprägt: Die

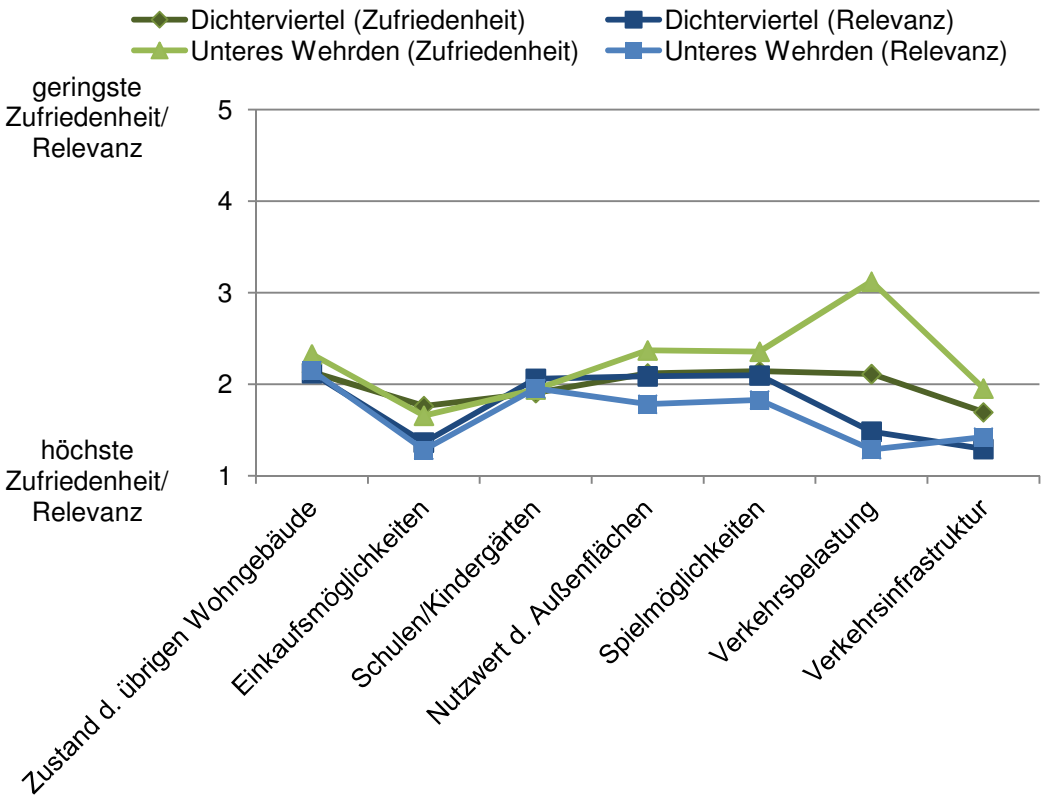
[1002] Vgl Tabellen 140 bis 143 im Anhang B. Die teilgruppenspezifischen Einschätzungen der Wohngegend sind unter Berücksichtigung von Kontingenzkoeffizienten als signifikant zu deklarieren (vgl. Tabelle 140 bis 143 im Anhang B).
[1003] Vgl. Abbildung 44 und Tabelle 120 im Anhang B.

Bewohner dort sehen sich vermehrt starken Beeinträchtigungen ausgesetzt und messen zugleich einer gewünschten Reduzierung eine vergleichsweise hohe Bedeutung bei. Gleichwohl besteht auch in abgeschwächter Weise im Dichterviertel in Bezug auf Beeinträchtigungen die höchste Diskrepanz zwischen Anspruch und Zufriedenheit. Die angeführten quartiersbezogenen Unterschiede hinsichlich der Relevanz- und Zufriedenheitseinschätzungen können in weiten Teilen als signifikant deklariert werden.[1004]

Auf Gesamtebene ist zu beobachten, dass tendenziell Familien und Angehörige von Mehr-Generationenhaushalten einen gesteigerten Anspruch an die Siedlungsstruktur und die familienbezogene Infrastruktur formulieren. Gleichzeitig legen Angehörige von Familienhaushalten neben Singles oder Paaren unter 30 Jahren mehr Wert auf den Zustand der Wohngebäude im Wohnumfeld. Insofern ist vor allem bei Häuslich-familiären eine erhöhte Wertschätzung dieser Wohnumfeldmerkmale festzustellen. Eine herausragende Anspruchshaltung an das Wohnumfeld präsentieren jedoch die Anspruchsvollen. Das Gegenteil trifft auf Einfach-funktionale und Solide-bescheidene zu.[1005]

[1004] Vgl. Abbildung 49 sowie Tabelle 121 und 122 im Anhang B.
[1005] Vgl. Tabellen 123 bis 126 im Anhang B. Die teilgruppenspezifischen Relevanzeinschätzungen können größtenteils als signifikant deklariert werden (vgl. Tabelle 125 und Tabelle 126 im Anhang B).

Abbildung 49: Gegenüberstellung von Relevanz und Zufriedenheit einzelner Merkmale der Dimension „sonstiges Wohnumfeld“ – Mittelwertvergleich nach Quartier



Sowohl im Dichterviertel als auch im Unteren Wehrden sind die Singles oder Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren mit ihrem sonstigen Wohnumfeld vergleichsweise unzufrieden. Ein gegenteiliges Bild zeigt sich bei den Familien und Alleinerziehenden sowie Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten.

Teilbereich „Rolle des Vermieters“

Die Einflussnahme des Vermieters auf die Quartiersentwicklung ist in der Regel durch die verwalteten Wohnungsbestände in dem betreffenden Quartier begrenzt. Gerade Wohnungsunternehmen können einerseits investiv im Bereich der Gebäudemodernisierung, aber auch andererseits durch Maßnahmen für die soziale Stabilisierung einen Beitrag für die Quartiersentwicklung leisten.

Die heterogene Vermietungsstruktur im Unteren Wehrden erfordert jedoch auch eine Differenzierung des subjektiv empfundenen Engagements des Vermieters nach privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen. Während die deutliche Mehrheit der befragten Mieter im Dichterviertel ihre Wohnung von einem Wohnungsunternehmen angemietet hat, treten im Unteren Wehrden vermehrt Miet-

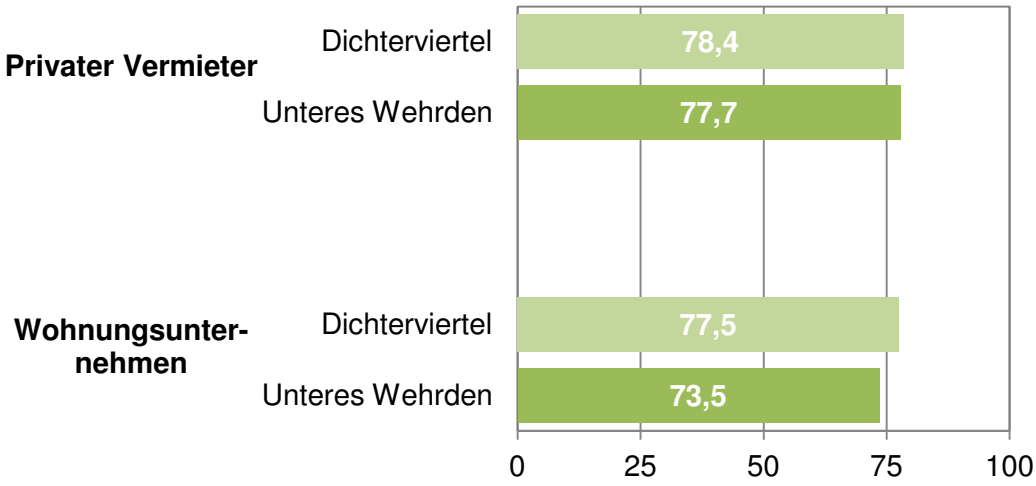
verhältnisse bei einem privaten Vermieter auf, welches aber für die eher ländlichen und kleinstädtischen Wohnungsstrukturen im Saarland typisch ist.[1006]

Der Vermieter wird in beiden Quartieren positiv bewertet, wobei dies besonders für das Dichterviertel zutrifft. Hinsichtlich der Beurteilung des Vermieters kann jedoch kein signifikanter quartiersspezifischer Zusammenhang ermittelt werden.[1007] In beiden Quartieren wird vor allem der Kontakt mit dem Vermieter in Bezug auf Beschwerden oder Anfragen positiv bewertet. Die Auswahl neuer Mieter und damit der Beitrag zu einer ausgewogenen Nachbarschaft wird von den Mietern in beiden Quartieren als ausbaufähig betrachtet. Im Quartiersvergleich ist aber eine signifikant differierende Zufriedenheit sowohl mit dem Engagement des Vermieters im Wohnumfeld als auch bei der Instandhaltung der Wohngebäude durch den Vermieter zu erkennen. Während die Mieter im Dichterviertel diese Aspekte vergleichsweise positiv bewerten, kritisieren die Mieter im Unteren Wehrden vor allem das aus ihrer Sicht mangelnde Engagement ihres Vermieters im Quartier.[1008]

Eine Differenzierung nach Vermietertyp ergibt für das Dichterviertel nur marginale Zufriedenheitsunterschiede zwischen Mietern von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern, deren Signifikanz zudem auf Ebene des Teilbereichsindexes nicht bestätigt werden kann.[1009] Dabei wird die Auswahl von Neu-Mietern bei einem Wohnungsunternehmen durch bisherige Mieter vermehrt beanstandet. Auch sehen es Mieter eines Wohnungsunternehmens weniger als gegeben an, dass ihr Vermieter „immer ein offenes Ohr für seine Mieter“ habe. Dem vermietenden Wohnungsunternehmen attestieren die jeweiligen Mieter im Dichterviertel allerdings ein vergleichsweise positives Engagement im Quartier. Die identifizierten Unterschiede können in Bezug auf das Engagement des Vermieters im Quartier sowie die Auswahl neuer Mieter als signifikant untermauert werden.[1010]

[1006] Vgl. Abbildung 55 und Otto-Blume-Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik, S. 223.
[1007] Vgl. Tabelle 144 im Anhang B.
[1008] Vgl. Tabelle 145 und Tabelle 146 im Anhang B.
[1009] Vgl. Abbildung 50 und Tabelle 147 im Anhang B.
[1010] Vgl. Tabelle 148 und Tabelle 149 im Anhang B.

Abbildung 50: Zufriedenheitsindizes für den Teilbereich „Rolle des Vermieters“ nach Quartier und Vermietertyp



Obgleich sich die Zufriedenheit mit dem Vermieter zwischen Mietern eines Wohnungsunternehmens und eines privaten Vermieters im Unteren Wehrden weitaus heterogener darstellt, liegt dies vermehrt an Servicemerkmalen des vermietenden Wohnungsunternehmens und weniger am Quartiersengagement. Vielmehr vermissen die befragten Mieter seitens des privaten Vermieters ein Engagement im Quartier, welches als signifikanter Unterschied deklariert werden kann. Ähnlich wie im Dichterviertel beanstanden die Mieter eines Wohnungsunternehmens jedoch vermehrt die Mieterauswahl, wobei dieser Zufriedenheitsunterschied jedoch keine Signifikanz aufweist.[1011]

[1011] Vgl. Abbildung 50 sowie Tabelle 147, Tabelle 150 und Tabelle 151 im Anhang B. Auf Ebene des Teilbereichs kann kein signifikanter Unterschied hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Vermieter zwischen Mietern von Wohnungsunternehmen und Mietern von privaten Vermietern herausgestellt werden. Allerdings ergeben sich auf Merkmalsebene signifikante Unterschiede (vgl. Tabelle 147 und Tabelle 151 im Anhang B).

4.4.4. Quartiersmaßnahmen

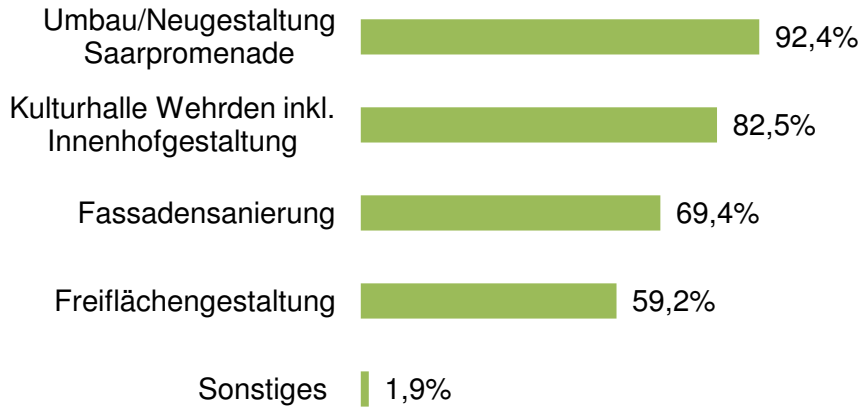
Die Quartiersentwicklungsmaßnahmen in den ausgewählten Quartieren, jeweils koordiniert durch ein kommunales Quartiersmanagement, beabsichtigen einerseits eine bauliche Aufwertung oder verfolgen andererseits sozialintegrative Ziele.

Bauliche Maßnahmen

Im Gegensatz zum Dichterviertel besteht die Quartiersstrategie für das Untere Wehrden sowohl aus baulichen als auch sozialintegrativen Maßnahmen.
Mehrheitlich geben die Befragten im Unteren Wehrden an, zumindest eine der aufgeführten Maßnahmen im städtebaulichen Erscheinungsbild des Quartiers wahrgenommen zu haben.[1012] Dabei ist den Befragten vor allem der Umbau der Saarpromenade und der Kulturhalle im Bewusstsein geblieben. Unterdessen haben die Befragten Fassadensanierungen oder die Freiflächengestaltung weitaus weniger wahrgenommen, wobei den adressierten Eigentümern des Fassadensanierungsprogramms dieses weniger bekannt ist als Mietern.[1013] Die Adressaten des Fassadensanierungsprogramms sind mit der Umsetzung des Programms zudem weniger zufrieden als die Mieter. Dieser Befund kann jedoch nicht als signifikant deklariert werden.[1014] Mieter und Eigentümer sind sich jedoch mehrheitlich darüber einig, dass das Fassadensanierungsprogramm zu einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Unteren Wehrden beigetragen hat.[1015]

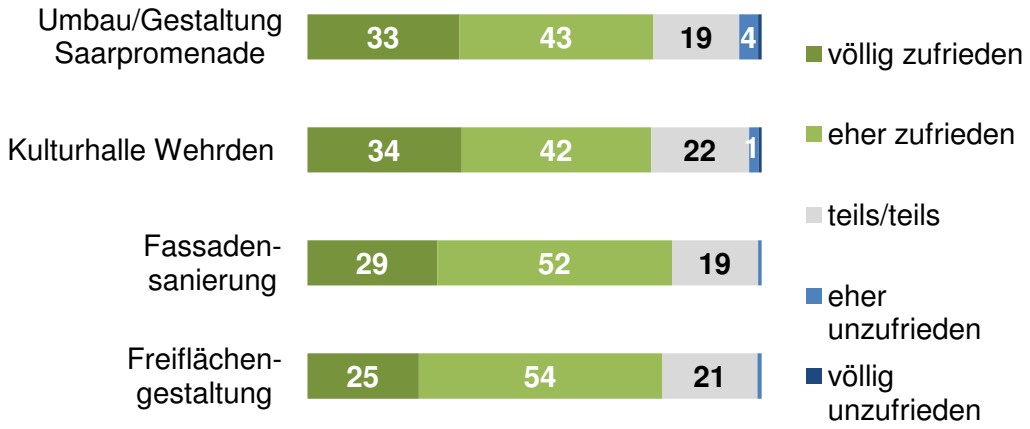
[1012] Vgl. Tabelle 152 im Anhang B.
[1013] Vgl. Abbildung 51 sowie Tabelle 153 im Anhang B. Für die differierende Wahrnehmung des Fassadensanierungsprogramms in Abhängigkeit zum Wohnverhältnis kann jedoch keine Signifikanz nachgewiesen werden (vgl. Tabelle 153 im Anhang B).
[1014] Vgl. Tabelle 154 im Anhang B.
[1015] Vgl. Tabelle 155 im Anhang B. In Abhängigkeit zum Wohnverhältnis kann kein signifikanter Zusammenhang in Bezug auf die beurteilte Wirksamkeit des Fassadensanierungsprogramms herausgestellt werden (vgl. Tabelle 155 in Anhang B).

Abbildung 51: Bekanntheitsgrad baulicher Maßnahmen im Unteren Wehrden – Mehrfachnennungen möglich



Mit den angestoßenen baulichen Maßnahmen sind die Befragten im Unteren Wehrden insgesamt mehrheitlich (eher) zufrieden.[1016] Entsprechend vertreten jeweils zwei Drittel die Auffassung, dass der Umbau der Saarpromenade oder der Kulturhalle zu einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beigetragen hat. Bezogen auf die Freiflächengestaltung und die Fassadensanierung attestieren dies sogar ca. jeweils drei Viertel derjenigen Befragten, denen die entsprechenden Maßnahmen bekannt sind.[1017]

Abbildung 52: Zufriedenheit mit den einzelnen baulichen Maßnahmen im Unteren Wehrden – gefilterte Ergebnisse in %



[1016] Vgl. Abbildung 52.
[1017] Vgl. Tabelle 156 im Anhang B.

Sozialintegrative Maßnahmen

Insgesamt bejahen vergleichsweise wenige Bewohner, relativ regelmäßig einer ehrenamtlichen Tätigkeit nachzugehen, wobei dies signifikant auf Befragte im Unteren Wehrden zutrifft. Weniger als 10 Prozent der Befragten in dem jeweiligen Quartier geben an, sehr oft oder oft ehrenamtlich tätig zu sein. 22 Prozent der Befragten im Dichterviertel führen ein Ehrenamt gelegentlich aus. Unterdessen bestätigen nur 9 Prozent der befragten Bewohner im Unteren Wehrden ein gelegentliches Ehrenamt.[1018]

Gerade sozialintegrative Entwicklungsmaßnahmen in den Quartieren setzen auf die (ehrenamtliche) Partizipation der Bewohner. Bezogen auf den Mikroraum des Quartiers lehnt jeder dritte Befragte im Dichterviertel und jeder vierte befragte Bewohner im Unteren Wehrden es ab, sich unter jeglichen Umständen an der Quartiersarbeit zu beteiligen oder sich für sein Quartier zu engagieren. Auffällig ist weiterhin, dass Befragte im Unteren Wehrden entweder weniger am Gemeinwesen des Quartiers interessiert sind oder ihre private Situation keinen Raum für ein Quartiersengagement lässt, wohingegen Befragte im Dichterviertel es vergleichsweise häufig als wichtig empfinden, sich im Quartier zu engagieren. Im Gegensatz zu den Befragten im Dichterviertel haben die Befragten im Unteren Wehrden scheinbar auch vermehrt resigniert, etwas verändern zu können. Die Befunde zum Quartiersengagement können als signifikant herausgestellt werden.[1019]

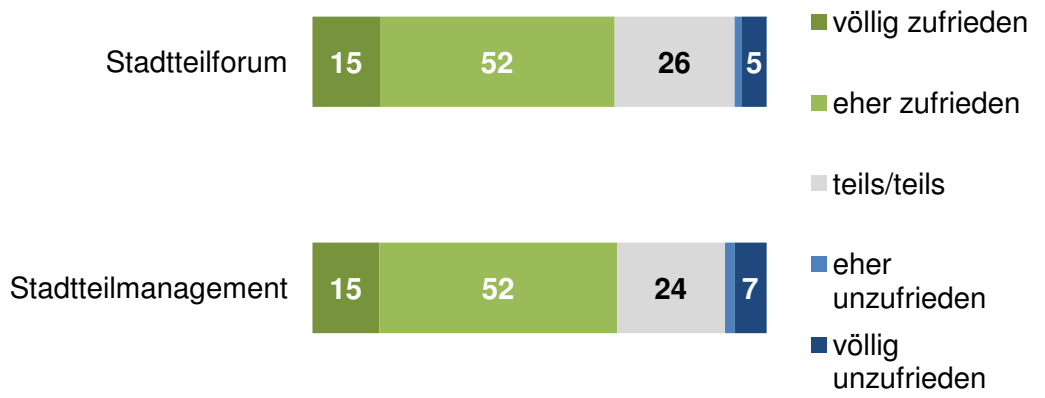
Grundlage einer Partizipation an der Quartiersgestaltung bzw. an dem Quartiersleben ist die Kenntnis von Beteiligungsmöglichkeiten. Bezogen auf das Untere Wehrden gibt jeder Dritte an, das Stadtteilforum als Instrument der Quartiersarbeit zu kennen. Die Bewohner, denen das Stadtteilforum ein Begriff ist, assoziieren damit in erster Linie eine Interessenvertretung, Engagement für die Wohnqualität im Quartier und die Umsetzung von Projekten bzw. die Durchführung von Veranstaltungen.[1020] Mehrheitlich sind sie weiterhin mit der Arbeit des Stadtteilforums (eher) zufrieden, obgleich jeder Vierte von ihnen eine geteilte Meinung dazu

[1018] Vgl. Tabelle 157 im Anhang B.
[1019] Vgl. Tabelle 158 im Anhang B.
[1020] Vgl. Tabelle 159 im Anhang B. Sofern eine Kenntnis des Stadtteilforums bei den Befragten vorgelegen hat, sollten nach Möglichkeit diesbezügliche Assoziationen angegeben werden (vgl. Frage 3.5. im entsprechenden Fragebogen im Anhang). Aufgrund einer geringen Anzahl von Nennungen ist eine Klassifikation der genannten Assoziationen nicht möglich, so dass die Assoziationen nur exemplarisch auf qualitativer Ebene angeführt werden können.

anführt. Jeder zehnte Bewohner des Quartiers gibt an, das Stadtteilforum zumindest namentlich zu kennen.[1021]

Im Vergleich zum Stadtteilforum ist den Bewohnern im Unteren Wehrden die Arbeit des Stadtteilmanagements weniger bekannt.[1022] Soweit eine Kenntnis des Stadtteilmanagements vorliegt, werden damit vorwiegend städtebauliche Aufwertungsbemühungen verbunden. Die Anstrengungen des Stadtteilmanagements werden ebenfalls überwiegend geschätzt.[1023]

Abbildung 53: Zufriedenheit mit den einzelnen Instrumenten der Quartiersarbeit im Unteren Wehrden – gefilterte Ergebnisse in %



Eine wichtige Funktion für die Quartiersarbeit im Unteren Wehrden übernehmen auch der Verein „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." sowie die Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg". Dabei genießen primär die Angebote bzw. Aktivitäten des Vereins „BARIŞ" einen vergleichsweise hohen Bekanntheitsgrad bei den befragten Bewohnern gegenüber jenen der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg", welches mitunter auch in der räumlichen Nähe des Vereins „BARIŞ" zum Quartier begründet liegt.[1024] Die Bekanntheit des Vereins „BARIŞ" beruht aber bei vielen auf dem jährlichen BARIŞ-Fest und deutlich weniger auf den regelmäßigen Angeboten des Vereins.[1025]

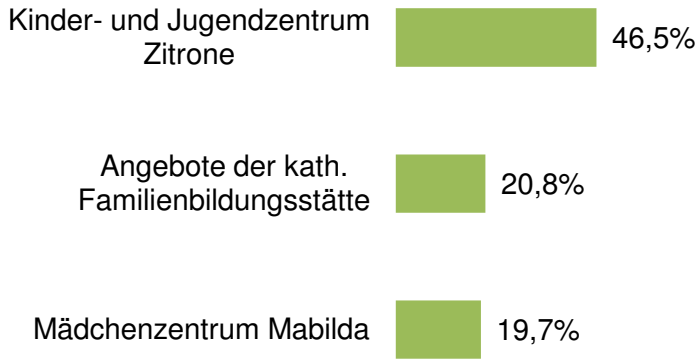
[1021] Vgl. Abbildung 53 sowie Tabelle 159 im Anhang B. Ausgehend von den offenen Nennungen zu den Assoziationen hinsichtlich des Stadtteilforums ist die Kategorie „nur namentlich bekannt" ergänzt worden.
[1022] Vgl. Tabelle 159 im Anhang B.
[1023] Vgl. Abbildung 53. Aufgrund einer geringen Anzahl von Nennungen ist eine Klassifikation der genannten Assoziationen nicht möglich, so dass die Assoziationen nur exemplarisch auf qualitativer Ebene angeführt werden können.
[1024] Vgl. Tabelle 160 im Anhang B.
[1025] Vgl. Tabelle 161 im Anhang B.

Die regelmäßigen Angebote des Vereins werden bevorzugt von Befragten mit Migrationshintergrund bzw. deren Haushaltsmitgliedern wahrgenommen, welche auch zur wesentlichen Zielgruppe des Vereins gehören.[1026] Tendenziell werden die Angebote des Vereins „BARIŞ“ von den Teilnehmern geschätzt, welches vor allem für die außerschulischen Angebote für Kinder und Jugendliche, die Beratungs- sowie Bildungsangebote gilt. Demgegenüber sind die Teilnehmer weniger mit den angebotenen Sprachkursen und den Angeboten für Frauen zufrieden. Eine vergleichsweise hohe Zufriedenheit ist auch in Bezug auf das jährliche BARIŞ-Fest festzustellen.[1027] Nicht zuletzt attestieren die Bewohner im Unteren Wehrden, dass das BARIŞ-Fest vermehrt zu einer Verbesserung des sozialen Miteinanders beigetragen habe.[1028]

Gegenüber dem Unteren Wehrden genießen die Angebote bzw. die Arbeit des Quartiersbüros im Dichterviertel einen vergleichsweise hohen Bekanntheitsgrad bei den Bewohnern, wobei ein Großteil der Befragten angibt, die Angebote nie bzw. selten zu nutzen. Diejenigen, die an den Aktivitäten des Quartiersbüros relativ regelmäßig teilnehmen, sind damit jedoch (sehr) zufrieden. Insgesamt empfinden die Bewohner des Dichterviertels die Aktivitäten des Quartiersbüros als Bereicherung für das Quartiersleben und das nachbarschaftliche Miteinander.[1029]
Neben dem Quartiersbüro befinden sich im Dichterviertel bzw. im erweiterten Einzugsbereich des Stadtteils Obermarxloh weitere Einrichtungen, die die Arbeit des Quartiersbüros mit eigenen Angeboten unterstützen bzw. ergänzen und somit auch wichtige Partner des Quartiersmanagements für dessen Arbeit im Dichterviertel darstellen. In diesem Zusammenhang genießt vor allem das Kinder- und Jugendzentrum „Zitrone“ einen hohen Bekanntheitsgrad bei den Bewohnern des Dichterviertels, welches besonders auf die Sport- und Freizeitangebote zurückzuführen ist.[1030] Die Inanspruchnahme sowohl der Sport- und Freizeitangebote als auch der Bildungsangebote dieses Kinder- und Jugendzentrums erfolgt zum Großteil regelmäßig und mit (sehr) hoher Zufriedenheit. Infolgedessen attestieren die Bewohner den Angeboten des Kinder- und Jugendzentrums, dass diese zu einer Verbesserung des sozialen Austauschs geführt haben.[1031]

[1026] Vgl. Tabelle 162 im Anhang B. Der Befund kann als signifikant deklariert werden (vgl. Tabelle 162 im Anhang B).
[1027] Vgl. Tabelle 163 im Anhang B.
[1028] Vgl. Tabelle 164 im Anhang B.
[1029] Vgl. Tabelle 165 bis 168 im Anhang B.
[1030] Vgl. Abbildung 54 sowie Tabelle 169 im Anhang B.
[1031] Vgl. Tabelle 170 bis 172 im Anhang B.

Abbildung 54: Bekanntheitsgrad weiterer Akteure im Dichterviertel – Mehrfachnennungen möglich



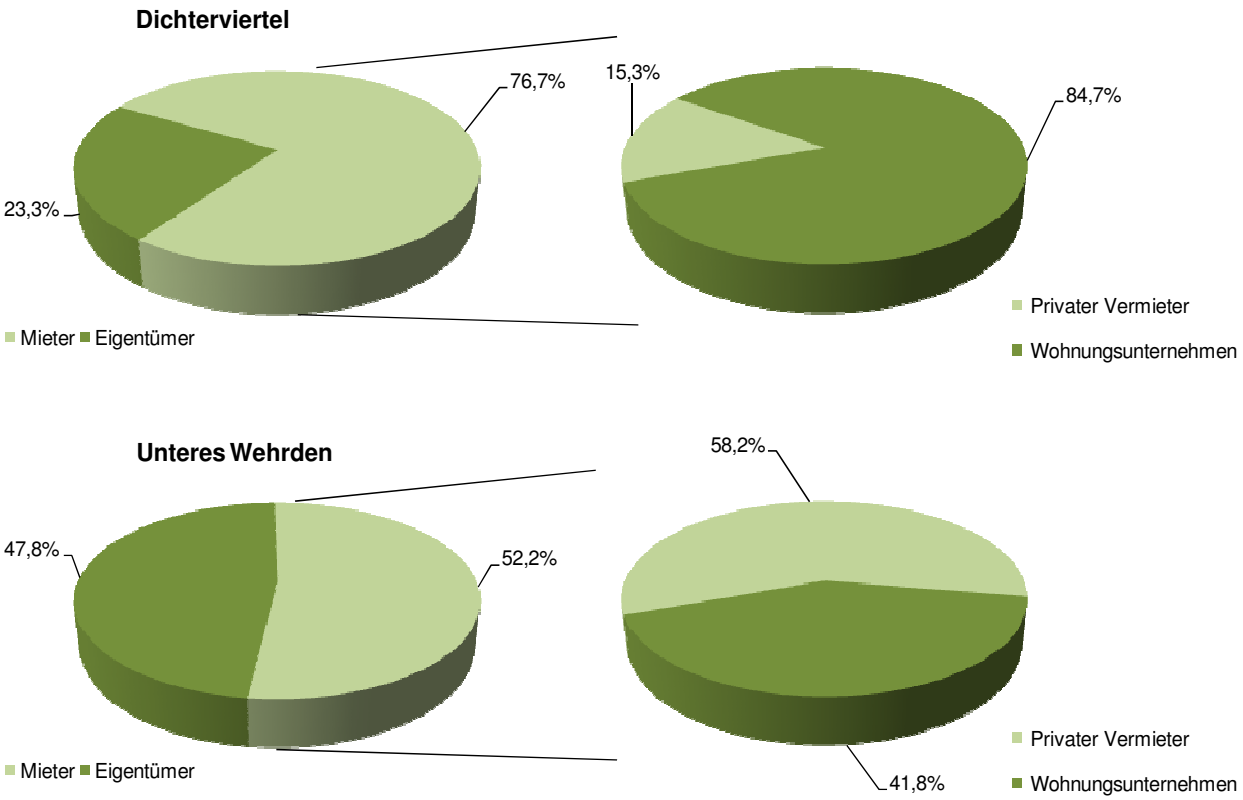
Unterdessen sind die Angebote der katholischen Familienbildungsstätte und des Mädchenzentrums „Mabilda“ weitaus weniger bekannt als jene des Kinder– und Jugendzentrums „Zitrone“.[1032] Hinzukommt, dass die Angebote der Familienbildungsstätte und des Mädchenzentrums „Mabilda“ weniger in Anspruch genommen werden, welches mitunter auch auf die eingeschränkte Ausrichtung auf einzelne Zielgruppen der Angebote zurückzuführen ist. Soweit diese Angebote jedoch in Anspruch genommen werden, besteht bei den Teilnehmern ebenfalls eine hohe Zufriedenheit.[1033]

4.4.5. Wohnsituation und Wohnwünsche

Signifikantes Unterscheidungskriterium der aktuellen Wohnsituation in den beiden Quartieren bildet das Wohnverhältnis der Bewohner.[1034] Während die deutliche Mehrheit der Bewohner des Dichterviertels zur Miete wohnt und dies zumeist bei einem Wohnungsunternehmen, ist der Anteil an Mietern und Eigentümern unter den Bewohnern im Unteren Wehrden ungefähr gleich verteilt. Dort wohnen die Mieter verstärkt bei einem privaten Vermieter anstatt bei einem Wohnungsunternehmen.[1035] Der Befund zu der quartiersspezifischen Eigentümerstruktur des vermieteten Wohnraums kann auf Basis eines mittelstarken Korrelationskoeffizienten nach Bravais/ Pearson als signifikant bestätigt werden.[1036]

[1032] Vgl. Abbildung 54.
[1033] Vgl. Tabelle 173 und Tabelle 174. Aufgrund der vergleichsweise geringen Inanspruchnahme der Angebote des Mädchenzentrums Mabilda sowie der kath. Familienbildungsstätte basieren die entsprechenden Zufriedenheitseinschätzungen auf einer Fallzahl von n<30.
[1034] Vgl. Tabelle 175 im Anhang B.
[1035] Vgl: Abbildung 55.
[1036] Vgl. Tabelle 176 im Anhang B.

Abbildung 55: Aktuelles Wohnverhältnis nach Quartier



In Bezug auf den aktuellen Wohnungstyp ergeben sich erstens signifikante quartiersspezifische Auffälligkeiten und zweitens signifikante teilgruppenspezifische Unterschiede.[1037] Befragte im Dichterviertel wohnen gegenüber befragten Bewohnern im Unteren Wehrden vergleichsweise häufig in kleinen bis mittelgroßen Mietwohnungen.[1038] Während Mietwohnungen unter 60 qm in beiden Quartieren vorwiegend von Singles oder Paaren unter 45 Jahren mit eher niedriger Kaufkraft als Vertreter eines kommunikativ-dynamischen Wohnkonzepts bewohnt werden, mit Abstand gefolgt von Singles oder Paaren mittleren Alters, haben sich Familien und Alleinerziehende sowie Mehr-Generationenhaushalte vermehrt für mittelgroße bis sehr große Mietwohnungen entschieden.[1039] Große bis sehr große Mietwohnungen werden in beiden Quartieren von den befragten Bewohnern zu relativ ähnlichen Anteilen bewohnt. Unterdessen schlägt sich die erhöhte Eigentumsquote der Haushalte im Unteren Wehrden vor allem in einer deutlich erhöhten Nachfrage nach einem Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihen- oder Doppelhaus nieder, welches in beiden Quartieren zu der am häufigsten bewohnten Eigen-

[1037] Vgl. Tabellen 177 bis 181 im Anhang B.
[1038] Vgl. Tabelle 30.
[1039] Vgl. Tabelle 29 sowie Tabellen 178 bis 181 im Anhang B.

tumsform zählt.[1040] Die Hausbesitzer in beiden Quartieren verfügen vermehrt über eine Wohnfläche von 100 qm und mehr.[1041]

Tabelle 30: Aktueller Wohnungstyp nach Quartier – in %

	Dichter-viertel	Unteres Wehrden
Freistehendes Ein-/ Zweifamilien-haus/Eigentum	5,6	9,9
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/Eigentum	16,8	33,5
Eigentumswohnung	0,9	4,4
Miethaus	2,8	8,7
Mietwohnung unter 60 qm	32,0	18,7
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	31,0	16,2
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	8,1	6,8
Mietwohnung über 100 qm	3,4	2,2

Während Familien und Alleinerziehende verstärkt zu Miete wohnen, liegt bei Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten neben einem Mietverhältnis unabhängig vom Quartier vergleichsweise häufig auch Wohneigentum vor. Ferner leben im Unteren Wehrden vermehrt Singles oder Paare im Alter von 45 Jahren und älter im Eigentum.[1042] Die betreffenden Bewohner vertreten vergleichsweise häufig ein konventionell-situiertes oder solide-bescheidenes Wohnkonzept. Quartiersspezifisch fällt weiterhin auf, dass im Dichterviertel vermehrt Befragte mit einer im Quartiersbezug gehobenen bzw. hohen Kaufkraft im Eigentum wohnen, während im Unteren Wehrden verstärkt Befragte mit niedriger bis mittlerer Kaufkraft als Eigentümer auftreten.[1043]

Durchschnittlich betrachtet, tragen die Eigentümer im Unteren Wehrden aber nur eine marginal höhere Nettokaltbelastung als entsprechende Mieter, welche auf die Wohnfläche bezogen jedoch signifikant zugunsten der Eigentümer ausfällt.[1044] Die Nettokaltbelastung der Mieter im Dichterviertel liegt im Durchschnitt oberhalb jener im Unteren Wehrden: Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter liegt im Dichterviertel ca. 14 Prozent über jenem Wert im Unteren Wehrden.[1045]

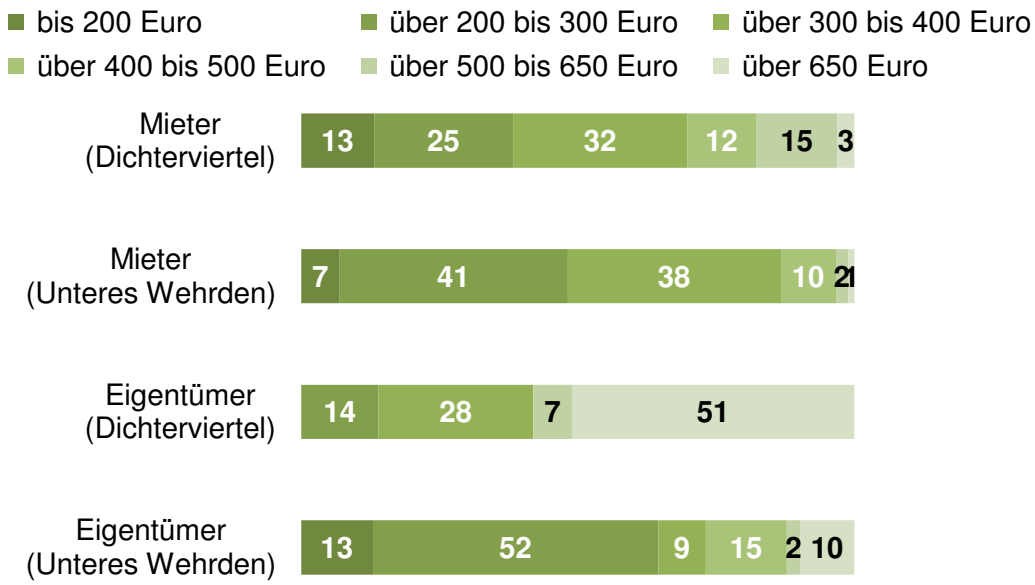
[1040] Vgl. Tabelle 30.
[1041] Vgl. Tabelle 182 und Tabelle 183 im Anhang B.
[1042] Vgl. Tabelle 117 und Tabelle 118 im Anhang B.
[1043] Vgl. Tabelle 29 sowie Tabelle 180 und Tabelle 181 im Anhang B.
[1044] Vgl. Tabelle 185 im Anhang B.
[1045] Vgl. Tabelle 184 und Tabelle 185 im Anhang B.

Insgesamt differiert die Nettokaltbelastung unabhängig vom aktuellen Wohnverhältnis signifikant zwischen den beiden Quartieren. Dabei kann vor allem quartiersbezogen ein mittelstarker Zusammenhang zur Wohnkostenbelastung pro Quadratmeter herausgestellt werden.[1046] In beiden Quartieren zahlen die Mieter mehrheitlich zwischen 200 und 400 Euro Grundmiete für ihre aktuelle Wohnung. Auffällig ist dabei jedoch, dass Mieter im Dichterviertel vermehrt auch eine Nettokaltmiete über 400 Euro tragen, während die Mieter im Unteren Wehrden primär eine Nettokaltmiete zwischen 200 und 400 Euro Grundmiete zahlen. Auch die Grundbelastung der Eigentümer im Dichterviertel liegt deutlich über der Grundbelastung der Eigentümer im Unteren Wehrden, welches einerseits Resultat differierender Immobilienpreise ist und andererseits unterschiedlicher Abzahlungsleistungen der Eigentümer.[1047]

Betrachtet man die quartiersspezifischen Immobilienangebote des Internetportals „Immobilienscout24“ zwischen 2006 und 2012, so ist ersichtlich, dass Wohnimmobilien im Dichterviertel tendenziell teurer sind als im Unteren Wehrden: So liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche über 100 qm im Unteren Wehrden in Völklingen ca. 25 Prozent unterhalb des entsprechenden durchschnittlichen Kaufpreises im Dichterviertel und für ein Ein-/Zweifamilienhaus als Reihen- oder Doppelhaus dieser Größenordnung ca. 20 Prozent unterhalb des entsprechenden durchschnittlichen Kaufpreises im Dichterviertel.[1048]

[1046] Vgl. Tabelle 186 im Anhang B.
[1047] Vgl. Abbildung 56. Die Fallzahl der Eigentümer im Dichterviertel, welche eine Angabe zur Nettokaltbelastung gemacht haben, liegt bei n<30 und ist daher zu relativieren.
[1048] Vgl. Datenbankauswertung ImmobilienScout 24 der Scout24 Holding GmbH, abgebildet in Tabelle 187 im Anhang B.

Abbildung 56: Nettokaltbelastung von Mietern und Eigentümern nach Quartier



Quartiersspezifisch ergeben sich signifikante Auffälligkeiten hinsichtlich der Wohnkostenbelastung in Abhängigkeit zum Haushaltstyp. Eine vergleichsweise hohe Grundbelastung pro Quadratmeter tragen in beiden Quartieren besonders die Familien und Alleinerziehenden sowie Singles oder Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren. Die geringste Grundbelastung pro Quadratmeter liegt im Dichterviertel bei unter 30-jährigen Singles oder Paaren vor und im Unteren Wehrden bei Singles oder Paaren im Alter von 65 Jahren und älter.[1049]

Wohnwünsche

Bereits die vorausgegangenen Analysen auf Basis des SOEP haben gezeigt, dass Wohnbedarfe und -ansprüche signifikant mit Lebenszyklus, Kaufkraft und Lebensstil variieren.[1050] Die nachfolgenden Analysen basieren daher auf der Grundgesamtheit beider Quartiere, da davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche anhand von soziodemographischen und -ökonomischen Charakteristika sowie dem gelebten Lebensstil verallgemeinerbar sind und dadurch ein Quartiersvergleich nicht im Vordergrund steht.

Jeder zweite Befragte der Gesamtheit wünscht, im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten seine Wohnsituation zu verändern, welches jedoch nicht zwangs-

[1049] Vgl. Tabelle 188 und Tabelle 189 im Anhang B.
[1050] Vgl. Kapitel 3.2.

läufig mit einem unmittelbaren Umzugswillen verbunden ist.[1051] Insgesamt beabsichtigen 43 Prozent der Befragten, die von der aktuellen Wohnsituation abweichende Wohnwünsche nennen, einen Wohnungswechsel.[1052]

Teilgruppenspezifisch ergeben sich signifikante Unterschiede hinsichtlich des Veränderungswillens.[1053] Ein erhöhter Veränderungswille ist dabei vor allem bei Singles oder Paaren unter 45 Jahren sowie bei Familien und Alleinerziehenden auffällig. Während den unter 45-jährigen Singles oder Paaren verstärkt ein kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept zu eigen ist, vertreten Familien und Alleinerziehende tendenziell ein häuslich-familiäres Wohnkonzept. Weitergehend äußern auch vermehrt Einfach-funktionale Wohnwünsche. Denjenigen Bewohnern, die vermehrt Wohnwünsche äußern, ist insgesamt eine eher niedrige bis mittlere Kaufkraft gemein. Unterdessen bezeichnen vor allem Singles oder Paare mittleren bis höheren Alters sowie Angehörige von Mehr-Generationenhaushalten ihre aktuelle Wohnsituation als die gewünschte. Die Singles oder Paare mittleren bis höheren Alters vertreten dabei tendenziell ein konventionell-situiertes oder solide-bescheidenes Wohnkonzept und die Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten ein häuslich-familiäres Wohnkonzept. Im Gegensatz zu den Häuslichen Mehr-Generationenhaushalten vertreten die Kleinbürgerlichen Familien und Mehr-Generationenhaushalte jedoch weniger die Auffassung, dass die aktuelle Wohnsituation vollkommen ihren Wünschen entspricht.[1054] Charakteristisch ist im Zusammenhang mit dem Veränderungswillen der Mitglieder von Mehr-Generationenhaushalten die Divergenz des Alters: So weisen Befragte von Kleinbürgerlichen Familien und Mehr-Generationenhaushalten ein deutlich erhöhtes Durchschnittsalter gegenüber häuslich-familiär geprägten Bewohnern von Mehr-Generationenhaushalten auf.[1055]

Zugleich wohnen erwartungsgemäß die Quartiersbewohner, die einen geringen Veränderungswillen aufweisen, verstärkt im Eigentum, wodurch sie insgesamt vergleichsweise selten noch Wohnwünsche nennen, da sie keinen weiteren Optimierungsbedarf sehen. In diesem Zusammenhang ist allerdings die Heterogenität des Wohnverhältnisses in den beiden Quartieren zu berücksichtigen.[1056]

[1051] Vgl. Tabelle 190 im Anhang B.
[1052] Vgl. Tabelle 235 im Anhang B.
[1053] Vgl. Tabelle 191 bis 193 im Anhang B.
[1054] Vgl. Tabellen 191 bis 193 im Anhang B.
[1055] Vgl. Tabelle 194 im Anhang B.
[1056] Vgl. Tabelle 195 im Anhang B sowie Abbildung 55. Die Signifikanz dieses Befunds kann auf Basis eines mittelstarken Korrelationskoeffizienten nach Bravais/Pearson herausgestellt werden (vgl. Tabelle 195 im Anhang B).

Die Gegenüberstellung zwischen aktuellem und gewünschtem Wohnungstyp legt einen Anstieg vor allem an freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern im Eigentum, gefolgt von Miethäusern offen. Für die derzeit verstärkt bewohnte Eigentumsform des Ein-/Zweifamilienhauses als Reihen- oder Doppelhaus bleibt die Nachfrage relativ konstant. Währenddessen ist eine rückläufige Nachfrage vor allem nach kleinen Mietwohnungen unter 60 qm bei den befragten Quartiersbewohnern zu beobachten.[1057]

Tabelle 31: Aktueller und gewünschter Wohnungstyp – gefilterte Ergebnisse in %

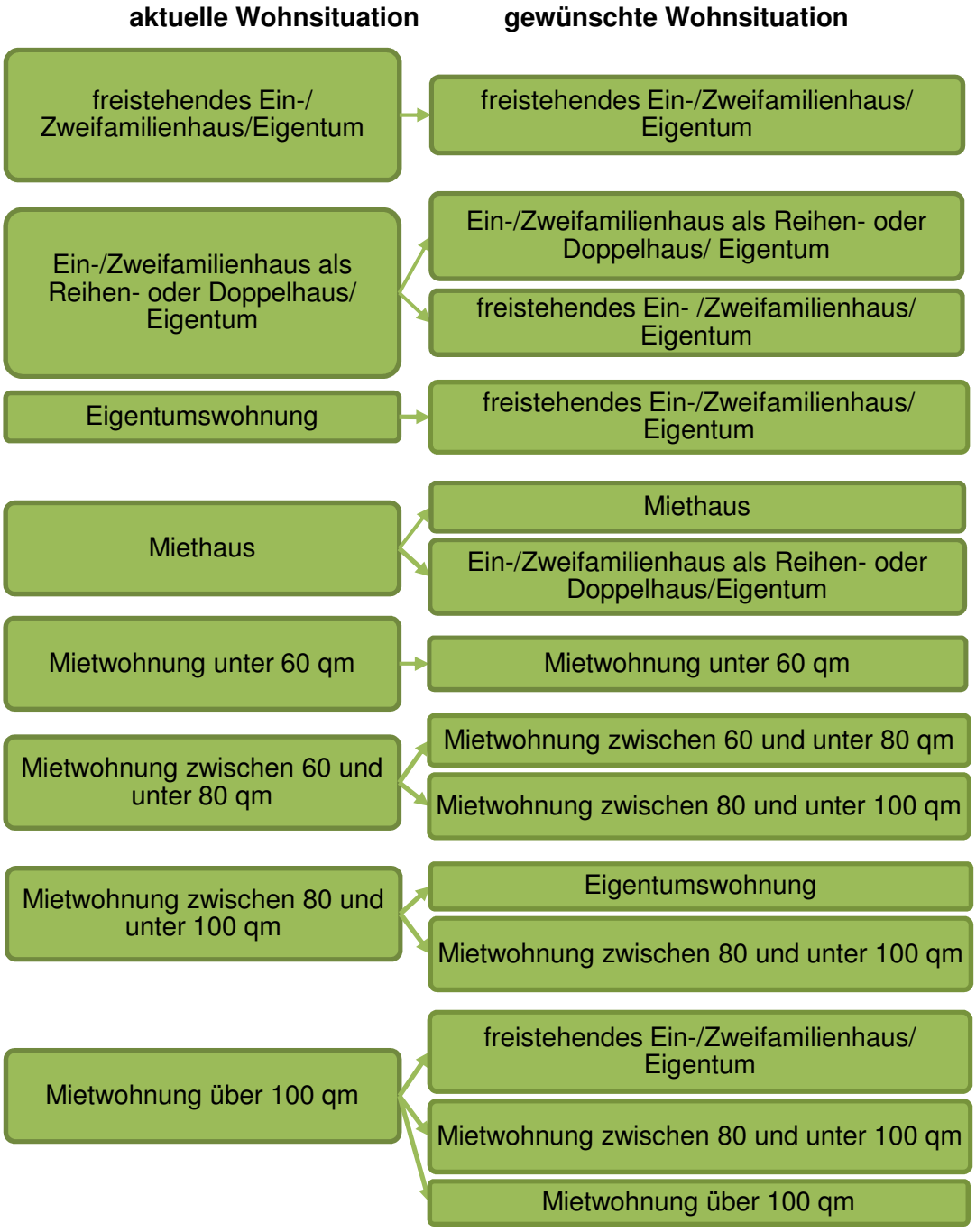
	aktueller Wohnungstyp	gewünschter Wohnungstyp
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/Eigentum	2,3	13,3
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	7,6	5,4
Eigentumswohnung	0,8	3,4
Miethaus	6,1	11,3
Mietwohnung unter 60 qm	36,1	21,4
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	34,0	36,9
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	8,4	6,5
Mietwohnung über 100 qm	4,7	1,8

Aus Abbildung 57 geht hervor, dass Quartiersbewohner, die bereits aktuell im Eigentum wohnen, diese Wohnform auch vorzugsweise erneut wählen würden. Dabei ist allerdings zu erkennen, dass Bewohner eines Reihen- oder Doppelhauses das aktuelle Wohneigentum gegenüber dem freistehenden Ein-/ Zweifamilienhaus als „Second-best-Lösung“ ansehen. Für ein Reihen- oder Doppelhaus würden sich tendenziell Bewohner eines Miethauses interessieren und für ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus Mieter einer Wohnung über 100 qm. Gleichwohl wünschen sich Bewohner einer Mietwohnung über 100 qm verstärkt ein Miethaus. Mieter einer Wohnung zwischen 80 und unter 100 qm bevorzugen neben ihrem aktuellen Wohnungstyp auch vergleichsweise häufig den Erwerb einer Eigentumswohnung.[1058]

[1057] Vgl. Tabelle 31.
[1058] Vgl. Abbildung 57.

Im Gegensatz zu Mietern großer bis sehr großer Wohnungen tendieren Mieter kleiner bis mittelgroßer Wohnung fortwährend zu einer Mietwohnung ihrer aktuellen Wohnungsgröße bzw. zu einer Vergrößerung der bisherigen Wohnfläche.[1059] Die in Abbildung 57 dargestellten gewünschten Übergangsmuster der befragten Quartiersbewohner beruhen auf signifikanten positiven Korrelationen.[1060]

Abbildung 57: Wohnwünsche – gefilterte Ergebnisse



[1059] Vgl. Abbildung 57.
[1060] Die Korrelationsmatrix ist der Tabelle 196 in Anhang B zu entnehmen.

Ausgehend von einer hierarchischen Clusteranalyse lassen sich vier Wohntypen definieren, die sich durch den aktuell bewohnten und den gewünschten Wohnungstyp unterscheiden.[1061] Zu dem am stärksten besetzten Wohntyp zählt Wohntyp 3, gefolgt von Wohntyp 4. Demgegenüber sind der Wohntyp 1 und der Wohntyp 2 vergleichsweise schwach besetzt. Charakterisiert durch die aktuelle Verteilung von Mietern und Eigentümern unter den Befragten in den beiden Quartieren, treten die Eigentümer geprägten Wohntypen 1 und 2 überdurchschnittlich häufig im Unteren Wehrden auf, welches vor allem für den Wohntyp 1 gilt. Der Wohntyp 3 ist annähernd gleich stark in beiden Quartieren vertreten, während der Wohntyp 4 eher typisch für die Bewohner des Dichterviertels ist. Die quartiersspezifischen Unterschiede der Wohntypologie erweisen sich auf Basis eines schwach ausgeprägten Kontingenzkoeffizienten als signifikant.[1062]
Die nachfolgenden Charakteristika zur Lebens- und Wohnsituation der Wohntypen können als signifikant ausgewiesen werden.[1063]

Wohntyp 1

Die Quartiersbewohner dieses Wohntyps wohnen bereits verstärkt im Eigentum, wobei es sich neben einem Reihen- oder Doppelhaus vergleichsweise häufig um ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus handelt. Soweit noch kein Wohneigentum erworben worden ist, wohnt diese Bewohnergruppe aktuell überdurchschnittlich häufig in großen bis sehr großen Mietwohnungen. Als bevorzugten Wohnungstyp benennen diese Quartiersbewohner überwiegend das freistehende Ein-/Zweifamilienhaus. Eine mögliche Alternative zum gewünschten Wohneigentum bilden für sie Mietwohnungen über 100 qm. Insgesamt sind die Befragten dieser Gruppe bestrebt, ihren Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch relativ konstant zu halten.[1064] Diese Gruppe präsentiert die mit Abstand höchste Zahlungsbereitschaft (Nettokaltbelastung) für ihre Wunschwohnform, welche sich jedoch aufgrund des vergleichsweise hohen Wohnflächenverbrauchs pro Quadratmeter auf das Durchschnittsniveau relativiert.[1065]

[1061] Bestandteil der Clusteranalyse bilden in dichotomisierter Form die Angaben zu dem aktuell bewohnten Wohnungstyp und zu dem gewünschten Wohnungstyp. Die angemessene Clusterlösung ist erstens vom Ellenbogenkriterium und zweitens von einer sinnvollen inhaltlichen Interpretierbarkeit der Cluster abhängig gemacht worden. Nach dem Ellenbogenkriterium ergibt sich eine Clusterlösung von n=3, welches als minimale Clusterlösung angesehen wird. Inhaltliche Zusammenhänge haben aber die Notwendigkeit eines vierten Clusters ergeben.
[1062] Vgl. Tabelle 197 und Tabelle 198 im Anhang B.
[1063] Vgl. Tabellen 198 bis 213 im Anhang B.
[1064] Zur Berechnung der gewünschten Pro-Kopf-Wohnfläche ist die aktuelle Haushaltsgröße konstant gehalten worden.
[1065] Vgl. Tabellen 198 bis 202 im Anhang B.

Zu dieser Gruppe zählen vorrangig Familien und Alleinerziehende, in Teilen Angehörige von Mehr-Generationenhaushalten sowie Singles oder Paare zwischen 45 bis 65 Jahren. Die betreffenden Bewohner haben tendenziell keinen Migrationshintergrund. Gemein ist den Haushalten, in denen diese Befragten leben, eine tendenziell gehobene bzw. hohe Kaufkraft gegenüber dem Quartierswert (Median). Diese Bewohnergruppe verfolgt nicht zuletzt aufgrund des eher finanzstarken Haushaltshintergrunds vergleichsweise häufig einen konventionell-situierten oder anspruchsvollen Lebensstil.[1066] Mit ihrer aktuellen Wohnsituation sind sie eher durchschnittlich zufrieden, wobei allerdings Gruppenangehörige, die derzeit im Eigentum wohnen, eine signifikant höhere Zufriedenheit mit allen Teilbereichen – abgesehen von der Dimension „sonstiges Wohnumfeld" – als die Mieter dieses Wohntyps präsentieren.[1067] Die Umzugsneigung dieser Befragtengruppe ist eher durchschnittlich ausgeprägt, wobei die Mieter unter ihnen signifikant mehr zum Umzug tendieren.[1068]

Wohntyp 2

Diese Quartiersbewohner wohnen ebenfalls vermehrt im Wohneigentum, dabei jedoch primär in einem Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihen- oder Doppelhaus, welches diese Befragten auch überwiegend präferieren. Ihr Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch liegt aber durchschnittlich sowohl aktuell als auch für die gewünschte Wohnsituation unter jenem der ersten Eigentümergruppe. Gleichfalls zu ersten Gruppe beabsichtigen Angehörige dieser Bewohnergruppe zukünftig einen relativ gleich bleibenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch. Ihre Zahlungsbereitschaft für die gewünschte Wohnform ist auf den Quadratmeter bezogen eher durchschnittlich ausgeprägt.[1069]

Im Gegensatz zur ersten Gruppe (Wohntyp 1) handelt es sich bei dieser Gruppe vergleichsweise häufig um finanzschwächere Eigentümer, welche vorzugsweise einen Mehr-Generationenhaushalt führen. Diese Quartiersbewohner verfolgen tendenziell ein häuslich-familiäres, gefolgt von einem solide-bescheidenen Wohnkonzept, und verfügen eher über einen Migrationshintergrund. Charakteristisch für diese Gruppe ist eine hohe Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation, welche mitunter Ausdruck ihres eher bescheidenen Lebensstils oder resignativer

[1066] Vgl. Tabellen 204 bis 207 im Anhang B.
[1067] Vgl. Tabelle 203 sowie Tabelle 209 im Anhang B.
[1068] Vgl. Tabelle 235 und Tabelle 236 im Anhang B.
[1069] Vgl. Tabellen 198 bis 202 im Anhang B.

Anpassung aufgrund finanzieller Restriktionen sein kann.[1070] Ihre Umzugsneigung ist deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt.[1071]

Wohntyp 3

Im Gegensatz zu den beiden vorausgegangenen Gruppen wohnen die Quartiersbewohner dieser Gruppe gegenwärtig überwiegend zur Miete. Der aktuell am häufigsten bewohnte Wohnungstyp stellt bei ihnen eine Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm dar, mit Abstand gefolgt von einem Miethaus oder einer Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm. Dies entspricht auch im Wesentlichen ihrer gewünschten Wohnform. Ein Eigentumserwerb kommt für sie nicht in Betracht. Im Vergleich zu den anderen Gruppen ist ihre Zahlungsbereitschaft pro Quadratmeter leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.[1072]

In erster Linie handelt es sich bei diesen Quartiersbewohnern um Familien und Alleinerziehende sowie um Angehörige von Mehr-Generationenhaushalten. Die Kaufkraft des Haushaltskontexts dieser Gruppenangehörigen ist als mittelmäßig einzustufen. Auch verfolgen sie ein eher häuslich-familiäres oder solide-bescheidenes Wohnkonzept. Neben Familien und Alleinerziehenden oder Mehr-Generationenhaushalten sind Singles oder Paare über 65 Jahre innerhalb dieser Gruppe verstärkt vertreten, die im Wesentlichen einen solide-bescheidenen Lebensstil pflegen. Ein solide-bescheidenes Wohnkonzept ist auch vermehrt bei den Mehr-Generationenhaushalten gegenüber den eher häuslich-familiär geprägten Familien und Alleinerziehenden zu beobachten. Darüber hinaus ist bei Angehörigen dieses Wohntyps vergleichsweise häufig ein Migrationshintergrund zu identifizieren, welcher jedoch seltener als im Fall des Wohntyps 2 auftritt.[1073]

Während Familien und Alleinerziehende sowie Senioren mit ihrer aktuellen Wohnsituation (eher) zufrieden sind, schränken Haushaltsmitglieder von Mehr-Generationenhaushalten ihre Zufriedenheit mit der Wohnsituation vermehrt ein. Dies gilt vor allem für die Dimension „Wohngebäude“ und die Dimension „soziales Wohnumfeld“. Allgemein ist festzustellen, dass diese Gruppe gegenüber Angehörigen des Wohntyps 1 oder des Wohntyps 2 verstärkt die soziale Situation im Quartier bemängelt.[1074]

Für die Zukunft wünschen sich die Senioren und die Befragten, die in Mehr-Generationenhaushalten leben, durchschnittlich eine Verkleinerung ihrer Wohn-

[1070] Vgl. Tabellen 203 bis 207 im Anhang B. Diese Gruppe umfasst eine Fallzahl von n<30, wodurch die gruppenspezifischen Angaben zu relativieren sind.
[1071] Vgl. Tabelle 235 im Anhang B.
[1072] Vgl. Tabellen 198 bis 202 im Anhang B.
[1073] Vgl. Tabellen 204 bis 207 sowie Tabelle 210 im Anhang B.
[1074] Vgl. Tabelle 203 und Tabelle 212 im Anhang B.

fläche, wohingegen Familien und Alleinerziehende diese weitestgehend konstant halten wollen.[1075] Der Umzugswille dieser Befragtengruppe ist allerdings unterdurchschnittlich ausgeprägt.[1076]

Wohntyp 4

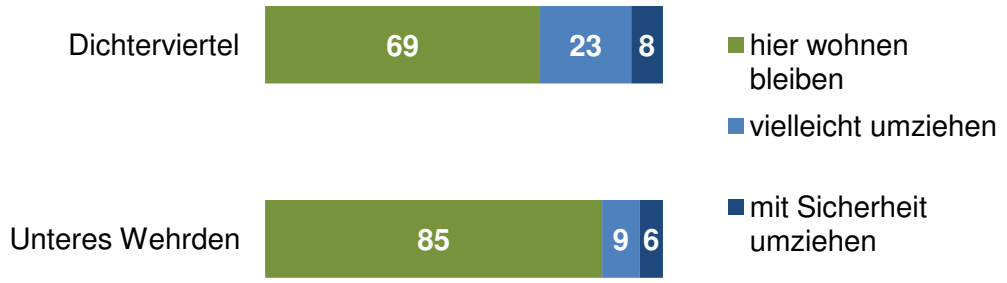
Im Gegensatz zu den bisher genannten Gruppen ist bei den Quartiersbewohnern dieser Gruppe ein gewünschter Anstieg des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs zu beobachten. Bei dieser Gruppe handelt es sich überwiegend um Mieter kleinerer Wohnungen, welche sie auch zukünftig vermehrt anvisieren. Für den gewünschten Wohnraum präsentieren sie die geringste Zahlungsbereitschaft, welche jedoch auf den Mietpreis pro Quadratmeter bezogen eher durchschnittlich ist.[1077]
Dieser Wohntyp wird dominiert von Singles oder Paaren. In der Mehrzahl der Fälle verfügen die Angehörigen dieses Wohntyps über eine niedrige oder mittlere Kaufkraft. Die vergleichsweise geringe Kaufkraft dieser Bewohnergruppe steht in engem Zusammenhang mit dem niedrigen Alter der Gruppenangehörigen: Unter 30-jährige Singles oder Paare treten deutlich verstärkt auf, mit Abstand gefolgt von Singles oder Paare zwischen 30 und unter 65 Jahren. Bei dieser Gruppe ist ein erhöhter Bezug von Transferleistungen auffällig. Ferner beziehen sie vergleichsweise häufig Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG).[1078] Die unter 45-jährigen Singles oder Paare verfolgen vermehrt ein kommunikativ-dynamisches oder eingeschränkt ein häuslich-familiäres Wohnkonzept. Hingegen liegt bei den Singles oder Paaren zwischen 45 und unter 65 Jahren verstärkt ein solide-bescheidenes oder konventionell-situiertes Wohnkonzept vor.[1079] Gleichfalls sind auch vermehrt Einfach-funktionale bei Angehörigen dieses Wohntyps vertreten.[1080] Zu eigen ist dieser Gruppe eine vergleichsweise geringe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation, deren Grundlage vor allem die Unzufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ sowie die soziale Situation bildet.[1081] Ausgehend von diesem Befund ist bei dieser Befragtengruppe auch eine deutlich überdurchschnittliche Umzugsabsicht feststellbar.[1082]

[1075] Vgl Tabelle 211 im Anhang B. Die Detailinformationen zu den Befragten von Mehr-Generationenhaushalten und Seniorenhaushalten basieren allerdings auf einer Fallzahl von n<30 und sind entsprechend zu relativieren.
[1076] Vgl. Tabelle 235 im Anhang B.
[1077] Vgl. Tabellen 198 bis 202 im Anhang B.
[1078] Vgl. Tabellen 204 bis 208 im Anhang B.
[1079] Vgl. Tabelle 213 im Anhang B.
[1080] Vgl. Tabelle 206 im Anhang B.
[1081] Vgl. Tabelle 203 im Anhang B.
[1082] Vgl. Tabelle 235 im Anhang B.

4.4.6. Wohnmobilität

Entgegengesetzt zu den allgemeinen Wohnwünschen geht es bei der Wohnmobilität um die konkrete Umzugsabsicht der befragten Quartiersbewohner. Trotz vermehrt bestehender Unzufriedenheiten bei Befragten im Unteren Wehrden ist ihre Umzugsbereitschaft im Vergleich zu den Bewohnern des Dichterviertels gering ausgeprägt. Die quartiersspezifischen Unterschiede hinsichtlich der Umzugsabsicht können auf Basis eines eher schwach ausgeprägten Kontingenzkoeffizienten als signifikant deklariert werden.[1083]

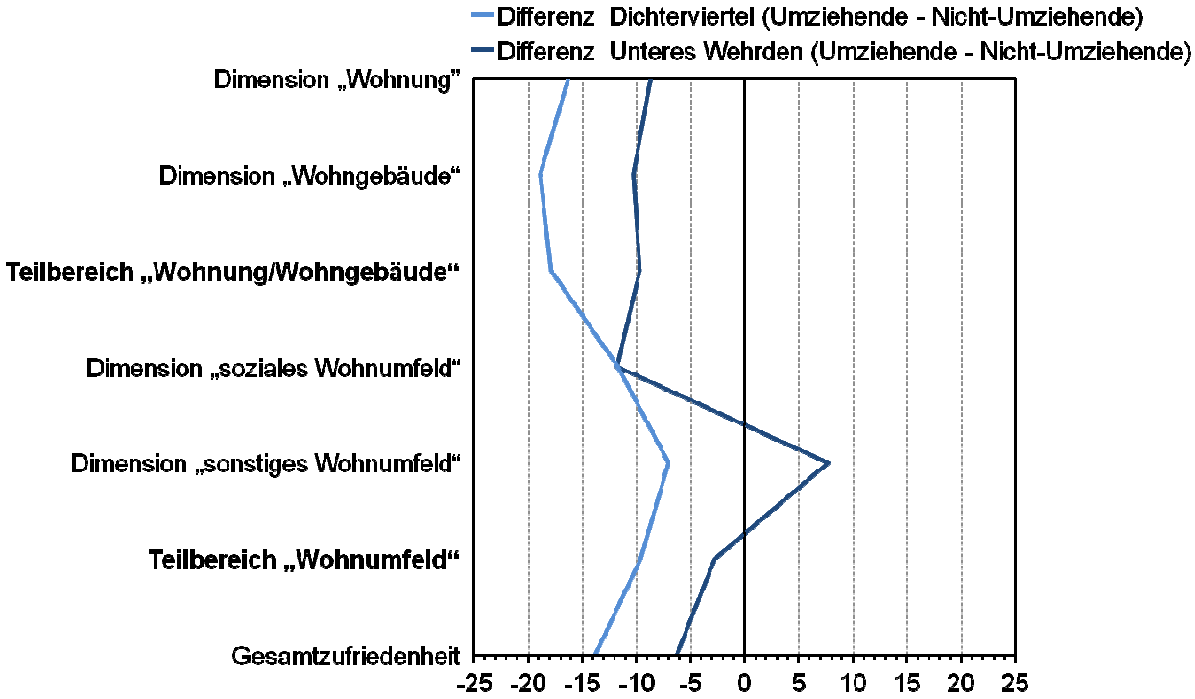
Abbildung 58: **Umzugsabsichten nach Quartier – in %**



Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit ergeben sich signifikante Unterschiede zwischen Umziehenden und Nicht-Umziehenden.[1084] Tendenziell ist bei den Umzugswilligen eine geringere Wohnzufriedenheit zu beobachten. Zentrale Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen bestehen in beiden Quartieren vornehmlich in Bezug auf den Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ – vor allem bei der Dimension „Wohngebäude“ – und bei der Dimension „soziales Wohnumfeld“. Während bei den Umzugswilligen im Dichterviertel eine verstärkte Zufriedenheitsdiskrepanz in Bezug auf ihre Wohnung und ihr Wohngebäude festzustellen ist, besteht im Unteren Wehrden eine etwa gleichrangige Zufriedenheitsdiskrepanz bei den Umzugswilligen sowohl hinsichtlich des Teilbereichs „Wohnung und Wohngebäude“ als auch bei der Dimension „soziales Wohnumfeld“.[1085]

[1083] Vgl. Abbildung 58 sowie Tabelle 214 im Anhang B.
[1084] Vgl. Tabelle 215 und Tabelle 216 im Anhang B.
[1085] Vgl. Abbildung 59.

Abbildung 59: Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen nach Quartier

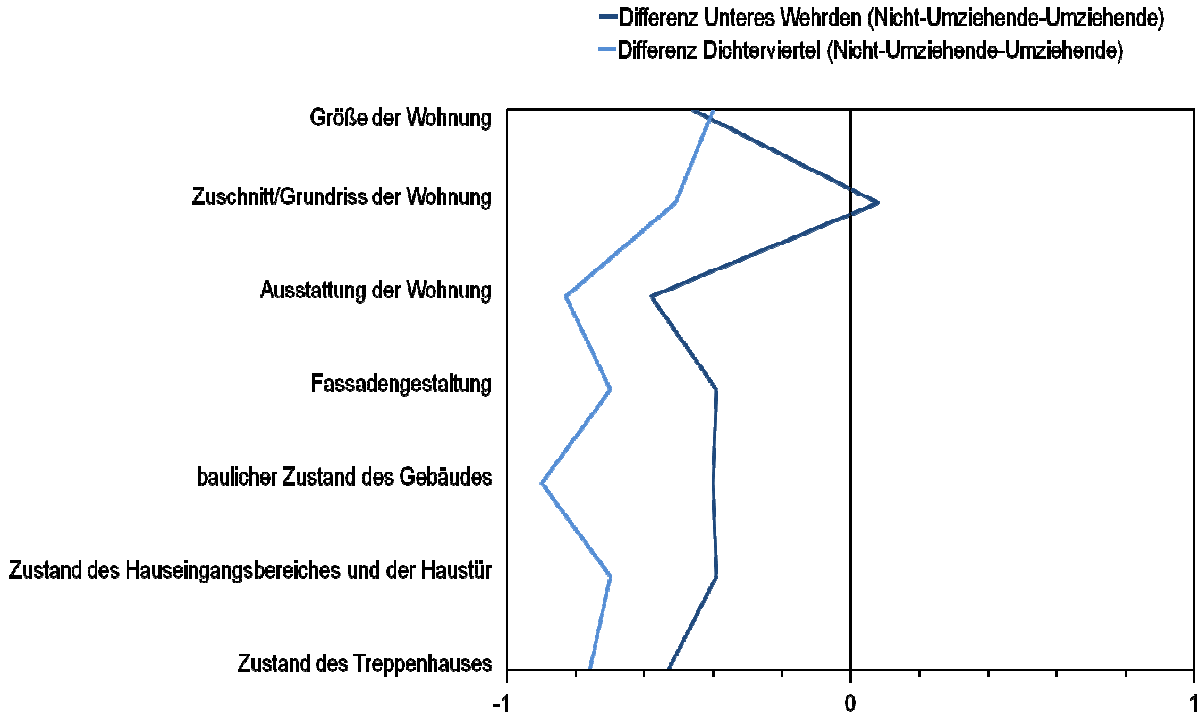


Bestehende Unzufriedenheiten der Umzugswilligen in Bezug auf die Wohnung beziehen sich in beiden Quartieren vorrangig auf die Wohnausstattung, gefolgt von Wohnungsgröße bzw. Wohnungszuschnitt.[1086] So rechtfertigt jeder zweite Umzugswillige im Dichterviertel seinen Umzugswunsch mit einer zu kleinen Wohnung. Gegenläufig dazu empfindet jeder dritte Umzugswillige im Unteren Wehrden seine aktuelle Wohnung als zu groß.[1087]

Neben der Optik und dem baulichen Zustand des Wohngebäudes im Allgemeinen werden in beiden Quartieren im Speziellen auch der Zustand des Treppenhauses und des Hauseingangsbereichs von den Umzugswilligen vermehrt bemängelt, wobei dies insbesondere für die Umzugswilligen im Dichterviertel gilt. Untermauert wird diese Kritik der Umzugswilligen im Dichterviertel noch durch Unzufriedenheit mit dem Zustand der Wohngebäude im unmittelbaren Wohnumfeld.[1088]

[1086] Vgl. Abbildung 60. Die quartiersspezifischen Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Umziehenden und Nicht-Umziehenden können durch signifikante Zusammenhangsmaße untermauert werden (vgl. Tabelle 217 und Tabelle 218 im Anhang B).
[1087] Vgl. Tabelle 219 im Anhang B. Die differierende Motivlage in Bezug auf die Wohnungsgröße kann quartiersspezifisch als signifikant deklariert werden (vgl. Tabelle 220 im Anhang B).
[1088] Vgl. Abbildung 60 sowie Tabelle 217 im Anhang B. Die quartiersspezifischen Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Umziehenden und Nicht-Umziehenden können durch signifikante Zusammenhangsmaße untermauert werden (vgl. Tabelle 217 und Tabelle 218 im Anhang B).

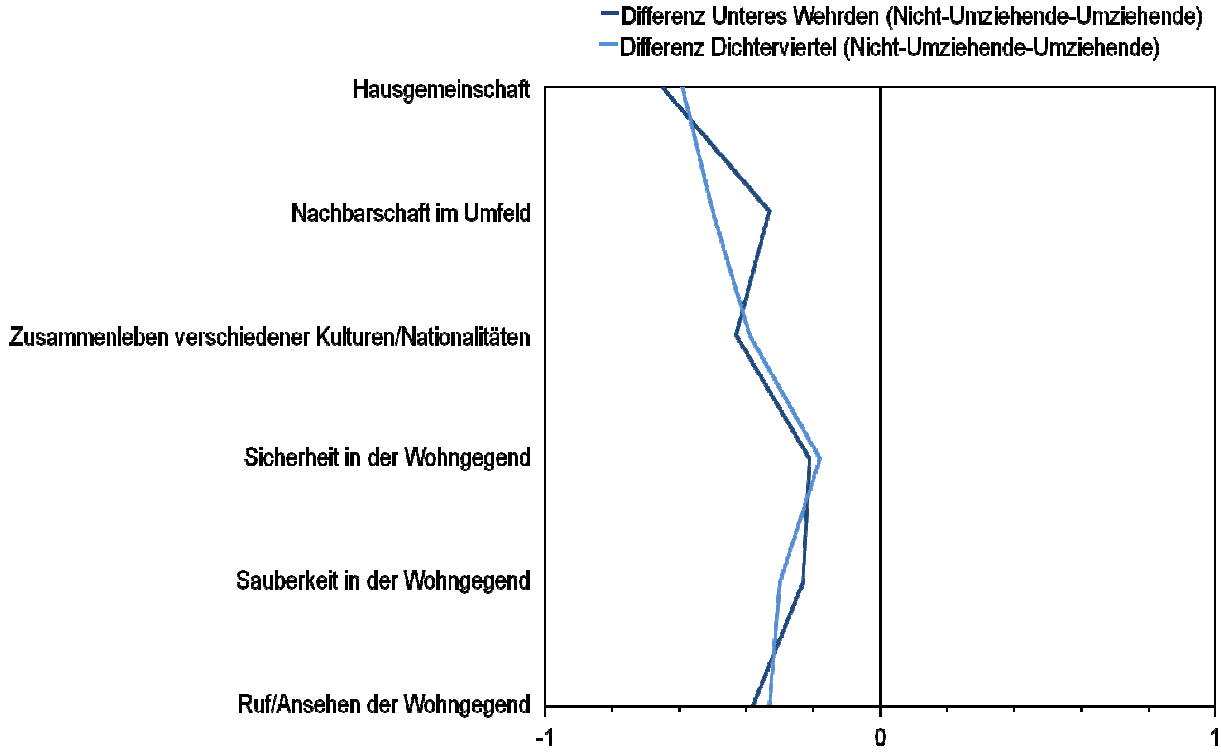
Abbildung 60: Zufriedenheit zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen in Bezug auf den Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Quartier



Die Unzufriedenheit mit der Dimension „soziales Wohnumfeld“ richtet sich vermehrt auf die Nachbarschaft, und dabei im Besonderen auf das Zusammenleben verschiedener Kulturen. Jedoch werden auch vermehrt die Aspekte Sauberkeit und Sicherheit von den Umzugswilligen in beiden Quartieren angefochten.[1089] So verwundert es nicht, dass nahezu jeder vierte Umzugswillige im Unteren Wehrden und knapp jeder fünfte Umzugswillige im Dichterviertel das soziale Wohnumfeld als Umzugsgrund benennt. Nach der Wohnungsgröße, beruflichen Gründen und familiären Gründen wirkt das soziale Wohnumfeld verstärkt mobilitätsfördernd.[1090]

[1089] Vgl. Abbildung 61. Die quartiersspezifischen Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Umziehenden und Nicht-Umziehenden sind als signifikant zu deklarieren, wobei dies eingeschränkt für das Untere Wehrden gilt (vgl. Tabelle 217 und Tabelle 218 im Anhang B).
[1090] Vgl. Tabelle 219 im Anhang B.

Abbildung 61: Zufriedenheit zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen in Bezug auf das soziale Wohnumfeld nach Quartier



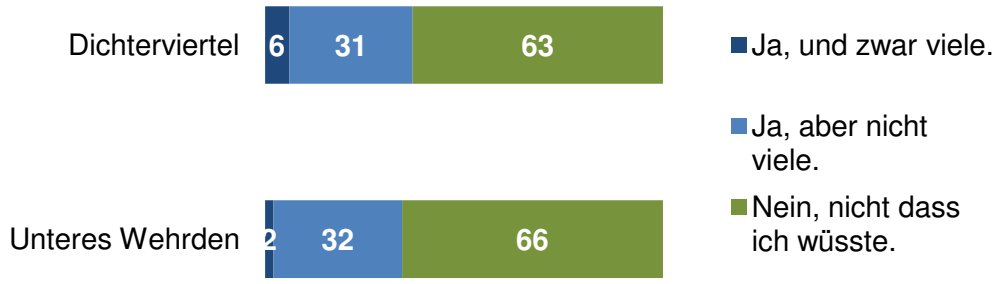
Aus ihrer subjektiven Empfindung heraus schätzen die Umzugswilligen den Ruf ihres Quartiers als vergleichsweise negativ ein, welches als signifikantes Unterscheidungskriterium heranzuziehen ist.[1091] Auch vertreten die Umzugswilligen in beiden Quartieren verstärkt die Auffassung, dass es sich bei ihrer aktuellen Wohngegend um eine nicht so gute oder auch schlechte Wohngegend handle, welches insbesondere auf die befragten Bewohner im Unteren Wehrden zutrifft.[1092]

Allgemein schätzen die befragten Bewohner in beiden Quartieren das Ausmaß an Fluktuation als ein eher mittelmäßiges Problem ein, wobei die Bewohner des Dichterviertels dies vermehrt beanstanden. So vertritt ca. jeder Fünfte im Dichterviertel die Auffassung, dass Fluktuationen im Quartier eher ein Problem darstellen. Dieser Einschätzungen stimmen 12 Prozent der Befragten im Unteren Wehrden zu. Die quartiersspezifischen Unterschiede hinsichtlich der Wahrnehmung des Ausmaßes an Fluktuationen können als signifikant bestimmt werden.[1093] Ferner bestätigt jeweils jeder Dritte in beiden Quartieren, in den vergangenen

[1091] Vgl. Abbildung 61 sowie Tabelle 217 und Tabelle 218 im Anhang B.
[1092] Vgl. Tabelle 221 und Tabelle 222 im Anhang B. Die Signifikanz dieses Befunds kann unter Berücksichtigung eines Kontingenzkoeffizienten quartiersspezifisch bestätigt werden (vgl. Tabelle 221 und Tabelle 222 im Anhang B).
[1093] Vgl. Tabelle 223 im Anhang B.

drei Jahren die Erfahrung gemacht zu haben, dass Personen aus dem Bekanntenkreis aus dem Quartier weggezogen sind, wobei es sich aus Perspektive der Befragten auf eher wenige Personen beschränkt. Ein signifikanter Quartiersbezug kann in diesem Zusammenhang nicht herausgestellt werden.[1094]

Abbildung 62: Fortzugserfahrung von Bekannten aus dem Quartier in den vergangenen drei Jahren nach Quartier – in %



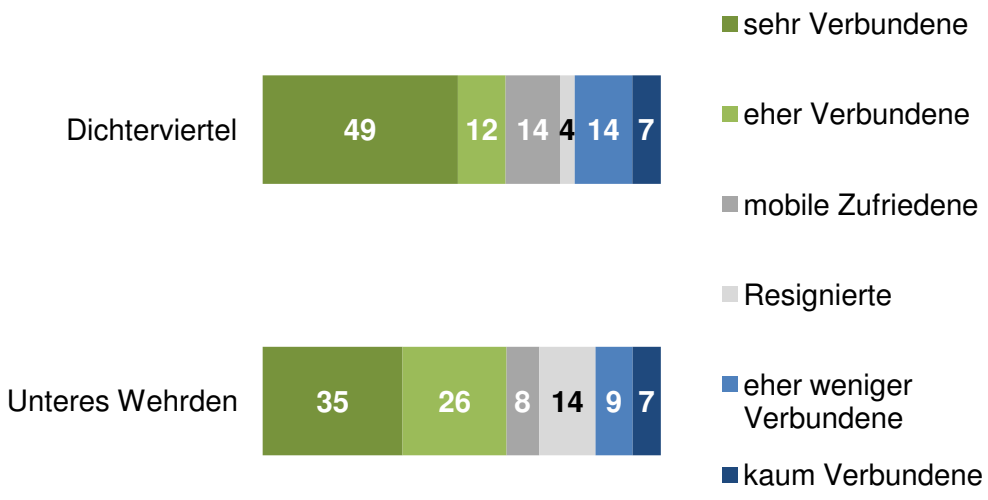
Die befragten Bewohner weisen insgesamt eine durchschnittliche Wohndauer von 25 Jahren im Quartier auf, wobei kein wesentlicher Quartiersunterschied zu beobachten ist. In Bezug auf die Wohndauer in der aktuellen Wohnung differiert diese jedoch deutlich zwischen den beiden Quartieren, welches auch ein Resultat der deutlich differierenden Miet- und Eigentumsverhältnisse zwischen den beiden Quartieren ist. Während die durchschnittliche Wohndauer in der aktuellen Wohnung von Befragten im Dichterviertel bei 14 Jahren liegt, geben befragte Bewohner im Unteren Wehrden eine entsprechende Wohndauer von 22 Jahren an.[1095] Ferner bestätigt auch nahezu jeder Dritte im Dichterviertel, in den vergangenen fünf Jahren zumindest einmalig die Wohnung gewechselt zu haben, also damit doppelt so viele wie im Unteren Wehrden. Dieser quartiersspezifische Befund wird durch einen signifikanten Zusammenhang untermauert.[1096]

Betrachtet man die Wohnortbindung der Befragten als Konstrukt ihrer Gesamtzufriedenheit und Mobilitätsabsicht, so ist in beiden Quartieren eine mehrheitliche Verbundenheit festzustellen, wobei die Verbundenheit mit dem Dichterviertel stärker ausgeprägt ist. Auffällig ist in diesem Zusammenhang ein erhöhter Anteil an mobilen Zufriedenen im Dichterviertel. Die mobilen Zufriedenen beabsichtigen, zumeist aus beruflichen oder familiären Gründen die Wohnung zu wechseln. Im Gegensatz dazu ist für das Untere Wehrden ein erhöhter Anteil an Resignier-

[1094] Vgl. Abbildung 62 sowie Tabelle 224 im Anhang B.
[1095] Vgl. Tabelle 225 im Anhang B. Die differierende Wohndauer in der aktuellen Wohnung zwischen den Quartieren kann als signifikant ausgewiesen werden (vgl. Tabelle 225 im Anhang B).
[1096] Vgl. Tabelle 226 im Anhang B.

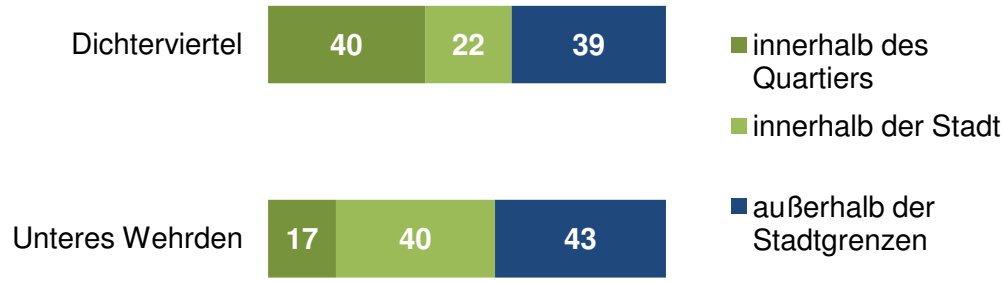
ten festzuhalten, welche mit ihrer aktuellen Wohnsituation vergleichsweise unzufrieden sind, jedoch einen Wohnungswechsel nicht beabsichtigen. Die abweichende Wohnortbindung der Befragten bildet ein signifikantes Unterscheidungskriterium zwischen den beiden Quartieren.[1097]

Abbildung 63: Wohnortbindung nach Quartier – in %



Mehrheitlich beabsichtigen die Umzugswilligen in beiden Quartieren, innerhalb der Stadt umzuziehen. Die Umzugswilligen im Unteren Wehrden würden allerdings in diesem Zusammenhang vermehrt einen anderen Stadtteil innerhalb Völklingens wählen. Jeweils ca. 40 Prozent der Umzugswilligen in beiden Quartieren erwägen einen Umzug außerhalb der Stadtgrenzen, welcher vielfach auch beruflich motiviert ist. Eine Signifikanz des quartiersspezifischen Befunds kann jedoch nicht attestiert werden.[1098]

Abbildung 64: Umzugsziele nach Quartier – gefilterte Ergebnisse in %



[1097] Vgl. Abbildung 63 sowie Tabelle 227 in Anhang B.
[1098] Vgl. Abbildung 64 sowie Tabelle 228 im Anhang B. Ferner ist dabei die Fallzahl der Umzugswilligen im Unteren Wehrden (n=30) zu berücksichtigen.

Zu den mobilen Bewohnern zählen im Dichterviertel vor allem Singles oder Paare unter 45 Jahren. Ihr Umzugswunsch ist verstärkt beruflich motiviert. Entsprechend handelt es sich dabei primär um Umzugsziele außerhalb der Stadtgrenzen Duisburgs. Die Umzugsabsicht der Familien und Alleinerziehenden im Dichterviertel ist allgemein eher durchschnittlich ausgeprägt. Dabei streben die umzugswilligen Familien und Alleinerziehenden nach einer Verbesserung der Wohnqualität und des sozialen Wohnumfelds. Auch wünschen sie, in einem Wohngebiet mit einem positiven Image zu wohnen. Die aufgezeigten Mobilitätsmuster in Abhängigkeit zum Haushaltstyp können als signifikant bestimmt werden.[1099]

Entgegengesetzt zum Dichterviertel zählen im Unteren Wehrden Familien und Alleinerziehende, gefolgt von Haushaltsmitgliedern aus Mehr-Generationenhaushalten zu den mobilsten Bewohnern. Die Umzugsmotive der Familien und Alleinerziehenden ähneln jedoch den Umzugsgründen dieser Bewohnergruppe im Dichterviertel. Weitergehend wirken zu hohe Wohnkosten bei den Familien und Alleinerziehenden vergleichsweise häufig umzugsfördernd. Ferner führen auch Haushaltsmitglieder aus Mehr-Generationenhaushalten vorrangig das soziale Wohnumfeld als Umzugsgrund an. Hinzu kommt bei den umzugswilligen Haushaltsmitgliedern von Mehr-Generationenhaushalten der Wunsch nach einer anderen Wohnlage, einer verbesserten Wohnausstattung und einer Verkleinerung der aktuellen Wohnfläche. Ihr Wunsch nach einer Verkleinerung der aktuellen Wohnfläche wird bei dieser Bewohnergruppe auch vergleichsweise häufig mit altersbedingten oder gesundheitlichen Umzugsgründen verknüpft.[1100]

[1099] Vgl. Tabellen 229 bis 232 im Anhang B. Die Detailinformationen zu den Familien und Alleinerziehenden sind allerdings aufgrund einer Fallzahl von n<30 zu relativieren.

[1100] Vgl. Tabelle 233 und Tabelle 234 im Anhang B. Die Detailinformationen zu den Familien und Alleinerziehenden sowie den Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten sind allerdings aufgrund einer Fallzahl von n<30 zu relativieren.

4.5. Zusammenfassung und Zwischenfazit

Die Fallstudien in Duisburg (Dichterviertel) und Völklingen (Unteres Wehrden) stehen stellvertretend für zahlreiche Quartiere im Ruhrgebiet und im Saarland, die aus verschiedenen Gründen den Anschluss an die gesamtstädtische Entwicklung verloren haben. Dies wird sichtbar in der Bausubstanz, in der Siedlungsstruktur, dem Nutzwert der Außenflächen, in der Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur sowie in der infrastrukturellen Ausstattung. Auf diese Weise erfahren die Bewohner von benachteiligten Quartieren neben der vermeintlichen gesellschaftlichen Benachteiligung eine weitere Benachteiligung durch den Wohnort als Ausdruck von internen und externen Restriktionen. Dabei wird der Wohnort durch seine Bewohner geprägt und wirkt seinerseits auf die Bewohner.

Sozialstruktur der Quartiere

Sozialstrukturell kennzeichnend ist im Dichterviertel und im Unteren Wehrden ein vergleichsweise hoher Anteil an Personen, die entweder im Familienverbund leben, einem Mehr-Generationenhaushalt angehören oder alleinerziehend sind. Insgesamt tritt bei diesen Quartiersbewohnern häufig ein Migrationshintergrund auf. Erwartungsgemäß ist das Bildungs- und Kaufkraftniveau bei den befragten Quartiersbewohnern als niedrig bis mittelmäßig einzustufen. Dies gilt insbesondere für die Befragten im Unteren Wehrden in Völklingen. Im Unteren Wehrden leben gegenüber dem Dichterviertel in Duisburg sowohl Singles oder Paare als auch Familien vermehrt in prekären Lebensverhältnissen. Zugleich besteht im Unteren Wehrden ein negativer Zusammenhang zwischen der Kaufkraft des Haushalts und dem Auftreten eines Migrationshintergrunds. Mehrheitlich wird eine Erwerbstätigkeit als Haupteinkommensquelle des Haushalts angegeben. Dennoch ist auch ein erhöhter Anteil an Transferleistungen als Haupteinkommensquelle auffällig. Ausgehend von den Lebenslagen der Quartiersbewohner sind Solide-bescheidene und Häuslich-familiäre typisch. Dieser Befund untermauert die auf Basis des SOEP gewonnene Erkenntnis, dass die Wohnungsnachfrage dieser Lebensstilgruppen restringiert ist.

Wohnsituation in den Quartieren

Zentrales Unterscheidungskriterium der aktuellen Wohnsituation in den beiden Quartieren ist das Wohnverhältnis der Bewohner. Während die deutliche Mehrheit der Bewohner des Dichterviertels zur Miete wohnt und dies zumeist beim selben Wohnungsunternehmen, zeigt sich im Unteren Wehrden ein deutlich erhöhter Anteil an Personen, die im Eigentum leben.
Im Allgemeinen liegt die Eigentumsquote im Saarland über dem Bundesdurchschnitt von 40 Prozent, wobei es sich weniger um selbst genutztes Wohneigentum handelt, sondern verstärkt um Hausbesitzer, die als privater Vermieter auftreten.[1101] Die überdurchschnittliche Eigentumsquote im Saarland ist Ausdruck eher ländlicher und kleinstädtischer Wohnungsstrukturen. Die Fallstudie im Unteren Wehrden ist ein Beleg dafür, dass Wohneigentum in ländlichen Regionen nicht undifferenziert als Wohlstandsindikator gesehen werden kann, sondern es muss auch mit Notlagen „verarmter" Eigentümer gerechnet werden.[1102] So sind Angehörige von Mehr-Generationenhaushalten im Unteren Wehrden mit ihrem Wohngebäude vergleichsweise unzufrieden, obwohl sie verstärkt angeben, im Eigentum zu wohnen. Diese Haushalte verfügen im Quartiersvergleich über eine verringerte Kaufkraft, so dass sie mit Modernisierungsmaßnahmen ihres Eigenheims überfordert sind.

Das divergierende Wohnverhältnis nimmt entscheidenden Einfluss auf die Zufriedenheit und Wohnortbindung zwischen den Quartieren. Komplementär zu den Analysen auf Basis des SOEP ist tendenziell der zufriedenheitsstiftende und bindende Aspekt des Wohneigentums festzustellen. Auf diese Weise erlangt das Wohneigentum gerade für benachteiligte Quartiere eine sozial stabilisierende Wirkung durch die Verringerung von Fluktuation. Gleichzeitig wächst durch das Wohneigentum das individuelle Interesse am Wohnumfeld, wodurch die Grundvoraussetzung für eine Partizipation an der Quartiersentwicklung gesetzt wird. So bescheinigen Befragte im Unteren Wehrden, die im Eigentum leben, mit dem sozialen Wohnumfeld zufriedener zu sein als Mieter. Insofern betonen die Ergebnisse der Fallstudien die Relevanz von Wohneigentumslösungen für Haushalte mit niedriger bis mittlerer Kaufkraft. Gleichzeitig wird durch die Fallstudien ersichtlich, dass die Eigentumsbildung sowie -instandhaltung von Haushalten mit niedriger Kaufkraft durch Fördermaßnahmen flankiert werden sollte.

[1101] Vgl. Otto-Blume-Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik, S. 170.
[1102] Vgl. ebd., S. 223.

Weitergehend differiert die Wohnkostenbelastung deutlich zwischen den beiden Quartieren: Bewohner im Unteren Wehrden tragen eine wesentlich geringere Belastung. Die aus Mietersicht positive Situation eines niedrigen Mietniveaus hat aber gerade für private Vermieter, die unisono nur mit eher geringen Renditen durch die Vermietung rechnen können, mitunter eine Investitionsschwäche zur Folge, da niedrige Mieteinnahmen wenig Spielraum für Modernisierungstätigkeiten lassen. Erkenntnissen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW) zufolge erwirtschaften private Vermieter mit der Vermietung durchschnittlich eine Rendite von ca. 2 Prozent. In vielen Fällen der privaten Vermietung sind die Renditen nahe Null oder sogar negativ.[1103]

Angebotsüberschüsse auf dem Wohnungsmarkt tragen zusätzlich dazu bei, dass Mietpreise infolge von Modernisierungen nur sehr moderat aus Eigentümersicht steigen können. Das Ausbleiben von möglichen Modernisierungsmaßnahmen und das Erwarten von vergleichsweise geringen Mieteinnahmen verringern den Gebäudewert und damit zugleich den Verkaufswert. An diesem Punkt setzt zum Beispiel das Fassadensanierungsprogramm der Stadt Völklingen an, um die Hauseigentümer zu Modernisierungen zu motivieren und dabei auch finanziell zu unterstützen, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild im Quartier verbessert und gerade bei den privaten Vermietern die Abwärtsspirale von Gebäudewertverlusten durchbrochen werden kann. Die Diversität der Eigentumsverhältnisse im Unteren Wehrden rechtfertigt dieses individuelle Vorgehen zur Aufhebung des Modernisierungsstaus im Quartier. Im Gegensatz zu anderen Quartiersmaßnahmen sind die Erfolge des Fassadensanierungsprogramms durch die Befragten jedoch weniger wahrgenommen worden, so dass der Zustand der Wohngebäude im Wohnumfeld weiterhin vermehrt in der Kritik steht. Auch bemängeln die Befragten im Unteren Wehrden verstärkt das unzureichende Engagement ihres Vermieters zur Instandhaltung der Wohngebäude. Gänzlich anders sieht die Situation im Dichterviertel aus, wo der vermietete Wohnungsbestand von einem Wohnungsunternehmen verwaltet wird. Die heterogene Vermietungsstruktur im Unteren Wehrden stellt insofern für die Quartiersentwicklung eine größere Herausforderung dar.

[1103] Vgl. Bach; Beznoska; Steiner, S. 40.

Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten

Die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation ist in beiden Quartieren insgesamt als eher positiv einzuschätzen, wobei die Befragten im Dichterviertel mit ihrer Wohnsituation insgesamt wesentlich zufriedener sind als die Befragten im Unteren Wehrden.

Allgemein zeigt sich, dass die befragten Bewohner unabhängig vom Quartier Merkmalen der Wohnung eine höhere Relevanz beimessen als Merkmalen des Wohngebäudes. Zugleich sind die Befragten mit den Aspekten der Wohnung deutlich zufriedener als mit den Merkmalen des Wohngebäudes. Damit liegen Wunsch und Wirklichkeit in Bezug auf die Wohnung tendenziell in beiden betrachteten Quartieren nahe beieinander. In diesem Zusammenhang ist zu beobachten, dass tendenziell Vertreter eines anspruchsvollen, häuslich-familiären oder kommunikativ-dynamischen Wohnkonzepts der Wohnung und baulichen Aspekten mehr Relevanz beimessen. Während die Beschaffenheit der Wohnung und der Zustand des Wohngebäudes für Anspruchsvolle von annähernd gleichrangig hoher Bedeutung sind, spielt für die Häuslich-familiären die Wohnung und für Kommunikativ-dynamische, abgesehen von der Wohnungsgröße, der Zustand des Wohngebäudes eine wichtigere Rolle. Eine eher geringe Anspruchshaltung in Bezug auf die Wohnung und das Wohngebäude ist dagegen für die Einfach-funktionalen und Solide-bescheidenen kennzeichnend. Trotz ihrer geringen Anspruchshaltung in Bezug auf die Wohnung und das Wohngebäude zählen die Einfach-funktionalen in beiden Quartieren zu den Unzufriedensten. Damit ist die geringe Anspruchshaltung der Einfach-funktionalen Ausdruck eines Gestaltungspragmatismus und -pessimismus durch begrenzte finanzielle Ressourcen. Demgegenüber erzeugt die Genügsamkeit der Solide-bescheidenen tendenziell ein hohes Maß an Zufriedenheit. Im Allgemeinen ist festzustellen, dass Mitglieder von Haushalten niedriger Kaufkraft in beiden Quartieren eine deutlich geringere Zufriedenheit mit dem Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ aufweisen.

Die objektiv betrachtet eingeschränkten Wohnumfeldindikatoren werden mit Unzufriedenheit durch die Bewohner kommentiert. Dies gilt im Besonderen für die Bewohner im Unteren Wehrden, deren Wohnumfeld durch Industrie und Verkehr belastet ist. Somit stellt sich weniger die Infrastruktur als vielmehr das optische Erscheinungsbild und der Freizeit- bzw. Erholungswert als diskriminierendes Merkmal der Zufriedenheit zwischen den beiden Quartieren heraus.

Das soziale Wohnumfeld erlangt unterdessen in beiden Quartieren eine vergleichsweise positive Bewertung. Gleichzeitig wird ein konfliktträchtiges soziales

Miteinander deutlich, welches in Teilen Ausdruck von Ressentiments und diffusen Sicherheitsängsten ist. Als problembehaftet erweist sich dabei das Zusammenleben von unterschiedlichen Kulturen. Diesen Ressentiments und diffusen Sicherheitsängsten kann nur eingeschränkt mit sozialintegrativen Quartiersmaßnahmen begegnet werden. Ferner wird deutlich, dass einem harmonischen Zusammenleben verschiedener Kulturen ein verringertes Interesse an kultureller Vielfalt im Wohnviertel seitens der befragten Quartiersbewohner entgegensteht. Darüber hinaus wird die Auswahl neuer Mieter und damit der Beitrag zu einer ausgewogenen Nachbarschaft von den Mietern in beiden Quartieren als ausbaufähig betrachtet.

Der sozialen Mischung von Quartieren werden generell positive Effekte zugeschrieben.[1104] So können die Nachbarschaft und das Netzwerk von Freunden und Verwandten im Quartier als Ressource der Lebensbewältigung und des sozialen Lernens von Werten und Handlungsmustern angesehen werden, wodurch sie für die soziale Integration unabdingbar sind.[1105] Erweist sich das Netz sozialer Beziehungen im Quartier als defizitär, so verkleinern sich mitunter die Handlungsspielräume der Bewohner. Anders als verwandtschaftliche Beziehungen sind Nachbarschaften nicht eher verpflichtende Hilfen, sondern leben vom Prinzip der Gegenseitigkeit.[1106] Müller und Zänker beschreiben Nachbarschaften in diesem Zusammenhang zutreffend als „Schönwetter-Beziehungen".[1107] Gegenwärtig bestätigen die Befragten in beiden Quartieren relativ intakte Nachbarschaftsnetzwerke, so dass sie bei alltäglichen Problemen Unterstützung finden können.

Tendenziell ist zu beobachten, dass vor allem Familien, gefolgt von Mehr-Generationenhaushalten und Senioren gesteigerten Wert auf die Sozialstruktur ihres Wohnumfelds legen, während Gegenteiliges auf unter 45-jährige Singles oder Paare zutrifft. Damit wird deutlich, dass die Angewiesenheit auf die Ressource Nachbarschaft zur Alltagsbewältigung und die Aufenthaltsdauer im häuslichen Umfeld die Relevanz der Nachbarschaft betont. Auf diesen Umstand weisen auch die Studien von Müller und Zänker hin, indem sie aufzeigen, dass Familien und ältere Menschen mehr und intensivere Nachbarschaftskontakte als junge und kinderlose Menschen pflegen.[1108]

[1104] Vgl. Gans, S. 179.
[1105] Vgl. Farwick (2001), S. 151f. sowie Siebel (2013), S. 1.
[1106] Vgl. Diewald, S. 80.
[1107] Vgl. Müller; Rohr-Zänker, S. 5.
[1108] Vgl. ebd., S. 5.

Über die bauliche Instandhaltung hinaus haben vor allem Wohnungsunternehmen aufgrund von Kenntnissen des Quartiers und dessen Bewohnern bessere Voraussetzungen, die soziale Quartiersentwicklung mitzugestalten als im Fall einer Vielzahl von privaten Vermietern. Angesichts von baulichen Defiziten und Wohnumfelddefiziten sind die Vermietungsstrategien in den benachteiligten Quartieren ohne investive Maßnahmen seitens der Vermieter eingeschränkt, was eher gegen eine gewünschte soziale Mischung spricht. Dennoch befreit es die Vermieter nicht, nach geeigneten Lösungen zu suchen, auf welche Weise die gewünschte soziale Mischung erzielt werden kann. Unerlässlich ist in diesem Zusammenhang auch zu klären, wie heterogen ein Quartier sein sollte, um eine stabile Struktur aufzuweisen. Weitergehend kann aber auch soziale Ungleichheit nicht durch eine sozialräumliche Mischung von Haushalten mit unterschiedlichen sozialen Lagen behoben werden. Jedoch kann soziale Ungleichheit durch räumliche Segregation verfestigt und verstärkt werden.[1109]

Mehrheitlich geben die befragten Quartiersbewohner eine (sehr) hohe Verbundenheit mit ihrer Wohngegend an. Eine erhöhte Verbundenheit ist in diesem Zusammenhang im Dichterviertel auffällig, so dass ein geplanter Wohnungswechsel tendenziell innerhalb der Grenzen des Quartiers erfolgen soll. Konträr dazu präsentieren die Befragten im Unteren Wehrden vermehrt eine Bindung zum Wohnstandort Völklingen als zum Quartier selbst.
In Abhängigkeit zum Haushaltstyp ergeben sich signifikante quartiersspezifische Unterschiede hinsichtlich der Gesamtzufriedenheit, die sich auf die Verbundenheit mit dem Quartier auswirken. Tendenziell ist bei den Umzugswilligen eine geringere Wohnzufriedenheit zu beobachten. Zentrale Zufriedenheitsdiskrepanzen zwischen Nicht-Umziehenden und Umzugswilligen bestehen in beiden Quartieren vornehmlich in Bezug auf den Teilbereich „Wohnung und Wohngebäude“ – vor allem bei der Dimension „Wohngebäude“ – und bei der Dimension „soziales Wohnumfeld“. Die Unzufriedenheit mit der Dimension „soziales Wohnumfeld“ richtet sich vermehrt auf die Nachbarschaft und dabei im Besonderen auf das Zusammenleben verschiedener Kulturen. Jedoch werden in beiden Quartieren auch vermehrt die Aspekte Sauberkeit und Sicherheit von den Umzugswilligen kritisiert. Insofern können sich die Umzugswilligen nicht mehr mit ihrem bisherigen Wohnstandort identifizieren bzw. möchten nicht darüber identifiziert werden: Aus ihrer subjektiven Empfindung heraus schätzen die Umzugswilligen den Ruf ihres Quartiers als vergleichsweise negativ ein. Auch vertreten die Umzugswilli-

[1109] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 146.

gen in beiden Quartieren verstärkt die Auffassung, dass es sich bei ihrer aktuellen Wohngegend um eine nicht so gute oder auch schlechte Wohngegend handle, welches insbesondere auf die befragten Bewohner im Unteren Wehrden zutrifft. Damit bestätigt sich, dass sich Bewohner in ihrer Wohnung wohler fühlen, wenn sie den Eindruck haben, in einer attraktiven Wohnumgebung zu leben.[1110] Auffällig ist, dass die Befragten im Unteren Wehrden trotz bestehender Unzufriedenheiten seltener als die Bewohner im Dichterviertel einen Umzug anvisieren, welches mitunter auch auf die bindende Wirkung des Wohneigentums zurückzuführen ist. Vielfach haben die Bewohner im Unteren Wehrden aber auch resigniert, etwas verändern zu können, und erachten einen Wohnungswechsel nicht als Handlungsoption. Zu den mobilen Bewohnern zählen, ähnlich zu den Analysen auf Basis des SOEP, die unter 45-jährigen Singles oder Paare. Ihr Umzugswunsch ist verstärkt beruflich motiviert. Die umzugswilligen Familien, Angehörigen von Mehr-Generationenhaushalten sowie Alleinerziehenden streben nach einer Verbesserung der Wohnqualität und des sozialen Wohnumfelds. Dabei ist der Umzugswunsch der genannten Gruppen vergleichsweise stark im Unteren Wehrden ausgeprägt.

Reichweite von Quartiersmaßnahmen

Farwick folgend, geht von Einrichtungen der sozialen Dienste im Wohnquartier eine wichtige kompensatorische bzw. flankierende Funktion für fehlende oder unzureichende individuelle Selbsthilfepotenziale aus.[1111] Die Fallstudien dieser Untersuchung belegen aber vor allem im Fall des Unteren Wehrden, dass die Etablierung solcher Einrichtungen vor großen Herausforderungen und Hindernissen steht. Vielfach sind die Angebote zwar bekannt, werden jedoch nicht im entsprechenden Maße genutzt. Auch begegnen die Bewohner dem Quartiersmanagement und weiteren Interessenvertretungen eher mit Unkenntnis und Zurückhaltung, wobei dies vor allem im Unteren Wehrden zu beobachten ist. Die Gründe dafür liegen mitunter in einer unglücklichen Kommunikation zwischen den Akteuren des Quartiersmanagements und den Bewohnern. Ferner ist zu erkennen, dass die Bekanntheit und Akzeptanz von sozialintegrativen Maßnahmen seitens der Bewohner entscheidend von der Einbindung der Träger dieser Maßnahmen in das Quartier abhängig ist. Das betrifft die räumliche Nähe der Träger zum Quartier sowie die Teilhabe und Gestaltung dieser Maßnahmen durch die Bewohner. Beispielhaft für eine Interessenvertretung und Gestaltungsspielraum

[1110] Vgl. dazu u.a. die Erkenntnisse von Lu.
[1111] Vgl. Farwick (2004), S. 258.

durch die Bewohner steht das Stadtteilforum im Unteren Wehrden. Zugleich wird aber auch beispielsweise im Fall des Unteren Wehrden deutlich, dass die Bewohner einem Quartiersengagement ihrerseits eher mit Apathie und Desinteresse begegnen. Unterdessen bekunden die befragten Bewohner im Dichterviertel, es als vergleichsweise wichtig zu empfinden, sich im Quartier zu engagieren, wodurch eine positive Grundvoraussetzung für ein mögliches Quartiersengagement gesetzt ist. Strohmeier warnt jedoch zu Recht davor, von einem partizipatorischen Selbstläufermechanismus auszugehen.[1112] Auch Siebel beschreibt den Aufbau von selbsttragenden Strukturen der Quartiersentwicklung in benachteiligten Quartieren als besonders personenabhängig und fragil.[1113]

Das Dichterviertel ist darüber hinaus ein positiver Beleg für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteuren. So bewerten die Befragten im Dichterviertel das Engagement ihres Vermieters als vergleichsweise positiv. Zukünftig werden Partnerschaften zwischen kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteuren, wie sie bereits im Dichterviertel eingegangen worden sind, angesichts von verringerten finanziellen Spielräumen der Kommunen – vor allem in schrumpfenden Regionen – bei der Quartiersentwicklung an Bedeutung gewinnen.

[1112] Vgl. Strohmeier (2009), S. 170.
[1113] Vgl. Siebel (2013), S. 7.

5. Resümee und Ausblick

Die Beschreibung der Wohnungsnachfrage gewinnt als Folge gesellschaftlicher Veränderungen wie demographischer Wandel, Individualisierung und Pluralisierung von Lebensformen zunehmend an Komplexität. Wesentliche Entwicklungslinien bilden dabei die Zunahme an (Klein-)Haushalten, eine höhere Anzahl an Senioren mit gleichzeitig steigender Lebenserwartung, eine fortsetzende Zuwanderung sowie eine zunehmende soziale Polarisierung.

Einer vielschichtigen Nachfrage steht die geringe Anpassungselastizität des Guts Wohnen gegenüber: Das Gut Wohnen ist im Gegensatz zu anderen Konsumgütern durch Besonderheiten wie Planungsintensität, Langlebigkeit und Standortgebundenheit geprägt.[1114] Diese Besonderheiten schränken die Reaktionsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft auf Trendveränderungen der Wohnungsnachfrage ein. Die Frage der künftigen Nachfrageentwicklung ist somit für wohnungswirtschaftliche und politische Akteure, geleitet von differierenden Interessenlagen, von zentraler Bedeutung. Zukünftig wird es nicht um eine Normierung, sondern um eine Flexibilisierung des Wohnens gehen.[1115] Vor diesem Hintergrund ist die Betrachtung von Nachfrageentwicklungen im Längsschnittsdesign anstelle von Querschnitterhebungen von großem Vorteil, um Entwicklungslinien in repräsentativer Weise aufzuzeigen.

Die vorliegende Forschungsarbeit hat die Determinanten der Wohnmobilität und Wohnbiographien der Haushalte in Deutschland in ihren wesentlichen Ausprägungen veranschaulicht, um damit einen zielgruppenorientierten Beitrag für die Wohnungswirtschaft und wohnungspolitische Akteure zu leisten. Die Identifikation von verschiedenen Nachfragegruppen ermöglicht es, die Wohnungs- und Standortangebote besser auf die Nachfrage auszurichten. Auf diese Weise kann der Nutzen eines Haushaltes erhöht, die Alltagsorganisation erleichtert und die Lebensqualität gesteigert werden. Durch den für die Haushalte entstehenden Mehrwert können Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei einer konsequenten Nachfrageorientierung ihre Wohnungsangebote erfolgreicher am Markt platzieren. In ähnlicher Weise profitieren Städte und Gemeinden, da sie über spezifische Angebote bestimmte Teilräume stärken können.

Unter Verwendung der Daten des SOEP erfolgte eine Längsschnittauswertung von Wohnbiographien. Hierbei standen die Fragen im Mittelpunkt, was einen Wohnungswechsel determiniert, in welchen Lebensphasen und nach welchen

[1114] Vgl. Iwanow, S. 8.
[1115] Vgl. Opaschowski, S. 203.

Lebensereignissen welche Wohnmodelle nachgefragt werden, um über diese Untersuchungen teilgruppenspezifische Unterschiede im Wohnverhalten zu identifizieren.

Die Wohnungsnachfrage verläuft dabei vor dem Hintergrund von internen und externen Restriktionen, wodurch Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens aus Perspektive der Nachfrager weit auseinander liegen können. Je passgenauer das Wohnungsangebot, desto größer die Wohnzufriedenheit. Im Fokus stehen dabei nicht nur die einzelne Wohnung, sondern die Gegebenheiten eines gesamten Quartiers. Durch den Raumbezug der Wohnungsnachfrage können Wohnentscheidungen damit nur sinnvoll in kleinräumigen Zusammenhängen interpretiert werden. Von gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Relevanz sind dabei vor allem benachteiligte Quartiere.

Bei der Umsetzung sozialer Distanz in räumliche Distanz ist die Beschaffenheit der Wohnung und des Wohngebäudes sowie die Gestaltung des Mikroraumes aufgrund divergierender Wohnansprüche und Lebensziele verschiedener Nachfrager von zentraler Bedeutung. Damit betrifft das Gut Wohnen sehr viel mehr als nur den engen Raum der eigenen Wohnung. Die Handlungsebene bildet für wohnungswirtschaftliche Akteure das Quartier. In diesem Zusammenhang stellen Quartiere mit eingeschränkten Wohn- und Wohnumfeldkriterien eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung dar, welches sich beispielsweise in erhöhten Fluktuations- und Leerstandsquoten widerspiegelt. Gleichzeitig werden in benachteiligten Quartieren Mechanismen interner und externer Restriktionen der Wohnungsnachfrage in besonderer Weise erfahrbar. Gesellschaftlich betrachtet, erhalten Quartiere immer mehr Bedeutung für den Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen. Denn nicht zuletzt ist „das Quartier im fördernden oder einschränkenden Sinne Ort des Wohnens, Chance der Existenzsicherung, Ort der Teilhabe an gesellschaftlichen Institutionen und Ort des sozialen Austausches.“[1116]

Der vorliegende Forschungsansatz knüpft an eine Vielzahl von empirischen Studien zur Wohnmobilität und der Wohnungsnachfrage an und ist dabei als Fortführung und zugleich Synthese dieser Ansätze zu verstehen. Das Lebensstilkonzept, das üblicherweise nur in Querschnitterhebungen Verwendung findet, ist auf das Längsschnittdesign des SOEP unter Berücksichtigung von individuen- oder haushaltsbezogenen Ereignissen im Lebensverlauf transferiert worden.

[1116] Herlyn; Lakemann; Lettko, S. 234.

Über die Identifizierung von Determinanten der teilgruppenspezifischen Wohnmobilität und Wohnungsnachfrage auf Basis des SOEP hinaus ist aus den genannten Gründen die Lebens- und Wohnsituation in benachteiligten Quartieren näher untersucht worden. Die Fallstudien in Duisburg (Dichterviertel) und Völklingen (Unteres Wehrden) stehen stellvertretend für benachteiligte Quartiere im Ruhrgebiet und im Saarland, die aufgrund des industriellen Strukturwandels den Anschluss an die bundesdeutsche Entwicklung verloren haben.

Erklärungsmuster der Wohnungsnachfrage

„[Das] Wohnen ist gebaute soziale Wirklichkeit“[1117], die gegenwärtig nicht nur durch soziodemographische und -ökonomische Determinanten gekennzeichnet ist, sondern auch durch den individuellen Lebensstil. Der Lebensstil erweist sich in der Diskussion um Segmentierungsmöglichkeiten moderner Gesellschaften innerhalb der vorliegenden Analysen als ein Merkmal, das Trennschärfe zur Beschreibung von Konsum- und Präferenzmustern erzeugt.[1118] Als Mehrwert gegenüber empirischen Studien zur Wohnmobilität und der Wohnungsnachfrage, die ebenfalls das Längsschnittdesign zur Identifizierung von akteurzentrierten Erklärungsmustern nutzen, stützt sich die vorliegende Untersuchung nicht nur auf soziodemographische und -ökonomische Faktoren, sondern stellt weitergehend einen Bezug zum Lebensstil her. Dazu sind die Erkenntnisse zur Lebensstiltypisierung aus der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ auf das SOEP transferiert worden. Durch das Heranziehen einer externen Datenquelle können die identifizierten Lebensstilgruppen der GdW-Studie zwar nur näherungsweise und nicht frei von Verzerrungen abgebildet werden, dienen jedoch zur notwendigen Abbildung der teilgruppenspezifischen Wohnungsnachfrage jenseits von soziodemographischen und -ökonomischen Faktoren.

Die Analysen auf Basis des SOEP haben dargelegt, dass Wohnmobilität und Wohnbiographien nicht nur in Abhängigkeit von dem Lebenszyklus und der gelebten Haushaltsform variieren, sondern auch hinsichtlich des Lebensstils. Dabei hat sich gezeigt, dass der Lebensstil als „relativ stabiles Muster der Organisation des Alltags im Rahmen gegebener Lebenslagen, verfügbarer Ressourcen und getroffener Lebensplanung“[1119] nachweislich jedoch keine höhere Relevanz hinsichtlich von Wohnentscheidungen als soziodemographische und -ökonomische Faktoren erlangt. Allerdings ist zu beobachten, dass bei der Lebensstilgruppe der

[1117] Opaschowski, S. 198.
[1118] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.
[1119] Zapf; Breuer; Hampel, S. 14.

Kommunikativ-dynamischen die Wohnbedürfnisse weniger stark durch verschiedenartige Lebensphasen geprägt sind als bei anderen Lebensstilvertretern. Selbst im Fall einer steigenden Haushaltsgröße, beispielsweise durch eine Familiengründung, sinkt die Mobilitätsneigung der Kommunikativ-dynamischen weniger stark ab als bei anderen Lebensstilgruppen.
Unbestritten besitzt dagegen der Lebensstil eine erhöhte Stilisierungsfähigkeit in Bezug auf die Wohnausstattung, wie unter anderem auch die Analysen von Harth, Scheller, Schneider und Spellerberg belegen. Dieser Aspekt konnte jedoch auf Basis des SOEP aufgrund fehlender Ausstattungsvarianten nicht abgebildet werden. Insofern bilden Lebensstile für die Analyse von Konsummustern zwar eine für die Gegenwart relevante, jedoch nicht die entscheidende Größe. Gleichwohl konnte ermittelt werden, dass von Lebensstilveränderungen ein mobilitätsfördernder Effekt ausgeht, wobei die Übergangsmuster zwischen den Lebensstilen von wichtiger Bedeutung sind.

Beständigkeit von Lebensstilen

Lebensstilveränderungen werden signifikant durch Veränderungen im Lebenszyklus und der Ressourcenausstattung, die auf das Freizeitverhalten wirken, bestimmt. Die Analysen auf Basis des SOEP verdeutlichen dabei eine differierende Beständigkeit des Lebensstils zwischen den sechs identifizierten Lebensstilgruppen und veranschaulichen damit die Problematik sozialer Polarisierungs- und Schließungsprozesse. Beispielsweise ist eine soziale Schließung durch eine vergleichsweise hohe Beständigkeit des Lebensstils bei Solide-bescheidenen und Einfach-funktionalen zu beobachten.
Im Fall der Solide-bescheidenen ist die Beständigkeit des Lebensstils eine Frage begrenzter Ressourcen und des Alters, sofern man einen verringerten Veränderungswunsch mit steigendem Alter unterstellt. Gleichzeitig ist für Solide-bescheidene eine sozial erlernte vergleichsweise hohe Genügsamkeit charakteristisch, die ihrerseits eine vergleichsweise hohe Lebenszufriedenheit stiftet, wodurch ein Veränderungswille bei dieser Lebensstilgruppe zudem nicht existent ist. Die Einfach-funktionalen sind hingegen überwiegend durch verringerte finanzielle Ressourcen daran gehindert, ihren Lebensstil gravierend verändern zu können. Konträr zu den Solide-bescheidenen sind die Einfach-funktionalen jedoch mit ihrem Leben verstärkt unzufrieden und wünschen sich damit vielmehr eine Veränderung der Lebenssituation. Die Beständigkeit der Lebensstile von Solide-bescheidenen und Einfach-funktionalen führt dazu, dass die Lebensstile mitunter bis ins hohe Alter übertragen werden.

Kaufkraftveränderungen haben insgesamt einen positiven Effekt auf Lebensstilveränderungen, wobei von Kaufkraftverlusten ein erhöhter Druck ausgeht. Der Zusammenhang von Kaufkraftverlusten und Lebensstilveränderungen wird exemplarisch am Übergang von einem konventionell-situierten zu einem solide-bescheidenen Wohnkonzept erfahrbar und beschreibt damit Kaufkrafteinbußen von Haushalten im Seniorenalter. Durch gemeinsame Sozialisationserfahrungen weisen Solide-bescheidene und Konventionell-situierte per se ein hohes Maß an Wertüberzeugungen auf. Diese Nähe zwischen den beiden Gruppen zeigt sich vor allem bei Kaufkrafteinbußen mit dem Renteneintritt, wenn sich bei den Konventionell-situierten im Fall niedriger bis mittlerer Kaufkraft ein Übergang zu einem solide-bescheidenen Lebensstil einstellt. Dieser Übergang ist dann Ausdruck einer Rückbesinnung auf Genügsamkeit. Gleichzeitig sind aber auch bei Konventionell-situierten und Anspruchsvollen soziale Schließungsprozesse als Ausdruck einer gelungenen Lebensführung zu erkennen.

Einfluss des Lebenszyklus

Bezogen auf die Wohnungsnachfrage können das Alter als Repräsentant für unterschiedliche Lebensphasen, die sich in entsprechenden Wohnformen bzw. -zyklen niederschlagen, sowie die Kaufkraft als handlungsrelevante Faktoren herausgestellt werden. Der verwendete Lebenszyklusansatz erweist sich damit weiterhin als adäquates Erklärungsmuster der Wohnungsnachfrage. Trotz des Wandels von Lebensformen ist eine Beständigkeit von lebenszyklischen Ereignissen auf die Wohnraumnachfrage feststellbar, die in ähnlicher Weise bereits durch Wagner Ende der 1980er Jahre ermittelt worden sind, und damit fortwährend als Orientierungspunkte für wohnungswirtschaftliche Entscheidungsprozesse genutzt werden können. Typisch dafür ist die Geburt von Kindern im Haushalt. So kann belegt werden, dass der Wunsch nach Wohneigentum und die Familiengründung nahe beieinander liegen und Wohneigentum leichter unter der Voraussetzung stabiler Familienverhältnisse gebildet wird.[1120]

Besonderheiten des Wohneigentums

Getragen wird der erstmalige Eigentumserwerb innerhalb der betrachteten SOEP-Population von den Familien, die sich in der Gründungs- oder Expansionsphase befinden. Im Wesentlichen betrifft dies Anspruchsvolle Familien, Dynamische Familien und Häusliche Familien, wobei die Anspruchsvollen Familien dabei eine Vorreiterrolle einnehmen.

[1120] Vgl. dazu die Ausführungen unter Kapitel 2.2.3.

Wohneigentum steht für einen Großteil der deutschen Bevölkerung „als Ausdruck einer gelungenen Biographie und eines erfolgreichen beruflichen Lebens“[1121] sowie zugleich für eine krisensichere Kapitalanlage.[1122] Die Fallstudie im Unteren Wehrden ist jedoch ein Beleg dafür, dass Wohneigentum in suburbanen Regionen nicht undifferenziert als Wohlstandsindikator gesehen werden kann, sondern es muss auch mit Notlagen „verarmter“ Eigentümer gerechnet werden, die mit der Instandhaltung ihrer Immobilie überfordert sind.[1123] Gleichzeitig verringert jedoch auch der erhöhte Eigentümeranteil in diesem benachteiligten Quartier die Fluktuation und wirkt damit sozial stabilisierend.

Wohneigentum leitet im Allgemeinen eine Phase der Immobilität ein. In Deutschland wird häufig mit dem Wechsel ins Wohneigentum eine endgültige Wohnlösung angestrebt.[1124] Offenheit für Wohnungswechsel im Eigentumssegment präsentieren innerhalb der betrachteten SOEP-Population vor allem die Anspruchsvollen. Insgesamt ist der Wechsel auf ein anderes Eigentumsobjekt zur Anpassung an veränderte Lebensverhältnisse und Wohnraumbedürfnisse eher seltener Natur. Es kann damit zugleich bestätigt werden, dass „die Immobilie [...] vielfach eher als immobil machend verstanden“[1125] wird. Insofern sind mehrfache Wohnungswechsel verstärkt bei Mietern zu beobachten. Ein gemieteter Wohn- und Lebensstil auf Zeit ist vermehrt bei den mobilen Kommunikativ-dynamischen auffällig. So entscheiden sich die Kommunikativ-dynamischen als Singles oder Paare in der hochmobilen Lebensphase zwischen 30 und unter 45 Jahren verstärkt für den Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete und wählen nicht wie die Anspruchsvollen in dieser Lebensphase vergleichsweise häufig auch den erstmaligen Eigentumserwerb.

Der Erwerb von Wohneigentum verteilt sich entlang von Kaufkraftpositionen innerhalb der betrachteten SOEP-Population. So verfügen die Häuslichen Familien gegenüber den Dynamischen Familien und den Anspruchsvollen Familien über eine verringerte Kaufkraft, wodurch die Häuslichen Familien sich vergleichsweise häufig auch als Alternative zum Eigentumserwerb für einen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zur Miete entscheiden. Auch ist der Wohnstandort der Häuslichen Familie, wie es die Fallstudien veranschaulichen, vergleichsweise häufig durch eine Benachteiligung gekennzeichnet.

[1121] Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 131.
[1122] Vgl. FOCUS-online, http://www.focus.de/immobilien/kaufen/flucht-ins-betongold-jeder-dritte-deutsche-befuerchtet-immobilienblase_aid_758753.html.
[1123] Vgl. Otto-Blume-Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik, S. 223.
[1124] Vgl. Faller, S. 270f. und Pfeiffer, S. 34.
[1125] Faller, S. 271.

Gefördert wird der Eigentumserwerb weitergehend von Kaufkraftgewinnen im betrachteten SOEP-Haushalt. Bei allen anderen Zustandswechseln spielt die Kaufkraft eine weitaus geringere Rolle. Angesichts steigender Immobilienpreise in prosperierenden Regionen ist zu erwarten, dass dieser Zusammenhang an Ausprägung gewinnen wird. Die Fallstudien betonen jedoch durch die zufriedenheitsstiftende und sozial stabilisierende Wirkung des Eigentums die Relevanz von entsprechenden Wohnlösungen für Haushalte mit niedriger bis mittlerer Kaufkraft. Nicht zuletzt steigt bei Eigentümern das Interesse an dem Wohnumfeld, wodurch wichtige Impulse für die Quartiersentwicklung gesetzt werden können. Gleichzeitig wird durch die Fallstudien ersichtlich, dass die Eigentumsbildung sowie -instandhaltung von Haushalten mit niedriger Kaufkraft durch Fördermaßnahmen flankiert werden sollte.

Urbanität und Wohneigentum ist in der Vergangenheit vermehrt als Gegensatz empfunden worden, so dass die Bildung von Wohneigentum als ein Antrieb der Suburbanisierung bewertet werden kann.[1126] Zeitweise hatte sich „das Eigenheim am Stadtrand [...] zum Symbol und Leitbild des guten Lebens [entwickelt].“[1127] Die Analysen auf Basis des SOEP veranschaulichen jedoch, dass dieser Zusammenhang an Bedeutung verliert. Ungebrochen streben zwar die Familien als Treibkräfte der Suburbanisierung nach eher ländlichen Wohngebieten, jedoch markiert die Dynamische Familie durch ihren Wunsch nach Urbanität einen Wendepunkt in Bezug auf die Schaffung von Eigentumslösungen für Familien. Allerdings darf die Wohneigentumsbildung zukünftig nicht nur aus Perspektive der Familien betrachtet werden, da angesichts des demographischen Wandels die Familie als Leitbild der Wohnungspolitik und Eigentumsförderung an Bedeutung verliert. Vielmehr gewinnen insbesondere Eigentumslösungen für das Wohnen im Alter an Bedeutung.

Gleichzeitig ist zu erwarten, dass sich die Verteilung der Familientypen verändern wird. Bereits der Vergleich der Erhebungswellen der Jahre 1990 und 2007 signalisiert, dass die Lebens- und Wohnstile, angefangen von modernen bis zu einfach-funktionalen Lebensweisen, bei den Familien an Vielfalt verlieren werden. Während der Anteil der Häuslichen Familien zunimmt, ist der Anteil der Solidebescheidenen Familien und Konventionell-situierten Familien zwischen 1990 und 2007 abgesunken. Der Anteil der Familien mit einem anspruchsvollen oder kommunikativ-dynamischen Lebensstil bleibt im gleichen Zeitraum ungefähr kon-

[1126] Vgl. Jessen; Simon, S. 86f. und Noll; Weick, S. 3.
[1127] Vgl. Opaschowski, S. 6.

stant.[1128] Konventionell-situierte Familien und Solide-bescheidene Familien werden als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt nicht zuletzt aufgrund ihrer Stellung im Lebenszyklus, sondern auch durch einen im Zuge des Wertewandels eher seltener werdenden Lebensstils, zukünftig eher ein Auslaufmodell darstellen. Nicht nur das Alter der Familientypen divergiert, auch tritt bei Häuslichen Familien vermehrt ein Migrationshintergrund auf. Erhebungsbedingt handelt es sich dabei sowohl auf Basis des SOEP als auch auf Ebene der Fallstudien verstärkt um Migrantengruppen aus der klassischen „Gastarbeitergeneration". Vergangene Zuwanderungsüberschüsse in der Familiengründungsphase zwischen 30 und unter 45 Jahren betonen weitergehend den Bedeutungszuwachs der Häuslichen Familie.[1129] Dabei ist jedoch nicht zu unterschätzen, dass die Gruppe der Zuwanderer bereits gegenwärtig sehr heterogen ist und vermutlich durch krisenbedingte Wanderungseffekte an Heterogenität gewinnen wird. Darauf mag sich auch das generative Verhalten von Migranten – diese haben im Vergleich zu Haushalten ohne Migrationshintergrund häufiger und früher Nachwuchs – verändern.

Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens

Insgesamt verdeutlichen die Analysen auf Basis des SOEP, dass der Lebensstil vor allem in den Lebensphasen zwischen 30 und unter 65 Jahren diskriminierend auf die Wohnungsnachfrage wirkt. Unterdessen bestimmt sowohl in der Lebensphase unter 30 Jahre als auch im Seniorenalter vornehmlich die Kaufkraft die Wohnungsnachfrage. Während die Kaufkraft der unter 30-Jährigen aufgrund fehlender beruflicher Etablierung häufig noch limitiert ist, um Wohnansprüche gemäß ihrem Lebensstil zu realisieren, offenbaren die Senioren divergierende Lebensstandards durch ihre Erwerbsbiographien. Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens liegen bei der Gruppe der unter 30-Jährigen und Senioren noch am Weitesten auseinander.

Die Wohnansprüche und Mobilitätsgründe weisen sowohl in der Lebensphase unter 30 Jahre als auch im Alter von 65 Jahren und mehr eine relativ hohe Homogenität auf. Während die Teilgruppe der unter 30-jährigen der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche eint, wünschen sich die Senioren tendenziell eine Verkleinerung der bisherigen Wohnfläche. Zugleich ist ein Umzug dieser Teilgruppen verstärkt auch durch eine unzureichende Wohnausstattung und zu hohe Wohnkosten motiviert. Durch die Nachfrage ähnlicher Wohnungsgrößen und Preissegmente treten die unter 30-jährigen Singles oder Paare und

[1128] Vgl. Tabelle 238 im Anhang C.
[1129] Vgl. Statistisches Bundesamt.

Senioren teilweise in unmittelbare Konkurrenz zueinander. Der Konkurrenzdruck wird nochmals durch die Präferenz eher urbaner bzw. infrastrukturell gut ausgestatteter Wohnlagen, die diese Nachfrager mit Kaufkraft stärkeren Haushalten, wie den Kommunikativ-dynamischen und Anspruchsvollen, teilen, erhöht. Das Spannungsfeld des Wohnens zwischen Sozial- und Wirtschaftsgut kann damit eindrucksvoll durch die Datenbasis des SOEP veranschaulicht werden.

Das Wohnen im Alter gewinnt vor allem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels an Relevanz. Die Analysen belegen die Notwendigkeit einer Differenzierung der Gruppe der Senioren, so dass weder vom Alter der Senioren noch durch deren sozialen Status auf eine homogene Seniorengruppe bei der Wohnungsnachfrage geschlossen werden kann.[1130] Zukünftig wird es insbesondere darum gehen müssen, Wohnen im Alter in verschiedenen Preissegmenten anzubieten. Gebrochene Erwerbsbiographien, Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt sowie eine Veränderung des Rentensystems einhergehend mit nicht ausreichender privater Absicherung sorgen dafür, dass insbesondere ältere Nachfragegruppen einfachen, aber altersgerechten Wohnraum benötigen werden. Die Dringlichkeit wird vor allem durch den vergleichsweise hohen Anteil der sozial schwächeren Solide-bescheidenen unter den gegenwärtigen Mid-Agern und Senioren untermauert. Ihr Anteil ist jedoch im Vergleich mit der SOEP-Erhebungswelle des Jahres 1990 rückläufig. Unterdessen ist der Anteil der Einfach-funktionalen, deren Lebens- und Wohnsituation ebenfalls durch Benachteiligung gekennzeichnet ist, in diesen Lebensphasen angestiegen.[1131]

Gleichzeitig zu diesen Entwicklungen steigt auch der Anteil der Anspruchsvollen in diesen Lebensphasen.[1132] Diese Ergebnisse belegen damit die zunehmende Polarisierung und Ausdifferenzierung des Wohnens im Alter. Exemplarisch für gegensätzliche Nachfrager altersgerechten Wohnraums stehen bereits aktuell die Konventionell-situierten Senioren und Solide-bescheidenen Senioren als Gruppen mit dem durchschnittlich höchsten Lebensalter. So verbinden sowohl Konventionell-situierte Senioren als auch Solide-bescheidene Senioren ihren eher seltenen Wohnungswechsel neben den Häuslichen Senioren vergleichsweise häufig mit einer Verbesserung der Wohnausstattung, um beispielsweise altersgerechtes Wohnen herzustellen. Während die Finanzstärke der Konventionell-situierten Senioren vermuten lässt, dass sie dieses Bedürfnis realisieren können, erscheint dies bei den sozial schwächeren Solide-bescheidenen eher fraglich.

[1130] Vgl. Heinze (2008), S. 7f.
[1131] Vgl. Tabelle 237 im Anhang C.
[1132] Vgl. Tabelle 237 im Anhang C.

Bedeutung des Wohnumfelds

Neben der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum gewinnt auch das Wohnumfeld im Kontext des demographischen Wandels an Relevanz. Dabei geht es nicht nur um die Infrastruktur im Wohnumfeld, sondern vor allem auch um die Nachbarschaft. Nachbarschaften erlangen im Zuge sich verändernder Familienstrukturen in entwickelten Gesellschaften den Charakter von „Ausgleichsbeziehungen" für fehlende verwandtschaftliche Netzwerke. Individuen leben nicht allein, sondern in sozialen Zusammenhängen. In ihrem direkten persönlichen Umfeld suchen Menschen Orientierung und, wenn nötig, auch Hilfen. Die Nachbarschaft kann somit eine wesentliche Ressource zur Alltagsbewältigung darstellen.[1133] Nachweislich haben Familien und ältere Menschen mehr und intensivere Nachbarschaftskontakte als junge und kinderlose Menschen.[1134]
Wenn viele unterschiedliche Menschen zusammentreffen, führt das zwar einerseits häufig zum Aufbau von sozialen Netzwerken, aber andererseits auch oft zu Konflikten aufgrund divergierender Wohnbedürfnisse und -ansprüche. So formulieren tendenziell die Anspruchsvollen, Konventionell-situierten und Häuslich-familiären in der vorliegenden Untersuchung einen vergleichsweise hohen Anspruch an das Wohnumfeld. Sie zeigen in allen Lebensphase eine verringerte Akzeptanz von Defiziten bei der Wohnausstattung oder beim Wohnumfeld, die nachweislich durch Zufriedenheitsverluste die Wahrscheinlichkeit eines Wohnungswechsels erhöht. Während sich die Anspruchsvollen und Konventionell-situierten durch ihren gehobenen Lebensstandard in der günstigen Position befinden, bei Missfallen umziehen zu können, veranschaulichen die Fallstudien innerhalb dieser Forschungsarbeit, dass die Wohnsituation der Häuslich-familiären – im spezifischen Fall der Häuslichen Familie mit niedriger Kaufkraft – durch Benachteiligung gekennzeichnet ist.
Aus unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und -ansprüchen ergibt sich für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung eine neue Herausforderung: Die Nachfragegruppen müssen nicht nur Gefallen an der jeweiligen Wohnung und ihrer Ausstattung sowie an den Qualitäten des Quartiers und des Wohnstandorts finden, sondern müssen im Idealfall auch zu anderen Bewohnern im Quartier passen, um so möglichst Streitigkeiten zu vermeiden. In diesem Zusammenhang bescheinigen jedoch die Fallstudien, dass die Auswahl neuer Mieter und damit der Beitrag zu einer ausgewogenen Nachbarschaft von den bisherigen Bewohnern in beiden ausgewählten Quartieren als ausbaufähig betrachtet wird. Der

[1133] Vgl. Siebel (2013), S. 1.
[1134] Vgl. Müller; Rohr-Zänker, S. 5.

sozialen Mischung von Quartieren werden generell positive Effekte zugeschrieben.[1135]

Jedoch schafft räumliche Nähe noch keine Nachbarschaft im Sinne sozialer Beziehungen, wodurch die Vorstellung von heterogenen Nachbarschaften unterlaufen wird.[1136] Müller und Zänker beschreiben Nachbarschaften in diesem Zusammenhang zutreffend als „Schönwetter-Beziehungen".[1137] Inwieweit das Ziel einer heterogenen Sozialstruktur von Quartieren jedoch unter dem Eindruck interner und externer Restriktionen sowie des individuellen Strebens nach einer Ähnlichkeitsmaximierung des sozialen Wohnumfelds erreicht werden kann, ist fraglich und stellt wohnungswirtschaftliche Akteure vor allem in Quartieren mit nachteiligen Wohnungs- und Wohnumfeldbedingungen vor besondere Herausforderungen. So veranschaulichen die Fallstudien in den beiden benachteiligten Quartieren exemplarisch ein konfliktträchtiges soziales Miteinander, welches in Teilen Ausdruck von Ressentiments und diffusen Sicherheitsängsten ist. Als problembehaftet erweist sich dabei das Zusammenleben von unterschiedlichen Kulturen. Diesen Ressentiments und diffusen Sicherheitsängsten kann nur eingeschränkt mit sozialintegrativen Quartiersmaßnahmen begegnet werden.

Stabile nachbarschaftliche Netzwerke als Ressource der Alltagsbewältigung sorgen für Zufriedenheit und erhöhen die Wohnortbindung.[1138] Konträr dazu weisen jedoch unter anderem die Analysen von Müller und Zänker auf einen Bedeutungsverlust lokal zentrierter Netzwerke hin, dass die meisten nachbarschaftlichen Kontakte nicht über den freundlich-distanzierten Umgang unter Einschluss gegenseitiger Gefälligkeiten und kleiner Hilfedienste hinausreichten.[1139] Insofern ist die Unterstützung und Stabilisierung von Nachbarschaften zukünftig aufgrund ihrer Ausgleichs- und Bewältigungsfunktion sowie der Schaffung von Wohnqualität von zentraler Bedeutung für die Quartiersentwicklung. Soziale Beziehungen sind nicht planbar, wodurch die Entstehung von Nachbarschaftsnetzen auf kleinstem Raum nur durch Konfliktvermeidung gefördert werden kann. Dies zu erreichen, ist Ergebnis einer guten sozialräumlichen Belegungspolitik. Dabei ergeben sich größtmögliche Handlungspotenziale für die von Odermatt als „Urban Managers" benannten Anbieter und Planer von Wohnraum.[1140] Dass hier oftmals gerade in zurückliegenden Jahrzehnten Defizite erkennbar waren, wird spätestens bei vielen Siedlungen des „Sozialen Wohnungsbaus" sichtbar, wenngleich hier oft

[1135] Vgl. Gans, S. 179.
[1136] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 112.
[1137] Vgl. Müller; Rohr-Zänker, S. 5.
[1138] Vgl. Siebel (2013), S. 1f.
[1139] Vgl. Müller; Rohr-Zänker, S. 5.
[1140] Vgl. Odermatt, S. 136.

nicht die Wohnungswirtschaft selbst, sondern die Städte und Gemeinden durch verfehlte Belegungspolitik ihren Teil beigesteuert haben.
Unerlässlich ist in Hinblick auf die soziale Mischung von Quartieren zu klären, wie heterogen ein Quartier sein sollte, um eine stabile Struktur aufzuweisen. Weitergehend kann aber soziale Ungleichheit nicht durch eine sozialräumliche Mischung von Haushalten mit unterschiedlichen sozialen Lagen behoben werden. Jedoch kann soziale Ungleichheit durch räumliche Segregation verfestigt und verstärkt werden.[1141]
Über die bauliche Instandhaltung hinausgehend, haben vor allem Wohnungsunternehmen aufgrund von Kenntnissen eines Quartiers und der Bewohner gute Voraussetzungen, die soziale Quartiersentwicklung mitzugestalten. Das Dichterviertel in Duisburg ist in diesem Zusammenhang ein positiver Beleg für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteuren. Zukünftig werden Partnerschaften zwischen kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteuren, wie sie bereits im Dichterviertel eingegangen worden sind, angesichts von verringerten finanziellen Spielräumen der Kommunen – vor allem in schrumpfenden Regionen – bei der Quartiersentwicklung an Bedeutung gewinnen. Insgesamt ist das Quartier im Zuge von Bestandsentwicklung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von wohnungswirtschaftlichen Akteuren als Handlungsebene bislang oft unterschätzt worden und verdient zukünftig mehr Aufmerksamkeit.[1142]

Die Ergebnisse offenbaren insgesamt die Heterogenität der Nachfrager am Wohnungsmarkt und unterstreichen die Sinnhaftigkeit, neben klassischen Ungleichheitsmerkmalen auch nach Lebensstilen zu differenzieren. Folglich werden innerhalb einer Wohnbiographie häufig verschiedene Lebensformen und Lebensstile gelebt, die oftmals einen Wechsel der Wohnformen bedingen. Auf diese Weise „stellt jeder Lebensabschnitt eine eigene kleine Sinnwelt mit spezifischen Wohn- und Lebensstilen dar.“[1143] Ein Wechsel der Lebens- bzw. Haushaltsform begründet häufig auch einen Wohnungswechsel, um mitunter eingetretenen Veränderungen der individuellen Wohnbedürfnisse und -wünsche gerecht zu werden. Dabei erweist sich die Messung von Wohnzufriedenheit als adäquates Instrumentarium zur Beschreibung von Mobilität bzw. von Mobilitätsabsichten.
In dem Spannungsverhältnis zwischen subjektiver Nutzenmaximierung und Zufriedenheitsstellung von Wohnbedürfnissen hat die Untersuchung gezeigt, dass

[1141] Vgl. Häußermann; Siebel (2004), S. 146.
[1142] Vgl. dazu auch den Aufsatz von Bölting.
[1143] Opaschowski, S. 202.

Zufriedenheitsverluste mobilitätsfördernd wirken, wenn der Grad der tolerierten Unzufriedenheit unterschritten wird. Dieser Zusammenhang kann aber nur bedingt für Quartiere mit nachteiligen Wohn- und Wohnumfeldbedingungen herangezogen werden, da Tendenzen resignativer Anpassung nicht auszuschließen sind. Die Mobilität eines Haushalts trägt signifikant zur Zufriedenheitssteigerung bei. Jedoch partizipieren nicht alle Teilgruppen gleichermaßen an dem zufriedenheitsstiftenden Effekt der Mobilität. So ist erkennbar, dass benachteiligte Gruppen weniger Handlungsspielräume bei der Wohnungswahl erlangen.

Zudem hat die Untersuchung gezeigt, dass die soziale Mischung von Nachbarschaften eine Wunschvorstellung darstellt. Individuen streben nach einer Ähnlichkeitsmaximierung ihres sozialen Wohnumfelds. Die Wohnstandortwahl steht dabei unter dem Eindruck individueller Handlungsspielräume und der Konkurrenz anderer Nachfrager am Wohnungsmarkt. Als Anpassung und zugleich Eingeständnis sozial-strukturell begrenzter Möglichkeiten bildet der Wohnort die unfreiwillige Folge freiwilliger Segregation anderer Bevölkerungsgruppen. Diesen Umstand belegen die durchgeführten Fallstudien. Durch diese kleinräumigen Untersuchungen konnte der Blick auf die Lebens- und Wohnsituation in benachteiligten Quartieren geschärft und die Notwendigkeit von Quartiersentwicklungsstrategien aufgezeigt werden. Im Ergebnis kann durch die Fallstudien aber auch dargelegt werden, dass es ein Fehlschluss ist, von einer homogenen Bewohnergruppe in benachteiligten Quartieren auszugehen. Die Problemlagen in diesen Quartieren dürfen nicht pauschalisiert werden. Der Vergleich zwischen den beiden Quartieren macht deutlich, wie unterschiedlich die ähnlich gelagerten Ausgangssituationen auf den Mikroraum wirken können. Zugleich schafft der Mikroraum aber auch unterschiedliche Dringlichkeiten von Quartiersmaßnahmen und Optionen für die Quartiersentwicklung.

Literaturverzeichnis

Abels, Heinz: Identität, Wiesbaden 2006.

Abel, Thomas; Rütten, Alfred: Struktur und Dynamik moderner Lebensstile: Grundlagen für ein neues empirisches Konzept; In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994b; S. 216-234.

Adriaanse, Carlinde: Measuring residential satisfaction. A residential environmental satisfaction scale (RESS); In: Journal of housing and the built environment, Vol. 22, 2007, No. 3, S. 287-304.

Alisch, Monika: Soziale Stadtentwicklung – Politik mit neuer Qualität?; In: Walther, Uwe-Jens: Soziale Stadt – Zwischenbilanzen. Ein Programm auf dem Weg zur sozialen Stadt? Opladen 2002, S. 57-69.

Alisch, Monika; Dangschat, Jens: Armut und soziale Integration. Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit, Opladen 1998.

Allison, Paul D.: Using panel data to estimate the effects of events; In: Sociological Methods & Research Journal, Vol. 23, 1994, No. 2, S. 174-199.

Allison, Paul D.: Survival Analysis Using the SAS System. A Practical Guide, North Carolina 1995.

Amérigo, Maria; Aragonés, Juan Ignacio: A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction; In: Journal of Environmental Psychology Vol. 17, 1997, No. 2, S. 47-57.

Andreß, Hans-Jürgen: Einführung in die Verlaufsdatenanalyse. Statistische Grundlagen und Anwendungsbeispiele zur Längsschnittanalyse kategorialer Daten, Köln 1992.

Appel, Cornelia; Perry, Thomas; Hallenberg, Bernd; Poddig, Benjamin: vhw-exklusiv: Wohnen in der Sinus-Trendbefragung 2004; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2005, Heft 3, S. 114-121.

Atkinson, Tom: The Stability and Validity of Quality of Life Measures; In: Social Indicators Research, Vol. 10, 1982, No. 2, S. 113-132.

Atteslander, Peter: Methoden der empirischen Sozialforschung, Berlin 2003.

Beck, Ulrich: Jenseits von Stand und Klasse? Soziale Ungleichheit, gesellschaftliche Individualisierungsprozesse und die Entstehung neuer sozialer Formationen und Identitäten; In: Kreckel, Reinhard (Hrsg.): Soziale Ungleichheit, Soziale Welt, Sonderband 2, 1983, S. 35-74.

Beck, Ulrich: Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt am Main 1986.

Beck, Ulrich; Beck-Gernsheim, Elisabeth: Individualisierung in modernen Gesellschaften – Perspektiven und Kontroversen einer subjektorientierten Soziologie; in: Beck, Ulrich (Hrsg.): Riskante Freiheiten. Individualisierung in modernen Gesellschaften, Frankfurt am Main 1994, S. 10- 42.

Beck, Sebastian; Perry, Thomas: Studie Soziale Segregation. Nebeneinander und Miteinander in der Stadtgesellschaft; In: vhw-Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2008, Heft 3, S. 115-122.

Beck-Gernsheim, Elisabeth: Was kommt nach der Familie? Einblicke in neue Lebensformen, München 1998.

Beckmann, Klaus J.; Hesse, Markus; Holz-Rau, Christian; Hunecke, Marcel (Hrsg.): StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung, Wiesbaden 2006.

Behring, Karin; Helbrecht, Ilse: Wohneigentum in Europa – Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa, Ludwigsburg 2002.

Berding, Ulrich: Wohnwünsche von Migranten. Überlegungen zu spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2008, Heft 6, S. 309-312.

Berekoven, Ludwig; Eckert, Werner; Ellenrieder, Peter: Marktforschung: Methodische Grundlagen und praktische Anwendung, Wiesbaden 2006.

Berking, Helmuth; Neckel, Sighard: Die Politik der Lebensstile in einem Berliner Bezirk. Zu einigen Formen nachtraditionaler Vergemeinschaftung; In: Berger, Peter A.; Hradil, Stefan (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile, Soziale Welt, Sonderband 7, 1990, S. 481-500.

Birg, Herwig; Flöthmann, Jürgen: Biographische Determinanten der räumlichen Mobilität; In: Birg, Herwig: Regionale und biographische Mobilität im Lebensverlauf, Hannover 1992, S. 27-52.

Birkelbach, Klaus: Befragungsthema und Panelmortalität: Ausfälle in einer Lebenslauferhebung; In: ZA-Informationen 42; S.128-147 (erweiterte Fassung des Vortrags auf der Frühjahrstagung der Sektion Methoden der empirischen Sozialforschung am 27. und 28. März 1998 in München).

Blasius, Jörg; Dangschat, Jens: Lebensstile in den Städten – zwischen Individualisierung und neuen Klassenkonflikten; In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994.

Blasius, Jörg: Die Wahl der Wohnung und der Wohnumgebung als Element des Lebensstils; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2004, Heft 1, S. 16-20.

Blasius, Jörg; Friedrichs, Jürgen: Leben in benachteiligten Wohngebieten, Opladen 2000.

Bleck, Markus; Wagner, Michael: Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen – eine Meta-Analyse; In: Raumforschung und Raumordnung, 64. Jg., 2006, Nr. 2, S. 104-115.

Blossfeld, Hans-Peter; Mayer, Karl Ulrich: Die gesellschaftliche Konstruktion sozialer Ungleichheit im Lebenslauf; In: Berger, Peter A.; Hradil, Stefan (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile, Soziale Welt, Sonderband 7, 1990, S. 297-318.

Blossfeld, Hans-Peter; Timm, Andreas: Der Einfluß des Bildungssystems auf den Heiratsmarkt. Eine Längsschnittanalyse der Wahl des ersten Ehepartners im Lebenslauf; In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Jg. 49, 1997, Heft 3, S. 440-476.

Blossfeld, Hans-Peter; Rohwer, Götz: Techniques of event history modeling. New approaches to causal analysis, Mahwah und London 2001.

Blotevogel, Hans H.; Jeschke, Markus: Determinanten der Stadt-Umland-Wanderungen im Raum Duisburg, Duisburg 2001.

Bonaiuto, Marino; Aiello, Antonio; Perugini, Marco; Bonnes, Mirilia; Ercolani, Anna Paola: Multidimensional perception of residential environment quality and neighbourhood attachment in the urban environment; In: Journal of Environmental Psychology, Vol. 19, 1999, No. 4, S. 331-352.

Bortz, Jürgen; Döring, Nicola: Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaftler, Heidelberg 2005.

Bourdieu, Pierre: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital; In: Kreckel, Reinhard (Hrsg.): Soziale Ungleichheiten, Soziale Welt, Sonderband 2, 1983, S. 183-198.

Bourdieu, Pierre: Die feinen Unterschiede, Frankfurt am Main 1987a.

Bourdieu, Pierre: Sozialer Sinn. Kritik der theoretischen Vernunft. Frankfurt am Main 1987b.

Bourdieu, Pierre: Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum, In: Wentz, Martin (Hrsg.): Stadträume, Frankfurt am Main 1991, S. 25–34.

Böhnke, Petra: Teilhabechancen und Ausgrenzungsrisiken in Deutschland; In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ) 37/ 2005, S. 31-37.

Bölting, Torsten: Perspektivwechsel: Das Quartier als Handlungsebene der Wohnungswirtschaft; In: Wohnbund-Informationen 2012, Nr.2/3, S. 36-39.

Böltken, Ferdinand: Umzugspläne und Mobilitätspotentiale in Ost- und Westdeutschland. Eine Untersuchung von Umzugsabsichten und -motiven 1990-1993 unter besonderer Berücksichtigung der Wohnsituation; In: Informationen zur Raumentwicklung 1994, Nr.10/11, S. 759-779.

Böltken, Ferdinand; Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: Wohnen – Wunsch und Wirklichkeit. Subjektive Prioritäten und subjektive Defizite als Beitrag zur Wohnungsmarktbeobachtung; In: Informationen zur Raumentwicklung, 1999, Heft 2: Wohnungsmarktbeobachtung, S. 141-156.

Börsch-Supan, Axel: Panel Data Analysis of Housing Choice; in Regional Science and Urban Economics, Vol. 20, 1990, No. 1, S. 65-82.

Brauer, Kerry-U.: Wohnen, Wohnformen, Wohnbedürfnisse. Soziologische und psychologische Aspekte in der Planung und Vermarktung von Wohnimmobilien, Wiesbaden 2008.

Braun, Hans: Helmut Schelskys Konzept der ‚nivellierten Mittelstandsgesellschaft' und die Bundesrepublik der 50er Jahre; In: Archiv für Sozialgeschichte 1989, Band 29, S. 199-223.

Brown, Lawrence; Moore, Eric: The Intra-Urban Migration Process. A Perspective; In: Geografiska Annaler, Vol. 52B, 1970, No. 1, S. 1-13.

Brown, Barbara; Brown, Graham; Perkins, Douglas: Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis; In: Journal of Environmental Psychology, Vol. 23, 2003, No. 3, S. 259-271.

Buck, Nick: Housing and residential mobility; In: Buck, Nick; Gershuny, Jonathan; Rose, D.; Scott, J. (Hrsg.): Changing Households: The British Household Panel Survey 1990 to 1992, ESRC Research Centre on Micro-Social Change, University of Essex 1994, S. 130-153.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010, Bonn 2010.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Statusbericht 2008 zum Programm Soziale Stadt, Berlin 2008.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Stadtumbau West: Evaluierung des Bund-Länder-Programms, Berlin 2012.

Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung: Soziale Lage und Einkommensdynamik im unteren Einkommensbereich. Zusammenfassender Bericht zum Niedrigeinkommens-Panel (NIEP), durchgeführt von Infratest Sozialforschung, München 2002.

Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2008.

Burda GmbH: Wohnwelten in Deutschland 2, Das Haus, Offenburg 1991.

Bünnig, Jens: Stahlstadt Duisburg; In: Bünnig, Jens; Hartmann, Jupp; Höffkes, Uwe; Jäger, Siegfried (Hrsg.): Stahlkrise-Regionalkrise. Ursachen, Verlauf und regionale Auswirkungen der Stahlkrise mit einer Dokumentation der Lösungskonzepte, Duisburg 1983, S. 102-123.

Clark, William A.V.; Deurloo, Marinus C.; Dieleman, Frans M.: Residential Mobility in Dutch Housing Markets; In: Environment and Planning A, Vol. 18, 1986, S. 763-788.

Clark, William A. V.; Dielemann, Frans M.: Households and Housing, New Brunswick 1996.

Coleman, James S.: Grundlagen der Sozialtheorie. Handlungen und Handlungssysteme, München 1991.

Coleman, James S., Fararo, Thomas J. (Hrsg.): Rational Choice Theory. Advocacy and Critique. Newbury Park 1992.

Cooper, Mick P.; Groves, Robert M.: Nonresponse in Houshold Interview Surveys. Wiley Series in Probability and Statistics, New York 1998.

Cooper, Mick P.; Lepkowski, James M.: Nonresponse in the Second Wave of Longitudinal Household Surveys; In: Dillman, Don A.; Eltinge, John L.; Groves, Robert M.; Little, Roderick A. (Hrsg.), Survey Nonresponse. New York 2002, S. 259-272.

Csenki, Attila: Dependability for Systems with a Partitioned State Space. Markov and Semi-Markov Theory and Computational Implementation, New York 1994.

Dangschat, Jens: Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen und Lebensstilisierungen; In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994a, S. 335-354.

Dangschat, Jens: Segregation – Lebensstile im Konflikt, soziale Ungleichheiten und räumliche Disparitäten; In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994b, S. 426-445.

Dangschat, Jens: Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und Ort als Bühne der Lebensstilisierung; In: Schwenk, Otto G.: Lebensstil zwischen Sozialstruktur und Kulturwissenschaft, Opladen 1996, S. 99-135.

Dangschat, Jens: Sag' mir, wo Du wohnst, und ich sag' Dir, wer Du bist! Zum aktuellen Stand der deutschen Segregationsforschung; In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, 27. Jg., 1997, Heft 109, S. 619-647.

Dangschat, Jens: Armut durch Wohlstand; In: Dangschat, Jens: Modernisierte Stadt – Gespaltene Stadt. Ursachen von Armut und sozialer Ausgrenzung, Opladen 1999, S. 13-44.

Dangschat, Jens; Dietrich, Ben: Regulation, Nach-Fordismus und „global cities“ – Ursachen der Armut. In: Dangschat, Jens (Hrsg.): Modernisierte Stadt – Gespaltene Stadt. Ursachen von Armut und sozialer Ausgrenzung, Opladen 1999, S. 73-112.

Davies, Richard B.; Pickles, Andrew R.: The Empirical Analysis of Housing Careers: A Review and a General Statistical Modelling Framework; In: Environment and Planning A, Vol. 23, 1991, S. 465-484.

Deckl, Silvia: Indikatoren der Einkommensverteilung in Deutschland 2003. Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe; In: Wirtschaft und Statistik 2006, Nr. 11, S. 1178-1186.

Dederichs, Andrea Maria; Strasser, Hermann: Die Restrukturierung der Klassengesellschaft: Elemente einer zeitgenössischen Ungleichheitstheorie; In: Berliner Journal für Soziologie, 2000, Heft 1, S. 79-98.

De Jong, Gordon; Gardner, Robert W. (Hrsg.): Migration Decision Making. Multidisciplinary Approaches to Microlevel Studies in Developed and Developing Countries, New York 1981.

De Jong, Gordon; Fawcett, James: Motivations for Migration. An Assessment and a Value-Expectancy Research Model; In: De Jong, Gordon; Gardner, Robert W. (Hrsg.): Migration Decision Making. Multidisciplinary Approaches to Microlevel Studies in Developed and Developing Countries, New York 1981, S. 13-58.

Demary, Markus; Voigtländer, Michael: Immobilien 2025. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW-Analysen 50, Köln 2009.

Dennis, Ian; Guio, Anna-Catherine: Monetäre Armut in den neuen Mitgliedsstaaten und den Bewerberländern; In: Statistik kurz gefasst: Bevölkerung und soziale Bedingungen, 2004, Nr. 12, S. 1-11.

Desbarats, Jaqueline: Spatial Choice and Constraints on Behavior; In: Annals of The Association of American Geographers, Vol. 73, 1983, No. 3, S. 340-357.

Deurloo, Marinus C.; Dieleman, Frans M.; Clark, William A.V.: Tenure choice in the German housing market: A Competing Risks Model; In: Tijdschrift voor economische en sociale geografie Vol. 88, 1997, S. 321-331.

Dietz, Robert D.; Haurin, Donald R.: The Social and Private Micro-level Consequences of Homeownership; In: Journal of Urban Economics, Vol. 54, 2003, S. 401-450.

Diewald, Martin: Sozialkontakte und Hilfeleistungen in informellen Netzwerken; In: Glatzer, Wolfgang; Berger-Schmitt, Regina (Hrsg.): Haushaltsproduktion und Netzwerkhilfe. Die alltäglichen Leistungen der Familien und Haushalte, Frankfurt am Main, S. 51-84.

Droß, Patrick J.; Frick, Joachim: Wohnverhältnisse und Wohnkosten; In: Datenreport 2011: Der Sozialbericht für Deutschland, S. 208-214.

Eichener, Volker; Klein, Kerstin; Schauerte, Martin: Zukunft des Wohnens – Perspektiven für die Wohnungswirtschaft in Rheinland und Westfalen, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf 2002.

Eichler, Klaus; Iwanow, Irene; Roscher, Steffi: Wohnungsnachfrage – demographische und verhaltensbedingte Einflüsse; In: Eichler, Klaus; Banse, Juliane; Effenberger, Karl-Heinz; Iwanow, Irene; Möbius, Martina; Roscher, Steffi; Fürll, Lothar; Schwarz, Michael: Der Wohnungsmarkt der 90er Jahre in den neuen Ländern, IÖR-Schriften Dresden, 1995, S.25-63.

Epple, Andreas: Wem kann ich welche Wohnungen verkaufen und vermieten?; In: Schader-Stiftung (Hrsg.): Wohn:wandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt 2001, S. 302-312.

Esser, Elke; Hill, Paul Bernhard, Schnell, Rainer: Methoden der empirischen Sozialforschung, München 2005.

Esser, Hartmut: Aspekte der Wanderungssoziologie, Darmstadt 1980.

Esser, Hartmut: Habits, Frames und Rational Choice. Die Reichweite von Theorien der rationalen Wahl (am Beispiel der Erklärung des Befragtenverhaltens); In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 19, 1990, Heft 4, S. 231-247.

Esser, Hartmut: Die Rationalität des Alltagshandelns. Eine Rekonstruktion der Handlungstheorie von Alfred Schütz; In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 20, 1991, Heft 6, S. 430-445.

Esser, Hartmut: Zwischenbericht des Forschungsprojekts Migrationspotentiale, Universität Mannheim 1994.

Esser, Hartmut: Soziologie. Spezielle Grundlagen. Band 1: Situationslogik und Handeln, Frankfurt 1999.

Farwick, Andreas: Die Dynamik von Armutsgebieten – Prozesse und Mechanismen der räumlichen Konzentration von Armut in benachteiligten Gebieten; In: Stadtforschung und Statistik, 1996a, Heft 1/2, S. 23-35.

Farwick, Andreas: Armut in der Stadt – Prozesse und Mechanismen der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern, Bremen 1996b.

Farwick, Andreas; Voges, Wolfgang: Segregierte Armut und das Risiko sozialer Ausgrenzung. Zum Einfluß der Nachbarschaft auf die Verstetigung von Sozialhilfebedürftigkeit, Arbeitspapier Nr. 27, ZWE Arbeit und Region, Bremen 1997.

Farwick, Andreas: Segregierte Armut in der Stadt. Ursachen und soziale Folgen der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern, Opladen 2001.

Farwick, Andreas: Soziale Segregation in schrumpfenden Städten – Entwicklung und soziale Folgen; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2004, Heft 5, S. 257-261.

Faller, Bernd: Hemmnisse der Wohneigentumsbildung; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2001, Heft 5, S. 269-276.

Festinger, Leon: A Theory of Social Comparison Processes; In: Human Relations, 1954, No. 7, S. 117-140.

Flade, Antje: Wohnen – psychologisch betrachtet, Bern 1987.

Flade, Antje: Wohnwünsche der jungen Generation; In: Die Wohnungswirtschaft, Jg. 57, 8/2004 S. 8-10.

Flade, Antje: Wohnen psychologisch betrachtet, Bern 2006.

Flaig, Berthold Bodo; Meyer, Thomas; Ueltzhöffer, Jörg: Alltagsästhetik und politische Kultur. Zur ästhetischen Dimension politischer Bildung und politischer Kommunikation, Bonn 1997.

Franz, Peter: Soziologie der räumlichen Mobilität, Frankfurt am Main 1984.

Freese, Jeremy; Long, John S.: Regression Models for Categorical Dependent Variables Using Stata, College Station: Stata Press 2001.

Frey, Dieter; Gaska, Anne: Die Theorie der kognitiven Dissonanz; In: Frey, Dieter; Irle, Martin (Hrsg.): Theorien der Sozialpsychologie. Band 1: Kognitive Theorien, Bern/Göttingen/Toronto/Seattle 1993, S. 275-324.

Frey, James H.; Kunz, Gerhard; Lüschen Günther: Telefonumfragen in der Sozialforschung, Opladen 1990.

Frick, Joachim: Demographische Ereignisse im Haushaltskontext als Determinanten kleinräumlicher Mobilität, DIW Diskussionspapier Nr. 63, Berlin 1993.

Frick, Joachim: Lebenslagen im Wandel: Determinanten kleinräumlicher Mobilität in Westdeutschland, Frankfurt am Main 1996.

Frick, Joachim: Kleinräumige Mobilität und Wohnungsmarkt. Empirische Ergebnisse für Westdeutschland 1984-1994; In: Information zur Raumentwicklung, Jg. 1998, Heft 11/12, S. S.777-791.

Frick, Joachim; Lahman, Herbert: Zur Wohnsituation in West- und Ostdeutschland – Anstieg der Mieten zum Stillstand gekommen; In: Wochenbericht Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW), 2001, Nr. 41, S. 626-633.

Frick, Joachim; Rendtel, Ulrich; Wagner, Gert: Eine Strategie zur Kontrolle von Längsschnittgewichtungen in Panelerhebungen – Das Beispiel des Soziooekonomischen Panels (SOEP); In: Allgemeines Statistisches Archiv (ASTA), Band 79, 1995, S. 252-277.

Frick, Joachim; Schupp, Jürgen: Das Sozio-oekonomische Panel. Expertise für die Kommission zur Verbesserung der informationellen Infrastruktur zwischen Wissenschaft und Statistik (KVI), Berlin 2001.

Frick, Joachim; Schupp, Jürgen; Wagner, Gert: The German Socio-Economic Panel Study (SOEP) – Scope, Evolution and Enhancements; In: Schmollers Jahrbuch, Jg. 127, 2007, Heft 1, S. 139-169.

Friedrichs, Jürgen: Stadtanalyse: soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft, Opladen 1983.

Friedrichs, Jürgen: Stadtsoziologie, Opladen 1995.

Friedrichs, Jürgen; Blasius, Jörg: Attitudes of Owners and Renters in a Deprived Neighbourhood; In: International Journal of Housing Policy, Vol. 9, 2009, No. 4, S. 435-455.

Fritsche, Miriam: Mikropolitik im Quartier. Bewohnerbeteiligung im Stadtumbauprozess, Wiesbaden 2011.

Fuchs, Marek: Umfrageforschung mit Telefon und Computer. Einführung in die computergestützte telefonische Befragung, Weinheim 1994.

Gans, Herbert J.: Planning and Social Life. Friendship and Neighbor Relations in Suburban Communities; In: Journal of the American Institute of Planners, Vol. 27, 1961a, S. 134-140.

Gans, Herbert J.: The Balanced Community: Homogeneity or Heterogeneity in Residential Areas?; In: Journal of the American Institute of Planners, Vol. 27, 1961b, S. 176-184.

Ganzeboom, Harry B.J.; Treiman, Donald J.: Three internationally standardised measures for comparative research on occupational status; In: Hoffmeyer-Zlotnik, Jürgen; Wolf, Christof (Hrsg.): Advances in cross-cultural comparison, New York 2003, S. 159-193.

Ganzeboom, Harry B.J.; De Graaf, Paul M.; De Leeuw, Jan; Treiman, Donald J.: A Standard International Socio-Economic Index of Occupational Status; In: Social Science Research Vol. 21, 1992, No. 1, S. 1-56.

Gatzweiler, Hans Peter: Zur Selektivität interregionaler Wanderungen. Ein theoretisch-empirischer Beitrag zur Analyse und Prognose altersspezifischer interregionaler Wanderungen, Bonn 1975.

Gatzweiler, Hans-Peter; Maretzke, Steffen: Städte im demographischen Wandel – Stadtentwicklung zwischen Sub- und Reurbanisierung, Wachstum und Schrumpfung; In: Maretzke, Steffen (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands, Berlin 2007, S. 7-17.

GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohntrends 2020, GdW Branchenbericht 3, Berlin 2008.

GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der „Sozialen Stadt“, Berlin 2010.

GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Unternehmenstrends 2020, GdW Branchenbericht 5, Berlin 2011.

Geißler, Rainer: Schichten in der postindustriellen Gesellschaft. Die Bedeutung des Schichtbegriffs für die Analyse unserer Gesellschaft; In: Berger, Peter A.; Hradil Stefan (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile, Soziale Welt, Sonderband 7, 1990, S. 81-101.

Geißler, Rainer: Soziale Schichtung und Lebenschancen in Deutschland, Stuttgart 1994.

Geißler, Rainer: Die Sozialstruktur Deutschlands, Opladen 1996a.

Geißler, Rainer: Kein Abschied von Klasse und Schicht. Ideologische Gefahren der deutschen Sozialstrukturanalyse; in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Jg. 48, 1996b, Heft 2, S. 319-338

Geißler, Rainer: Die Sozialstruktur Deutschlands. Die gesellschaftliche Entwicklung vor und nach der Vereinigung, Wiesbaden 2002.

Gerber, Kim: Räumliche Mobilität im Wandel. Wanderungen im Lebenslauf und ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen, Wiesbaden 2011.

Gestring, Norbert; Janßen, Andrea; Polat, Ayca: Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der Zweiten Generation, Opladen 2006.

Glock, Birgit: Stadtpolitik in schrumpfenden Städten. Duisburg und Leipzig im Vergleich, Wiesbaden 2006.

Gluchowski, Peter: Freizeit und Lebensstile: Plädoyer für eine integrierte Analyse von Freizeitverhalten, Erkrath 1988.

Goch, Stefan: Strukturwandel und Strukturpolitik in Nordrhein-Westfalen, Münster 2004.

Goebel, Jan; Krause, Peter; Pischner, Rainer; Sieber, Ingo; Wagner, Gert: Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP): Multidisziplinäres Haushaltspanel und Kohortenstudie für Deutschland – Eine Einführung (für neue Datennutzer) mit einem Ausblick (für erfahrene Anwender); In: AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv 2008, Band 2, Nr. 4, S. 301-328.

Gordon Ian, Molho Ian: Duration dependence in migration behaviour: cumulative inertia versus stochastic change; In: Environment and Planning A, Vol. 27, 1995, No. 12, 1995, S. 1961-1975.

Gottman, John Mordechai; Roy, Anup Kumar: Sequential Analysis. A Guide for Behavioral Researchers, New York 1990.

Goyder, John: Face-to-Face Interviews and Mail Questionnaires: The Net Difference in Response Rate; In: Public Opinion Quarterly, Vol. 49, 1985, No.2, S. 234-252.

Goyder, John: The Silent Minority. Nonrespondents on Sample Surveys, Cambridge 1987.

Hachen, David S.: The Competing Risks Model. A Method for Analyzing Processes with Multiple Types of Events; In: Sociological Methods & Research, Vol. 17, 1988, No. 1, S. 21-54.

Haller, Max: Sozialstruktur und Schichtungshierachie im Wohlfahrtsstaat. Zur Aktualität des vertikalen Paradigmas der Ungleichheitsforschung; In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 15, 1986, Heft 3, S.167-187.

Halm, Dirk; Sauer, Martina: Parallelgesellschaft und ethnische Schichtung; In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), 2006, Nr. 1-2, S. 18-24.

Hanesch, Walter: Armut in Deutschland, Hamburg 1994.

Hannemann, Christine: Heimischsein, Übernachten und Residieren – wie das Wohnen die Stadt verändert; In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), 2010, Nr. 17, S. 15-20.

Hardt, Jochen; Schumann, Siegfried: Rechtsextreme Einstellungen, Politikverdrossenheit und die Wahl der Republikaner. Zur Rolle von Interaktionseffekten in Logit-Modellen allgemein und in einem speziellen Fall; In: ZA-Information, 1998, Nr. 42, S. 85-97.

Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd: Wohnungspolitik; In: Hockerts, Hans Günther: Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945, Band 5, 2006, S. 857-886.

Harth, Annette; Herlyn, Ulfert; Scheller, Gitta: Segregation in ostdeutschen Städten: Eine empirische Studie, Opladen 1998.

Harth, Annette; Scheller, Gitta: Das Wohnerlebnis in Deutschland. Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren, Wiesbaden 2012.

Hartmann, Peter H.; Schimpl-Neimanns, Bernhard: Sind Sozialstrukturanalysen mit Umfragedaten möglich? Analysen zur Repräsentativität einer Sozialforschungsumfrage; In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Jg. 44, 1992, S. 315-340.

Haunberger, Sigrid: Teilnahmeverweigerung in Panelstudien, Wiesbaden 2011.

Hauser, Richard; Hochmuth, Uwe; Schwarze, Johannes: Mikroanalytische Grundlagen der Gesellschaftspolitik. Ausgewählte Probleme und Lösungsansätze. Ergebnisse aus dem gleichnamigen Sonderforschungsbereich an den Universitäten Frankfurt und Mannheim, Berlin 1994.

Häußermann, Hartmut: Stadt und Lebensstil. In: Hauff, Volker (Hrsg.): Stadt und Lebensstil: Thema Stadtkultur, Weinheim, Basel 1988, S. 75-89.

Häußermann, Hartmut: Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung; In: Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnformen, Stuttgart 1999, S. 12-21.

Häußermann, Hartmut: Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation; In: Huster, Ernst-Ulrich; Boeckh, Jürgen; Mogge-Grotjahn, Hildegard (Hrsg.): Handbuch Armut und Soziale Ausgrenzung, Wiesbaden 2012b, S. 383-396.

Häußermann, Hartmut; Kapphan, Andreas: Berlin: Ausgrenzungsprozesse in einer europäischen Stadt; In: Häußermann, Hartmut; Kronauer, Martin; Siebel, Walter: An den Rändern der Städte: Armut und Ausgrenzung, Frankfurt am Main 2004, S. 203-234.

Häußermann, Hartmut; Petrowsky, Werner: Lebenszyklus, Arbeitslosigkeit und Hauseigentum; In: Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert (Hrsg.): Lebenslauf und Erfahrungsraum, Opladen 1990, S. 101-121.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim, München 1996.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter: Stadtsoziologie, Frankfurt am Main 2004.

Healey, Patsy: Institutionalist theory, social exclusion and governance; In: Allen, Judith; Cars, Goran; Madanipour, Ali (Hrsg.): Social Exclusion in European Cities, S. 53-74. London 1998.

Heid, Ludger: Die Industrialisierung; In: Heid, Ludger; Kraume, Hans-Georg; Lerch, Karl W.; Milz, Joseph; Pietsch, Hartmut; Tromnau, Gernot; Vinschen, Klaus-Dieter: Kleine Geschichte der Stadt Duisburg, Duisburg 1983, S. 184-252.

Heinze, Rolf G.: Wandel wider Willen. Deutschland auf der Suche nach neuer Prosperität, Heidelberg 2006.

Heinze, Rolf G.: Wohnen im Wandel; In: Bölting, Torsten; Hartmuth, Nina; Schmidt, Stephan: Atlas Wohnen. Nordrhein-Westfalen 2010, Bochum 2010, S. 6-7.

Heinze, Rolf G.: Wohnungswirtschaft und demographischer Wandel im Ruhrgebiet: Herausforderungen und neue Wege. Vortrag bei der Tagung „Metropole Ruhr – Entwicklung ohne Wachstum?“, Dortmund 2008.

Heinze, Rolf G.: Die erschöpfte Mitte. Zwischen marktbestimmten Soziallagen, politischer Stagnation und der Chance auf Gestaltung, Weinheim 2011.

Heinze, Rolf G.; Eichener, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Mathias; Schauerte, Martin: Neue Wohnung auch im Alter. Forderungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, Schader-Stiftung, Darmstadt 1997.

Herlyn, Ulfert: Individualisierungsprozesse im Lebenslauf und städtische Lebenswelt; In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 1988, Sonderheft 29, S. 111-131.

Herlyn, Ulfert: Die Neubausiedlung als Station in der Wohnkarriere; In: Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert (Hrsg.): Lebenslauf und Raumerfahrung, Opladen 1990a, S.179-200.

Herlyn, Ulfert: Leben in der Stadt. Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen, Opladen 1990b.

Herlyn, Ulfert; Lakemann, Ulrich; Lettko, Barbara: Armut und Milieu. Benachteiligte Bewohner in großstädtischen Quartieren, Basel 1991.

Herlyn, Ulfert; Scheller, Gitta; Tessin, Wulf: Neue Lebensstile in der Arbeiterschaft? Eine empirische Untersuchung in zwei Industriestädten, Opladen 1994.

Heuer, Jürgen H. B.; Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Drevermann, Marlis: Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main 1985.

Hill, Daniel; Hill, Martha: Older children and splitting off; In: Duncan, Greg; Morgan, James (Hrsg.): Family Composition Change and Other Analyses of the First Seven Years of the Panel Study of Income Dynamics, Five thousand American families – pattern of economic progress, Vol. 4, University of Michigan 1976, S. 117-154.

Hitzler, Ronald: „Der Vorhang im Tempel zerreißt ...“. Orientierungsprobleme im Übergang zu einer ‚anderen’ Moderne; In: Beck, Ulrich; Sopp, Peter (Hrsg.): Individualisierung und Integration. Neue Konfliktlinien und neuer Integrationsmodus? Opladen 1997, S. 49-64.

Hofer, Manfred, Krapp, Andreas; Prell, Siegfried: Forschungs-Wörterbuch. Grundbegriffe zur Lektüre wissenschaftlicher Texte, München 1982.

Hogarth, Robin M.; Reder, Melvin W. (Hrsg.): Rational Choice. Chicago/London 1994.

Holling, Heinz; Roth, Erwin: Sozialwissenschaftliche Methoden, Oldenburg 1999.

Horr, Andreas: Unterschiede der Wohnungssuche und Wohnortwahl türkischer und deutscher Haushalte; In: vhw-Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2008, Heft 6, S. 313-317.

Höpflinger, François: Haushalts- und Familienstrukturen im intereuropäischen Vergleich; In: Hradil, Stefan; Immerfall, Stefan (Hrsg.): Die westeuropäischen Gesellschaften im Vergleich. Opladen 1997, S. 97-138.

Hörnig, Karl H.; Michailow, Matthias: Lebensstile als Vergesellschaftungsform. Zum Wandel der Sozialstruktur und sozialer Integration; In: Berger, Peter A.; Hradil, Stefan (Hrsg.): Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile; Soziale Welt, Sonderband 7, 1990, S. 501-522.

Hradil, Stefan: Sozialstrukturanalyse in einer fortgeschrittenen Gesellschaft, Opladen 1987.

Hradil, Stefan: Eine Alternative? Einige Anmerkungen zu Thomas Meyers Aufsatz „Das Konzept der Lebensstile in der Sozialstrukturforschung“; In: Soziale Welt, Jg. 52, 2001, Nr. 3, S. 273-282.

Hujer, Reinhard; Schneider, Hilmar: Die Analyse struktureller Wanderungsprozesse mit Hilfe von Paneldaten; In: Hujer, Reinhard; Schneider, Hilmar; Zapf, Wolfgang (Hrsg.): Herausforderungen an den Wohlfahrtsstaat im strukturellen Wandel, Frankfurt am Main 1992.

Hübinger, Werner: Prekärer Wohlstand. Neue Befunde zu Armut und sozialer Ungleichheit, Freiburg im Breisgau 1996.

Ifo-Institut: Droht eine neue Wohnungsnot?; ifo-Schnelldienst 10/2000.

Inglehart, Ronald: The Silent Revolution. Changing Values and Political Styles among Western Publics, Princeton, New Jersey 1977.

Inglehart, Ronald: Post-Materialism in an Environment of Insecurity; In: The American Political Science Review, Vol. 75, 1981, Nr. 4, S. 880-900.

Ipsen, Detlev: Das Konstrukt Zufriedenheit; In: Soziale Welt, Jg. 29, 1978, Nr. 1, S. 44-53.

Isengard, Bettina: Unterschiede im Freizeitverhalten: Ausdruck sozialer Ungleichheitsstrukturen oder Ergebnis individualisierter Lebensführung?, DIW Berlin Discussion Papers 466, Berlin 2005.

Isoplan-marktforschung: Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Völklingen. Fortschreibung 2007, Saarbrücken 2007.

Iwanow, Irene: Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen. Analyse und Prognose von Wohnpräferenzen, Neubaupotenzialen und Wohnungsleerständen, Berlin 2008.

Iwanow, Irene; Franz, Peter: „Wir haben keine Chance – also nutzen wir sie!" Herausforderungen und Handlungsspielräume für ostdeutsche Kommunen und Wohnungsunternehmen angesichts zunehmenden Wohnungsleerstands; In: Müller, Bernhard; Siedentop, Stefan (Hrsg.): Schrumpfung – Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/Sachsen-Anhalt und Thüringen, Hannover 2003, S. 90-104.

Jargowsky, Paul A.: Poverty and Place, New York 1996.

Jessen, Johann; Simon, Christina: Urbanes Wohnen – Wohnen im Eigentum? Stadtstrukturelle Gegensätze und städtebauliche Annäherungen; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2000, Heft 3, S. 86-92.

Kahnemann, Daniel; Tversky, Amos: Rational Choice and the Framing of Decisions; In: The Journal of Business, Vol. 59, 1986, No. 4: The Behavioral Foundations of Economic Theory, S. 251-278.

Kähler, Gert: Geschichte des Bauens. Band 4: 1918-1945, Ludwigsburg 1996.

Kalter, Frank: Sequentielle Wanderungsentscheidungen. Die Bedeutung und Erklärung von Wanderungserwägungen; In: Münz, Rainer; Korte, Hermann; Wagner, Gert: Internationale Wanderungen. 28. Arbeitstagung der Deutschen Gesellschaft für Bevölkerungswissenschaft, Berlin 1994, S. 75-95.

Kalter, Frank: Wohnortwechsel in Deutschland. Ein Beitrag zur Migrationstheorie und zur empirischen Anwendung von Rational-Choice-Modellen, Opladen 1997.

Kalton, Graham; Kasprzyk, Daniel; McMillen, David B.: Nonsampling Errors in Panel Surveys; In: Kasprzyk, Daniel; Duncan, Greg; Kalton, Graham; Singh, M. P. (Hrsg.): Panel Surveys, New York 1989, S. 249-270.

Kasper, Birgit: Wohnstandortwahl und Zufriedenheit: eine Typisierung; In: Beckmann, Klaus J.; Hesse, Markus; Holz-Rau, Christian; Hunecke, Marcel (Hrsg.): StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung, Wiesbaden 2006, S. 92-103.

Kasper, Birgit; Scheiner, Joachim: Wohnmobilität und Standortwahl als Ausdruck lebensstilspezifischer Wohnbedürfnisse. Ergebnisse einer Fallstudie in drei Kölner Stadtquartieren; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2004, Heft 1, S. 24-29.

Keller, Carsten: Armut in der Stadt: Zur Segregation benachteiligter Gruppen in Deutschland, Opladen 1999.

Keim, Rolf: Empowerment gegen Ausgrenzung: Die Politik der sozialen Stadt entdeckt das Quartier; In: Bukow, Wolf-Dietrich; Yildiz, Erol: Der Umgang mit der Stadtgesellschaft: Ist die multikulturelle Stadt gescheitert oder wird sie zu einem Erfolgsmodell? Opladen 2002, S. 165-178.

Keim, Rolf; Neef, Rainer: Ressourcen für das Leben im Problemquartier; In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), 2000a, Nr. 10-11, S. 30-39.

Keim, Rolf; Neef, Rainer: Ausgrenzung und Milieu: Über die Lebensbewältigung von Bewohnerinnen und Bewohnern städtischer Problemgebiete; In: Harth, Annette; Scheller, Gitta; Tessin, Wulf (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit, Opladen 2000b, S. 248-273.

Kemper, Franz-Josef: Regionale Bevölkerungsentwicklung zwischen Wachstum und Schrumpfung; In: Geographische Rundschau, Jg. 56, 2004, Nr. 9, S. 20-25.

Kersting, Volker; Strohmeier, Klaus Peter: Segregierte Armut in der Stadtgesellschaft. Problemstrukturen und Handlungskonzepte im Stadtteil; In: Informationen zur Raumentwicklung, 2003, Heft 3/4, S. 231-246.

Klee, Andreas: Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg, Münchner Geographische Hefte, Jg. 83, Passau 2001.

Klein, Thomas, Wolfgang Lauterbach: Wohnungswechsel und Wohnzufriedenheit; In: Wolfgang Zapf, Jürgen Schupp, Roland Habich (Hrsg.): Lebenslagen im Wandel: Sozialberichterstattung im Längsschnitt, Frankfurt am Main 1996, S. 147-161.

Kleinbaum, David G.: Survival analysis. A self-learning text, New York 1996.

Kley, Stefanie: Migration im Lebensverlauf. Der Einfluss von Lebensbedingungen und Lebenslaufereignissen auf den Wohnortwechsel, Wiesbaden 2009.

Knoll, Michael; Kreibich, Rolf; Nolte, Roland; Scheermesser, Mandy; Schlaffer, Alexandra; Würtenberger, Felix: Mobilität und Wohnen, Werkstattbericht Nr. 61, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Berlin 2003.

Konietzka, Dirk: Individualisierung, Entstrukturierung und Lebensstile. Zu einigen konzeptionellen Fragen der Analyse von Lebensstilen; In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994b, S. 150-168.

Kopp, Johannes; Lois, Daniel: Einführung in die Panelanalyse, Chemnitz 2009.

Kromrey, Helmut: Empirische Sozialforschung. Modelle und Methoden der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung, Stuttgart 2006.

Kronauer, Martin: Sozialökonomische und sozialräumliche Ausgrenzung in der Stadt; In: Krüger-Conrad, Kirsten; Hanesch, Walter (Hrsg.): Lokale Beschäftigung und Ökonomie. Herausforderung für die 'Soziale Stadt', Wiesbaden 2004, S. 37-57.

Krummacher, Michael; Kulbach, Roderich; Walz, Viktoria; Wohlfahrt, Norbert: Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung, Quartiersmanagement. Herausforderungen für Politik, Raumplanung und soziale Arbeit, Opladen 2003.

Kurz, Karin: Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum. Analysen für die Geburtskohorten 1930, 1940, 1950, Arbeitspapier des Sonderforschungsbereichs 186 der Universität Bremen Nr. 63, Bremen 1999.

Landua, Detlef: Die Auswirkungen von Panelstudien auf die Antwortmuster von Zufriedenheitsangaben; In: DIW Diskussionspapier Nr. 67, Berlin 1993.

Lansing, John B.; Morgan, James N.: Consumer Finances Over the Life Cycle; In: Clark, Lincoln H.: Consumer Behavior, Vol. 2, 1955, S. 36-51.

Lederer, Katrin; Mackensen, Rainer: Möglichkeiten und Grenzen der Bestimmung und Bewertung gesellschaftlicher Bedürfnislagen: Literaturstudie, angefertigt im Auftrag der Kommission für wirtschaftlichen und sozialen Wandel, Göttingen 1975.

Lerch, Wolfgang; Simon, Franz-Josef: Strukturwandel im Saarland – ein Überblick; In: Kurtz, Hans Peter; Rampeltshammer, Luitpold: Strukturwandel im Saarland. Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten, Schriften der Kooperationsstelle Wissenschaft und Arbeitswelt, Saarbrücken 2011, S. 15-40.

Lu, Max: Determinants of Residential Satisfaction. Ordered Logit vs. Regression Models; In: Growth and Change - A journal of urban and regional policy, Vol. 30, 1999, No. 2, S. 264-287.

Luger, Kurt: Freizeitmuster und Lebensstil. Medien als Kompositeure, Segmenteure und Kolporteure; In: Publizistik, Jg. 37, 1992, Heft 4, S. 427-443.

Lüdtke, Hartmut: Expressive Ungleichheit. Zur Soziologie der Lebensstile, Opladen 1989.

Lüdtke, Hartmut: Lebensstile als Dimension handlungsproduzierter Ungleichheit. Eine Anwendung des Rational-Choice-Ansatzes; In: Soziale Welt, Sonderband 7, 1990, S. 433-454.

Mayer, Karl-Ulrich: Lebensverläufe und sozialer Wandel. Anmerkungen zu einem Forschungsprogramm, In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 31, 1990, S. 7-21.

Mayntz, Renate; Holm, Kurt; Hübner, Peter: Einführung in die Methoden der empirischen Soziologie, Opladen 1978.

Meyer, Thomas: Das Konzept der Lebensstile in der Sozialstrukturforschung – eine kritische Bilanz; In: Soziale Welt, Jg. 52, 2001, Nr. 3, S. 255-272.

Michailow, Matthias: Lebensstil und soziale Klassifizierung. Zur Operationsweise einer Praxis sozialer Unterscheidung; In: Dangschat, Jens; Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994.

Mulder, Clara H.: Migration Dynamics. A Life Course Approach, Amsterdam 1993.

Mulder, Clara H.; Wagner, Michael: Wohneigentum im Lebenslauf. Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen; In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 29, 2000, Heft 1, S. 44–59.

Müller, Hans-Peter: Sozialstruktur und Lebensstile. Der neuere theoretische Diskurs über soziale Ungleichheit, Frankfurt am Main 1992.

Müller, Wolfgang; Rohr-Zänker, Ruth: Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren. Expertise im Auftrag der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Oldenburg 1998.

Niefert, Michaela: Räumliche Mobilität und Wohnungsnachfrage. Eine empirische Analyse des Umzugsverhaltens in Westdeutschland, Münster 2004.

Noll, Heinz-Herbert; Weick, Stefan: Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete. Analysen zur Wohnsituation und Wohnqualität im europäischen Vergleich; In: Informationsdienst Soziale Indikatoren (ISI), 2009, Nr. 41, S. 1-6.

Nolte, Paul: Generation Reform. Jenseits der blockierten Republik, München 2004.

Odermatt, André: Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz, Münster 1997.

Opaschowski, Horst W.: Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Darmstadt 2005.

Otte, Gunnar: Lebensstile versus Klassen – welche Sozialstrukturkonzeption kann die individuelle Parteipräferenz besser erklären? In: Müller, Walter: Soziale Ungleichheit. Neue Befunde zu Strukturen, Bewußtsein und Politik. Opladen 1997, S. 303-346.

Otte, Gunnar: Entwicklung und Test einer integrativen Typologie der Lebensführung für die Bundesrepublik Deutschland; In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 34, 2005, Heft 6, S. 442–467.

Otte, Gunnar: Sozialstrukturanalysen mit Lebensstilen. Eine Studie zur theoretischen und methodischen Neuorientierung der Lebensstilforschung, Wiesbaden 2008.

Ottersbach, Markus: Die Marginalisierung städtischer Quartiere in Deutschland als theoretische und praktische Herausforderung; In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), B28/ 2003, S. 32-39.

Otto-Blume-Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik (ISG Köln): Sozialstudie Saar. Teilhabe und sozialer Zusammenhalt im Saarland, Köln 2009.

Pannenberg, Markus: Documentation of Sample Sizes and Panel Attrition in the German Socio-Economic Panel (GSOEP), 1984 until 1998. Diskussionspapier Nr. 196. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin 2000.

Peuckert, Rüdiger: Familienformen im sozialen Wandel, Wiesbaden 2008.

Pfeiffer, Baba: Wohnungsmarkt; In: Henckel, Dietrich; von Kuczkowski, Kester; Lau, Petra; Pahl-Weber; Elke; Stellmacher, Florian (Hrsg.): Planen – Bauen – Umwelt. Ein Handbuch, Wiesbaden 2010, S. 570-576.

Pfeiffer, Ulrich: Mobilität von Eigentümern – Bedingungen, Formen, Wirkungen; In: Ifs, Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen: Wohneigentum in einer mobilen Gesellschaft – Immobilie und Mobilität ein Gegensatz? Berlin 2012, S. 33-40.

Pietsch, Hartmut: Nachkriegszeit und Gegenwart; In: Heid, Ludger; Kraume, Hans-Georg; Lerch, Karl W.; Milz, Joseph; Pietsch, Hartmut; Tromnau, Gernot; Vinschen, Klaus-Dieter: Kleine Geschichte der Stadt Duisburg, Duisburg 1983, S. 355-412.

Pischner, Rainer; Rendtel, Ulrich: Quer- und Längsschnittgewichtung des Sozio-ökonomischen Panels, DIW Diskussionspapier Nr. 69a, Berlin 1994.

Reckwitz, Andreas: Die Entwicklung des Vokabulars der Handlungstheorien: Von den zweck- und normorientierten Modellen zu den Kultur- und Praxistheorien; In: Gabriel, Manfred: Paradigmen akteurzentrierter Soziologie, Wiesbaden 2004, S. 303-328.

Reichenwallner, Martina: Lebensstile zwischen Struktur und Entkopplung. Beziehungen zwischen Lebensweisen und sozialen Lagen, Wiesbaden 2000.

Rendtel, Ulrich: Lebenslagen im Wandel: Panelausfälle und Panelrepräsentativität, Frankfurt am Main 1995.

Rendtel, Ulrich: Überblick über unterschiedliche Konzepte bei der Gewichtung von Paneldaten; In: Hujer, Reinhard; Rendtel, Ulrich; Wagner, Gert (Hrsg.): Wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Panel-Studien Datenstrukturen und Analyseverfahren, Göttingen 1997, S. 35-53.

Reusswig, Fritz: Lebensstile und Ökologie, Frankfurt 1994.

Rohwer, Götz; Pötter, Ulrich: Grundzüge der sozialwissenschaftlichen Statistik, Weinheim 2001.

Rossi, Peter H.: Why families move. Beverly Hills 1980.

Salant, Stephen W.: Search Theory and Duration Data: A Theory of Sorts; In: Quarterly Journal of Economics, Vol. 91, 1977, No. 1, S. 39-57.

Scheiner; Joachim: Lebensstile und Lebenslage: Sind Lebensstile eigensinnig oder strukturell abhängig?; In: Beckmann, Klaus J.; Hesse, Markus; Holz-Rau, Christian; Hunecke, Marcel (Hrsg.): StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung, Wiesbaden 2006, S. 61-65.

Schneider, Nicole: Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland, Veröffentlichungen der Abteilung Sozialstruktur und Sozialberichterstattung des Forschungsschwerpunktes Sozialer Wandel, Institutionen und Vermittlungsprozesse des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung, Berlin 1997.

Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen 1999.

Schnell, Rainer: Nonresponse in Bevölkerungsumfragen. Ausmaß, Entwicklung und Ursachen, Opladen 1997.

Schönfeld, David: Chi-squared goodness-of-fit tests for the proportional hazards regression model; In: Biometrika, Vol. 67, 1980, No. 1, S. 145-153.

Schönwandt, Walter: Hinweise der Sozialwissenschaft zur Wohnungsplanung, Bonn 1982.

Schräpler, Jörg-Peter: Response Style und Response Set. Eine Längsschnittuntersuchung zu den Zufriedenheits- und Einstellungsfragen im Sozioökonomischen Panel. WZB-Diskussionspapier FS III 96-405, Berlin 1996.

Schräpler, Jörg-Peter: Eine empirische Erklärung von formalen Antwortstilen. Sterotypes Antwortverhalten und Zustimmungstendenzen im Sozioökonomischen Panel (SOEP); In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Jg. 49, 1997, Heft 4, S. 728-746.

Schulze, Gerhard: Die Transformation sozialer Milieus in der Bundesrepublik Deutschland; In: Berger, Peter A.; Hradil, Stefan: Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile, Soziale Welt, Sonderband 7, 1990.

Schulze, Gerhard: Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart, Frankfurt am Main/ New York 1993.

Seifert, Wolfgang: Am Rande der Gesellschaft? Zur Entwicklung von Haushaltseinkommen und Armut unter Ausländern; In: Informationsdienst zur Ausländerarbeit, 1994, Heft 3/ 4, S. 6-23.

Siebel, Walter: Die Zukunft der Städte; In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ) B17/ 2010, S. 3-9.

Siebel, Walter: Was ist los in unseren Nachbarschaften?, Vortrag auf dem GdW – Stadtentwicklungskongress 2013 am 25. April 2013, Hamburg.

Simon, Herbert: A behavioral Model of Rational Choice; In: Simon, Herbert: Models of Man, New York und London 1957, S. 241-261.

Speare, Alden: Home Ownership, Life Circle and Residential Mobility; In: Demography, 1970, Jg. 7, Heft 4, S. 449-458.

Spellerberg, Annette: Soziale Differenzierung durch Lebensstile. Eine empirische Untersuchung zur Lebensqualität in West- und Ostdeutschland, Berlin 1996.

Spellerberg, Annette: Lebensstile und Wohnprofile: Trends; In: Schader-Stiftung (Hrsg.): Wohn:wandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001, S. 276-286.

Spellerberg, Annette: Bevorzugte Quartiere von Lebensstilgruppen; In: vhw-Forum Wohneigentum, 2004, Heft 1, S. 11-15.

Spellerberg, Annette: Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen; In: Dangschat, Jens; Hamedinger, Alexander: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstruktur, Hannover 2007, S. 182-204.

Strohmeier, Klaus Peter: Die Polarisierung der Lebensformen in den Städten und Gemeinden – demographische Strukturbrüche, soziale Hintergründe und sozialpolitische Probleme; In: Schäfers, Bernhard; Wewer, Göttrik (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen 1996, S. 63-85.

Strohmeier, Klaus Peter: Die Stadt im Wandel – Wiedergewinnung von Solidarpotential; In: Biedenkopf, Kurt; Bertram, Hans; Niejahr, Elisabeth: Starke Familie – Solidarität, Subsidiarität und kleine Lebenskreise, Stuttgart 2009, S. 156-172.

Timm, Ulricke: Wohnsituation in Deutschland 2006. Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung, Korrigierte Fassung; In: Wirtschaft und Statistik, 2008, Nr. 2, S. 113-122.

Urban, Michael; Weiser, Ulrich: Kleinräumige Sozialraumanalyse. Theoretische Grundlagen und praktische Durchführung. Identifikation und Beschreibung von Sozialräumen mit quantitativen Daten, Dresden 2005.

Urbina, Susana: Essentials of Psychological Testings. Hoboken, New Jersey 2004.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen: Den Wandel gestalten – Die Wohnungswirtschaft geht voraus. Beispiele aus 4 Städten in Nordrhein-Westfalen, Jahrespressekonferenz des VdW Rheinland Westfalen am 30. Mai 2007.

Vester, Michael; von Oertzen, Peter u.a.: Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Köln 1993.

Volkmann, Anne: Quartierseffekte in der Stadtforschung und in der sozialen Stadtpolitik. Die Rolle des Raumes bei der Reproduktion sozialer Ungleichheit, Berlin 2012.

Wagner, Michael: Wanderungen im Lebensverlauf; In: Mayer, Karl Ulrich (Hrsg.): Lebensverläufe und sozialer Wandel; In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 1990, Sonderheft 31, S. 212-238.

Wagner, Michael: Räumliche Mobilität im Lebensverlauf. Eine empirische Untersuchung sozialer Bedingungen der Migration, Stuttgart 1989.

Wirth, Heike: Wer heiratet wen? Die Entwicklung der bildungsspezifischen Heiratsmuster in Westdeutschland; In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 25, 1996, Heft 5, S. 371-394.

Wolf, Christof: Sozio-ökonomischer Status und berufliches Prestige. Ein kleines Kompendium sozialwissenschaftlicher Skalen auf Basis der beruflichen Stellung und Tätigkeit; In: Zuma Nachrichten, 1995, Nr. 37, S. 102-136.

Wolpert, Julian: Behavioral Aspects of the Decison to Migrate; In: Papers and Proceedings of the Regional Science Association, Vol. 15, 1965, No. 1, S.159-169.

Wolpert, Julian: Migration as an Adjustment to Environmental Stress; In: Journal of Social Issues, Vol. 22, 1996, No. 4, S. 92-102.

Zapf, Wolfgang: Individuelle Wohlfahrt: Lebensbedingungen und wahrgenommene Lebensqualität; In: Glatzer, Wolfgang; Zapf, Wolfgang (Hrsg.): Lebensqualität in der Bundesrepublik, Frankfurt am Main 1984, S. 13-26.

Zapf, Wolfgang; Breuer, Sigrid; Hampel, Jürgen: Individualisierung und Sicherheit. Untersuchungen zur Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland, München 1987.

Internetquellen:

Bach, Stefan; Beznoska, Martin; Steiner, Viktor: Aufkommens- und Verteilungswirkungen einer Grünen Vermögensabgabe; In: Politikberatung kompakt, 2010, Nr. 59, Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) e.V.; http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.366543.de/diwkompakt_2010-059.pdf.

BARIŞ – Leben und Lernen e.V.; http://www.baris-web.de/, recherchiert am 24.04.2010.

Beisswenger, Sabine; Weck, Sabine: Völklingen. Fallstudie im Rahmen des Projektes „Stadtkarrieren in peripherisierten Räumen“, Dortmund 2010; http://www.ils-forschung.de/down/Voelklingen-Bericht_Endfassung_012011.pdf, recherchiert am 12.01.2013.

Britz, Lisa: Bildungssituation von Kindern und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien, Bundeszentrale für politische Bildung; http://www.bpb.de/themen/2J4RTG.html, Bonn 2007, recherchiert am 05.04.2011.

Breckner, Ingrid; Matthiesen, Ulf; Läpple, Dieter; Pohlan, Jörg: Suburbanisierung im 21. Jahrhundert. Stadtregionale Entwicklungsdynamiken des Wohnens und Wirtschaftens, Sachstandsbericht, Hamburg 2006; http://www.suburbanisierung.de/downloads/DFGSachstandsbericht_0106.pdf, recherchiert am 27.11.2012.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnnebenkosten; http://www.bbsr.bund.de/nn_816770/BBSR/DE/WohnenImmobilien/ Immobilienmarktbeobachtung/Fachbeitraege/MietenPreise/Wohnnebenkosten/Wohnnebenkosten.html, recherchiert am 23.04.2010.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): „Soziale Stadt“ Programmgebiet Völklingen, Stadtteil Wehrden; http://www.bbsr .bund.de/cln_032/nn_1147448/StBauF/DE/SozialeStadt/Programmgebiete/SL /Gebiete/0109__voelklingen__wehrden.html#doc1158138bodyText3, recherchiert am 30.06.2013.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Projektgruppe Werkstatt-Stadt: Projektdatenbank und Internetplattform; http://www. werkstatt-stadt.de/de/projekte/93/, recherchiert am 29.06.2013.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Informationen zur Städtebauförderung Stadtumbau West; http://www. staedtebaufoerderung.info/cln_032/nn_1087344/StBauF/DE/StadtumbauWest/stadtumbau__west__node.html?__nnn=true, recherchiert am 29.06.2013.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Informationen zur Städtebauförderung Soziale Stadt; http://www.staedtebaufoerderung. info/cln_032/nn_1087344/StBauF/DE/SozialeStadt/soziale__stadt__node.html?__nnn=true, recherchiert am 29.06.2013.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW): SOEP-Monitor-Haushalte 2007; http://www.diw.de/de/diw_02.c.222728.de/ soepmonitor.html, recherchiert am 24.07.2011.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW): SOEP-Fragebögen; http://panel.gsoep.de/soepinfo2009/, recherchiert am 24.07.2011.

EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH: Quartiersportrait des Dichterviertels; http://www.duisburg.de/micro/eg-du/stadtteile/egdu_ Dichterviertel_Portrait.php, recherchiert am 24.04.2010.

Empirica: empirica-Leerstandsindex 2009; http://www.empirica-institut.de/empi2007/tel.html, recherchiert am 04.03.2011.

FOCUS-online: Flucht ins „Betongold“, vom 26.05.2012, http://www.focus.de/immobilien/kaufen/flucht-ins-betongold-jeder-dritte-deutsche-befuerchtet-immobilienblase_aid_758753.html, recherchiert am 30.05.2012.

Forschungsagentur/ Bundestransferstelle Stadtumbau West: Stadtumbau West Völklingen; http://www.stadtumbauwest.info/voelklingen.html, recherchiert am 29.06.2013.

Geilenkeuser, Tim; Helbrecht, Ilse: Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge?, Berlin 2012; http://www.geographie.huberlin.de/Members/helbrecht_ilse/downloadsenglish/demographischer-wandel-und-wohngenerationen-2012; recherchiert am 21.02.2013. ·

Gemeinnützige Gesellschaft für Beschäftigungsförderung mbH; http://www.duisburg.de/micro2/gfb/unternehmen/wir/wir.php, recherchiert am 30.06.2013.

Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“; http://www.caritas-saarbruecken.de/56528.html, recherchiert am 23.04.2010.

Gesellschaft für Innovationen und Unternehmensförderung mbH: Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Völklingen, Saarbrücken 2003; http://www.stadtumbauwest.de/pilotstaedte/dokumente/V%F6lklingen_Auszug_Handlungskonzept.pdf, recherchiert am 19.01.2013.

Goebel, Jan: Informationen zur SOEP-Geocode CD, Berlin 2011; http://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/74806/ror_dokumentation.pdf; recherchiert am 24.01.2012.

Goebel, Jan; Krause, Peter; Pischner, Rainer; Sieber, Ingo; Wagner, Gert: Daten- und Datenbankstruktur der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, 2008, No. 89; http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw...c.../diw_sp0089.pdf; recherchiert am 24.09.2011.

Goebel, Jan; Gerstenberg, Susanne; Spieß, C. Katharina; Witte, Nils R. J.: Die Verknüpfung des SOEP mit MICROM-Indikatoren: Der MICROM-SOEP Datensatz. Data Documentation, 2007, No. 26; http://www.diw.de/documents/.../73/diw_01.../diw_datadoc_2007-026.pdf; recherchiert am 14.03.2012.

Häußermann, Hartmut: Segregation; In: Dossier der Bundeszentrale für politische Bildung: Deutsche Verhältnisse. Eine Sozialkunde, Bonn 2012a; http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138640/segregation, recherchiert am 08.12.2012.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW): ILS NRW Journal, 2005, Nr. 3; http://www.ils-forschung.de/down/ils-journal05-3.pdf, recherchiert am 29.12.2011.

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.: Bestimmungsfaktoren und Trends der regionalen Wohnungsmärkte, 2012a; http://typo3.p165294.webspaceconfig.de/fileadmin/Daten_Fakten/Bevoelkerung_Haushalte_Wohnungen.pdf; recherchiert am 15.03.2013.

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.: Anstieg der Wohnungsmieten, 2012b; http://www.ifs-staedtebauinstitut.de/; recherchiert am 15.03.2013.

Kath. Familienbildungsstätte Hamborn; http://www.kefb-bistum-essen.de/index.php?id=463, recherchiert am 30.06.2013.

Mädchenbildungsarbeit e.V. Duisburg; http://www.mabilda-duisburg.de/index.php?id=167, recherchiert am 30.06.2013.

microm Consumer Marketing: microm Glossar; http://www.microm-online.de/Deutsch/Microm/Sekundaernavigation/Glossar/M/index.jsp, recherchiert am 25.06.2011.

Müller, Hans-Peter: Die Pluralisierung sozialer Milieus und Lebensstile; In: Dossier der Bundeszentrale für politische Bildung: Deutsche Verhältnisse. Eine Sozialkunde, Bonn 2012a; http://www.bpb.de/politik/grundfragen/ deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138455/die-pluralisierung-sozialer-milieus-und-lebensstile, recherchiert am 08.12.2012.

Müller, Hans-Peter: Wandel der Lebensläufe und Biografien; In: Dossier der Bundeszentrale für politische Bildung: Deutsche Verhältnisse. Eine Sozialkunde, Bonn 2012b; http://www.bpb.de/politik/grundfragen/ deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138613/wandel-der-lebenslaeufe-und-biografien, recherchiert am 08.12.2012.

Niejahr, Elisabeth; Pinzler, Petra; Schieritz, Mark; Simon, Jana: Unsere neue Heimat; In: Die ZEIT, Nr. 51, 13.12.2012; http://www.zeit.de/2012/51/ Wohnungsnot-Sozialwohnung-Stadt, recherchiert am 08.01.2013.

Pischner; Rainer: Änderungen am Konzept der Querschnittsgewichtung des Sozioökonomischen Panels (SOEP) 1984–2001; http://www.diw.de/ documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.40146.de/aenderungen_querschnittsgewichtung.pdf, recherchiert 23.10.2012.

Projektdatenbank Stadtumbau West NRW: Dichterviertel – Duisburg; http://www.stadtumbaunrw.de/pdf/dichterviertel.pdf, recherchiert am 28.03.2010.

Schupp, Jürgen: Gewichtung in der Umfragepraxis – Das Beispiel SOEP, DIW, Berlin 2004; http://www.eswf.uni-koeln.de/lehre/04/04_05/schupp.pdf, recherchiert am 03.12.2010.

Sinus Sociovision GmbH: Informationen zu den Sinus-Milieus 2009, Heidelberg 2009; http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/informationen_2009_01.pdf, recherchiert am 22.09.2012.

Sinus Sociovision GmbH: Erläuterungen zur Milieubildung; http://www.sinus-institut.de/loesungen/sinus-milieus.html, recherchiert am 23.10.2012.

Stadt Völklingen: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Völklingen. Teil A: Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept, Völklingen 2007; http://www.stadtumbauwest.de/pilotstaedte/dokumente/Voelklingen_Stadtentwicklungskonzept.pdf, recherchiert am 20.01.2013.

Stadt Völklingen: Fassadensanierung und Freiflächengestaltung; http://www.voelklingen.de/index.php?id=1169&type=0, recherchiert am 29.06.2013.

Stadt Völklingen: Sprungbrett für Eltern und Kinder; http://www.voelklingen.eu/index.php?id=1176&cHash=4c35920c18, recherchiert am 29.06.2013.

Stadt Völklingen: Stadtteilforum Wehrden; http://www.voelklingen.de/index.php?id=1165, recherchiert am 29.06.2013.

Statista GmbH: Kaufpreise für Wohnungen in ausgewählten Städten; http://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/, recherchiert am 20.05.2013.

Statistisches Amt der Europäischen Union: Glossary: International standard classification of occupations (ISCO); http://epp.eurostat.ec. europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:International_standard_classification_of_occupations_(ISCO), recherchiert am 04.09.2011.

Statistisches Bundesamt: Begriffserläuterungen für den Bereich LEBEN IN EUROPA; http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/ Sites/destatis/ Internet/DE/Content/Statistiken/WirtschaftsrechnungenZeitbudgets/LebenInEuropa/Begriffserlaeuterungen/Armutsgefaehrdungsquote.psml, recherchiert am 28.03.2010.

Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen 2011, Wiesbaden 2012; https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/BautaetigkeitWohnungsbau/BaugenehmigungenBaufertigstellungenPDF_5311101.pdf?__blob=publicationFile, recherchiert am 04.10.2012.

Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Immobilien- und Baulandpreise; https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/ Preise/BauImmobilienpreise/Tabellen_/HaeuserpreiseBauland.html?cms_gtp=469922 _slot%253D2%2526469936_list% 253D2&https=1, recherchiert am 20.05.2013.

Voigtländer, Michael: Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille, Köln 2006; http://xn--immobilienkonomik-8zb.de/fileadmin/docs/IW_Koeln_Gutachten_vdp_endversion.pdf, recherchiert am 19.01.2013.

Völklingen im Wandel: Weltkulturerbe Völklinger Hütte; http://www.voelklingen-im-wandel.de/gebaeude-huette-1988-heute.php, recherchiert am 29.06.2013.

Weltkulturerbe Völklinger Hütte. Europäisches Zentrum für Kunst und Industriekultur; http://www.voelklinger-huette.org/de/faszination-weltkulturerbe/die-geschichte/, recherchiert am 29.06.2013.

Anhang

TABELLENVERZEICHNIS 2

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 11

ANHANG A: AUSWERTUNGEN AUF BASIS DES SOEP 12

ANHANG B: AUSWERTUNGEN AUF BASIS DER FALLSTUDIEN 62

ANHANG C: SONDERAUSWERTUNGEN 148

FRAGEBÖGEN ZU DEN FALLSTUDIEN 149

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Diskriminanzanalyse der Wohnkonzepte innerhalb der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ 12

Tabelle 2: Faktorlösungen des Items „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken und Kinos“ 13

Tabelle 3: Faktorlösungen des Items „Zeit mit der Familie verbringen.“ 14

Tabelle 4: Faktorlösungen des Items „Zu Hause bleiben.“ 14

Tabelle 5: Faktorlösungen des Items „Ehrenamtliches Engagement“ 15

Tabelle 6: Faktorlösungen des Items „Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.“ 15

Tabelle 7: Faktorlösungen des Items „Ich halte es für wichtig, mehr zu leisten als andere.“ 15

Tabelle 8: Faktorlösungen des Items „Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.“ 16

Tabelle 9: Faktorlösungen des Items „Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/ Lebenslagen durchzuhalten.“ 16

Tabelle 10: Haushaltstyp nach Wohnkonzept 17

Tabelle 11: Bildungsniveau nach Wohnkonzept 18

Tabelle 12: Sozio-ökonomischer Status/ Berufsprestige nach Wohnkonzept 18

Tabelle 13: Kaufkraft nach Wohnkonzept 19

Tabelle 14: Migrationshintergrund nach Wohnkonzept 19

Tabelle 15: Regression (random effects) soziodemographischer und -ökonomischer Eckdaten sowie der Lebensführung nach Wohnkonzept 20

Tabelle 16: Kalibrierte Bleibefaktoren 22

Tabelle 17: Koeffizienten des Logit-Modells (RE) zur Identifizierung des teilgruppen-spezifischen Ausstiegsverhalten 22

Tabelle 18: Durchschnittliche Haushaltsgröße 1990 23

Tabelle 19: Kaufkraft nach Haushaltstyp 24

Tabelle 20: Migrationshintergrund nach Haushaltstyp und Alter 24

Tabelle 21: Migrationshintergrund nach Haushaltstyp und Kaufkraft 25

Tabelle 22: Kaufkraft nach Teilgruppen 25

Tabelle 23: Bildungsniveau nach Teilgruppen 27

Tabelle 24: Sozioökonomischer Status/ Berufsprestige nach Teilgruppen 29

Tabelle 25: Haushaltsstruktur der Familien - gefilterte Ergebnisse 31

Tabelle 26: Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände der Familien - gefilterte Ergebnisse 31

Tabelle 27: Wohnverhältnis 32

Tabelle 28: Durchschnittliche Wohnfläche nach Teilgruppen - in qm 32

Tabelle 29: Wohnungstyp nach Teilgruppen 33

Tabelle 30: Bewertung des baulichen Zustands nach Teilgruppen 35

Tabelle 31: Varianzverhältnis Alter 37

Tabelle 32: Koeffizienten des Logit-Modells (FE) - Kommunikativ-dynamisch 37
Tabelle 33: Koeffizienten des Logit-Modells (FE) - Anspruchsvoll 38
Tabelle 34: Koeffizienten des Logit-Modells (FE) - Häuslich-familiär 39
Tabelle 35: Kaplan-Meier-Schätzung der Verweildauer im Wohnkonzept 39
Tabelle 36: Wilcoxon-Test nach Wohnkonzept 39
Tabelle 37: Haushaltstyp nach Wechsel des Wohnkonzeptes - gefilterte Ergebnisse 40
Tabelle 38: Kaufkraft nach Wechsel des Wohnkonzeptes - gefilterte Ergebnisse 41
Tabelle 39: Median der Umziehenden - in Jahren 41
Tabelle 40: durchschnittliche Verweildauer der Umziehenden nach Wohnepisoden 41
Tabelle 41: Wilcoxon-Test nach Haushaltstyp 42
Tabelle 42: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare - gefilterte Ergebnisse in Jahren 42
Tabelle 43: Wilcoxon-Test nach Teilgruppen 42
Tabelle 44: Log-Rank-Test nach Migrationshintergrund 43
Tabelle 45: Mobilität der Haushalte mit Migrationshintergrund nach Haushaltstyp - gefilterte Ergebnisse 43
Tabelle 46: Wohnpfade der Umziehenden - gefilterte Ergebnisse 44
Tabelle 47: Durchschnittliche Verweildauer nach Wohnpfaden - gefilterte Ergebnisse in Jahren 44
Tabelle 48: Wohnpfade nach Teilgruppen - gefilterte Ergebnisse 45
Tabelle 49: Überlebensfunktion erstmaliger Eigentumserwerb nach Familientypen - gefilterte Ergebnisse 48
Tabelle 50: Korrelationsmatrix der Wohnpfade - gefilterte Ergebnisse 48
Tabelle 51: Wohnzustände nach Teilgruppen - gefilterte Ergebnisse 49
Tabelle 52: Umzugsketten nach Haushaltstyp - gefilterte Ergebnisse 52
Tabelle 53: Wohnlage nach Teilgruppen 53
Tabelle 54: Nachbarschaft nach Wohnkonzept 55
Tabelle 55: Darstellung der Sinus-Milieus - Auszug 56
Tabelle 56: Mobilitätstyp nach Teilgruppen 57
Tabelle 57: Korrelationsmatrix zwischen Umzugsgründen und Mobilitätstyp 58
Tabelle 58: Umzugsgründe nach Wohnkonzept der Mehrfachwechsler - Mehrfachnennungen möglich 59
Tabelle 59: Wohnungstyp der ersten Wohnepisode nach Umzugsverhalten 60
Tabelle 60: Zusammenhangsmaß zwischen Mobilitätstyp und Wohnungstyp 60
Tabelle 61: Wohnpfade der Mehrfachwechsler - gefilterte Ergebnisse 60
Tabelle 62: Korrelationsmatrix der Wohnpfade der Mehrfachwechsler- gefilterte Ergebnisse 61
Tabelle 63: Faktorlösungen der Gesamtrelevanz 62
Tabelle 64: Gewichtung der Dimension Wohnung 62
Tabelle 65: Gewichtung der Dimension Wohngebäude 62

Tabelle 66: Gewichtung des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude 62
Tabelle 67: Gewichtung der Dimension soziales Wohnumfeld 63
Tabelle 68: Gewichtung der Dimension sonstiges Wohnumfeld 63
Tabelle 69: Gewichtung des Teilbereichs Wohnumfeld 64
Tabelle 70: Gewichtung der Gesamtzufriedenheit 64
Tabelle 71: Gewichtung des Teilbereichs Vermieter - gefilterte Ergebnisse 64
Tabelle 72: Altersverteilung nach Quartier 65
Tabelle 73: Durchschnittsalter nach Quartier - in Jahren 65
Tabelle 74: Haushaltstyp nach Quartier 65
Tabelle 75: Zusammenhangsmaß zwischen dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter und dem Quartier 65
Tabelle 76: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Quartier - Anzahl an Personen 65
Tabelle 77: Anzahl der Kinder im Haushalt nach Quartier - gefilterte Ergebnisse 66
Tabelle 78: Durchschnittliche Anzahl an Kindern im Haushalt nach Quartier - gefilterte Ergebnisse 66
Tabelle 79: Haushaltstyp nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Gesamt 66
Tabelle 80: Haushaltstyp nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Dichterviertel 66
Tabelle 81: Haushaltstyp nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Unteres Wehrden 67
Tabelle 82: Höchster Bildungsabschluss des Befragten und dessen (Ehe-)Partner - Gesamt 67
Tabelle 83: Zusammenhangsmaß zwischen dem höchsten Bildungsabschluss (Befragter) und dem Quartier 67
Tabelle 84: Haupteinkommensquelle des Haushalts nach Quartier 68
Tabelle 85: Kaufkraftklassen nach Quartier 68
Tabelle 86: Durchschnittliches Haushaltseinkommen und Pro-Kopfeinkommen nach Quartier 68
Tabelle 87: Kaufkraftklassen nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Dichterviertel 69
Tabelle 88: Kaufkraftklassen nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Unteres Wehrden 69
Tabelle 89: Zusammenhangsmaß zwischen dem Wohnkonzept und dem Quartier 69
Tabelle 90: Haushaltstyp und Alter nach Wohnkonzept - Gesamt 70
Tabelle 91: Kaufkraftklassen nach Wohnkonzept - Gesamt 70
Tabelle 92: Höchster Bildungsabschluss nach Wohnkonzept - Gesamt 71
Tabelle 93: Haupteinkommensquelle nach Wohnkonzept 71
Tabelle 94: Freizeitaktivitäten und Lebensführung nach Wohnkonzept - Mittelwertvergleich 72
Tabelle 95: Zusammenhangsmaße zwischen den Freizeitaktivitäten sowie der Lebensführung und dem Wohnkonzept 75

Tabelle 96: Zusammenhangsmaß zwischen der Bewohnergruppe und dem Quartier 76
Tabelle 97: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Quartier 76
Tabelle 98: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter 76
Tabelle 99: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Kaufkraftklassen 77
Tabelle 100: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Migrationshintergrund 77
Tabelle 101: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Quartier 77
Tabelle 102: Zusammenhangsmaße zwischen dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude und dem Quartier 77
Tabelle 103: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Quartier 78
Tabelle 104: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Quartier 78
Tabelle 105: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Mittelwertvergleich 79
Tabelle 106: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude nach Wohnkonzept - Mittelwertvergleich 80
Tabelle 107: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter 81
Tabelle 108: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Wohnkonzept 81
Tabelle 109: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Dichterviertel 82
Tabelle 110: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Unteres Wehrden 82
Tabelle 111: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 83
Tabelle 112: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 84
Tabelle 113: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Kaufkraftklassen - Dichterviertel 84
Tabelle 114: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Kaufkraftklassen - Unteres Wehrden 85
Tabelle 115: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Wohnkonzept - Dichterviertel 85
Tabelle 116: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Wohnkonzept - Unteres Wehrden 86
Tabelle 117: Aktuelles Wohnverhältnis nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 86
Tabelle 118: Aktuelles Wohnverhältnis nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 87

Tabelle 119: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnumfeld nach Quartier 87

Tabelle 120: Zusammenhangsmaße zwischen dem Teilbereich Wohnumfeld und dem Quartier 87

Tabelle 121: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Quartier 88

Tabelle 122: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Quartier 89

Tabelle 123: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Mittelwertvergleich 90

Tabelle 124: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnumfeld nach Wohnkonzept - Mittelwertvergleich 91

Tabelle 125: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter 92

Tabelle 126: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Wohnkonzept 93

Tabelle 127: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 94

Tabelle 128: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 95

Tabelle 129: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 96

Tabelle 130: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 97

Tabelle 131: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 98

Tabelle 132: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 99

Tabelle 133: Zufriedenheit mit der Arbeit des Revierservice im Dichterviertel 99

Tabelle 134: Zusammenhangsmaß zwischen dem Sicherheitsempfinden und dem Quartier 100

Tabelle 135: Gründe für Unsicherheit - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse 100

Tabelle 136: Auftreten von Nachbarschaftsstreitigkeiten und Gründe für Nachbarschaftsstreitigkeiten 101

Tabelle 137: Bewertung der Leerstandsproblematik nach Quartier 102

Tabelle 138: Zufriedenheit mit dem Ruf der Wohngegend nach Quartier 102

Tabelle 139: Bewertung der Wohngegend nach Quartier 102

Tabelle 140: Bewertung der Wohngegend nach Kaufkraftklassen - Dichterviertel 102

Tabelle 141: Bewertung der Wohngegend nach Kaufkraftklassen - Unteres Wehrden 103

Tabelle 142: Bewertung der Wohngegend nach Haushaltstyp - Dichterviertel 103

Tabelle 143: Bewertung der Wohngegend nach Haushaltstyp Unteres Wehrden - Unteres Wehrden 103

Tabelle 144: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Rolle des Vermieters nach Quartier - gefilterte Ergebnisse 103

Tabelle 145: Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters nach Quartier - Mittelwertvergleich gefilterte Ergebnisse 104

Tabelle 146: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse 104

Tabelle 147: Zusammenhangsmaße zwischen der Zufriedenheit mit dem Teilbereich Rolle des Vermieters und dem Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse 105

Tabelle 148: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters nach Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Dichterviertel 105

Tabelle 149: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters und dem Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Dichterviertel 106

Tabelle 150: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters nach Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Unteres Wehrden 106

Tabelle 151: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters und dem Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Unteres Wehrden 107

Tabelle 152: Wahrnehmung baulicher Maßnahmen im Unteren Wehrden 107

Tabelle 153: Wahrnehmung des Fassadensanierungsprogramms im Unteren Wehrden nach Wohnverhältnis 107

Tabelle 154: Zufriedenheit mit dem Fassadensanierungsprogramm im Unteren Wehrden nach Wohnverhältnis - gefilterte Ergebnisse 108

Tabelle 155: Veränderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch das Fassadensanierungsprogramm im Unteren Wehrden nach Wohnverhältnis - gefilterte Ergebnisse 108

Tabelle 156: Veränderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die baulichen Maßnahmen im Unteren Wehrden - gefilterte Ergebnisse 108

Tabelle 157: Häufigkeit einer ehrenamtlichen Tätigkeit nach Quartier 108

Tabelle 158: Interesse am Quartiersengagement nach Quartier 109

Tabelle 159: Kenntnisse der Organisationsstrukturen der Quartiersarbeit im Unteren Wehrden 109

Tabelle 160: Bekanntheitsgrad des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." sowie der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“ im Unteren Wehrden 109

Tabelle 161: Bekanntheitsgrad einzelner Angebote bzw. Aktivitäten des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse 110

Tabelle 162: Nutzung der Angebote des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." nach Migrationshintergrund - gefilterte Ergebnisse 110

Tabelle 163: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den einzelnen Angeboten des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." - gefilterte Ergebnisse 111

Tabelle 164: Wirkung der Angebote des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." auf das soziale Miteinander 111

Tabelle 165: Bekanntheit des Quartiersbüros im Dichterviertel 111

Tabelle 166: Häufigkeit der Nutzung der Angebote des Quartiersbüros - gefilterte Ergebnisse 111

Tabelle 167: Zufriedenheit mit den Angeboten des Quartiersbüros - gefilterte Ergebnisse 112

Tabelle 168: Wirkung der Angebote des Quartiersbüros auf das soziale Miteinander 112

Tabelle 169: Bekanntheit der Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse 112

Tabelle 170: Häufigkeit der Nutzung der Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" - gefilterte Ergebnisse 112

Tabelle 171: Zufriedenheit mit den Angeboten des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" - gefilterte Ergebnisse 113

Tabelle 172: Wirkung der Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" auf das soziale Miteinander - gefilterte Ergebnisse 113

Tabelle 173: Häufigkeit der Nutzung der Angebote des Mädchenzentrums „Mabilda“ und der kath. Familienbildungsstätte - gefilterte Ergebnisse 113

Tabelle 174: Zufriedenheit mit den Angeboten des Mädchenzentrums „Mabilda“ und der kath. Familienbildungsstätte - gefilterte Ergebnisse 113

Tabelle 175: Zusammenhangsmaße zwischen dem Wohnverhältnis und dem Quartier 114

Tabelle 176: Zusammenhangsmaße zwischen dem Vermietertyp und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse 114

Tabelle 177: Zusammenhangsmaße zwischen dem bewohnten Wohnungstyp und dem Quartier 114

Tabelle 178: Aktueller Wohnungstyp nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 115

Tabelle 179: Aktueller Wohnungstyp nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 116

Tabelle 180: Aktueller Wohnungstyp nach Kaufkraftklassen - Dichterviertel 117

Tabelle 181: Aktueller Wohnungstyp nach Kaufkraftklassen - Unteres Wehrden 117

Tabelle 182: Wohnungsgrößenklassen nach Eigentumsform - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse 118

Tabelle 183: Wohnungsgrößenklassen nach Eigentumsform - Unteres Wehrden gefilterte Ergebnisse 118

Tabelle 184: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Dichterviertel 119

Tabelle 185: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Unteres Wehrden 119

Tabelle 186: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach Quartier 120

Tabelle 187: Durchschnittlich angebotene Kaufpreise für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Ein-/ Zweifamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser nach Quartier auf Basis der Datenbank Immobilienscout 24 120

Tabelle 188: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 121

Tabelle 189: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 121

Tabelle 190: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation 122

Tabelle 191: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter 122

Tabelle 192: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach Bewohnergruppe - 123

Tabelle 193: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach Haushaltstyp kombiniert mit Kaufkraftklassen 124

Tabelle 194: Durchschnittsalter der Familien, Alleinerziehenden und Mehr-Generationen-haushalte - gefilterte Ergebnisse 124

Tabelle 195: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach dem aktuellen Wohnverhältnis 124

Tabelle 196: Korrelationsmatrix zwischen dem aktuellen und gewünschten Wohnungstyp - gefilterte Ergebnisse 125

Tabelle 197: Wohntypen nach Quartier - gefilterte Ergebnisse 126

Tabelle 198: Aktuelles Wohnverhältnis nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 126

Tabelle 199: Aktueller Wohnungstyp nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 126

Tabelle 200: Gewünschter Wohnungstyp nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 127

Tabelle 201: Durchschnittlicher Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in qm 127

Tabelle 202: Durchschnittliche Wohnkostenbelastung (Kaltbelastung) nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in Euro 128

Tabelle 203: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 128

Tabelle 204: Kaufkraftklassen nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 129

Tabelle 205: Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 129

Tabelle 206: Wohnkonzept nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 129

Tabelle 207: Migrationshintergrund nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 130

Tabelle 208: Haupteinkommensquelle nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse 130

Tabelle 209: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Wohnverhältnis (Wohntyp 1) - gefilterte Ergebnisse 131

Tabelle 210: Wohnkonzept nach Haushaltstyp (Wohntyp 3) - gefilterte Ergebnisse 132

Tabelle 211: Durchschnittliche Wohnfläche nach Haushaltstyp (Wohntyp 3) - gefilterte Ergebnisse 132

Tabelle 212: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Haushaltstyp (Wohntyp 3) - gefilterte Ergebnisse 133

Tabelle 213: Wohnkonzept nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter (Wohntyp 4) - gefilterte Ergebnisse 134

Tabelle 214: Zusammenhangsmaß zwischen der Umzugsabsicht und dem Quartier 134

Tabelle 215: Zusammenhangsmaß zwischen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht - Dichterviertel 135

Tabelle 216: Zusammenhangsmaß zwischen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht - Unteres Wehrden 135

Tabelle 217: Zusammenhangsmaß zwischen den Merkmalen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht - Dichterviertel 136

Tabelle 218: Zusammenhangsmaß zwischen den Merkmalen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht - Unteres Wehrden 137

Tabelle 219: Umzugsgründe nach Quartier - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse 139

Tabelle 220: Zusammenhangsmaß zwischen Umzugsgründen und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse 140

Tabelle 221: Einschätzung der Wohngegend nach Umzugsabsicht - Dichterviertel 141

Tabelle 222: Einschätzung der Wohngegend nach Umzugsabsicht - Unteres Wehrden 141

Tabelle 223: Einschätzung des Ausmaß an Fluktuation nach Quartier 141

Tabelle 224: Zusammenhangsmaß zwischen der Fortzugserfahrung und dem Quartier 141

Tabelle 225: Durchschnittliche Wohndauer im Quartier und in der aktuellen Wohnung nach Quartier - in Jahren 142

Tabelle 226: Persönliche Umzugserfahrung in den vergangenen fünf Jahren nach Quartier 142

Tabelle 227: Zusammenhangsmaß zwischen der Wohnortbindung und dem Quartier 142

Tabelle 228: Zusammenhangsmaß zwischen den Umzugszielen und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse 142

Tabelle 229: Umzugsabsicht nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel 143

Tabelle 230: Umzugsziele nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse 143

Tabelle 231: Umzugsgründe nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse 144

Tabelle 232: Zusammenhangsmaß zwischen den Umzugsgründen und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse 145

Tabelle 233: Umzugsabsicht nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden 146

Tabelle 234: Umzugsgründe nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden gefilterte Ergebnisse 146

Tabelle 235: Umzugsabsicht nach Wohntyp - gefilterte Ergebnisse 147

Tabelle 236: Umzugsabsicht nach dem aktuellen Wohnverhältnis (Wohntyp1) - gefilterte Ergebnisse 147

Tabelle 237: Gegenüberstellung der Verteilungen der Mid-Ager und Senioren zwischen den Wellen 1990 und 2007 148

Tabelle 238: Gegenüberstellung der Verteilungen der Familien und Alleinerziehenden zwischen den Wellen 1990 und 2007 148

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überlebensfunktion nach Migrationshintergrund 42

Anhang A: Auswertungen auf Basis des SOEP

Tabelle 1: Diskriminanzanalyse der Wohnkonzepte innerhalb der GdW-Studie „Wohntrends 2020“

Eigenwerte				
Funktion	Eigenwert	% der Varianz	Kumulierte %	Kanonische Korrelation
1	1,518a	34,0	34,0	0,8
2	1,314a	29,5	63,5	0,8
3	0,771a	17,3	80,8	0,7
4	0,576a	12,9	93,7	0,6
5	0,280a	6,3	100,0	0,5

a. Die ersten 5 kanonischen Diskriminanzfunktionen werden in dieser Analyse verwendet.

Wilks' Lambda				
Test der Funktion(en)	Wilks-Lambda	Chi-Quadrat	df	Signifikanz
1 bis 5	0,0	2196,5	165	0,0
2 bis 5	0,1	1528,4	128	0,0
3 bis 5	0,3	921,5	93	0,0
4 bis 5	0,5	507,9	60	0,0
5	0,8	178,8	29	0,0

Standardisierte kanonische Diskriminanzfunktionskoeffizienten					
	Funktion				
	1	2	3	4	5
Einkaufen, Schaufensterbummel	0,0	0,2	0,0	-0,1	0,1
Sport treiben im Verein	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1
Individuell Sport treiben	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2
Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	0,1	0,0	-0,1	0,0	0,3
Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos	0,2	0,1	-0,2	-0,2	0,0
Zu Hause bleiben	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,3
Spazieren gehen, ins Grüne fahren, die Natur genießen	-0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
Wellness/ Sauna/ Dampfbad	0,0	0,1	-0,1	0,0	-0,2
Zeit mit der Familie verbringen	-0,1	0,2	0,2	0,2	0,1
Ehrenamtliches Engagement	0,1	0,0	-0,1	0,1	-0,1
Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimatfilme	-0,1	-0,4	0,0	-0,1	0,0
Kulturmagazine, Theater, Oper, klassische Musiksendungen	0,0	0,0	0,3	0,1	0,3
Sportsendungen/ -zeitschriften	-0,6	0,7	-0,2	-0,2	-0,1
Science-Fiction/ Fantasy-Bücher oder -Filme	0,6	0,4	0,4	0,4	-0,1
Sach- und Dokumentarfilme (Natur, Wissenschaft)	-0,1	0,1	0,1	0,2	0,4

Standardisierte kanonische Diskriminanzfunktionskoeffizienten					
Funktion					
	1	2	3	4	5
Sachbücher über gesellschaftliche/ politische Sachverhalte/ Probleme bzw. politische Magazine	0,0	-0,1	-0,2	-0,1	0,0
Gesundheitsmagazine	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Literatur (Romane)	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,2
Talk Shows	-0,2	0,2	0,1	0,1	-0,2
Tägliche Serien, Gerichtssendungen o.ä.	0,0	0,1	-0,1	0,0	-0,2
Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	-0,2	0,1	0,1	0,1	0,0
Ich bin ein ordnungsbewusster Mensch.	0,1	0,0	0,3	0,3	-0,1
Ich würde mich selbst als kontaktfreudig einstufen.	0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,1
Mein Leben gefällt mir gut, wenn ständig etwas los ist.	0,1	0,2	-0,3	0,0	-0,2
Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	0,3	0,0	0,6	-0,7	-0,1
Es ärgert mich, wenn etwas Unvermutetes meinen Tagesablauf stört.	0,1	0,1	0,0	0,1	-0,3
Ich bin häufig auf der Suche nach besonderen Erlebnissen und neuen Eindrücken.	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Ich halte es für wichtig, mehr zu leisten als andere.	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/ Lebenslagen durchzuhalten.	0,0	0,0	0,2	0,1	-0,1
Alter	0,2	0,1	-0,2	-0,1	0,1
Bildungsabschluss Befragter	-0,1	0,1	-0,1	0,2	0,1
Einkommen	-0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Haushaltsgröße	0,0	-0,1	0,0	0,1	0,1

Quelle: GdW-Studie „Wohntrends 2020“, eigene Berechnung

Tabelle 2: Faktorlösungen des Items „Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken und Kinos“

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
Essen oder trinken gehen	0,83	0,43	0,78	0,36	0,84	0,5
Kino-, Konzert-, Discobesuch	0,82	0,43	0,80	0,37	0,84	0,5
Viel mit Freunden zusammen zu sein im Leben wichtig	0,27	0,14	0,56	0,26	-	-

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 3: Faktorlösungen des Items „Zeit mit der Familie verbringen."

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
gegenseitige Besuche Familien-angehörige	0,69	0,24	0,75	0,35	0,80	0,57
gegenseitige Besuche Nachbarn, Freunde	0,62	0,21	0,68	0,32	0,60	0,43
Relevanz eine glückliche Ehe/ Partner-schaft zu führen	0,57	0,19	-	-	-	-
Relevanz Kinder zu haben	0,56	0,19	-	-	-	-
Relevanz der Familie	-	-	0,61	0,29	-	-
Viel mit Freunden zusammen zu sein wichtig	0,47	0,16	0,40	0,19	-	-

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 4: Faktorlösungen des Items „Zu Hause bleiben."

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
Basteln und Reparaturen im und am Haus sowie Gartenarbeit	0,68	0,38	,62	0,46	0,45	0,25
Fernsehen, Video	0,61	0,34	0,72	0,54	0,69	0,38
Lesen	0,49	0,27	-	-	-	-
Meine Freizeit verbringe ich am liebsten zu Hause.	-	-	-	-	0,66	0,37

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 5: Faktorlösungen des Items „Ehrenamtliches Engagement“

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
ehrenamtliche Tätigkeiten in Vereinen, Verbänden oder sozialen Diensten	0,78	0,35	0,75	0,52	0,74	0,53
Beteiligung in politischen Parteien, der Kommunalpolitik oder Bürger-initiativen	0,70	0,32	0,70	0,48	0,65	0,47
Relevanz sich politisch, gesellschaftlich einzusetzen	0,74	0,33	-	-	-	-

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 6: Faktorlösungen des Items „Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.“

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
Zufriedenheit Haushalts-einkommen	0,86	0,35	0,87	0,36	0,88	0,36
Zufriedenheit Lebensstandard	0,85	0,35	0,86	0,35	0,87	0,35
Sorgen um die eigene wirtschaftliche Situation	0,73	0,30	0,73	0,30	0,73	0,29

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 7: Faktorlösungen des Items „Ich halte es für wichtig, mehr zu leisten als andere.“

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
Relevanz der Arbeit	0,86	0,50	0,64	0,47	-	-
Bedeutung des berufl. Erfolgs für die Lebens-zufriedenheit	0,86	0,50	0,72	0,53	-	-

Quelle: SOEP 1995, 1998; eigene Berechnung

Tabelle 8: Faktorlösungen des Items „Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.“

Komponentenmatrix						
	Komponente 1995	Gewicht 1995	Komponente 1998	Gewicht 1998	Komponente 2003	Gewicht 2003
aktuelle Lebenszu-friedenheit	0,72	0,53	0,83	0,56	0,76	0,56
vermutete Lebenszufrieden-heit in fünf Jahren	0,64	0,47	0,65	0,44	0,60	0,44

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 9: Faktorlösungen des Items „Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/ Lebenslagen durchzuhalten.“

Komponentenmatrix		
	Komponente 1998	Gewicht 1998
Kirchgänge unternehmen oder anderweitige religiöse Veranstaltungen besuchen	0,54	0,50
Relevanz des Glaubens und der Religion für die Lebenszufriedenheit	0,54	0,50

Quelle: SOEP 1998, eigene Berechnung

Tabelle 10: Haushaltstyp nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Singles/ Paare zwischen 18 und unter 30 Jahren	12,7	11,9	5,2	0,8	0,0	3,9	5,1
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	19,1	18,9	10,0	0,4	1,0	8,1	8,5
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	16,3	26,4	15,3	31,5	24,2	29,9	22,5
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	4,7	8,9	14,4	51,3	60,5	19,0	30,1
Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren	25,5	13,6	26,6	1,0	1,3	12,6	13,7
Familien mit Kindern unter und über 16 Jahren	5,2	3,0	7,8	1,0	0,5	3,9	3,7
Familien mit Kindern über 16 Jahren	8,5	7,1	11,7	8,5	7,5	10,1	9,0
Alleinerziehende	5,0	6,0	4,9	3,3	3,3	9,9	4,6
Mehr-Generationen-haushalte	0,8	1,0	2,0	1,4	0,6	1,8	1,2
sonstige Kombinationen	2,2	3,1	2,2	0,9	1,2	0,7	1,7

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 11: Bildungsniveau nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
ohne Abschluss verlassen	1,4	0,7	1,8	0,4	1,6	5,9	1,4
Hauptschulabschluss	22,6	18,5	31,6	10,6	49,9	60,3	31,6
Realschulabschluss	24,8	17,1	45,1	25,4	29,3	19,9	26,5
Fachhochschulreife	4,7	3,2	7,9	29,9	1,8	3,0	12,7
Abitur	12,9	9,2	1,2	11,2	6,6	3,3	5,8
Universitäts-/ Fachhoch-schulabschluss	31,7	49,8	10,4	22,3	7,1	3,0	20,0
sonstiger Abschluss	1,9	1,5	2,0	0,3	3,8	4,6	2,1

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 12: Sozio-ökonomischer Status/ Berufsprestige nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
unteres Tertil	4,9	6,0	10,9	3,1	5,4	11,9	6,5
mittleres Tertil	53,8	22,8	43,7	17,9	12,6	31,6	30,9
oberes Tertil	32,5	47,7	7,0	4,6	3,1	1,4	13,7
arbeitslos	2,3	3,1	8,0	2,3	3,7	15,5	4,9
Rentenempfänger	3,5	14,0	21,9	66,4	71,3	33,1	38,7
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	3,0	6,4	8,4	5,7	3,8	6,5	5,4

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 13: Kaufkraft nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
niedrige Wohnkaufkraft (bis zu 75% des Medians)	8,5	6,4	10,6	4,3	11,5	20,6	9,3
mittlere Wohnkaufkraft (über 75% bis 125% des Medians)	53,2	52,6	75,8	65,6	74,1	70,2	66,7
gehobene/ hohe Wohnkaufkraft (mehr als 125% des Medians)	38,3	41,0	13,6	30,1	14,4	9,2	24,0

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 14: Migrationshintergrund nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
kein Migrations-hintergrund	93,3	95,5	89,4	96,7	92,3	91,6	93,3
Migrationshintergrund	6,7	4,5	10,6	3,3	7,7	8,4	6,7

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 15: Regression (random effects) soziodemographischer und -ökonomischer Eckdaten sowie der Lebensführung nach Wohnkonzept[1]

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional
Koeffizienten						
Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	0,01	-0,11**	0,09**	-0,13**	0,14**	0,02*
Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos	-0,20**	-0,03	0,04**	0,00	0,19**	0,03
Zu Hause bleiben	0,09**	-0,01	-0,12**	0,02	-0,12**	0,04
Zeit mit der Familie verbringen	0,20**	0,14**	-0,08*	0,07**	0,08	0,02
ehrenamtliches Engagement	-0,02	-0,04*	-0,04	0,04	0,03	0,08
Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/ Lebenslagen durchzuhalten	0,06*	-0,01	-0,08**	0,00	-0,08**	0,06
Sachbücher über gesellschaftliche/ politische Sachverhalte/ Probleme bzw. politische Magazine	-0,03*	-0,05**	0,04	-0,06*	0,09**	0,06*
Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	0,05**	-0,08**	-0,04	-0,09*	-0,04**	0,08**
Ich halte es für wichtig, mehr zu leisten als andere.	0,14**	-0,22**	-0,04	0,01	0,10**	0,02
Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	-0,15**	-0,11**	-0,11**	-0,07*	-0,14**	0,64**

[1] Die Wohnkonzepte gehen in dichotomisierter Form in das Modell ein: 1 = ja, 0 = nein.

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	kommunikativ-dynamisch	anspruchsvoll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional
Koeffizienten						
Alter	-0,20**	-0,15**	-0,22**	0,27**	0,24**	0,04
ohne Abschluss verlassen	-0,04**	-0,03**	0,03**	-0,06*	0,06*	0,09**
Hauptschulabschluss	-0,11**	0,01	0,06*	-0,06**	0,10**	0,10*
Realschulabschluss	-0,11**	0,01	0,10*	0,06**	-0,04**	0,03
Universitäts-/ Fachhoch-schulabschluss	0,16*	0,18**	-0,06**	0,04	-0,08**	-0,08*
Kaufkraft	0,09*	0,12**	-0,01	0,08*	-0,09*	-0,08
Haushaltsgröße	-0,05*	-0,07*	0,08*	-0,05**	-0,08**	-0,04
Migrationshintergrund	-0,02	-0,04*	0,05*	-0,06*	0,02	0,04*

Quelle: SOEP 1995, 1998, 2003; eigene Berechnung

Tabelle 16: Kalibrierte Bleibefaktoren

	immobil	mobil
Längsschnittintervall 1990/ 1991	0,95	0,78
Längsschnittintervall 1991/ 1992	0,94	0,78
Längsschnittintervall 1992/ 1993	0,94	0,83
Längsschnittintervall 1993/ 1994	0,95	0,81
Längsschnittintervall 1994/ 1995	0,95	0,83
Längsschnittintervall 1995/ 1996	0,95	0,83
Längsschnittintervall 1996/ 1997	0,94	0,80
Längsschnittintervall 1997/ 1998	0,94	0,82
Längsschnittintervall 1998/ 1999	0,94	0,78
Längsschnittintervall 1999/ 2000	0,94	0,80
Längsschnittintervall 2000/ 2001	0,94	0,80
Längsschnittintervall 2001/ 2002	0,94	0,80
Längsschnittintervall 2002/ 2003	0,95	0,77
Längsschnittintervall 2003/ 2004	0,94	0,76
Längsschnittintervall 2004/ 2005	0,92	0,74
Längsschnittintervall 2005/ 2006	0,92	0,78
Längsschnittintervall 2006/ 2007	0,92	0,74

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 17: Koeffizienten des Logit-Modells (RE) zur Identifizierung des teilgruppenspezifischen Ausstiegsverhalten

****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Koeffizienten**	**Odds ratio**
Anzahl vorausgegangener Wohnungswechsel	0,10*	1,11
Altersklasse unter 30 Jahren[2]	1,23**	3,43
Altersklasse 30 bis unter 45 Jahren	0,88**	2,42
Altersklasse 45 bis unter 65 Jahren	0,21*	1,23
kommunikativ-dynamisch[3]	0,07**	1,08
anspruchsvoll	0,10**	1,11

[2] Die Altersklassen gehen in dichotomisierter Form in das Modell ein: 1 = ja, 0 = nein. Auf der Grundlage von vier Altersklassen, die den Lebenszyklus beschreiben, ergibt sich eine Anzahl von drei Dummyvariablen.
[3] Die Wohnkonzepte gehen in dichotomisierter Form in das Modell ein: 1 = ja, 0 = nein. Ausgehend von sechs Wohnkonzepten reduziert sich die Anzahl zu bildender Dummyvariablen auf fünf.

****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	Koeffizienten	Odds ratio
häuslich-familiär	0,04**	1,04
konventionell-situiert	0,04**	1,04
solide-bescheiden	0,03**	1,03
Migrationshintergrund[4]	0,23**	1,26
Kaufkraft	0,12**	1,13
Haushaltsgröße	-0,21**	0,81
LR chi²(12) gewichtet	**167.480,02**	
Prob > chi²	0,00	

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 18: Durchschnittliche Haushaltsgröße 1990

	Minimum	**Maximum**	**Mittelwert**	**Standardabweichung**
Haushaltsgröße 1990	1	13	2,29	1,24

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

[4] 1 = Migrationshintergrund vorhanden, 0 = kein Migrationshintergrund.

Tabelle 19: Kaufkraft nach Haushaltstyp - in %

	Singles/ Paare	Familien	Alleinerziehende	Mehr-Generationen-haushalt	sonstige Kombinationen	Gesamt
niedrige Kaufkraft	19,3	17,2	27,1	9,2	18,9	18,9
mittlere Kaufkraft	44,3	51,6	42,5	66,5	52,3	46,9
gehobene/ hohe Kaufkraft	36,4	31,2	30,4	24,2	28,8	34,2
		Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient		0,20			0,00	

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 20: Migrationshintergrund nach Haushaltstyp und Alter - in %

	Singles/ Paare zwischen 18 und unter 30 Jahren	Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren	Familien mit Kindern unter und über 16 Jahren	Familien mit Kindern älter als 16 Jahre	Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
kein Migrations-hintergrund	96,5	94,8	93,6	99,6	88,1	76,1	92,4	97,4	78,4	93,6
Migrationshintergrund	3,5	5,2	6,4	0,4	11,9	23,9	7,6	2,6	21,6	6,4
			Wert				**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient			0,23				0,00			

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 21: Migrationshintergrund nach Haushaltstyp und Kaufkraft - in %

	Singles/ Paare mit niedriger Kaufkraft	Singles/ Paare mit mittlerer Kaufkraft	Singles/ Paare mit hoher Kaufkraft	Familien mit niedriger Kaufkraft	Familien mit mittlerer Kaufkraft	Familien mit hoher Kaufkraft	Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
kein Migrations-hintergrund	96,4	95,6	97,8	76,6	89,0	93,0	97,4	78,4	93,6
Migrationshintergrund	3,6	4,4	2,2	23,4	11,0	7,0	2,6	21,6	6,4
			Wert				**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient			0,22				0,00		

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 22: Kaufkraft nach Teilgruppen - in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häusliche	Junge Einfach-Funktionale	Dynamische Konsolidierer	Anspruchs-volle Konsolidierer	Häusliche Konsolidierer	Einfach-funktionale Konsolidierer	Gesamt
niedrige Kaufkraft	25,4	22,3	13,0	44,3	17,4	6,7	10,3	28,3	18,9
mittlere Kaufkraft	40,2	41,1	60,9	34,1	22,4	26,1	52,3	41,9	46,9
gehobene/ hohe Kaufkraft	34,4	36,6	26,1	21,6	60,2	67,2	37,4	29,8	34,2

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	Gesamt
niedrige Kaufkraft	9,2	6,0	19,6	14,0	25,1	42,8	18,9
mittlere Kaufkraft	51,0	49,6	52,3	47,6	54,7	48,2	46,9
gehobene/ hohe Kaufkraft	39,8	44,4	28,1	38,4	20,2	9,0	34,2

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
niedrige Kaufkraft	6,9	0,1	11,2	7,3	29,2	32,4	18,9
mittlere Kaufkraft	36,7	33,6	47,4	30,0	37,1	42,9	46,9
gehobene/ hohe Kaufkraft	56,4	66,3	41,4	62,7	33,7	24,7	34,2

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalt	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
niedrige Kaufkraft	7,9	28,1	21,5	32,4	40,6	9,3	23,2	18,9
mittlere Kaufkraft	65,3	52,1	48,9	57,2	54,6	66,5	44,3	46,9
gehobene/ hohe Kaufkraft	26,8	19,8	29,6	10,4	4,8	24,2	32,5	34,2

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,36	0,00

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 23: Bildungsniveau nach Teilgruppen - in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häus-liche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsoli-dierer	Anspruchs-volle Konsoli-dierer	Häus-liche Konsoli-dierer	Einfach-funktionale Konsoli-dierer	Gesamt
ohne Abschluss	2,5	1,8	0,2	5,3			4,2	9,3	1,3
Hauptschul-abschluss	28,2	8,6	15,2	29,1	21,3	11,5	19,8	69,3	31,9
Realschul-abschluss	25,3	31,4	66,4	61,7	22,1	9,9	36,2	9,0	31,5
Fachhochschul-reife	11,0	5,5	4,8	0,7	5,4	4,3	30,4	0,9	12,2
Abitur	18,5	24,2	4,9	0,9	8,8	5,4	6,3	4,4	5,5
Hochschulab-schluss	13,8	26,0	8,4		42,3	68,0	3,1	2,3	15,8
sonstiger Abschluss	0,7	2,5	0,1	2,3	0,1	0,9		4,8	1,8

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien	Gesamt
ohne Abschluss	1,9	0,5	1,7	0,5	5,7	7,1	1,3
Hauptschulabschluss	20,3	15,7	16,5	24,6	36,3	72,9	31,9
Realschulabschluss	24,3	18,2	62,2	43,2	44,5	11,8	31,5
Fachhochschulreife	6,3	3,6	5,1	9,0	3,1	1,4	12,2
Abitur	10,2	17,5	1,3	12,7	5,7	1,1	5,5
Hochschulabschluss	33,7	42,9	11,3	9,1	3,2		15,8
sonstiger Abschluss	3,3	1,6	1,9	0,9	1,5	5,7	1,8

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
ohne Abschluss		1,9	1,9	0,5	3,1	6,0	1,3
Hauptschulabschluss	31,8	17,9	34,2	15,8	43,1	84,4	31,9
Realschulabschluss	16,6	8,5	31,2	37,5	33,1	5,2	31,5
Fachhochschulreife	7,2	14,5	16,7	23,1	10,7	2,5	12,2
Abitur	8,3	13,2	0,2	11,9	7,4	1,9	5,5
Hochschulabschluss	35,8	43,0	14,2	11,1			15,8
sonstiger Abschluss	0,3	1,0	1,6	0,1	2,6		1,8

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalte	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
ohne Abschluss			0,8	7,5	17,3	3,9	1,5	1,3
Hauptschulabschluss	27,2	53,6	16,4	54,7	69,2	23,8	33,6	31,9
Realschulabschluss	28,7	31,6	19,7	21,5	11,7	48,0	35,7	31,5
Fachhochschulreife	15,4	2,1	42,2	2,7	1,8	5,4	8,0	12,2
Abitur	9,1	0,8	6,9	4,6		1,3	3,8	5,5
Hochschulabschluss	19,6	10,9	14,0	9,0		14,6	12,9	15,8
sonstiger Abschluss		1,0		0,0		3,0	4,5	1,8

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,66	0,00

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 24: Sozioökonomischer Status/ Berufsprestige nach Teilgruppen - in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsolidierer	Anspruchsvolle Konsolidierer	Häusliche Konsolidierer	Einfach-funktionale Konsolidierer	Gesamt
unteres Tertil	13,4	9,5	18,9	14,7	3,5	2,9	14,5	15,4	8,3
mittleres Tertil	77,9	46,2	56,6	57,6	48,1	39,2	70,4	67,3	40,1
oberes Tertil	6,4	34,0	13,9	1,8	43,7	55,8	6,8	2,4	11,5
arbeitslos			2,0	25,9	1,1	0,6	5,5	10,5	3,3
Renten-empfänger									31,6
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	2,3	10,3	8,6		3,6	1,5	2,8	4,4	5,2

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	Gesamt
unteres Tertil	2,6	2,2	12,4	9,1	17,3	19,4	8,3
mittleres Tertil	79,9	55,7	61,0	42,8	44,3	45,6	40,1
oberes Tertil	16,9	32,0	12,7	12,6	7,7	0,9	11,5
arbeitslos	0,1	0,2	5,8	0,7	3,6	16,7	3,3
Rentenempfänger	0,2	1,3	1,7	14,9	14,3	11,8	31,6
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	0,4	8,6	6,4	19,9	12,8	5,6	5,2

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
unteres Tertil	4,3	3,8	11,2	8,5	13,1	9,5	8,3
mittleres Tertil	48,4	23,4	39,2	43,1	34,6	44,3	40,1
oberes Tertil	40,1	46,9	12,6	8,4	8,0		11,5
arbeitslos	3,2	0,3	4,7	3,0	7,9	11,3	3,3
Rentenempfänger	4,2	18,3	27,0	28,2	27,5	27,6	31,6
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig		7,3	5,4	8,8	8,9	7,3	5,2

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalte	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
unteres Tertil				0,3		9,1	17,3	8,3
mittleres Tertil		0,6	2,2	1,5	4,8	50,6	46,2	40,1
oberes Tertil	7,6	0,5		0,4		14,8	10,2	11,5
arbeitslos				0,2		3,9	3,7	3,3
Rentenempfänger	92,4	98,4	97,2	96,1	95,2	11,5	19,1	31,6
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig		0,4	0,6	1,5		10,1	3,5	5,2

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,68	0,00

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 25: Haushaltsstruktur der Familien - gefilterte Ergebnisse in %

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	Gesamt
Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren	77,7	52,3	69,8	12,2	14,4	49,7	46,2
Familien mit Kindern unter und über 16 Jahren	10,3	9,0	13,5	9,4	14,0	16,5	12,1
Familien mit Kindern älter als 16 Jahre	12,0	38,7	16,7	78,4	71,6	33,7	41,9
			Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient			0,52			0,00	

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 26: Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände der Familien - gefilterte Ergebnisse in Jahren

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	Gesamt
Alter	36,4	40,4	38,3	53,5	51,8	45,7	44,2
			Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient			0,53			0,00	

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 27: Wohnverhältnis - in %

	in %
Eigentümer	41,3
Mieter	58,7

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 28: Durchschnittliche Wohnfläche nach Teilgruppen - in qm

	Mittelwert (qm)
Junge Dynamische	62,4
Junge Anspruchsvolle	68,2
Junge Häusliche	59,3
Junge Einfach-funktionale	47,6
Dynamische Konsolidierer	77,4
Anspruchsvolle Konsolidierer	76,3
Häusliche Konsolidierer	72,2
Einfach-funktionale Konsolidierer	66,9
Dynamische Familien	106,9
Anspruchsvolle Familien	112,8
Häusliche Familien	93,6
Konventionell-situierte Familien	121,7
Solide-bescheidene Familien	105,5
Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	93,1
Dynamische Mid-Ager	75,6
Anspruchsvolle Mid-Ager	83,2
Häusliche Mid-Ager	92,2
Konventionell-situierte Mid-Ager	86,1
Solide-bescheidene Mid-Ager	67,2
Einfach-funktionale Mid-Ager	63,5
Anspruchsvolle Senioren	69,1
Häusliche Senioren	73,9
Konventionell-situierte Senioren	78,6
Solide-bescheidene Senioren	48,6
Einfach-funktionale Senioren	63,3
Mehr-Generationenhaushalt	118,1
sonstige Alleinerziehende	74,5
Gesamt	84,9

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 29: Wohnungstyp nach Teilgruppen - in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsoli-dierer	Anspruchs-volle Konsoli-dierer	Häusliche Konsoli-dierer	Einfach-funktionale Konsoli-dierer	Gesamt
Eigentum	13,7	15,1	18,2		20,9	27,1	25,8	15,9	41,3
Miethaus	22,6	20,5	16,5	14,7	17,1	16,1	9,2	12,4	11,0
Mietwohnung unter 60 qm	34,5	41,2	42,6	73,5	28,3	22,7	30,3	21,5	19,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	13,1	6,8	16,2	9,8	13,1	16,7	20,6	29,0	14,5
Mietwohnung 80 qm und mehr	11,1	10,0	2,2		13,7	9,6	8,5	5,8	8,1
sonstige Wohnformen	5,0	6,4	4,3	2,0	6,9	7,8	5,6	15,4	5,7

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Allein-erziehende	Gesamt
Eigentum	56,4	58,4	44,1	77,2	52,1	38,1	41,3
Miethaus	13,3	5,4	12,7	5,6	8,8	9,2	11,0
Mietwohnung unter 60 qm	7,2	5,2	9,5	0,3	4,2	8,3	19,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	9,9	5,6	18,0	6,9	13,1	24,4	14,5
Mietwohnung 80 qm und mehr	10,2	14,8	10,2	8,1	13,6	17,9	8,1
sonstige Wohnformen	3,0	10,6	5,5	1,9	8,2	2,1	5,7

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
Eigentum	33,1	37,3	44,1	47,3	31,2	29,5	41,3
Miethaus	3,6	16,5	10,5	10,3	3,6	6,1	11,0
Mietwohnung unter 60 qm	34,0	17,0	20,9	13,1	37,0	43,3	19,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	4,9	11,6	12,8	18,8	10,8	6,8	14,5
Mietwohnung 80 qm und mehr	13,7	6,3	6,6	8,2	6,7	6,2	8,1
sonstige Wohnformen	10,7	11,3	5,1	2,3	10,7	8,1	5,7

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalt	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
Eigentum	48,5	37,7	44,4	23,2	23,4	66,9	41,5	41,3
Miethaus	5,9	11,7	6,4	9,1	9,2	8,9	9,9	11,0
Mietwohnung unter 60 qm	27,4	24,4	25,6	52,5	45,7	7,3	20,1	19,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm		17,4	16,9	4,0	14,4	4,8	16,2	14,5
Mietwohnung 80 qm und mehr	3,7	4,5	5,3		3,4	11,3	7,9	8,1
sonstige Wohnformen	14,5	4,3	1,4	11,2	3,9	0,8	4,4	5,7

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,41	0,00

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 30: Bewertung des baulichen Zustands nach Teilgruppen - in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsoli-dierer	Anspruchs volle Konsoli-dierer	Häusliche Konsoli-dierer	Einfach-funktionale Konsoli-dierer	Gesamt
in gutem Zustand	44,1	64,4	53,8	56,3	62,8	58,8	64,6	63,0	63,9
teilweise renovierungs-bedürftig	54,4	27,3	36,7	27,6	31,9	41,2	28,2	25,7	31,6
ganz renovierungs-bedürftig	1,5	8,3	9,5	15,1	5,3		6,1	10,8	4,3
abbruchreif				1,0			1,1	0,5	0,2

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Allein-erziehende	Gesamt
in gutem Zustand	65,2	64,5	58,4	72,7	70,8	51,6	63,9
teilweise renovierungs-bedürftig	32,1	29,6	35,1	26,6	27,7	43,4	31,6
ganz renovierungs-bedürftig	2,4	5,9	5,9	0,7	1,3	5,0	4,3
abbruchreif	0,3		0,5		0,2		0,2

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
in gutem Zustand	56,6	65,1	44,5	73,8	72,7	42,5	63,9
teilweise renovierungs-bedürftig	40,0	28,6	42,1	24,6	24,6	50,1	31,6
ganz renovierungs-bedürftig	2,1	6,3	13,0	1,6	2,6	7,4	4,3
abbruchreif	1,3		0,3		0,1		0,2

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalt	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
in gutem Zustand	63,4	42,5	73,8	74,8	48,9	61,9	55,5	63,9
teilweise renovierungs-bedürftig	35,0	49,2	24,4	22,7	34,6	32,5	37,9	31,6
ganz renovierungs-bedürftig	1,6	8,3	1,7	2,4	7,9	4,7	6,1	4,3
abbruchreif					8,6	0,9	0,4	0,2

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,25	0,00

Quelle: SOEP 1990, 1995; eigene Berechnung

Tabelle 31: Varianzverhältnis Alter

	Wert
sigma_u	0,147
sigma_e	0,245
θ	0,37

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 32: Koeffizienten des Logit-Modells (FE) - Kommunikativ-dynamisch

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds ratio
Wechsel des Wohnkonzeptes	0,34	1,41
Lebensphase unter 30 Jahren	1,97**	7,15
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahren	1,37**	3,93
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahren	0,60**	1,82
Kinder bis zu 16 Jahren	-0,14**	0,87
Kinder über 16 Jahren	-0,53**	0,59
Haushaltsgröße	-0,26**	0,77
Kaufkraftabnahmen von 25%	0,02	1,02
Kaufkraftzunahmen von 25%	0,18**	1,20
Geburt des ersten Kindes	-0,30*	0,74
Geburt weiterer Kinder	0,15*	0,86
Zusammenzug	0,73**	2,08
Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus	0,59	1,80
Trennung/ Scheidung	-0,01	0,99
Todesfall (Ehe-)Partner	-0,13	0,88
Zufriedenheit mit der Wohnung[5]	0,12**	1,13

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[5] 1 = höchste Zufriedenheit bis 10 = niedrigste Zufriedenheit.

Tabelle 33: Koeffizienten des Logit-Modells (FE) - Anspruchsvoll

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds ratio
Wechsel des Wohnkonzeptes	0,28	1,32
Lebensphase unter 30 Jahren	1,62*	5,05
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahren	0,99*	2,69
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahren	0,38*	1,46
Kinder bis zu 16 Jahren	0,31*	1,36
Kinder über 16 Jahren	-0,27	0,76
Haushaltsgröße	-0,31*	0,73
Kaufkraftabnahmen von 25%	-0,22	0,80
Kaufkraftzunahmen von 25%	-0,26*	0,77
Geburt des ersten Kindes	-0,21*	0,81
Geburt weiterer Kinder	0,18*	1,20
Zusammenzug	0,98	2,66
Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus	0,51	1,66
Trennung/ Scheidung	0,72	2,05
Todesfall (Ehe-)Partner	0,08	1,08
Zufriedenheit mit der Wohnung[6]	0,51**	1,67

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[6] 1 = höchste Zufriedenheit bis 10 = niedrigste Zufriedenheit.

Tabelle 34: Koeffizienten des Logit-Modells (FE) - Häuslich-familiär

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Koeffizienten	Odds ratio
Wechsel des Wohnkonzeptes	-0,22	0,80
Lebensphase unter 30 Jahren	1,36**	3,89
Lebensphase 30 bis unter 45 Jahren	1,02**	2,76
Lebensphase 45 bis unter 65 Jahren	0,29	1,34
Kinder bis zu 16 Jahren	0,37**	1,45
Kinder über 16 Jahren	-0,29	0,75
Haushaltsgröße	-0,20**	0,82
Kaufkraftabnahmen von 25%	-0,05	0,95
Kaufkraftzunahmen von 25%	-0,02	0,98
Geburt des ersten Kindes	-0,06	0,94
Geburt weiterer Kinder	0,23**	1,26
Zusammenzug	0,39**	1,47
Auszug eines Kindes aus dem Elternhaus	0,08	1,08
Trennung/ Scheidung	1,13	3,10
Todesfall (Ehe-)Partner	-0,04	0,96
Zufriedenheit mit der Wohnung[7]	0,42**	1,52

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 35: Kaplan-Meier-Schätzung der Verweildauer im Wohnkonzept

Verweildauer	Überlebensfunktion
0	1,0
5	1,0
10	0,93
15	0,81

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 36: Wilcoxon-Test nach Wohnkonzept

	Wert
chi2(5)	250.138
Prob > chi²	0,00

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[7] 1 = höchste Zufriedenheit bis 10 = niedrigste Zufriedenheit.

Tabelle 37: Haushaltstyp nach Wechsel des Wohnkonzeptes - gefilterte Ergebnisse in %

	Wechsel kommunikativ-dynamisch/ anspruchs-voll	Wechsel kommunikativ-dynamisch/ häuslich-familiär	Wechsel häuslich-familiär/ anspruchsvoll	Wechsel anspruchs-voll/ konventionell-situiert	Wechsel konventionell-situiert/ solide-bescheiden
Singles/ Paare zwischen 18 und unter 30 Jahren	0,4	2,0	2,1		
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	10,3	9,7	11,0	1,1	0,4
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	6,9	7,0	21,1	10,0	4,2
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	1,6	3,4	20,9	5,4	13,2
Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren	5,7	3,7	5,1	1,2	
Familien mit Kindern unter und über 16 Jahren	8,1	4,4	20,8	5,0	5,3
Familien mit Kindern über 16 Jahren	4,5	4,6	22,3	6,4	5,7
Alleinerziehende	2,4	4,6	14,8	4,6	3,2
Mehr-Generationen-haushalt	2,0	1,2	14,6	5,9	0,9
Gesamt	4,9	5,0	16,5	5,5	5,0

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 38: Kaufkraft nach Wechsel des Wohnkonzeptes - gefilterte Ergebnisse in %

	Wechsel kommunikativ-dynamisch/ anspruchs-voll	Wechsel kommunikativ-dynamisch/ häuslich-familiär	Wechsel häuslich-familiär/ anspruchsvoll	Wechsel anspruchs-voll/ konven-tionell-situiert	Wechsel konventionell-situiert/ solide-bescheiden
niedrige Kaufkraft	3,7	12,5	6,6	1,8	8,6
mittlere Kaufkraft	4,8	4,5	17,8	3,8	5,2
gehobene/ hohe Kaufkraft	6,0	3,9	15,2	15,2	2,1
Gesamt	4,9	5,0	16,5	5,5	5,0

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 39: Median der Umziehenden - in Jahren

	Minimum	Maximum	Median
Verweildauer	3	51	21

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 40: durchschnittliche Verweildauer der Umziehenden nach Wohnepisoden - in Jahren

	Mittelwert
Wohnepisode 1	14,39
Wohnepisode 2	8,32
Wohnepisode 3	7,22

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 41: Wilcoxon-Test nach Haushaltstyp

	Wert
chi² (9)	205.000
Prob > chi²	0,00

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 42: Überlebensfunktion nach Teilgruppen der unter 30-jährigen Singles oder Paare - gefilterte Ergebnisse in Jahren

	25%	50%	75%
Junge Dynamische	3	4	6
Junge Anspruchsvolle	3	4	6
Junge Häusliche	3	4	7
Junge Einfach-funktionale	3	4	7

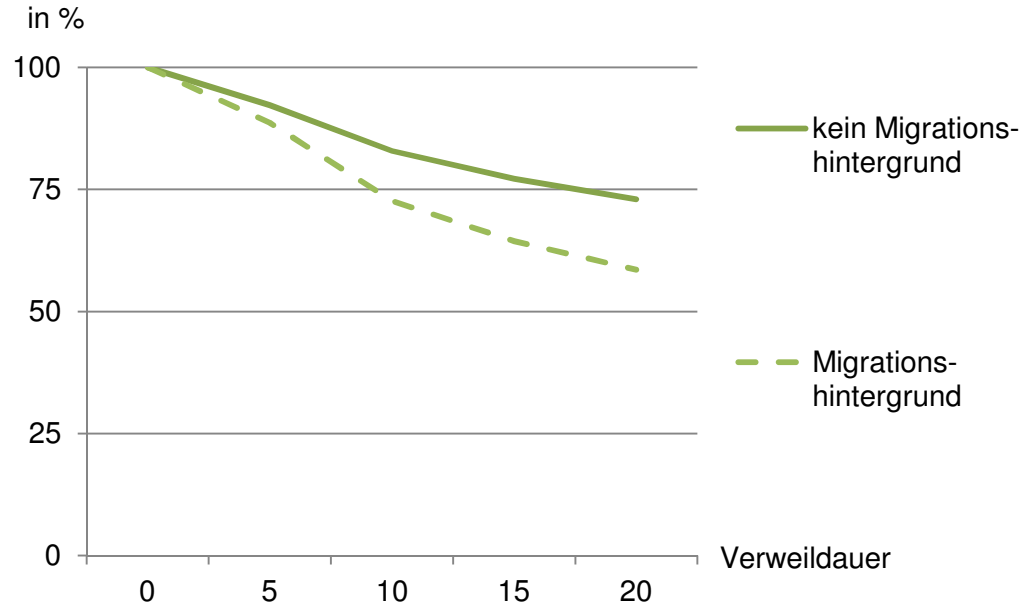
Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 43: Wilcoxon-Test nach Teilgruppen

	Wert
chi² (26)	256.000
Prob > chi²	0,00

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Abbildung 1: Überlebensfunktion nach Migrationshintergrund[8]



Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[8] Die teilgruppenspezifische Verweildauer bezieht sich auf die Zugehörigkeit zu einer Teilgruppe nach dem Wohnungswechsel.

Tabelle 44: Log-Rank-Test nach Migrationshintergrund

	Wert
chi² (1)	29.573
Prob > chi²	0,00

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 45: Mobilität der Haushalte mit Migrationshintergrund nach Haushaltstyp - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohnungswechsel	kein Wohnungswechsel
Singles/ Paare zwischen 18 und unter 30 Jahren	28,5	71,5
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	18,5	81,5
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	5,5	94,5
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	3,6	96,4
Familien mit Kindern bis zu 16 Jahren	13,3	86,7
Familien mit Kindern unter und über 16 Jahren	6,6	93,4
Familien mit Kindern über 16 Jahren	5,5	94,5
Alleinerziehende	11,0	87,0
Mehr-Generationen-haushalt	5,2	94,8
Gesamt	10,0	90,0

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 46: Wohnpfade der Umziehenden - gefilterte Ergebnisse in %

	in %
Aufstieg (Miete)	13,8
laterale Mobilität (Miete)	34,8
Abstieg (Miete)	8,2
Aufstieg (Eigentum)	2,4
laterale Mobilität (Eigentum)	4,1
Abstieg (Eigentum)	0,7
Auflösung Eigentum	4,9
Eigentumserwerb	13,1
sonstige Wohnformen	18,1
Gesamt	100

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 47: Durchschnittliche Verweildauer nach Wohnpfaden - gefilterte Ergebnisse in Jahren

	Mittelwert	Standardabweichung
Aufstieg (Miete)	10,8	9,0
laterale Mobilität (Miete)	8,8	10,8
Abstieg (Miete)	16,1	14,0
Aufstieg (Eigentum)	15,5	16,9
laterale Mobilität (Eigentum)	18,3	15,5
Abstieg (Eigentum)	27,9	12,7
Auflösung Eigentum	20,8	18,4
Eigentumserwerb	11,3	8,6
sonstige Wohnformen	11,9	12,8
Gesamt	11,8	12,4

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 48: Wohnpfade nach Teilgruppen - gefilterte Ergebnisse in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsolidierer	Anspruchs-volle Konsolidierer	Häusliche Konsolidierer	Einfach-funktionale Konsolidierer	Gesamt
Aufstieg (Miete)	26,1	32,9	28,7	25,3	41,0	19,1	19,7	24,1	13,8
laterale Mobilität (Miete)	33,7	25,4	27,1	35,8	19,2	22,5	24,9	32,1	34,8
Abstieg (Miete)	10,8	7,9	4,5	19,2	13,0		1,1	18,1	8,2
Aufstieg (Eigentum)	0,7		3,4		2,1	4,4	2,8	0,6	2,4
laterale Mobilität (Eigentum)	1,3		3,1		1,7	4,4	2,4	1,4	4,1
Abstieg (Eigentum)									0,7
Auflösung Eigentum	0,1		1,6			5,5	1,6		4,9
Eigentums-erwerb	13,2	15,8	13,1		10,6	27,2	24,5	9,3	13,1
sonstige Wohnformen	14,2	18,0	18,5	19,9	12,2	17,5	23,0	14,4	18,1

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Allein-erziehende	Gesamt
Aufstieg (Miete)	12,1	14,5	24,2	2,4	9,4	16,6	13,8
laterale Mobilität (Miete)	18,6	11,1	16,3	7,7	19,4	35,2	34,8
Abstieg (Miete)	2,0	1,4	3,9	11,7	23,4	21,9	8,2
Aufstieg (Eigentum)	3,2	8,5	2,2	4,8		1,9	2,4
laterale Mobilität (Eigentum)	9,7	11,7	5,9	19,5	4,2	2,3	4,1
Abstieg (Eigentum)	1,6	4,4		14,5	4,1		0,7
Auflösung Eigentum	7,3	4,9	1,5	11,5	14,1	6,4	4,9
Eigentumserwerb	30,5	33,1	27,5	19,6	17,1	10,7	13,1
sonstige Wohnformen	15,0	10,4	18,4	8,2	8,3	5,0	18,1

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
Aufstieg (Miete)	2,4	5,3	29,4	17,4	12,3	11,2	13,8
laterale Mobilität (Miete)	49,4	25,7	24,7	18,7	53,2	49,1	34,8
Abstieg (Miete)	7,4	6,8	21,0	15,5	24,6	29,8	8,2
Aufstieg (Eigentum)							2,4
laterale Mobilität (Eigentum)	3,2	13,9	0,8	8,8	1,6	0,6	4,1
Abstieg (Eigentum)		6,4		10,5			0,7
Auflösung Eigentum	3,4	3,7		15,3			4,9
Eigentumserwerb	24,6	31,3	8,6	10,5	4,9	4,9	13,1
sonstige Wohnformen	9,6	6,8	15,5	3,3	3,4	4,4	18,1

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalte	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
Aufstieg (Miete)	12,5	4,0	7,7	4,9		23,6	4,7	13,8
laterale Mobilität (Miete)	22,1	62,9	22,8	33,9	35,2	19,2	67,2	34,8
Abstieg (Miete)	18,9	7,9	17,6	37,9	47,8	15,2	3,4	8,2
Aufstieg (Eigentum)	0,9					2,6	0,1	2,4
laterale Mobilität (Eigentum)	4,1		5,3			3,2	1,5	4,1
Abstieg (Eigentum)	3,6		3,8	1,9		0,6		0,7
Auflösung Eigentum	12,2	5,0	15,7	5,1		4,8	1,8	4,9
Eigentumserwerb	9,4	0,4	7,3	0,3		17,2	2,6	13,1
sonstige Wohnformen	16,4	19,9	19,8	16,0	17,0	13,6	18,8	18,1

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 49: Überlebensfunktion erstmaliger Eigentumserwerb nach Familientypen - gefilterte Ergebnisse in %

Verweildauer	Dynamische Familien	Anspruchsvolle Familien	Häusliche Familien
0	100,0	100,0	100,0
5	96,2	99,3	98,1
10	75,3	68,3	80,7
15	56,3	33,2	59,3
20	32,9	28,5	41,1

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 50: Korrelationsmatrix der Wohnpfade - gefilterte Ergebnisse[9]

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Eigentum nachher	Miethaus nachher	Mietwohnung unter 60 qm nachher	Mietwohnung 60 bis unter 80 qm nachher	Mietwohnung 80 qm und mehr nachher
Eigentum aktuell	0,42**	-0,19**	-0,16**	-0,11**	-0,22**
Miethaus aktuell	0,21**	0,32**	-0,13**	0,15**	-0,16**
Mietwohnung unter 60 qm aktuell	-0,17**	-0,16**	0,32**	0,18**	-0,12**
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm aktuell	-0,16**	-0,19**	0,25**	0,27**	0,23**
Mietwohnung 80 qm und mehr aktuell	0,25**	-0,15**	-0,13**	0,24**	0,25**

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[9] Die Ausprägungen des Wohnungstyps vor und nach dem Wohnungswechsel gehen in dichtomisierter Form in die Korrelation ein.

Tabelle 51: Wohnzustände nach Teilgruppen - gefilterte Ergebnisse in %[10]

	Junge Dynamische	Junge Anspruchsvolle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsolidierer	Anspruchsvolle Konsolidierer	Häusliche Konsolidierer	Einfach-funktionale Konsolidierer	Gesamt
Mietwohnung unter 60 qm/ Mietwohnung unter 60 qm	35,4	36,5	26,9	41,3	2,9		4,2	15,2	18,4
Mietwohnung unter 60 qm/ Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	10,4	12,8	9,5	7,8	25,3	21,4	31,7	22,3	4,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Miet-wohnung unter 60 qm	1,6		1,1		7,6		4,1	9,2	3,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Miet-wohnung 60 bis unter 80 qm	9,6	7,4	9,3		7,2	18,1	1,8	8,1	6,1
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Miet-wohnung 80 qm und mehr		4,3	1,0		0,8	9,8	3,2		3,5
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Mietwohnung 60 und unter 80 qm	0,5				1,8			3,8	1,3
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Mietwohnung 80 qm und mehr	1,6		2,2		4,8	9,3	3,9		3,2
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Eigentum	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	6,1	2,1	0,3	3,3
Miethaus/ Miethaus	10,8	9,5	11,0		9,8	3,2	6,4	3,5	6,2
Miethaus/ Eigentum	0,5	0,0	0,8	0,0	8,5	1,3	0,9	0,0	4,2
Eigentum/ Eigentum	2,0	0,0	6,5	0,0	3,8	8,8	5,2	2,0	7,2
Sonstiges	27,5	29,5	31,7	50,7	26,7	22,0	36,5	36,0	38,9

[10] Aufgrund zu geringer Fallzahlen wird an dieser Stelle auf die Darstellung der teilgruppenspezifischen Wohnzustände der Seniorengruppen verzichtet.

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Allein-erziehende	Gesamt
Mietwohnung unter 60 qm/ Mietwohnung unter 60 qm							18,4
Mietwohnung unter 60 qm/ Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	11,2	6,7	12,2		1,9	15,3	4,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Miet-wohnung unter 60 qm							3,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Miet-wohnung 60 bis unter 80 qm	4,1	1,5	4,7		14,5	15,3	6,1
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Miet-wohnung 80 qm und mehr	5,7	14,5	15,0		4,7	5,3	3,5
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Mietwohnung 60 und unter 80 qm			1,1	0,2	12,3	9,2	1,3
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Mietwohnung 80 qm und mehr	6,4	4,5	2,5	1,6	6,7	2,9	3,2
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Eigentum	7,5	9,9	3,5	1,1	3,4	7,8	3,3
Miethaus/ Miethaus	8,6	0,7	7,3		4,5	9,1	6,2
Miethaus/ Eigentum	8,1	23,1	11,8	5,0	10,1	3,1	4,2
Eigentum/ Eigentum	14,5	24,6	8,1	38,8	8,3	4,2	7,2
Sonstiges	33,9	14,5	33,8	53,3	33,6	28,1	38,9

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
Mietwohnung unter 60 qm/ Mietwohnung unter 60 qm	13,7	6,9	18,8		22,3	29,6	18,4
Mietwohnung unter 60 qm/ Mietwohnung 60 bis unter 80 qm		15,0	9,8	1,6	6,6	2,6	4,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Mietwohnung unter 60 qm	3,7		10,5	6,1	17,1	8,4	3,3
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	11,3	16,9	13,9	8,0	5,8	3,2	6,1
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm/ Mietwohnung 80 qm und mehr	1,5	0,5	0,2		0,4		3,5
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Mietwohnung 60 und unter 80 qm	0,3		2,3	3,7	11,9	8,5	1,3
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Mietwohnung 80 qm und mehr	2,1	2,1	0,7	0,4	2,2	1,7	3,2
Mietwohnung 80 qm und mehr/ Eigentum	19,2	3,6	0,8	3,9	0,6	1,9	3,3
Miethaus/ Miethaus	3,0	2,6	3,3	2,2	1,9	2,2	6,2
Miethaus/ Eigentum	5,7	1,3	0,6	4,1	1,4	2,5	4,2
Eigentum/ Eigentum	3,2	20,3	0,8	19,3	1,6	0,6	7,2
Sonstiges	36,3	30,8	38,3	50,8	28,2	38,9	38,9

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 52: Umzugsketten nach Haushaltstyp - gefilterte Ergebnisse in %[11]

	Singles/ Paare zwischen 18 und unter 30 Jahren	Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien	Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
Aufstieg (Miete)/ Aufstieg (Miete)		1,8			14,1		62,4	5,6
Aufstieg (Miete)/ Eigentum			11,0	1,4	12,6	1,8		5,5
Aufstieg (Miete)/ laterale Mobilität (Miete)	2,0	8,5	32,7	2,2	11,5	3,1		11,9
Aufstieg (Miete)/ Abstieg (Miete)	16,4	9,1	11,1		1,6	29,4		8,3
laterale Mobilität (Miete)/ Aufstieg (Miete)	10,1	13,5	6,0	1,6	4,4	0,8		5,0
laterale Mobilität (Miete)/ laterale Mobilität (Miete)	42,7	32,5	19,6	49,4	39,2	34,3	13,7	34,6
laterale Mobilität (Miete)/ Abstieg (Miete)	10,3	19,7	7,9	15,0	1,2	8,3	24,0	8,7
Abstieg (Miete)/ Abstieg (Miete)		5,8		3,6	0,1	1,4		1,8
Abstieg (Miete)/ laterale Mobilität (Miete)	3,1	2,3	6,1	19,0	1,5			3,7
Abstieg (Miete)/ Aufstieg (Miete)	15,5	3,9			0,9	19,6		4,0
Eigentum/ Eigentum		2,8	5,7	7,8	12,9	1,2		11,0

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[11] Der Haushaltstyp bezieht sich auf den Zeitpunkt des weiteren Wohnungswechsels.

Tabelle 53: Wohnlage nach Teilgruppen - in %[12]

	Dynamische unter 45-Jährige	Anspruchs-volle unter 45-Jährige	Häusliche unter 45-Jährige	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Gesamt
städtische Zentren	17,8	4,2	0,1	12,4	7,0	10,0	3,1	8,7	8,0
verdichtetes Wohnen	33,1	33,4	12,1	15,0	10,8	15,2	23,5	20,6	24,2
Wohnen in städtischen Randlagen	39,5	34,3	40,2	37,7	33,4	33,3	32,6	34,7	31,8
ländliche Zentren	4,2	0,9	4,8	4,5	9,4	13,4	2,0	8,3	7,8
Ferien-gebiete	0,6			0,4				2,8	2,8
ländliche Gebiete	4,6	27,1	42,7	29,9	39,3	28,3	38,8	24,9	26,3

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Gesamt
städtische Zentren	5,7	7,0	7,8	5,2	8,3	8,0
verdichtetes Wohnen	31,3	49,8	21,4	15,1	26,0	24,2
Wohnen in städtischen Randlagen	23,6	15,8	31,4	39,1	32,3	31,8
ländliche Zentren	7,7	5,0	17,8	2,7	6,6	7,8
Feriengebiete	8,4	0,9	1,3		0,1	2,8
ländliche Gebiete	23,3	21,5	20,8	37,9	26,6	26,3

[12] Aufgrund zu geringer Fallzahlen sind 1) die Teilgruppen der unter 45-jährigen Singles oder Paare und 2) die Gruppen der Einfach-funktionalen zusammengefasst worden.

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Einfach-Funktionale	Sonstige	Gesamt
städtische Zentren	6,7	4,8	5,1	10,8	4,0	13,0	10,8	14,8	8,0
verdichtetes Wohnen	30,9	22,8	22,6	25,8	22,4	20,5	27,6	28,3	24,2
Wohnen in städtischen Randlagen	35,7	24,7	24,9	33,9	39,1	21,7	33,8	25,7	31,8
ländliche Zentren	8,4	15,6	17,4	5,3	11,0	9,7	4,4	3,8	7,8
Ferien-gebiete	0,4	2,3	3,3	1,7	6,3	10,1	2,0	1,7	2,8
ländliche Gebiete	18,2	29,8	27,4	22,5	17,1	25,1	21,4	25,8	26,3

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,362	0,000

Quelle: SOEP 2004, eigene Berechnung

Tabelle 54: Nachbarschaft[13] nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Etablierte	13,8	13,0	11,0	18,1	13,2	6,6	12,6
Postmaterielle	20,5	16,4	8,9	11,3	6,5	9,6	12,2
Moderne Performer	9,3	17,6	7,3	8,8	9,5	3,3	9,3
Konservative	1,9	5,4	1,4	9,9	4,5	1,3	4,1
Traditions-verwurzelte	9,6	11,3	15,4	19,8	25,0	15,6	16,1
DDR-Nostalgischen	6,5	1,5	8,2	0,2	3,5	9,5	4,9
Bürgerliche Mitte	13,9	20,2	23,6	16,7	15,4	18,4	18,0
Konsum-Materialisten	7,6	6,6	8,1	9,2	10,2	14,4	9,4
Hedonisten	6,2	4,5	8,4	5,1	7,3	14,4	7,7
Experimenta-listen	10,5	4,0	7,7	1,1	5,1	6,7	5,9
		Wert			**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient		0,314			0,000		

Quelle: SOEP 2004, eigene Berechnung

[13] Vgl. zur Erläuterung der Sinus-Milieus Tabelle 55 im Anhang A.

Tabelle 55: Darstellung der Sinus-Milieus - Auszug

Darstellung der Sinus-Milieus
• **Etablierte (Sinus B1):** „Das selbstbewusste Establishment: Erfolgs-Ethik, Machbarkeitsdenken und ausgeprägte Exklusivitätsansprüche.“
• **Postmaterielle (Sinus B12):** „Das aufgeklärte Nach-68-er Milieu: Liberale Grundhaltung, postmaterielle Werte und intellektuelle Interessen.”
• **Moderne Performer (Sinus C12):** „Die junge, unkonventionelle Leistungselite: intensives Leben – beruflich und privat, Multi-Optionalität, Flexibilität und Multimedia-Begeisterung.“
• **Konservative (Sinus A12):** „Das alte deutsche Bildungsbürgertum: konservative Kulturkritik, humanistisch geprägte Pflichtauffassung und gepflegte Umgangsformen.“
• **Traditionsverwurzelte (Sinus A23):** „Die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegsgeneration: Verwurzelt in der kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur.“
• **DDR-Nostalgische (Sinus AB2):** „Die resignierten Wende-Verlierer: Festhalten an preußischen Tugenden und altsozialistischen Vorstellungen von Gerechtigkeit und Solidarität.”
• **Bürgerliche Mitte (Sinus B2):** „Der statusorientierte moderne Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, nach gesicherten und harmonischen Verhältnissen.“
• **Konsum-Materialisten (Sinus B3):** „Die stark materialistisch geprägte Unterschicht: Anschluss halten an die Konsum-Standards der breiten Mitte als Kompensationsversuch sozialer Benachteiligungen.“
• **Hedonisten (Sinus BC3):** „Die Spaß-orientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht: Verweigerung von Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft.“
• **Experimentalisten (Sinus C2):** „Die extrem individualistische neue Bohème: Ungehinderte Spontaneität, Leben in Widersprüchen, Selbstverständnis als Lifestyle-Avantgarde.“

Quelle: Auszug Goebel; Gerstenberg; Spieß; Witte, S. 28ff.

Tabelle 56: Mobilitätstyp nach Teilgruppen - in %

	Junge Dynamische	Junge Anspruchs-volle	Junge Häusliche	Junge Einfach-funktionale	Dynamische Konsolidierer	Anspruchs-volle Konsolidierer	Häusliche Konsoli-dierer	Einfach-funktionale Konsoli-dierer	Gesamt
normale Wechsler	64,1	71,6	74,9	69,3	64,7	61,9	76,6	77,8	80,6
Mehrfach-wechsler	35,9	28,4	25,1	30,7	35,3	38,1	23,4	22,2	19,4

	Dynamische Familien	Anspruchs-volle Familien	Häusliche Familien	Konventionell-situierte Familien	Solide-bescheidene Familien	Einfach-funktionale Familien/ Allein-erziehende	Gesamt
normale Wechsler	77,5	79,1	81,7	88,0	83,4	76,9	80,6
Mehrfachwechsler	22,5	20,9	18,3	12,0	16,6	23,1	19,4

	Dynamische Mid-Ager	Anspruchsvolle Mid-Ager	Häusliche Mid-Ager	Konventionell-situierte Mid-Ager	Solide-bescheidene Mid-Ager	Einfach-funktionale Mid-Ager	Gesamt
normale Wechsler	86,3	82,3	94,5	99,2	90,1	83,6	80,6
Mehrfachwechsler	13,7	17,7	5,5	0,8	9,9	16,4	19,4

	Anspruchs-volle Senioren	Häusliche Senioren	Konventionell-situierte Senioren	Solide-bescheidene Senioren	Einfach-funktionale Senioren	Mehr-Generationen-haushalte	sonstige Alleinerziehende	Gesamt
normale Wechsler	97,8	89,3	98,1	94,8	100,0	96,2	64,3	80,6
Mehrfachwechsler	2,2	10,7	1,9	5,2		3,8	35,7	19,4

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 57: Korrelationsmatrix zwischen Umzugsgründen und Mobilitätstyp

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Mobilitätstyp[14]
Eigentumserwerb	-0,323**
Wohnung zu klein	-0,119**
Wohnung zu groß	-0,110**
schlechte Ausstattung	-0,124**
schlechte Lage	-0,155**
schlechtes Umfeld	-0,118**
berufliche Gründe	0,319**
familiäre Gründe	-0,345**
Trennung/ Scheidung	0,353**
Wohnkosten	0,285**

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[14] 0 = „normaler“ Wohnungswechsler; 1 = Mehrfachwechsler.

Tabelle 58: Umzugsgründe nach Wohnkonzept der Mehrfachwechsler - Mehrfachnennungen möglich in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Eigentumserwerb	5,2	2,5	6,4	3,8		0,8	4,2
Wohnung zu klein	13,8	21,1	21,1	6,0	17,5	23,4	14,7
Wohnung zu groß	1,6	3,0	4,1	3,8	2,1	2,2	2,6
schlechte Ausstattung	7,2	3,3	15,2	5,7	5,2	12,3	7,5
schlechte Lage	1,8	3,4	6,5	4,6	1,9	8,3	4,0
schlechtes Umfeld	7,4	2,3	7,0	13,5	3,4	12,2	5,1
Wohnkosten	8,9	8,2	12,9	8,4	15,4	22,8	17,5
berufliche Gründe	42,5	46,5	14,3		23,2	19,5	29,2
familiäre Gründe	32,2	32,2	53,7	44,7	44,2	33,5	30,2
Trennung/ Scheidung	9,7	7,3	5,1	1,0	3,5	10,5	9,1

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 59: Wohnungstyp der ersten Wohnepisode nach Umzugsverhalten - in %

	Immobile	normale Wohnungswechsler
Eigentum	46,8	23,4
Miethaus	10,0	13,2
Mietwohnung unter 60 qm	17,8	26,4
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm	13,3	19,3
Mietwohnung 80 qm und mehr	7,1	11,5
sonstige Wohnformen	4,9	6,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,367	0,000

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 60: Zusammenhangsmaß zwischen Mobilitätstyp und Wohnungstyp

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,160	0,000

Quelle: SOEP 1990, eigene Berechnung

Tabelle 61: Wohnpfade der Mehrfachwechsler - gefilterte Ergebnisse in %

	in %
Aufstieg (Miete)	18,5
laterale Mobilität (Miete)	35,7
Abstieg (Miete)	13,5
Aufstieg (Eigentum)	0,5
laterale Mobilität (Eigentum)	2,2
Abstieg (Eigentum)	0,3
Auflösung Eigentum	4,2
Eigentumserwerb	7,9
sonstige Wohnformen	17,1
Gesamt	100

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

Tabelle 62: Korrelationsmatrix der Wohnpfade der Mehrfachwechsler- gefilterte Ergebnisse[15]

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Eigen-tum nachher	Miethaus nachher	Mietwohnung unter 60 qm nachher	Mietwohnung 60 bis unter 80 qm nachher	Mietwohnung 80 qm und mehr nachher
Eigentum aktuell	0,20**	-0,04**	-0,07**	-0,07**	-0,09**
Miethaus aktuell	0,08**	0,16**	-0,11**	-0,05**	0,04**
Mietwohnung unter 60 qm aktuell	-0,15**	-0,14**	0,36**	0,02**	-0,04**
Mietwohnung 60 bis unter 80 qm aktuell	-0,04**	-0,01**	-0,08**	0,32**	-0,01**
Mietwohnung 80 qm und mehr aktuell	-0,04**	0,25**	-0,10**	-0,01**	0,24**

Quelle: SOEP 1990 bis 2007, eigene Berechnung

[15] Die Ausprägungen des Wohnungstyps vor und nach dem Wohnungswechsel gehen in dichtomisierter Form in die Korrelation ein.

Anhang B: Auswertungen auf Basis der Fallstudien

Tabelle 63: Faktorlösungen der Gesamtrelevanz

Komponentenmatrix	
Wohnung insgesamt	0,81
Wohngebäude insgesamt	0,86
Wohnumfeld insgesamt	0,80

Tabelle 64: Gewichtung der Dimension Wohnung

Zufriedenheit mit...	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
...der Größe Ihrer Wohnung?	0,08	0,03	0,05	0,18
...dem Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	0,17	0,03	0,10	0,32
… der Ausstattung Ihrer Wohnung?	0,22	0,08	0,15	0,50

Tabelle 65: Gewichtung der Dimension Wohngebäude

Zufriedenheit mit...	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
…der Fassaden-gestaltung?	0,15	0,05	0,10	0,35
...dem baulichen Zustand des Gebäudes?	0,14	0,02	0,08	0,28
...dem Zustand des Hauseingangs-bereiches und der Haustür?	0,07	0,06	0,06	0,23
…dem Zustand des Treppenhauses?	0,06	0,00	0,03	0,11
...den Sicherheitsvor-kehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,01	0,00	0,01	0,03

Tabelle 66: Gewichtung des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude

	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
Dimension Wohnung	0,31	0,11	0,21	0,63
Dimension Wohngebäude	0,22	0,03	0,13	0,37

Tabelle 67: Gewichtung der Dimension soziales Wohnumfeld

Zufriedenheit mit...	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
...der Hausgemein-schaft?	0,13	0,08	0,10	0,57
...der Nachbarschaft im Umfeld?	0,04	0,00	0,02	0,11
…dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,02	0,00	0,01	0,05
...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,02	0,00	0,01	0,07
...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,04	0,02	0,03	0,16
…dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,01	0,01	0,01	0,06

Tabelle 68: Gewichtung der Dimension sonstiges Wohnumfeld

Zufriedenheit mit...	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
…dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,03	0,03	0,03	0,10
…dem Angebot an Einkaufsmöglich-keiten?	0,01	0,00	0,01	0,02
…dem Angebot an Schulen und Kinder-gärten?	0,03	0,00	0,01	0,04
...dem Nutzwert der Außenflächen?	0,03	0,00	0,02	0,05
...den Spielmöglich-keiten für Kinder?	0,07	0,02	0,05	0,14
… der Verkehrs-belastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,23	0,15	0,19	0,56
…der Verkehrsinfra-struktur?	0,05	0,01	0,03	0,08

Tabelle 69: Gewichtung des Teilbereichs Wohnumfeld

	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
Dimension soziales Wohnumfeld	0,43	0,07	0,25	0,54
Dimension sonstiges Wohnumfeld	0,36	0,07	0,22	0,46

Tabelle 70: Gewichtung der Gesamtzufriedenheit

	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,34	0,09	0,21	0,51
Teilbereich Wohnumfeld	0,33	0,09	0,21	0,49

Tabelle 71: Gewichtung des Teilbereichs Vermieter - gefilterte Ergebnisse

Der Vermieter...	max. Varianzauf-klärung	min. Varianzauf-klärung	mittlere Varianzauf-klärung	relatives Gewicht
…löst Probleme zuverlässig.	0,57	0,08	0,32	0,20
…geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	0,35	0,08	0,21	0,13
…bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	0,45	0,01	0,23	0,14
…hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	0,36	0,01	0,19	0,11
…trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	0,33	0,00	0,17	0,10
…engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	0,14	0,00	0,07	0,04
… kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	0,34	0,01	0,18	0,11
…hat einen guten Ruf.	0,49	0,02	0,26	0,16

Tabelle 72: Altersverteilung nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
18 bis unter 30 Jahre	19,0	16,6	17,8
30 bis unter 45 Jahre	33,7	22,7	28,2
45 bis unter 65 Jahre	27,4	35,0	31,2
65 Jahre und älter	19,9	25,7	22,8

Tabelle 73: Durchschnittsalter nach Quartier - in Jahren

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Durchschnittsalter	46,7	50,9	48,8
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson[16]	0,23	0,01	

Tabelle 74: Haushaltstyp nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Singles	25,9	23,8	24,9
Paare	30,2	34,7	32,4
Familien/ Alleinerziehende	21,9	21,1	21,6
Mehr-Generationen-haushalt	21,1	19,0	20,1
Mehrpersonenhaushalt	0,8	1,4	1,1
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,06	0,86	

Tabelle 75: Zusammenhangsmaß zwischen dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,27	0,03

Tabelle 76: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Quartier - Anzahl an Personen

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Haushaltsgröße	2,3	2,5	2,4
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,07	0,18	

[16] Quartier: 0=Dichterviertel; 1= Unteres Wehrden.

Tabelle 77: Anzahl der Kinder im Haushalt nach Quartier - gefilterte Ergebnisse in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
1 Kind	48,6	45,4	46,9
2 Kinder	45,2	40,5	42,8
3 Kinder und mehr	6,2	14,1	10,2

Tabelle 78: Durchschnittliche Anzahl an Kindern im Haushalt nach Quartier - gefilterte Ergebnisse

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Kinderanzahl	1,6	1,7	1,7
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,12	0,02	

Tabelle 79: Haushaltstyp nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Gesamt in %

	kein Migrations-hintergrund	Migrations-hintergrund
Singles	95,9	4,1
Paare	91,7	8,3
Familien/ Alleinerziehende	59,7	40,3
Mehr-Generationenhaushalt	70,9	29,1
Gesamt	81,8	18,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,38	0,00

Tabelle 80: Haushaltstyp nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Dichterviertel in %

	kein Migrations-hintergrund	Migrations-hintergrund
Singles	97,3	2,7
Paare	90,3	9,7
Familien/ Alleinerziehende	56,1	43,9
Mehr-Generationenhaushalt	79,9	20,1
Gesamt	82,5	17,5
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,40	0,00

Tabelle 81: Haushaltstyp nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Unteres Wehrden in %

	kein Migrations-hintergrund	Migrations-hintergrund
Singles	94,4	5,6
Paare	92,9	7,1
Familien/ Alleinerziehende	63,4	36,6
Mehr-Generationenhaushalt	61,1	38,9
Gesamt	81,1	18,9
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,35	0,00

Tabelle 82: Höchster Bildungsabschluss des Befragten und dessen (Ehe-)Partner - Gesamt in %

	Befragter	(Ehe-)Partner - gefilterte Ergebnisse
ohne Abschluss	2,3	5,9
Volks-/ Hauptschule	44,6	46,0
Mittlere Reife, Realschulabschluss, Fachschulreife	34,3	30,8
Fachhochschulreife, Abitur, Allgemeine Hochschulreife	13,9	12,1
(Fach-) Hochschulabschluss	5,0	5,3

Tabelle 83: Zusammenhangsmaß zwischen dem höchsten Bildungsabschluss (Befragter) und dem Quartier

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho	-0,15	0,00

Tabelle 84: Haupteinkommensquelle des Haushalts nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Erwerbs-/ Berufstätigkeit	58,8	50,8	54,7
Arbeitslosengeld, -hilfe, Sozialhilfe	7,6	12,9	10,2
Rente/ Pension	26,9	33,6	30,3
Leistungen nach dem BaföG	6,7	2,1	4,4
Zuwendungen von Verwandten		0,7	0,3
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,17	0,02	

Tabelle 85: Kaufkraftklassen nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
niedrige Kaufkraft	15,8	40,8	28,2
mittlere Kaufkraft	72,8	57,1	65,2
gehobene/ hohe Kaufkraft	11,3	2,0	6,7
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho	-0,32	0,00	

Tabelle 86: Durchschnittliches Haushaltseinkommen und Pro-Kopfeinkommen nach Quartier - in Euro

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Haushaltsnettoeinkommen	1859,56	1643,03	1751,64
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,14	0,04	
Pro-Kopfeinkommen	879,39	766,43	823,28
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,14	0,04	

Tabelle 87: Kaufkraftklassen nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Dichterviertel in %

	kein Migrations-hintergrund	Migrations-hintergrund	Gesamt
niedrige Kaufkraft	16,6	12,5	15,8
mittlere Kaufkraft	71,5	78,6	72,8
gehobene/ hohe Kaufkraft	11,9	8,9	11,3
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho[17]	-0,02	0,85	

Tabelle 88: Kaufkraftklassen nach Auftreten eines Migrationshintergrundes - Unteres Wehrden in %

	kein Migrations-hintergrund	Migrations-hintergrund	Gesamt
niedrige Kaufkraft	38,8	49,6	40,8
mittlere Kaufkraft	58,7	50,4	57,1
gehobene/ hohe Kaufkraft	2,5		2,0
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho	-0,18	0,05	

Tabelle 89: Zusammenhangsmaß zwischen dem Wohnkonzept und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,23	0,03

[17] 0 = kein Migrationshintergrund; 1 = Migrationshintergrund.

Tabelle 90: Haushaltstyp und Alter nach Wohnkonzept - Gesamt in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Singles/ Paare unter 30 Jahren	48,0		8,1			4,2	9,8
Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	24,8		5,7		4,5	13,3	8,0
Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	5,4	30,1	6,6	36,3	28,4	20,8	18,5
Singles/ Paare 65 Jahre und älter		12,9		22,3	50,0	24,9	21,0
Familien/ Allein-erziehende	14,5	24,5	45,3	14,2	3,2	23,5	21,6
Mehr-Generationen-haushalt	7,3	32,6	34,3	25,5	11,1	13,2	20,1
Mehrpersonen-haushalte				1,8	2,8		1,1
			Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient			0,67			0,02	

Tabelle 91: Kaufkraftklassen nach Wohnkonzept - Gesamt in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
niedrige Kaufkraft	51,1	11,4	17,4	18,1	28,5	44,0	28,2
mittlere Kaufkraft	25,9	51,2	77,1	75,7	70,3	56,0	65,2
gehobene/ hohe Kaufkraft	23,1	37,4	5,5	6,1	1,1		6,7
			Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient			0,40			0,00	

Tabelle 92: Höchster Bildungsabschluss nach Wohnkonzept - Gesamt in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
ohne Abschluss			1,6	1,2		11,7	2,3
Volks-/ Hauptschule	22,0		29,4	66,1	63,7	45,2	44,6
Mittlere Reife, Realschulabschluss, Fachschulreife	2,3		59,1	27,0	36,3	29,8	34,3
Fachhochschulreife, Abitur, Allgemeine Hochschulreife	61,9	42,9	6,4	4,4		7,9	13,9
(Fach-) Hochschul-abschluss	13,8	57,1	3,5	1,3		5,4	5,0
			Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient			0,64			0,00	

Tabelle 93: Haupteinkommensquelle nach Wohnkonzept - in %

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Erwerbs-/ Berufstätigkeit	46,5	87,1	88,3	58,6	29,0	33,7	54,7
Arbeitslosengeld, -hilfe, Sozialhilfe	20,9		9,6	4,0	3,4	29,2	10,2
Rente/ Pension	2,1	12,9	2,1	37,4	67,6	33,5	30,3
Leistungen nach dem BaföG	30,6						4,4
Zuwendungen von Verwandten						3,6	0,3
			Wert			**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient			0,65			0,00	

Tabelle 94: Freizeitaktivitäten und Lebensführung nach Wohnkonzept - Mittelwertvergleich

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Einkaufen, Schaufensterbummel	2,0	2,9	2,5	2,7	2,9	2,6	2,6
Sport treiben im Verein	2,7	3,0	3,3	3,3	4,4	4,5	3,7
individuell Sport treiben	2,4	2,2	2,9	2,9	4,1	3,9	3,3
Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	3,2	2,6	3,4	3,1	3,9	4,1	3,6
Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos	2,7	2,8	3,1	3,2	3,5	3,3	3,0
Zu Hause bleiben	2,1	1,8	1,9	1,9	1,6	1,6	1,8
Spazieren gehen, ins Grüne fahren, die Natur genießen	2,3	1,5	2,3	1,6	2,3	2,5	2,2
Zeit mit der Familie verbringen	2,8	1,7	1,4	1,5	2,2	2,6	2,0
ehrenamtliches Engagement	4,6	4,5	4,1	4,0	4,5	4,7	4,3
Krimiserien/ Kriminal-filme/ Kriminalromane	2,9	2,8	2,4	2,3	2,6	2,4	2,5
Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimat-filme	4,8	4,3	4,5	3,4	2,4	3,8	3,7

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Kulturmagazine, Theater, Oper, klassische Musiksendungen	4,2	2,4	4,1	3,0	3,6	4,1	3,8
Sachbücher über gesellschaftliche/ politische Sachverhalte/ Probleme bzw. politische Magazine	2,6	2,7	3,1	3,2	3,8	4,1	3,3
Literatur (Romane)	2,5	1,6	2,8	2,8	3,5	3,4	3,0
tägliche Serien, Gerichtssendungen o.ä.	4,3	4,7	3,0	3,7	3,7	3,4	3,5
Talkshows	4,0	4,8	3,0	3,3	3,8	3,6	3,5
Mein Leben gefällt mir gut, wenn ständig etwas los ist.	1,0	1,6	1,4	1,6	1,7	1,5	1,4
Es ärgert mich, wenn etwas Unvermutetes meinen Tagesablauf stört.	2,0	1,7	1,7	1,5	1,5	1,7	1,7
Ich bin ein ordnungs-bewusster Mensch.	1,7	1,0	1,3	1,2	1,1	1,4	1,3
Ich würde mich selbst als kontaktfreudig einstufen.	1,0	1,0	1,1	1,3	1,4	1,3	1,2

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,9	1,1
Ich bin häufig auf der Suche nach besonderen Erlebnissen.	1,2	1,8	1,6	1,9	1,9	1,7	1,7
Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/ Lebens-lagen durchzuhalten.	1,9	1,5	1,4	1,3	1,3	1,5	1,4
Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	1,6	1,1	1,2	1,0	1,2	1,8	1,3

Tabelle 95: Zusammenhangsmaße zwischen den Freizeitaktivitäten sowie der Lebensführung und dem Wohnkonzept

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient Einkaufen, Schaufensterbummel	0,37	0,00
Kontingenzkoeffizient Sport treiben im Verein	0,51	0,00
Kontingenzkoeffizient individuell Sport treiben	0,47	0,00
Kontingenzkoeffizient Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	0,46	0,00
Kontingenzkoeffizient Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos	0,46	0,00
Kontingenzkoeffizient Zu Hause bleiben	0,38	0,00
Kontingenzkoeffizient Spazieren gehen, ins Grüne fahren, die Natur genießen	0,30	0,07
Kontingenzkoeffizient Zeit mit der Familie verbringen	0,55	0,00
Kontingenzkoeffizient ehrenamtliches Engagement	0,37	0,00
Kontingenzkoeffizient Krimiserien/ Kriminalfilme/ Kriminalromane	0,27	0,08
Kontingenzkoeffizient Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimatfilme	0,58	0,00
Kontingenzkoeffizient Kulturmagazine, Theater, Oper, klassische Musiksendungen	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient Sachbücher über gesellschaftliche/ politische Sachverhalte/ Probleme bzw. politische Magazine	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient Literatur (Romane)	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient tägliche Serien, Gerichtssendungen o.ä.	0,40	0,00
Kontingenzkoeffizient Talkshows	0,42	0,00
Kontingenzkoeffizient Mein Leben gefällt mir gut, wenn ständig etwas los ist.	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient Es ärgert mich, wenn etwas Unvermutetes meinen Tagesablauf stört.	0,35	0,00
Kontingenzkoeffizient Ich bin ein ordnungsbewusster Mensch.	0,40	0,00

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient Ich würde mich selbst als kontaktfreudig einstufen.	0,31	0,00
Kontingenzkoeffizient Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	0,67	0,00
Kontingenzkoeffizient Ich bin häufig auf der Suche nach besonderen Erlebnissen.	0,42	0,00
Kontingenzkoeffizient Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/ Lebenslagen durchzuhalten.	0,37	0,00
Kontingenzkoeffizient Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	0,41	0,00

Tabelle 96: Zusammenhangsmaß zwischen der Bewohnergruppe und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,25	0,04

Tabelle 97: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Quartier

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Gesamtzufriedenheit	75,0	69,6	72,3
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,18	0,00	

Tabelle 98: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter

	Dichterviertel	Unteres Wehrden
Singles/ Paare unter 30 Jahren	67,0	59,1
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	65,7	64,1
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	72,4	73,6
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	74,8	73,6
Familien/ Alleinerziehende	72,8	68,4
Mehr-Generationenhaushalt	73,8	65,5
Gesamt	75,0	69,6
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient Dichterviertel	0,52	0,00
Kontingenzkoeffizient Unteres Wehrden	0,63	0,02

Tabelle 99: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Kaufkraftklassen

	Dichterviertel	Unteres Wehrden
niedrige Kaufkraft	65,6	65,0
mittlere Kaufkraft	76,0	71,8
gehobene/ hohe Kaufkraft	81,8	74,2
Gesamt	75,0	69,6
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**
Spearman-Rho Dichterviertel	0,49	0,00
Spearman-Rho Unteres Wehrden	0,30	0,00

Tabelle 100: Durchschnittliche Gesamtzufriedenheit nach Migrationshintergrund

	Dichterviertel	Unteres Wehrden
kein Migrationshintergrund	75,4	69,8
Migrationshintergrund	73,2	68,0
Gesamt	75,0	69,6
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dichterviertel	-0,16	0,04
Korrelation nach Bravais/ Pearson Unteres Wehrden	-0,12	0,02

Tabelle 101: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Quartier

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	78,0	74,2	76,1

Tabelle 102: Zusammenhangsmaße zwischen dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude und dem Quartier

****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Teilbereich Wohnung und Wohngebäude**	**Dimension Wohnung**	**Dimension Wohngebäude**
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,11*	-0,03	-0,12*

Tabelle 103: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Quartier

Zufriedenheit mit...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...der Größe Ihrer Wohnung?	0,03	0,05
Spearman-Rho ...dem Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	0,06	0,07
Spearman-Rho …der Ausstattung Ihrer Wohnung?	0,03	0,06
Spearman-Rho …der Fassadengestaltung?	0,13	0,00
Spearman-Rho ...dem baulichen Zustand des Gebäudes?	0,11	0,02
Spearman-Rho ...dem Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	0,07	0,08
Spearman-Rho …dem Zustand des Treppenhauses?	0,05	0,09
Spearman-Rho ...den Sicherheits-vorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,17	0,00

Tabelle 104: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Quartier

Wie wichtig ist Ihnen...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...die Größe Ihrer Wohnung?	0,03	0,09
Spearman-Rho ...der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	0,02	0,07
Spearman-Rho …die Ausstattung Ihrer Wohnung?	-0,03	0,10
Spearman-Rho …die Fassaden-gestaltung?	0,05	0,08
Spearman-Rho ...der bauliche Zustand des Gebäudes?	0,02	0,05
Spearman-Rho ...der Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	0,12	0,01
Spearman-Rho …der Zustand des Treppenhauses?	-0,05	0,09
Spearman-Rho ...die Sicherheits-vorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,15	0,00

Tabelle 105: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Mittelwertvergleich

Wie wichtig ist Ihnen...	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
...die Größe Ihrer Wohnung?	1,2	1,5	1,4	1,6	1,1	1,5	1,4
...der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	1,6	1,2	1,3	1,5	1,3	1,4	1,4
…die Ausstattung Ihrer Wohnung?	1,6	1,4	1,3	1,4	1,3	1,5	1,4
…die Fassaden-gestaltung?	1,3	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,7
...der bauliche Zustand des Gebäudes?	1,2	1,4	1,4	1,5	1,4	1,6	1,5
...der Zustand des Hauseingangs-bereiches und der Haustür?	1,2	1,8	1,6	1,7	1,6	1,8	1,6
…der Zustand des Treppenhauses?	1,5	1,8	1,6	1,7	1,7	1,9	1,7
...die Sicherheits-vorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	1,3	1,7	1,3	1,4	1,4	1,5	1,4

Tabelle 106: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude nach Wohnkonzept - Mittelwertvergleich

Wie wichtig ist Ihnen...	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
...die Größe Ihrer Wohnung?	1,2	1,1	1,3	1,4	1,5	1,5	1,4
...der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	1,4	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
…die Ausstattung Ihrer Wohnung?	1,5	1,2	1,3	1,3	1,4	1,5	1,4
…die Fassaden-gestaltung?	1,5	1,6	1,7	1,7	1,8	2,1	1,7
...der bauliche Zustand des Gebäudes?	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5	1,7	1,5
...der Zustand des Hauseingangs-bereiches und der Haustür?	1,5	1,5	1,7	1,6	1,6	1,9	1,6
…der Zustand des Treppenhauses?	1,6	1,1	1,9	1,7	1,6	1,9	1,7
...die Sicherheits-vorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	1,3	1,1	1,5	1,5	1,4	1,6	1,4

Tabelle 107: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter

Wie wichtig ist Ihnen...	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient ...die Größe Ihrer Wohnung?	0,41	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	0,26	0,04
Kontingenzkoeffizient …die Ausstattung Ihrer Wohnung?	0,43	0,00
Kontingenzkoeffizient …die Fassadengestaltung?	0,30	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der bauliche Zustand des Gebäudes?	0,28	0,02
Kontingenzkoeffizient ...der Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	0,26	0,00
Kontingenzkoeffizient …der Zustand des Treppenhauses?	0,27	0,00
Kontingenzkoeffizient ...die Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,26	0,00

Tabelle 108: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnung und Wohngebäude und dem Wohnkonzept

Wie wichtig ist Ihnen...	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient ...die Größe Ihrer Wohnung?	0,19	0,01
Kontingenzkoeffizient ...der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	0,21	0,03
Kontingenzkoeffizient …die Ausstattung Ihrer Wohnung?	0,14	0,02
Kontingenzkoeffizient …die Fassadengestaltung?	0,24	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der bauliche Zustand des Gebäudes?	0,19	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	0,24	0,05
Kontingenzkoeffizient …der Zustand des Treppenhauses?	0,23	0,02
Kontingenzkoeffizient ...die Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,21	0,04

Tabelle 109: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Dichterviertel

	Miete	Eigentum	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	74,1	91,3	78,0
Dimension Wohnung	78,1	91,5	81,1
Dimension Wohngebäude	71,7	91,2	76,1
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,43	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohnung	0,38	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohngebäude	0,39	0,00	

Tabelle 110: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Unteres Wehrden

	Miete	Eigentum	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	68,4	80,8	74,2
Dimension Wohnung	76,2	84,7	80,2
Dimension Wohngebäude	63,8	78,5	70,7
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,34	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohnung	0,31	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohngebäude	0,31	0,00	

Tabelle 111: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	67,4	70,9	75,5	80,6	81,5	82,5	78,0
Dimension Wohnung	71,2	69,3	81,5	84,7	84,2	83,8	81,1
Dimension Wohngebäude	65,2	71,8	72,1	78,2	79,9	81,7	76,1
			Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnung und Wohngebäude			0,82		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohnung			0,74		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohngebäude			0,85		0,00		

Tabelle 112: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden

	Singles/Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	56,6	68,6	79,4	78,4	71,5	70,6	74,2
Dimension Wohnung	74,0	75,7	82,2	81,9	77,8	81,9	80,2
Dimension Wohngebäude	55,8	64,4	77,8	76,3	67,8	63,9	70,7

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,80	0,00
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohnung	0,66	0,00
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohngebäude	0,88	0,03

Tabelle 113: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Kaufkraftklassen - Dichterviertel

	niedrige Kaufkraft	mittlere Kaufkraft	gehobene/ hohe Kaufkraft	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	68,3	78,9	85,4	78,0
Dimension Wohnung	70,6	82,6	85,6	81,1
Dimension Wohngebäude	67,0	76,7	85,2	76,1

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,31	0,00
Spearman-Rho Dimension Wohnung	0,32	0,00
Spearman-Rho Dimension Wohngebäude	0,27	0,00

Tabelle 114: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Kaufkraftklassen - Unteres Wehrden

	niedrige Kaufkraft	mittlere Kaufkraft	gehobene/ hohe Kaufkraft	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	69,0	77,0	76,7	74,2
Dimension Wohnung	76,3	82,3	81,6	80,2
Dimension Wohngebäude	64,7	73,9	73,9	70,7
			Wert	**Signifikanz (2-seitig)**
Spearman-Rho Teilbereich Wohnung und Wohngebäude			0,19	0,01
Spearman-Rho Dimension Wohnung			0,21	0,00
Spearman-Rho Dimension Wohngebäude			0,17	0,02

Tabelle 115: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Wohnkonzept - Dichterviertel

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	76,2	93,5	80,7	76,3	79,2	65,5	78,0
Dimension Wohnung	74,3	93,9	84,9	81,5	81,9	72,8	81,1
Dimension Wohngebäude	77,4	93,3	78,3	73,3	77,6	61,2	76,1
			Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnung und Wohngebäude			0,84		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohnung			0,72		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohngebäude			0,85		0,00		

Tabelle 116: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnung und Wohngebäude nach Wohnkonzept - Unteres Wehrden

	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	71,0	88,3	73,4	76,2	79,2	58,7	74,2
Dimension Wohnung	78,4	88,0	80,5	83,1	82,8	68,7	80,2
Dimension Wohngebäude	66,7	88,5	69,3	72,2	77,1	52,9	70,7
			Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnung und Wohngebäude			0,80		0,02		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohnung			0,71		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohngebäude			0,87		0,03		

Tabelle 117: Aktuelles Wohnverhältnis nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
Mieter	100,0	77,8	83,7	85,1	75,6	51,5	76,7
Eigentümer		22,2	16,3	14,9	24,4	48,5	23,3
			Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient			0,33		0,00		

Tabelle 118: Aktuelles Wohnverhältnis nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
Mieter	100,0	88,9	36,4	29,8	68,2	41,6	52,2
Eigentümer		11,1	63,6	70,2	31,8	58,4	47,8
			Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient			0,41		0,00		

Tabelle 119: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnumfeld nach Quartier

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Teilbereich Wohnumfeld	72,0	64,8	68,4

Tabelle 120: Zusammenhangsmaße zwischen dem Teilbereich Wohnumfeld und dem Quartier

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	Teilbereich Wohnumfeld	Dimension soziales Wohnumfeld	Dimension sonstiges Wohnumfeld
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,22**	0,02	-0,42**

Tabelle 121: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Quartier

Zufriedenheit mit...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...der Hausgemeinschaft?	-0,02	0,70
Spearman-Rho ...der Nachbarschaft im Umfeld?	0,06	0,20
Spearman-Rho …dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,00	0,97
Spearman-Rho ...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,00	0,94
Spearman-Rho ...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,08	0,29
Spearman-Rho … dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	-0,04	0,46
Spearman-Rho …dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,11	0,02
Spearman-Rho …dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	-0,11	0,02
Spearman-Rho …dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	0,05	0,35
Spearman-Rho ...dem Nutzwert der Außenflächen?	0,16	0,00
Spearman-Rho ...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	0,13	0,01
Spearman-Rho …der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,44	0,00
Spearman-Rho …der Verkehrsinfrastruktur?	0,20	0,00

Tabelle 122: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Quartier

Wie wichtig ist Ihnen...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...die Hausgemeinschaft?	0,00	0,98
Spearman-Rho ...die Nachbarschaft im Umfeld?	0,00	0,98
Spearman-Rho …das Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	-0,05	0,33
Spearman-Rho ...die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,18	0,00
Spearman-Rho ...die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,09	0,06
Spearman-Rho …der Ruf/ das Ansehen Ihrer Wohngegend?	-0,16	0,00
Spearman-Rho …der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,05	0,31
Spearman-Rho …das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	-0,10	0,04
Spearman-Rho …das Angebot an Schulen und Kindergärten?	-0,02	0,64
Spearman-Rho ...der Nutzwert der Außenflächen?	-0,21	0,00
Spearman-Rho ...die Spielmöglichkeiten für Kinder?	-0,13	0,01
Spearman-Rho … eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	-0,17	0,00
Spearman-Rho …die Verkehrsinfrastruktur?	0,12	0,01

Tabelle 123: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Mittelwertvergleich

Wie wichtig ist Ihnen...	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
...die Hausgemeinschaft?	1,8	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,4
...die Nachbarschaft im Umfeld?	1,7	1,8	1,7	1,5	1,4	1,5	1,6
…das Zusammenleben verschiedener Kulturen?	1,8	1,8	2,0	2,3	1,8	2,0	2,0
...die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	1,3	1,6	1,3	1,3	1,1	1,4	1,3
...die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	1,5	1,7	1,5	1,5	1,4	1,6	1,5
…der Ruf/ das Ansehen Ihrer Wohngegend?	2,0	2,4	2,0	2,1	2,1	2,0	2,1
…der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	1,7	2,0	2,2	2,3	1,9	2,2	2,1
…das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	1,1	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,3
…das Angebot an Schulen und Kindergärten?	2,0	2,0	2,4	2,7	1,3	1,8	2,0
...der Nutzwert der Außenflächen?	1,6	2,1	2,0	2,2	1,7	1,9	1,9
...die Spielmöglichkeiten für Kinder?	2,0	1,8	2,3	2,6	1,2	2,0	2,0
… eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	1,7	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,4
…die Verkehrsinfrastruktur?	1,4	1,3	1,3	1,5	1,3	1,4	1,4

Tabelle 124: Relevanzmerkmale des Teilbereichs Wohnumfeld nach Wohnkonzept - Mittelwertvergleich

Wie wichtig ist Ihnen...	kommunikativ-dynamisch	anspruchs-voll	häuslich-familiär	konventionell-situiert	solide-bescheiden	einfach-funktional	Gesamt
...die Hausgemeinschaft?	1,6	1,1	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
...die Nachbarschaft im Umfeld?	1,6	1,5	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6
…das Zusammenleben verschiedener Kulturen?	1,8	1,9	1,9	2,0	2,1	1,9	2,0
...die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	1,3	1,1	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
...die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	1,6	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5	1,5
…der Ruf/ das Ansehen Ihrer Wohngegend?	2,2	1,7	2,1	1,9	2,1	2,2	2,1
…der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	1,9	1,7	1,9	2,0	2,2	2,4	2,1
…das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	1,1	1,1	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3
…das Angebot an Schulen und Kindergärten?	1,9	1,2	1,6	2,1	2,5	2,1	2,0
...der Nutzwert der Außenflächen?	1,8	1,5	1,5	1,8	2,1	1,9	1,9
...die Spielmöglichkeiten für Kinder?	2,0	1,6	1,6	2,2	2,3	2,1	2,0
… eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	1,4	1,2	1,2	1,3	1,3	1,6	1,4
…die Verkehrsinfrastruktur?	1,4	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	1,4

Tabelle 125: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter

Wie wichtig ist Ihnen...	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient ...die Hausgemeinschaft?	0,31	0,00
Kontingenzkoeffizient ...die Nachbarschaft im Umfeld?	0,32	0,00
Kontingenzkoeffizient …das Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,22	0,01
Kontingenzkoeffizient ...die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,25	0,01
Kontingenzkoeffizient ...die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,17	0,08
Kontingenzkoeffizient …der Ruf/ das Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,34	0,00
Kontingenzkoeffizient …der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,27	0,00
Kontingenzkoeffizient …das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	0,37	0,00
Kontingenzkoeffizient …das Angebot an Schulen und Kindergärten?	0,59	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Nutzwert der Außenflächen?	0,31	0,00
Kontingenzkoeffizient ...die Spielmöglichkeiten für Kinder?	0,58	0,00
Kontingenzkoeffizient … eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,37	0,00
Kontingenzkoeffizient …die Verkehrsinfrastruktur?	0,20	0,15

Tabelle 126: Zusammenhangsmaße zwischen den Relevanzmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Wohnkonzept

Wie wichtig ist Ihnen...	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient ...die Hausgemeinschaft?	0,21	0,05
Kontingenzkoeffizient ...die Nachbarschaft im Umfeld?	0,19	0,04
Kontingenzkoeffizient …das Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,23	0,01
Kontingenzkoeffizient ...die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,10	0,15
Kontingenzkoeffizient ...die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,12	0,12
Kontingenzkoeffizient … der Ruf/ das Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,26	0,00
Kontingenzkoeffizient …der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,21	0,04
Kontingenzkoeffizient …das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	0,14	0,07
Kontingenzkoeffizient …das Angebot an Schulen und Kindergärten?	0,46	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Nutzwert der Außenflächen?	0,23	0,02
Kontingenzkoeffizient ...die Spielmöglichkeiten für Kinder?	0,41	0,04
Kontingenzkoeffizient …eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,21	0,04
Kontingenzkoeffizient …die Verkehrsinfrastruktur?	0,18	0,10

Tabelle 127: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichteviertel

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
Teilbereich Wohnumfeld	70,9	67,3	66,7	72,0	73,7	77,3	72,0
Dimension soziales Wohnumfeld	69,0	66,8	63,8	71,2	72,8	78,4	71,0
Dimension sonstiges Wohnumfeld	73,1	67,9	70,2	72,8	74,7	75,9	73,2

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnumfeld	0,86	0,00
Kontingenzkoeffizient Dimension soziales Wohnumfeld	0,85	0,00
Kontingenzkoeffizient Dimension sonstiges Wohnumfeld	0,87	0,00

Tabelle 128: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen haushalt	Gesamt
Teilbereich Wohnumfeld	56,4	59,4	67,6	68,6	65,2	60,2	64,8
Dimension soziales Wohnumfeld	54,0	64,4	76,3	76,3	68,9	68,4	71,4
Dimension sonstiges Wohnumfeld	57,8	53,7	57,5	59,8	59,7	59,6	57,1
			Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnumfeld			0,87		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension soziales Wohnumfeld			0,86		0,05		
Kontingenzkoeffizient Dimension sonstiges Wohnumfeld			0,88		0,03		

Tabelle 129: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel

Zufriedenheit mit...	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
...der Hausgemeinschaft?	2,2	2,5	2,3	2,0	2,1	1,6	2,1
...der Nachbarschaft im Umfeld?	2,2	2,2	2,6	2,2	2,1	1,8	2,2
…dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	2,6	3,3	3,1	2,9	2,5	2,3	2,7
...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	2,1	1,4	2,3	2,2	1,8	1,9	2,0
...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	2,2	2,0	2,4	2,2	2,1	2,0	2,1
…dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	2,6	2,6	3,1	2,7	2,5	2,6	2,7
…dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	2,5	2,1	2,3	2,2	2,1	1,8	2,1
…dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	1,6	1,8	2,1	1,9	1,5	1,8	1,8
…dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	1,6	1,9	2,2	2,5	1,6	1,9	1,9
...dem Nutzwert der Außenflächen?	1,9	2,4	2,3	2,4	2,0	2,0	2,1
...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	2,4	2,4	2,3	2,5	1,8	2,0	2,2
… der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	2,0	2,4	2,2	2,0	2,2	2,1	2,1
…der Verkehrsinfrastruktur?	2,0	1,6	1,8	1,7	1,7	1,4	1,7

Tabelle 130: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden

Zufriedenheit mit...	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
...der Hausgemeinschaft?	3,5	2,3	1,7	1,8	2,1	2,0	2,0
...der Nachbarschaft im Umfeld?	3,3	2,7	2,0	2,0	2,4	2,6	2,3
…dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	4,0	3,0	2,3	2,6	2,4	2,8	2,6
...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	2,3	2,0	2,0	1,8	2,0	2,2	2,0
...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	3,0	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2	2,3
…dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	3,7	3,0	2,5	2,3	2,6	3,0	2,6
…dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	3,7	2,4	2,2	2,1	2,3	2,6	2,3
…dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	2,0	1,5	1,5	1,8	1,6	1,9	1,7
…dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	2,3	2,1	1,7	2,1	1,9	1,8	1,9
...dem Nutzwert der Außenflächen?	2,3	2,3	2,4	2,3	2,3	2,7	2,4
...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	2,0	2,5	2,3	2,3	2,3	2,5	2,4
… der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	3,3	3,3	3,2	3,0	3,0	3,5	3,1
…der Verkehrsinfrastruktur?	2,7	2,0	1,8	2,0	1,9	2,2	2,0

Tabelle 131: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel

Zufriedenheit mit...	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient ...der Hausgemeinschaft?	0,49	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Nachbarschaft im Umfeld?	0,41	0,02
Kontingenzkoeffizient …dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,42	0,01
Kontingenzkoeffizient ...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,47	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,43	0,01
Kontingenzkoeffizient … dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,36	0,04
Kontingenzkoeffizient …dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient …dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	0,35	0,26
Kontingenzkoeffizient …dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	0,48	0,00
Kontingenzkoeffizient ...dem Nutzwert der Außenflächen?	0,43	0,01
Kontingenzkoeffizient ...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	0,45	0,00
Kontingenzkoeffizient … der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient …der Verkehrsinfrastruktur?	0,39	0,06

Tabelle 132: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Wohnumfeld und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden

Zufriedenheit mit...	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient ...der Hausgemeinschaft?	0,57	0,00
Kontingenzkoeffizient ...der Nachbarschaft im Umfeld?	0,43	0,01
Kontingenzkoeffizient … dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,35	0,32
Kontingenzkoeffizient ...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,37	0,16
Kontingenzkoeffizient ...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,38	0,05
Kontingenzkoeffizient …dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,48	0,00
Kontingenzkoeffizient …dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,44	0,00
Kontingenzkoeffizient …dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	0,29	0,26
Kontingenzkoeffizient …dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	0,33	0,05
Kontingenzkoeffizient ...dem Nutzwert der Außenflächen?	0,41	0,03
Kontingenzkoeffizient ...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	0,32	0,07
Kontingenzkoeffizient … der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,36	0,06
Kontingenzkoeffizient …der Verkehrsinfrastruktur?	0,37	0,10

Tabelle 133: Zufriedenheit mit der Arbeit des Revierservice im Dichterviertel - in %

	in %
völlig zufrieden	34,2
eher zufrieden	49,9
teils/ teils	14,9
eher unzufrieden	1,1
völlig unzufrieden	0

Tabelle 134: Zusammenhangsmaß zwischen dem Sicherheitsempfinden und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,07	0,40

Tabelle 135: Gründe für Unsicherheit[18] - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
herumlungernde Personen (v.a. Jugendliche)	54,6	47,4	51,6
Zusammenleben verschiedener Kulturen	31,5	47,4	38,2
Erfahrung mit bzw. Angst vor Kriminalität	34,0	30,9	32,7
****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Wert**	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson herumlungernde Personen (v.a. Jugendliche)	-0,11	0,30	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Zusammenleben verschiedener Kulturen	0,05	0,63	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Erfahrung mit bzw. Angst vor Kriminalität	-0,07	0,51	

[18] Um die Antworten auf die offene Fraggestellung quantifizieren zu können, sind inhaltsähnliche Nennungen zu einer Kategorie zusammengefasst worden.

Tabelle 136: Auftreten von Nachbarschaftsstreitigkeiten und Gründe für Nachbarschaftsstreitigkeiten in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Es gibt Unstimmigkeiten.[19]	31,0	39,0	35,0
****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Wert**	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,08	0,09	
Gründe für Nachbarschaftsstreitigkeiten - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse in %			
unnötiger Lärm	43,8	44,3	44,1
unfreundliches Verhalten	14,7	23,9	19,8
Pöbeleien, Belästigungen	21,6	18,0	19,6
Ärger mit Kindern und Jugendlichen	20,4	14,9	17,3
Geruchsbelästigung	15,5	16,2	15,9
Treppenhausreinigung	22,0	9,0	14,7
Nichteinhaltung der Hausordnung	22,9	5,2	13,0
Müllentsorgung	13,6	6,2	9,5
Tierhaltung	9,5	4,9	6,9
****signifikant für α=1% *signifikant für α=5%**	**Wert**	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson unnötiger Lärm	0,01	0,95	
Korrelation nach Bravais/ Pearson unfreundliches Verhalten	0,12	0,18	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Pöbeleien, Belästigungen	-0,04	0,60	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Ärger mit Kindern und Jugendlichen	-0,07	0,39	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Geruchsbelästigung	0,01	0,91	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Treppenhausreinigung	-0,18	0,03	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Nichteinhaltung der Hausordnung	-0,26	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Müllentsorgung	-0,13	0,14	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Tierhaltung	-0,09	0,28	

[19] Dieses Merkmal wird mit einer 0/1-Kodierung erfasst.

Tabelle 137: Bewertung der Leerstandsproblematik nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
völlig zufrieden	18,6	28,5	23,5
eher zufrieden	40,5	32,6	36,5
teils/ teils	23,5	27,1	25,3
eher unzufrieden	12,5	9,6	11,1
völlig unzufrieden	4,9	2,2	3,6
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho	-0,09	0,06	

Tabelle 138: Zufriedenheit mit dem Ruf der Wohngegend nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
völlig zufrieden	9,0	12,0	10,5
eher zufrieden	41,8	40,7	41,3
teils/ teils	28,9	26,6	27,8
eher unzufrieden	13,9	14,8	14,4
völlig unzufrieden	6,4	5,8	6,1

Tabelle 139: Bewertung der Wohngegend nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
gute Wohngegend	55,7	48,5	51,9
nicht so gute Wohngegend	36,6	47,3	42,2
schlechte Wohngegend	7,8	4,2	5,9
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,12	0,04	

Tabelle 140: Bewertung der Wohngegend nach Kaufkraftklassen - Dichterviertel in %

	niedrige Kaufkraft	mittlere Kaufkraft	gehobene/ hohe Kaufkraft	Gesamt
gute Wohngegend	57,6	50,7	29,3	55,7
nicht so gute Wohngegend	35,3	45,1	55,2	36,6
schlechte Wohngegend	7,1	4,2	15,6	7,8
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,26	0,01		

Tabelle 141: Bewertung der Wohngegend nach Kaufkraftklassen - Unteres Wehrden in %

	niedrige Kaufkraft	mittlere Kaufkraft	gehobene/ hohe Kaufkraft	Gesamt
gute Wohngegend	51,7	42,0	42,8	48,5
nicht so gute Wohngegend	45,8	54,1	49,8	47,3
schlechte Wohngegend	2,5	3,9	7,4	4,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,17	0,04		

Tabelle 142: Bewertung der Wohngegend nach Haushaltstyp - Dichterviertel in %

	Singles/ Paare	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
gute Wohngegend	46,8	62,4	67,7	55,7
nicht so gute Wohngegend	46,2	24,2	22,7	36,6
schlechte Wohngegend	7,0	13,4	9,6	7,8
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,25	0,04		

Tabelle 143: Bewertung der Wohngegend nach Haushaltstyp Unteres Wehrden - Unteres Wehrden in %

	Singles/ Paare	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
gute Wohngegend	49,7	40,9	48,7	48,5
nicht so gute Wohngegend	48,4	50,8	34,5	47,3
schlechte Wohngegend	1,9	8,3	16,8	4,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,30	0,01		

Tabelle 144: Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Teilbereich Rolle des Vermieters nach Quartier - gefilterte Ergebnisse

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Teilbereich Rolle des Vermieters	77,7	74,9	76,6
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,09	0,16	

Tabelle 145: Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters nach Quartier - Mittelwertvergleich gefilterte Ergebnisse

Der Vermieter...	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
…löst Probleme zuverlässig.	1,7	1,9	1,8
…geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	1,8	1,7	1,8
…bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	2,0	2,0	2,0
…hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	1,9	1,9	1,9
…trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	2,3	2,2	2,3
…engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	2,2	2,9	2,5
… kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	1,7	2,1	1,9
…hat einen guten Ruf.	1,8	2,1	1,9

Tabelle 146: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse

Der Vermieter...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho …löst Probleme zuverlässig.	0,05	0,37
Spearman-Rho …geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	-0,08	0,20
Spearman-Rho …bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	0,01	0,92
Spearman-Rho …hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	-0,04	0,55
Spearman-Rho …trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	-0,12	0,05
Spearman-Rho …engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	0,28	0,00
Spearman-Rho … kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	0,25	0,00
Spearman-Rho …hat einen guten Ruf.	0,16	0,01

Tabelle 147: Zusammenhangsmaße zwischen der Zufriedenheit mit dem Teilbereich Rolle des Vermieters und dem Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dichterviertel[20]	-0,02	0,78
Korrelation nach Bravais/ Pearson Unteres Wehrden	-0,12	0,24

Tabelle 148: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters nach Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Dichterviertel

Der Vermieter...	privater Vermieter	Wohnungs-unternehmen	Gesamt
…löst Probleme zuverlässig.	1,8	1,8	1,8
…geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	1,7	1,8	1,8
…bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	2,0	2,0	2,0
…hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	1,8	2,0	1,9
…trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	2,1	2,4	2,3
…engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	2,4	2,1	2,2
… kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	1,6	1,7	1,7
…hat einen guten Ruf.	1,9	1,8	1,8

[20] 0 = privater Vermieter; 1 = Wohnungsunternehmen

Tabelle 149: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters und dem Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Dichterviertel

Der Vermieter...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho …löst Probleme zuverlässig.	-0,01	0,89
Spearman-Rho …geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	0,03	0,72
Spearman-Rho …bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	0,04	0,56
Spearman-Rho …hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	0,06	0,41
Spearman-Rho …trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	0,10	0,04
Spearman-Rho …engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	-0,11	0,02
Spearman-Rho … kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	0,01	0,85
Spearman-Rho …hat einen guten Ruf.	-0,07	0,37

Tabelle 150: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Merkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters nach Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Unteres Wehrden

Der Vermieter...	privater Vermieter	Wohnungs-unternehmen	Gesamt
…löst Probleme zuverlässig.	1,7	2,0	1,9
…geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	1,5	1,9	1,7
…bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	1,9	2,0	2,0
…hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	1,8	1,9	1,9
…trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	2,0	2,3	2,1
…engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	3,2	2,5	2,9
… kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	2,1	2,1	2,1
…hat einen guten Ruf.	1,9	2,2	2,0

Tabelle 151: Zusammenhangsmaße zwischen den Zufriedenheitsmerkmalen des Teilbereichs Rolle des Vermieters und dem Vermietertyp - gefilterte Ergebnisse Unteres Wehrden

Der Vermieter...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho …löst Probleme zuverlässig.	0,20	0,06
Spearman-Rho …geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	0,28	0,01
Spearman-Rho …bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	0,08	0,48
Spearman-Rho …hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	0,14	0,20
Spearman-Rho …trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	0,13	0,05
Spearman-Rho …engagiert sich im Wohnumfeld/ im Quartier.	-0,25	0,02
Spearman-Rho … kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	0,00	0,97
Spearman-Rho …hat einen guten Ruf.	0,22	0,04

Tabelle 152: Wahrnehmung baulicher Maßnahmen im Unteren Wehrden - in %

	in %
ja	82,1
nein	17,9

Tabelle 153: Wahrnehmung des Fassadensanierungsprogramms im Unteren Wehrden nach Wohnverhältnis - in %

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
ja	72,3	67,7	69,4
nein	27,7	32,3	30,6
	Wert	Signifikanz (2-seitig)	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,05	0,78	

Tabelle 154: Zufriedenheit mit dem Fassadensanierungsprogramm im Unteren Wehrden nach Wohnverhältnis - gefilterte Ergebnisse in %

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
völlig zufrieden	33,7	24,3	28,6
eher zufrieden	50,8	52,3	51,7
teils/ teils	15,4	21,9	18,9
eher unzufrieden		1,4	0,8
völlig unzufrieden			
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho	0,14	0,16	

Tabelle 155: Veränderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch das Fassadensanierungsprogramm im Unteren Wehrden nach Wohnverhältnis - gefilterte Ergebnisse in %

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
verbessert	71,1	71,0	71,1
gleich geblieben	28,9	29,0	28,9
verschlechtert			
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,00	0,91	

Tabelle 156: Veränderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die baulichen Maßnahmen im Unteren Wehrden - gefilterte Ergebnisse in %

	Umbau/ Gestaltung Saarpromenade	Kulturhalle Wehrden inkl. Innenhof-gestaltung	Fassaden-sanierungs-programm	Freiflächen-gestaltung
verbessert	62,1	62,3	71,1	69,8
gleich geblieben	36,7	36,5	28,9	30,2
verschlechtert	1,3	1,2		

Tabelle 157: Häufigkeit einer ehrenamtlichen Tätigkeit nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
sehr oft	1,8	1,5	1,7
oft	5,2	7,2	6,2
gelegentlich	22,3	8,6	15,5
selten	14,3	6,7	10,5
nie	56,4	76,0	66,2
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho	0,20	0,00	

Tabelle 158: Interesse am Quartiersengagement nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Ja, es ist mir sehr wichtig, mich für mein Wohnumfeld einzusetzen.	34,5	17,6	26,1
Man kann sowieso nichts bewirken.	8,1	14,1	10,6
Mich interessieren erst einmal meine eigenen Angelegenheiten bevor ich mich um andere Dinge kümmere.	24,0	40,9	32,9
Nein, das interessiert mich nicht.	33,4	27,4	30,4
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,24	0,00	

Tabelle 159: Kenntnisse der Organisationsstrukturen der Quartiersarbeit im Unteren Wehrden - in %

	Stadtteilforum	Stadtteilmanagement
ja	37,9	23,3
nur namentlich bekannt[21]	9,6	9,7
nein	52,6	67,0

Tabelle 160: Bekanntheitsgrad des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." sowie der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“ im Unteren Wehrden - in %

	BARIŞ	Angebote der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“
ja	56,6	11,9
nein	43,4	88,1

[21] Ausgehend von den offenen Nennungen zu den Assoziationen bezüglich der Organisationsstrukturen ist die Kategorie „nur namentlich bekannt“ ergänzt worden.

Tabelle 161: Bekanntheitsgrad einzelner Angebote bzw. Aktivitäten des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse in %

	in %
BARIŞ-Fest	96,9
Bildungsangebote des Vereins BARIŞ	48,7
Sprachkurse des Vereins BARIŞ	46,7
Beratungsangebote des Vereins BARIŞ	44,9
Angebote für Frauen des Vereins BARIŞ	42,2
außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche des Vereins BARIŞ	41,8

Tabelle 162: Nutzung der Angebote des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." nach Migrationshintergrund - gefilterte Ergebnisse in %

	kein Migrations-hintergrund	Migrations-hintergrund	Gesamt
ja	58,4	71,0	
nein	41,6	29,0	
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,12	0,04	

Tabelle 163: Durchschnittliche Zufriedenheit mit den einzelnen Angeboten des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." - gefilterte Ergebnisse in %

	Mittelwert
Bildungsangebote des Vereins BARIŞ	1,8
außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche des Vereins BARIŞ	1,3
Beratungsangebote des Vereins BARIŞ	1,2
Angebote für Frauen des Vereins BARIŞ	2,2
Sprachkurse des Vereins BARIŞ	2,7
BARIŞ-Fest	1,7

Tabelle 164: Wirkung der Angebote des Vereins „BARIŞ – Leben und Lernen e.V." auf das soziale Miteinander - in %

	BARIŞ-Fest	außerschulische Angebote für Kinder und	Angebote für Frauen des Vereins BARIŞ
verbessert	62,6	53,6	39,2
gleich geblieben	37,4	46,4	60,7
verschlechtert			

Tabelle 165: Bekanntheit des Quartiersbüros im Dichterviertel - in %

	in %
ja	46,5
nein	53,5

Tabelle 166: Häufigkeit der Nutzung der Angebote des Quartiersbüros - gefilterte Ergebnisse in %

	in %
sehr oft	18,0
oft	10,5
gelegentlich	18,5
selten	8,1
nie	44,9

Tabelle 167: Zufriedenheit mit den Angeboten des Quartiersbüros - gefilterte Ergebnisse in %

	in %
völlig zufrieden	51,9
eher zufrieden	42,3
teils/ teils	5,8
eher unzufrieden	
völlig unzufrieden	

Tabelle 168: Wirkung der Angebote des Quartiersbüros auf das soziale Miteinander - in %

	in %
verbessert	76,0
gleich geblieben	24,0
verschlechtert	

Tabelle 169: Bekanntheit der Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse in %

	in %
Sport- und Freizeitangebote des Kinder- und Jugendzentrums Zitrone	76,4
Bildungsangebote des Kinder- und Jugendzentrums Zitrone	58,1

Tabelle 170: Häufigkeit der Nutzung der Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" - gefilterte Ergebnisse in %

	Sport- und Freizeitangebote	Bildungsangebote
sehr oft	5,2	6,4
oft	24,0	38,5
gelegentlich	43,2	10,9
selten	2,5	4,7
nie	25,0	39,5

Tabelle 171: Zufriedenheit mit den Angeboten des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" - gefilterte Ergebnisse in %

	Sport- und Freizeitangebote	Bildungsangebote
völlig zufrieden	38,9	71,5
eher zufrieden	39,6	23,2
teils/ teils	20,4	5,3
eher unzufrieden	1,1	
völlig unzufrieden		

Tabelle 172: Wirkung der Angebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" auf das soziale Miteinander - gefilterte Ergebnisse in %

	Sport- und Freizeitangebote
verbessert	67,7
gleich geblieben	32,3
verschlechtert	

Tabelle 173: Häufigkeit der Nutzung der Angebote des Mädchenzentrums „Mabilda“ und der kath. Familienbildungsstätte - gefilterte Ergebnisse in %

	Mädchenzentrum „Mabilda“	kath. Familienbildungsstätte
sehr oft	5,3	4,9
oft	20,9	9,5
gelegentlich	20,5	31,3
selten	2,5	6,9
nie	50,8	47,4

Tabelle 174: Zufriedenheit mit den Angeboten des Mädchenzentrums „Mabilda“ und der kath. Familienbildungsstätte - gefilterte Ergebnisse in %

	Mädchenzentrum „Mabilda“	kath. Familienbildungsstätte
völlig zufrieden	42,5	58,8
eher zufrieden	47,5	26,3
teils/ teils	10,1	4,8
eher unzufrieden		
völlig unzufrieden		10,2

Tabelle 175: Zusammenhangsmaße zwischen dem Wohnverhältnis[22] und dem Quartier

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,26	0,00

Tabelle 176: Zusammenhangsmaße zwischen dem Vermietertyp[23] und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,45	0,00

Tabelle 177: Zusammenhangsmaße zwischen dem bewohnten Wohnungstyp und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,31	0,00

[22] Miete = 0; Eigentum = 1.
[23] Privater Vermieter = 0; Wohnungsunternehmen =1.

Tabelle 178: Aktueller Wohnungstyp nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel in %

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahre und älter	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum			1,9			25,0	5,6
Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum		22,2	12,3	13,1	24,4	25,4	16,8
Eigentumswohnung			2,1	1,8			0,9
Miethaus			1,9	3,0	3,5	1,8	2,6
Mietwohnung unter 60 qm	100,0	55,6	42,8	28,8	7,0	2,8	32,0
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm		22,2	32,7	46,3	40,4	27,1	31,0
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm			6,2	7,1	14,1	12,7	8,1
Mietwohnung über 100 qm					10,6	5,2	3,1
	Wert			**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient	0,65			0,00			

Tabelle 179: Aktueller Wohnungstyp nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden in %

	Singles/ Paare unter 30 Jahren	Singles/ Paare 30 und unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahre und älter	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum		7,4	6,1	3,6	13,6	17,7	9,9
Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum			54,5	60,7	15,9	33,7	33,5
Eigentumswohnung		3,7	3,0	7,1	2,3	7,1	4,4
Miethaus		14,8	6,1	5,4	9,1	7,1	8,7
Mietwohnung unter 60 qm	100,0	40,7	24,2	16,1	9,1		18,5
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm		33,3	3,0	3,6	25,0	23,9	16,1
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm			3,0	3,6	15,9	10,6	6,8
Mietwohnung über 100 qm					9,1		2,1
	Wert			**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient	0,60			0,00			

Tabelle 180: Aktueller Wohnungstyp nach Kaufkraftklassen - Dichterviertel in %

	niedrige Kaufkraft	mittlere Kaufkraft	gehobene/ hohe Kaufkraft	Gesamt
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum		7,5		5,6
Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	2,3	14,6	50,5	16,8
Eigentumswohnung		0,5	3,2	0,9
Miethaus		2,8		2,6
Mietwohnung unter 60 qm	67,5	27,6	13,0	32,0
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	23,2	35,3	16,6	31,0
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	7,0	8,1	10,0	8,1
Mietwohnung über 100 qm		3,6	6,8	3,1
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,44	0,00		

Tabelle 181: Aktueller Wohnungstyp nach Kaufkraftklassen - Unteres Wehrden in %

	niedrige Kaufkraft	mittlere Kaufkraft	gehobene/ hohe Kaufkraft	Gesamt
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum		14,5	16,0	9,9
Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	36,6	33,9		33,5
Eigentumswohnung	6,8	3,2		4,4
Miethaus	10,1	6,7	21,0	8,7
Mietwohnung unter 60 qm	23,3	15,0	21,0	18,5
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	13,1	18,6	21,0	16,1
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	8,6	5,3	21,0	6,8
Mietwohnung über 100 qm	1,5	2,8		2,1
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,31	0,04		

Tabelle 182: Wohnungsgrößenklassen nach Eigentumsform - Dichterviertel

gefilterte Ergebnisse in %

	freistehendes Ein-/ Zweifamilien-haus/ Eigentum	Ein-/ Zweifamilien-haus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	Eigentums-wohnung	Gesamt
weniger als 60 qm		2,1		1,5
60 bis unter 80 qm	6,2	12,4	51,8	12,1
80 bis unter 100 qm		26,6		19,4
100 qm und mehr	93,8	58,9	48,2	67,0
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient		0,38	0,00	

Tabelle 183: Wohnungsgrößenklassen nach Eigentumsform - Unteres Wehrden

gefilterte Ergebnisse in %

	freistehendes Ein-/ Zweifamilien-haus/ Eigentum	Ein-/ Zweifamilien-haus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	Eigentums-wohnung	Gesamt
weniger als 60 qm		4,1	9,5	3,8
60 bis unter 80 qm	5,7	8,6	9,5	8,1
80 bis unter 100 qm	15,8	20,9	34,3	21,1
100 qm und mehr	78,5	66,4	46,8	67,0
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient		0,28	0,00	

Tabelle 184: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Dichterviertel

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	365,14	723,47	388,47
aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	5,47	6,32	5,52
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	0,46	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	0,13	0,10	

Tabelle 185: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach dem aktuellen Wohnverhältnis - Unteres Wehrden

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	325,61	355,70	335,69
aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	4,82	3,12	4,29
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	0,10	0,25	
Korrelation nach Bravais/ Pearson aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	-0,50	0,00	

Tabelle 186: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach Quartier

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	-0,18	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	-0,40	0,00

Tabelle 187: Durchschnittlich angebotene Kaufpreise für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Ein-/ Zweifamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser nach Quartier auf Basis der Datenbank Immobilienscout 24[24]

	freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus über 100 qm	Doppelhaushälfte/ Reihenhaus über 100 qm
angebotener Kaufpreis Dichterviertel	179.666,67	166.150,80
angebotener Kaufpreis Unteres Wehrden	134.571,43	134.187,50

[24] Vgl. Datenbank Immobilienscout 24, abgerufen am 16.07.2012 durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH.

Tabelle 188: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel

	aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro
Singles/ Paare unter 30 Jahren	212,52	4,67
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	511,62	6,50
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	332,24	5,33
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	363,26	5,52
Familien/ Alleinerziehende	494,86	6,24
Mehr-Generationen-haushalt	472,24	5,07
Gesamt	388,47	5,52
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	0,85	0,00
Kontingenzkoeffizient aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	0,83	0,00

Tabelle 189: Durchschnittliche Nettokaltbelastung nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden

	aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro
Singles/ Paare unter 30 Jahren	220,33	4,48
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	290,54	4,80
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	347,22	4,24
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	252,76	3,43
Familien/ Alleinerziehende	385,03	4,51
Mehr-Generationen-haushalt	433,28	4,39
Gesamt	335,69	4,29
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient aktuelle Wohnkosten-belastung in Euro	0,88	0,00
Kontingenzkoeffizient aktuelle Wohnkosten-belastung pro qm in Euro	0,92	0,00

Tabelle 190: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation - in %

	in %
kein Veränderungs-wunsch	44,8
Veränderungswunsch	55,2

Tabelle 191: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - in %

	kein Veränderungs-wunsch	Veränderungswunsch
Singles/ Paare unter 30 Jahren		100,0
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	30,6	69,4
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	55,5	44,5
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	56,1	43,9
Familien/ Alleinerziehende	31,3	68,7
Mehr-Generationen-haushalt	67,0	33,0
Gesamt	44,8	55,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,37	0,00

Tabelle 192: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach Bewohnergruppe - in %

	kein Veränderungs-wunsch	Veränderungswunsch
Junge Dynamische		100
Dynamische Konsolidierer	20,3	79,7
Unter 45-jährige Häusliche	24,3	75,7
Solide- bescheidene Mid-Ager	62,5	37,5
Konventionell-situierte Mid-Ager	61,8	38,2
Solide- bescheidene Senioren	59,9	40,1
Konventionell-situierte Senioren	51,2	48,8
Moderne Familien	61,8	38,2
Häusliche Familien	28,3	71,7
Kleinbürgerliche Familien/ Mehr-Generationenhaushalt	47,7	52,3
Häusliche Mehr-Generationenhaushalt	73,7	26,3
Einfach-funktionale	28,5	71,5
Gesamt	44,8	55,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,89	0,00

Tabelle 193: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation nach Haushaltstyp kombiniert mit Kaufkraftklassen - in %

	kein Veränderungs-wunsch	Veränderungswunsch
Singles oder Paare/ niedrige Kaufkraft	30,8	69,2
Singles oder Paare/ mittlere Kaufkraft	46,9	53,1
Singles oder Paare/ gehobene Kaufkraft	62,7	37,3
Familien/ Alleinerziehende/ niedrige Kaufkraft	27,2	72,8
Familien/ Alleinerziehende/ mittlere Kaufkraft	27,9	72,1
Familien/ Alleinerziehende/ gehobene Kaufkraft	53,8	46,2
Mehr-Generationenhaushalt/ niedrige Kaufkraft	56,6	43,4
Mehr-Generationenhaushalt/ mittlere Kaufkraft	71,1	28,9
Gesamt	44,8	55,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,87	0,00

Tabelle 194: Durchschnittsalter der Familien, Alleinerziehenden und Mehr-Generationenhaushalte - gefilterte Ergebnisse in %

	Moderne Familien	Häusliche Familien	Kleinbürgerliche Familien/ Mehr-Generationen-haushalt	Häusliche Mehr-Generationen-haushalte
Durchschnittsalter	40,3	39,1	51,6	36,2
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient		0,83	0,00	

Tabelle 195: Veränderungswille hinsichtlich der Wohnsituation[25] nach dem aktuellen Wohnverhältnis - in %

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
kein Veränderungs-wunsch	23,9	83,2	44,8
Veränderungswunsch	76,1	16,8	55,2
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	-0,57	0,00	

[25] 0 = kein Veränderungswille, 1 = Veränderungswille.

Tabelle 196: Korrelationsmatrix zwischen dem aktuellen und gewünschten Wohnungstyp[26] - gefilterte Ergebnisse

**signifikant für α=1% *signifikant für α=5%	freistehendes Ein-/ Zweifamilien-haus/ Eigentum	Ein-/ Zweifamilien haus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	Eigentums-wohnung	Miet-haus	Miet-wohnung unter 60 qm	Miet-wohnung zwischen 60 und unter 80 qm	Miet-wohnung zwischen 80 und unter 100 qm	Miet-wohnung über 100 qm
aktuell: freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum	0,17*	-0,04	-0,03	0,07	-0,08	-0,11	-0,04	-0,02
aktuell: Ein-/ Zweifamilien-haus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	0,31**	0,34**	0,02	-0,05	-0,13	-0,21**	-0,07	-0,04
aktuell: Eigentumswohnung	0,13*	-0,02	-0,02	-0,03	-0,05	0,00	-0,02	-0,01
aktuell: Miethaus	0,09	0,26**	-0,06	0,12*	-0,12	-0,08	-0,03	-0,04
aktuell: Mietwohnung unter 60 qm	-0,20**	-0,21**	0,03	0,00	0,44**	-0,02	-0,20**	-0,10
aktuell: Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	-0,16*	-0,04	-0,04	0,00	-0,22**	0,35**	0,23**	-0,09
aktuell: Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	-0,01	-0,08	0,11**	0,01	-0,03	-0,14*	0,39**	-0,04
aktuell: Mietwohnung über 100 qm	0,16*	-0,06	-0,04	-0,07	-0,11	-0,10	0,12**	0,62**

[26] Bestandteil der Korrelationsanalyse nach Bravais/Pearson bilden in dichotomisierter Form die Angaben zu dem aktuell bewohnten Wohnungstyp und zu dem gewünschten Wohnungstyp.

Tabelle 197: Wohntypen nach Quartier - gefilterte Ergebnisse in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Wohntyp 1	8,8	21,5	15,2
Wohntyp 2	5,5	9,1	7,3
Wohntyp 3	42,1	42,0	42,1
Wohntyp 4	43,6	27,4	35,5
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,21	0,01	

Tabelle 198: Aktuelles Wohnverhältnis nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
Mieter	55,8	56,0	97,5	100,0	89,3
Eigentümer	44,2	44,0	2,5		10,7
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,50		0,00		

Tabelle 199: Aktueller Wohnungstyp nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum	15,8				2,3
Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum	25,1	44,0	1,8		7,6
Eigentumswohnung	3,3		0,7		0,8
Miethaus	3,3	12,0	11,4		6,1
Mietwohnung unter 60 qm				100,0	36,1
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	12,5	33,0	70,9		34,0
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	8,1	11,0	15,2		8,4
Mietwohnung über 100 qm	31,9				4,7
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,79		0,00		

Tabelle 200: Gewünschter Wohnungstyp nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus/ Eigentum	76,8			6,5	13,3
Ein-/ Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus/ Eigentum		74,1			5,4
Eigentumswohnung		25,9		4,2	3,4
Miethaus	3,4		15,2	11,9	11,3
Mietwohnung unter 60 qm			13,2	43,9	21,4
Mietwohnung zwischen 60 und unter 80 qm	3,4		57,5	33,5	36,9
Mietwohnung zwischen 80 und unter 100 qm	3,4		14,1		6,5
Mietwohnung über 100 qm	12,9				1,8
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,80		0,00		

Tabelle 201: Durchschnittlicher Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in qm

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
aktuell	41,0	34,7	33,7	38,6	36,6
gewünscht[27]	38,1	32,7	32,5	48,1	39,0
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient aktuell	0,82		0,00		
Kontingenzkoeffizient gewünscht	0,71		0,00		

[27] Zur Berechnung der gewünschten Pro-Kopf-Wohnfläche ist die aktuelle Haushaltsgröße konstant gehalten worden.

Tabelle 202: Durchschnittliche Wohnkostenbelastung (Kaltbelastung) nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in Euro

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
aktuell	428,8	327,7	312,7	245,4	298,8
gewünscht	3,8	3,8	4,2	3,8	4,0
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient Wohnkostenbelastung	0,75		0,00		
Kontingenzkoeffizient Wohnkostenbelastung pro qm	0,83		0,00		

Tabelle 203: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
Gesamtzufriedenheit	67,6	76,9	70,7	65,6	68,8
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	71,7	78,8	74,6	67,0	71,7
Dimension Wohnung	76,7	84,1	79,6	72,6	77,0
Dimension Wohngebäude	68,7	75,7	71,7	63,7	68,7
Teilbereich Wohnumfeld	63,3	74,9	66,7	64,1	65,9
Dimension soziales Wohnumfeld	67,7	77,9	64,5	63,4	66,4
Dimension sonstiges Wohnumfeld	58,2	71,5	66,9	65,0	65,3
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient Gesamtzufriedenheit	0,87		0,00		
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,85		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohnung	0,61		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohngebäude	0,81		0,00		
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnumfeld	0,87		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension soziales Wohnumfeld	0,84		0,00		
Kontingenzkoeffizient Dimension sonstiges Wohnumfeld	0,85		0,00		

Tabelle 204: Kaufkraftklassen nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
niedrige Kaufkraft	21,8	36,3	19,9	42,4	29,5
mittlere Kaufkraft	56,6	63,7	77,2	54,7	65,1
gehobene/ hohe Kaufkraft	21,6		2,8	2,9	5,3
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,35		0,00		

Tabelle 205: Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
Singles/ Paare unter 30 Jahren				37,6	13,6
Singles/ Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren	8,3		11,1	20,7	13,4
Singles/ Paare zwischen 45 und unter 65 Jahren	17,2		11,7	19,0	14,3
Singles/ Paare 65 Jahre und älter	7,9	25,9	22,6	11,8	16,8
Familien/ Alleinerziehende	47,1	30,1	35,6	9,4	27,4
Mehr-Generationen-haushalt	16,0	38,8	17,4	1,5	13,0
Mehrpersonenhaushalte	3,4	5,2	1,7		1,6
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,58		0,00		

Tabelle 206: Wohnkonzept nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
kommunikativ-dynamisch	19,5		7,0	33,1	17,7
anspruchsvoll	8,1			0,9	1,5
häuslich-familiär	28,0	48,5	40,3	21,3	32,1
konventionell-situiert	17,3	14,1	8,4	6,7	10,4
solide-bescheiden	23,9	37,5	30,5	19,6	25,3
einfach-funktional	3,3		13,9	18,3	12,9
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,47		0,00		

Tabelle 207: Migrationshintergrund nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
kein Migrationshintergrund	87,9	67,3	73,3	81,9	78,3
Migrationshintergrund	12,1	32,7	26,7	18,1	21,7
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,51		0,00		

Tabelle 208: Haupteinkommensquelle nach Wohntypen - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
Erwerbs-/ Berufstätigkeit	74,6	64,1	61,8	33,1	52,4
Arbeitslosengeld, -hilfe, Sozialhilfe	8,9		4,6	30,8	15,7
Rente/ Pension	16,5	35,9	32,0	15,1	23,3
Leistungen nach dem BaföG				21,0	8,0
Zuwendungen von Verwandten			1,6		0,6
	Wert		**näherungsweise Signifikanz**		
Kontingenzkoeffizient	0,49		0,00		

Tabelle 209: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Wohnverhältnis (Wohntyp 1) - gefilterte Ergebnisse

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
Gesamtzufriedenheit	59,9	77,2	67,6
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	59,4	87,3	71,7
Dimension Wohnung	67,8	88,0	76,7
Dimension Wohngebäude	54,4	86,8	68,7
Teilbereich Wohnumfeld	60,5	66,8	63,3
Dimension soziales Wohnumfeld	59,8	77,6	67,7
Dimension sonstiges Wohnumfeld	61,4	54,3	58,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Gesamtzufriedenheit	0,56	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,53	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohnung	0,50	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohngebäude	0,53	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnumfeld	0,26	0,05	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension soziales Wohnumfeld	0,53	0,00	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension sonstiges Wohnumfeld	-0,26	0,14	

Tabelle 210: Wohnkonzept nach Haushaltstyp (Wohntyp 3) - gefilterte Ergebnisse in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
kommunikativ-dynamisch	42,5	10,0				7,0
anspruchsvoll						
häuslich-familiär	36,3	13,3		78,8	41,2	40,3
konventionell-situiert		16,7	20,1		11,2	8,4
solide-bescheiden	21,2	36,6	70,7	3,3	31,2	30,5
einfach-funktional		23,3	9,2	17,9	16,4	13,9
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient		0,69	0,00			

Tabelle 211: Durchschnittliche Wohnfläche nach Haushaltstyp (Wohntyp 3) - gefilterte Ergebnisse in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
aktuell	64,7	69,5	77,4	80,7	80,9	76,7
gewünscht	70,5	70,9	67,7	83,4	71,4	74,6
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient aktuell		0,84	0,00			
Kontingenzkoeffizient gewünscht		0,80	0,00			

Tabelle 212: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit nach Haushaltstyp (Wohntyp 3) - gefilterte Ergebnisse

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
Gesamtzufriedenheit	68,5	70,8	74,9	73,8	59,0	70,7
Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	74,5	75,3	80,6	75,7	62,1	74,6
Dimension Wohnung	80,0	82,4	82,5	79,1	73,2	79,6
Dimension Wohngebäude	71,3	71,2	79,5	73,8	55,6	71,7
Teilbereich Wohnumfeld	62,3	66,1	69,0	71,8	55,9	66,7
Dimension soziales Wohnumfeld	64,8	59,9	69,9	71,1	52,7	64,5
Dimension sonstiges Wohnumfeld	59,4	73,3	67,8	72,5	58,6	66,9
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**				
Kontingenzkoeffizient Gesamtzufriedenheit	0,85	0,04				
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	0,81	0,01				
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohnung	0,75	0,04				
Kontingenzkoeffizient Dimension Wohngebäude	0,88	0,01				
Kontingenzkoeffizient Teilbereich Wohnumfeld	0,82	0,04				
Kontingenzkoeffizient Dimension soziales Wohnumfeld	0,81	0,05				
Kontingenzkoeffizient Dimension sonstiges Wohnumfeld	0,85	0,02				

Tabelle 213: Wohnkonzept nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter (Wohntyp 4) - gefilterte Ergebnisse in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 und unter 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
kommunikativ-dynamisch	57,5					33,1
anspruchsvoll		4,8				0,9
häuslich-familiär	22,0	21,6		50,0		21,3
konventionell-situiert		21,5		29,2		6,7
solide-bescheiden	6,7	37,9	53,1	20,8	37,4	19,6
einfach-funktional	13,7	14,3	46,9		62,6	18,3

	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,70	0,00

Tabelle 214: Zusammenhangsmaß zwischen der Umzugsabsicht und dem Quartier

	Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Kontingenzkoeffizient	0,17	0,04

Tabelle 215: Zusammenhangsmaß zwischen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht[28] - Dichterviertel

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson Gesamtzufriedenheit	-0,43	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	-0,49	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohnung	-0,52	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohngebäude	-0,42	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnumfeld	-0,27	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension soziales Wohnumfeld	-0,25	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension sonstiges Wohnumfeld	-0,22	0,00

Tabelle 216: Zusammenhangsmaß zwischen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht[29] - Unteres Wehrden

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson Gesamtzufriedenheit	-0,43	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnung und Wohngebäude	-0,49	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohnung	-0,52	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension Wohngebäude	-0,42	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Teilbereich Wohnumfeld	-0,27	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension soziales Wohnumfeld	-0,25	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Dimension sonstiges Wohnumfeld	-0,22	0,00

[28] 0 = Nicht-Umziehende; 1 = Umziehende.
[29] 0 = Nicht-Umziehende; 1 = Umziehende.

Tabelle 217: Zusammenhangsmaß zwischen den Merkmalen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht - Dichterviertel

Zufriedenheit mit...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...der Größe Ihrer Wohnung?	0,23	0,00
Spearman-Rho ...dem Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	0,36	0,00
Spearman-Rho …der Ausstattung Ihrer Wohnung?	0,46	0,00
Spearman-Rho …der Fassadengestaltung?	0,32	0,00
Spearman-Rho ...dem baulichen Zustand des Gebäudes?	0,43	0,00
Spearman-Rho ...dem Zustand des Hauseingangs-bereiches und der Haustür?	0,36	0,00
Spearman-Rho …dem Zustand des Treppenhauses?	0,40	0,00
Spearman-Rho ...den Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,21	0,00
Spearman-Rho ...der Hausgemeinschaft?	0,28	0,00
Spearman-Rho ...der Nachbarschaft im Umfeld?	0,25	0,00
Spearman-Rho …dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,20	0,00
Spearman-Rho ...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,17	0,00
Spearman-Rho ...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,17	0,00
Spearman-Rho …dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,17	0,00

Zufriedenheit mit...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho …dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,34	0,00
Spearman-Rho …dem Angebot an Einkaufs-möglichkeiten?	0,05	0,20
Spearman-Rho …dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	-0,12	0,10
Spearman-Rho ...dem Nutzwert der Außenflächen?	0,16	0,03
Spearman-Rho ...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	0,11	0,19
Spearman-Rho …der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	0,18	0,00
Spearman-Rho …der Verkehrsinfrastruktur?	0,32	0,00

Tabelle 218: Zusammenhangsmaß zwischen den Merkmalen der Wohnzufriedenheit und der Umzugsabsicht - Unteres Wehrden

Zufriedenheit mit...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...der Größe Ihrer Wohnung?	0,22	0,00
Spearman-Rho ...dem Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	-0,03	0,73
Spearman-Rho …der Ausstattung Ihrer Wohnung?	0,25	0,00
Spearman-Rho …der Fassadengestaltung?	0,16	0,02
Spearman-Rho ...dem baulichen Zustand des Gebäudes?	0,14	0,05
Spearman-Rho ...dem Zustand des Hauseingangs-bereiches und der Haustür?	0,13	0,07
Spearman-Rho …dem Zustand des Treppenhauses?	0,167	0,02
Spearman-Rho ...den Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	0,19	0,01

Zufriedenheit mit...	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Spearman-Rho ...der Hausgemeinschaft?	0,25	0,00
Spearman-Rho ...der Nachbarschaft im Umfeld?	0,15	0,04
Spearman-Rho …dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	0,14	0,04
Spearman-Rho ...der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	0,09	0,22
Spearman-Rho ...der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	0,10	0,15
Spearman-Rho …dem Ruf/ Ansehen Ihrer Wohngegend?	0,13	0,04
Spearman-Rho …dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	0,01	0,91
Spearman-Rho …dem Angebot an Einkaufs-möglichkeiten?	0,19	0,01
Spearman-Rho …dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	0,03	0,73
Spearman-Rho ...dem Nutzwert der Außenflächen?	-0,03	0,68
Spearman-Rho ...den Spielmöglichkeiten für Kinder?	-0,13	0,08
Spearman-Rho …der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	-0,13	0,06
Spearman-Rho …der Verkehrsinfrastruktur?	-0,09	0,22

Tabelle 219: Umzugsgründe nach Quartier - Mehrfachnennungen möglich, gefilterte Ergebnisse in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Wohnung zu klein	47,6	14,8	37,0
berufliche Gründe	37,9	33,3	36,4
familiäre Gründe	35,4	29,6	33,5
soziales Wohnumfeld	17,4	22,2	19,0
Wohnlage	9,9	22,2	13,9
Wohnung zu groß	3,0	30,6	11,9
Zustand des Wohngebäudes	9,9	3,7	7,9
gesundheitliche Gründe	8,5	5,6	7,6
Ärger in der Nachbarschaft	7,4	3,7	6,2
altersbedingte Gründe	3,7	11,3	6,1
bisherige Wohnkosten (Miete, Zins und Tilgung) zu hoch	1,2	14,8	5,6
Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten	5,0	3,7	4,6
Zustand der Wohnung	2,5	5,6	3,5
Ausstattung der Wohnung	3,4	2,8	3,2
Image des Wohngebiets	2,5	3,7	2,9
Ärger mit dem Vermieter	1,2		0,8
sonstige Gründe	4,9		3,3

Tabelle 220: Zusammenhangsmaß zwischen Umzugsgründen und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse

	Wert	Signifikanz (2-seitig)
Korrelation nach Bravais/ Pearson Wohnung zu klein	-0,32	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson berufliche Gründe	-0,05	0,68
Korrelation nach Bravais/ Pearson familiäre Gründe	-0,06	0,59
Korrelation nach Bravais/ Pearson soziales Wohnumfeld	0,06	0,59
Korrelation nach Bravais/ Pearson Wohnlage	0,17	0,12
Korrelation nach Bravais/ Pearson Wohnung zu groß	0,40	0,00
Korrelation nach Bravais/ Pearson Zustand des Wohngebäudes	-0,11	0,31
Korrelation nach Bravais/ Pearson gesundheitliche Gründe	-0,05	0,63
Korrelation nach Bravais/ Pearson Ärger in der Nachbarschaft	-0,07	0,50
Korrelation nach Bravais/ Pearson altersbedingte Gründe	0,15	0,16
Korrelation nach Bravais/ Pearson bisherige Wohnkosten (Miete, Zins und Tilgung) zu hoch	0,28	0,01
Korrelation nach Bravais/ Pearson Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten	-0,03	0,78
Korrelation nach Bravais/ Pearson Zustand der Wohnung	0,08	0,46
Korrelation nach Bravais/ Pearson Ausstattung der Wohnung	-0,02	0,88
Korrelation nach Bravais/ Pearson Image des Wohngebiets	0,03	0,76
Korrelation nach Bravais/ Pearson Ärger mit dem Vermieter	-0,06	0,56
Korrelation nach Bravais/ Pearson sonstige Gründe	-0,13	0,42

Tabelle 221: Einschätzung der Wohngegend nach Umzugsabsicht - Dichterviertel in %

	Nicht-Umziehende	Umziehende	Gesamt
gute Wohngegend	62,9	41,7	55,8
nicht so gute Wohngegend	32,3	44,6	36,6
schlechte Wohngegend	4,8	13,7	7,8
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,21	0,00	

Tabelle 222: Einschätzung der Wohngegend nach Umzugsabsicht - Unteres Wehrden in %

	Nicht-Umziehende	Umziehende	Gesamt
gute Wohngegend	54,1	20,0	48,5
nicht so gute Wohngegend	44,6	60,9	47,3
schlechte Wohngegend	1,3	19,2	4,2
	Wert	**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient	0,36	0,00	

Tabelle 223: Einschätzung des Ausmaß an Fluktuation nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
völlig zufrieden	10,9	25,4	18,0
eher zufrieden	48,1	37,5	42,9
teils/ teils	22,7	24,7	23,7
eher unzufrieden	12,7	9,7	11,2
völlig unzufrieden	5,6	2,7	4,2
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Spearman-Rho	-0,12	0,01	

Tabelle 224: Zusammenhangsmaß zwischen der Fortzugserfahrung und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,10	0,14

Tabelle 225: Durchschnittliche Wohndauer im Quartier und in der aktuellen Wohnung nach Quartier - in Jahren

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Wohndauer im Quartier	23,7	25,5	24,6
Wohndauer in der aktuellen Wohnung	14,0	22,1	18,1
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Wohndauer im Quartier	0,05	0,14	
Korrelation nach Bravais/ Pearson Wohndauer in der aktuellen Wohnung	0,25	0,00	

Tabelle 226: Persönliche Umzugserfahrung in den vergangenen fünf Jahren nach Quartier - in %

	Dichterviertel	Unteres Wehrden	Gesamt
Umzug in den vergangenen fünf Jahren	28,9	12,7	20,8
kein Umzug in den vergangenen fünf Jahren	71,1	87,3	79,2
	Wert	**Signifikanz (2-seitig)**	
Korrelation nach Bravais/ Pearson	0,20	0,00	

Tabelle 227: Zusammenhangsmaß zwischen der Wohnortbindung und dem Quartier

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,28	0,00

Tabelle 228: Zusammenhangsmaß zwischen den Umzugszielen und dem Quartier - gefilterte Ergebnisse

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient	0,23	0,08

Tabelle 229: Umzugsabsicht nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 bis 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
kein Umzug	15,3	85,5	97,7	68,3	84,7	69,1
Umzug	84,7	14,5	2,3	31,7	15,3	30,9
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient		0,54	0,00			

Tabelle 230: Umzugsziele nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 bis 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
innerhalb des Quartiers	34,2	42,9	50,0	55,6	12,4	39,6
innerhalb der Stadt	13,5	28,6	50,0	22,2	63,7	21,6
außerhalb der Stadtgrenzen	52,3	28,6		22,2	23,9	38,8
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient		0,45	0,04			

Tabelle 231: Umzugsgründe nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 bis 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
Wohnung zu klein	52,3	28,6		44,4	63,7	47,6
berufliche Gründe	52,3	14,3		22,2	26,6	37,9
familiäre Gründe	37,7			11,1	39,0	35,4
soziales Wohnumfeld	9,0	14,3		44,4	12,4	17,4
Zustand des Wohngebäudes	4,5	28,6		22,2		9,9
Wohnlage	9,0	28,6		11,1		9,9
gesundheitliche Gründe	4,5	42,9	100,0		11,5	8,5
Ärger in der Nachbarschaft		14,3		22,2	12,4	7,4
Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten	4,5			11,1		5,0
altersbedingte Gründe		14,3	100,0		11,5	3,7
Ausstattung der Wohnung		14,3			23,9	3,4
Wohnung zu groß			50,0		23,9	3,0
Zustand der Wohnung	4,5					2,5
Image des Wohngebiets				11,1		2,5
bisherige Wohnkosten zu hoch					12,4	1,2
Ärger mit dem Vermieter		14,3				1,2
sonstige Gründe		14,3		11,1	12,4	4,9

Tabelle 232: Zusammenhangsmaß zwischen den Umzugsgründen und dem Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Dichterviertel gefilterte Ergebnisse

	Wert	näherungsweise Signifikanz
Kontingenzkoeffizient Wohnung zu klein	0,29	0,05
Kontingenzkoeffizient berufliche Gründe	0,33	0,03
Kontingenzkoeffizient familiäre Gründe	0,40	0,04
Kontingenzkoeffizient soziales Wohnumfeld	0,35	0,04
Kontingenzkoeffizient Zustand des Wohngebäudes	0,26	0,48
Kontingenzkoeffizient Wohnlage	0,17	0,86
Kontingenzkoeffizient gesundheitliche Gründe	0,47	0,00
Kontingenzkoeffizient Ärger in der Nachbarschaft	0,34	0,07
Kontingenzkoeffizient Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten	0,19	0,04
Kontingenzkoeffizient altersbedingte Gründe	0,55	0,00
Kontingenzkoeffizient Ausstattung der Wohnung	0,38	0,04
Kontingenzkoeffizient Wohnung zu groß	0,40	0,04
Kontingenzkoeffizient Zustand der Wohnung	0,16	0,89
Kontingenzkoeffizient Image des Wohngebiets	0,32	0,04
Kontingenzkoeffizient bisherige Wohnkosten (Miete, Zins und Tilgung) zu hoch	0,36	0,09
Kontingenzkoeffizient Ärger mit dem Vermieter	0,40	0,04

Tabelle 233: Umzugsabsicht nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 bis 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
kein Umzug	86,7	87,5	94,7	70,5	79,6	84,7
Umzug	13,3	12,5	5,3	29,5	20,4	15,3
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**			
Kontingenzkoeffizient		0,25	0,03			

Tabelle 234: Umzugsgründe nach Haushaltstyp kombiniert mit dem Alter - Unteres Wehrden gefilterte Ergebnisse in %

	Singles/ Paare unter 45 Jahren	Singles/ Paare 45 bis 65 Jahren	Singles/ Paare 65 Jahre und älter	Familien/ Allein-erziehende	Mehr-Generationen-haushalt	Gesamt
berufliche Gründe	50,0			36,6		33,3
Wohnung zu groß		75,0	66,7	18,2	37,0	30,6
familiäre Gründe	75,0			36,4	21,0	29,6
Wohnlage	25,0	50,0			63,0	22,2
soziales Wohnumfeld		25,0		18,2	63,0	22,2
Wohnung zu klein	50,0	25,0		9,1		14,8
altersbedingte Gründe			100,0		16,0	11,3
bisherige Wohnkosten zu hoch		25,0		18,2		14,8
Zustand der Wohnung			66,7			5,6
gesundheitliche Gründe			33,3		16,0	5,6
Zustand des Wohngebäudes				9,1		3,7
Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten	25,0					3,7
Image des Wohngebiets				9,1		3,7
Ärger in der Nachbarschaft				9,1		3,7
Ausstattung der Wohnung					16,0	2,8

Tabelle 235: Umzugsabsicht nach Wohntyp - gefilterte Ergebnisse in %

	Wohntyp 1	Wohntyp 2	Wohntyp 3	Wohntyp 4	Gesamt
kein Umzug	60,7	84,5	69,6	36,1	57,3
Umzug	39,3	15,5	30,4	63,9	42,7
		Wert		**näherungsweise Signifikanz**	
Kontingenzkoeffizient		0,33		0,00	

Tabelle 236: Umzugsabsicht nach dem aktuellen Wohnverhältnis (Wohntyp1) - gefilterte Ergebnisse in %

	Mieter	Eigentümer	Gesamt
kein Umzug	34,3	86,5	60,7
Umzug	65,7	12,8	39,3
		Wert	**näherungsweise Signifikanz**
Korrelation nach Bravais/ Pearson		-0,66	0,00

Anhang C: Sonderauswertungen

Tabelle 237: Gegenüberstellung der Verteilungen der Mid-Ager und Senioren zwischen den Wellen 1990 und 2007 - in %

	1990	2007
Dynamische Mid-Ager	7,1	14,8
Anspruchsvolle Mid-Ager	5,2	13,8
Häusliche Mid-Ager	17,9	16,7
Konventionelle Mid-Ager	35,8	26,7
Solide-bescheidene Mid-Ager	29,7	16,8
Einfach-funktionale Mid-Ager	4,2	11,2
Anspruchsvolle Senioren	0,9	6,8
Häusliche Senioren	13,2	5,5
Konventionelle Senioren	35,0	37,9
Solide-bescheidene Senioren	48,7	43,6
Einfach-funktionale Senioren	2,1	6,3

Quelle: SOEP 1990, 2007; eigene Berechnung

Tabelle 238: Gegenüberstellung der Verteilungen der Familien und Alleinerziehenden zwischen den Wellen 1990 und 2007 - in %

	1990	2007
Dynamische Familien	18,8	22,5
Anspruchsvolle Familien	5,7	6,7
Häusliche Familien	32,6	39,3
Konventionell-situierte Familien	12,5	5,2
Solide-bescheidene Familien	10,7	4,6
Einfach-funktionale Familien/ Alleinerziehende	6,0	7,9
sonstige Alleinerziehende	13,6	13,7

Quelle: SOEP 1990, 2007; eigene Berechnung

Fragebögen zu den Fallstudien

1 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

1.1. Wohnen Sie zur Miete oder im Eigentum?	
Mieter privater Vermieter ☐ Wohnungsunternehmen ☐ Angabe des Wohnungsunternehmens:	☐
Eigentümer	☐

1.2. aktuelle Wohnsituation	
Wie viele Quadratmeter Wohnfläche weist Ihre Wohnung insgesamt auf?	
Wie viele Räume (ohne Küche, Bad, Flur) hat Ihre Wohnung?	
Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete bzw. bei Eigentümern die monatliche Belastung (aus Zinsen und Tilgung)? alle Angaben bitte ohne Nebenkosten (d.h. ohne Grundsteuer, Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Strom etc.)	
Falls Ihnen die Nettokaltmiete oder Belastung ohne Nebenkosten nicht bekannt ist: Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete oder Gesamtbelastung einschließlich aller Nebenkosten?	
Seit wann wohnen Sie in dem aktuellen Wohnviertel? Jahr ⇨	
Seit wann wohnen Sie in der aktuellen Wohnung? Jahr ⇨	

1.3. Was ist das für ein Gebäudetyp, in dem Sie wohnen?	
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	☐
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus	☐
Wohnhaus mit 3 bis 4 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 5 bis 8 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 9 und mehr Wohnungen (aber höchstens 8 Stockwerken; also kein Hochhaus)	☐
Hochhaus (9 und mehr Stockwerke)	☐

Falls Eigentümer bitte weiter mit Frage 1.5.

1.4. Handelt es sich bei Ihrer aktuellen Wohnung um eine Wohnung des sozialen Wohnungsbaus, die man nur mit einem Wohnungsberechtigungsschein mieten kann?	
ja, Wohnung des sozialen Wohnungsbaus	☐
nein, keine Wohnung des sozialen Wohnungsbaus	☐

1.5. Was würden Sie spontan sagen: Leben Sie gerne an Ihrem jetzigen Wohnstandort?	
ja, absolut	☐
eher ja	☐
teils/teils	☐
eher nein	☐
nein, überhaupt nicht	☐

1.6. In den folgenden Fragen geht es allgemein um Ihre Wohnsituation und wie Sie diese beurteilen. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung, Ihres Wohngebäudes und Ihres Wohnumfeldes? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.

Wie zufrieden sind Sie mit ...	völlig zufrie-den	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzu-frieden	völlig unzu-frieden
(1) ...der Größe Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
(2) ... dem Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
(3) … der Ausstattung Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
(4) … der Fassadengestaltung (z.B. Optik)?	☐	☐	☐	☐	☐
(5) ... dem baulichen Zustand des Gebäudes?	☐	☐	☐	☐	☐
(6) ... dem Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	☐	☐	☐	☐	☐
(7) … dem Zustand des Treppenhauses?	☐	☐	☐	☐	☐
(8) ... den Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	☐	☐	☐	☐	☐
(9) …Ihrer Wohnung insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐
(10) …Ihrem Wohngebäude insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐
(11) …dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(12) …dem Ausmaß an Leerständen in Ihrem Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(13) ... der Hausgemeinschaft?	☐	☐	☐	☐	☐
(14) ... der Nachbarschaft im Umfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(15) …dem Umfang an Fort- und Zuzügen im Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(16) … dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	☐	☐	☐	☐	☐
(17) ... der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐	☐	☐
(18) …dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	☐	☐	☐	☐	☐
(19) …dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	☐	☐	☐	☐	☐
(20) ... der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐	☐	☐
(21) … dem Ruf/Ansehen Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐	☐	☐

	Wie zufrieden sind Sie mit ...	völlig zufrie-den	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzu-frieden	völlig unzu-frieden
(22)	... dem Nutzwert der Außen-flächen?	☐	☐	☐	☐	☐
(23)	... den Spielmöglichkeiten für Kinder?	☐	☐	☐	☐	☐
(24)	… der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	☐	☐	☐	☐	☐
(25)	…der Verkehrsinfrastruktur? (Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV)	☐	☐	☐	☐	☐
(26)	…dem Wohnumfeld insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐

1.7. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Merkmale Ihrer Wohnung, Ihres Wohngebäudes und Ihres Wohnumfeldes? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „sehr wichtig“ bis „weniger wichtig“ tätigen.

	Wie wichtig ist Ihnen ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
(1)	...die Größe Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐
(2)	... der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐
(3)	… die Ausstattung Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐
(4)	… die Fassadengestaltung (z.B. Optik)?	☐	☐	☐
(5)	... der baulichen Zustand des Gebäudes?	☐	☐	☐
(6)	... der Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	☐	☐	☐
(7)	… der Zustand des Treppenhauses?	☐	☐	☐
(8)	... die Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	☐	☐	☐
(9)	…Ihre Wohnung insgesamt?	☐	☐	☐
(10)	…Ihr Wohngebäude insgesamt?	☐	☐	☐
(11)	…der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	☐	☐	☐
(12)	... die Hausgemeinschaft?	☐	☐	☐
(13)	... die Nachbarschaft im Umfeld?	☐	☐	☐
(14)	… das Zusammenleben verschiedener Kulturen/Nationalitäten?	☐	☐	☐
(15)	... die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐
(16)	…das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	☐	☐	☐
(17)	…das Angebot an Schulen und Kindergärten?	☐	☐	☐
(18)	... die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐
(19)	… der Ruf/das Ansehen Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐
(20)	... der Nutzwert der Außenflächen?	☐	☐	☐

Wie wichtig ist Ihnen ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
(21) ... die Spielmöglichkeiten für Kinder?	☐	☐	☐
(22) … eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	☐	☐	☐
(23) …die Verkehrsinfrastruktur (Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV)?	☐	☐	☐
(24) …das Wohnumfeld insgesamt?	☐	☐	☐

1.8. Kommt es vor, dass Sie sich in Ihrem Wohnumfeld unsicher fühlen? Wenn ja, was sind die Gründe dafür?	
ich fühle mich stets sicher in meinem Wohnumfeld.	☐
ich fühle mich teilweise unsicher in meinem Wohnumfeld.	☐
ich fühle mich häufig unsicher in meinem Wohnumfeld.	☐
Gründe für Unsicherheit (z.B. Vandalismus):	

1.9. Wenn Sie jetzt einmal alles in allem Ihr Wohngebiet - die Leute, die hier wohnen, die Architektur, die Sauberkeit und Ordnung - beurteilen: Ist dies dann ...	
eine gute Wohngegend,	☐
eine nicht so gute Wohngegend oder	☐
eine schlechte Wohngegend?	☐

2 Nur Mieter: Zufriedenheit mit dem Vermieter

2.1. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter insgesamt? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.				
völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
☐	☐	☐	☐	☐

2.2.	**Inwieweit treffen die nachfolgenden Aussagen auf Ihren Vermieter zu?**					
	Mein Vermieter…	trifft zu	trifft eher zu	teils/teils	trifft eher nicht zu	trifft nicht zu
(1)	…löst Probleme zuverlässig.	☐	☐	☐	☐	☐
(2)	…geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	☐	☐	☐	☐	☐
(3)	…bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	☐	☐	☐	☐	☐
(4)	…hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	☐	☐	☐	☐	☐
(5)	…trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	☐	☐	☐	☐	☐
(6)	…engagiert sich im Wohnumfeld/im Quartier.	☐	☐	☐	☐	☐
(7)	… kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	☐	☐	☐	☐	☐
(8)	…hat einen guten Ruf.	☐	☐	☐	☐	☐

3 Maßnahmen

3.1. Im Laufe der letzten Jahre sind Maßnahmen - z.B. Nachbarschaftstreff, Mieterfeste - getroffen worden, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern sollen. Kennen Sie die folgenden Angebote? Nutzen Sie oder andere Haushaltsmitglieder die folgenden Angebote? Wie bewerten Sie diese Angebote? Haben diese Maßnahmen letztlich zu einer Verbesserung, Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders beigetragen oder hat sich Ihrer Meinung nach gar nichts verändert?

	Kennen Sie folgende Angebote?		Nutzen Sie oder andere Haushaltsmitglieder die folgenden Angebote? Wenn ja, sehr oft, oft, gelegentlich oder selten?					Wie zufrieden Sie mit folgenden Angeboten? - nur jene bzw. deren Haushaltsmitglieder, die an den genannten Maßnahmen teilnehmen.					Haben diese Angebote letztlich zu einer Verbesserung, Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders beigetragen oder hat sich Ihrer Meinung nach gar nichts verändert?		
	ja	nein	sehr oft	oft	gelegentlich	selten	nie	völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden	verbessert	gleich geblieben	verschlechtert
Angebote des Quartiersbüros (Goetheplatz 1) (z.B. Nostalgiecafé, Erzählcafé, Sport- u. Freizeitangebote), und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sport- und Freizeitangebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone", und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bildungsangebote des Kinder- und Jugendzentrums „Zitrone" (z.B. Hausaufgabenhilfe), und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
Angebote des Mädchenzentrums „Mabilda", und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bildungsangebote der kath. Familienbildungsstätte, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
„DuisBürger“	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sonstiges, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3.2. Kennen Sie den Revierservice?	
ja	☐
nein → **bitte weiter mit Frage 3.4.**	☐

3.3. Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit des Revierservice? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.				
völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
☐	☐	☐	☐	☐

3.4. Haben Sie sich in der Vergangenheit aktiv mit Ihren Ideen in die Umsetzung von Maßnahmen zur Gestaltung Ihres Wohnumfeldes - z.B. Spielplatzgestaltung, Mithilfe bei Nachbarschaftsfesten - eingebracht bzw. würden Sie dies (auch) zukünftig tun?	
Ja, es ist mir sehr wichtig, mich für mein Wohnumfeld einzusetzen.	☐
Man kann ja sowieso nichts bewirken.	☐
Mich interessieren erst einmal meine eigenen Angelegenheiten bevor ich mich um andere Dinge kümmere.	☐
Nein, das interessiert mich nicht.	☐

3.5. Wenn Sie einmal an Ihre Nachbarschaft denken, wo sehen Sie dabei Verbesserungsbedarf?	
Ich fühle mich in meiner Nachbarschaft sehr wohl.	☐
Das nachbarschaftliche Miteinander sollte verbessert werden, aber ich kann keine konkreten Verbesserungsvorschläge nennen.	☐
Ich habe folgende Verbesserungsvorschläge:	☐

3.6. Finden Sie bei alltäglichen Problemen - z.B. Einkaufshilfe, Kinderbetreuung - Unterstützung in der Nachbarschaft? Leisten Sie selbst Unterstützung in der Nachbarschaft?	
ja, absolut.	☐
mit Einschränkungen	☐
nein, auf keinen Fall.	☐
ich leiste selbst Unterstützung in der Nachbarschaft.	☐

3.7. Gibt es in Ihrer Hausgemeinschaft bzw. in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft Anlass zu Ärger oder Unstimmigkeiten? Wenn ja, was sind meistens die Anlässe? (Mehrfachantworten möglich)	
Es gibt keinen Ärger	◊
unnötiger Lärm	◊
Ärger mit Kindern und Jugendlichen (z.B. spielende Kinder)	◊
unfreundliches Verhalten	◊
Pöbeleien, Belästigungen	◊
Geruchsbelästigung	◊
Treppenhausreinigung	◊
Müllentsorgung	◊
Tierhaltung	◊
Nichteinhaltung der Hausordnung	◊
Sonstiges, und zwar:	◊

4 Wohnwünsche und Umzugsabsichten

Stellen Sie sich vor, Sie hätten die Möglichkeit, Ihre Wohnung oder Ihr Haus ganz nach Ihren Wünschen <u>im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten</u> zu gestalten, wie würde dies dann aussehen?

4.1. gewünschte Wohnsituation	
Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus insgesamt aufweisen?	
Wie viele Räume (ohne Küche, Bad, Flur) sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus haben?	
Welchen Gesamtbetrag (Gesamtmiete oder Gesamtbelastung bei Eigentümern) einschließlich aller Nebenkosten würden Sie zahlen?	

4.2. Welchen Gebäudetyp bevorzugen Sie?	
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	☐
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus	☐
Wohnhaus mit 3 bis 4 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 5 bis 8 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 9 und mehr Wohnungen (aber höchstens 8 Stockwerken; also kein Hochhaus)	☐
Hochhaus (9 und mehr Stockwerke)	☐

4.3. Wünschen Sie zur Miete oder im Eigentum zu wohnen?	
zur Miete	☐
im Eigentum	☐

4.4. Wollen Sie in den kommenden drei Jahren ...	
... hier wohnen bleiben? ⇨ **weiter mit Frage 4.7.**	☐
... vielleicht umziehen?	☐
... mit Sicherheit umziehen?	☐

4.5. Was sind die Gründe für den Umzug? (Mehrfachantworten möglich)	
Wohnung zu klein	◊
Wohnung zu groß	◊
bisherige Wohnkosten (Miete, Zins und Tilgung) zu hoch	◊
Zustand der Wohnung	◊
Ausstattung der Wohnung	◊
Zustand des Wohngebäudes	◊
Wohnlage	◊
soziales Wohnumfeld	◊
Zusammenleben verschiedener Kulturen/Nationalitäten	◊
Image des Wohngebiets	◊
Ärger in der Nachbarschaft	◊
Ärger mit dem Vermieter	◊
altersbedingte Gründe	◊
gesundheitliche Gründe	◊
berufliche Gründe	◊
familiäre Gründe	◊
sonstige Gründe, und zwar:	◊

4.6. Handelt es sich um einen Umzug...	
... innerhalb des Quartiers/Wohngebiets?	☐
... innerhalb der Stadt?	☐
... außerhalb der Stadtgrenzen?	☐

4.7. Ist jemand aus Ihrem Bekanntenkreis in den letzten drei Jahren aus Ihrem Wohnviertel weggezogen?	
Ja, und zwar viele.	☐
Ja, aber nicht viele.	☐
nein, nicht dass ich wüsste.	☐

4.8. Haben Sie in den letzten 5 Jahren Ihre Wohnung gewechselt - falls ja, wie oft war das?	
ja, und zwar _____ Mal	☐
nein	☐

5 Fragen zum Freizeitverhalten

Man verbringt einen großen Teil seiner Freizeit in der Wohnung und im Wohnumfeld. An dieser Stelle würde uns interessieren, wie Sie Ihre Freizeit verbringen.

5.1. Wie oft nehmen Sie die folgenden Freizeitaktivitäten wahr? Bitte sagen Sie mir für jede Aktivität, ob Sie diese sehr oft, eher oft, gelegentlich, selten oder nie wahrnehmen.

	sehr oft	oft	gelegent-lich	selten	nie
Einkaufen, Schaufensterbummel	☐	☐	☐	☐	☐
Sport treiben	☐	☐	☐	☐	☐
individuell Sport treiben (z. B. Joggen, Rad fahren)	☐	☐	☐	☐	☐
Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	☐	☐	☐	☐	☐
Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos	☐	☐	☐	☐	☐
Zu Hause bleiben (Fernsehen, Lesen)	☐	☐	☐	☐	☐
Spazieren gehen, ins Grüne fahren, die Natur genießen	☐	☐	☐	☐	☐
Zeit mit der Familie verbringen	☐	☐	☐	☐	☐
ehrenamtliches Engagement	☐	☐	☐	☐	☐

5.2. Welche Fernsehsendungen bzw. Bücher/Zeitschriften interessieren Sie? Bitte sagen Sie mir, ob Sie sich für die einzelnen Themen sehr, ziemlich, mittel, weniger oder gar nicht interessieren.

	sehr	ziem-lich	teil-weise	weniger	gar nicht
Krimiserien/ Kriminalfilme/ Kriminalromane	☐	☐	☐	☐	☐
Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimatfilme	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturmagazine, Theater, Oper, klassische Musiksendungen	☐	☐	☐	☐	☐
Sachbücher über gesellschaftliche/ politische Sachverhalte/ Probleme bzw. politische Magazine	☐	☐	☐	☐	☐
Literatur (Romane)	☐	☐	☐	☐	☐
tägliche Serien, Gerichtssendungen o.ä.	☐	☐	☐	☐	☐
Talkshows	☐	☐	☐	☐	☐

5.3. Im Folgenden werden Aussagen zu persönlichen Einstellungen aufgeführt. Bitte sagen Sie mir, ob Sie diesen Aussagen zustimmen oder nicht zustimmen.

	stimme zu	stimme nicht zu
Mein Leben gefällt mir gut, wenn ständig etwas los ist.	☐	☐
Es ärgert mich, wenn etwas Unvermutetes meinen Tagesablauf stört.	☐	☐
Ich bin ein ordnungsbewusster Mensch.	☐	☐
Ich würde mich selbst als kontaktfreudig einstufen.	☐	☐
Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	☐	☐
Ich bin häufig auf der Suche nach besonderen Erlebnissen.	☐	☐
Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/Lebenslagen durchzuhalten.	☐	☐
Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	☐	☐

Angaben zum Haushalt

Zum Schluss benötigen wir - wie das bei jeder Befragung üblich ist - für statistische Berechnungen noch einige Angaben zu Ihrem Haushalt.

6.1. Wie alt sind Sie?	
Ihr Alter in Jahren ⇨	

6.2. Welcher Nationalität gehören Sie an? Was ist Ihre Muttersprache? (Mehrfachantworten möglich)		
	Nationalität	Mutter-sprache
Deutsch	◊	◊
Sonstiges, und zwar: _____	◊	◊

6.3. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt, Sie selbst eingeschlossen?	
Anzahl der Personen ⇨	

Falls Einpersonenhaushalt bitte weiter mit Frage 6.5.

6.4. Mit welchen Personen leben Sie im Haushalt? (Mehrfachantworten möglich)	
Ehepartner, Partner	◊
Kinder unter 18 Jahren, und zwar _____ (Anzahl)	◊
Kinder über 18 Jahren, und zwar _____ (Anzahl)	◊
Eltern, und zwar _____ (Anzahl)	◊
sonstige Erwachsene (z.B. Verwandte, Freunde, Mitbewohner) und zwar _____ (Anzahl)	◊

6.5. Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie bzw. Ihr Partner?		
	Befragter	Partner
ohne Abschluss	☐	☐
Volks-/ Hauptschule	☐	☐
Mittlere Reife, Realschulabschluss, Fachschulreife	☐	☐
Fachhochschulreife, Abitur, Allgemeine Hochschulreife	☐	☐
(Fach-) Hochschulabschluss	☐	☐
Sonstiges, und zwar:	☐	☐

6.6. Wovon wird der Lebensunterhalt Ihres Haushaltes im Wesentlichen bestritten, was ist die Haupteinkommensquelle?	
Erwerbs-/Berufstätigkeit	☐
Arbeitslosengeld, -hilfe, Sozialhilfe	☐
Rente/Pension	☐
Leistungen nach dem BaföG	☐
Zuwendungen von Verwandten	☐
Sonstiges: _____	

6.7. Wenn Sie einmal die einzelnen Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammenrechnen, wie hoch ist dann das gesamte Einkommen, das Ihrem Haushalt monatlich netto (also nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge) zur Verfügung steht? Bitte berücksichtigen Sie auch so etwas wie Wohngeld und Kindergeld.	
unter 500,- €	☐
zwischen 501,- und 1.000,- €	☐
zwischen 1.001,- und 1.500,- €	☐
zwischen 1.501,- und 2.000,- €	☐
zwischen 2.001,- und 2.500,- €	☐
zwischen 2.501,- und 3.000,- €	☐
zwischen 3.001,- und 4.000,- €	☐
mehr als 4.000,- €	☐

1 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

1.1. Wohnen Sie zur Miete oder im Eigentum?	
Mieter privater Vermieter ☐ Wohnungsunternehmen ☐ Angabe des Wohnungsunternehmens:	☐
Eigentümer	☐

1.2. aktuelle Wohnsituation	
Wie viele Quadratmeter Wohnfläche weist Ihre Wohnung insgesamt auf?	
Wie viele Räume (ohne Küche, Bad, Flur) hat Ihre Wohnung?	
Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete bzw. bei Eigentümern die monatliche Belastung (aus Zinsen und Tilgung)? alle Angaben bitte ohne Nebenkosten (d.h. ohne Grundsteuer, Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Strom etc.)	
Falls Ihnen die Nettokaltmiete oder Belastung ohne Nebenkosten nicht bekannt ist: Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete oder Gesamtbelastung einschließlich aller Nebenkosten?	
Seit wann wohnen Sie in dem aktuellen Wohnviertel? Jahr ⇨	
Seit wann wohnen Sie in der aktuellen Wohnung? Jahr ⇨	

1.3. Was ist das für ein Gebäudetyp, in dem Sie wohnen?	
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	☐
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus	☐
Wohnhaus mit 3 bis 4 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 5 bis 8 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 9 und mehr Wohnungen (aber höchstens 8 Stockwerken; also kein Hochhaus)	☐
Hochhaus (9 und mehr Stockwerke)	☐

Falls Eigentümer bitte weiter mit Frage 1.5.

1.4. Handelt es sich bei Ihrer aktuellen Wohnung um eine Wohnung des sozialen Wohnungsbaus, die man nur mit einem Wohnungsberechtigungsschein mieten kann?	
ja, Wohnung des sozialen Wohnungsbaus	☐
nein, keine Wohnung des sozialen Wohnungsbaus	☐

1.5. Was würden Sie spontan sagen: Leben Sie gerne an Ihrem jetzigen Wohnstandort?	
ja, absolut	☐
eher ja	☐
teils/teils	☐
eher nein	☐
nein, überhaupt nicht	☐

1.6. In den folgenden Fragen geht es allgemein um Ihre Wohnsituation und wie Sie diese beurteilen. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung, Ihres Wohngebäudes und Ihres Wohnumfeldes? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.

	Wie zufrieden sind Sie mit ...	völlig zufrie-den	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzu-frieden	völlig unzu-frieden
(1)	...der Größe Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
(2)	... dem Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
(3)	… der Ausstattung Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
(4)	… der Fassadengestaltung (z.B. Optik)?	☐	☐	☐	☐	☐
(5)	... dem baulichen Zustand des Gebäudes?	☐	☐	☐	☐	☐
(6)	... dem Zustand des Hausein-gangsbereiches und der Haustür?	☐	☐	☐	☐	☐
(7)	… dem Zustand des Treppenhauses?	☐	☐	☐	☐	☐
(8)	... den Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	☐	☐	☐	☐	☐
(9)	…Ihrer Wohnung insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐
(10)	…Ihrem Wohngebäude insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐
(11)	…dem Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(12)	…dem Ausmaß an Leerständen in Ihrem Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(13)	... der Hausgemeinschaft?	☐	☐	☐	☐	☐
(14)	... der Nachbarschaft im Umfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(15)	…dem Umfang an Fort- und Zuzügen im Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
(16)	… dem Zusammenleben verschiedener Kulturen/ Nationalitäten?	☐	☐	☐	☐	☐
(17)	... der Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐	☐	☐
(18)	…dem Angebot an Einkaufs-möglichkeiten?	☐	☐	☐	☐	☐
(19)	…dem Angebot an Schulen und Kindergärten?	☐	☐	☐	☐	☐
(20)	... der Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐	☐	☐
(21)	… dem Ruf/Ansehen Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐	☐	☐
(22)	... dem Nutzwert der Außen-flächen?	☐	☐	☐	☐	☐

	Wie zufrieden sind Sie mit ...	völlig zufrie-den	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzu-frieden	völlig unzu-frieden
(23)	... den Spielmöglichkeiten für Kinder?	☐	☐	☐	☐	☐
(24)	… der Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	☐	☐	☐	☐	☐
(25)	…der Verkehrsinfrastruktur? (Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV)	☐	☐	☐	☐	☐
(26)	…dem Wohnumfeld insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐

1.7. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Merkmale Ihrer Wohnung, Ihres Wohngebäudes und Ihres Wohnumfeldes? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „sehr wichtig“ bis „weniger wichtig“ tätigen.

	Wie wichtig ist Ihnen ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
(1)	...die Größe Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐
(2)	... der Zuschnitt/ Grundriss Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐
(3)	… die Ausstattung Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐
(4)	… die Fassadengestaltung (z.B. Optik)?	☐	☐	☐
(5)	... der baulichen Zustand des Gebäudes?	☐	☐	☐
(6)	... der Zustand des Hauseingangsbereiches und der Haustür?	☐	☐	☐
(7)	… der Zustand des Treppenhauses?	☐	☐	☐
(8)	... die Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in das Wohngebäude?	☐	☐	☐
(9)	…Ihre Wohnung insgesamt?	☐	☐	☐
(10)	…Ihr Wohngebäude insgesamt?	☐	☐	☐
(11)	…der Zustand der Wohngebäude in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?	☐	☐	☐
(12)	... die Hausgemeinschaft?	☐	☐	☐
(13)	... die Nachbarschaft im Umfeld?	☐	☐	☐
(14)	… das Zusammenleben verschiedener Kulturen/Nationalitäten?	☐	☐	☐
(15)	... die Sicherheit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐
(16)	…das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten?	☐	☐	☐
(17)	…das Angebot an Schulen und Kindergärten?	☐	☐	☐
(18)	... die Sauberkeit in Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐
(19)	… der Ruf/das Ansehen Ihrer Wohngegend?	☐	☐	☐
(20)	... der Nutzwert der Außenflächen?	☐	☐	☐

Wie wichtig ist Ihnen ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
(21) ... die Spielmöglichkeiten für Kinder?	☐	☐	☐
(22) … eine möglichst geringe Verkehrsbelastung durch Lärm, Abgase, Schmutz?	☐	☐	☐
(23) …die Verkehrsinfrastruktur (Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV)?	☐	☐	☐
(24) …das Wohnumfeld insgesamt?	☐	☐	☐

1.8. Kommt es vor, dass Sie sich in Ihrem Wohnumfeld unsicher fühlen? Wenn ja, was sind die Gründe dafür?	
ich fühle mich stets sicher in meinem Wohnumfeld.	☐
ich fühle mich teilweise unsicher in meinem Wohnumfeld.	☐
ich fühle mich häufig unsicher in meinem Wohnumfeld.	☐
Gründe für Unsicherheit (z.B. Vandalismus):	

1.9. Wenn Sie jetzt einmal alles in allem Ihr Wohngebiet - die Leute, die hier wohnen, die Architektur, die Sauberkeit und Ordnung - beurteilen: Ist dies dann ...	
eine gute Wohngegend,	☐
eine nicht so gute Wohngegend oder	☐
eine schlechte Wohngegend?	☐

2 Nur Mieter: Zufriedenheit mit dem Vermieter

2.1. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter insgesamt? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.				
völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
☐	☐	☐	☐	☐

2.2. Inwieweit treffen die nachfolgenden Aussagen auf Ihren Vermieter zu?						
	Mein Vermieter…	trifft zu	trifft eher zu	teils/teils	trifft eher nicht zu	trifft nicht zu
(1)	…löst Probleme zuverlässig.	☐	☐	☐	☐	☐
(2)	…geht mit Problemen und Anfragen der Mieter vertrauensvoll um.	☐	☐	☐	☐	☐
(3)	…bearbeitet Beschwerden und Anfragen zügig und sorgfältig.	☐	☐	☐	☐	☐
(4)	…hat immer ein offenes Ohr für seine Mieter.	☐	☐	☐	☐	☐
(5)	…trifft eine sorgfältige Auswahl neuer Mieter.	☐	☐	☐	☐	☐
(6)	…engagiert sich im Wohnumfeld/im Quartier.	☐	☐	☐	☐	☐
(7)	… kümmert sich um die Instandhaltung der Wohngebäude.	☐	☐	☐	☐	☐
(8)	…hat einen guten Ruf.	☐	☐	☐	☐	☐

3 Maßnahmen

3.1. Im Laufe der letzten Jahre sind bauliche Maßnahmen - z.B. neue Fassadengestaltung, Modernisierungen der Wohnungen/Wohngebäude - getroffen worden, die zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen sollen. Haben Sie folgende Maßnahmen wahrgenommen? Wie bewerten Sie diese Maßnahmen? Haben die baulichen Maßnahmen letztlich zu einer Verbesserung, Verschlechterung der Wohnqualität beigetragen oder hat sich Ihrer Meinung nach gar nichts verändert?

	Haben Sie diese Maßnahmen wahrge-nommen?		Wie zufrieden Sie mit folgenden Maßnahmen? - nur jene, die die genannten Maßnahmen kennen.					Haben die Maßnahmen zu einer Verbesserung, Verschlechterung der Wohnqualität beigetragen oder hat sich Ihrer Meinung nach gar nichts verändert?		
	ja	**nein**	**völlig zufrieden**	**eher zufrieden**	**teils/ teils**	**eher unzufrieden**	**völlig unzufrieden**	**verbessert**	**gleich geblieben**	**verschlechtert**
Kulturhalle Wehrden inkl. Innenhofgestaltung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fassadensanierung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Freiflächengestaltung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Umbau/Gestaltung Saarpromenade/ Schiffsanleger in Wehrden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sonstiges und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3.2. Im Laufe der letzten Jahre sind Maßnahmen - z.B. Nachbarschaftstreff, Mieterfeste - getroffen worden, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern sollen. Kennen Sie die folgenden Angebote? Nutzen Sie oder andere Haushaltsmitglieder die folgenden Angebote? Wie bewerten Sie diese Angebote? Haben diese Maßnahmen letztlich zu einer Verbesserung, Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders beigetragen oder hat sich Ihrer Meinung nach gar nichts verändert?

	Kennen Sie folgende Angebote?		Nutzen Sie oder andere Haushaltsmitglieder die folgenden Angebote? Wenn ja, sehr oft, oft, gelegentlich oder selten?					Wie zufrieden Sie mit folgenden Angeboten? - nur jene bzw. deren Haushaltsmitglieder, die an den genannten Maßnahmen teilnehmen.					Haben diese Angebote letztlich zu einer Verbesserung, Verschlechterung des nachbarschaftlichen Miteinanders beigetragen oder hat sich Ihrer Meinung nach gar nichts verändert?		
	ja	nein	sehr oft	oft	gelegentlich	selten	nie	völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden	verbessert	gleich geblieben	verschlechtert
Bildungsangebote des Vereins „BARIŞ", z.B. Hausaufgabenhilfe, fächerbezogene Förderung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche des Vereins „BARIŞ", z.B. montags- und donnerstags nachmittags Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten, Mädchentreff freitags nachmittags	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Beratungsangebote des Vereins „BARIŞ", z.B. Unterstützung bei Kontakt und Schriftverkehr mit Behörden, Sozialberatung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
Angebote für Frauen des Vereins „BARIŞ", z.B. Sportkurse, Nähkurse	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sprachkurse des Vereins „BARIŞ"	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
BARIŞ-Fest	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angebote der Gemeinwesenarbeit „Wehrdener Berg“ und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sprungbrett für Eltern und Kinder	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
Sonstiges und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3.3. Kennen Sie das Stadtteilforum Wehrden? Wenn ja, was verbinden Sie damit?	
ja, weil:	☐
nein → **bitte weiter mit Frage 3.5.**	☐

3.4. Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit des Stadtteilforums Wehrden? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.

völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
☐	☐	☐	☐	☐

3.5. Kennen Sie das Stadtteilmanagement? Wenn ja, was verbinden Sie damit?	
ja, weil:	☐
nein → **bitte weiter mit Frage 3.7.**	☐

3.6. Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit des Stadtteilmanagements? Sie können Ihre Angaben auf einer Skala von „völlig zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ tätigen.

völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/ teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
☐	☐	☐	☐	☐

3.7. Haben Sie sich in der Vergangenheit aktiv mit Ihren Ideen in die Umsetzung von Maßnahmen zur Gestaltung Ihres Wohnumfeldes - z.B. Spielplatzgestaltung, Mithilfe bei Nachbarschaftsfesten - eingebracht bzw. würden Sie dies (auch) zukünftig tun?	
Ja, es ist mir sehr wichtig, mich für mein Wohnumfeld einzusetzen.	☐
Man kann sowieso nichts bewirken.	☐
Mich interessieren erst einmal meine eigenen Angelegenheiten bevor ich mich um andere Dinge kümmere.	☐
Nein, das interessiert mich nicht.	☐

3.8. Wenn Sie einmal an Ihre Nachbarschaft denken, wo sehen Sie dabei Verbesserungsbedarf?	
Ich fühle mich in meiner Nachbarschaft sehr wohl.	☐
Das nachbarschaftliche Miteinander sollte verbessert werden, aber ich kann keine konkreten Verbesserungsvorschläge nennen.	☐
Ich habe folgende Verbesserungsvorschläge:	☐

3.9. Finden Sie bei alltäglichen Problemen - z.B. Einkaufshilfe, Kinderbetreuung - Unterstützung in der Nachbarschaft? Leisten Sie selbst Unterstützung in der Nachbarschaft?	
ja, absolut.	☐
mit Einschränkungen	☐
nein, auf keinen Fall.	☐
ich leiste selbst Unterstützung in der Nachbarschaft.	☐

3.10. Gibt es in Ihrer Hausgemeinschaft bzw. in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft Anlass zu Ärger oder Unstimmigkeiten? Wenn ja, was sind meistens die Anlässe? (Mehrfachantworten möglich)	
Es gibt keinen Ärger	◊
unnötiger Lärm	◊
Ärger mit Kindern und Jugendlichen (z.B. spielende Kinder)	◊
unfreundliches Verhalten	◊
Pöbeleien, Belästigungen	◊
Geruchsbelästigung	◊
Treppenhausreinigung	◊
Müllentsorgung	◊
Tierhaltung	◊
Nichteinhaltung der Hausordnung	◊
Sonstiges, und zwar:	◊

4 Wohnwünsche und Umzugsabsichten

Stellen Sie sich vor, Sie hätten die Möglichkeit, Ihre Wohnung oder Ihr Haus ganz nach Ihren Wünschen <u>im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten</u> zu gestalten, wie würde dies dann aussehen?

4.1. gewünschte Wohnsituation	
Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus insgesamt aufweisen?	
Wie viele Räume (ohne Küche, Bad, Flur) sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus haben?	
Welchen Gesamtbetrag (Gesamtmiete oder Gesamtbelastung bei Eigentümern) einschließlich aller Nebenkosten würden Sie zahlen?	

4.2. Welchen Gebäudetyp bevorzugen Sie?	
freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	☐
Ein-/Zweifamilienhaus als Reihenhaus oder Doppelhaus	☐
Wohnhaus mit 3 bis 4 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 5 bis 8 Wohnungen	☐
Wohnhaus mit 9 und mehr Wohnungen (aber höchstens 8 Stockwerken; also kein Hochhaus)	☐
Hochhaus (9 und mehr Stockwerke)	☐

4.3. Wünschen Sie zur Miete oder im Eigentum zu wohnen?	
zur Miete	☐
im Eigentum	☐

4.4. Wollen Sie in den kommenden drei Jahren ...	
... hier wohnen bleiben? ⇨ **weiter mit Frage 4.7.**	☐
... vielleicht umziehen?	☐
... mit Sicherheit umziehen?	☐

4.5. Was sind die Gründe für den Umzug? (Mehrfachantworten möglich)	
Wohnung zu klein	◊
Wohnung zu groß	◊
bisherige Wohnkosten (Miete, Zins und Tilgung) zu hoch	◊
Zustand der Wohnung	◊
Ausstattung der Wohnung	◊
Zustand des Wohngebäudes	◊
Wohnlage	◊
soziales Wohnumfeld	◊
Zusammenleben verschiedener Kulturen/Nationalitäten	◊
Image des Wohngebiets	◊
Ärger in der Nachbarschaft	◊
Ärger mit dem Vermieter	◊
altersbedingte Gründe	◊
gesundheitliche Gründe	◊
berufliche Gründe	◊
familiäre Gründe	◊
sonstige Gründe, und zwar:	◊

4.6. Handelt es sich um einen Umzug...	
... innerhalb des Quartiers/Wohngebiets?	☐
... innerhalb der Stadt?	☐
... außerhalb der Stadtgrenzen?	☐

4.7. Ist jemand aus Ihrem Bekanntenkreis in den letzten drei Jahren aus Ihrem Wohnviertel weggezogen?	
ja, und zwar viele.	☐
ja, aber nicht viele.	☐
nein, nicht dass ich wüsste.	☐

4.8. Haben Sie <u>in den letzten 5 Jahren</u> Ihre Wohnung gewechselt - falls ja, wie oft war das?	
ja, und zwar _____ Mal	☐
nein	☐

5 Fragen zum Freizeitverhalten

Man verbringt einen großen Teil seiner Freizeit in der Wohnung und im Wohnumfeld. An dieser Stelle würde uns interessieren, wie Sie Ihre Freizeit verbringen.

5.1. Wie oft nehmen Sie die folgenden Freizeitaktivitäten wahr? Bitte sagen Sie mir für jede Aktivität, ob Sie diese sehr oft, eher oft, gelegentlich, selten oder nie wahrnehmen.

	sehr oft	oft	gelegent-lich	selten	nie
Einkaufen, Schaufensterbummel	☐	☐	☐	☐	☐
Sport treiben	☐	☐	☐	☐	☐
individuell Sport treiben (z. B. Joggen, Rad fahren)	☐	☐	☐	☐	☐
Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	☐	☐	☐	☐	☐
Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Diskotheken, Kinos	☐	☐	☐	☐	☐
Zu Hause bleiben (Fernsehen, Lesen)	☐	☐	☐	☐	☐
Spazieren gehen, ins Grüne fahren, die Natur genießen	☐	☐	☐	☐	☐
Zeit mit der Familie verbringen	☐	☐	☐	☐	☐
ehrenamtliches Engagement	☐	☐	☐	☐	☐

5.2. Welche Fernsehsendungen bzw. Bücher/Zeitschriften interessieren Sie? Bitte sagen Sie mir, ob Sie sich für die einzelnen Themen sehr, ziemlich, mittel, weniger oder gar nicht interessieren.

	sehr	ziem-lich	teil-weise	weniger	gar nicht
Krimiserien/ Kriminalfilme/ Kriminalromane	☐	☐	☐	☐	☐
Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimatfilme	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturmagazine, Theater, Oper, klassische Musiksendungen	☐	☐	☐	☐	☐
Sachbücher über gesellschaftliche/ politische Sachverhalte/ Probleme bzw. politische Magazine	☐	☐	☐	☐	☐
Literatur (Romane)	☐	☐	☐	☐	☐
tägliche Serien, Gerichtssendungen o.ä.	☐	☐	☐	☐	☐
Talkshows	☐	☐	☐	☐	☐

5.3. Im Folgenden werden Aussagen zu persönlichen Einstellungen aufgeführt. Bitte sagen Sie mir, ob Sie diesen Aussagen zustimmen oder nicht zustimmen.		
	stimme zu	stimme nicht zu
Mein Leben gefällt mir gut, wenn ständig etwas los ist.	☐	☐
Es ärgert mich, wenn etwas Unvermutetes meinen Tagesablauf stört.	☐	☐
Ich bin ein ordnungsbewusster Mensch.	☐	☐
Ich würde mich selbst als kontaktfreudig einstufen.	☐	☐
Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	☐	☐
Ich bin häufig auf der Suche nach besonderen Erlebnissen.	☐	☐
Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/Lebenslagen durchzuhalten.	☐	☐
Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	☐	☐

Angaben zum Haushalt

Zum Schluss benötigen wir - wie das bei jeder Befragung üblich ist - für statistische Berechnungen noch einige Angaben zu Ihrem Haushalt.

6.1. Wie alt sind Sie?	
Ihr Alter in Jahren ⇨	

6.2. Welcher Nationalität gehören Sie an? Was ist Ihre Muttersprache? (Mehrfachantworten möglich)		
	Nationalität	Mutter-sprache
Deutsch	◊	◊
Sonstiges, und zwar: _____	◊	◊

6.3. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt, Sie selbst eingeschlossen?	
Anzahl der Personen ⇨	

Falls Einpersonenhaushalt bitte weiter mit Frage 6.5.

6.4. Mit welchen Personen leben Sie im Haushalt? (Mehrfachantworten möglich)	
Ehepartner, Partner	◊
Kinder unter 18 Jahren, und zwar _____ (Anzahl)	◊
Kinder über 18 Jahren, und zwar _____ (Anzahl)	◊
Eltern, und zwar _____ (Anzahl)	◊
sonstige Erwachsene (z.B. Verwandte, Freunde, Mitbewohner) und zwar _____ (Anzahl)	◊

6.5. Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie bzw. Ihr Partner?		
	Befragter	Partner
ohne Abschluss	☐	☐
Volks-/ Hauptschule	☐	☐
Mittlere Reife, Realschulabschluss, Fachschulreife	☐	☐
Fachhochschulreife, Abitur, Allgemeine Hochschulreife	☐	☐
(Fach-) Hochschulabschluss	☐	☐
Sonstiges, und zwar:	☐	☐

6.6. Wovon wird der Lebensunterhalt Ihres Haushaltes im Wesentlichen bestritten, was ist die Haupteinkommensquelle?	
Erwerbs-/Berufstätigkeit	☐
Arbeitslosengeld, -hilfe, Sozialhilfe	☐
Rente/Pension	☐
Leistungen nach dem BaföG	☐
Zuwendungen von Verwandten	☐
Sonstiges : _____	

6.7. Wenn Sie einmal die einzelnen Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammenrechnen, wie hoch ist dann das gesamte Einkommen, das Ihrem Haushalt monatlich netto (also nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge) zur Verfügung steht? Bitte berücksichtigen Sie auch so etwas wie Wohngeld und Kindergeld.	
unter 500,- €	☐
zwischen 501,- und 1.000,- €	☐
zwischen 1.001,- und 1.500,- €	☐
zwischen 1.501,- und 2.000,- €	☐
zwischen 2.001,- und 2.500,- €	☐
zwischen 2.501,- und 3.000,- €	☐
zwischen 3.001,- und 4.000,- €	☐
mehr als 4.000,- €	☐