

EINFLUSSFAKTOREN DER WOHNSTANDORTWAHL: DER LÄNDLICHE RAUM IM FOKUS

– Potenziale für peripher-zentrale Wanderungen –

JOACHIM SCHEINER, UTA BAUER, HEIKE WOHLTMANN



Die Ergebnisse dieses Arbeitspapiers entstanden im Rahmen des Projekts „Strategien zum demographischen Wandel – Standort und Standortalternativen“ des Forschungsprogramms Stadtverkehr (FoPS), Projekt 73.340, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Projektbetreuung: Christian Schlump, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Projektbearbeitung: Büro für Integrierte Planung Berlin, Uta Bauer; Forschungsbüro Scheiner, Dortmund, PD Dr. Joachim Scheiner; plan-werkStadt, Bremen, Heike Wohltmann

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Auftraggebers identisch.

Das Arbeitspapier wurde bearbeitet am Fachgebiet Verkehrswesen und Verkehrsplanung, Technische Universität Dortmund.

PD Dr. Joachim Scheiner
Forschungsbüro Scheiner
Kreuzstraße 131
D-44137 Dortmund
Tel ++49 (0)231 / 95 65 64 94
Fax ++49 (0)231 / 95 65 64 95
und
Technische Universität Dortmund
Fakultät Raumplanung
Fachgebiet Verkehrswesen und
Verkehrsplanung
D-44221 Dortmund
Tel ++49 (0) 231/755-4822
Fax ++49 (0) 231/755-2269
joachim.scheiner@tu-dortmund.de

Dipl.-Geogr. Uta Bauer
Büro für Integrierte Planung
Berlin
Marienburger Allee 20
D-14055 Berlin
Tel ++49 (0)30 / 301 00 941
Tel ++49 (0)30 / 301 00 942
info@bipberlin.de

Dipl.-Ing. Heike Wohltmann
plan-werkStadt, büro für
stadtplanung & beratung GbR
Carl-Schurz-Straße 32
D-28209 Bremen
Tel ++49 (0)421 / 50 62 48
Fax ++49 (0)421 / 50 62 58
team@plan-werkstadt.de

1	EINLEITUNG	1
2	FORSCHUNGSHINTERGRUND	2
3	DATENGRUNDLAGE UND METHODIK – REGION DRESDEN	3
3.1	Hintergrund	3
3.2	Stichprobe	4
3.3	Fragebogeninhalte	5
3.4	Räumliche Differenzierung	6
4	ERGEBNISSE FÜR DIE REGION DRESDEN	7
4.1	Subjektive Zufriedenheit und objektive Rahmenbedingungen – Einflussfaktoren von Wohnstandortwechseln	7
4.2	Potenziale für Umzüge zur Optimierung des Wohnstandorts	11
5	DATENGRUNDLAGE UND METHODIK – BBR-UMFRAGE	12
5.1	Hintergrund	12
5.2	Stichprobe	13
5.3	Fragebogeninhalte	13
5.4	Räumliche Differenzierung	14
6	ERGEBNISSE BUNDESWEITER ANALYSEN	14
6.1	Wohnstandortpräferenzen und aktueller Wohnstandort: Zentralisierungs- und Dezentralisierungstendenzen	14
6.2	Subjektive Zufriedenheit und objektive Rahmenbedingungen – Einflussfaktoren von Wohnstandortpräferenzen	15
6.3	Potenziale für Umzüge zur Optimierung des Wohnstandorts	18
7	ZUSAMMENFASSENDE VERGLEICH – REGION DRESDEN UND BUNDESWEITE ANALYSEN	19
8	ZUSAMMENFASSUNG	21
9	LITERATUR	22

Einflussfaktoren der Wohnstandortwahl: Der ländliche Raum im Fokus. Potenziale für peripher-zentrale Wanderungen

JOACHIM SCHEINER, UTA BAUER, HEIKE WOHLTMANN

Zusammenfassung: Das Arbeitspapier untersucht die Einflussfaktoren von Wohnstandortverlagerungen, insbesondere mit Blick auf Umzüge an zentralere Standorte, die eine bessere Teilhabe und Versorgung ermöglichen. Die empirischen Analysen basieren auf zwei Datensätzen: einer regionalen Wanderungsbefragung aus dem Projekt Intermobil Region Dresden und der bundesweiten Laufenden Bevölkerungsumfrage des BBR. Der Fokus liegt auf dem ländlichen Raum. Aus Regressionsmodellen wurden Potenziale für Wohnstandortverlagerungen an zentralere Standorte ermittelt. Die mittleren Potenziale betragen nach den BBR-Daten in ländlichen Kreisen jährlich 1,6%, in kleinen Gemeinden 1,3%. Auch wenn dies nicht unerheblich ist, sprechen die bundesweiten Daten insgesamt eher gegen Reurbanisierungstrends und für eine weitere Dezentralisierung. Dies lässt Zweifel daran aufkommen, dass die gegenwärtig beobachteten Reurbanisierungstendenzen auf Wohnwünschen der breiten Bevölkerung beruhen.

Summary: This working paper studies impact factors of residential relocations, with a focus on moves into more centrally located residences that may support social inclusion and easier household maintenance. The empirical analyses are based on two data sets: a regional household questionnaire survey undertaken in the project Intermobil Region Dresden, and the nationwide BBSR continuous population survey. The focus is on rural areas. Potentials for relocating into more central locations are estimated using regression models. The mean potentials are estimated to be 1.6% per annum in rural districts and 1.3% in small municipalities. Even though these figures are not negligible, the nationwide data do not favour the idea of reurbanisation but rather support ongoing decentralisation. This finding casts doubt on the idea that recently observed trends of reurbanisation are based on residential aspirations of the broad population.

1 Einleitung

Seit mehr als einem Jahrhundert sind Wanderungen und Wohnstandortwahl privater Haushalte ein wichtiges Thema der sozialwissenschaftlichen Forschung (Ravenstein 1885/1889). In Deutschland bildet dabei seit den 1970er Jahren die Randwanderung von Haushalten und der damit verbundene siedlungsstrukturelle Megatrend der Suburbanisierung eins der wichtigsten Themenfelder (Brake et al. 2001). Seit etwa 2005 werden zunehmend auch gegenläufige Trends der Reurbanisierung – also der Rekonzentration der Siedlungsentwicklung – beobachtet (Brake/Herfert 2012). Diese scheinen sich gegenwärtig zu verfestigen, auch wenn es nicht gänzlich klar ist, ob sie generell die gleichzeitig bestehenden Dekonzentrationstendenzen überwiegen (zur Diskussion vgl. Siedentop 2008; Hirschle/Schürt 2008; Sturm/Meyer 2008). Zudem sind ihnen zumindest in vielen größeren Städten mittelfristig Kapazitätsgrenzen gesetzt.

Wohnstandortentscheidungen zugunsten siedlungsstrukturell integrierter, relativ zentral gelegener Lagen sowie eine generelle Konzentration der Siedlungsentwicklung sind in vielerlei Hinsicht planerisch wünschenswert. Zu den Argumenten zählen hohe Energieeffizienz, Verkehrssparsamkeit, geringe Kosten für Infrastruktur und Angebote der Daseinsvorsorge, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, Erhalt von Freiräumen und gute nahräumliche Erreichbarkeitsverhältnisse mit der Folge besserer Teilhabe vor allem für gering mobile Bevölkerungsgruppen.

In diesem Beitrag wird der Blick insbesondere auf peripher-zentral gerichtete Wanderungen gerichtet. Im Mittelpunkt steht dabei der ländliche Raum. Es wird danach gefragt,

- welche Faktoren peripher-zentral gerichtete Wanderungen auslösen bzw. hemmen
- wie groß die Potenziale für peripher-zentral gerichtete Wanderungen sind
- ob in der Gesamtbilanz die Potenziale für peripher-zentral gerichtete Wanderungen (Zentralisierung) oder umgekehrt für zentral-peripher gerichtete Wanderungen (Dezentralisierung) überwiegen
- ob innerhalb des ländlichen Raums Merkmale von Strukturschwäche (demografische Schrumpfung, unzureichende Angebote der Daseinsvorsorge) die Bereitschaft zu peripher-zentral gerichtete Wanderungen verstärken.

Die hier vorgelegten Ergebnisse entstanden im Rahmen des Projekts „Strategien zum demographischen Wandel – Standort und Standortalternativen“ im Auftrag des BMVBS/BBSR.

Hierfür werden zwei Datensätze verwendet. Zum einen ist dies eine regionale Wanderungsbefragung aus dem Projekt Intermobil Region Dresden, die bereits im Jahr 2000 durchgeführt wurde, also zu einer Zeit, als man in Forschung und Planungspraxis noch von einer weiteren ungebremsten Suburbanisierung ausging. Zum anderen wird auch die bundesweite Laufende Bevölkerungsumfrage des BBR (kurz: BBR-Umfrage)

der Erhebungswellen 2005-2010 verwendet, also einer Zeitspanne, als die Suburbanisierung in vielen Regionen bereits von einer Welle der Reurbanisierung abgelöst worden war.

2 Forschungshintergrund

Auch vor dem langen Forschungshintergrund ist die Ermittlung von Einflussfaktoren der Wohnstandortwahl sowohl aus raumwissenschaftlicher Sicht als auch aus raumordnerischer Perspektive weiterhin von großer Bedeutung. Wohnen ist für private Haushalte eine Funktion von elementarer Bedeutung, und an die Wohnungs- und Wohnstandortentscheidung knüpft sich ein breites Spektrum nachgelagerter Fragestellungen, etwa nach der Siedlungsentwicklung, der Flächeninanspruchnahme, dem Berufspendeln und anderen Aspekten der alltäglichen Mobilität, der internen Organisation des Haushalts sowie der Wohn- und allgemein Lebenszufriedenheit ('well-being').

Die Wohnstandortwahl eines Haushalts hängt u.a. von den Anforderungen, Präferenzen und Möglichkeiten des Haushalts bzw. der Person ab (z.B. Weichhart 1987; Zerweck 1997; Haugen 2011). Dem stehen die verfügbaren Alternativen in Form der Angebotsseite des Marktes gegenüber (Frick 1996), die durch Verfügbarkeit und Qualität sowie das Preisniveau der Immobilien gekennzeichnet sind. Konkret wurden in der Wohnforschung eine Vielzahl von Faktoren identifiziert, die zur Beibehaltung bzw. zum Wechsel des Wohnstandorts beitragen. Dabei lassen sich grob einige Kategorien unterscheiden (Frick 1996; Kalter 1997: 143):

- lebensphasenbedingte Veränderung persönlicher Umstände (z.B. Veränderungen im Haushalt, altersbedingte Einschränkungen)
- Erwerbsbiografie (z.B. Eintritt in den Arbeitsmarkt, Antritt eines Arbeits- oder Ausbildungsplatzes)
- Wohnsituation (z.B. zu kleine Wohnung, Bildung von Wohneigentum)
- Wohnumfeld (z.B. soziale Probleme im Umfeld, Umweltbelastung)
- soziale und psychologische Bindungen an den bestehenden Wohnort (z.B. soziale Netzwerke, vertrautes Umfeld, Wohnbiografie)
- angebotsseitige Bedingungen (Immobilien)
- weiterer zeit-räumlicher Kontext (z.B. Erreichbarkeitsverhältnisse, Arbeitsmarkt).

Im Aggregat führte die Wohnsiedlungsentwicklung über Jahrzehnte hinweg zu einer Dominanz der Suburbanisierung – der Verlagerung von Wohnstandorten aus den Städten in ihr Umland (Siebel 2005). Damit verloren diese Umlandgebiete ihren ländlichen Charakter und wurden in suburbane Räume transformiert. Vor allem in den 1980er und 1990er Jahren griff die Suburbanisierung so weit aus in das ländliche Hinterland der Verdichtungsräume, dass von Ex- oder Desurbanisierung bzw. 'counterurbanisation' gesprochen wurde, in abgeschwächter Form auch von 'zweiten Ringen' der Suburbanisierung. Allerdings war diese Dekonzentration zeitweise auch begleitet von Konzentrationsprozessen auf überregionaler Ebene im Sinne einer Entleerung ländlicher Räume zugunsten von Verdichtungsräumen (v.a. eben deren Rändern).

Dabei waren unter der Oberfläche dieser aggregierten Beobachtungen die Bewegungen einzelner Haushalte stets sehr differenziert. Während die Ausbildungswanderungen junger Erwachsener stets überwiegend aus ländlichen oder suburbanen Gebieten in die Städte gerichtet waren, wanderten viele von ihnen offenbar später im Lebensverlauf als Familien der Mittelschicht wieder ab in das Umland der Städte.

Seit kurz nach der Jahrtausendwende wurden zunehmend Stimmen laut, die eine Trendwende zugunsten einer Phase der Reurbanisierung beobachteten (Brühl et al. 2005), die inzwischen empirisch gut verifiziert ist, auch wenn die Entwicklung zwischen verschiedenen Städten sehr differenziert verläuft (Adam/Sturm 2011, Herfert/Osterhage 2012 sowie für Ostdeutschland bereits Herfert 2002). Dabei werden eine ganze Reihe von vor allem soziodemografisch und sozioökonomisch definierten Bevölkerungsgruppen als Trägergruppen identifiziert, etwa nicht-familiale Haushalte (Paare und Singles), Familien, Studierende und Hochgebildete, Berufseinsteiger und MigrantInnen (Kabisch et al. 2012). Vor allem aufgrund der kurzen Wege in der Stadt mit der Folge besserer Teilhabe für gering mobile Bevölkerungsgruppen wird Reurbanisierung immer wieder mit älteren Menschen in Verbindung gebracht (Glasse/Graze 2007). Dies lässt sich allerdings weder als Präferenz noch als tatsächliches Wanderungsverhalten älterer Menschen in nennenswertem Maße beobachten (Holz-Rau 2009; Kramer/Pfaffenbach 2011).

Ob sich die Reurbanisierung zu einem länger anhaltenden Trend verfestigt oder eine kurzlebige Welle bleibt, ist noch offen. Eine Reihe von

Argumenten stärkt die Vermutung, dass es sich nicht lediglich um ein Strohfeuer handelt (Siedentop 2008). Hierzu zählen der Übergang in eine globale Wissensökonomie mit stärker Affinität zu urbanen Standorten, demografische Effekte (Immigration, Singularisierung), die Zunahme der Verkehrskosten, die in peripheren Lagen stärker zu Buche schlagen, und die ungünstige Entwicklung der Immobilienpreise in peripheren Lagen, die aus Sicht privater Haushalte eine Entscheidung für städtischen Lagen im Sinne einer Kapitalakkumulation eher als sichere Anlage erscheinen lassen. Möglicherweise trägt auch ein Wandel der Lebensstile zugunsten moderner Selbstverwirklichungsorientierungen zu einer Stärkung urbaner Standorte bei.

In der Reurbanisierungsdiskussion geht es im Wesentlichen um die Relationen zwischen Stadt und Umland bzw. Stadt und Land. Viele positive Effekte von peripher-zentralen Wanderungen – etwa bessere Erreichbarkeit und Teilhabe oder Verkehrssparsamkeit – lassen sich aber auch durch kleinräumliche Wanderungen zugunsten siedlungsstrukturell integrierter, relativ zentral gelegener Lagen erzielen. Vor allem für Haushalte ohne Pkw ist es ein großer Unterschied, ob der nächste Supermarkt oder der nächste Arzt 400 m oder 1.000 m von der Wohnung entfernt ist. Vor diesem Hintergrund werden auch mikroräumliche Wanderungen in der folgenden Analyse berücksichtigt.

Im ländlichen Raum dürften sich die Determinanten des Wanderungsverhaltens von Städten teilweise unterscheiden. Zum einen stehen hinter den Wanderungen im ländlichen Raum spezifische Motive (s.o.); zum anderen wurde für den ländlichen Raum, und dort insbesondere für dörfliche Siedlungen, eine starke Sesshaftigkeit oder "Beharrungstendenz" festgestellt (Harms/Trunec 2010, Reichert-Schick 2011).

3 Datengrundlage und Methodik – Region Dresden

3.1 Hintergrund

Das Projekt Intermobil Region Dresden wurde von 1999–2004 durch das BMBF als eines von bundesweit fünf großen Leitprojekten im Forschungsfeld Mobilität in Ballungsräumen gefördert. Ziel des Projekts war es, wirtschaftlich und politisch durchsetzungsfähige Stellschrauben für eine integrierte Steuerung von Verkehrsnachfrage

und -angebot zu identifizieren. Damit sollte das Projekt dazu beitragen, Verkehr zu vermeiden, Verkehrssysteme durch intermodale Dienstleistungen zu vernetzen und den öffentlichen Verkehr effizienter und flexibler zu gestalten (www.intermobil-dresden.de, Zugriff 6.11.2012).

Die hier verwendeten Daten wurden im Jahr 2000 im Rahmen einer Haushaltsbefragung im Arbeitspaket "Standort- und Mobilitätsmanagement für Privatpersonen und private Haushalte" erhoben¹. Die Befragung sollte in erster Linie Grundlagen für die Modellierung der Wohnstandortwahl von Haushalten und ihrer Auswirkungen auf das Verkehrsverhalten der Haushaltsmitglieder liefern. Hierfür wurden auch die Wohn- und Standortpräferenzen der Haushalte bzw. ihrer Mitglieder berücksichtigt. Es wurde ein sehr komplexer Fragebogen entwickelt, der den Überschneidungen zwischen Personenebene (z.B. Präferenzen, Verkehrsverhalten) und Haushaltsebene (z.B. Wohnstandortentscheidung) sowie der Dynamik der Gründung und Auflösung von Haushalten im Zusammenhang mit Umzügen Rechnung tragen sollte. Unter anderem stellte dies vermutlich die erste Haushaltsbefragung in Deutschland dar, die dem Phänomen der 'residential self-selection' im Verkehrsverhalten Rechnung trug (Cao et al. 2009; Scheiner 2009), indem neben raumstrukturellen Einflussgrößen des Verkehrsverhaltens auch die Präferenzen der befragten Personen für einen bestimmten Wohnstandort mit spezifischen Lage- und Erreichbarkeitsmerkmalen erhoben und ausgewertet wurden (Ergebnisse in Bauer et al. 2005).

Die Daten des Projekts Intermobil Region Dresden eignen sich hier besonders für eine Sekundäranalyse, weil die Befragungsorte auch ländliche Gemeinden einschließen. Aus diesen Daten lassen sich Einflussfaktoren auf Beibehaltung oder Wechsel eines (strukturellschwachen) Wohnstandorts ermitteln. Hierfür werden vor allem die Umzüge der Befragten und die Wanderungsrichtung herangezogen.

Diese Daten bilden eine spezifische regionale Situation ab. Das Umland Dresdens entspricht nach der Kreisklassifikation des BBR teils dem Typ "verdichtete Kreise im Agglomerationsraum", teils

¹ Verantwortlich war das Büro für Integrierte Planung (Leitung Prof. Dr.-Ing. Christian Holz-Rau, Dortmund). Uta Bauer und Joachim Scheiner waren an der Konzeption und Auswertung der Befragung unmittelbar beteiligt. Die Gesamtleitung des Teilprojekts 100, in dessen Rahmen dies erfolgte, lag bei der Technischen Universität Hamburg-Harburg (Prof. Dr.-Ing. Eckhard Kutter).

dem Typ "verdichtete Kreise im verstädterten Raum". Abseits der Gemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft Dresdens besitzt es jedoch ländlichen Charakter mit demografischer Schrumpfungstendenz und problematischer ökonomischer Situation. Die Literatur zu Wanderungen und Wohnstandortwahl zeigt, dass Motive für Wanderungen und Wohnstandortentscheidungen räumlich generalisierbar sind (vgl. etwa den Vergleich kommunaler Befragungen bei Heitkamp 2002). Wohnstandortentscheidungen unterliegen bestimmten Rationalitäten, die zwar räumlich variieren können, die aber nicht räumlich bestimmt sind. Als Beispiel für eine solche räumliche Variation ermittelt Kemper (2008) einen stärkeren Einfluss des Einkommens auf die Wohnmobilität in Ost- gegenüber Westdeutschland. Dieser Unterschied unterliegt einer unterschiedlichen Konstellation von Push- und Pull-Faktoren in West- und Ostdeutschland: Während Ostdeutsche durch Abwanderung (z.B. in den Westen) mit hoher Wahrscheinlichkeit ein höheres Einkommen bzw. überhaupt ein Erwerbseinkommen erzielen können, gilt dies für Westdeutsche zwar auch, aber nur mit geringerer Chance. Diese Konstellationen von Push-Faktoren (Herkunftsgebiet) und Pull-Faktoren (Zielgebiet) hat Lee (1966) in seiner Wanderungstheorie zum zentralen Gegenstand gemacht und dabei durch die Integration personenbezogener und intervenierender Faktoren begründet, warum es dennoch zu jedem Wanderungsstrom einen Gegenstrom geben kann (vgl. zusammenfassend Kalter 1997: 42 ff.). Demnach kann sich das Ergebnis solcher Handlungsrationalitäten aufgrund der räumlich unterschiedlichen sozialen, ökonomischen, kulturellen oder demografischen Kontexte räumlich deutlich unterscheiden. Die Rationalitäten selbst unterscheiden sich jedoch nicht räumlich. Deshalb gehen wir davon aus, dass die hier ermittelten Zusammenhänge räumlich verallgemeinerbar sind. Spezifika des zeitlich-räumlichen Kontextes werden weiter unten diskutiert.

3.2 Stichprobe

In der Befragung wurden private Haushalte aus den ausgewählten Untersuchungsgemeinden befragt. Die Stichprobe basiert auf zwei Teilstichproben:

- Für die Landeshauptstadt Dresden und die Gemeinden Rabenau, Ottendorf-Okrilla, Dohna und Kesselsdorf wurde eine Stichprobe auf Basis der Einwohnermeldedatei gezogen. Dabei wurde die Stichprobe in Dresden,

Dohna und Kesselsdorf nach der Wohndauer (Einzug vor 1990, Einzug zwischen 1990 und 1994, Einzug ab 1995) geschichtet. In den anderen Gemeinden war dies nicht möglich (Primärstichprobe Umzugsbefragung).

- Ergänzend wurden Haushalte, die im System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) Dresdner Umland im Oktober 1999 einer weiteren Befragung zugestimmt hatten, in die Erhebung einbezogen (Sekundärstichprobe SrV).

In einer Vorabbefragung wurden Basisdaten der Haushalte ermittelt (Haushaltsgröße, Alter der Haushaltsmitglieder, Haushaltsgründung, Wohndauer in der Wohnung, Umzugspläne des Haushalts oder einzelner Mitglieder). Anhand der Ergebnisse wurden für die zweite Stufe auf die einzelnen Haushalte zugeschnittene Haushaltsfragebögen (vier Typen) und korrespondierende Personenfragebögen (vier Typen) an alle Haushaltsmitglieder ab 16 Jahren verschickt². Abbildung 1 zeigt die Kriterien in der Übersicht.

Von 3.445 ausgewählten Haushalten konnten 2.617 (76%) Telefonnummern ermittelt werden. Von diesen Haushalten konnten durch die Mitarbeiterinnen eines eigens eingerichteten projektbezogenen Callcenters 89% interviewt werden³. 1.779 Haushalte erklärten sich dabei bereit, an der Hauptbefragung teilzunehmen. 843 weitere Haushalte (24%) wurden für die Vorabbefragung angeschrieben. Hierzu zählten auch die Haushalte, die bei der telefonischen Vorabbefragung angegeben hatten, dass sie lieber schriftlich als telefonisch be-

² Studien, die sich mit Zusammenhängen zwischen Wohnmobilität und Verkehrsverhalten befassen, sind in besonderem Maß der Problematik der Definition der Untersuchungseinheiten ausgesetzt. Wohnmobilität ist eine Form des Handelns, die normalerweise von Haushalten ausgeübt wird, obwohl sie auch individuell auftritt (z.B. beim Auszug eines Haushaltsmitglieds oder bei der Gründung von Haushalten durch Zusammenziehen mehrerer Personen). Verkehrsverhalten ist dagegen individuelles Handeln, auch wenn es in vielfacher Weise durch Haushaltsstrukturen und andere soziale Zusammenhänge geprägt wird. Maßgeblich für den Zuschnitt der Fragebögen sind Haushaltsumzüge. Alle Personen eines Haushalts werden also einem Typ zugeordnet. Wenn mindestens eine Person im Haushalt vor 1990 in der gegenwärtigen Wohnung gelebt hat, gilt der Haushalt als alteingesessen (nach 1989 nicht umgezogen). Nur wenn alle Haushaltsmitglieder nach 1989 umgezogen sind, gilt der Haushalt als zugezogen.

³ Die Durchführung erfolgte durch die PGN Planungsgruppe Nord Gesellschaft für Stadt- und Verkehrsplanung, Kassel.

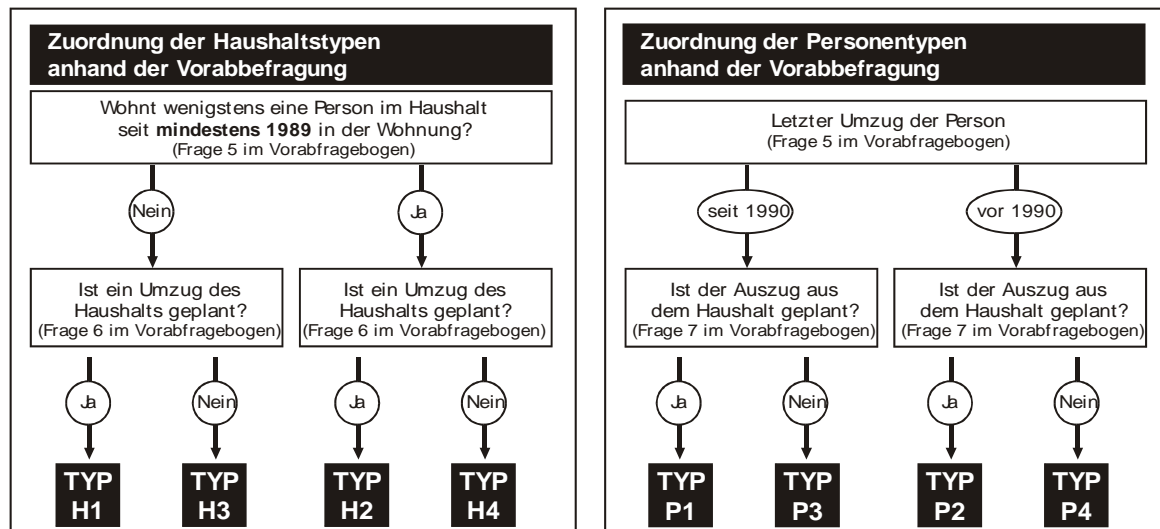


Abbildung 1: Zuordnung der Haushalts- und Personentypen

Quelle: Haushaltsbefragung Interomobil Region Dresden.

fragt werden wollten. Die Unterlagen der Hauptbefragung konnten an insgesamt 1.868 Haushalte verschickt werden (54% der ausgewählten Haushalte). Insgesamt liegen ausgefüllte Fragebögen aus 763 Haushalten mit insgesamt 1.882 Personen vor (Rücklauf bezogen auf die Hauptbefragung 43% der Haushalte, bezogen auf die Bruttostichprobe 22%). Diese Rücklaufquote ist vor dem Hintergrund der aufwändigen und komplexen Fragebögen (Haushaltsbögen 7-16 Seiten, Personenbögen 8-12 Seiten) durchaus ein Erfolg.

Die Wohnstandortanforderungen der Bevölkerung können sich seit der Befragung geändert haben. Die Energie- und Verkehrskosten sind deutlich gestiegen, das Bewusstsein für den Klimawandel hat zugenommen, und Tendenzen des Städtewachstums (Reurbanisierung) haben die Randwanderung vielerorts abgelöst. Dies betrifft auch die Region Dresden (Herfert 2002). Dies dürfte auch mit Veränderungen der Bedeutung von Standortanforderungen einhergehen. Für die Zusammenhänge zwischen Standortanforderungen und Standortverhalten dürfte es allerdings wenig Bedeutung haben. Dafür spricht auch, dass sich die Struktur der ermittelten Standortanforderungen, die sich in Dimensionen (Faktoren) widerspiegelt, ähnlich auch im Projekt StadtLeben in der Region Köln gezeigt hat (Scheiner 2006), wo zur Zeit der dortigen Erhebung (2003) der Wohnungsmarkt stark durch Anbieter geprägt war.

3.3 Fragebogeninhalte

Die Fragebögen der Hauptbefragung umfassten folgende Fragenkomplexe, die hier am Beispiel des komplexesten Haushaltstyps 1, d.h. der um-

fangreichsten Fragebogenversion (letzter Umzug nach 1989, weiterer Umzug geplant), wiedergegeben werden.

Fragenkomplex	Inhalte (Haushaltsfragebogen)
1	Soziodemografie, Mobilität und Kommunikation (Führerschein, Pkw-Besitz, CarSharing-Mitgliedschaft, ÖPNV-Zeitkarten, E-Mail-Zugang, Mobiltelefon)
2	Haushaltsstruktur und bevorstehende Veränderungen
3 und 4	Wohnsituation, Lagequalität, Erreichbarkeit (jeweils gegenwärtige und vorige Wohnung)
5 bis 18	Letzter Umzug: Umzugsgründe, Wohnwünsche (vor dem Umzug), Suchkriterien, Suchprozess, Informationsbeschaffung
19 bis 30	Beabsichtigter Umzug: Umzugsgründe, Informationsbeschaffung, Suchprozess
31	Haushaltseinkommen.

Der Personenfragebogen war wie folgt aufgebaut. Als Beispiel dient wiederum der komplexeste Typ 1.

Fragenkomplex	Inhalte (Personenfragebogen)
1 bis 6	Persönliche Bindung an den Wohnstandort, Wohnwünsche, Wohnbiografie
7	Wohn(standort)zufriedenheit, Wohn(standort)anforderungen
8	Aktivitäten in der arbeitsfreien Zeit (Zielorte, Wegehäufigkeit, Verkehrsmittel, Zeit- und Distanzaufwand)
9 bis 12	Arbeits- oder Ausbildungsplatz (Zielort(e), Wegehäufigkeit, Verkehrsmittel, Zeit- und Distanzaufwand, Erreichbarkeitspräferenz)
13 bis 25	Umzugspläne: Gründe, gesuchtes Objekt, Suchprozess.

3.4 Räumliche Differenzierung

Die räumliche Differenzierung der Befragten nach ihren Wohnorten erfolgt hier typisierend nach fünf Kategorien. Dabei werden Gemeinden in einer Entfernung von bis zu 20 km von Dresden (Zentrum) als suburban klassifiziert, Gemeinden, die weiter von Dresden entfernt liegen, als ländlich⁴. Zusätzlich wird nach Gemeindegrößen differenziert, um die unterschiedlichen Anforderungen von eher zentral oder eher peripher lebenden Befragten herausarbeiten zu können.

- Große ländliche Gemeinde: Pirna (38.700 EW), Großenhain (19.500 EW) (n=284)
- kleine ländliche Gemeinde: Weinböhla (10.300 EW), Glashütte (7.100 EW), Burkau (2.800 EW), Frauenstein (3.100 EW) (n=336)
- große suburbane Gemeinde: Radebeul (33.700 EW) (n=191)
- kleine suburbane Gemeinde: Schönfeld-Weißig (12.600 EW; gehört heute zu Dresden), Dohna (6.100 EW), Kesselsdorf (2.400 EW), Rabenau (4.500 EW), Ottendorf-Okrilla (9.900 EW) (n=606)
- Kernstadt: Dresden (523.000 EW) (n=459).

⁴ In den ursprünglichen Auswertungen wurden weiter von Dresden entfernte Gemeinden teilweise als suburbane Gemeinden klassifiziert, da damals von einer rasch und weit in den ländlichen Raum ausgreifenden Suburbanisierung ausgegangen wurde, die sich so mangels Wachstum der Gesamtregion nicht eingestellt hat.

Danach enthalten die Daten insgesamt 620 Befragte aus ländlichen Gemeinden, 797 Befragte aus suburbanen Gemeinden und 459 Befragte aus Dresden. Sechs Personen lassen sich räumlich nicht zuordnen. Wir setzen den Fokus hier auf ländliche Gemeinden; suburbane Gemeinden und die Kernstadt Dresden werden stets vergleichend mit betrachtet, um Spezifika ländlicher Gemeinden erkennen zu können.

Trotz der umfangreichen Stichprobe berichten nur recht wenige Haushalte (4,2%, n=32) einen konkreten Umzugsplan. In elf weiteren Haushalten plant mindestens ein Haushaltsmitglied einen Umzug, so dass in insgesamt 5,6% der Haushalte mindestens eine Person Umzugspläne hat. Auf der Personenebene besitzen 94 der Befragten (5%) einen konkreten Umzugsplan. Dies ist eine realistische Größenordnung⁵. Dennoch macht es die geringe Anzahl schwierig, signifikante Zusammenhänge zu ermitteln, vor allem wenn dabei noch nach der Wanderungsrichtung differenziert wird.

Deshalb stützen wir unsere Wanderungsanalysen vor allem auf vollzogene Umzüge. Wir ermitteln mit Hilfe von Regressionsmodellen wesentliche Einflussfaktoren für die Beibehaltung oder den Wechsel des Wohnstandortes. Als potenzielle Auslöser der Umzüge dienen retrospektiv erfragte Informationen über Haushaltstyp, Motorisierung, räumliches Umfeld und Wohnzufriedenheit am vorherigen Standort. 49% der Befragten wohnen seit mindestens 1989 in ihrer Wohnung. Diese Personen werden als sesshaft behandelt; für sie liegen nur wenige Angaben zu früheren Umzügen vor.

Die raumwissenschaftliche Diskussion um Trends der Siedlungsentwicklung (Reurbanisierung, Suburbanisierung) spielt sich meist auf mesoräumlicher Ebene ab (z.B. zwischen Umland und Stadt). Nur wenige Studien ermitteln auch kleinräumliche Trends oder Wanderungsbewegungen (etwa Dittrich-Wesbuer et al. 2008). Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge lässt sich aus der Sicht eines Haushalts jedoch nicht nur durch eine Wanderung beispielsweise vom Umland in

⁵ Aus der jüngsten Befragung des Landes Sachsen im ländlichen Raum (Harms und Trunec 2010, S. 38) lässt sich ein Anteil von 4,7% der befragten Haushalte ermitteln, die konkrete Umzugspläne haben ("möchte in den nächsten zwei Jahren auf jeden Fall umziehen"). In mehr 'städtischen' Ortsteilen (> ca. 2.000 Einwohner) liegt dieser Anteil mit 6,7% deutlich höher als in dörflichen Ortsteilen (1,7%).

die Kernstadt sichern, sondern auch durch einen kleinräumlichen Umzug. Insofern sind hier auch mikroräumliche Bewegungen von Interesse. Bei einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geht es also nicht um interregionale Abwanderung.

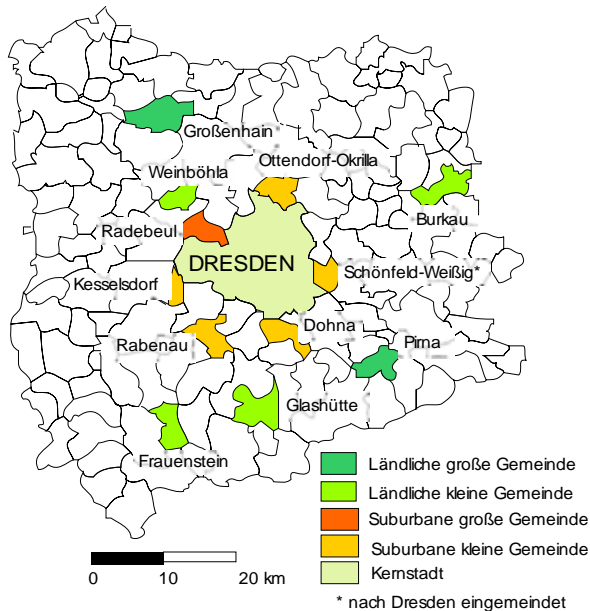


Abbildung 2: Lage der Untersuchungs-gemeinden in der Region Dresden

Quelle: eigene Darstellung

Wir untersuchen deshalb Auslöser von Umzügen nach ihrer Richtung mit einem Fokus auf peripher-zentral gerichtete Umzüge und definieren diese Richtung anhand der Nähe zum nächsten Lebensmittelgeschäft. Der Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs ist im Zusammenhang der Daseinsvorsorge von zentraler Bedeutung. Diese Aktivität betrifft praktisch die gesamte Bevölkerung einschließlich älterer Menschen und anderer nicht erwerbstätiger Personen. Für ländliche (und suburbane) kleine Gemeinden liegen hierfür weder mikroräumliche amtliche Daten noch auf Befragungen beruhende mikroräumliche Wanderungsstudien vor.

Wir betrachten Wanderungen, die spürbar näher an eine Einkaufsgelegenheit führen, als Wanderungen in peripher-zentraler Richtung. In der Intermobil-Befragung wurde hierfür sowohl für den gegenwärtigen als auch für den vorherigen Wohnstandort die Dauer des Fußwegs zum nächsten Lebensmittelgeschäft (Kaufhalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt) erfragt. Wir definieren eine Verkürzung des Fußwegs um mindestens fünf Minuten als 'spürbar'. Darüber hinaus behandeln wir Wanderungen von einer kleinen in eine große Gemeinde als peripher-zentral gerichtet. Als Referenzgruppe zum Vergleich dienen

Befragte, die im jeweils gleichen Gemeindetyp wohnhaft sind, aber seit mindestens 1989 nicht umgezogen sind (Sesshafte).

Aus den ermittelten Bestimmungsgrößen der Umzüge ermitteln wir zudem räumlich differenzierte Potenziale für Umzüge zur Optimierung des Standorts im Sinne einer besseren Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Diese Potenziale stellen wir den Potenzialen für entgegengerichtete zentral-periphere Wanderungen gegenüber.

4 Ergebnisse für die Region Dresden

4.1 Subjektive Zufriedenheit und objektive Rahmenbedingungen – Einflussfaktoren von Wohnstandortwechseln

Bei den Modellschätzungen ist zunächst die relativ kleine Fallzahl der in peripher-zentraler Richtung Umgezogenen zu beachten. Aus diesem Grund bauen wir das Modell schrittweise auf. Dies bedeutet, dass wir die potenziellen Einflussfaktoren nach und nach gruppenweise in das Modell aufnehmen und nicht relevante Variablen, die nur einen schwachen und nicht signifikanten Einfluss besitzen, wieder ausschließen. Dabei nehmen wir ausgeschlossene Variablen teilweise auch in nachfolgenden Schritten probeweise wieder auf oder schließen beibehaltene Variablen probeweise aus, um die Sensitivität der Modellergebnisse zu prüfen.

Für folgende Variablen zeigt sich durchgängig *kein* signifikanter Einfluss:

- Erwerbsstatus Hausfrau oder in Ausbildung (im Vergleich zu Erwerbstätigen),
- Schulbildung (dabei zeigte sich allerdings eine leichte Tendenz zu verstärkter peripher-zentraler Wanderung bei mittlerer bis höherer Bildung),
- Geschlecht,
- Äquivalenzeinkommen des Haushalts,
- Führerscheinbesitz und Zahl der Pkw im Haushalt,

	Modell 1			Modell 2			Modell 3		
	kleine und große Gem., ländlich und suburban			nur kleine Gemeinden, ländlich und suburban			kleine und große Gem., nur ländlich		
	B	Exp(B)	Sig.	B	Exp(B)	Sig.	B	Exp(B)	Sig.
Zufriedenheit mit...									
...Pkw-Erreichbarkeit	0,65	1,91	0,01	0,78	2,18	0,02	0,88	2,42	0,13
...Wohnumfeld	-1,18	0,31	0,00	-0,77	0,46	0,09	-0,82	0,44	0,21
...Versorgungsangebot	-0,80	0,45	0,01	-0,61	0,54	0,07	-0,97	0,38	0,07
Rentner ¹	-2,16	0,12	0,00	-2,96	0,05	0,02	-3,07	0,05	0,01
Alter < 40 Jahre	2,01	7,45	0,00	1,69	5,43	0,04	2,54	12,74	0,03
Haushaltstyp (Ref. Paar)									
Single	2,99	19,82	0,00	3,45	31,52	0,03	4,08	58,88	0,00
Familie, Alleinerziehend	-0,50	0,61	0,41	-0,07	0,93	0,93	-1,03	0,36	0,37
Wohnungsbezogener Freiraum ²	-2,09	0,12	0,00	-2,07	0,13	0,05	-2,56	0,08	0,02
Wohneigentum	-3,73	0,02	0,00	-3,03	0,05	0,00	-5,33	0,00	0,00
Dauer des Fußwegs... (Minuten)									
...zum nächsten Supermarkt ³	0,03	1,03	0,04	0,04	1,04	0,02	0,06	1,06	0,27
...zur nächsten Bushaltestelle	0,10	1,11	0,00	0,02	1,02	0,75	0,12	1,13	0,03
Wohnhaft im Ort der Kindheit	-1,32	0,27	0,01	-2,12	0,12	0,00	-1,18	0,31	0,16
Konstante	4,49	89,48	0,03	1,53	4,64	0,56	2,83	16,94	0,45
Pseudo R ² (Cox & Snell)	0,302			0,285			0,390		
Pseudo R ² (Nagelkerke)	0,649			0,639			0,780		
n	507			333			268		

Tabelle 1: Einflussfaktoren des Umzugs in eine zentralere Wohnlage (Regressionsmodelle)

¹ zum Zeitpunkt der Befragung. Angabe vor Umzug liegt nicht vor.

² Balkon, Terrasse, Veranda, Loggia, Wintergarten

³ oder Kaufhalle, Verbrauchermarkt.

Quelle: eigene Analysen. Daten: Intermobil Region Dresden.

- Entfernungs- und Zeitsensitivität (subjektiv akzeptable maximale Distanz und Wegedauer zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz)⁶,
- Zufriedenheiten mit den Wohnkosten, den Freizeitangeboten und der Erreichbarkeit des Zentrums,
- Wohnsituation: Wohnen an einer belasteten Verkehrslage (starker Verkehr, mehrspurige Straße, Ampelkreuzung); Wohnkosten je Haushaltsmitglied⁷; Verfügbarkeit eines Gartens (auch separat für eigenen und gemeinsam genutzten Garten geprüft),
- Fußwegedauer zur nächsten Grünanlage.

Folgende Variablen verbleiben im Modell, weil sie zumindest in einigen Ausprägungen einen signifikanten und/oder inhaltlich bedeutsamen Einfluss besitzen. Alle Variablen beziehen sich auf den Zeitpunkt *vor* dem letzten Umzug.

- Haushaltstyp: Für den Zeitpunkt vor dem letzten Umzug lassen sich drei Typen unterscheiden (Single, Paar, Familie/Alleinerziehend). Obwohl nur Singles sich signifikant von Paaren unterscheiden, wird der Systematik halber im Modell zwischen allen drei Haushaltstypen unterschieden;
- Alter: Die Verwendung von Alterskategorien zeigt deutlichere Effekte als das metrische Alter (v.a. < 40 Jahre gegenüber ≥ 40 Jahre). Die Altersgruppe ≥ 60 Jahre ist stark mit dem Erwerbsstatus 'Rentner' assoziiert. Der Status 'Rentner' besitzt hier einen stärkeren Effekt als die Altersgruppe; deshalb nehmen wir ihn in das Modell auf;
- Zufriedenheiten mit Versorgungsangeboten, Pkw-Erreichbarkeit, Wohnumfeld,

⁶ Diese subjektive Toleranz ist ein wichtiger Aspekt, der wenig untersucht wird. Sie wurde deshalb in weiteren deskriptiven Analysen auf ihre möglichen Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl untersucht. Dabei zeigten sich an keiner Stelle systematische Zusammenhänge.

⁷ Sowohl für die Verkehrsbelastung als auch für zu hohe Wohnkosten wäre auch kein Umzug in peripher-zentraler Richtung zu erwarten.

- Wohnstatus (Eigentum vs. Miete),
- Wohnungsbezogener Freiraum (Balkon, Terrasse, Veranda...),
- Fußwegedauer zum nächsten Lebensmittelgeschäft sowie zur nächsten Bushaltestelle,
- Wohnhaft im Ort der Kindheit (biografische Bindung).

Ebenfalls aufgrund der recht kleinen Fallzahlen der Umgezogenen beginnen wir die Modellierung mit einem gemeinsamen Modell für kleine und größere Gemeinden im ländlichen und suburbanen Raum (Modell 1). Anschließend wird das gleiche Modell nur für kleine Gemeinden (ländlich und suburban) geschätzt (Modell 2), anschließend das gleiche Modell nur für ländliche Gemeinden (klein und groß) (Modell 3), anschließend das gleiche Modell nur für kleine ländliche Gemeinden (Modell 4).

Die ersten drei Modelle sind in Tabelle 1 dokumentiert. Sie sind sich sehr ähnlich; lediglich werden manche Effekte in Modell 2 und 3 nicht signifikant (kleinere Fallzahl). Damit sind die Ergebnisse als recht stabil anzusehen. Darüber hinaus ist demzufolge auch davon auszugehen, dass zwischen kleinen und mittleren Gemeinden sowie zwischen ländlichem und suburbanem Raum keine grundsätzlichen Unterschiede in den Strukturen der Wanderungsbereitschaft an einen zentraleren Wohnstandort bestehen. 'Strukturen' ist hier im Sinne von individuellen Rahmenbedingungen sowie Handlungsrationalitäten zu verstehen, die sich beispielsweise in Zufriedenheitsniveaus oder Erreichbarkeitspräferenzen äußern.

Die Ähnlichkeit der Modelle bestätigt sich auch, wenn nur *kleine ländliche Gemeinden* berücksichtigt werden. Alle Effekte gehen hier wiederum in die gleiche Richtung; allerdings ist die Schätzung der Effektstärken als nicht zuverlässig anzusehen, weil hier zu wenige Wanderungsfälle für die berücksichtigten Variablen vorhanden sind. Deshalb wird dieses Modell hier nicht dokumentiert.

Auch die im Verlauf der Entwicklung von Modell 1 ausgeschlossenen Variablen (s.o.) wurden ausdrücklich in den weiteren Modellen erneut getestet. Es wäre ja möglich, dass einige Einflussgrößen speziell in kleinen Gemeinden oder speziell im ländlichen Raum besonders großen Einfluss entfalten. Dies zeigte sich lediglich in einem Fall. In ländlichen Gemeinden ist die Fußweglänge zur nächsten Grünanlage knapp signifikant. Je länger der Fußweg zur nächsten Grün-

anlage, desto eher erfolgt eine Wanderung. Dieses auf den ersten Blick überraschende Ergebnis deutet möglicherweise darauf hin, dass in den Dörfern eher aus zentralen Ortslagen abgewandert wird, während in den jüngeren Siedlungsbereichen am Rand der Dörfer die Beharrung größer ist. Der Einfluss dieser Variable ist allerdings nicht sehr stark. Deshalb wird zugunsten der Vergleichbarkeit der Modelle in der Tabelle das Modell ohne die Variable 'Fußweglänge zur nächsten Grünanlage' dokumentiert.

Die schließlich erarbeiteten Modelle sind stabil und für die drei dokumentierten Gemeindetypen in weiten Teilen recht ähnlich. Unter älteren Menschen (Rentner/innen) ist die Wahrscheinlichkeit, an einen zentraleren Standort zu wandern, deutlich geringer als unter jüngeren. Die Referenzkategorie ist hier die mittlere Altersgruppe (40 Jahre bis Rentenalter). Demgegenüber ziehen jüngere Menschen mit höherer Wahrscheinlichkeit an einen zentraleren Standort. Wie oben erwähnt, ist zu beachten, dass die Vergleichsgruppe nicht die Randwanderer sind, sondern die Sesshaften. Es wird also untersucht, welche Personen an einen zentraleren Standort ziehen statt zu bleiben. Der Haushaltstyp Single sticht mit einer starken Neigung zu zentralen Standorten heraus; der Unterschied zwischen Familien und kinderlosen Paaren ist nicht signifikant.

Die Verfügbarkeit eines wohnungsbezogenen Freiraums ist ein Indikator für hohe Wohnqualität und folgerichtig mit hoher Bleibewahrscheinlichkeit assoziiert. Das gleiche gilt für Wohneigentum, sogar in stärkerem Maße als für den Freiraum. Im Wohneigentum spiegelt sich allerdings mehr als nur Wohnqualität. Die Bindungswirkung von Wohneigentum ist ein komplexes Phänomen und beruht auch auf der Sicherheit einer ökonomischen Ressource, der Selbstverwirklichung (Wohnen als Teil des Lebensstils), der psychologischen Bindung an Eigentum bzw. dessen intrinsischem Nutzen bis hin zur lokalen Identität (Frick 1996: 48; Dupuis/Thorns 1998) (dies gilt nicht nur für die Wanderung an einen zentraleren Standort, sondern auch für die andere Wanderungsrichtung). Letzteres wird auch an der Bindungswirkung der räumlichen Herkunft deutlich. Personen, die noch (oder wieder) in dem Ort leben, in dem sie aufgewachsen sind, wandern mit geringerer Wahrscheinlichkeit ab (auch dies gilt analog für die andere Wanderungsrichtung). Die Wohnbiografie trägt also in starkem Maße zum Verständnis von Sesshaftigkeit bzw. Wanderungspotenzialen bei. Es ist zu betonen, dass es sich bei den untersuchten Wanderungen zum großen Teil

um kleinräumliche Wanderungen handelt, nicht um *Abwanderung*. Umso mehr ist der Einfluss der biografischen Bindung hervorzuheben, die vermutlich in vielen Fällen nicht nur eine Bindung an die Gemeinde, sondern auch an eine Nachbarschaft oder ein Gebäude ist.

Aus raumwissenschaftlicher Perspektive sind nun die weiteren Zusammenhänge von besonderer Bedeutung. Eine ungünstige Ausstattung mit Angeboten der Daseinsvorsorge äußert sich in langen Wegen zu diesen Angeboten, etwa zu Einkaufsgelegenheiten oder ÖPNV. Beides – die Länge des Fußwegs zum nächsten Lebensmittelgeschäft und zur nächsten Bushaltestelle – wirkt sich signifikant auf die Wahrscheinlichkeit aus, dass eine Person an einen zentraleren Standort wandert. Speziell in ländlichen Gemeinden ist der Einfluss der Wegedauer zum Lebensmittelgeschäft nicht signifikant. Dies könnte daran liegen, dass im ländlichen Raum eine Versorgung mit Lebensmittelgeschäften gar nicht erwartet wird und deshalb ohne Einfluss bleibt. Allerdings ist die Effektstärke größer als im gemeinsamen Modell für ländliche und suburbane Gemeinden. Deshalb erscheint die Interpretation plausibler, dass die fehlende Signifikanz hier auf die kleine Teilstichprobe zurückzuführen ist. In Bezug auf die Bushaltestelle ist dies anders. Die Wegedauer zur Bushaltestelle ist für ländliche Gemeinden (klein und groß) signifikant, nicht aber für kleine Gemeinden (ländlich und suburban). Hier verfehlt der Einfluss nicht nur das Signifikanzniveau, sondern ist auch quantitativ sehr schwach, so dass der Schluss naheliegt, dass in kleinen Gemeinden eine gute Busanbindung gar nicht erwartet wird.

Über diese Variablen der Wegedauer hinaus sind auch drei Maße der Zufriedenheit zu thematisieren. Zum einen ist geringe Zufriedenheit mit den lokalen Versorgungsangeboten mit höherer Wahrscheinlichkeit verbunden, an einen zentraleren Standort zu ziehen. Analog gilt dies für die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Der Einfluss der Zufriedenheit mit den Versorgungsangeboten ist umso bemerkenswerter, als lokale Einzelhandelsangebot ja bereits über die Fußwegedauer zum nächsten Lebensmittelgeschäft abgebildet wurde. Aber es ist eben nicht nur das nächstgelegene Angebot, das die Lebensqualität an einem Standort mit prägt, sondern auch das Gesamtbild des örtlichen Angebots, zu dem mehr gehört als Nähe zu *einem* Lebensmittelgeschäft.

Dagegen besitzt die Zufriedenheit mit dem Faktor Pkw-Erreichbarkeit einen signifikanten Einfluss. Wer besonders *unzufrieden* mit der Pkw-Erreich-

barkeit ist, zieht mit geringerer Wahrscheinlichkeit an einen zentraleren Standort. Darin drückt sich aus, dass Pkw-Erreichbarkeit hier nicht Nähe zum Zentrum oder ähnliches widerspiegelt, sondern die Zufriedenheit mit der Parkplatzsituation sowie die generelle "Erreichbarkeit mit dem Pkw". Beides ist typischerweise in verdichteten Räumen eher problematisch (hohe Verkehrsdichte, Parkplatzmangel). Allerdings werden von den relativ wenigen Wanderern an zentralere Standorte, die einen wohngebietsbezogenen Grund für die Wanderung nennen (s.u.), durchaus immer wieder Mängel der Straßenanbindung genannt. Diese Mängel als auslösender Faktor für eine Wanderung an einen zentraleren Ort dürften im Sinne der Fernstraßenanbindung (Autobahn) oder im Sinne einer langen Wegedauer zur Arbeit oder zur Ausbildung zu verstehen sein.

In ländlichen Gemeinden sind die Effekte der Zufriedenheit nicht signifikant; in der Stärke liegen sie jedoch auf einem ähnlichen Niveau wie im gemeinsamen Modell für ländliche und suburbane Gemeinden, so dass die fehlende Signifikanz eher auf die kleinere Teilstichprobe zurückzuführen ist.

Insgesamt zeigen die Regressionsmodelle systematische Einflüsse auf die Wahrscheinlichkeit, an einen zentraleren Standort zu ziehen. Besonders relevant sind aus räumlicher Perspektive die Auswirkungen der (fehlenden) Zufriedenheit mit den lokalen Angeboten der Daseinsvorsorge und die tatsächliche (berichtete) Wegelänge zu solchen Angeboten. Beides kann, sofern unzureichend, zum Umzug an einen zentraleren Standort mit besserer Ausstattung beitragen.

Zudem sind hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld, Wohneigentum, die Verfügbarkeit eines wohnungsbezogenen Freiraums und die biografische Bindung an den Wohnort aufgrund der Herkunft mit geringerer Wanderungswahrscheinlichkeit assoziiert. Diese Faktoren bestätigen sich in entsprechenden Analysen für geplante Umzüge⁸. Darüber hinaus ziehen jüngere Personen und Singles eher in zentralere Lagen als ältere Menschen und Paare oder Familien.

⁸ Wie erwähnt, lässt sich bei geplanten Umzügen nicht auf zufriedenstellende Weise nach der Wanderungsrichtung differenzieren. In entsprechenden Modellen für geplante Umzüge *unabhängig* von der Wanderungsrichtung erweisen sich folgende Einflussgrößen durchgängig als signifikant: Wohnumfeldzufriedenheit, Alter, Wohneigentum, wohnhaft im Ort der Kindheit.

4.2 Potenziale für Umzüge zur Optimierung des Wohnstandorts

Aus den relevanten Einflussfaktoren für die Wahl eines zentraler gelegenen Wohnstandorts lassen sich die Bevölkerungspotenziale für eine solche Wahl ermitteln. Dabei wird aus einem Regressionsmodell für jede befragte Person die Wahrscheinlichkeit geschätzt, an einen zentraler gelegenen Wohnstandort umzuziehen (im Vergleich zur Bleibewahrscheinlichkeit).

Hierfür wird das oben dargestellte Modell 1 verwendet, das kleine und große Gemeinden im ländlichen und suburbanen Raum gemeinsam be-

trachtet. Damit ist gewährleistet, dass Bevölkerungspotenziale zwischen verschiedenen Gemeindetypen auf vergleichbare Weise ermittelt werden und unterschiedlich große Potenziale nicht methodisch bedingt sind.

Neben den Umzügen an zentraler gelegene Standorte werden auch Potenziale für Umzüge an peripherere Standorte geschätzt. Dafür wird das Modell etwas vereinfacht, indem weitere nicht signifikante Einflussgrößen ausgeschlossen werden (Zufriedenheit mit der Pkw-Erreichbarkeit und den Versorgungsangeboten sowie Haushaltstyp).

	Große ländliche Gem.	Kleine ländliche Gem.	Große suburbane Gem.	Kleine suburbane Gem.	Kernstadt Dresden	Ins- gesamt
Potenzial...	Peripher-zentrale Wanderungen					
.."Mittelwert" ¹	13,7	16,6	23,0	12,9	25,4	19,0
.."starke Neigung" ²	8,9	15,6	19,4	9,2	22,6	16,0
.."starke Neigung, bereinigt" ³	7,6	12,7	15,1	6,3	14,4	11,3
n	157	180	93	207	340	977
Potenzial...	Zentral-periphere Wanderungen					
.."Mittelwert" ¹	20,9	16,3	27,6	12,6	37,5	24,6
.."starke Neigung" ²	17,1	13,5	20,0	7,2	34,7	20,7
.."starke Neigung, bereinigt" ³	11,5	7,7	11,8	4,8	27,4	14,9
n	175	192	95	223	363	1048

Tabelle 2: Wanderungspotenziale nach Richtung des Umzugs (über einen Zeitraum von elf Jahren)

1 Das Potenzial "Mittelwert" schätzt die mittlere Wahrscheinlichkeit eines entsprechenden Umzugs unter den Befragten im jeweiligen Gemeindetyp.

2 Das Potenzial "starke Neigung" schätzt den Anteil der Befragten im jeweiligen Gemeindetyp, die mit hoher Wahrscheinlichkeit (> 50%) einen entsprechenden Umzug unternehmen.

3 Das bereinigte Potenzial beruht allein auf der überwiegenden Wahrscheinlichkeit einer Wanderungsrichtung für eine befragte Person unter Vernachlässigung der Richtung mit der schwächeren Wahrscheinlichkeit. Es weist also die Befragten nach ihrer "dominierenden Neigung" eindeutig einer Wanderungsrichtung zu. Dargestellt ist der Anteil der Befragten mit "starker Neigung" (Umzugswahrscheinlichkeit > 50%).

Quelle: eigene Analysen. Daten: Intermobil Region Dresden. .

Die Ergebnisse zeigen für kleine ländliche Gemeinden ein Potenzial von rund 16% der Bevölkerung für einen möglichen Umzug an einen zentraleren Standort (Tabelle 2). Das Potenzial wurde zum einen als *Mittelwert* der Wahrscheinlichkeit für einen solchen Umzug über die Befragten in diesen Gemeinden ermittelt, zum anderen als *Anteil* derjenigen Befragten, für die ein solcher Umzug zu erwarten ist, d.h. für die die Wahrscheinlichkeit eines solchen Umzugs auf mehr als 50% geschätzt wird. Eine so hohe Umzugswahrscheinlichkeit besitzen nur wenige Personen, so dass die Werte hier etwas geringer ausfallen als die Mittelwerte der Wahrscheinlichkeiten. Besonders deutlich ist dies bei großen ländlichen Gemeinden, wo nur 8,9% der Befragten mit höherer

Wahrscheinlichkeit umziehen als zu bleiben, während der geschätzte Mittelwert des "Umzugsrisikos" immerhin 13,7% beträgt – es gibt dort also einen großen Anteil der Bevölkerung mit nennenswerter Umzugswahrscheinlichkeit, aber nur bei wenigen ist diese Neigung stark ausgeprägt.

Zur Stärke dieser Potenziale ist zu beachten, dass die Analyse auf vergangenen Wanderungen über einen Zeitraum von elf Jahren beruht. Dies ist der Grund dafür, dass die Potenziale auf den ersten Blick recht groß erscheinen. Auf der anderen Seite handelt es sich bei den analysierten Wanderungen um diejenigen, die in einer der Untersuchungsgemeinden in der Region Dresden *endeten*. Die 1990er Jahre waren in dieser Region von starker Abwanderung in die alten Bundes-

länder geprägt, die hier nicht enthalten sind. Dies bedeutet, dass die tatsächlichen Wanderungspotenziale über den Gesamtzeitraum betrachtet sogar höher liegen als hier ermittelt.

Ein Vergleich der beiden Wanderungsrichtungen und der Gemeindetypen zeigt eine Reihe zentraler Ergebnisse.

Die höchsten Werte treten in der Kernstadt auf. Im ländlichen und suburbanen Raum ist also die Sesshaftigkeit höher als in der Stadt. Ähnlich stellen dies Harms/Trunec (2010) im Vergleich dörflicher und städtischer Siedlungen innerhalb des ländlichen Raums fest. Auch Reichert-Schick (2011) konstatiert eine hohe Beharrungstendenz für den ländlichen Raum in der Eifel und in Vorpommern.

Dieses Muster wiederholt sich im suburbanen Raum, wo die Umzugswahrscheinlichkeit in großen Gemeinden deutlich höher ist als in kleinen Gemeinden. Im ländlichen Raum sieht es allerdings anders aus. Dort ist die Wahrscheinlichkeit eines zentral-peripheren Umzugs – noch weiter an den Rand – in großen Gemeinden höher als in kleinen. Die Wahrscheinlichkeit eines peripher-zentralen Umzugs allerdings ist in kleinen Gemeinden höher als in großen.

Die Werte für zentral-periphere und für peripher-zentrale Umzüge dürfen nicht addiert werden, weil sie *beide* für eine Person hoch ausgeprägt sein können. So wird ein junger Befragter mit höherer Wahrscheinlichkeit wandern als ein älterer Mensch, und dies gilt für *beide* Wanderungsrichtungen. Das gleiche gilt für einen Befragten, der mit seinem Wohnumfeld unzufrieden ist, im Vergleich zu einer zufriedenen Person. In den Regressionsmodellen äußert sich dies darin, dass Koeffizienten für viele Einflussgrößen in die gleiche Richtung weisen. Deshalb klassifizieren wir die Befragten zusätzlich nach ihrer "dominierenden Neigung" für eine Wanderungsrichtung. Wenn eine befragte Person mit einer höheren Wahrscheinlichkeit einen peripher-zentralen Umzug unternehmen würde als einen zentral-peripheren Umzug, dann wird diese Person als Potenzial für peripher-zentrale Umzüge klassifiziert, und umgekehrt. "Schwächere Neigungen" bleiben dabei also unberücksichtigt, so dass kein Befragter beiden Wanderungsrichtungen zugeordnet wird.

Daraus ergibt sich für kleine ländliche Gemeinden ein Umzugspotenzial von insgesamt 20,4% (7,7+12,7) an Befragten, die eine Umzugswahrscheinlichkeit von wenigstens 50% aufweisen. Da-

bei überwiegen Umzüge in peripher-zentraler Richtung. In großen ländlichen Gemeinden dominiert eher die eher zentral-periphere Richtung; das Gesamtpotenzial liegt in der gleichen Größenordnung. In der Kernstadt ist demgegenüber das Potenzial doppelt so hoch; die Randwanderung dominiert dort stark.

Auf eine soziale Differenzierung wird an dieser Stelle aufgrund der recht kleinen zugrunde liegenden Zahlen verzichtet. Anhand der obigen Regressionsanalysen wurden die wesentlichen Aspekte sozialer Differenzierung bereits dargestellt.

Insgesamt zeigen diese Analysen recht erhebliche Potenziale für Umzüge zur Optimierung des Standorts im Sinne einer besseren Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, ohne dass die betreffenden Menschen notwendigerweise ihr gewohntes sozialräumliches Umfeld aufgeben müssten. Häufig handelt es sich bei den Umzügen, die den Analysen zugrunde liegen, um mikroräumliche Binnenwanderungen innerhalb von Gemeinden. Vor allem aus zwei Gründen sind die Ergebnisse mit Unsicherheit behaftet. Zum einen beruhen sie zwar auf einem soliden Stichprobenumfang, allerdings auf recht kleinen Zahlen an Wanderungsfällen, insbesondere wenn sowohl nach Wanderungsrichtung als auch nach Gemeindetyp differenziert wird. Zum anderen basieren sie auf empirischen Tatbeständen in der realen Welt, d.h. auf faktischen Wanderungen. Ob die daraus ermittelten Zusammenhänge zuverlässige Schätzungen für den Fall darstellen, dass die relevanten Randbedingungen sich nicht mehr moderat, sondern drastisch ändern (z.B. bei dramatischen Einbußen der Versorgungsqualität oder extremen Steigerungen der Transportkosten), ist nicht gewiss.

5 Datengrundlage und Methodik – BBR-Umfrage

5.1 Hintergrund

Die obigen Analysen der Determinanten von Umzügen anhand der Daten des Projekts Inter mobil Region Dresden haben datenbedingt spezifische Vor- und Nachteile. Auf der einen Seite basieren sie auf vergangenen Umzügen. Untersucht wird also faktisches Handeln, nicht Absichtserklärungen, Intentionen oder Wünsche, was die Aussagekraft der Ergebnisse erhärtet. Auf der anderen Seite handelt es sich um einen regionalen Datensatz, der in einer historisch spezifischen Situation erhoben wurde, was möglicherweise die Allge-

meingültigkeit der Ergebnisse einschränkt. Zudem liegen nur beschränkte Informationen über die Wohn- und Lebenssituation der Haushalte vor dem Zuzug in die Wohnung vor, in der die Haushalte zum Zeitpunkt der Befragung lebten.

Eine entsprechende Analyse von Umzugsdeterminanten wird deshalb mit einem zweiten Datensatz vorgenommen. Hierfür werden die Daten der Laufenden Bevölkerungsumfrage des BBR (BBR-Umfrage) verwendet. Dabei handelt es sich um eine jährlich seit 1986 durchgeführte Bevölkerungsbefragung zum Wohnen. Die Feldarbeit übernimmt seit 2000 das Institut TNS Infratest. Die Befragung wurde bis 2005 in Westdeutschland mündlich-persönlich, in Ostdeutschland – das seit 1990 dabei ist – telefonisch durchgeführt. Seit 2006 wird die gesamte Befragung mit persönlichen Interviews durchgeführt. Die BBR-Umfrage ist dabei Teil einer größeren Mehrthemenbefragung von TNS Infratest (Wich 2010). Das Fragenprogramm der BBR-Umfrage ist in weiten Teilen einheitlich, enthält aber darüber hinaus auch von Jahr zu Jahr wechselnde Schwerpunktthemen.

5.2 Stichprobe

Hier stehen in Absprache mit dem BBR⁹ die Daten der Erhebungswellen 2005-2010 zur Verfügung, soweit sie über die Jahre hinweg einheitlich vorliegen bzw. vereinheitlicht werden können. Die Daten sind gepoolt und werden wie eine Querschnitterhebung behandelt; da es sich nicht um eine Panelerhebung handelt, führt dies nicht zum Problem der statistischen Abhängigkeit der Beobachtungen.

Bis 2005 wurde die BBR-Umfrage mit zwei separaten Haushaltsstichproben für die alten und neuen Bundesländer durchgeführt (je ca. n=2.000). Diese disproportionale Schichtung wurde 2006 aufgegeben zugunsten einer bevölkerungsrepräsentativen Haushaltsstichprobe mit n=3.200 Haushalten jährlich. Die Stichprobe wird jedoch weiterhin als mehrfach geschichtete Zufallsauswahl gezogen, um eine Regionalisierung der Ergebnisse vor allem nach siedlungsstrukturellen Typen des BBSR (Stadt- und Gemeindetypen, innerstädtische Lagetypen bei Wohnorten mit mehr als 20.000 Einwohnern) zu erlauben. Gewichtungsfaktoren erlauben repräsentative Auswertungen für Haushalte oder Personen. Hier stehen insgesamt n=21.174 Fälle zur Verfügung.

⁹ Unser Dank gilt hier Dr. Gabriele Sturm und Antje Walther.

5.3 Fragebogeninhalte

Die erhobenen Variablen umfassen (neben den wechselnden Schwerpunktthemen) Fragen zur Wohnung, zum Wohngebiet und Wohnort, zu Nachbarschaft und Integration, zur räumlichen Mobilität, und zur wirtschaftlichen Situation des Haushalts. Sie beziehen sich sowohl auf objektive Situationen und Handlungsweisen als auch auf subjektive Bewertungen.

Von Interesse ist hier insbesondere die Existenz von Umzugsplänen in Kombination mit der Präferenz für einen bestimmten Standorttyp. Umzugspläne werden für einen definierten Zeitraum von zwei Jahren erfragt ("Haben Sie vor, innerhalb der nächsten 2 Jahre aus Ihrer Wohnung aus-zuziehen?"). Der voraussichtliche Zielort des Umzugs wird in Form von Distanzkategorien erfragt, aber nicht in Form einer siedlungsstrukturellen Lage oder eines Standorttyps. Letzteres wird jedoch als Präferenz erfragt. Hierzu wird die Frage gestellt: "Wenn Sie frei entscheiden könnten: Wo möchten Sie am liebsten wohnen?" Diese Frage wird auch Befragten ohne Umzugsplan gestellt. In Kombination mit der Existenz eines Umzugsplans und dem siedlungsstrukturellen Typ des gegenwärtigen Wohnorts lässt sich daraus eine präferierte Umzugsrichtung (peripher-zentral oder zentral-peripher) ableiten¹⁰.

Die berücksichtigten potenziellen Determinanten eines Umzugsplans entsprechen zum großen Teil der Analyse der Intermobil-Daten, gehen zum Teil aber auch darüber hinaus. Berücksichtigt werden folgende Variablen:

- Soziodemografische Merkmale des Haushalts und der Person: Geschlecht, Altersklasse, Haushaltstyp, Erwerbsstatus, Äquivalenzeinkommen, Schulbildung,
- Motorisierung: Zahl der Pkw im Haushalt,
- Wohnsituation: Wohnstatus (Eigentum / Miete), Wohnfläche und Wohnräume je Haushaltsmitglied, Haustyp, wohnungsbezogener Freiraum (Balkon, Terrasse, Garten), eigene Garage / Stellplatz, Zustand des Hauses,

¹⁰ Erfragt wird auch der Umzugsgrund, allerdings lediglich in sechs vorgegebenen Kategorien. Die hier interessierenden wohngebietsbezogenen Gründe sind allerdings in der Formulierung ("wegen der Wohn-gegend (zu laut, zu dicht bebaut)") erkennbar auf die Randwanderung ausgerichtet und schließen in der Tendenz peripher-zentrale Wanderungen aus.

- Wohnsituation (Bewertung): Wohnung zu klein / zu groß, Wohnungsausstattung entspricht nicht den Bedürfnissen, Bewertung der Wohnkosten (nur für Kontrollanalysen, da nur für Mieter erfragt),
- Räumlicher Kontext: Entwicklung der Gemeinde (Wachstum / Schrumpfung), Typ des Wohngebiets (reines Wohngebiet oder gemischte Flächennutzung), West- oder Ostdeutschland,
- Wohngebietsausstattung: fußläufige Erreichbarkeit einer Reihe von Versorgungseinrichtungen (nur in Kontrollanalysen, da nur 2007 und 2010 erfragt),
- Sozialräumlicher Kontext: selbst eingeschätzter Anteil folgender Bevölkerungsgruppen im Wohngebiet: ältere Menschen, junge Leute, Familien mit Kindern, Leute mit geringem Einkommen, Leute mit hohem Einkommen, Ausländer und ausländische Familien,
- Wohn(standort)zufriedenheit: Zufriedenheit mit der Wohnung, der Umwelt (Lärm, Luftqualität), der Wohngemeinde / Stadt, der unmittelbaren Wohnumgebung, der Nachbarschaft,
- Wohnbiografie: wohnhaft in der Wohnung, in der die Kindheit verbracht wurde; wohnhaft in dem Ort, in der die Kindheit verbracht wurde.

5.4 Räumliche Differenzierung

Eine wichtige Vorentscheidung betrifft die Codierung der präferierten Wanderungsrichtung als peripher-zentral, zentral-peripher oder dem aktuellen Wohnort entsprechend. Der aktuelle Wohnort wird anhand des Stadt- und Gemeindetyps (Tabelle 3) und der von den Befragten selbst eingeschätzten Lage innerhalb der Gemeinde klassifiziert¹¹. In den Stadt- und Gemeindetyp geht nicht nur die Einwohnerzahl ein, sondern auch die zentralörtliche Funktion und die siedlungsstrukturelle Prägung. Die Abgrenzung erfolgt auf der Basis der Gemeinderegionen (BBSR 2011a).

¹¹ Der Stadt- und Gemeindetyp wird in Absprache mit dem Auftraggeber der politischen Ortsgrößenklasse vorgezogen, weil er nach einem bundesweit einheitlichen Analyseraster ermittelt wird, während die politische Ortsgrößenklasse stark von der Ausgestaltung der kommunalen Gebietsreformen in den verschiedenen Bundesländern abhängt.

Typ	Zentral-örtliche Funktion	Einwohnerzahl (in der Regel)	Siedlungsstrukturelle Prägung
Großstadt	Oberzentrum	> 100.000	städtisch
Mittelstadt	Ober- oder Mittelzentrum	> 20.000	städtisch oder gemischt
Kleinstadt	Mittelzentrum	< 20.000	städtisch
Landgemeinde	sonstige Gemeinde	< 5.000	ländlich

Tabelle 3: Kategorien des Stadt- und Gemeindetyps

Quelle: BBSR (2011a)

Der Fokus liegt entsprechend den Analysen der Interomobil-Daten auf Wanderungen an zentralere Standorte. Alle Analysen wurden jedoch parallel auch für zentral-periphere Wanderungen durchgeführt. Um Spezifika des ländlichen Raums deutlich zu machen, präsentieren wir ein Regressionsmodell für Gesamtdeutschland und ein separates Modell für ländliche Kreise. Zur Kontrolle haben wir auch ein Modell speziell für kleine Gemeinden (Landgemeinden und kleine Kleinstädte) in ländlichen Kreisen geschätzt. Die Vergleichsgruppe sind jeweils die Sesshaften. Es wird also untersucht, welche Personen voraussichtlich an einen zentraleren Standort ziehen statt zu bleiben.

6 Ergebnisse bundesweiter Analysen

6.1 Wohnstandortpräferenzen und aktueller Wohnstandort: Zentralisierungs- und Dezentralisierungstendenzen

Tabelle 4 zeigt die Verteilung der Wohnstandortpräferenzen der Befragten in Abhängigkeit von ihrem tatsächlichen Wohnort (Spaltenprozent). Gelb unterlegt sind die "relativ periphere" Präferenzen (stärker peripher als der aktuelle Wohnort), rötlich unterlegt sind relativ zentrale Präferenzen. In der Regel sind Präferenzen für eine größere Stadt als die Stadt des aktuellen Wohnsitzes als zentral codiert. Die innerstädtische Lage wird allerdings auch berücksichtigt. Wenn eine Person beispielsweise in der Innenstadt einer Mittelstadt lebt und lieber am Stadtrand einer Großstadt leben würde, dann wird dies als periphere Präferenz behandelt.

Wohnpräferenz**	Aktueller Wohnort											Insgesamt
	Großstadt			Mittelstadt			Kleinstadt		Landgemeinde			
	Innenstadt	zentrumsnah*	Stadttrand	Innenstadt	zentrumsnah*	Stadttrand	Ortskern	außerhalb	Ortskern	außerhalb		
Großstadt ohne nähere Angabe	0,3	0,1	0,1			0,1					0,1	
Innenstadt	37,7	7,0	3,1	2,6	2,1	1,5	1,7	1,4	1,9	2,1	5,2	
zentrumsnah*	11,2	24,9	3,8	1,9	1,6	1,0	0,8	0,8	0,7	0,3	5,5	
Stadttrand	16,6	25,0	49,6	10,0	10,5	12,1	7,2	8,0	5,8	7,8	16,8	
Mittelstadt	18,2	23,7	17,7	30,0	42,9	25,8	12,5	11,5	6,5	5,9	20,6	
Kleinstadt	6,5	9,3	11,5	33,4	31,2	32,3	36,9	40,9	15,0	17,2	25,8	
auf dem Land	9,4	9,9	14,3	21,9	11,6	27,2	40,9	37,4	70,0	66,8	26,1	
n	922	1861	1598	876	1291	1850	1765	2231	414	373	13181	

Tabelle 4: Umzugspläne und ihre Richtungspräferenz

* Fragebogenformulierung: "zwischen Innenstadt und Stadttrand"

** Fragebogenformulierung: "Wenn Sie frei entscheiden könnten: Wo möchten Sie am liebsten wohnen?"

rot = zentral, gelb = peripher, weiß = wie aktueller Wohnort.

Quelle: eigene Analysen. Daten: BBR-Umfrage 2005-2010.

Tabelle 4 enthält alle Befragten mit Angabe zum Wohnort und zur Wohnortpräferenz einschließlich derjenigen ohne Wanderungsplan. Danach würden 42% der Befragten lieber stärker peripher leben als sie es tun, 13% würden lieber zentraler leben. Die übrigen 45% wohnen ihrer Präferenz entsprechend. 18,8% der Befragten besitzen einen Umzugsplan ("ja" oder "möglicherweise"). Von diesen besitzen 43% eine eher periphere Präferenz, 20% eine eher zentrale Präferenz. Insgesamt – inkl. der Befragten ohne Umzugsplan – äußern damit 2,6% der Befragten einen Umzugsplan mit zentraler Tendenz, 5,5% mit peripherer Tendenz. Danach überwiegt in Bezug auf die bevorzugten Wohnlagen die Tendenz zur Peripherie gegenüber der 'Reurbanisierung'. Es ist zu betonen, dass hier keinerlei weitere Einflussgrößen berücksichtigt sind (Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt etc.).

6.2 Subjektive Zufriedenheit und objektive Rahmenbedingungen – Einflussfaktoren von Wohnstandortpräferenzen

Folgende Variablen wurden im Verlauf der Modellierung ausgeschlossen, weil sich *kein* signifikanter Einfluss zeigte:

- Erwerbsstatus Teilzeit, geringfügig beschäftigt oder verrentet (im Vergleich zu Vollzeit Erwerbstätigen);

- Staatsangehörigkeit;
- Zahl der Pkw (oder Vorhandensein eines Pkw) im Haushalt;
- Typ des Wohngebiets (reines Wohngebiet oder gemischte Flächennutzung);
- Zufriedenheit mit der unmittelbaren Wohnumgebung und mit der Nachbarschaft;
- Wohnsituation: Wohnräume je Haushaltsmitglied, Haustyp;
- Bewertung der Wohnkosten: wurde nur für Mieter erfragt; diese ist nur signifikant für zentral-periphere Wanderungen (höhere Wahrscheinlichkeit bei subjektiv zu hoher Miete);
- Wohnbiografie: wohnhaft in der Wohnung, in der die Kindheit verbracht wurde;
- fußläufige Erreichbarkeit einer Reihe von Versorgungseinrichtungen (nur 2007 und 2010 erfragt).

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten, zunächst für Gesamtdeutschland.

Unter älteren Menschen (Rentner/innen) ist die Wahrscheinlichkeit, an einen zentraleren Standort zu wandern, deutlich geringer als unter jüngeren. Die Referenzkategorie ist hier die mittlere Altersgruppe (40 Jahre bis Rentenalter). Demgegenüber ziehen jüngere Menschen mit höherer Wahrscheinlichkeit an einen zentraleren Standort.

	Bundesrepublik			Nur Ländliche Kreise*		
	B	Exp(B)	Sig.	B	Exp(B)	Sig.
Geschlecht weiblich	-0,458	0,632	0,002	-0,567	0,567	0,027
Alter (Referenz: 40-59 Jahre)						
Alter 18-29 Jahre	1,835	6,268	0,000	1,518	4,564	0,000
Alter 30-39 Jahre	0,942	2,566	0,000	0,585	1,796	0,088
Alter 60-69 Jahre	-0,589	0,555	0,048	-1,582	0,206	0,006
Alter 70+ Jahre	-1,305	0,271	0,001	-1,712	0,181	0,008
Haushaltstyp (Referenz: Paar, sonstiges)						
Single	0,462	1,587	0,031	0,996	2,707	0,010
Familie, Alleinerziehend	-0,065	0,937	0,750	0,265	1,304	0,469
Erwerbsstatus (Referenz: Erwerbstätig)						
Schüler, Student/in, Azubi	1,019	2,771	0,000	0,770	2,161	0,137
Nicht erwerbstätig, arbeitslos, Hausfrau	0,590	1,804	0,001	0,491	1,633	0,115
Äquivalenzeinkommen (in 1.000)	0,423	1,527	0,001	0,530	1,699	0,028
(Fach-)Hochschulabschluss	0,679	1,972	0,001	1,548	4,704	0,000
Wachstum der Gemeinde ¹	-0,115	0,891	0,073	0,002	1,002	0,990
Ostdeutschland	-0,655	0,519	0,000	-1,092	0,335	0,001
Ausländer im Wohngebiet (Wahrnehmung) ²	-0,124	0,884	0,082	0,024	1,024	0,833
Wohneigentum	-0,993	0,371	0,000	-1,899	0,150	0,000
Wohnfläche je Person im Haushalt (qm)	-0,004	0,996	0,452	-0,012	0,989	0,233
Wohnungsbezogener Freiraum ³	0,635	1,888	0,001	0,839	2,313	0,016
Wohnungsausstattung entspricht nicht Bedürfnissen	0,529	1,698	0,004	-0,027	0,973	0,937
Eigene Garage oder Stellplatz vorhanden	-0,774	0,461	0,000	-1,360	0,257	0,000
Zustand des Hauses ⁴	0,129	1,137	0,228	0,306	1,358	0,079
Wohnung zu klein	0,951	2,587	0,000	0,767	2,152	0,013
Wohnung zu groß	0,961	2,613	0,001	1,429	4,176	0,007
Zufriedenheit Wohnung ⁵	-0,354	0,702	0,000	-0,415	0,660	0,000
Zufriedenheit Umwelt (Lärm, Luftqualität) ⁵	0,044	1,045	0,413	0,175	1,192	0,077
Zufriedenheit Stadt / Gemeinde ⁵	-0,175	0,840	0,001	-0,238	0,788	0,008
Wohnhaft im Ort der Kindheit ⁶	-0,238	0,788	0,120	-0,116	0,890	0,678
Konstante	-1,912	0,148	0,002	-1,351	0,259	0,224
Pseudo R ² (Cox & Snell)	0,068			0,116		
Pseudo R ² (Nagelkerke)	0,326			0,449		
n	10207			3044		

Tabelle 5: Einflussfaktoren des Plans für einen Umzug mit Präferenz für eine zentralere Wohnlage (Regressionsmodelle)

¹ Beim Wachstumsindikator handelt es sich um einen zusammengesetzten Indikator auf der Basis von Verbandsgemeinden. Darin gehen anhand von sechs Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Gesamtwanderungssaldo, Arbeitsplatzentwicklung, Arbeitslosenquote, Realsteuerkraft, Kaufkraft) die demografische und die ökonomische Entwicklung ein. Der Bezugszeitraum ist hier 2004-2009. Der Indikator liegt in fünf Klassen von -2 (Schrumpfung) bis 2 (Wachstum) vor (BBSR 2011b).

² Erfragt wurde auf einer fünfstufigen Skala die Wahrnehmung der sozialen Zusammensetzung des Wohngebiets mit der Frage "Wie ist in Ihrem Wohngebiet die soziale Zusammensetzung, also wie stark sind hier die folgenden Bevölkerungsgruppen vertreten - Ausländer und ausländische Familien?"

³ Balkon, Terrasse, Garten.

⁴ Erfragt auf einer fünfstufigen Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (abbruchreif).

⁵ Erfragt auf einer siebenstufigen Skala von 1 (sehr unzufrieden) bis 7 (sehr zufrieden).

⁶ Seit dem Alter von 6 Jahren oder früher.

Quelle: eigene Analysen. Daten: BBR-Umfrage 2005-2010.

Der Alterseffekt wird noch verstärkt durch die (gegenüber Erwerbstätigen) überproportionale Neigung von Auszubildenden, Schüler/innen und Studierenden, an zentrale Standorte zu ziehen. Auch bei nicht erwerbstätigen Personen ist diese Neigung stärker als bei Erwerbstätigen. Dabei wurden Arbeitslose, Hausfrauen und andere temporär nicht Erwerbstätige mangels wesentlicher Unterschiede in eine Gruppe zusammengefasst. Darüber hinaus zeigt der Haushaltstyp Single eine starke Neigung zu zentralen Standorten. Zwischen anderen Haushaltstypen bestehen keine signifikanten Unterschiede. Auch die Zahl oder das Vorhandensein von Kindern in einzelnen Altersgruppen hat keinen signifikanten Einfluss.

Im Sinne des sozialen Status zeigt sich eine verstärkte peripher-zentrale Wanderung bei höherem Einkommen und höherer Bildung. In Bezug auf die Bildung ist allerdings nur der Unterschied zwischen Akademiker/innen und anderen Befragten signifikant. Verstärkt wird die Neigung zu einer solchen Wanderung auch durch die Unsicherheit oder Befristung des eigenen Arbeitsplatzes (im hier dokumentierten Modell nicht enthalten, da dies den Stichprobenumfang stark reduziert).

In schrumpfenden Gemeinden ist die Neigung zum Umzug an einen zentraleren Standort etwas stärker als in wachsenden Gemeinden; das Signifikanzniveau wird jedoch knapp verfehlt¹². In Westdeutschland ist die Neigung zu einem solchen Umzug wesentlich stärker ausgeprägt als in Ostdeutschland.

Wohneigentum ist erwartungsgemäß mit hoher Bleibewahrscheinlichkeit assoziiert. Dies wird noch verstärkt durch den gleichgerichteten Effekt der Verfügbarkeit eines persönlichen Pkw-Stellplatzes bzw. einer Garage, was tendenziell vor allem bei Eigentum gegeben ist. Dagegen verstärkt die Verfügbarkeit eines wohnungsbezogenen Freiraums die Neigung zum Umzug an einen zentraleren Standort. Hinter diesem kontraintuitiv anmutenden Effekt steht eine recht komplexe Interaktion zwischen Sozialstrukturen, Wohnsituation (hier: Ausstattung mit Freiräumen)

¹² Dieser Zusammenhang kommt nur zum Tragen, wenn der Unterschied zwischen West und Ost kontrolliert wird. Ist dies nicht der Fall, so scheint zunächst ein umgekehrter Zusammenhang zu bestehen: Die Neigung zum Umzug an einen zentraleren Standort ist in wachsenden Gemeinden stärker ausgeprägt. Dabei handelt es sich aber im Wesentlichen um westdeutsche Gemeinden.

und Umzugsplänen. Dies lässt sich anhand der Altersverteilung der Umzugspläne erläutern. Insgesamt sind Umzugspläne in peripher-zentraler Richtung unter Befragten mit Freiraum weniger verbreitet als unter Befragten ohne Freiraum. Gleichzeitig sind jedoch unter jungen Befragten (18-29 Jahre) solche Umzugspläne in der Gruppe derjenigen *mit* Freiraum geringfügig weiter verbreitet als unter denjenigen ohne Freiraum, vermutlich weil es sich dabei in stärkerem Maße um junge Erwachsene handelt, die noch bei den Eltern leben, während diejenigen ohne Freiraum eher bereits in ihrer eigenen Wohnung leben. Dazu kommt, dass solche Umzugspläne unter den jungen Erwachsenen insgesamt weitaus am stärksten verbreitet sind, weil gerade diese dazu tendieren, in zentralere Lagen zu ziehen. Aus dieser Gemengelage speist sich der kontraintuitive positive Effekt des Freiraums.

Lokale Identität spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Zum einen ist tendenziell die Bindung an den Wohnort bei Personen stärker, die in dem Ort leben, in dem sie schon als Kind gelebt haben. Der Effekt verfehlt allerdings in vielen Modell-Varianten – auch in der dokumentierten Variante – das Signifikanzniveau. Zum anderen verstärkt hohe Zufriedenheit mit dem Wohnort die Wahrscheinlichkeit zu bleiben. Die Herkunft aus dem gleichen Gebäude, in dem eine befragte Person noch immer lebt, ist dagegen in keinem Modell signifikant.

Der Einfluss der Zufriedenheit mit dem Wohnort überdeckt die Bedeutung der Zufriedenheit mit der unmittelbaren Wohnumgebung. Letztere wird signifikant, wenn die Zufriedenheit mit dem Wohnort ausgeschlossen wird. Demnach ist die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung nicht unbedingt irrelevant, sondern lediglich der Gesamtzufriedenheit mit dem Wohnort nachgeordnet.

Darüber hinaus spielt die Wohnsituation bzw. ihre Passung mit den Ansprüchen des Haushalts eine wichtige Rolle: Eine nicht den Ansprüchen genügende Ausstattung oder Wohnungsgröße – egal ob zu klein oder zu groß – verstärkt die Wahrscheinlichkeit der Wanderung. Eine geringe Zufriedenheit mit der Wohnung generell wirkt sich ebenso aus.

Bezüglich der wahrgenommenen sozialen und demografischen Zusammensetzung des Wohngebiets wirkt sich ein hoher Anteil von Ausländern und ausländischen Familien signifikant im Sinne einer verstärkten Neigung zu zentral-peripheren

Wanderungen aus. Auf peripher-zentrale Wanderungen hat er keinen signifikanten Einfluss.

Diese Strukturen gelten im Wesentlichen analog auch für ländliche Kreise sowie speziell für kleine Gemeinden (Landgemeinden und kleine Kleinstädte) in ländlichen Kreisen. In Tabelle 5 ist das Modell für ländliche Kreise dokumentiert. Einige Unterschiede zum Modell für Gesamtdeutschland sind jedoch erwähnenswert.

Auffallend ist, dass das Wachstum bzw. die Schrumpfung der Gemeinde im ländlichen Raum keinen Effekt zeigt. Die spezifische räumliche Entwicklung ist also auf dem Land nicht erkennbar mit dem Wanderungsgeschehen assoziiert. Dafür spricht auch, dass Ostdeutsche im Vergleich zu Westdeutschen im ländlichen Raum noch sesshafter erscheinen als die Landbevölkerung ohnehin. Ein Grund könnte sein, dass nach den sozialräumlichen Verwerfungen der 1990er Jahre diejenigen im ländlichen Raum Ostdeutschlands, die abwandern wollten und konnten, inzwischen weg sind, was die Sesshaftigkeit der verbleibenden Bevölkerung erklären könnte (Weiß 2006). Separate Kontrollanalysen für ländliche Räume Ostdeutschlands und Westdeutschlands unter Ausklammerung von Wohnsituation und Soziodemografie zeigen, dass speziell im ländlichen Raum Ostdeutschlands in schrumpfenden Gemeinden die Wanderung an zentrale Standorte noch schwächer ist als in wachsenden Gemeinden. Im ländlichen Raum Westdeutschlands tritt selbst bei isolierter Analyse des Merkmals "Schrumpfung vs. Wachstum" kein signifikanter Effekt auf.

Auffallend ist auch, dass Eigentum im ländlichen Raum noch stärker bindend wirkt als ohnehin. Darüber hinaus sind hohe Bildung sowie der Haushaltstyp Single im ländlichen Raum besonders stark mit Wanderungen in zentralere Lagen assoziiert. Darin kommt zum einen der 'brain drain' – die Abwanderung Hochqualifizierter – zum Ausdruck, zum anderen dürften auch normativ-kulturelle Gründe im Sinne der 'Nicht-Normalität' des Lebens als Single auf dem Land dahinter stehen.

In den Jahren 2007 und 2010 wurde die Erreichbarkeit einer Reihe von Wohnfolgeeinrichtungen innerhalb von zehn Minuten Fußweg von der Wohnung aus erfragt. Wir haben damit vertiefende Modelle unter der Hypothese geschätzt, dass fehlende Angebote im Wohnumfeld einen Umzug an einen zentraleren Standort auslösen können. Trotz einer akzeptablen verbleibenden Stichprobengröße (n=2074) zeigen sich dabei

weder für Gesamtdeutschland noch für den ländlichen Raum signifikante Effekte. Für einzelne Bevölkerungsgruppen (Familien, alte Menschen) ist dies mangels ausreichender Fälle mit Umzugsplan nicht schätzbar.

Anhand von Korrelationsanalysen bestätigt sich, dass fehlende nahräumliche Erreichbarkeit auf die Wohnzufriedenheit allgemein oder gar auf die Lebenszufriedenheit wenig Einfluss haben. Weder die Zufriedenheit mit der Wohnung noch mit der Wohnumgebung, den Umweltbedingungen oder dem eigenen Leben sind bei fehlender nahräumlicher Erreichbarkeit eingeschränkt. Dies widerspricht Befunden aus dem ExWoSt-Projekt zum Thema Nahversorgung und Nahmobilität (BMVBS 2011), nach denen Einschränkungen der Nahversorgung zu starken Einbußen in der Zufriedenheit führen. Untersucht wurde dort allerdings die Zufriedenheit speziell mit Versorgungsangeboten, die in den BBR-Daten nicht enthalten ist. Zusammengefasst deuten diese Ergebnisse darauf hin, dass eine eingeschränkte Zufriedenheit mit Versorgungsangeboten noch lange nicht bedeuten muss, dass die generelle Wohnzufriedenheit eingeschränkt sein muss.

6.3 Potenziale für Umzüge zur Optimierung des Wohnstandorts

Analog zu den Intermobil-Daten lassen sich aus den Regressionsanalysen die Potenziale für Wanderungen an einen zentraleren (oder einen periphereren) Standort ermitteln. Wir legen das Regressionsmodell für Gesamtdeutschland zugrunde, damit die Wanderungsneigung im ländlichen Raum mit dem Referenzwert für Gesamtdeutschland vergleichbar ist. Tabelle 6 zeigt die Ergebnisse.

Die Ergebnisse zeigen für ländliche Kreise ein Potenzial von 1% der Bevölkerung mit starker Neigung zu einem Umzug an einen zentraleren Standort. In kleinen Gemeinden liegt es mit 0,7% noch etwas niedriger. Der Vergleichswert für Gesamtdeutschland liegt bei 0,9%.

Das Potenzial wurde zum einen als *Mittelwert* der Wahrscheinlichkeit für einen solchen Umzug über die Befragten in diesen Gemeinden ermittelt, zum anderen als *Anteil* derjenigen Befragten, für die ein solcher Umzug zu erwarten ist, d.h. für die die Wahrscheinlichkeit eines solchen Umzugs auf mehr als 50% geschätzt wird. Der Mittelwert der Wahrscheinlichkeit liegt deutlich höher als die oben erwähnten Werte. Dies bedeutet, dass es

viele Personen gibt, für die eine gewisse Wahrscheinlichkeit für einen solchen Umzug geschätzt wird, dass diese Wahrscheinlichkeiten aber häufig eher gering sein dürften und vermutlich nur wenige Personen den entsprechenden Umzug tatsächlich durchführen würden.

	Ländliche Kreise ⁴	Kleine Gemeinden ⁵	BRD insgesamt
Peripher-zentrale Wanderungen			
Potenzial...			
... "Mittelwert" ¹	3,3	2,7	4,0
... "starke Neigung" ²	1,0	0,7	0,9
... "starke Neigung, bereinigt" ³	0,4	0,4	0,2
Zentral-periphere Wanderungen			
Potenzial...			
... "Mittelwert" ¹	5,8	4,4	8,0
... "starke Neigung" ²	1,4	0,6	2,6
... "starke Neigung, bereinigt" ³	1,2	0,5	2,5
n	3290	2846	12126

Tabelle 6: Wanderungspotenziale nach präferierter Umzugsrichtung (über einen Zeitraum von zwei Jahren)

1 Das Potenzial "Mittelwert" schätzt die mittlere Wahrscheinlichkeit eines entsprechenden Umzugs unter den Befragten im jeweiligen Gemeindetyp.

2 Das Potenzial "starke Neigung" schätzt den Anteil der Befragten im jeweiligen Gemeindetyp, die mit hoher Wahrscheinlichkeit (> 50%) einen entsprechenden Umzug unternehmen.

3 Das bereinigte Potenzial beruht allein auf der überwiegenden Wahrscheinlichkeit einer Wanderungsrichtung für eine befragte Person unter Vernachlässigung der Richtung mit der schwächeren Wahrscheinlichkeit. Es weist also die Befragten nach ihrer "dominierenden Neigung" eindeutig einer Wanderungsrichtung zu. Dargestellt ist der Anteil der Befragten mit "starker Neigung" (Umzugswahrscheinlichkeit > 50%).

4 Ländliche Kreise und Kreise mit eher ländlichem Charakter.

5 Landgemeinden und kleine Kleinstädte.

Quelle: eigene Analysen. Daten: BBR-Umfrage.

Diese Potenziale lassen sich noch bereinigen. Der dahinter stehende Gedanke ist, dass viele Einflussfaktoren auf einen Umzug für peripher-zentrale und zentral-periphere Umzüge gleichermaßen wirksam sind, weil sie vor allem sesshafte von umzugsbereiten Personen unterscheiden. Wird von den beiden Wanderungsrichtungen nur diejenige mit der stärkeren Wahrscheinlichkeit – also die überwiegende Neigung – als wahr-

scheinlich unterstellt, fallen die Potenziale für eine Wanderungsrichtung noch geringer aus. Sie liegen dann in ländlichen Kreisen und in kleinen Gemeinden gleichermaßen bei 0,4%.

Dies sind laut Definition im Fragebogen Werte für einen Zeitraum von zwei Jahren. In der Realität werden diese Potenziale ergänzt durch Personen, die zwar innerhalb eines kürzeren Zeitraums einen Umzug planen und umsetzen, also zum Befragungszeitpunkt noch nicht davon berichten konnten. Andererseits hat Kalter (1997) herausgearbeitet, dass nicht jeder berichtete Umzugsplan in einen tatsächlichen Umzug mündet.

7 Zusammenfassender Vergleich – Region Dresden und bundesweite Analysen

Tabelle 7 stellt die anhand der zwei verwendeten Datensätze ermittelten Einflussfaktoren des Umzugs in eine zentralere Lage zusammenfassend dar. Obwohl die Datengrundlagen sich in mehrfacher Hinsicht unterscheiden, stimmen die Ergebnisse in wesentlichen Aspekten überein. In anderen Aspekten ergänzen sich die Analysen aufgrund der exklusiven Verfügbarkeit einiger Variablen in nur einem der Datensätze.

Übereinstimmend zeigen die Modelle die starke Neigung von jüngeren Personen, Singles und Personen höheren sozialen Status' zur Wanderung an einen zentraleren Standort. Wohneigentum führt zu starker Bindung an den Wohnstandort, ebenso wie die biografische Bindung an den Ort der Herkunft, auch wenn dieser Zusammenhang in den BBR-Daten schwächer ausfällt.

Die Wohnsituation und ihre Bewertung sowie die Bewertung des Wohnumfelds bzw. Wohnstandorts besitzen einen wichtigen Einfluss, auch wenn im Detail Unterschiede zwischen den Erhebungen auftreten. So erwies sich die Nähe zu Einkaufsgelegenheiten und ÖPNV nur in den Intermobil-Daten als bedeutsam. Die Bedeutung der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wurde in den BBR-Daten überlagert von der Zufriedenheit mit dem Wohnort. Die unklare Rolle wohnungsbezogener Freiräume wurde bereits oben diskutiert. Die Bedeutung der Entwicklung des Wohnorts (Schrumpfung vs. Wachstum) scheint begrenzt zu sein. Dies gilt auch für ländliche Räume. Speziell im ländlichen Raum Ostdeutschlands ist in schrumpfenden Gemeinden die Wanderungsneigung an zentrale Standorte sogar schwächer als in wachsenden Gemeinden.

Datensatz	Intermobil		BBR-Umfrage	
Untersuchungsgegenstand	Vollzogener Umzug, ca. 10 Jahre		Umzugsplan, 2 Jahre, präferierte Richtung	
Definition peripher-zentral	näher an Einkaufsgelegenheit		in größere Gemeinde oder zentralere Lage	
Bevölkerungsgrundlage	Ländlich + suburban	Ländlich	BRD	Ländlich
Einflussfaktor				
Geschlecht weiblich (Referenz: männl.)	0	0	–	–
Alter 18-29 Jahre			++	++
Alter 30-39 Jahre	+	+	+	(+)
Alter 40-59 Jahre (Referenz)	0	0	0	0
60-69 Jahre bzw. Rentner			–	–
70+ Jahre bzw. Rentner	–	–	--	--
Erwerbsstatus				
Erwerbstätig (Referenz)	0	0	0	0
Schüler, Student/in, Azubi	0	0	+	+
Nicht erwerbstätig, arbeitslos, Hausfrau	0	0	+	(+)
Einkommen				
Einkommen	0	0	+	+
Bildung				
Bildung	(+)	(+)	+	+
Haushaltstyp				
Paar (Referenz)	0	0	0	0
Single	+	+	+	+
Familie, Alleinerziehend	0	0	0	0
Wohneigentum				
Wohnungsbezogener Freiraum	–	–	+	+
Unzureichende Wohnungsausstattung			+	0
Eigener Stellplatz			–	–
Wohnung zu klein / zu groß			+	+
Verkehrsbelastete Wohnlage	0	0		
Zufriedenheit mit...				
...Pkw-Erreichbarkeit	+	+		
...Wohnumfeld	–	–	(–)	(–)
...Versorgungsangebot	–	–		
...Wohnung			–	–
...Stadt / Gemeinde			–	–
...Wohnkosten	0	0		
...Freizeitangebote	0	0		
...Erreichbarkeit Zentrum	0	0		
Entfernungs- / Zeitsensitivität	0	0		
Dauer des Fußwegs...				
...zum nächsten Supermarkt	+	+	0	0
...zur nächsten Bushaltestelle	+	(0+)	0	0
...zur nächsten Grünanlage	0	0	0	0
Schrumpfende Gemeinde Ostdeutschland			(+)	0
Wohnhaft im Ort der Kindheit	–	–	(–)	(–)
Wohnhaft im Haus der Kindheit			0	0

Tabelle 7: Einflussfaktoren des Umzugs in eine zentralere Wohnlage – Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse (BBR-Umfrage und Projekt Intermobil Region Dresden)

+ positiver Einfluss, – negativer Einfluss, 0 kein Einfluss oder Referenzgruppe. In Klammern: tendenzieller Einfluss (nicht signifikant, stimmt aber mit anderen Beobachtungen überein). Grau unterlegt: nicht berücksichtigt.

Quelle: eigene Darstellung.

Die ermittelten mittleren Umzugspotenziale stimmen zwischen den beiden Datensätzen ebenfalls recht gut überein. So beträgt in den Intermobil-Daten das Mittelwert-Potenzial 19% über einen Zeitraum von elf Jahren oder 1,7% jährlich, in kleinen ländlichen Gemeinden 1,5% jährlich. Nach den BBR-Daten beträgt das Mittelwert-Potenzial in ländlichen Kreisen 3,3% (Umzugsplan in den nächsten zwei Jahren) oder 1,6% jährlich, in kleinen Gemeinden 2,7% oder 1,3% jährlich.

Die bereinigte starke Neigung zum Umzug in eine zentralere Lage fällt in den BBR-Daten allerdings deutlich geringer aus als in den Intermobil-Daten. Dort liegt sie bei etwa 1,1% jährlich, in den BBR-Daten bei 0,2% (0,4% / 2). Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Intermobil-Daten auf realisierten Umzügen in einer Periode des starken Umbruchs in Ostdeutschland basieren. Allerdings ist auch zu beachten, dass die Intermobil-Analyse auch mikroräumliche Umzüge einschließt, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge häufig vollkommen ausreichen dürften. Gleichzeitig besitzt die Modellierung der Intermobil-Daten im Sinne der Varianzaufklärung eine hohe Qualität. Dies zusammengenommen könnte darauf hindeuten, dass auch bei schwacher Präferenz für einen peripher-zentralen Umzug (BBR-Daten) ein solcher Umzug auf der Mikroebene durchaus realisiert werden kann (Intermobil-Daten). Dies gilt umso mehr, wenn sich zukünftig die für die Raumentwicklung relevanten Rahmenbedingungen deutlich verändern werden, was sich in empirischen Daten aus der Vergangenheit nicht unbedingt vollständig widerspiegelt.

8 Zusammenfassung

Die vorliegende Publikation beschäftigt sich mit den Einflussfaktoren von Wohnstandortverlagerungen, insbesondere mit Blick auf Umzüge an zentralere Standorte, die eine bessere Teilhabe und Versorgung ermöglichen. Zudem werden Potenziale für peripher-zentrale Wanderungen ermittelt und den Potenzialen für entgegengerichtete zentral-periphere Wanderungen gegenübergestellt.

Die Analysen zeigen systematische Einflüsse. So kann (fehlende) Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und den örtlichen Versorgungs- und Freizeitangeboten sowie die tatsächliche (berichtete) Wegelänge zu solchen Angeboten zum Umzug an einen zentraleren Standort mit besserer Ausstattung beitragen. Speziell die Bedeutung der

Entwicklung des Wohnorts (Schrumpfung vs. Wachstum) scheint allerdings begrenzt zu sein.

Umgekehrt sind Wohneigentum und die biografische Bindung an den Wohnort aufgrund der Herkunft mit geringerer Wanderungswahrscheinlichkeit assoziiert. Nach den Daten aus der Region Dresden kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass im ländlichen Raum die Bevölkerung mehr als andernorts subjektiv an ihrem Wohnort "hängt" und allein aus diesem Grund die Bereitschaft zur Wohnstandortmobilität geringer oder die Bereitschaft zum Pendeln stärker ausgeprägt ist als in suburbanen oder urbanen Umfeldern.

Soziodemografisch zeigt sich, dass jüngere Personen, Singles und Personen höheren sozialen Status' eher in zentralere Lagen ziehen als ältere Menschen, Paare und Familien sowie statusniedrigere Personen. Die in der Forschung häufig untersuchten Wanderungsmotive (beruflich, familiär, wohnungsbezogen...) sind dagegen nur begrenzt mit klar erkennbaren Wanderungsrichtungen assoziiert. Beispielsweise führt Verkehrslärm zwar tendenziell zu Randwanderungen, ist aber nicht viel seltener auch mit Wanderungen in zentralere Lagen verbunden.

Veränderungen der Wohnzufriedenheit nach Umzügen zeigen die Potenziale zur Optimierung des Wohnstandorts in Bezug auf Erreichbarkeit, Versorgung und andere Kriterien selbst bei mikroräumlichen Umzügen. Dies ist planerisch besonders wichtig, weil die meisten Umzüge sich innerhalb eines kleinen Radius abspielen. Es ist also möglich, die Wohnsituationen deutlich zu verbessern und besseren Zugang zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen oder anderen Angeboten der Daseinsvorsorge zu erzielen, ohne das vertraute Umfeld aufzugeben.

Aus Regressionsmodellen der Einflussfaktoren von Wohnstandortverlagerungen an zentralere Standorte wurden Potenziale für solche Umzüge ermittelt.

Die mittleren Potenziale stimmen zwischen den beiden Datensätzen recht gut überein. In den Intermobil-Daten liegt es bei jährlich 1,7% der Bevölkerung, speziell in kleinen ländlichen Gemeinden 1,5%. Nach den BBR-Daten beträgt es in ländlichen Kreisen jährlich 1,6%, in kleinen Gemeinden 1,3%.

Diese mittleren Potenziale wurden aus Wanderungswahrscheinlichkeiten ermittelt. Eine Person kann aber sowohl eine gewisse Wahrrscheinlich-

keit für einen peripher-zentralen als auch für einen zentral-peripheren Umzug aufweisen. Legt man strengere Maßstäbe an die Verlässlichkeit der prognostizierten Entwicklung an, so kann man etwa die Prognose "Umzug" auf Personen einschränken, die eine starke Wahrscheinlichkeit (> 50%) für einen Umzug aufweisen und zudem die Schätzung auf die Umzugsrichtung mit der stärkeren Neigung beschränken. Daraus ergeben sich "bereinigte starke Potenziale", die geringer ausfallen als die mittleren Potenziale.

Sie liegen in ländlichen kleinen Gemeinden der Region Dresden bei 1,2% jährlich. Für Gesamtdeutschland liegen sie in ländlichen Kreisen bei nur 0,2% jährlich, in kleinen Gemeinden ebenfalls bei 0,2% jährlich. Dieser deutliche Unterschied ist vermutlich auf die spezifische Situation in der Region Dresden in den 1990er Jahren zurückzuführen (die Analyse bezog sich auf zum Zeitpunkt der Befragung vollzogene Umzüge).

Die Potenziale für dezentral gerichtete (zentral-periphere) Wanderungen sind in der Region Dresden geringer als die Potenziale für peripher-zentrale Wanderungen. Dieses Ergebnis zeigt sich in den bundesweiten Daten nicht. Hier sind im Gegenteil Tendenzen zur Dezentralisierung deutlich stärker. Dies spricht eher gegen Reurbanisierungstrends und für eine weitere Dezentralisierung. Dies gilt nicht nur für die Wanderungsströme aus dem ländlichen Raum heraus, sondern auch für Deutschland insgesamt. Allerdings ist daran zu erinnern, dass es sich bei den untersuchten Strömen um Präferenzen handelt, nicht um faktisch vollzogene oder geplante Wanderungsrichtungen. Zusammen mit der deskriptiven Analyse des Zusammenhangs zwischen aktuellem und präferiertem Wohnort lässt dies jedoch Zweifel daran aufkommen, dass die gegenwärtig beobachteten Reurbanisierungstendenzen auf Wohnwünschen der breiten Bevölkerung beruhen.

Damit ist jedoch einer möglichen planerischen Unterstützung von Wohnstandortverlagerungen in zentralere oder siedlungsstrukturell besser integrierte Lagen keine Absage erteilt. Es handelt sich hier ausschließlich um empirische Potenziale. Diese lassen sich durch geeignete Konzepte (langfristige Verlässlichkeit planerischer Weichenstellungen, Information, Beratung, vgl. Holz-Rau et al. 2010) in der einen oder anderen Richtung unterstützen.

9 Literatur

- Adam, Brigitte / Sturm, Gabriele (2011): Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? BBSR-Berichte kompakt 2/2011. Bonn.
- Bauer, Uta / Holz-Rau, Christian / Scheiner, Joachim (2005): Standortpräferenzen, intra-regionale Wanderungen und Verkehrsverhalten. Ergebnisse einer Haushaltsbefragung in der Region Dresden. In: Raumforschung und Raumordnung 63(4), S. 266-278.
- BBSR (2011a): Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzungen: Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland (http://www.bbsr.bund.de/nn_1067638/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html?__nnn=true, Zugriff am 14.11.2012)
- BBSR (2011b): Wachsende und schrumpfende Gemeinden in Deutschland. (http://www.bbsr.bund.de/nn_1067638/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Wachs_Schrumpf_gem/Wachs_Schrumpf_Gemeinden_node.html?__nnn=true, Zugriff am 14.11.2012)
- BMVBS (2011): Ohne Auto einkaufen. Nahversorgung und Nahmobilität in der Praxis. Werkstatt Praxis 76. Berlin.
- Brake, Klaus / Dangschat, Jens S. / Herfert, Günter (Hrsg., 2001): Suburbanisierung in Deutschland. Opladen.
- Brake, Klaus / Herfert, Günter (Hrsg., 2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Brühl, Hasso / Echter, Claus-Peter / Frölich von Bodelschwingh, Franciska / Jekel, Gregor (2005): Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41. Berlin.
- Cao, Xinyu / Mokhtarian, Patricia / Handy, Susan (2009): Examining the Impacts of Residential Self-Selection on Travel Behaviour: A Focus on Empirical Findings. In: Transport Reviews 29(3), S. 359-395.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea / Föbker, Stefanie / Osterhage, Frank (2008): Demographic change and migration in city regions: Results from two German case studies. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 33(3-4), S. 315-350.
- Dupuis, Ann / Thorns, David C. (1998): Home, Home Ownership and the Search for Ontological Security. In: The Sociological Review 46(1), S. 24-47.

- Frick, Joachim (1996): Lebenslagen im Wandel: Determinanten kleinräumlicher Mobilität in Westdeutschland. Frankfurt / Main, New York.
- Glasze, Georg / Graze, Philip (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung 65(5), S. 467-473.
- Harms, Bettina / Trunec, Katrin (2010): Wohnstandortwahl in ländlichen Räumen. Ergebnisse einer Befragung zur Wohnstandortwahl in Städten und Dörfern des ländlichen Raumes in Sachsen. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen 20/2010. Dresden.
- Haugen, Katarina (2011): The Advantage of 'Near': Which Accessibilities Matter to Whom? In: European Journal of Transport and Infrastructure Research 11(4), S. 368-388.
- Heitkamp, Thorsten (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3, S. 1-9.
- Herfert, Günter (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polarisierende Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpflandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung 60(5-6), S. 334-344.
- Herfert, Günter / Osterhage, Frank (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus / Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden. S. 86-112.
- Hirschle, Michaela / Schürt, Alexander (2008): Suburbanisierung... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3-4, S. 211-227.
- Holz-Rau, Christian (2009): Raum, Mobilität und Erreichbarkeit – (Infra-)Strukturen umgestalten? In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 12, S. 797-804.
- Holz-Rau, Christian / Scheiner, Joachim / Schwarze, Björn (2010): Wohnstandortinformation privater Haushalte: Grundlagen und Erfahrungen aus zwei Modellstädten. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung – Verkehr 9. Dortmund.
- Jekel, Gregor / Frölich von Bodelschwingh, Franciska / Brühl, Hasso / Echter, Claus-Peter (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Berlin.
- Kabisch, Sigrun / Steinführer, Annett / Haase, Annegret (2012): Reurbanisierung aus sozio-demographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, Klaus / Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden. S. 113-129.
- Kalter, Frank (1997): Wohnortwechsel in Deutschland. Ein Beitrag zur Migrationstheorie und zur empirischen Anwendung von Rational-Choice-Modellen. Opladen.
- Kemper, Franz-Josef (2008): Residential mobility in East and West Germany: mobility rates, mobility reasons, reurbanization. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 33(3-4), S. 293-314.
- Kramer, Caroline / Pfaffenbach, Carmella (2011): Junge Alte als neue „Urbaniten“? Mobilitätstrends der Generation 50plus. In: Raumforschung und Raumordnung 69(2), S. 79-90.
- Lee, Everett S. (1966): A theory of migration. In: Demography 3(1), S. 47-57.
- Ravenstein, Ernest G. (1885/1889): The Laws of Migration. In: Journal of the Royal Statistical Society 48(2), S. 167-235 und 52(2), S. 241-305.
- Reichert-Schick, Anja (2011): Indikatoren, Determinanten und Effekte regressiver Siedlungsentwicklung im peripheren ländlichen Raum, dargestellt an den Beispielen Vorpommern und Westeifel. In: Fassmann, Heinz / Glade, Thomas (Hrsg.): Geographie für eine Welt im Wandel. Wien. S. 139-160.
- Scheiner, Joachim (2006): Standortbewertungen und Wohnmobilität. In: Beckmann, Klaus J. / Hesse, Markus / Holz-Rau, Christian / Hunecke, Marcel (Hrsg.): StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden. S. 67-78.
- Scheiner, Joachim (2009): Sozialer Wandel, Raum und Mobilität. Empirische Untersuchungen zur Subjektivierung der Verkehrsnachfrage. Wiesbaden.
- Siebel, Walter (2005): Suburbanisierung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover. S. 1135-1140.
- Siedentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungs-

- hypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3-4, S. 193-210.
- Sturm, Gabriele / Meyer, Gabriele (2008): "Hin und her" oder "hin und weg" – zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3-4, S. 229-243.
 - Weichhart, Peter (1987): Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg. Subjektive Dimensionen der Wohnqualität und die Topographie der Standortbewertung – Ein mikroanalytischer Beitrag zur Propädeutik der Wanderungstheorie (= Salzburger Geographische Arbeiten 15). Salzburg.
 - Weiß, Wolfgang (2006): Zur Entwicklung einer Residualbevölkerung infolge lang anhaltender selektiver Abwanderung in Mecklenburg-Vorpommern. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 31(3-4), S. 469-506.
 - Wich, Philipp (2010): Wohnen und Wohnumgebung. Methodenbericht zur BBR-Umfrage 2010. München.
 - Zerweck, Daniel (1997): Großstädtische Wohnstandorte. Die Bestimmung von Wohnstandortpräferenzen als Planungshilfe zur Stadtentwicklung am Beispiel von Nürnberg. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 83. Dortmund.