

Schneider, Nicole

**Working Paper**

## Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland

WZB Discussion Paper, No. FS III 97-404

**Provided in Cooperation with:**

WZB Berlin Social Science Center

*Suggested Citation:* Schneider, Nicole (1997) : Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland, WZB Discussion Paper, No. FS III 97-404, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/50193>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Veröffentlichungen der Abteilung *Sozialstruktur und Sozialberichterstattung* des  
Forschungsschwerpunktes *Sozialer Wandel, Institutionen und Vermittlungsprozesse* des  
Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung

**FS III 97-404**

**Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in  
West- und Ostdeutschland**

Nicole Schneider

April 1997

Abteilung „Sozialstruktur und  
Sozialberichterstattung“  
im Forschungsschwerpunkt IN

Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB)  
• Reichpietschufer 50 • D-10785 Berlin  
Telefon 030-25 491 -0

Das vorliegende Dokument ist die pdf-Version zu einem Discussion Paper des WZB. Obwohl es inhaltlich identisch zur Druckversion ist, können unter Umständen Verschiebungen/Abweichungen im Bereich des Layouts auftreten (z.B. bei Zeilenumbrüchen, Schriftformaten und –größen u.ä.).

Diese Effekte sind softwarebedingt und entstehen bei der Erzeugung der pdf-Datei.

Sie sollten daher, um allen Missverständnissen vorzubeugen, aus diesem Dokument in der folgenden Weise zitieren:

Schneider, Nicole: Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland.

Discussion Paper FS III 97-404 Berlin : Wissenschaftszentrum, Berlin 1997.

URL: <http://bibliothek.wz-berlin.de/pdf/1997/iii97-404.pdf>

## Abstract

In dieser Untersuchung werden Prozesse der Wohnmobilität für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in West- und Ostdeutschland auf der Datenbasis des Sozio-ökonomischen Panels analysiert. Als zentrales Ergebnis ist festzuhalten, daß sich das Ausmaß der Wohnmobilität und die Ursachen für einen Wohnungswechsel in West- und Ostdeutschland seit 1990 tendenziell angeglichen haben. Gründe für einen Umzug lassen sich vor allem auf individuelle Lebensumstände und unbefriedigende Wohnverhältnisse zurückführen. Wohnmobilität von Personen steht in einem direkten Zusammenhang zur Stellung im Lebens- und Erwerbsverlauf und ist ebenfalls von Aspekten der persönlichen Lebensführung wie Lebensorientierungen und Freizeitaktivitäten abhängig. Disparitäten zwischen mobilen Personen in West- und Ostdeutschland zeigen sich hinsichtlich der Wohnverhältnisse. Werden die bisherigen Wohnverhältnisse mobiler Personen im Haushaltskontext betrachtet, ergibt sich, daß Wohnmobilität in Ostdeutschland verstärkt mit subjektiv empfundener und objektiv wahrnehmbarer räumlicher Unterversorgung verbunden ist. Die Wohnsituation nach dem Umzug deutet hingegen auf eine Angleichung der Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche in beiden Landesteilen. Dies ist beispielsweise bezüglich des Erwerbs von Wohneigentum zu erkennen. Da mit dem Wohnungswechsel ein Anstieg der Wohnzufriedenheit festzustellen ist, und mobile Personen die Veränderungen ihrer Wohnsituation überwiegend als verbessert einstufen, kann Wohnmobilität insgesamt als Optimierungsprozeß bezeichnet werden.

# Inhalt

Einführung .....	3
<b>1 Wohnmobilität .....</b>	<b>5</b>
1.1 Gründe für Wohnungswechsel .....	6
1.2 Wohnmobilität im Kontext von Lebensphasen und Lebensformen.....	8
<b>2 Wohnmobilität, Sozialstruktur und Merkmale des Lebensstils.....</b>	<b>12</b>
2.1 Datenbasis.....	12
2.2 Definition von Wohnmobilität.....	13
2.3 Wohnmobilität und Umzugsgründe.....	13
2.4 Wohnmobilität im Kontext sozialstruktureller Merkmale.....	16
2.5 Wohnmobilität im Kontext von Merkmalen des Lebensstils.....	18
<b>3 Wohnmobilität und Wohnsituation.....</b>	<b>25</b>
3.1 Wohnmobilität und Wohnraumversorgung.....	25
3.2 Wohnmobilität und Wohnstatus.....	27
3.3 Wohnmobilität und Wohnstandort.....	29
3.4 Wohnmobilität und Wohnzufriedenheit.....	31
3.5 Einschätzungen der Veränderung der Wohnverhältnisse nach einem Wohnungswechsel.....	32
<b>4 Zusammenfassung.....</b>	<b>34</b>
<b>Anmerkungen.....</b>	<b>35</b>
<b>Literatur.....</b>	<b>36</b>

## Einführung

Im vorliegenden Beitrag werden erste Ergebnisse einer Teilstudie des Projekts 'Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaft'\* präsentiert. Die empirische Grundlage der Untersuchung bilden Auswertungen eines personenbezogenen Längsschnitts des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für den Zeitraum 1990-1994. Der Schwerpunkt der Studie liegt dabei auf der Frage, in welchem Ausmaß die Wohnmobilität von Individuen mit der sozialen Lage, den Merkmalen des Lebensstils und der Wohnsituation variiert, und welche Veränderungen der Wohnverhältnisse nach einem Umzug festzustellen sind. Wohnmobilität wird hier nicht nur im Kontext sozialstruktureller Merkmale, objektiver Wohnbedingungen und subjektiv wahrgenommener Wohnqualität betrachtet, sondern weitergehend wird auch Bezug auf Orientierungen von Personen (z.B. im Hinblick auf die Familie oder den Beruf) und Freizeitaktivitäten genommen. Operationalisiert über die Frage nach der Wichtigkeit von Lebensbereichen wie Familie, Beruf, Wohnen oder Freizeit, geben Orientierungen Aufschluß über die individuelle Lebensführung. "Freizeitaktivitäten zählen zu den zentralen Merkmalen von Lebensstilen, weil sie Verhaltensweisen in einem frei gestaltbaren und zunehmend bedeutender werdenden Lebensbereich erfassen. Gestiegene Wahl- und Handlungsmöglichkeiten finden hier einen sichtbaren Ausdruck" (Spellerberg 1996: 78). Auf diese Weise nähern wir uns bereits in der Teilstudie dem Konzept der Lebensstile.

Dieser Beitrag gliedert sich in drei Teile. Zuerst werden ausgewählte Studien zum Thema Wohnmobilität dokumentiert, um einen Einblick in den gegenwärtigen Stand der Forschung zu ermöglichen. Bei der Erklärung von Prozessen der räumlichen Mobilität wird auf Forschungstraditionen unterschiedlicher Disziplinen zurückgeblickt, die in einer derartigen Vielfalt existieren, daß hier kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird. (Zu spezifischen Fragestellungen, theoretischen Ansätzen, Untersuchungsmethoden und -analysen vgl. z.B. Franz 1984, Frick 1996, Jessen 1979, Wagner 1989.) In diesem Teil werden in erster Linie Forschungsarbeiten skizziert, deren Ergebnisse den Hintergrund der anschließenden Analysen liefern und den Rahmen der Untersuchung abstecken. Im einzelnen werden Studien zu Entscheidungsprozessen der räumlichen Mobilität (Kecskes 1994), zur Mobilitätsbereitschaft (Böltken 1994,1995), zu den Determinanten von Wohnungswechseln (Frick 1996, Kemper 1995, Klein/Lauterbach 1995) und zur Betrachtung von Wohnmobilität im Haushalts- und Familienkontext (Herlyn 1990, Wagner 1989) herangezogen.

Im zweiten Teil wird auf der Basis unserer eigenen empirischen Analysen zunächst ein Vergleich mobiler und immobiler Bevölkerungsgruppen durchgeführt. Dazu erfolgt eine differenzierte Betrachtung dieser Gruppen hinsichtlich sozialstruktureller Merkmale (Alter, Geschlecht, Bildung, Stellung im Beruf, Einkommen), unterschiedlicher Haushaltstypen sowie in bezug auf Freizeitaktivitäten und Orientierungen. Diesem Abschnitt sind eine Beschreibung der Datenbasis des Sozio-ökonomischen Panels und eine Definition von Wohnmobilität vorangestellt.

\* Das Projekt 'Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaft' wird unter der Leitung von Prof. Dr. Wolfgang Zapf in Kooperation zwischen der Freien Universität Berlin und dem Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung durchgeführt. Mitarbeiterinnen sind Nicole Schneider und Annette Spellerberg. Finanziert wird das Forschungsprojekt von der 'Wüstenrot-Stiftung Deutscher Eigenheimverein e.V.', bei der wir uns für diesen Auftrag herzlich bedanken.

Anschließend werden Mobile und Immobiler im Hinblick auf ihre Wohnsituation verglichen. Im Zentrum der Auswertungen stehen hierbei Indikatoren der Wohnung, des Wohnstandorts und der Bewertung der Wohnverhältnisse. Wir nehmen an, daß zwischen der Wohn- und Lebensform eine enge Verbindung besteht, da sich mit der Stellung im Lebens- und Erwerbsverlauf sowie dem Bildungsniveau spezifische Bedürfnis- und Anforderungsstrukturen an die Wohnung und das Wohnumfeld herausbilden. Deutlich dürfte sich der Zusammenhang von Lebensform und Wohnbedingungen bei der Gruppe der Wohnungswechsler aufzeigen lassen. Werden Umzüge im Sinne einer Bedürfnisrealisierung verstanden, müßten sich im Hinblick auf die individuellen Lebensumstände Optimierungen der Wohnsituation nach einem Wohnungswechsel erkennen lassen. Hinweise auf diese Optimierung dürfte das Ausmaß der Wohnzufriedenheit ergeben.

Die Analysen werden für die Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland getrennt durchgeführt, da sich die Wohnverhältnisse in beiden Landesteilen grundlegend voneinander abheben. Während der Wohnungsmarkt in Westdeutschland von einem qualitativ hohen Versorgungsniveau und einem erheblichen Mangel an kleineren Wohnungen geprägt ist, zeichnet sich in Ostdeutschland eine - nach der amtlichen Statistik - derzeit noch ausgewogene Marktlage bei mangelhafter Wohnqualität ab (vgl. Hinrichs 1996, Zapf, K. 1994). Es ist zu erwarten, daß sich das Mobilitätsverhalten in Ostdeutschland aufgrund der Wohnverhältnisse und der gesellschaftlichen Umstrukturierungsprozesse von dem in Westdeutschland unterscheidet.

# 1 Wohnmobilität

Wohnungen stellen einen räumlich dimensionierten und örtlich gebundenen Aktions- und Lebensraum dar, der sich nur in begrenztem Ausmaß individuell gestalten läßt. Ein Wechsel der Wohnung bietet oftmals die einzige Alternative, gewünschte Veränderungen der Wohnsituation vorzunehmen. So kann beispielsweise das Bedürfnis nach einer größeren oder einer besser ausgestatteten Wohnung ebenso zum Umzug führen wie der Wechsel an einen präferierten Wohnort. Neben diesen wohnungsbezogenen Motiven existieren Umzugsgründe, die sich weniger auf die Wohnverhältnisse als auf die Lebensumstände von Personen oder Haushalten zurückführen lassen. Beispiele dafür wären das Zusammenziehen mit einem Partner und der Wechsel des Arbeitsplatzes. Auf einer allgemeinen Ebene kann behauptet werden, daß räumliche Mobilität immer dann auftritt, wenn Lebensbedingungen und Wohnbedingungen in Widerspruch zueinander geraten und zusätzlich finanzielle Ressourcen vorhanden sind, um die entsprechenden Kosten zu tragen (vgl. Herlyn 1990: 30). Dennoch stellen Wohnungswechsel lediglich eine Möglichkeit dar, die Wohnsituation und die individuellen Lebensbedingungen in Einklang zu bringen. Unter Berücksichtigung der Handlungsalternativen Abwanderung, Widerspruch und Passivität untersucht Kecskes (1994), unter welchen Bedingungen Haushalte auf eine unbefriedigende Wohnsituation mit einem Umzug reagieren. Abwanderung wird dabei gleichgesetzt mit einem Wohnstandortwechsel. Widerspruch bezeichnet alle Handlungen, die zu einer verbesserten Wohnsituation führen, ohne daß ein Wohnungswechsel vorgenommen wird und ohne daß eine Anspruchsreduktion erfolgt. Unter Passivität wird eine Anpassung der Ansprüche an die wahrgenommenen Gegebenheiten verstanden. Die Realisierung eines Auszugs begreift Kecskes als Ergebnis eines mehrstufigen Prozesses.<sup>1</sup> Bei hoher Unzufriedenheit mit der Wohnsituation entsteht ein Auszugswunsch, der unter Abwägung verschiedener Alternativen in eine Auszugsintention umgesetzt werden kann. Aus diesen Analysen resultiert, daß ein gleiches Ausmaß an Unzufriedenheit bei jungen Menschen eher zu einem Auszugswunsch führt als bei älteren. Einen ebenfalls negativen Einfluß auf den Auszugswunsch übt der Besitz von Wohneigentum aus. Haben Eigentümer jedoch erst einmal einen Auszugswunsch entwickelt, führt dieser genauso oft zu einer Auszugsintention wie bei Mietern. Bezüglich der Auszugsintention unterscheiden sich Personen am stärksten nach ihrem Bildungsgrad. Während die Auszugsintention unabhängig von Alter, Einkommen, Bildung und Wohnstatus einen sehr guten Prädiktor für einen tatsächlichen Auszug darstellt, besteht zwischen Auszugswunsch und Auszugsintention eine exponentielle Beziehung. Erst ein starker Auszugswunsch führt zu einer konkreten Auszugsintention. Die Relation zwischen dem Wunsch und der konkreten Absicht erklärt sich möglicherweise, wenn beachtet wird, daß bei der Wahl des Wohnorts, des Wohnquartiers, der Wohnungsausstattung und -größe nicht von einer uneingeschränkten Handlungsfreiheit der Entscheidungsträger auszugehen ist. Restriktionen, insbesondere die Situation auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt, stellen Einflußfaktoren der Wohnmobilität dar. Der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt oder das geringe Arbeitsplatzangebot am gewünschten Wohnort können einen Auszugswunsch verzögern oder verhindern, zu Kompromissen zwischen Wohnbedürfnissen und Wohnansprüchen oder zu einer resignativen Zufriedenheit mit der Wohnsituation führen.



## 1.1 Gründe für Wohnungswechsel

Betrachtungen der Wohnmobilität von Individuen implizieren, daß hier kontinuierliche Prozesse der Auseinandersetzung mit der Wohnsituation vor sich gehen. Diese Prozesse umfassen Immobilität genauso wie Veränderungen, die einem Wohnungswechsel vorausgehen. Die Lebensbedingungen und Wohnbedürfnisse können sich ändern, es können zwingende Umzugsgründe entstehen, Alternativen können sich eröffnen, und entsprechend wird unter mehr oder weniger großen Einschränkungen umgezogen oder verblieben (vgl. Jessen u.a. 1979:19). Die Forschungsergebnisse einer Vielzahl bevölkerungsrepräsentativer Untersuchungen belegen, daß Wohnungswechseln keine beliebige Motivstruktur zugrunde liegt. Grundsätzlich lassen sich diese Studien nach ihrer Betrachtungsrichtung unterteilen. In Studien mit einem prospektiv angelegten Ansatz wird nach der Bereitschaft zu räumlicher Mobilität - im Sinne von Kecskes geht es hier um die Auszugsintention - sowie nach den Umzugsmotiven gefragt. Bei retrospektiver Betrachtungsweise werden bereits vorgenommene Wohnungswechsel und Gründe für diese Umzüge untersucht. Gleichermaßen werden bei beiden Betrachtungsweisen demographische und sozioökonomische Merkmale der Befragten, Richtung und Distanz des Umzugs, die Wohnverhältnisse sowie subjektiv angegebene Umzugsgründe in die Analysen mit einbezogen. Obwohl sich diese Studien hinsichtlich der Datengrundlage, statistischer Auswertungen und der Befragungszeiträume stark unterscheiden, weisen die Forschungsergebnisse in die gleiche Richtung. Im folgenden werden ausgewählte Ergebnisse dieser Untersuchungen skizziert:

### Untersuchungen zur Wohnmobilität aus prospektiver Sicht

Untersuchungen zur Bereitschaft von räumlicher Mobilität in Ost- und Westdeutschland ergeben - auf der Grundlage von Umfragedaten der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) -, daß die Bereitschaft zum Umzug vor allem von der Zufriedenheit mit der Wohnung selbst abhängt (Böltken 1994, 1995). Zu etwa einem Drittel begründen die Befragten ihre Umzugspläne mit Mängeln an ihrer jetzigen Wohnung. Diese betreffen hauptsächlich die Wohnungsgröße und in zunehmendem Maße auch die Wohnungsausstattung. Neben den wohnungsbezogenen Umzugsmotiven spielen Veränderungen der Haushaltszusammensetzung eine entscheidende Rolle bei der Bereitschaft zu räumlicher Mobilität. Im Vordergrund stehen dabei Motive, die in einem direkten Zusammenhang zur Lebensphase der Familiengründung und -expansion stehen. Bei diesen Motiven ist jedoch in Ost- und Westdeutschland eine starke Rückläufigkeit zu verzeichnen, was Böltken auf die Einbrüche im generativen Verhalten der Ostdeutschen und auf einen möglichen Einfluß der Wohn- und Arbeitsmarktsituation auf die Familienplanung in Westdeutschland zurückführt. Ebenfalls in beiden Teilen Deutschlands rückläufig sind Umzugspläne aus beruflichen Gründen, bei welchen nahezu ausschließlich ein überregionaler Wechsel des Wohnorts angestrebt wird. In Ostdeutschland sind diese berufsbedingten Orientierungen zu fast zwei Dritteln mit der Absicht verbunden, in die alten Bundesländer überzusiedeln, obgleich in Ost- wie in Westdeutschland insgesamt die Bereitschaft zu

nahräumlicher Mobilität überwiegt. Hauptsächlich in Ostdeutschland sind Tendenzen sichtbar, den unmittelbaren Wohnort zu verlassen und in andere Stadt- bzw. Ortsteile oder in das Umfeld des bisherigen Wohnortes umzuziehen, was auf Prozesse der Segregation und Suburbanisierung hindeutet. Böltken stellt fest, daß unter gleichen Rahmenbedingungen die Effekte im Mobilitätsverhalten der Ost- und Westdeutschen sehr ähnlich sind. Hinsichtlich der Rahmenbedingungen bestehen jedoch große Disparitäten. Vor allem bezüglich der objektiven Qualität von Wohnungen und Wohngebäuden und unter dem Aspekt des Wohneigentums lassen sich in Ost- und Westdeutschland große Unterschiede feststellen. Bei gleichem Mobilitätsverhalten und den bestehenden Disparitäten ist mit einem höheren Mobilitätspotential in Ostdeutschland zu rechnen.

### Untersuchungen zur Wohnmobilität aus retrospektiver Sicht

Kemper, der sich bei seinen Analysen ebenso wie Böltken auf die Umfragedaten der BfLR stützt, prüft den Einfluß von demographischen Merkmalen, sozioökonomischen Faktoren, von Wohnstatus und siedlungsstrukturellen Gebietstypen auf das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland. Relevant für die räumliche Mobilität in West- und Ostdeutschland sind neben dem Alter, das bekannterweise die wichtigste Determinante der räumlichen Mobilität darstellt, Wohneigentum, Haushaltsgröße und Familienstand in der genannten Reihenfolge. Im Vergleich zu Westdeutschland haben in Ostdeutschland zusätzlich Stadt - Land - Unterschiede eine hohe Bedeutung. Sowohl im ländlichen Raum als auch in suburbanen Kreisen ist die Anzahl der Wohnungswechsel signifikant geringer als in den Kernstädten.

Auf der Basis des SOEP untersuchen Klein/Lauterbach (1995) neben sozialstrukturellen Determinanten auch den Einfluß wohnungsbezogener objektiver und subjektiver Merkmale auf die Umzugsrate. In ihren Ergebnissen weisen sie auf die Bedeutung der Wohndauer in Kohärenz mit dem Lebensalter hin. Räumliche Mobilität variiert demnach mit bestimmten Ereignissen im Lebensverlauf. Bei den wohnungsbezogenen Merkmalen spielen vor allem die Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohnstatus eine entscheidende Rolle. Eigentümer zeigen demnach eine wesentlich geringere Mobilitätsneigung als Mieter. Darüber hinaus stellen Klein/Lauterbach eine mit dem Kalenderjahr rückgängige Umzugsrate fest, die sie mit Angebotsmängeln auf dem Wohnungsmarkt erklären.

Eine umfangreiche Arbeit zu diesem Thema liefert Frick (1996) mit seiner Untersuchung der Determinanten von kleinräumlicher Mobilität unter besonderer Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsmarktsituation. Mit der Analyse des Einflusses verschiedener Faktoren aus den Bereichen Demographie, Wohnsituation, Wohnkosten und Einkommen, Erwerbsbeteiligung und Humankapital, Sozialkapital und Mobilitätserfahrung auf die Wohnmobilität verdeutlicht er, daß "kleinräumliche Mobilität eine nutzenorientierte Handlung im Sinne des Strebens nach einer Verbesserung der Wohnsituation darstellt" (Frick 1996:249). Explizit wohnungsbezogene Determinanten nahräumlicher Mobilität stellen die Wohnflächenversorgung, der Wohnstatus, die Wohndauer und die Wohnzufriedenheit dar. So ist erwartungsgemäß eine erhöhte Nahwanderungsrate bei Personen festzustellen, die eine Wohnfläche von weniger als 25 qm für sich beanspruchen können oder ihre Wohnfläche subjektiv als unzureichend empfinden. Bei der Betrachtung des Wohnstatus weist auch Frick auf die mobilitätshemmende Wirkung des Wohneigentums hin. Darüber hinaus bestätigt sich in dieser Untersuchung erneut die Hypothese der kumulativen Trägheit, wonach mit

steigender Wohndauer eine verstärkte Ortsbindung einhergeht und sich die Umzugswahrscheinlichkeit reduziert. Die Wohnzufriedenheit, die Frick als Indikator der indirekten Nutzungsmessung anführt, gilt generell als einer der bedeutsamsten Prädiktoren des Wohnungswechsels, da sich bei Personen mit niedriger Wohnzufriedenheit ein immenser Anstieg der Nahwanderungsrate aufzeigen läßt. Betont wird auch bei Frick die Abhängigkeit des Mobilitätsverhaltens vom Lebens- und Familienzyklus. Als besonders mobil hervorzuheben sind diesbezüglich Alleinlebende und junge Personen ohne Partner sowie Haushalte mit Kleinkindern. Bei letztgenannten resultiert die erhöhte Mobilitätsrate vermutlich aus einem gestiegenen Wohnflächenbedarf. Ein enger Zusammenhang läßt sich auch zwischen der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und dem Ausmaß an nähräumlicher Mobilität nachweisen. Aufgrund des geringen Angebots bezahlbarer Wohnungen haben insbesondere zur Miete wohnende Haushalte Schwierigkeiten, ihre Wohnbedürfnisse zu realisieren. Betroffen sind davon Haushalte mit geringerem Einkommen; einkommensschwächere jüngere Familien mit Kindern können als Problemgruppe bezeichnet werden. Eigentümer sind zwar immobilere als Mieter, verfügen jedoch über höhere Einkommen, so daß sie erhöhte finanzielle Belastungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden wären, eher aufbringen können.

## 1.2 Wohnmobilität im Kontext von Lebensphasen und Lebensformen

Die Ergebnisse der Determinantenforschung weisen auf eine enge Verknüpfung zwischen der räumlichen Mobilität und dem Lebens- und Erwerbsverlauf von Personen. Rossi, ein 'Klassiker der Mobilitätsforschung', beschreibt Wohnmobilität als "process by which families adjust their housing to the housing needs that are generated by the shifts in family composition that accompany life cycle changes" (Rossi 1980: 61). Mit diesen lebenszyklischen Ereignissen, die biographische Übergänge einleiten, korrespondieren spezifische Mobilitätsmuster. Diese Synchronisation von Lebensereignissen und Wohnungswechseln wird in der Kohortenstudie 'Räumliche Mobilität im Lebensverlauf' (Wagner 1989) auf eindrucksvolle Weise belegt. Hauptsächlich mit der Phase der Familiengründung bzw. Expansion geht eine erhöhte räumliche Mobilität einher. Relevant ist hier das Lebensereignis der Heirat, ohne Zweifel das Ereignis, mit dem am häufigsten ein Wohnungswechsel verbunden ist. Dabei sind die Ursachen der Wohnmobilität nicht in der Eheschließung selbst zu finden, sondern in den damit verbundenen Veränderungen der Haushaltsgröße, der Erwerbstätigkeit des Ehepartners oder dem Erwerb von Wohneigentum. Ein Wohnungswechsel nach der (ersten) Eheschließung markiert dann häufig den Beginn einer dauerhaft geographisch immobilen Lebensphase (vgl. Wagner 1989: 156). Bei expandierenden Familien wäre davon auszugehen, daß - aufgrund eines erhöhten Wohnraumbedarfs - auch die Geburt eines Kindes als mobilitätsauslösender Faktor einen signifikanten Einfluß besitzt. Dieser Einfluß bestätigt sich jedoch nur für nähräumliche Wanderungen und bezieht sich weniger auf die Geburt als auf den Beginn der Schwangerschaft. In Erwartung veränderter Wohnbedürfnisse wird der Wohnungswechsel dem eigentlichen Lebensereignis vorgelagert (vgl. Wagner 1989: 154). Mit konstant bleibender Zahl der Haushaltsmitglieder entfällt in der Konsolidierungsphase der Familie

ein wesentlicher Antrieb zu räumlicher Mobilität. Doch mit dem Älterwerden der Kinder wachsen die Wohnraumansprüche, und nicht selten läßt sich der Wunsch nach räumlicher Ausdehnung nur durch einen Umzug realisieren. Da das Anpassen von Mietwohnungen an die individuellen Wohnbedürfnisse häufig als unverhältnismäßig schwierig gewertet werden muß und sich Wohnraumprobleme auch durch den Umzug in eine neue Mietwohnung nicht unbedingt kompromißlos lösen lassen, erscheint es wenig verwunderlich, daß gerade in jüngerer Zeit bei jüngeren finanzkräftigeren Haushalten ein steigender Trend zum Eigenheimerwerb festzustellen ist (vgl. Herlyn 1990: 46). Mit dem Auszug der Kinder aus dem elterlichen Haushalt erfolgt zumeist keine erneute Anpassung der Wohnverhältnisse an die Familiensituation. Der Schrumpfungsprozeß des Haushalts schlägt sich beispielsweise nicht in einer Verringerung der Wohnfläche nieder. Viel eher geht es in der familialen Schrumpfungsphase darum, einmal erreichte Wohnstandards zu wahren oder zu verbessern (vgl. Herlyn 1990: 66).

Aufgrund familienphasenspezifischer Wohnbedürfnisse und Präferenzen können Lebensverläufe nicht nur als sozial, sondern auch als räumlich strukturiert angesehen werden. So lassen sich mit diesem Konzept auch kollektive Migrationsprozesse interpretieren. Das beste Beispiel dafür sind die Suburbanisierungsprozesse der 60er und 70er Jahre. In dieser Zeit entwickelten sich der Stadtrand und das Umland gewissermaßen zur 'Familienzone' der Gesellschaft. Zumindest bei den Angehörigen der Mittelschicht dominierte das Leitbild vom kinderfreundlichen Wohnen im Grünen. Die Kleinfamilie war die typische Lebensform der Bevölkerung am Rande der wachsenden Städte (vgl. Strohmeier 1996: 68). Da die Bedingungen für Prozesse der Suburbanisierung auch in der Gegenwart gegeben sind, geht Friedrichs davon aus, daß sich die Bevölkerungssuburbanisierung fortsetzen wird. Angesichts steigender Mieten und eines knappen Angebots an Mietwohnungen wird bei vielen Familien die Entscheidung auch künftig zugunsten von Wohneigentum fallen. Die Preise für Wohneigentum sind im Umlandbereich wesentlich günstiger als in den Kernstädten und wirken sich dementsprechend auf die Wahl des Wohnstandorts aus (vgl. Friedrichs 1995:113).

Konträr dazu läßt sich in den letzten Jahren eine zunehmende Attraktivität der Innenstädte als Wohn- und Lebensraum beobachten. Die Entwicklung der Stadtbevölkerung ist gekennzeichnet durch Wachstum und eine Verbreitung von Lebensformen, die vom traditionellen Familienzyklus abweichen. Neben dem biographischen Verlauf der 'Normalfamilie', deren Zyklus sich im Zuge zunehmender Erwerbstätigkeit der Frauen und der Verringerung der Kinderzahl verschoben hat, haben sich zusätzliche Konstellationen des Zusammenwohnens und -lebens entwickelt. Als 'neue Haushaltstypen' (Spiegel 1986) lassen sich beispielsweise jüngere Alleinlebende, kinderlose verheiratete oder unverheiratete Paare, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften bezeichnen. Diese neuen Haushaltstypen sind biographisch nur schwer in das Familienphasenkonzept einzuordnen, da sie einerseits als Übergänge zwischen verschiedenen Lebensphasen verlaufen können und sich andererseits parallel dazu etabliert haben. Allerdings ist zu bemerken, daß diese Lebensformen sich - mit Ausnahme der Wohngemeinschaften - nicht als grundsätzlich neu einstufen lassen; vielmehr haben sie quantitativ an Bedeutung gewonnen. Mit der Diversifikation von Lebensmustern haben sich auch die Wohnbedürfnisse ausdifferenziert. So stellt Spiegel beispielsweise fest, daß von den neuen Haushaltstypen die großzügig angelegten, im Vergleich zu Neubauten wenig normierten Wohnungen der innenstädtischen Altbauquartiere als ideale Wohngegend präferiert werden (vgl. Spiegel 1986: 256f.). Das Bevorzugen urbaner Wohnstandorte durch diese Bevölkerungsgruppen steht in einem engen Zusammenhang mit der Pluralisierung von Lebensstilen. Aus den sozialen und ökonomischen Entwicklungen, die zu einem insgesamt gestiegenen gesellschaftlichen Wohlstandsniveau geführt haben - zu nennen wären hier die Bildungsexpansion, eine zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen, sinkende Kinderzahlen

und Einkommensverbesserungen -, resultieren nicht nur größere Wahl- und Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich individueller Lebensabläufe, sondern auch bezüglich der alltäglichen Lebensführung. Mit der Abkehr von traditionellen Lebensweisen verbindet sich die Hinwendung zu einem gewissermaßen "öffentlichen Lebensstil" (Häußermann 1988:15), der sich vor allem im städtischen Raum realisieren läßt. Ausschlaggebend ist die infrastrukturelle Ausstattung der innenstädtischen Gebiete, denn nur hier besteht für die Singles oder die kinderlosen Paare die Chance, ein berufsorientiertes Leben, für das Haushalt und alltägliche Versorgung nur marginale Bedeutung gewinnen dürfen, problemlos zu organisieren (vgl. Häußermann 1988: 17). Die Nähe zu 'Gelegenheiten' wie Kneipen, Kinos, Theatern fällt bei urbanen Lebensstilgruppen mit einer höheren Freizeit- und Konsumorientierung verstärkt ins Gewicht. Die Zunahme dieser Bevölkerungsgruppen in den Zentren der Großstädte wird auch mit dem Begriff Gentrification umschrieben (vgl. z.B. Blasius/Dangschat 1990, Blasius 1993, 1996, Friedrich/Kecskes 1996).

Für die vorliegende Untersuchung ist festzuhalten, daß sich die Wohnverhältnisse neuer Haushaltstypen von denen der traditionellen Familie unterscheiden, wobei Aspekte des Lebensstils eine große Rolle spielen. Lebensphasen- und lebensstilspezifische Wohnverhältnisse differieren nicht unendlich; sie lassen sich für die verschiedenen Gruppen gut nachzeichnen. Zur Erklärung von Prozessen der räumlichen Mobilität erweist sich das Lebensphasenkonzept, sofern es sich auf den Verlauf des traditionellen Familienzyklus bezieht, von hoher empirischer Evidenz. Hinsichtlich der einzelnen Lebensphasen bestehen unterschiedliche Wohnbedürfnisse, und im Sinne einer angestrebten Optimierung der Wohnsituation können Umzüge biographische Übergänge markieren. Richtet sich der Blick auf die neuen Haushaltstypen, liegt hier der Punkt, an dem das Phasenkonzept nicht mehr greift. Eine Integration der neuen Haushaltstypen in das Lebensphasenschema erscheint problematisch, da sich die Lebensereignisse im Familienzyklus nicht generell übertragen lassen. Teilweise müssen sie als nicht relevant betrachtet werden, teilweise werden sie durch andere, nicht vergleichbare Ereignisse ersetzt. Eine Veränderung von Bewertungsmustern, die auch ohne antizipierbare Lebensereignisse zum Umzug führen kann, wird bei der Betrachtung räumlicher Mobilität im Lebensverlauf nicht berücksichtigt (vgl. Krämer 1992: 31). Von Interesse für unsere Untersuchung ist die Frage, wie sich diese neuen Haushaltstypen hinsichtlich ihres Mobilitätsverhaltens von dem der Familien abheben.

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß Prozesse der räumlichen Mobilität unter verschiedenen Einflüssen objektiver und subjektiver Art variieren. Die objektiven Einflüsse setzen bereits auf der Makroebene an. Das zeigen die Auswirkungen eines restriktiven Wohnungsmarktes auf das Umzugsverhalten. Weitere Determinanten der Wohnmobilität sind jedoch vorwiegend auf der individuellen Ebene zu finden. Hier spielen Auseinandersetzungsprozesse mit der gegebenen Wohnsituation und möglichen Alternativen die entscheidende Rolle. Die subjektive Bewertung der Wohnsituation, die durch den Indikator Wohnzufriedenheit operationalisiert wird, gilt als bedeutsamer Prädiktor. In die Bewertung der Wohnverhältnisse und die Realisierung neuer Wohnbedürfnisse gehen sozialstrukturelle Merkmale ebenso ein wie subjektive Orientierungen, Aktivitäten und Präferenzen, die sich als Aspekte des Lebensstils bezeichnen lassen, und wirken sich entsprechend auf das Umzugsverhalten aus. Wir gehen davon aus, daß diese lebensstilspezifischen Aspekte grundsätzlich zur Erklärung von Mobilitätsprozessen beitragen können. Dabei wird angenommen, daß sich der Zusammenhang zwischen Wohnmobilität und Lebensstilmerkmalen in den auf unterschiedliche Wohnverhältnisse ausgerichteten Wohnbedürfnissen zeigt (vgl. Krämer 1992: 67). Zweifelhaft ist dabei, ob man dieser Auffassung nach eine höhere Mobilitätsneigung der neuen Haushaltstypen erwarten kann.

Einerseits handelt es sich dabei vor allem um Lebensformen jüngerer Leute, bei denen ohnehin eine höhere Mobilität zu verzeichnen ist. Andererseits wird davon ausgegangen, daß hier der Bindung an den Wohnort eine größere Bedeutung zukommt, da nicht verwandtschaftliche Netzwerke bei diesen Bevölkerungsgruppen einen besonderen Stellenwert haben und somit ausschlaggebend für das Verbleiben am Wohnort sein könnten. In unseren Analysen wollen wir diese Annahmen berücksichtigen. Geprüft werden soll, ob Bevölkerungsgruppen, die hinsichtlich sozialstruktureller Merkmale, Orientierungen in Lebensbereichen und außerhäuslichen Freizeitaktivitäten als homogen bezeichnet werden können, spezifische Mobilitätsmuster aufweisen.

## 2 Wohnmobilität Sozialstruktur und Merkmale des Lebensstils

### 2.1 Datenbasis

Als empirische Basis der vorliegenden Untersuchung dienen die Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP). Bei dieser für die Bundesrepublik Deutschland repräsentativen Längsschnitterhebung privater Haushalte werden die Befragungseinheiten nach der Individual- und der Haushaltsebene differenziert. Interviewt werden alle Mitglieder eines Haushalts ab einem Alter von 16 Jahren. Zusätzlich werden Informationen, die den Haushalt insgesamt betreffen, in einem Haushaltsinterview mit einer einzigen Befragungsperson, in der Regel dem Haushaltsvorstand, erhoben. Bei der Auswertung der Daten können Haushalts- und Personeninformationen miteinander verknüpft werden.

In jeder Panelwelle wird eine Reihe von Informationen zum Thema 'Wohnen' erhoben. Abgefragt werden Angaben zu Wohnungsausstattung, Wohnungsgröße, Wohnstatus, Miete bzw. zur finanziellen Belastung bei Eigentümern, zum Wohnungswechsel und zu Veränderungen nach einem Wohnungswechsel sowie Beurteilungen dieser Veränderungen, ferner Angaben zur Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohngegend. Diese regelmäßig erhobenen Informationen bieten den Vorteil, daß sie eine Auswertung der Daten im Längsschnitt ermöglichen. Zusätzlich zu einem Katalog von Standardfragen erfolgt im Rahmen der jährlichen Panelerhebung eine themenzentrierte Schwerpunktbefragung. In den Jahren 1986 und 1994 lag dieser Befragungsschwerpunkt auf dem Thema 'Wohnumfeld' und umfaßte Merkmale der Wohnqualität wie z.B. Nachbarschaft, Ortsverbundenheit, Infrastruktureinrichtungen und Umweltbelastungen.

Ein weiterer Vorteil der Verwendung von SOEP-Daten zur Messung räumlicher Mobilität ist das Konzept der Weiterverfolgung. Befragte Personen und Haushalte scheiden mit einem Wohnungswechsel nicht aus der Stichprobe aus, sondern nach einem Adresswechsel werden weiterhin alle Mitglieder des Haushalts in der Erhebungsgesamtheit befragt oder neu in diese aufgenommen. Dieses Vorgehen dient einerseits dazu, räumliche Mobilität zu erfassen, andererseits wird durch die Neuaufnahme die Repräsentativität der Stichprobe erhalten. Ein Wohnungswechsel von einzelnen Personen oder Haushalten innerhalb der Panelpopulation birgt jedoch auch das Problem des Kontaktverlusts eines Haushalts. Aufgrund von Informationen aus der Panelwelle des Vorjahres kann jeweils ermittelt werden, welche Haushalte als Ausfälle zu behandeln sind. Da diese selektiven Ausfälle des SOEP methodisch kontrollierbar sind, können sie im Rahmen der Längsschnitt-Gewichtungen adäquat ausgeglichen werden (vgl. Frick 1996: 149, Pannenberg und Rendtel 1996: 15ff.).

## 2.2 Definition von Wohnmobilität

Sowohl aus theoretischer Perspektive als auch in der empirischen Umsetzung finden sich verschiedene Definitionen von räumlicher Mobilität. Im Vordergrund stehen dabei die Wahl der Handlungseinheit und die räumliche Dimension. Variierend nach Forschungsinteresse kann sich räumliche Mobilität beispielsweise auf Individuen oder Haushalte oder bestimmte Bevölkerungsgruppen beziehen und differenziert nach Nah- und Fernwanderungen oder Regionen betrachtet werden. Ebenso existiert in der Literatur auch keine einheitliche Begriffsdefinition der Formen räumlicher Mobilität. Die Termini Migration, Wanderung und Wohnstandortverlagerung sowie die Begriffe Wohnungswechsel und Umzug werden häufig synonym verwendet (vgl. Frick 1996, Wagner 1989).

Für die folgenden Analysen haben wir uns für die Verwendung der Begriffe Wohnmobilität, Wohnungswechsel, Umzüge und räumliche Mobilität entschieden. Unabhängig von räumlichen Distanzen wird dabei jeder Wohnungswechsel innerhalb des Untersuchungszeitraumes als Wohnmobilität verstanden. Im Hinblick auf eine Definition werden somit Umzüge innerhalb eines Gebäudes, eines Wohnstandortes, einer Region und regionüberschreitende Wohnungswechsel gleichberechtigt behandelt. Zugleich werden diese wichtigen Aspekte der Wohnmobilität, wie der Wechsel eines Wohnquartiers oder Stadt-Land-Umzüge bei der Beschreibung von 'Mobilitätstypen' detaillierter berücksichtigt. Aufgrund der Fragestellung und der ausgewählten Datenbasis bleiben die Analysen jedoch auf Umzüge innerhalb der Bundesrepublik Deutschland beschränkt. Es ist davon auszugehen, daß Umzügen ins Ausland eine andere Motivationsstruktur zugrunde liegt als innerdeutschen Umzügen.

Bis auf wenige Ausnahmen gilt als Analyseeinheit unserer Untersuchung die Personenebene. Die Frage nach dem Träger der Entscheidung zum Wohnungswechsel läßt sich zwar nur im Einzelfall konkret beantworten, es kann aber davon ausgegangen werden, daß individuelle Motive von hoher Bedeutung sind. Ein Beispiel für die Relevanz von Individualentscheidungen ist die Gründung neuer Haushalte. Dennoch ist Wohnmobilität selbstverständlich nicht unabhängig vom Haushalts- und Familienkontext zu analysieren. Es kann angenommen werden, daß die Mitglieder eines Haushalts ihre Präferenz für gemeinsames Wohnen zumeist aufrechterhalten und sich der Entscheidung zum Wohnungswechsel einer Person anschließen. In diesem Zusammenhang werden Haushalte und Familien nicht als kollektive Akteure aufgefaßt, sondern ihre Bedeutung wird als sozialstruktureller Kontext betrachtet.

## 2.3 Wohnmobilität und Umzugsgründe

Bezogen auf den Untersuchungszeitraum 1990-1994 weist das SOEP mit einem konstanten Anteil von 7% umgezogener Personen pro Jahr in Westdeutschland eine sehr hohe Stabilität der Mobilitätsrate aus. In Ostdeutschland schwankt der Anteil der Wohnungswechsler zwischen 5,2%



Tabelle 1: Prozentualer Anteil mobiler Personen von 1990-1994

	Westdeutschland in %	Ostdeutschland
Immobilie	77,1	77,9
Mobile	18,1	18,9
Hochmobile	4,8	3,2
Fallzahl	8464	2100

Abweichende Fallzahlen gleicher Teilpopulationen in unterschiedlichen Auswertungen und Tabellen des vorliegenden Textes sind auf fehlende Werte zurückzuführen. Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

(1992-1993) und 7,9% (1991-1992). Für den gesamten Zeitraum ergeben die Analysen mit einem Anteil von 22,9% in Westdeutschland und 22,1% in Ostdeutschland nahezu gleiche Werte für beide Teile Deutschlands. Diese Angleichung bei der Betrachtung auf der aggregierten Ebene läßt sich auf den höheren Anteil an Mehrfachumzügen in Westdeutschland zurückführen (Tabelle 1). Für einen Teil der folgenden Untersuchungen werden die Wohnungswechsler im Erhebungszeitraum in mobile und hochmobile Personen unterteilt. Als Mobile gelten Personen, die in dieser Zeit einmal umgezogen sind; in der Gruppe der Hochmobilen fassen wir die Mehrfachwechsler zusammen. Als Referenzgruppe wird zusätzlich der Anteil immobilier Personen ausgewiesen.

Differenzen im Mobilitätsverhalten der ostdeutschen und der westdeutschen Bevölkerung bestehen nicht nur im Ausmaß der jährlichen Wohnungswechsel, sondern auch hinsichtlich der Umzugsgründe (Tabelle 2). Bemerkenswert ist dabei, daß von 1990-1994 tendenziell eine Angleichung der Gründe für einen Wohnungswechsel beobachtet werden kann, obwohl in der Rangordnung der häufigsten Umzugsgründe leichte Abweichungen bestehen. Die wohnungsbezogenen Umzugsgründe nehmen über die vier Jahre hinweg in West- wie in Ostdeutschland den ersten Platz in der Rangfolge ein. Allerdings übersteigt der Anteil der Nennungen in Ostdeutschland den Anteil in Westdeutschland erheblich. Wohnungsbezogene Umzugsgründe werden von der Hälfte aller ostdeutschen Haushalte<sup>2</sup>, die ihre Wohnung von 1990-1992 gewechselt haben, in Westdeutschland hingegen nur von einem Drittel aller umgezogenen Haushalte angegeben. Hier zeigen sich die eingangs erwähnten qualitativen Diskrepanzen in den Wohnverhältnissen. Da zu DDR-Zeiten das Qualitätsniveau der Innenausstattung der Wohnungen weit unter dem in Westdeutschland lag (vgl. Hinrichs 1992:36), kann die durch den Umzug angestrebte Verbesserung der Wohnverhältnisse als konsequente Reaktion auf die als mangelhaft bewertete Wohnungsausstattung betrachtet werden. Im Zeitverlauf betrachtet, ist in Ostdeutschland momentan eine Rückläufigkeit dieser Umzugsgründe zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu bleibt die Häufigkeit der wohnungsbezogenen Umzugsgründe in Westdeutschland von 1990-1994 stabil. Auf den ersten Blick könnte daraus geschlossen werden, daß ein Großteil der schlecht ausgestatteten Wohnungen in Ostdeutschland mittlerweile verlassen oder modernisiert wurde und eine fortgeschrittene Anpassung der Wohnverhältnisse an

Tabelle 2: Die häufigsten Umzugsgründe<sup>1</sup>

Umgzugsgründe	1990-1992		1992-1994	
	West	Ost	West	Ost
	in %			
Kündigung/Umwandlung in Eigentum	10	3	11	7
Eigentumserwerb	21	8	14	15
Wohnungsbezogene Gründe	31	54	32	44
Berufliche Gründe	9	13	12	8
Familiäre Gründe	23	14	21	15
Sonstige Gründe	8	8	11	10
Fallzahl (Haushalte)	513	110	574	90

1 Die ausgewiesenen Anteile beziehen sich auf Haushalte.

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

die Wohnbedürfnisse erreicht wurde. Ohne in Frage stellen zu wollen, daß mit den Wohnungswechseln der Haushalte in Ostdeutschland mehrheitlich eine Verbesserung der Wohnqualität einherging (vgl. Hinrichs 1996: 276), führen detaillierte Analysen zu der Interpretation, daß in diesem Punkt weiterhin ein großer Nachholbedarf besteht. Dazu erfolgt eine Aufschlüsselung nach zeitlichen Abständen und nach Wohnungswechseln, denen eine unzureichende Wohnungsgröße zugrunde liegt, sowie nach Wohnungswechseln, die aufgrund von anderen, die Wohnung betreffenden Gründen erfolgten. In Westdeutschland beziehen sich die wohnungsbezogenen Umzugsgründe von 1990-1991 zu einem Anteil von 51%, der bis 1993-1994 auf 61% ansteigt, auf die Wohnungsgröße, wohingegen in der Residualkategorie 'sonstige wohnungsbezogene Gründe' 1990-1991 noch ein Anteil von 49% und 1993-1994 von 39% verbleibt. Die Wohnungsgröße gewinnt als Umzugsgrund in Westdeutschland demnach an Bedeutung. In Ostdeutschland ist eine gegenläufige Entwicklung zu verzeichnen. In der Gruppe der aus wohnungsbezogenen Gründen umgezogenen Haushalte sinkt die Bedeutung der Wohnungsgröße von 73% auf 56%, und dementsprechend steigt der Anteil der sonstigen wohnungsbezogenen Gründe von 27% auf 44%. Es kann also vermutet werden, daß weiterhin ein relativ hoher Anteil der umgezogenen Haushalte eine verbesserte Wohnungsausstattung anstrebt.

Gegenläufige Entwicklungen im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland sind auch am Beispiel der Wohnungswechsel, die in Verbindung zum Eigentumserwerb stehen, zu erkennen. In Ostdeutschland hat sich dieser Umzugsgrund im Untersuchungszeitraum nahezu verdoppelt; in Westdeutschland gehen durch Eigentumserwerb bedingte Umzüge zurück. Inzwischen wird in beiden Landesteilen zu etwa gleichen Anteilen aufgrund von Eigentumserwerb umgezogen. Dabei stellt der Eigentumserwerb in Westdeutschland den drittwichtigsten und in Ostdeutschland - neben familiären Gründen – sogar

den zweitwichtigsten Umzugsgrund dar. Es ist davon auszugehen, daß diese verstärkte eigentumsbedingte Wohnmobilität Tendenzen der Suburbanisierung zum Ausdruck bringt.

Familiäre Umzugsgründe sind in Ost- und Westdeutschland von gleicher Bedeutung und können, bezogen auf den Untersuchungszeitraum, als vergleichsweise stabil bleibend bezeichnet werden. Auf die Standardereignisse im Lebensverlauf, wie z.B. der Auszug aus dem Elternhaus oder die Heirat, die hier besonders ins Gewicht fallen, wurde bereits eingegangen (s. Kapitel 1). Berufliche Motive, aus denen ein Wohnungswechsel resultiert, haben in Westdeutschland eine relativ geringe Bedeutung. Im Zeitraum 1990-1994 verlieren sie hier gemäß der Rangfolge der wichtigsten Umzugsgründe an Bedeutung, ihr Anteil steigt jedoch von 9% auf 12% an. In Ostdeutschland erscheint dieses Motiv sowohl bezüglich der Rangordnung als auch prozentual leicht rückläufig. Den bisher berücksichtigten Wohnungswechseln lag eine freiwillige Motivstruktur zugrunde, die Kündigung der Wohnung und die Umwandlung in Eigentum gelten hingegen als restriktive Umzugsmotive, da hier die Entscheidung zur Wohnmobilität von außen getragen wird. Mit einem Anteil von 10% (1990-1992) bzw. 11% (1992-1994) sind sie in Westdeutschland fast ebenso bedeutsam wie berufliche Umzugsgründe. In Ostdeutschland hingegen war dieser Umzugsgrund von 1990-1992 mit einem Anteil von 3% relativ unerheblich, er stieg jedoch von 1992-1994 auf 7%. Ein weiterer leichter Anstieg ist bezüglich der Residualkategorie 'sonstige Gründe' zu verzeichnen. Dabei bleibt unklar, ob es sich um freiwillige oder unfreiwillige Umzugsmotive handelt.

## 2.4 Wohnmobilität im Kontext sozialstruktureller Merkmale

Im folgenden wird nun geprüft, wie sich die eingangs formulierten Unterschiede mobiler und immobiler Bevölkerungsgruppen im Hinblick auf sozialstrukturelle Merkmale zeigen. Tabelle 3 verdeutlicht, bei welchen Bevölkerungsgruppen eine verstärkte Wohnmobilität nachgewiesen werden kann.

Bemerkenswert ist zunächst, daß in Westdeutschland Männer häufiger umziehen als Frauen, während in Ostdeutschland Männer und Frauen zu gleichen Anteilen in den mobilen Gruppen vertreten sind. Vermutlich spielen hier Beruf und berufliche Orientierung eine entscheidende Rolle. Alter und Wohnmobilität stehen bekannterweise in einem engen Zusammenhang: Mit steigendem Alter nimmt die Häufigkeit der Wohnungswechsel ab. Als überdurchschnittlich mobil lassen sich Personen im Alter von 16 bis 35 Jahren bezeichnen. Diese verstärkte Mobilität der jüngeren Altersgruppen läßt sich auf Ereignisse im Lebensverlauf, wie den Auszug aus dem Elternhaus bzw. die Gründung eines Haushaltes, den Beginn einer Ausbildung und die Phase der beruflichen Orientierung zurückführen. In Ostdeutschland sind die Mobilen und Hochmobilen überwiegend in der Gruppe der 16-25jährigen anzutreffen, wohingegen in Westdeutschland Personen im Alter von 16-25 Jahren ebenso häufig umziehen wie Personen von 26-35 Jahren. Merkmale des Bildungs- und Berufskontextes üben einen entscheidenden Einfluß auf die Wohnmobilität aus, da Übergänge im Erwerbsverlauf häufig von Wohnungswechseln begleitet werden. Darüber hinaus findet sich dieser Zusammenhang

Tabelle 3: Wohnmobilität nach sozialstrukturellen Merkmalen (Zeilenprozente)

Sozialstrukturelle Merkmale	Immobilie		Mobile		Hochmobile		Fallzahl	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost	West	Ost
<b>Geschlecht</b>								
Frauen	76	78	19	19	5	3	4004	967
Männer	72	78	21	19	7	3	4460	1134
<b>Altersgruppen</b>								
16-25 Jahre	57	41	31	40	12	19	650	198
26-35 Jahre	53	59	33	36	13	5	1718	435
36-45 Jahre	74	86	22	14	4	1	1500	386
46-55 Jahre	87	88	11	11	2	1	1409	343
56-65 Jahre	92	90	7	9	1	1	1320	360
66-75 Jahre	91	93	9	6	0	1	1073	220
76 Jahre und älter	90	88	9	12	1	-	795	161
<b>Schulabschluß</b>								
ohne Abschluß/Hauptschule	82	87	16	12	3	1	4906	859
Mittlere Reife	75	70	20	25	5	5	1777	943
Fachhochschule/Abitur	66	76	25	20	9	4	1498	272
<b>Berufliche Bildung</b>								
ohne Abschluß	81	80	16	15	4	5	2212	229
Lehre	77	75	19	21	4	4	3522	1216
Fachschule	78	83	17	15	5	2	1692	465
Hochschule	67	79	22	19	11	2	950	182
<b>Berufliche Stellung</b>								
niedrig	77	69	17	27	6	4	875	169
hoch	72	76	23	16	5	8	315	38
<b>Erwerbsstatus</b>								
Vollzeit	70	74	23	22	7	4	3429	953
Teilzeit	77	70	20	26	3	4	760	124
nicht erwerbstätig	85	84	13	14	2	2	3842	945
<b>HH-Nettoeinkommen pro Kopf</b>								
unterstes Quintil	79	70	17	25	4	5	1765	416
oberstes Quintil	68	73	26	24	6	3	1578	408
<b>Familienstand</b>								
ledig	64	63	24	30	12	8	1636	349
verheiratet	82	81	16	17	3	3	4845	1375
geschieden	63	78	30	21	6	2	493	146
verwitwet	88	85	11	14	1	1	962	208
<b>Haushaltstyp<sup>2</sup></b>								
Alleinlebende	83	83	13	16	4	1	1701	307
Paare ohne Kinder	80	89	18	10	3	1	1362	316
Alleinerziehende	79	80	19	19	3	2	263	64
Paare mit Kindern	78	79	18	20	4	2	1579	444
Mehr-Generationen-HH	89	94	10	6	1	-	74	18
Sonstige Kombinationen	87	83	12	17	1	-	108	47
<b>Insgesamt</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8464</b>	<b>2100</b>

1 nach Hoffmeyer-Zlotnik

2 Die ausgewiesenen Anteile beziehen sich auf Haushalte.

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994, Zeitpunkt 1994

aufgrund der Verbindung von beruflicher Qualifikation, Einkommen und Zugangschancen. Besteht das Bedürfnis, die Wohnverhältnisse an individuelle Lebensumstände anzugleichen, wird das zweifellos besser verdienenden Personen am ehesten gelingen. Insgesamt finden sich in dieser Hinsicht jedoch einige Differenzen zwischen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland. Erwartungsgemäß neigen in Westdeutschland besser ausgebildete, beruflich höhergestellte, vollzeiterwerbstätige und entsprechend auch besser verdienende Personen eher zu Wohnungswechseln. Bezüglich der Schulbildung läßt sich hier beispielsweise erkennen, daß innerhalb des Untersuchungszeitraumes Abiturienten zu einem Anteil von 34% und Personen mit Hauptschulabschluß lediglich zu einem Anteil von 19% umgezogen sind. Vermutlich steht diese verstärkte Wohnmobilität der Abiturienten in einem engem Zusammenhang mit der Aufnahme eines Studiums. Bei den mobilen Personen in Ostdeutschland tritt diese sozial bessergestellte Gruppe hingegen etwas weniger hervor. Die Abweichungen erklären sich, wenn bedacht wird, daß die Wohnungsvergabe in der DDR staatlich gesteuert wurde. Im Hinblick auf die Wohnungsversorgung und den Wohnstandard ergaben sich erhebliche Disparitäten, die unter anderem durch eine partielle Benachteiligung von Arbeitern und nicht im Arbeitsprozeß stehenden Personen gekennzeichnet waren (vgl. Hinrichs 1996: 263f.). Infolgedessen ist davon auszugehen, daß gerade diese Bevölkerungsgruppen zu den ersten gehörten, die nach dem gesellschaftlichen Umbruch Wohnmobilität als Chance zur Verbesserung der individuellen Wohnbedingungen nutzten. Aus den Betrachtungen von Wohnmobilität im Haushalts- und Familienkontext ergibt sich, daß der Familienstand das Mobilitätsverhalten stark beeinflusst. Ledige und geschiedene Personen, denen eine vergleichsweise hohe Entscheidungsfreiheit unterstellt werden kann, sind unter den Mobilen und Hochmobilen sehr stark vertreten. Dabei ist jedoch nicht von einer verstärkten Wohnmobilität alleinlebender Personen insgesamt auszugehen. Viel mehr ist das Alter in diesem Kontext von erheblicher Bedeutung: Jüngere Alleinlebende sind eine vergleichsweise mobile Gruppe; ältere Alleinlebende stellen hingegen eine eher immobile Gruppe dar. Entsprechend variiert Wohnmobilität mit Haushaltskonstellationen, die nicht nach Alter differenziert werden, lediglich geringfügig: In Westdeutschland ziehen Paare ohne Kinder, Alleinerziehende und Familien mit Kindern mit nahezu gleicher Häufigkeit um; als etwas immobiler lassen sich hingegen Alleinlebende in beiden Landesteilen und Paare ohne Kinder in Ostdeutschland bezeichnen.

## 2.5 Wohnmobilität im Kontext von Merkmalen des Lebensstils

Eine Berufskarriere, ein Familienleben oder eine schöne Wohnung sind nicht für alle Menschen von gleicher Bedeutung. Informationen über solche Prioritäten in der individuellen Lebensgestaltung sind über die Frage nach der Wichtigkeit von Lebensbereichen zu gewinnen. Zwischen räumlicher Mobilität und der Wichtigkeit von Lebensbereichen wären zwei verschiedene Möglichkeiten des Zusammenhangs denkbar: *Zum einen* könnte die Wichtigkeit von einzelnen Lebensbereichen einen direkten Einfluß auf das Ausmaß an Umzügen nehmen. Es wäre beispielsweise denkbar, daß Personen, die eine berufliche Karriere anstreben, aufgrund von Arbeitsplatzwechseln häufiger umziehen als Personen mit weniger ausgeprägter Berufsorientierung. *Zum anderen* könnte es sein, daß mit unterschiedlichen

Tabelle 4: Wohnmobilität und Wichtigkeit einzelner Lebensbereiche (Zeilenprozente)

Wichtigkeit von	Immobile		Mobile		Fallzahl	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
<b>Familie</b>						
eher wichtig	78	78	22	22	8029	2036
eher unwichtig	67	90	33	10	325	49
<b>Freundeskreis</b>						
eher wichtig	76	76	24	25	7250	1687
eher unwichtig	82	88	18	12	1137	407
<b>Wohnung</b>						
eher wichtig	77	78	23	22	8150	2047
eher unwichtig	70	78	30	22	275	49
<b>Beruflicher Erfolg</b>						
eher wichtig	73	74	27	26	5025	1387
eher unwichtig	81	84	19	16	2888	549
<b>Freizeit</b>						
eher wichtig	76	77	24	23	7293	1780
eher unwichtig	81	80	19	20	1037	305
<b>Insgesamt</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>8464</b>	<b>2100</b>

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994, Zeitpunkt 1994

Lebensorientierungen auch unterschiedliche Wohnstandortpräferenzen einhergehen. Während familienorientierte Personen vermutlich mehr zum gesunden kinderfreundlichen Wohnen im Grünen tendieren, würden Personen, die nach beruflichem Erfolg streben, möglicherweise Arbeitsplatznähe präferieren und deshalb einen urbanen Wohnstandort schätzen. In diesem Fall würde ein indirekter Zusammenhang zwischen Wohnungswechseln und den Wichtigkeiten der einzelnen Lebensbereiche bestehen. Im folgenden wollen wir die erste Hypothese, d.h. den direkten Zusammenhang zwischen Wohnmobilität und Orientierungen überprüfen.

Tabelle 4 weist die Wichtigkeit einzelner Lebensbereiche bei mobilen und immobilien Personen aus. Da nur wenige Personen - sowohl absolut als auch relativ betrachtet - ihr Familienleben oder ihre Wohnung für eher unwichtig erachten, kann hier nur tendenziell von einem Zusammenhang zwischen Wohnmobilität und unterschiedlich ausgerichteten Lebensorientierungen ausgegangen werden. Bei der Wichtigkeit der Familie und der Wichtigkeit der Wohnung zeigt sich für die Bevölkerung in Westdeutschland, daß der Anteil mobiler Personen mit jeweils geringerer Orientierung gegenüber dem Anteil mobiler Personen mit jeweils stärkerer Orientierung überwiegt. Somit können hier die Wichtigkeit der Familie und die Wichtigkeit der Wohnung als eher mobilitätshemmende Faktoren bezeichnet werden.

In Ost- und Westdeutschland ist bei den Berufsorientierten ein höherer Anteil an Wohnungswechslern zu beobachten als bei Personen, die dem beruflichen Erfolg keine allzu hohe Bedeutung beimessen. Im Lebensbereich Freizeit zeigen sich die geringsten Differenzen zwischen den mobilen Personen, die ihr Freizeitleben für eher wichtig erachten, und den mobilen

Tabelle 5: Wohnmobilität und Freizeitaktivitäten (Zeilenprozente)

Freizeitaktivitäten	Immobile		Mobile		Fallzahl	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
Besuch kultureller Veranstaltungen						
eher häufig	78	75	22	25	1273	154
eher selten	77	78	23	22	7112	1934
Besuch von Kino-, Tanz-, Sportveranstaltungen						
eher häufig	64	65	36	35	1662	279
eher selten	80	80	20	20	6664	1811
aktiver Sport						
eher häufig	72	73	28	27	2506	282
eher selten	79	79	21	22	5771	1784
Geselligkeit mit Freunden, Verwandten, Nachbarn						
eher häufig	74	73	26	27	6255	1235
eher selten	85	85	15	15	2138	856
Mithelfen bei Freunden, Verwandten, Nachbarn						
eher häufig	74	74	26	26	2749	719
eher selten	78	80	22	20	5642	1372
Ehrenamtliche Tätigkeiten						
eher häufig	79	87	21	13	1254	199
eher selten	77	77	23	23	7097	1888
Beteiligung in Bürgerinitiativen, Parteien						
eher häufig	85	89	15	11	215	70
eher selten	77	77	23	23	8095	2010
Kirchgang						
eher häufig	86	81	14	19	2014	145
eher selten	74	78	26	22	6379	1943
Insgesamt	77	78	23	22	8464	2100

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994; Zeitpunkt 1994

Personen, denen Freizeit eher unwichtig ist. Die Wichtigkeit des Freundeskreises wirkt sich eher mobilitätsfördernd aus. Vor allem in Ostdeutschland weisen Personen, die diesen Lebensbereich für eher wichtig halten, eine stärkere Mobilitätsneigung auf. Im ersten Moment erscheint dieser Zusammenhang paradox, weil in der Regel davon ausgegangen wird, daß intensive Freundschaftskontakte zu einer starken lokalen Bindung führen, die sich mobilitätshemmend auswirkt. Unsere Ergebnisse deuten jedoch in eine andere Richtung. Dabei sind drei wesentliche Punkte zu beachten: *Erstens* betrachten wir in unseren Analysen lediglich das Ausmaß aller Wohnungswechsel und differenzieren nicht nach der Distanz der Umzüge. Somit können wir nicht beurteilen, inwiefern sich die vorhandenen Ortsbindungen mit einem Wohnungswechsel auflösen. Da es sich aber bei den meisten Wohnungswechseln um Nahwanderungen handelt (vgl. Frick 1996: 189), ist davon auszugehen, daß der Freundeskreis

in der Mehrzahl der Fälle nach einem Wohnungswechsel aufrechterhalten bleibt. *Zweitens* dürfte mit zunehmender Quantität und Qualität der sozialen Netzwerke auch der Austausch von Informationen steigen. So läßt sich vermuten, daß Personen mit intensiven Freundschaftskontakten besser über Wohnungsangebote informiert sind als Personen ohne solche Kontakte. Diese Annahme kann sich in Abhängigkeit von den Wohnorten des Freundeskreises sowohl auf den lokalen Wohnungsmarkt als auch auf das überörtliche Wohnungsangebot beziehen. *Drittens* besitzen soziale Kompetenzen im Hinblick auf Wohnmobilität eine besondere Bedeutung. Für anpassungsfähige und integrative Personen bleiben die psychischen Kosten bei einem Umzug verhältnismäßig gering, da sie eher in der Lage sind, sich am neuen Wohnort einzuleben (vgl. Frick 1996:48). Diesen Analysen zufolge lassen sich die unterschiedlichen Lebensorientierungen unterteilen in Faktoren mit einer stärker bzw. einer schwächer ortsbindenden Wirkung. Zu den eher ortsbindenden Faktoren zählen demnach die Familienorientierung und die Wichtigkeit der Wohnung. Die Wichtigkeit des Freundeskreises, des beruflichen Erfolgs und der Freizeit stellen weniger ortsbindende Faktoren dar.

Ebenso wie bei der Wichtigkeit einzelner Lebensbereiche ist bei den Freizeitaktivitäten ein Zusammenhang zur räumlichen Mobilität in Form von stärker bzw. schwächer ortsbindenden Faktoren festzustellen (Tabelle 5). Eine verstärkte Wohnmobilität findet sich vor allem bei Bevölkerungsgruppen, die ihre Freizeit mit dem häufigen Besuch von Kino-, Tanz- und Sportveranstaltungen oder dem häufigen Zusammensein mit Freunden gestalten.

Ferner zeigt Tabelle 5, daß eine erhöhte räumliche Mobilität auch bei den Personen zu finden ist, die aktiv Sport ausüben oder sich durch Mithelfen bei Freunden, Verwandten und Nachbarn engagieren. Ebenso wie bei der Wichtigkeit des Freundeskreises ist eine verstärkte Wohnmobilität bei Personen, deren Freizeitaktivitäten aus 'Mithelfen' und 'Geselligkeit' bestehen, im Kontext einer Vielzahl von Nahwanderungen, eines verbesserten Informationsaustausches und einer guten Integrationsfähigkeit zu betrachten. Ausgeprägte Ost-West-Unterschiede lassen sich in dieser Hinsicht nicht erkennen. Eine verstärkte 'Selbsthaftigkeit' kann bei der Bevölkerung in Westdeutschland beobachtet werden, wenn die Freizeitaktivitäten aus ehrenamtlichen Tätigkeiten, der Beteiligung in Bürgerinitiativen oder häufigerem Kirchgang bestehen.

Es ist anzunehmen, daß sich diese Zusammenhänge von Wohnmobilität und Aspekten des Lebensstils auf zwei unterschiedliche intervenierende Determinanten räumlicher Mobilität zurückführen lassen. Auf der einen Seite zeigt sich hier ein Einfluß des Alters, auf der anderen Seite ein Einfluß sozialer Ressourcen. Die Art und die Häufigkeit der außerhäuslichen Freizeitaktivitäten unterliegen einer starken Altersgradierung. Für jüngere Personen, bei denen eine vergleichsweise hohe Wohnmobilität nachweisbar ist, sind Kinobesuche oder eine aktive Teilnahme am Sport typischer als für die ältere Bevölkerung. Die Altersgradierung bezieht sich ebenso auf die Wichtigkeit der Lebensbereiche. So ist beispielsweise anzunehmen, daß ein berufsorientiertes Leben vorzugsweise bei jüngeren Menschen zu finden ist. Eine positive Korrelation zwischen umfangreichen sozialen Ressourcen und räumlicher Mobilität wurde bereits in anderen Studien nachgewiesen (vgl. Frick 1996: 203) und kann, wie erwähnt, auf die Integrationsfähigkeit und den Informationsvorteil von Personen mit gut funktionierenden sozialen Netzwerken zurückgeführt werden. Da die Wichtigkeit des Freundeskreises genauso wie das häufige Zusammentreffen mit Freunden in der Freizeit als Indikator für vielfältige soziale Beziehungen gewertet wird, kann eine erhöhte Wohnmobilität in diesem Kontext betrachtet werden. Allerdings wirkt sich der Einfluß sozialer Ressourcen unterschiedlich auf die Wohnmobilität aus. Dies belegen die Ergebnisse einer Untersuchung von Genosko (1980), der feststellt, daß Mitglieder von Vereinen, die auf lokaler Ebene tätig sind, seltener die Wohnung wechseln als Mitglieder von überlokal wirkenden Vereinen (vgl. Genosko 1980: 740). Demzufolge geht von gesellschaftlicher Partizipation eine stark



ortsbindende Wirkung aus, wenn Inhalte oder Ziele von Betätigungen lokale Bezüge aufweisen. Unseren Analysen zufolge könnten die ortsbindenden Wirkungen von ehrenamtlichen Tätigkeiten oder von der Beteiligung in Bürgerinitiativen auf diese lokalen Bezüge zurückgeführt werden.

Im nächsten Schritt wollen wir uns den Zusammenhang zwischen lebensstilspezifischen Merkmalen und Wohnmobilität näher ansehen. Geprüft werden soll dabei die Relevanz der lebensstilspezifischen Merkmale im Vergleich zu anderen Determinanten der Wohnmobilität. Aufgrund unserer vorangegangenen Überlegungen sollen als Vergleichsvariablen das Alter und die Schulbildung mit in die Analysen einbezogen werden. Die Berücksichtigung der Schulbildung erscheint uns hier angemessen, da mit unterschiedlichen Bildungsabschlüssen das Informationsniveau und die Wertmuster ebenso korrelieren wie lokale und soziale Bindungen (vgl. Wagner 1987: 99). In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob das Alter und die Schulbildung, die bekannterweise von hoher Relevanz für das Mobilitätsverhalten sind, einen höheren Erklärungsbeitrag liefern als die Aspekte des Lebensstils. Diese Frage läßt sich nur in einem multivariaten Modell prüfen; wir haben uns für das Verfahren der Diskriminanzanalyse entschieden. Die Diskriminanzanalyse dient der Differenzierung von Gruppen aufgrund einer Reihe beobachtbarer Merkmale (vgl. Backhaus 1994: 90ff.). In unserem Fall soll die Diskriminanzfunktion anhand des Alters, der Schulbildung, der Freizeitaktivitäten und der Orientierungen entscheiden, ob eine Person zur Gruppe der Mobilen oder der Immobilen zuzuordnen ist. Eine wichtige Voraussetzung des Diskriminanzmodells ist die metrische Skalierung der unabhängigen Variablen. Deshalb wurden, unter der Annahme, daß sich Freizeitaktivitäten und Orientierungen in Faktoren mit einer stärker ortsbindenden und einer schwächer ortsbindenden Wirkung unterteilen lassen, über diese Variablen Indizes gebildet. Als Freizeitaktivitäten mit einer stärker ortsbindenden Wirkung haben wir ehrenamtliche Tätigkeiten, die Beteiligung in Bürgerinitiativen und den Kirchgang zusammengefaßt; zu den Freizeitaktivitäten mit einer schwächer ortsbindenden Wirkung zählen der Besuch von Kino, Tanz- und Sportveranstaltungen, die Teilnahme am aktiven Sport, die Geselligkeit mit Freunden und das Mithelfen. Von den Lebensorientierungen gelten die Familie und die Wohnung als stärker ortsbindende Faktoren, hingegen der Freundeskreis, der berufliche Erfolg und die Freizeit als schwächer ortsbindende Faktoren. Das Metrisieren der Indizes erfolgte durch die Bildung der Summe aller 'eher häufig'- bzw. 'eher wichtig'- Nennungen.<sup>3</sup>

Tabelle 6 stellt die Korrelationen der Prädiktorvariablen mit den Diskriminanzvariablen sowie die Gütemaße zur Beurteilung der Diskriminanzfunktion dar. Da anzunehmen ist, daß neben den einbezogenen Merkmalen noch eine Vielzahl anderer Variablen zur Klassifikation mobiler und immobiler Personen beitragen kann, erscheint die begrenzte Trennkraft der jeweiligen Diskriminanzfunktion mit einem Eigenwert von 0.14 in Westdeutschland und 0.13 in Ostdeutschland plausibel. Immerhin resultiert aus der Schätzung des Diskriminanzmodells für die Bevölkerung in Westdeutschland, daß alle einbezogenen Faktoren einen signifikanten Beitrag zur Klassifikation der beiden Gruppen leisten. Entsprechend der Klassifikationsmatrix konnte hier eine korrekte Differenzierung bei der Gruppe der mobilen Personen zu 74% und bei der Gruppe der immobilen Personen zu 66% erreicht werden. Für Ostdeutschland fallen die Schätzungen etwas geringer aus. Eine exakte Zuordnung erfolgte zu einem Anteil von 75% bei den Wohnungswechslern und zu einem Anteil von 62% bei den Immobilen. Die Berechnung der Diskriminanzfunktion ergab allerdings, daß hier nur das Alter und die stärker ortsbindenden Faktoren der Freizeitaktivitäten signifikante Relevanz für die Gruppierung besitzen.

Bei der Betrachtung von Tabelle 6 zeigt sich, daß in Westdeutschland Alter, Schulabschluss, Freizeitaktivitäten und Orientierungen zur Klassifikation zwischen mobilen und immobilen Bevölkerungsgruppen beitragen. Gemäß unseren Erwartungen ist ein stark

Tabelle 6: Wohnmobilität in Abhängigkeit von Alter, Bildung und Merkmalen des Lebensstils (Diskriminanzanalyse)

Korrelation der Prädiktorvariablen mit den Diskriminanzvariablen		
	West	Ost
Alter	.93	.98
Hauptschulabschluß	.38	
Abitur	-.32	
schwächer ortsbindende Freizeitaktivitäten	-.41	
stärker ortsbindende Freizeitaktivitäten	.27	.20
schwächer ortsbindende Orientierungen	-.29	
stärker ortsbindende Orientierungen	.20	
Kanonische Diskriminanzfunktion		
	West	Ost
Eigenwert	.14	.13
Kanonischer Korrelationskoeffizient	.35	.34
Wilks' Lambda	.89	.89
Signifikanzniveau	.0000	.0000
Fallzahl	8463	2100

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994; Zeitpunkt 1994

diskriminierender Effekt des Alters in diesem Modell zu erkennen: Ältere Menschen ziehen seltener um als jüngere Personen. Alle weiteren Faktoren tragen verhältnismäßig wenig zur Unterteilung zwischen der mobilen und der immobilen Personengruppe bei. Dennoch ist nachweisbar, daß der Schulabschluß und die Aspekte des Lebensstils zwischen der mobilen und der immobilen Gruppe trennen. Relevant für die Zugehörigkeit zur immobilen Gruppe sind, entsprechend unseren Annahmen, ein niedrigerer Schulabschluß sowie die als stärker ortsbindend zusammengefaßten Freizeitaktivitäten - zu nennen wären hier die ehrenamtlichen Tätigkeiten, die Beteiligung in Bürgerinitiativen und der Kirchgang - und stärker ortsbindende Orientierungen - dazu zählen die Wichtigkeit von Familie und Wohnung. Entscheidende Merkmale der mobilen Gruppe in Westdeutschland sind hingegen der Besuch von Kino-, Tanz und Sportveranstaltungen, die Teilnahme am aktiven Sport, die Geselligkeit mit Freunden und das Mithelfen, d.h. Faktoren, die wir als schwächer ortsbindende Freizeitaktivitäten zusammengefaßt haben. Diese Freizeitaktivitäten sind bedeutender als ein höherer Schulabschluß und schwächer ortsbindende Lebensorientierungen, wie die Wichtigkeit von Freundeskreis, Freizeit oder beruflichem Erfolg. Neben den hohen Effekten des Alters erweist sich der klassifizierende Beitrag lebensstilspezifischer Aspekte auch im Diskriminanzmodell für die ostdeutsche Bevölkerung als relevant. Hier zeigt sich allerdings nur der

Zusammenhang zwischen Immobilität und stärkeren Ortsbindungen, durch Freizeitaktivitäten, wie ehrenamtliche Tätigkeiten, die Beteiligung in Bürgerinitiativen und den Kirchgang. Damit kann für West- und Ostdeutschland bestätigt werden, daß sich mobile Bevölkerungsgruppen von immobilien durch die Ausprägung unterschiedlicher lebensstilspezifischer Merkmale - unabhängig von Korrelationen mit dem Alter und der Schulbildung - abheben.

### 3 Wohnmobilität und Wohnsituation

Die vorangegangenen Analysen haben bestätigt, daß Wohnmobilität nicht nur hinsichtlich der individuellen Lebensumstände und -gestaltung variiert. Auch zwischen der Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland ergeben sich Unterschiede im Mobilitätsverhalten. Für beide Landesteile gilt gleichermaßen, daß Wohnungswechsel - gemäß den persönlich angegebenen Umzugsgründen - in starkem Maße aus unbefriedigenden Wohnverhältnissen an sich resultieren. In diesem Teil unserer Studie wollen wir deshalb den Blick auf die Wohnverhältnisse mobiler und immobiler Personen richten. Von Interesse ist dabei, in welcher Hinsicht sich die Wohnverhältnisse mit einem Wohnungswechsel verändern. Da Wohnmobilität als nutzenorientierter Prozeß begriffen wird, müßten sich die Wohnbedürfnisse und -ansprüche aus diesen Veränderungen der Wohnverhältnisse ableiten lassen. Insbesondere soll hierbei beachtet werden, ob sich Hinweise auf eine Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse entsprechend den unterschiedlichen mobilen Bevölkerungsgruppen ergeben. Wir fassen den Begriff 'Wohnverhältnisse\*' in diesem Kontext etwas weiter als üblich und beziehen uns auf Aspekte der gesamten Wohnsituation. Neben explizit wohnungsbezogenen Faktoren untersuchen wir auch den Wohnstatus und Merkmale des Wohnumfelds. Zusätzlich zu den objektiven Wohnbedingungen wird die subjektive Wahrnehmung der Befragten einbezogen, denn wenn mit Umzügen eine Realisierung von Wohnbedürfnissen verbunden ist, müßten sich gerade anhand der subjektiven Bewertungen Optimierungen erkennen lassen.

#### 3.1 Wohnmobilität und Wohnraumversorgung

Generell gilt die angemessene Versorgung mit Wohnraum als eines der elementaren Merkmale von Wohnqualität. Eine Wohnung in ausreichender Größe gewährleistet die Privatsphäre und Unabhängigkeit ihrer Bewohner, und so erscheint es wenig verwunderlich, daß mit einer Vielzahl von Umzügen eine Veränderung der Wohnungsgröße verbunden ist (vgl. Glatzer 1980: 143). Tabelle 7 bezieht sich auf die Wohnraumversorgung immobiler und mobiler Haushalte vor und nach dem Wohnungswechsel. Die Bezeichnung 'Wohnraum' richtet sich nach dem Standard der amtlichen Statistik und bezieht sich auf Räume mit einer Grundfläche von mehr als 6 qm.

Bei der Gegenüberstellung mobiler und immobiler Haushalte, ausdifferenziert nach der Anzahl der Wohnräume, fällt auf, daß zu den Mobilen überwiegend Bewohner kleinerer Wohnungen, d.h. Haushalte, die über Ein- oder Zweizimmerwohnungen verfügen, zählen. Während in Westdeutschland Haushalte mit kleineren Wohnungen zu einem Anteil von 43% unter den Mobilen vertreten sind, gehört in Ostdeutschland sogar rund die Hälfte aller mobilen Haushalte zu dieser Gruppe. Weiterführende Analysen haben gezeigt, daß es sich bei diesen mobilen Haushalten in Westdeutschland zu einem Anteil von 90% und in Ostdeutschland lediglich zu einem Anteil von 44% um Alleinlebende handelt. Daher ist in Ostdeutschland von einer hohen räumlichen Unterversorgung vor dem Umzug auszugehen. Aus der Betrachtung vor und nach dem Wohnungswechsel ist allerdings zu schließen, daß

Tabelle 7: Wohnmobilität und Anzahl der Wohnräume<sup>1</sup>

Anzahl der Wohnräume	Immobilie		Mobile vor dem Wohnungswechsel		Mobile nach dem Wohnungswechsel	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
	in %					
1	5	6	14	19	13	12
2	20	24	29	33	20	25
3	33	38	33	34	28	41
4	19	19	14	11	20	15
5 und mehr	24	12	9	4	19	7
Fallzahl	3886	965	941	194	986	205

<sup>1</sup> Die ausgewiesenen Anteile beziehen sich auf Haushalte.  
Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

sich die Wohnraumversorgung gerade bei Haushalten mit kleineren Wohnungen veränderte. Nach dem Umzug verfügen in Westdeutschland nur noch 33% und in Ostdeutschland 37% der mobilen Haushalte über eine Ein- oder Zweizimmerwohnung. Leicht erhöht hat sich erwartungsgemäß der Anteil von Bewohnern größerer Wohnungen. Der quantitative Anstieg dieser Gruppen ist in Westdeutschland bei Haushalten mit Wohnungen von vier und mehr Räumen und in Ostdeutschland bereits bei Haushalten mit Wohnungen von drei und mehr Räumen zu verzeichnen. Auf eine Tendenz zur Steigerung der Wohnraumzahl nach einem Umzug deutet auch der durchschnittliche Anstieg der Wohnfläche von 36 qm auf 49 qm pro Person in Westdeutschland und von 24 qm auf 34 qm pro Person in Ostdeutschland. Vergleicht man die Gruppe der Immobilien mit der Gruppe der Mobilen, ist eine Anpassung der beiden Verteilungen zu beobachten. Erwähnenswerte Abweichungen finden sich diesbezüglich bei den Bewohnern kleinerer Wohnungen, die von den Mobilen auch nach einem Umzug stärker belegt werden als von den Immobilien. Vermutlich handelt es sich dabei um Wohnungswechsler, die aus Kostengründen kleinere Wohnungen bevorzugen.

Interessant erscheint es uns zu betrachten, wie sich der Zusammenhang zwischen räumlicher Mobilität und Wohnungsgröße in der subjektiven Beurteilung widerspiegelt. Bezüglich der mobilen Personen in Westdeutschland gibt Tabelle 8 zu erkennen, daß die Wohnungsgröße hier wohl kaum den dominierenden Umzugsgrund darstellt, da ein überwiegender Anteil der Wohnungswechsler die bisherige Wohnungsgröße als gerade richtig beurteilt (74%). Demgegenüber nehmen lediglich 20% der mobilen Personen ihre Wohnung als zu klein wahr.

In Ostdeutschland wurde bereits eine objektiv hohe räumliche Unterversorgung bemerkt, und entsprechend bewertet mehr als die Hälfte der Wohnungswechsler ihre bisherige Wohnung als zu klein. Der Wunsch nach räumlicher Ausdehnung dürfte hier einen relevanten Einfluß auf die Mobilitätsentscheidung ausüben. Nach dem Umzug weist die Beurteilung der

Tabelle 8: Wohnmobilität und Beurteilung der Wohnungsgröße

Beurteilung der Wohnungsgröße	Immobilie		Mobile vor dem Wohnungswechsel		Mobile nach dem Wohnungswechsel	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
	in %					
zu klein	11	26	20	53	15	23
gerade richtig	81	70	74	40	74	71
zu groß	8	5	6	7	11	7
Fallzahl	6501	1631	1820	454	1796	449

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

Wohnungsgröße auf Optimierungen hin. Bei der westdeutschen Bevölkerung verringerte sich der Anteil der Personen mit als zu klein empfundener Wohnung auf 15%, und der Anteil der Personen, die ihre Wohnung als zu groß einstufen, ist von 7% auf 11 % angestiegen. Gravierende Verbesserungen lassen sich für die ostdeutsche Bevölkerung aufzeigen: Der Anteil mobiler Personen, die ihre Wohnung als zu klein beurteilen, ist von 53% auf 23% gesunken, und der Anteil der Personen, die ihre Wohnung als gerade richtig empfinden, ist von 40% auf 71% angestiegen.

### 3.2 Wohnmobilität und Wohnstatus

Erfahrungsgemäß übt Wohneigentum einen negativen Einfluß auf Wohnmobilität aus, und so zeigt sich auch in unseren Analysen, daß der Anteil der mobilen Mieter höher ist als der Anteil der mobilen Eigentümer (Tabelle 9). In Westdeutschland zogen von den mobilen Haushalten 14% Eigentümer und 86% Mieter um, in Ostdeutschland sind dies 5% Eigentümer gegenüber 94% Mietern. Ausschlaggebend für diese Immobilität der Eigentümer ist vermutlich ihre hohe Sicherheit, da sie weder dem Risiko der Kündigung noch der Mietsteigerung ausgesetzt sind, und das vergleichsweise hohe qualitative Niveau der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses: Durchschnittlich verfügen Eigentümer über mehr Wohnfläche und eine bessere Wohnungsausstattung als Mieter. Bei Hausbesitzern erhöht sich der Wohnstandard häufig durch einen angrenzenden eigenen Garten, der Raum für außerhäusliche Aktivitäten bietet und dem Schutz der Privatsphäre dient, da er den Abstand zu den unmittelbaren Nachbarn vergrößert. Zugleich sind Eigentümer gegenüber Mietern sehr flexibel: Sie können bauliche Veränderungen in Übereinstimmung mit den eigenen Bedürfnissen und Ansprüchen vornehmen und dadurch ihre Wohnbedingungen verbessern. Demzufolge dürften wohnungsbezogene Umzugsgründe, die für Wohnmobilität allgemein von enormer Bedeutung sind, für Eigentümer eher

Tabelle 9: Wohnmobilität und Wohnstatus<sup>1</sup>

Wohnstatus	Immobilie		Mobile vor dem Wohnungswechsel		Mobile nach dem Wohnungswechsel	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
in %						
Eigentümer	47	31	14	5	30	17
Hauptmieter	51	67	80	87	62	75
Untermieter	2	2	6	7	9	8
Fallzahl	3328	824	806	166	806	165

<sup>1</sup>Die ausgewiesenen Anteile beziehen sich auf Haushalte.  
 Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

eine untergeordnete Rolle spielen. Darüber hinaus kann sich auch eine ideelle Bindung an Wohneigentum mobilitätshemmend auswirken. Der Eigentumserwerb verlangt hohe materielle und psychische Investitionen, und oftmals wird das Wohnen 'in den eigenen vier Wänden' als ein Lebensziel empfunden, das die Möglichkeit eines weiteren Umzugs im Lebensverlauf ausschließt.

Nach dem Umzug ist der Anteil der Eigentümer in Westdeutschland sogar um 16% und in Ostdeutschland um 12% gestiegen. Dies kann durchaus als Trend zum eigenen Haus oder zur eigenen Wohnung gewertet werden. Entsprechend gesunken ist der Anteil der Mieter, wobei sich dieses Resultat auf die Gruppe der Hauptmieter bezieht, da der Anteil der Untermieter leicht angestiegen ist. Aus detaillierteren Analysen resultiert jedoch, daß Untermieter die einzige Gruppe unter den Mobilen darstellen, die ihren Wohnstatus überwiegend verbessern. Da in Westdeutschland 67% und in Ostdeutschland 64% der Untermieter zu Hauptmietern werden, ist anzunehmen, daß das Bedürfnis nach einer höheren Mietsicherheit eine hohe Relevanz für diese Wohnungswechsel besitzt. Ebenso läßt sich vermuten, daß Haushalte das Wohnen zur Untermiete häufig als Übergangslösung wählen, um beispielsweise einen berufs- oder ausbildungsbedingten Wohnortwechsel zügig vornehmen zu können, und nach kurzer Zeit in eine Wohnung zur Hauptmiete umziehen. Statusveränderungen in geringerem Ausmaß sind hingegen bei Hauptmietern, die in Westdeutschland zu 69% und in Ostdeutschland zu 78% Hauptmieter bleiben, und bei Eigentümern, die zu 61% (Westdeutschland) bzw. zu 56% Eigentümer (Ostdeutschland) bleiben, festzustellen.

Tabelle 10: Wohnmobilität und Größe des Wohnorts

Größe des Wohnorts	Immobilie		Mobile vor dem Wohnungswechsel		Mobile nach dem Wohnungswechsel	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
weniger als 20.000 Einwohner	40	52	35	41	38	47
20.000 - 100.000 Einwohner	27	20	29	30	27	28
mehr als 100.000 Einwohner	34	28	37	29	35	25
Fallzahl	6522	1637	1834	454	1833	454

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

### 3.3 Wohnmobilität und Wohnstandort

In unterschiedlichem Ausmaß sind die Bewohner von Dörfern, Kleinstädten und Großstädten in der Gruppe der mobilen Personen vertreten (Tabelle 10). Während sich die Mobilen in Westdeutschland vor dem Umzug zu jeweils etwa einem Drittel auf Gemeinden bis zu 20.000 Einwohnern, Kleinstädte mit 20.000 - 100.000 Einwohnern oder Großstädte verteilen, zeigt sich in Ostdeutschland ein anderes Muster: Hier nimmt der Anteil der Mobilen mit zunehmender Ortsgröße ab.

Nach dem Wohnungswechsel ist in West- und Ostdeutschland ein geringer Zuwachs des Anteils der mobilen Personen zu verzeichnen, die in Orten mit weniger als 20.000 Einwohnern leben. Ausgeprägte Tendenzen zum Wohnen in der Stadt oder auf dem Land lassen sich jedoch nicht aufzeigen. Um die Frage nach einem allgemeinen Trend zum Stadt- oder Landleben konkreter aufzugreifen, wird die Veränderung der Wohnortgröße in Tabelle 11 auf der Basis individueller Verläufe dargestellt.

Ersichtlich wird dabei, daß mit dem Umzug in der Regel kein Wechsel an einen kleineren oder größeren Wohnort verbunden ist. So bleiben vor allem die Bewohner von Städten bzw. Dörfern mit weniger als 20.000 Einwohnern in Westdeutschland zu einem Anteil von 87% und in Ostdeutschland zu einem Anteil von 93% Kleinstadt- oder Dorfbewohner. Dieses Ergebnis steht wahrscheinlich in einem engen Zusammenhang mit einem hohen Anteil an nahräumlicher Mobilität. Wenn sich mit dem Wohnungswechsel jedoch eine Veränderung der Ortsgröße verbindet, kann eine Präferenz kleinerer Wohnorte erkannt werden. Bezogen auf alle mobilen Personen wechselte in Westdeutschland ein Anteil von 7% und in Ostdeutschland ein Anteil von lediglich 3% von einem Dorf oder einer Kleinstadt in eine größere Stadt. Der Anteil der Wohnungswechsler, die in eine kleinere Stadt oder Gemeinde umzogen, beträgt hingegen 10% in Westdeutschland und 11 % in Ostdeutschland. Da mit einem Anteil von zwei Dritteln in Ostdeutschland und einem Drittel in Westdeutschland in der letztgenannten Gruppe Familien mit Kindern im Vergleich zu anderen Haushaltstypen überproportional vertreten sind, wird Wohnmobilität hier vermutlich eine Abwanderung in sub-urbane Zonen darstellen. Diese



Tabelle 11: Wohnmobilität und Veränderungen der Wohnortgröße (Zeilenprozente)

Vor dem Wohnungswechsel	Nach dem Wohnungswechsel						Fallzahl	
	Kleiner als 20.000		20.000-100.000		Größer als 100.000		West	Ost
	West	Ost	West	Ost	West	Ost		
weniger als 20.000 Einw.	87	93	4	3	9	4	632	187
20.000-100.000 Einw.	12	15	79	83	9	2	527	138
mehr als 100.000 Einw.	11	14	8	7	81	79	674	131

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

Interpretation wird gestützt, wenn sich der Blick auf Wohnungswechsel zwischen unterschiedlichen Quartieren richtet. Bei unseren Untersuchungen haben wir festgestellt, daß in Westdeutschland ein geringer, aber in Ostdeutschland ein relativ hoher Anteil der mobilen Personen von einem Wohngebiet mit Altbauten in ein Neubauquartier umzog. Mit den Umzügen ist in Ostdeutschland der Anteil der Altbauquartierbevölkerung von 50% auf 40% gesunken und der Anteil der Neubauquartierbevölkerung von 31% auf 42% gestiegen. Obwohl vermutlich der desolate Gebäudezustand und die schlechte Innenausstattung der Altbauten den Anlaß zu dieser quartierübergreifenden Wohnmobilität geben, könnte bei den bevorzugten Neubauten von nicht unerheblicher Bedeutung sein, daß diese sich vorwiegend in Wohngebieten am Rande der Großstädte befinden. Ungeklärt bleibt, ob sich hier tatsächlich ein Trend zum Einfamilienhaus im Grünen andeutet oder ob verstärkt von den Altbauquartieren in die vergleichsweise besser ausgestatteten Plattenbauten umgezogen wird.

Im Hinblick auf eine Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse nach Lebensformen wurde bereits thematisiert, daß für bestimmte Bevölkerungsgruppen das Wohnumfeld als Aktions- und Lebensraum an Bedeutung gewinnt (Kapitel 1.2). Die gegenwärtige Funktion des Wohnumfelds richtet sich dabei auf die Ausübung außerhäuslicher Aktivitäten, die bestimmte Anforderungen an dessen Gestaltung und infrastrukturelle Ausstattung stellen. Im Jahr 1994 beinhaltete der Themenschwerpunkt des SOEP auch Fragen zur Entfernung vom Zentrum der nächsten Großstadt und von infrastrukturellen Einrichtungen. Obwohl bezüglich des Untersuchungszeitraums für diese Informationen kein Vergleich vor und nach dem Wohnungswechsel möglich ist, haben wir den Zusammenhang zwischen Zentrumsnähe, Infrastruktureinrichtungen und Wohnmobilität analysiert. Differenziert nach der Entfernung zum Zentrum der nächsten Großstadt weicht die Verteilung mobiler Personen nach dem Umzug nur geringfügig von der Verteilung immobilier Personen ab. Allerdings bestätigt sich dabei, daß Familien mit Kindern in Ost- und Westdeutschland vergleichsweise häufig die städtische Peripherie als Wohnstandort wählen. Im Hinblick auf das örtliche Infrastrukturangebot unterscheiden sich Wohnungswechsler kaum von immobilien Personen, so daß keine Aussagen zu präferierten Wohnlagen getroffen werden können.

Tabelle 12: Wohnmobilität und Zufriedenheiten

	Immobilie		Mobile vor dem Wohnungswechsel		Mobile nach dem Wohnungswechsel	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
<b>Zufriedenheit mit der Wohnung</b>						
unzufrieden	6	12	17	41	10	16
zufrieden	52	51	57	42	52	55
hochzufrieden	42	37	26	17	38	29
Fallzahl	6523	1637	1940	464	1940	464
<b>Zufriedenheit mit der Wohngegend</b>						
unzufrieden	7*	19	11*	31	11*	13
zufrieden	51*	45	54*	43	52*	57
hochzufrieden	42*	36	35*	27	36*	30
Fallzahl	6523	1636	1940	397	1940	464

\*Diese Angaben beziehen sich auf das Jahr 1991.

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

### 3.4 Wohnmobilität und Wohnzufriedenheit

Eine hohe Korrelation besteht bekanntermaßen zwischen Wohnmobilität und Wohnunzufriedenheit. Bei der Betrachtung dieses Zusammenhangs muß das generell sehr hohe Niveau der Zufriedenheit mit der Wohnung berücksichtigt werden. Insgesamt beträgt der Anteil der Personen, die mit ihrer Wohnung unzufrieden sind, in Ostdeutschland 18% und in Westdeutschland lediglich 9%. Vor dem Wohnungswechsel setzt sich die Gruppe der mobilen Personen in Westdeutschland aus 17% Unzufriedenen, jedoch aus 57% Zufriedenen und 26% Hochzufriedenen zusammen (Tabelle 12). In Ostdeutschland hingegen zählen 41% Unzufriedene, 42% Zufriedene und 17% Hochzufriedene zu der mobilen Gruppe. Hier kann demnach von einem vergleichsweise hohen Anteil unzufriedener Wohnungswechsler ausgegangen werden. Nach dem Umzug ist hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Wohnung eindeutig von einer Verbesserung auszugehen. In Westdeutschland stieg der Anteil der Hochzufriedenen von 26% auf 38%. In Ostdeutschland stieg der Anteil der Zufriedenen von 42% auf 55% und der Anteil der Hochzufriedenen von 17% auf 29%. Im Durchschnitt erhöhte sich die Zufriedenheit mit der Wohnung in Westdeutschland von 6,8 auf 7,5 Skalenpunkte und in Ostdeutschland von 4,9 auf 6,9 Skalenpunkte.

Hinsichtlich einer weiteren Determinante räumlicher Mobilität, der Zufriedenheit mit der Wohngegend, bestehen ebenfalls große Unterschiede zwischen den Wohnungswechslern in Ost- und Westdeutschland. Zu der mobilen Gruppe zählen in Westdeutschland 11% unzufriedene, 54% zufriedene und 35% hochzufriedene Personen. In Ostdeutschland sind von den

mobilen Personen 31 % mit ihrer Wohngegend unzufrieden, 43% zufrieden und 27% hochzufrieden. Zufriedenheitsverbesserungen nach dem Wohnungswechsel können nur in Ostdeutschland festgestellt werden. Der Anteil der Zufriedenen stieg auf 57% und der Anteil der Hochzufriedenen auf 30% an. Diese Veränderungen der Zufriedenheit mit der Wohngegend lassen sich ebenso anhand der Durchschnittswerte aufzeigen. Bezogen auf alle mobilen Personen lag in Ostdeutschland die Zufriedenheit mit der Wohngegend vor dem Wohnungswechsel bei 6,0 und danach bei 7,0 Skalenpunkten. In Westdeutschland kann bei durchschnittlichen Werten von 7,4 Skalenpunkten (vor dem Wohnungswechsel) und 7,5 Skalenpunkten (nach dem Wohnungswechsel) von einer gleichbleibend hohen Zufriedenheit mit der Wohngegend ausgegangen werden.

### 3.5 Einschätzungen der Veränderung der Wohnverhältnisse nach einem Wohnungswechsel

Abschließend wollen wir betrachten, wie die Befragten ihre veränderten Wohnverhältnisse nach einem Umzug bewerten. In beiden Landesteilen zeigen sich starke Optimierungen nach dem Wohnungswechsel (Tabelle 13). Am ehesten trifft dies auf die Wohnungsgröße und die Ausstattung zu, da in diesem Punkt mehr als 60% der Wohnungswechsler ihre Wohnbedingungen als verbessert wahrnehmen. Des Weiteren haben sich bei rund der Hälfte aller mobilen Personen die Wohnlage und die Wohnumwelt verbessert. In geringerem Umfang verändern sich Nachbarschaftskontakte und Verkehrsanbindungen nach einem Wohnungswechsel. Mobile Personen in Ostdeutschland geben lediglich zu einem Anteil von 13% verbesserte Nachbarschaftskontakte und zu einem Anteil von 19% verbesserte Verkehrsanbindungen an, in Westdeutschland ist dies hingegen jeweils ein Viertel aller Wohnungswechsler. Entsprechend dieser Bewertung ist anzunehmen, daß die Wohnstandortwahl hinsichtlich der Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs und bezüglich der Beziehungen zur Nachbarschaft bei der westdeutschen Bevölkerung vergleichsweise bedeutend ist, während bei der ostdeutschen Bevölkerung vermutlich andere Kriterien bei der Auswahl der Wohnung und des Wohnumfelds im Vordergrund stehen. Insgesamt stuft jedoch der größte Anteil, d.h. mehr als 50% der mobilen Personen in den westlichen und in den östlichen Bundesländern die Nachbarschaftskontakte und Verkehrsanbindungen als unverändert ein. In einem Punkt werden negative Veränderungen nach dem Wohnungswechsel offenkundig: Rund die Hälfte aller mobilen Personen gibt eine Erhöhung der finanziellen Belastung nach dem Wohnungswechsel an. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, daß sich Umzüge zumeist mit Kompromissen verbinden, da Veränderungen der Wohnbedingungen mehrheitlich von Mietsteigerungen begleitet werden.

Tabelle 13: Subjektive Einschätzung der Veränderung der Wohnverhältnisse

	Wohnungsgröße		Wohnungsausstattung		Finanzielle Belastung		Wohnlage	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost	West	Ost
	in %							
verbessert	66	63	65	63	25	27	53	46
gleichgeblieben	18	17	28	30	28	21	36	45
verschlechtert	16	20	8	8	48	52	11	9
Fallzahl	1305	326	1314	323	1295	321	1312	320
	Wohnumwelt		Nachbarschaftskontakte		Verkehrsanbindung			
	in %							
	West	Ost	West	Ost	West	Ost		
verbessert	47	50	25	13	26	19		
gleichgeblieben	37	36	56	61	56	58		
verschlechtert	16	14	16	26	18	22		
Fallzahl	1320	321	1298	318	1314	320		

Datenbasis: SOEP-Längsschnitt 1990-1994

## 4 Zusammenfassung

Obwohl sich das Ausmaß der Wohnmobilität und die Gründe für einen Wohnungswechsel in West- und Ostdeutschland von 1990-1994 tendenziell angeglichen haben, konnten in der vorliegenden Untersuchung grundsätzliche Differenzen zwischen Wohnungswechslern festgestellt werden. Mobile Bevölkerungsgruppen in Ost- und Westdeutschland heben sich sowohl hinsichtlich ihrer Lebensumstände und -gestaltung als auch im Hinblick auf die Wohnverhältnisse vor dem Umzug voneinander ab. Zwar reflektieren Einflußfaktoren der Wohnmobilität wie beispielsweise das Alter sowie der Haushalts- und Familienkontext den Zusammenhang zwischen Lebensphasen und Wohnungswechseln in beiden Landesteilen; leichte Diskrepanzen zeigen sich jedoch im Hinblick auf den Bildungs- und Berufskontext, da die sozial Bessergestellten lediglich in Westdeutschland durch eine verstärkte Wohnmobilität hervortreten.

Neben sozialstrukturellen Merkmalen leisten Freizeitaktivitäten und Orientierungen einen signifikanten Beitrag zur Erklärung von Wohnmobilität. Eine verstärkte Wohnmobilität konnte beispielsweise bei berufsorientierten Personen und in Westdeutschland auch bei Personen, die der Familie weniger Bedeutung beimessen, festgestellt werden. Darüber hinaus unterliegen Wohnungswechsel dem Einfluß von Aspekten des Lebensstils in Form von Ortsbindungen. Da mit unterschiedlichen Orientierungen und Freizeitaktivitäten eine lebensstilspezifische gesellschaftliche Partizipation, die an konkrete Orte gebunden ist, einhergeht, werden soziale Bindungen zunächst als räumlich fixiert angesehen. Daher müßten vielfältige soziale Ressourcen zunächst ausschlaggebend für Immobilität sein. Entgegen dieser Annahme nimmt jedoch mit der Bedeutung und Intensität der freundschaftlichen Kontakte das Ausmaß an Wohnmobilität zu. Dieser Zusammenhang erklärt sich aus der Relevanz von Informationen über das örtliche und überörtliche Wohnungsangebot, die bei umfangreichen sozialen Netzwerken leichter zugänglich werden. Ebenso kann davon ausgegangen werden, daß sich mit der gesellschaftlichen Partizipation auch die sozialen Kompetenzen verbessern. Personen, die über ein höheres Maß an sozialen Ressourcen verfügen, dürften daher eine bessere Integrationsfähigkeit aufweisen; somit ist für sie ein Umzug mit geringeren psychischen Kosten verbunden. In diesem Punkt erscheint es lohnend, den Zusammenhang zwischen Lebensstilen und räumlicher Mobilität näher zu untersuchen. Von Interesse wäre dabei wie sich der Einfluß des Lebensstils im Hinblick auf die räumliche Distanz und die Richtung der Wohnungswechsel bemerkbar macht.

Für die Betrachtung von Prozessen der Wohnmobilität reicht das Heranziehen der individuellen Merkmale allein nicht aus, vielmehr muß hier auf die Wohnverhältnisse an sich rekurriert werden. Den Ausgangspunkt unserer Analysen bildete die Annahme, daß die Wohnverhältnisse entsprechend den unterschiedlichen mobilen Bevölkerungsgruppen differieren. Bezogen auf die Wohnungsgröße hat sich für die mobile Bevölkerung in Ostdeutschland ergeben, daß Wohnungswechsel verstärkt mit objektiv beobachtbarer und subjektiv wahrgenommener räumlicher Unterversorgung einhergehen. Auch in der Gruppe der westdeutschen Wohnungswechsler befinden sich überwiegend Haushalte mit kleineren Wohnungen. Da es sich hierbei hauptsächlich um alleinlebende Personen handelt, kann die unzureichende Wohnungsgröße in diesen Fällen wohl kaum die Hauptursache für den Umzug darstellen. Rückschlüsse auf präferierte Wohnbedingungen erlauben unsere Untersuchungen nur in begrenztem Maße. Festzustellen sind leichte Tendenzen zum Erwerb von Eigentum und kleineren Wohnorten bzw. Wohnlagen in städtischen Randgebieten. Auf der subjektiven Ebene zeigt sich

mehrheitlich - mit Ausnahme der finanziellen Belastung - eine Optimierung der Wohnsituation. Dies bestätigen sowohl die Steigerung der Zufriedenheit mit der Wohnung als auch die wahrgenommenen Verbesserungen der Wohnverhältnisse nach dem Umzug. Um den Zusammenhang zwischen Wohnmobilität und Wohnbedürfnissen konkreter zu untersuchen, soll in der nächsten Phase des Projektes neben der retrospektiven Wohnmobilität auch die Bereitschaft zum Wohnungswechsel analysiert werden. Im Zentrum der Untersuchung soll dann der Vergleich zwischen bestehenden Wohnverhältnissen, Wohnverhältnissen, die mit einem Umzug angestrebt werden, und Wohnwünschen stehen.

## Anmerkungen

<sup>1</sup> Kecskes differenziert nach Auszugswunsch, Auszugsintention und tatsächlichem Auszug. Der Auszugswunsch entsteht durch eine Diskrepanz zwischen den Wohnpräferenzen und den gegebenen Wohnverhältnissen. Operationalisiert wird der Auszugswunsch über die Frage "Angenommen der Wohnungsmarkt wäre hier in Köln derzeit nicht so angespannt und Sie hätten die Auswahl zwischen einer Menge von Wohnungen und Wohnorten: Würden Sie dann lieber hier in der Wohnung bleiben oder würden Sie lieber ausziehen?" Die Auszugsintention hingegen bezeichnet eine konkrete Absicht, die durch die Fragestellung "So wie es jetzt aussieht, glauben Sie, daß Sie in einem Jahr, also in 12 Monaten noch hier wohnen werden oder daß Sie bis dahin ausgezogen sind?", ermittelt wird (Kecskes 1994: 137). <sup>2</sup> Der Hauptgrund für den letzten Wohnungswechsel wird im SOEP auf der Haushaltsebene erhoben. Entsprechend werden die prozentualen Anteile der Nennungen hier pro Haushalt ausgewiesen, da sich beim Übertragen der Umzugsgründe auf die Personenebene ein Effekt der Haushaltsgröße bemerkbar machen würde. So wären beispielsweise die familiären Gründe für einen Wohnungswechsel überrepräsentiert.

<sup>3</sup> Bei der Schulbildung wurden die Ausprägungen Hauptschulabschluß und Abitur in Dummy-Variablen recodiert.

## Literatur

- Backhaus, Klaus u.a. (1994): Multivariate Analysemethoden. Eine anwendungsorientierte Einführung. Berlin/Heidelberg: Springer
- Blasius, Jörg, Jens Dangschat (Hg.) (1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main/New York: Campus Verlag
- Blasius, Jörg (1993): Gentrification und Lebensstile. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag
- Blasius, Jörg (1996): Neue Lebensstile und Wohnformen. Der Wandel von innenstadtnahen Wohngebieten infolge der Wiederaufwertung. In: Bernhard Schäfers, Götrik Wewer (Hg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen: Leske + Budrich, S. 183-199
- Böltken, Ferdinand (1994): Umzugspläne und Mobilitätspotentiale in Ost- und Westdeutschland. Eine Untersuchung von Umzugsabsichten und -motiven 1990-1993 unter besonderer Berücksichtigung der Wohnsituation. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10, S. 759-779
- Böltken, Ferdinand (1995): Die Entwicklung der räumlichen Mobilitätsneigung in Ost- und Westdeutschland seit 1990. In: Paul Gans und Franz-Josef Kemper (Hg.): Mobilität und Migration in Deutschland. Beiträge zur Tagung des Arbeitskreises 'Bevölkerungsgeographie' des Verbandes der Geographen an Deutschen Hochschulen am 15. und 16. September 1994 in Erfurt. Erfurter geographische Studien, Heft 3, S. 29-40
- Frick, Joachim (1996): Determinanten kleinräumlicher Mobilität unter besonderer Berücksichtigung der Wohn- und Wohnungsmarktsituation - Empirische Analysen die Bundesrepublik Deutschland auf Basis der Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP). Ruhr-Universität Bochum: Inauguraldissertation
- Franz, Peter (1984): Soziologie der räumlichen Mobilität Eine Einführung. Frankfurt am Main/New York: Campus Verlag
- Friedrichs, Jürgen (1995): Stadtsoziologie. Opladen: Leske + Budrich
- Friedrichs, Jürgen, Robert Kecskes (1996): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich
- Genosko, Joachim (1980): Zur Selektivität räumlicher Mobilität. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 32. Jg., S. 726-745
- Glatzer, Wolfgang (1980): Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat. Frankfurt am Main: Campus
- Häußermann, Hartmut, Walter Siebel (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main: Suhrkamp
- Herlyn, Ulfert (1990): Leben in der Stadt. Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen. Opladen: Leske + Budrich
- Hinrichs, Wilhelm (1992): Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR - Verteilungskriterien und Zugangswege. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Paper P 92 - 105
- Hinrichs, Wilhelm (1996): Wohnungsversorgung in Ostdeutschland - Kontinuität und Neuformierung. In: Wolfgang Zapf, Roland Habich (Hg.): Wohlfahrtsentwicklung im vereinten Deutschland. Sozialstruktur, sozialer Wandel und Lebensqualität. Berlin: edition sigma, S. 253-282
- Jessen, Johann, Bernd Meinecke, Uwe Jens Walther (1979): Faktoren innerregionaler Wanderung - Verhalten der Wohnbevölkerung. In: Robert-Bosch-Stiftung (Hg.): Beiträge zur Stadtforschung, Band 1: Vorstudien zu einem Forschungsprogramm, Stuttgart, S. 9-74
- Kecskes, Robert (1994): Abwanderung, Widerspruch und Passivität. Oder: Wer zieht wann um? In: Zeitschrift für Soziologie, 23. Jg., Heft 2, S. 129-144

- Kemper, Franz-Josef (1995): Determinanten der Wohnmobilität in Ost- und Westdeutschland. Ein Vergleich mit Hilfe von Logit-Modellen. In: Paul Gans und Franz-Josef Kemper (Hg.): Mobilität und Migration in Deutschland. Beiträge zur Tagung des Arbeitskreises 'Bevölkerungsgeographie' des Verbandes der Geographen an Deutschen Hochschulen am 15. und 16. September 1994 in Erfurt. Erfurter geographische Studien, Heft 3, S. 41-49
- Klein, Thomas, Wolfgang Lauterbach (1996): Wohnungswechsel und Wohnzufriedenheit. In: Wolfgang Zapf, Jürgen Schupp, Roland Habich (Hg.): Lebenslagen im Wandel: Sozialberichterstattung im Längsschnitt. Frankfurt am Main: Campus Verlag, S. 147-161
- Krämer, Stefan (1992): Die Großstadt als Wohnstandort. Eine soziologische Analyse der Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Regensburg: S. Roderer
- Pannenberg, Markus, Ulrich Rendtel (1996): Dokumentation des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP): Erhebungsdesign, Fallzahlen und erhebungsbedingte Ausfälle sowie die Schätzung von Ausfallwahrscheinlichkeiten bis Welle 12 (1984 bis 1995) [Stichprobe A, B und C]. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin, Diskussionspapier Nr. 137a
- Rossi, Peter H. (1980): Why families move. Beverly Hills: Sage Publications
- Spellerberg, Annette (1996): Soziale Differenzierung durch Lebensstile. Eine empirische Untersuchung zur Lebensqualität in West- und Ostdeutschland. Berlin: edition sigma
- Spiegel, Erika (1986): Neue Haushaltstypen. Entstehungsbedingungen, Lebenssituation, Wohn- und Standortverhältnisse. Frankfurt am Main/New York: Campus Verlag
- Strohmeier, Klaus Peter (1996): Die Polarisierung der Lebensformen in den Städten und Gemeinden -demographische Strukturbrüche, soziale Hintergründe und sozialpolitische Probleme. In: Bernhard Schäfers, Göttrik Wewer (Hg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen: Leske + Budrich, S. 63-85
- Wagner, Michael (1987): Bildung und Migration. In: Raumforschung und Raumordnung, 45. Jg., Heft 3, S. 97-106
- Wagner, Michael (1989): Räumliche Mobilität im Lebensverlauf. Eine empirische Untersuchung sozialer Bedingungen der Migration. Stuttgart: Ferdinand Enke Verlag
- Zapf, Katrin (1994): Veränderte Lebensweisen und die neue Wohnungsfrage in Deutschland. In: Hansgert Peisert, Wolfgang Zapf (Hg.): Gesellschaft, Demokratie und Lebenschancen. Festschrift für Ralf Dahrendorf. Stuttgart: Deutsche Verlagsanstalt, S. 369-382



