
К ВОПРОСУ О ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ВОНШТАНДОРТА НА ПРИМЕРЕ БАВАРИИ

Михалицына Ю.В., Рябков В.А., Платона Ю.Н.

Решение задачи по повышению уровня жизни напрямую связано с улучшением комфортности проживания населения, с ростом привлекательности отдельных населенных пунктов. В статье делается попытка рассмотреть город как основную среду обитания современного человека, установить, каким образом трансформировались предпочтения современного горожанина при выборе того или иного места жилья. Авторами рассмотрены понятия вонштандорта и городской структуры в рамках модели Алонсо, проанализированы основные мотивы при выборе жилья, приведены примеры развития баварских городов.

В последнее время региональные лидеры неоднократно обращались к опыту отдельно взятых регионов, в том числе и Баварии, с целью использования успешных немецких наработок на Урале. Можно с уверенностью сказать, что Бавария является локомотивом всей Германии. Здесь и самый низкий уровень безработицы по стране (6,9% в 2005 г.) [6, с. 118], и самый высокий ВВП на душу населения (31000 евро в год) [6, с. 120]. Такие результаты стали возможны благодаря грамотной экономической политике, направленной, в том числе, и на повышение экономической привлекательности отдельно взятых населенных пунктов. При размещении инвестиций, строительстве новых заводов международные концерны оценивают будущий штандорт не только с позиций транспортной, производственной и других составляющих, но и с позиций удобства проживания в конкретном населенном пункте как рядовых работников, так и управленческого персонала. Именно поэтому, на наш взгляд, показателен опыт Ингольштадта, являющегося, по отчетам Немецкого банка (Deutsche Bank), наиболее быстрорастущим и успешным городом Западной Германии [5].

Понятие вонштандорта (Wohnstandort) используется в экономической науке уже долгое время. Каждый период экономического развития отмечен собственными представлениями о штандорте как о месте проживания конкретных индивидов. Функции населенного пункта (города) – это, прежде всего, функции, направленные на обеспечение жизнедеятельности, будь то проживание, работа, образование, культурные мероприятия или обеспечение транспортом, которые предоставляются физическим и юридическим лицам. Причем спрос на данные товары и услуги может исходить не только от городских жителей и предприятий, расположенных в данном населенном пункте [15, с. 28]. В качестве основных показателей, применяемых при планировке городов, используются плотность застройки, минимальные размеры, определенная функциональность населенного пункта, причем последнему уделяется особое внимание [15, с. 28]. Комфортность проживания в том или ином населенном пункте оценивается через призму [4, с. 44]: 1) отсутствия субституттов жилья, так как жильё удовлетворяет одну из социальных потребностей; 2) длительного процесса производства жилья, поскольку вновь построенное жилье в сравнении со старым гораздо труднее финансировать; 3) гетерогенности жилья; 3) привязанности жилья к конкретному участку земли и возникающих отсюда технических и экологических проблем; 4) "осёдлости" жилья, так как жильё связано с конкретной окружающей средой.

В 1964 году В.Алонсо (William Alonso) предложил модель структуры города, которая в дальнейшем была развита его последователями. В центре его рассуждений стоит вопрос, куда, в какой район города может переселиться домохозяйство с учетом распределения зарабатываемых им доходов для приобретения различных товаров и услуг. Исходным пунктом теории Алонсо является представление о том, что все транзакции в городе происходят в так называемых "central business district" (CBD). Только там домохозяйство получает свои доходы и может приобрести необходимые товары и услуги. Если домохозяйство переезжает в район непосредственной близости от CBD, то у него меньше транспортных расходов, возникающих при поездке на работу или за покупками. При этом цена на земельный участок, где расположены дом или квартира, существенно выше, поэтому домохозяйство при одинаковых доходах может позволить арендовать (купить) себе гораздо меньше земли. Как только домохозяйство переезжает дальше от CBD, оно может себе позволить приобрести больше земли, но одновременно возрастают транспортные расходы [14, с. 134].

Обозначим через y доходы одного домохозяйства, через p_z – цену приобретенных этим домохозяйством товаров, через z их количество, через $P(x)$ – цену на земельный участок, который находится в отдаленности x от CBD, через q количество земли, через $t(x)$ транспортные расходы при отдаленности x . Опишем ограничение бюджета домохозяйства как

$$y = p_z z + P(x)q + t(x)^*$$

Функция потребления домохозяйства представлена как

$$U = U(z, q, x) \text{ mit } \frac{\partial U}{\partial z} > 0, \frac{\partial U}{\partial q} > 0, \frac{\partial U}{\partial x} < 0 \text{ [14, с. 135].}$$

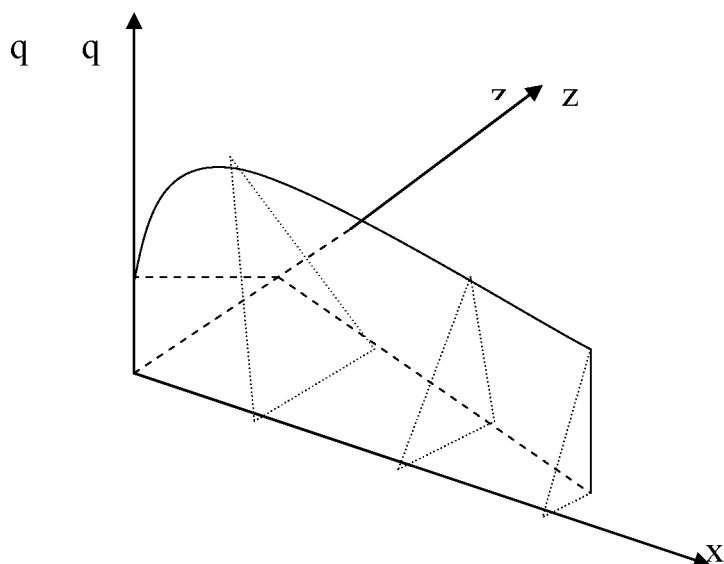


Рис. 1. Ограничения бюджета домохозяйства [14, с. 135]

* Формула представлена графически на рисунке 1 в трехмерном измерении. Каждый пункт на графике представляет собой комбинацию из потребляемых товаров, земельного участка и отдаленности от центра, которую может позволить себе домохозяйство в соответствии с получаемыми доходами. Домохозяйство выбирает любую комбинацию в соответствии с собственными предпочтениями.

Оптимальный штандорт для домохозяйства находится в том месте, где область безразличия соприкасается с областью бюджетных ограничений. Соответствующий пункт – комбинация из x , z и q – находится там, куда переехало домохозяйство (отдаленность от CBD) и сколько оно будет использовать земли и потребительских товаров. Домохозяйство реализует максимум полезности, которую он может потратить с помощью своих доходов.

Модель городской структуры имеет много общего с теорией потребления (микроэкономика), которая представлена в модели потребления земли фон Тюнена (von Thünen). Доводы в пользу такого сравнения возможны, если мы представим определенный уровень полезности (U^0), исходя из которого установим, какую цену за земельные участки, расположенные в различной отдаленности от центра (CBD), готово платить домохозяйство, если оно хочет реализовать уровень полезности (U^0) [14, с. 136].

Обратимся к кривой распределения ренты (см. рис. 2, 3). Так как при большей отдаленности от CBD домохозяйство должно нести больше транспортных расходов, ограничивая потребление товаров и услуг, кривая распределения ренты при возрастающем x будет понижаться. Из-за влияния предпочтений у различных домохозяйств кривые распределения ренты будут отличны друг от друга [14, с. 137]. Принцип распределения ренты предполагает сумму, которую определенное домохозяйство готово заплатить за определенный участок земли, если оно оптимизирует свои потребительские расходы, стремясь достигнуть определенного уровня полезности.

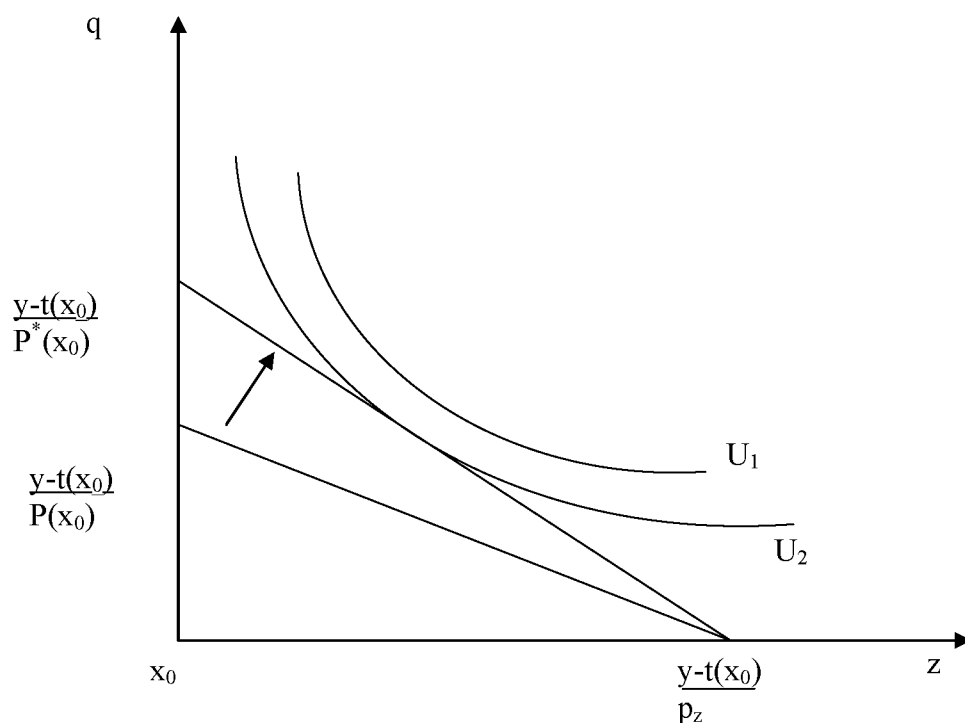


Рис. 2. Распределение ренты [14, с. 137]

Если мы будем исходить из разных уровней потребления одного домохозяйства, то получим различные кривые распределения ренты (рис. 3). Для каждого домохозяйства представим множество кривых распределения ренты, которые могут находиться в близости друг от друга бесконечно плотно. В отличие от кривой безразличия глубже лежащие кривые распределения ренты предлагают больший уровень потребления, так как домохозяйство расходует меньше средств на оплату земельного участка.

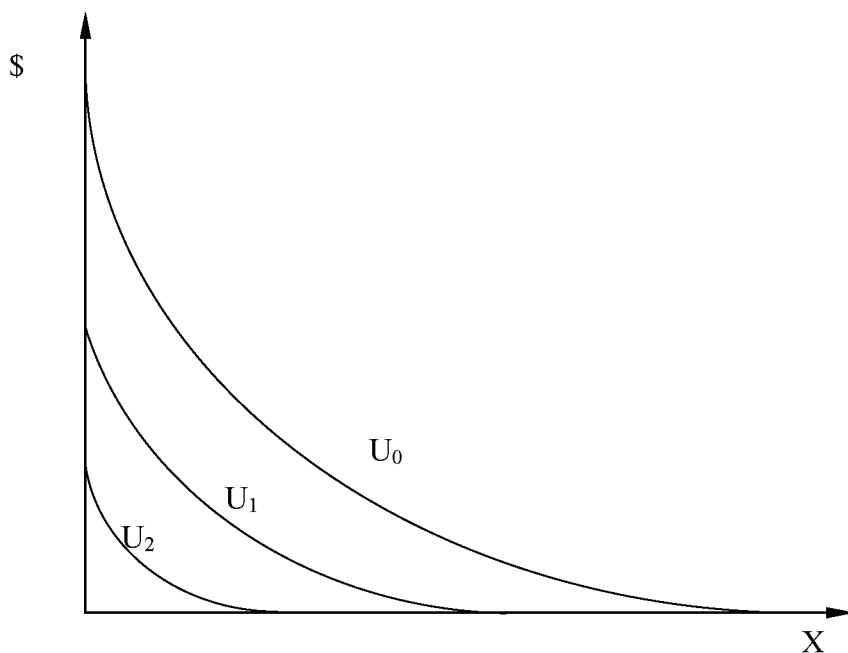


Рис. 3. Кривая распределения ренты [14, с. 138]

Экономические модели Алонсо и фон Тюнена находят свое отражение в Германии. Многие современные города планировались с учетом научных разработок. В стране в настоящее время около 35 миллионов квартир. 28 миллионов квартир находятся в Западной Германии, 7 миллионов – в Восточной. В квартирах проживает 81 миллион человек (65 млн. – в Западной Германии, 15,5 млн. – в Восточной). Это означает, что на 2,3 человека приходится одна квартира. На каждого человека в Западной Германии приходится в среднем 37 квадратных метров жилой площади. В Восточной Германии эта цифра составляет 28 квадратных метров [4, с. 25].

Основная функция жилья – это предоставление безопасности. Месторасположение и качество жилья идентифицируют занимаемое владельцем место в социальной иерархии. Большое значение при этом уделяется возрасту жилья, его стоимости, близости от культурных и торговых центров [4, с. 39]. Время работы магазинов, расписание движения транспорта, время работы близлежащих школ и детских садов являются определяющими, а дополняющими факторами при оценке того или иного жилья. Человек, как правило, не исходит из абстрактного понятия времени, для него важно качество повседневности, качество повседневной жизни [12, с. 94]. Таким образом, потребность в жилье можно представить через призму двух компонентов:

- 1) основная потребность, которая ликвидируется при приобретении любого пригодного жилья;
- 2) дополнительная потребность, удовлетворяемая при выполнении дополнительных условий, как то: престижность, возможность вложения капитала и т.д. [8, с. 49].

Как уже было отмечено на примере модели Алонсо, для домохозяйства, стремящегося максимизировать полезность, выбор месторасположения жилья (вонштандорта) связан с нахождением компромисса между размером жилья и транспортными расходами. Чем больше размеры жилья у среднестатистического потребителя, тем выше транс-

портные расходы [16, с. 52]. Каждый город обладает собственными, только ему присущими, особенностями (топографией местности, микроклиматом, расположением реки), которые в зависимости от планировки городской структуры (схемы жилищного строительства, планировка общественного транспорта, схемы вывоза мусора, уборка территории, места для парковок) могут повысить его привлекательность, повлиять на расположение и качество будущего жилищного и производственного строительства [7, с. 16]. Каждое домохозяйство выбирает жилье в соответствии с собственными предпочтениями, которые иногда не соответствуют уже упомянутой модели Алонсо. Так, проведенное в Вене исследование миграции внутри города (Stadt-Umland Migration Wien [1]) подчеркивает особую роль человеческих мотиваций при оценке качества месторасположения того или иного жилья. Мотивы всегда различны, а оценка субъективна (табл.1).

Таблица 1

Мотивы при выборе места расположения жилья и качество вонштандорта [1]

Качество жилья	Мотивы								
	Приобретение в собственность	Социальное окружение	Возможность идентификации	Культурные центры	Здоровый образ жизни	Расположение места работы	Статус	Поиск идиллии, социальной защищенности	Дети
<i>Дополнительные факторы</i>									
Собственность/ владение жильем	*	*					*		*
Социальный статус жилья		*						*	*
Возможность идентификации жилья		*	*						*
Близость к культурным центрам и центрам досуга				*					*
Близость к природным объектам					*				*
<i>Основные факторы</i>									
Расходы						*			*
Достигаемость жилья различными видами транспорта						*			
Размер жилья (общая площадь)				*			*		*

Достаточно трудно установить, где хочет жить определенная группа населения, какую окружающую среду она предпочитает, какие типы и размеры жилья будут пользоваться у нее спросом. Вид жилья не всегда выбирается в соответствии с желаниями и потребностями человека. На выбор также влияют долгосрочные процессы, происходя-

щие внутри общества. К таким процессам можно отнести увеличение работоспособного времени индивида, увеличение покупательской способности, технический прогресс, неравномерное распределение материальных ценностей внутри общества, образ жизни семей и изменение структуры семьи. Современные западные ученые-экономисты выделяют несколько трендов, влияющих на современное состояние семьи и ее потребностей в жилье.

Тренд 1. Изменение форм жизни и типов домохозяйств, придание дополнительного значения статусу жилья. Выделяют несколько типов индивидуумов, соответствующих этому тренду [17]:

- высококультурный тип (ориентирован на достижение профессионального успеха, интересуется классической музыкой, посещает театр, имеет, как правило, высшее образование);
- современный тип, ориентированный на достижение целей (ориентирован на достижение профессионального успеха, любит острые впечатления, активен в спорте и культурной жизни, молод, хорошо образован, не доминирующий семейный тип);
- прагматичный тип, предпочитающий качество (интересы в области спорта, нацелен на дальнейшее образование, владеет компьютером, мало интересуется культурой, больше характерен для мужчин, часто имеет семью);
- тип, ориентированный на свободное время и получение впечатлений (ориентирован на проведение свободного времени; молод, как правило, мужчина; часто холост, без детей; низкий уровень образования, невысокий уровень доходов, чаще работающий);
- традиционный тип, расположенный к интеграции (всегда готов помочь, ориентирован на максимальную безопасность, экономен, предпочитает продукты массовой культуры, сосед, чаще женщина; невысокий уровень образования);
- пассивный тип (не интересуется культурой, социально не интегрирован, пожилые мужчины, низкий уровень образования, невысокий уровень доходов).

Чем выше доходы домохозяйств, тем больше возможностей реализовать свои шансы при поиске идеально расположенного жилья. Поэтому в каждом городе население с различным уровнем доходов проживает в определенных районах [7, с. 19].

Тренд 2. Изменения в возрастной структуре.

Ни один из представленных на сегодняшний день трендов не носит такой долгосрочный характер и не обладает такими мощными побочными эффектами, как этот. В странах ОЭСД к 2020 г. каждый третий житель будет старше 60 лет. А к 2050 г. средний возраст жителей будет равен 38 годам против 22 лет в настоящее время [9]. Стареющее население будет нуждаться в совершенно другом качестве жилья и качестве его месторасположения. Это требует дополнительной оснащенности жилых районов средствами, облегчающими жизнедеятельность престарелых и инвалидов. Также необходимо близкое расположение магазинов, медицинских центров. В таких жилых районах (в Западной Германии) создается необходимая атмосфера, т.е. старые люди, как правило, живут в соседних домах и квартирах.

Тренд 3. Изменения в культурном составе населения.

За последнее десятилетие начал меняться культурный и национальный состав населения Европы. Преобладает смешение национальностей и соответственно культур,

что выражается в стремлении посещать различные культурные и спортивные мероприятия, больше участвовать в общественной жизни.

Тренд 4. Изменения в соотношении работа/ жильё (свободное время).

В настоящее время постоянно определенное место работы (например, в бюро) не является основным элементом труда. С помощью новых технологий, таких как E-Mail, Internet или мобильный телефон, человек становится сотрудником, работающим "круглые сутки".

Тренд 5. Изменение отношения между частным и общественным.

Жильё, до недавнего времени являющееся сугубо частной территорией, с помощью электронных средств стало относительно доступней для внешнего мира.

Долгое время определяющим критерием домохозяйства являлось общее ведение хозяйства, общий бюджет. При этом отмечалось, что домохозяйство может состоять из одного члена [8, с. 50]. Домохозяйства отличаются по числу членов, возрастной структуре, родственным отношениям, национальности членов, образовательному цензу, доходам и т.д., что означает способность домохозяйства оплачивать жильё той или иной ценовой категории [10, с. 42]. Есть различные типы домохозяйств: состоящие из одной персоны; состоящие из нескольких персон (с детьми или без детей).

В Германии доля домохозяйств, состоящих из нескольких персон, составляет 63,9%. Достаточно различны составы домохозяйств в Западной и Восточной Германии (см. табл. 2.). При этом каждый тип домохозяйства можно оценить ещё и с позиций стиля жизни, который играет свою роль при выборе места расположения жилья.

При каждой смене места жительства домохозяйство руководствуется, как правило, новыми требованиями, возникающими по мере перехода семьи (домохозяйства) в ту или иную стадию жизненного цикла. Так, в Германии домохозяйство меняет жильё в среднем раз в семь-восемь лет [2, с. 120]. Это достаточно хорошо объясняется теорией жизненных циклов (см. табл.3.). При этом жильё должно максимально удовлетворять требованиям всех членов семьи.

Недовольство жильем возникает, как правило, в момент переоценки индивидуумом специфических элементов месторасположения жилья, которые тесно связаны с фазами жизненного цикла семьи [10, с. 136]. Так как трудоспособные члены семьи очень редко работают в непосредственной близости от своего жилья, возникает расхождение в выборе штандорта у домохозяйства и штандорта у предприятия [14, с. 11 – 12]. Существует множество примеров, когда предприятия размещают свои производственные мощности в местах наибольшего расположения частного сектора* или трудоспособное население переезжает в населенные пункты вблизи крупного предприятия.

Вонштандорт используется домохозяйством. Чем больше соответствуют профиль вонштандорта, качество расположенного в нем жилья представлениям домохозяйства, тем сильнее домохозяйство будет стремиться приобрести жильё в нем (см. табл. 4). Если на рынке присутствует несколько домохозяйств с похожими представлениями о необходимых жилищных условиях, то между ними возникает конкуренция за право обладания жильем. В рыночных условиях подобные ситуации разрешаются через установление более высокого размера квартплаты, которую в состоянии оплатить домохозяйства с большими доходами [10, с. 43].

* Audi разместило свои цеха в Ингольштадте, до этого ничем не примечательном городе в центре Баварии, по причине большого жилищного сектора как в самом городе, так и в небольших городках, расположенных вблизи Ингольштадта.

Таблица 2

Типы домохозяйств в Германии (2000г.) [3]

Тип домохозяйства	Германия		Западная Германия		Восточная Германия	
	ед.	%	ед.	%	ед.	%
Домохозяйство, состоящее из одного человека	13750	36,1	11337	36,5	2412	33,1
Домохозяйство из нескольких персон	24374	63,9	19675	63,9	4666	65,9
В том числе:						
• Домохозяйство без детей	10932	28,7	8879	28,6	2053	29,0
В том числе:						
- семейная пара	9448	24,8	7661	24,7	1787	25,2
- люди, не состоящие в браке	1484	3,9	1218	3,9	266	3,8
• Домохозяйство с детьми, не состоящими в браке	12578	33,0	10173	32,8	2405	37,0
В том числе:						
- семья с детьми	9622	25,2	7943	25,6	1679	23,7
- не состоящие в браке люди с детьми	405	1,1	251	0,8	154	2,2
- родители-одиночки	2214	5,8	1709	5,5	505	7,1
В том числе:						
- мать	1844	4,8	1410	4,5	434	6,1
- отец	370	1,0	299	1,0	71	1,0
• Домохозяйство с детьми, которые состоят в браке	337	0,9	270	0,9	67	0,9
• Домохозяйство, состоящее из трех поколений	312	0,9	253	0,8	58	0,8
Всего домохозяйств	38124	100	31045	100	7078	100

В Баварии в последнее время наблюдается устойчивая тенденция концентрации населения в небольших городах. Так, в Ингольштадте отмечается рост населения (с постоянным и временным местами жительства). В соответствии с данными 2003 года (рис. 4, рис. 5), прирост населения по сравнению с 2002 годом составил 1112 человек. С ежегодным приростом населения (около 18%) Ингольштадт в 1989-2003гг. стал одним из наиболее быстрорастущих городов как в Баварии, так и в Германии в целом. По прогнозам Министерства жилищного строительства Германии (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), в 2020г. в Ингольштадте будет проживать более 130 тысяч человек. Это означает, что Ингольштадт растет быстрее, чем Вюрцбург, Фюрт, Регенсбург [18]. Управление по развитию и статистике г. Ингольштадта объясняет такое положение следующим образом [18, 19]. Город занимает центральное положение в Баварии, хорошо достижим с помощью автобана А9 и железной дороги. Рядом находится крупнейший аэропорт Европы (мюнхенский). При этом в городе наблюдается постоянный рост рабочих мест на Audi (около 4000 в 2004 – 2005 гг.), в транспортном центре города (2000 в 2003 – 2004 гг.), на предприятиях-поставщиках Audi, расположенных вблизи Ингольштадта. Все это позволило снизить уровень безработицы до 5% от трудоспособного населения при 11 – 12% в среднем по Германии [5].

Таблица 3

Соотношение жизненного цикла и возможного места расположения жилья (вонштандорт) [13, с. 144]

Жизненный цикл		Вонштандорт
Фаза создания семьи	Одинокая молодая работоспособная персона	Дешевые апартаменты, как правило, в центре города
	Работоспособная супружеская пара	Большие апартаменты, как правило, в центре города
	Семья с маленькими детьми	Маленький дом для одной семьи
	Семья с детьми, посещающими учебные заведения	Большой дом для одной семьи
	Смена места работы у главы семьи	Переезд в другой населенный пункт (место работы главы семьи)
Фаза распада семьи	Дети становятся самостоятельными и покидают семью	Маленький дом для одной семьи, возможен переезд на старое место жительства
	Родители прекращают заниматься трудовой деятельностью	Возращение на старое место жительства в апартаменты
	Семья распадается со смертью одного из членов (родителей)	Маленькая квартира или место в доме престарелых

Таблица 4

Критерии выбора места расположения жилья [14, с. 26]

Месторасположение	Критерии
Страна	Налоги, политическая и экономическая стабильность, инфляция, уровень экономического роста
Регион	Характеристика трудоспособного населения, уровень зарплаты, структура экономики, динамика экономического развития, услуги, уровень жизни в регионе
Город, населенный пункт	Достигаемость транспортом (воздушный транспорт, железная дорога, автомобильный транспорт); количество и качество трудоспособного населения, дополнительная инфраструктура (университеты, исследовательские центры); локальная экономическая политика, уровень жизни
Земельный участок	Близлежащая инфраструктура, размер, цена, состояние окружающей среды

Благодаря высокой доле работоспособного населения Ингольштадт относится к городам с большой численностью молодого населения в сравнении с такими городами Баварии, как Регенсбург, Эрланген, Фюрт, Вюрцбург. В Ингольштадте, по сравнению с названными городами, гораздо больше населения моложе 18 лет. Группа людей пенсионного возраста (65 лет и старше) составляет всего 17,1%, что значительно меньше, чем в Регенсбурге, Эрлангене и Вюрцбурге.

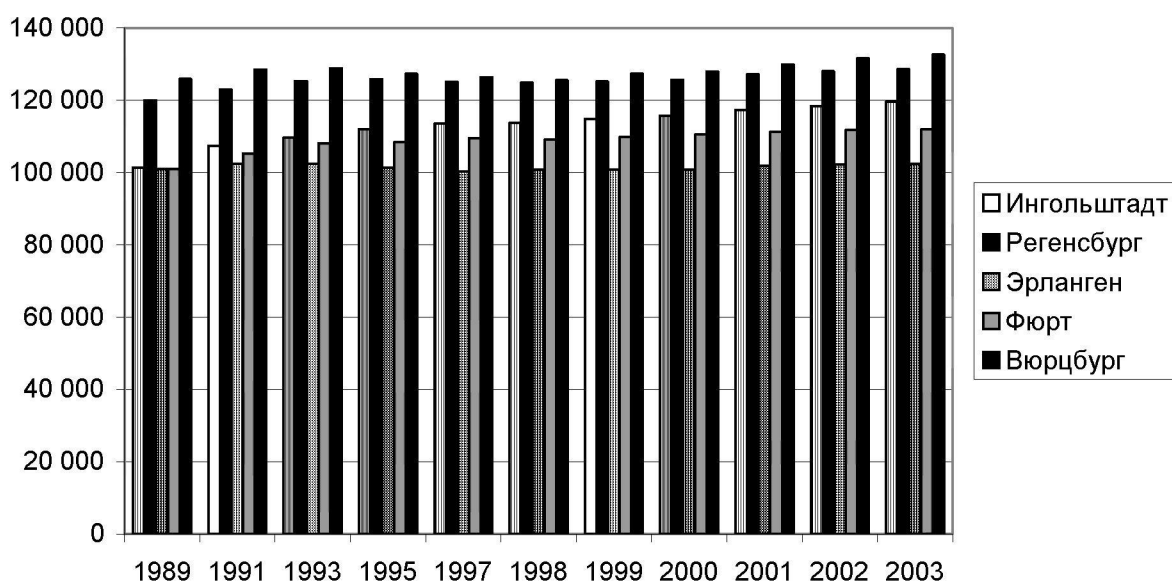


Рис. 4. Рост населения в городах Баварии, тыс. человек [19]

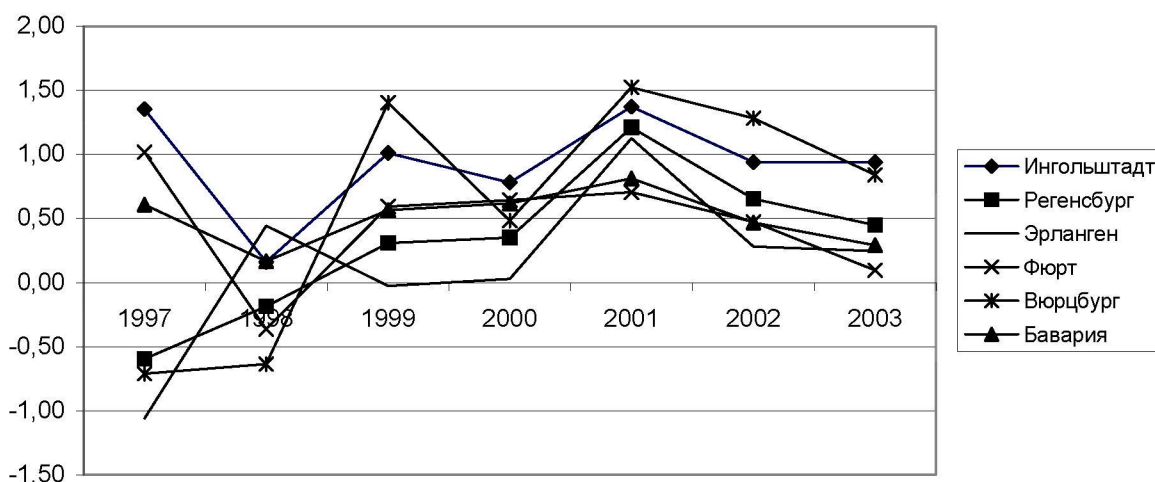


Рис. 5. Прирост населения в городах Баварии, % к предыдущему году*

В Ингольштадте большая доля домов на одну семью (41%). На дома, в которых находятся три и более квартир, приходится 43% всех жилых площадей города. В Регенсбурге – это 69%, Эрлангене – 59%, Фюрте – 66%, Вюрцбурге – 65% (см. рис. 7). Но что интересно, Ингольштадт, обладая низкой покупательной способностью на одного человека (см. табл. 5.), отличается высоким уровнем цен на жилье**. Это объясняется тем, что люди, работающие на Audi и его предприятиях-поставщиках, как правило,

* Рассчитано авторами по данным: Stadt Ingolstadt, Hauptamt-Stadtentwicklung und Statistik (2004), Statistisches Jahrbuch Stadt Ingolstadt 2003.

** Самые высокие цены в Эрлангене.

снимают в городе временное жильё, проводя все выходные в других населенных пунктах и именно там делая все дорогостоящие покупки.

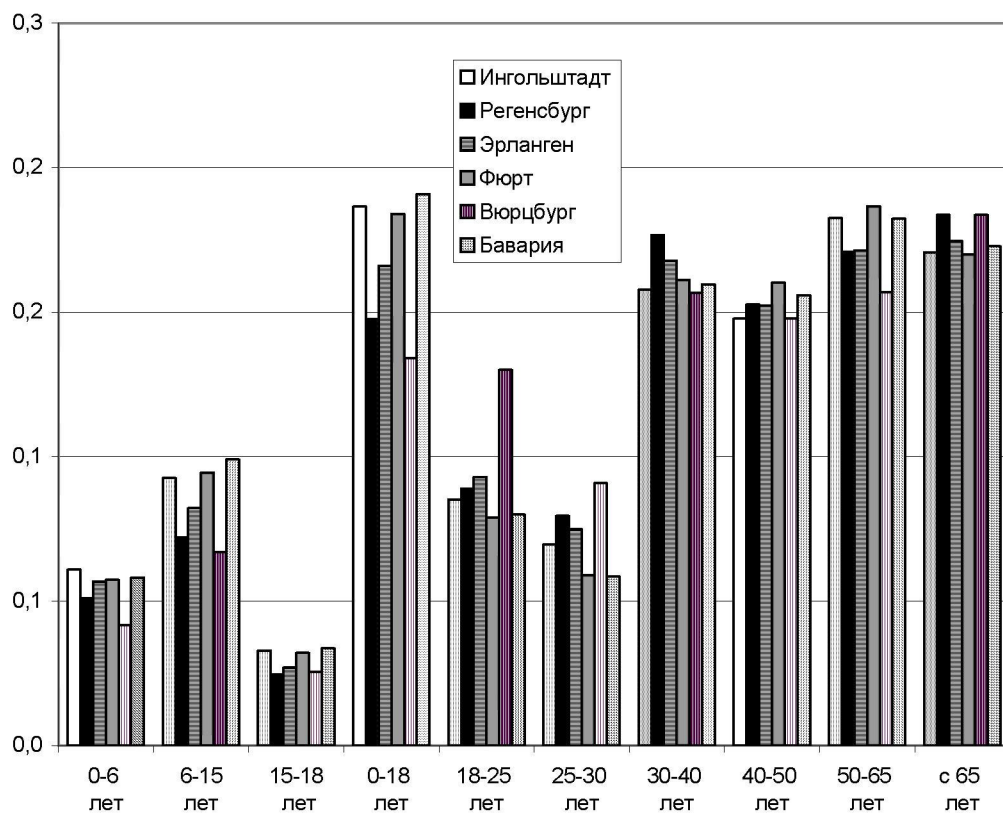


Рис. 6. Возрастная структура населения городов Баварии, доля [19]

Таблица 5

Покупательная способность населения в Германии [11]

Город	Население на 01.01.2004, чел.	Покупательная способность, 2004г.	Население, прогноз 2005 г., чел.	Доходы, прогноз, 2005 г., ед.	Покупательная способность, 2005г.		
		Индекс D = 100			в Mio. Euro	Euro на чел.	Индекс D = 100
Ингольштадт	119.528	106,2	120.804	64.168	2.237,5	18.522	105,9
Регенсбург	128.604	109,5	129.339	68.055	2.472,1	19.114	109,2
Эрланген	102.449	120,8	102.860	52.387	2.168,7	21.084	120,5
Фюрт	111.892	109,9	112.127	57.069	2.155,0	19.219	109,8
Вюрцбург	132.687	106,6	134.025	71.874	2.489,0	18.571	106,1

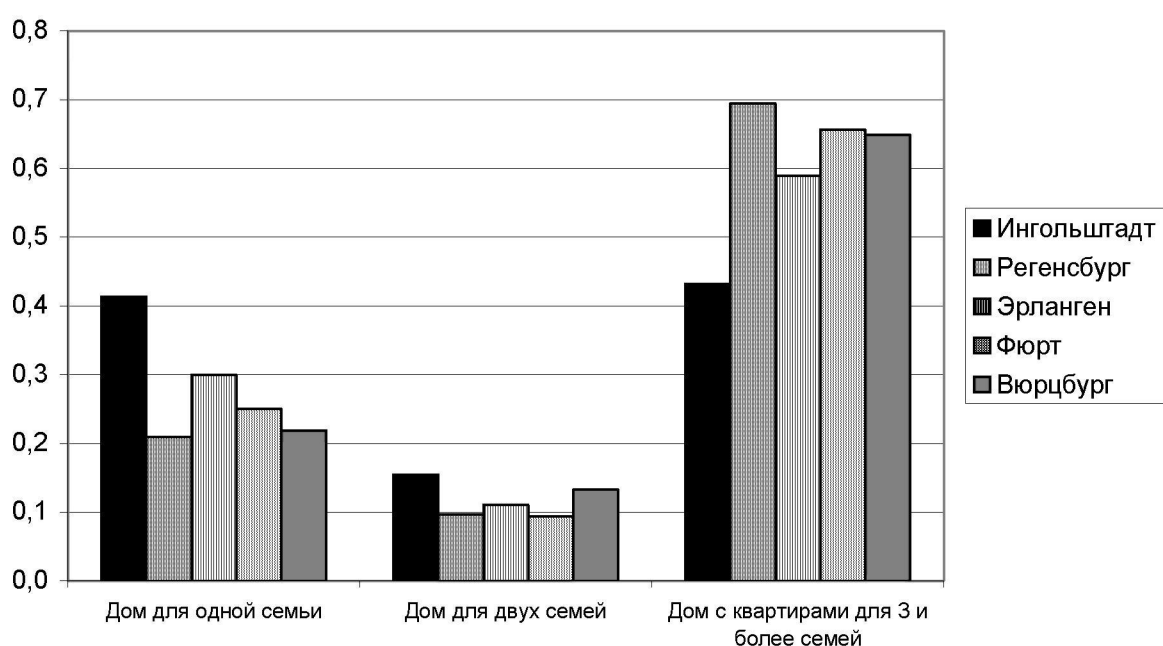


Рис. 7. Типы жилья в городах Баварии, доля [18, 19]

Таблица 6

Ежемесячная квартплата в € за м² жилой площади в трехкомнатной квартире общей площадью 70м² [18, 19]

Город	Постройка дома до 1948г.			Постройка дома после 01.01.1949			Дом годичной постройки	
	обычное жилье	жилье средней комфортности	жилье повышенной комфортности	обычное жилье	жилье средней комфортности	жилье повышенной комфортности	жилье средней комфортности	жилье повышенной комфортности
Ингольштадт	4,9	5,7	6,55	5,05	6,10	6,55	7,0	7,50
Фюрт	2,76	4,58	5,93	3,55	4,78	5,88	6,05	7,10
Регенсбург	3,5	4,6	5,55	4,3	5,2	6,23	6,55	7,15
Эрланген	4,94	5,66	7,29	5,39	6,23	7,4	6,86	8,0
Вюрцбург	4,15	5,4	6,07	5,04	5,90	6,44	6,52	7,42

Подводя итоги, необходимо отметить тот факт, что проблема привлекательности отдельно взятых населенных пунктов решается не только на уровне администраций городов, но и на уровне региональных правительств. Так, Ингольштадту в ближайшее время удастся повысить свою привлекательность как штандорта для предприятий и места расположения жилья. Город выиграл конкурс по прокладке через его территорию линий скоростной железной дороги (ICE). Администрации Ингольштадта также удалось увеличить площадь потенциальной застройки жилыми домами, рассчитанными на

одну семью, чего нельзя сказать о других баварских городах, упомянутых в статье. При известном дефиците земли факт приобретения участка для застройки является основополагающим фактором для принятия решения о переезде.

ЛИТЕРАТУРА

1. Bauer-Wolf S., Roth M., Baumfeld L., Riesenfelder A. Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale. Wien, 2003. 96 S.: www.lrsocialresearch.at/pdf/Endbericht-Motivstudie-Wien_2003-03-13.pdf.
2. Bucher H., Heins F. Altersselektivität der Wanderungen. In: Institut für Länderkunde (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verl., 2001. S. 120 – 123.
3. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik: Datenreport, Bonn, 2003. S. 216.: www.bmfj.de/kategorien/aktuelles.
4. Conradi P., Zöpel C. Wohnen in Deutschland, Hamburg: Hoffmann und Campe Verl., 1994. 335 S.
5. Deutsche Bank Research. Migration in Deutschland: Umverteilung einer schrumpfenden Bevölkerung, 25.April 2003, Nr. 263: www.demotrans.de/documents/DBR_Migration_Deutschland.pdf.
6. Deutschland in Zahlen. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft, 2005. 162 S.
7. Hamm B. Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortauswahl. Schriftenreihe Wohnungswesen, Bern: Eidgen. Dr.-Sachen- und Materialzentrale, 1980. 88 S.
8. Heuer H., Kühne-Büning L., Nordalm V., Drevermann M. Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verl., 1985. 592 S.
9. Horx M. Die Zukunftstrends unserer Gesellschaft: www.yukunftsinstitut.de.
10. Johaentges A. Das Dorf als Wohnstandort – Eine Analyse von Wanderungsbewegungen in ländliche Räume, Bonn: Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V., 1996. 199 S.
11. Kaufkraft 2005 in Deutschland: Stadt- und Landkreise – wichtigste Variablen, MB-Research Internationale Markdaten: www.mb-research.de.
12. Krämer-Badoni T. Zeiten und Qualität der Stadt – Ein neues Thema erobert die Hitliste// Mückenberger U. (Hrsg.), Zeiten der Stadt. Reflexionen und Materialien zu einem neuen gesellschaftlichen Gestaltungsfeld, Bremen: Edition Temmen Verl., 1998. S. 88 – 96.
13. Lichtenberger E. Stadtgeographie. Band 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. 3. neu bearb. und erw. Aufl., Stuttgart; Leipzig: B.G.Teubner Verl., 1998. 366 S.
14. Maier G., Tödling F. Regional- und Stadtökonomik 1: Standorttheorie und Raumstruktur; Dritte, aktualisierte Auflage, Springers Kurzlehrbücher der Wirtschaftswissenschaften, Wien, New York: Springer Verl., 2001. 199 S.
15. Maly U. Wirtschaft und Umwelt in der Stadtentwicklungspolitik, Wiesbaden: Deutscher Universitäts Verlag, 1991. 392 S.
16. Moeckel R., Osterhage F. Stadt-Umplanung-Wanderung und Finanzkrise der Städte. Ein Modell zur Simulation der Wohnstandortwahl und der fiskalischen Auswirkungen, Dortmund: Institut für Raumplanung Universität Dortmund Fakultät Raumplanung, 2003. 217 S.

17. Spellenberg A. Lebensstilspezifische Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse: Vortrag beim Innovationsforum Wohnungsbau an der Universität Karlsruhe, 2003, www.ifw.uni-karlsruhe.de/vortrag/main_v.htm.

18. Stadt Ingolstadt, Hauptamt-Stadtentwicklung und Statistik. Informationen aus der Statistik: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ingolstadt. Entwicklung, Prognose, Ursachen, 2003, www.statistik-ingolstadt.de/dateien/0002-bevoelkerungsentwicklung.pdf.

19. Stadt Ingolstadt, Hauptamt-Stadtentwicklung und Statistik. Statistisches Jahrbuch Stadt Ingolstadt 2003, Ingolstadt, 2004. 197 S.