

Jochen Gieck

Umzugsmotive und Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung

Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006

Für die kommunale Politik und die planende Verwaltung sowie die Akteure auf dem Wohnungsmarkt ist es von Interesse zu wissen, warum die Einwohner umziehen und wohin sie ziehen möchten. Suchen die Bürger ihre neue Wohnung innerhalb der Stadt oder planen sie einen Wegzug? Und, falls Bürger sich gedanklich damit befassen die Stadt zu verlassen: Welche Gründe führen zu einem Fortzug?

Im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung 2006 wurden die Stuttgarter Haushalte zu einem möglichen Umzug, ihrem Umzugsziel, den Umzugsmotiven sowie den Ansprüchen an die neue Wohnung bzw. an das zukünftige Wohnumfeld befragt. In der folgenden Untersuchung werden nur die Haushalte näher untersucht, die einen Umzugswunsch angaben. Das Umzugsverhalten wird in erster Linie vor dem Hintergrund des Alters beziehungsweise der Lebensphasen – repräsentiert durch die verschiedenen Haushaltstypen – sowie der Staatsangehörigkeit betrachtet. Ergänzend werden einzelne Umzugsmotive räumlich untersucht.

Umzugswunsch

Den Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung 2006 zufolge, trägt sich jeder dritte Haushalt (34 %) in Stuttgart mit dem Gedanken, die Wohnung zu wechseln. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern. Während sich insgesamt nur 11 Prozent der Eigentümer mit einem möglichen Umzug befassen, denken 43 Prozent der Mieter über einen Umzug nach (vgl. Tabelle 1). Diese stark unterschiedliche Umzugsbereitschaft von Mietern und Eigentümern ist auch ein Ergebnis der Wohneigentumsbildung. Da Eigentümer häufig bereits eine ihren Wohnwünschen entsprechende Wohnung gefunden haben, ist der Wunsch nach einer Veränderung der eigenen Wohnsituation deutlich geringer. Der Wohnungssuchprozess endet in Deutschland – im Gegensatz zum anglo-amerikanischen Raum – häufig mit dem Erwerb der ersten Immobilie.

Dazu kommt, dass die Bildung von Eigentum in Deutschland im internationalen Vergleich relativ spät erfolgt¹. Dies zeigt sich in der Altersstruktur der Haushaltsvorstände. So sind – bezogen auf das Alter der jeweiligen Haushaltsvorstände – Eigentümerhaushalte im Schnitt 13 Jahre älter als Mieterhaushalte und somit auch in einer späteren (und damit tendenziell weniger mobilen) Lebensphase. Der Erwerb einer Immobilie bindet den Käufer und macht ihn sozusagen selbst „immobil“, zumindest bindet selbst genutztes Wohneigentum den Eigentümer deutlich stärker an den Wohnort als an eine Mietwohnung. Der Wunsch umzuziehen und somit die Umzugswahrscheinlichkeit ist bei Eigentümerhaushalten im Vergleich zu Mieterhaushalten daher insgesamt deutlich geringer ausgeprägt.

Bei einer Differenzierung nach Haushaltstypen zeigt sich, dass junge Einpersonenhaushalte unter 30, Paare mit Kind(ern) unter 6 Jahren sowie Alleinerziehende sich besonders stark mit Umzugsgedanken tragen. Jeweils rund die Hälfte der Haushaltsvorstände dieser drei Haushaltstypen denkt aktuell über einen möglichen Umzug nach.

Auch bei ausländischen Einwohnern ist der Umzugswunsch mit 49 Prozent im Vergleich zu den Deutschen (30 %) wesentlich stärker ausgeprägt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Umzugswünsche in Stuttgart 2006 nach sozialstrukturellen Merkmalen des Haushaltsvorstands

	Umzugswunsch	
	ja	nein
	%	
Wohnstatus		
Mieter/Untermieter	43	57
Eigentümer	11	89
Haushaltstyp		
Einpersonenhaushalte bis unter 30 Jahre	49	51
Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre	46	54
Einpersonenhaushalte 60 Jahre und älter	12	88
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner unter 30 Jahre	47	53
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	31	69
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 60 Jahre und älter	10	90
Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind unter 6 Jahre	55	45
Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 6 bis unter 18 Jahre	41	59
Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 18 Jahre und älter	23	77
Alleinerziehende	53	47
Alleinstehende mit Kind 18 Jahre und älter	19	81
Staatsangehörigkeit		
Deutsch	30	70
Nicht deutsch	49	51
Insgesamt	34	66

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

Umzugsabsicht führt nicht generell zu einem Umzug

Doch die von den Haushalten angegebenen Umzugsabsichten sind nicht gleichzusetzen mit einem (zukünftig) realisierten Umzug. Ein Vergleich zwischen dem im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung geäußerten Wunsch und den in der Einwohnerstatistik erfassten tatsächlichen Umzügen zeigt deutliche Unterschiede. So wird bei weitem nicht jeder Umzugswunsch auch in die Tat umgesetzt (vgl. Abbildung 1).

2006 zogen 14 % der Einwohner Stuttgarts um

Die im Jahr 2006 in der Einwohnerstatistik dokumentierten Umzüge umfassen alle innerhalb Stuttgarts erfolgten Binnenumzüge sowie die Fortzüge aus Stuttgart. Innerhalb eines Jahres sind demnach 14 Prozent der Einwohner umgezogen. Im Vergleich dazu gaben bei der Wohnungsmarktbefragung 34 Prozent der Haushaltsvorstände an, sich Gedanken über einen Wohnungswechsel zu machen. Umgerechnet auf die Zahl der Einwohner entspricht dies rund 36 Prozent aller Einwohner, da Haushaltsvorstände größerer Haushalte häufiger einen Umzugswunsch geäußert haben.

Jüngere Befragte denken häufiger über einen Umzug nach

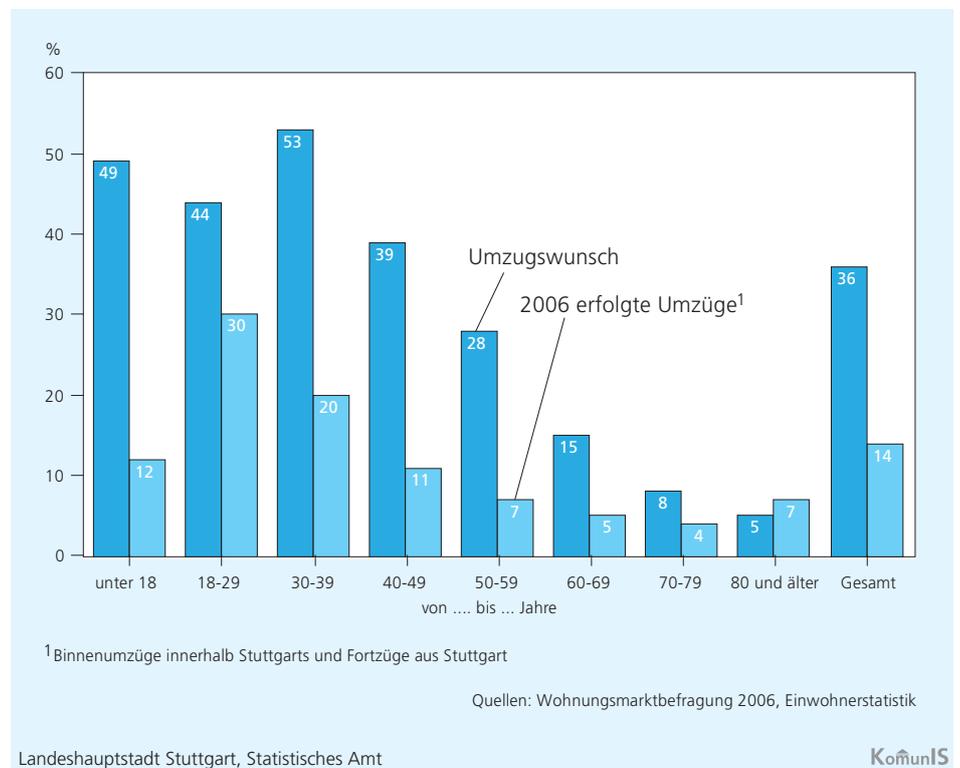
Eine Gegenüberstellung der Umzugsabsichten mit den realisierten Umzügen nach Altersklassen lässt Folgendes erkennen: In erster Linie befassen sich jüngere Einwohner mit einem Umzug. Das stärkste Interesse an einem möglichen Umzug zeigen dabei die 30- bis 39-Jährigen (vgl. Abbildung 1). Mehr als jeder Zweite in dieser Altersgruppe denkt über einen Umzug nach und jeder Fünfte ist 2006 tatsächlich umgezogen. Auch die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen möchte überdurchschnittlich häufig umziehen (44 %). Hier wirken verschiedene, sich teilweise überlagernde Faktoren wie Auszug aus dem Elternhaus, Wohnortwechsel durch Ausbildung und Stu-

dium, Zusammenziehen mit einem Partner oder der arbeitsplatzbedingte Umzug mobilitätsfördernd. Bei den für das vergangene Jahr statistisch erfassten Umzügen stellen die 18- bis 29-Jährigen die mit Abstand mobilste Gruppe dar. So zogen 30 Prozent der „jungen Erwachsenen“ innerhalb des letzten Jahres um.

Umzugswunsch wird mit zunehmendem Alter geringer

Von den 40- bis 49-Jährigen denken 39 Prozent über einen Umzug nach, allerdings wird in dieser Altersgruppe ein Umzug seltener realisiert. Denn nur 11 Prozent der Haushalte dieser Altersgruppe zogen 2006 um. Ab einem Alter von 50 Jahren erreicht die Umzugsbereitschaft nur noch unterdurchschnittliche Werte. Mit zunehmendem Alter verstärkt sich die Neigung, im vertrauten Umfeld zu bleiben, weiter, und damit einhergehend wird der Wunsch umzuziehen immer geringer. Jedoch wird bei den über 80-Jährigen ein Umzug weniger aus einem bewussten Wunsch heraus geplant, sondern aus gesundheitlichen Gründen notwendig. Somit ist diese Altersgruppe die einzige, in der mehr (unfreiwillige) Umzüge realisiert werden als von den Betroffenen gewünscht (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Vergleich Umzugswünsche und 2006 erfolgte Umzüge in Stuttgart nach Alter der betroffenen Personen



208

Paare mit Kindern unter 6 Jahren möchten überdurchschnittlich häufig umziehen

Paare mit Kindern unter 18 Jahren und dabei speziell Paare mit Kindern unter sechs Jahren (Umzugswunsch 55 %) möchten überdurchschnittlich häufig umziehen. Damit sind indirekt auch Kinder unter 18 Jahren von den Umzugswünschen der eigenen Eltern betroffen. Würden alle Umzugswünsche verwirklicht, so würde fast jedes zweite Kind unter 18 Jahren umziehen. Laut Einwohnerstatistik zogen 2006 jedoch nur 12 Prozent der Kinder und Jugendlichen mit ihren Eltern um.

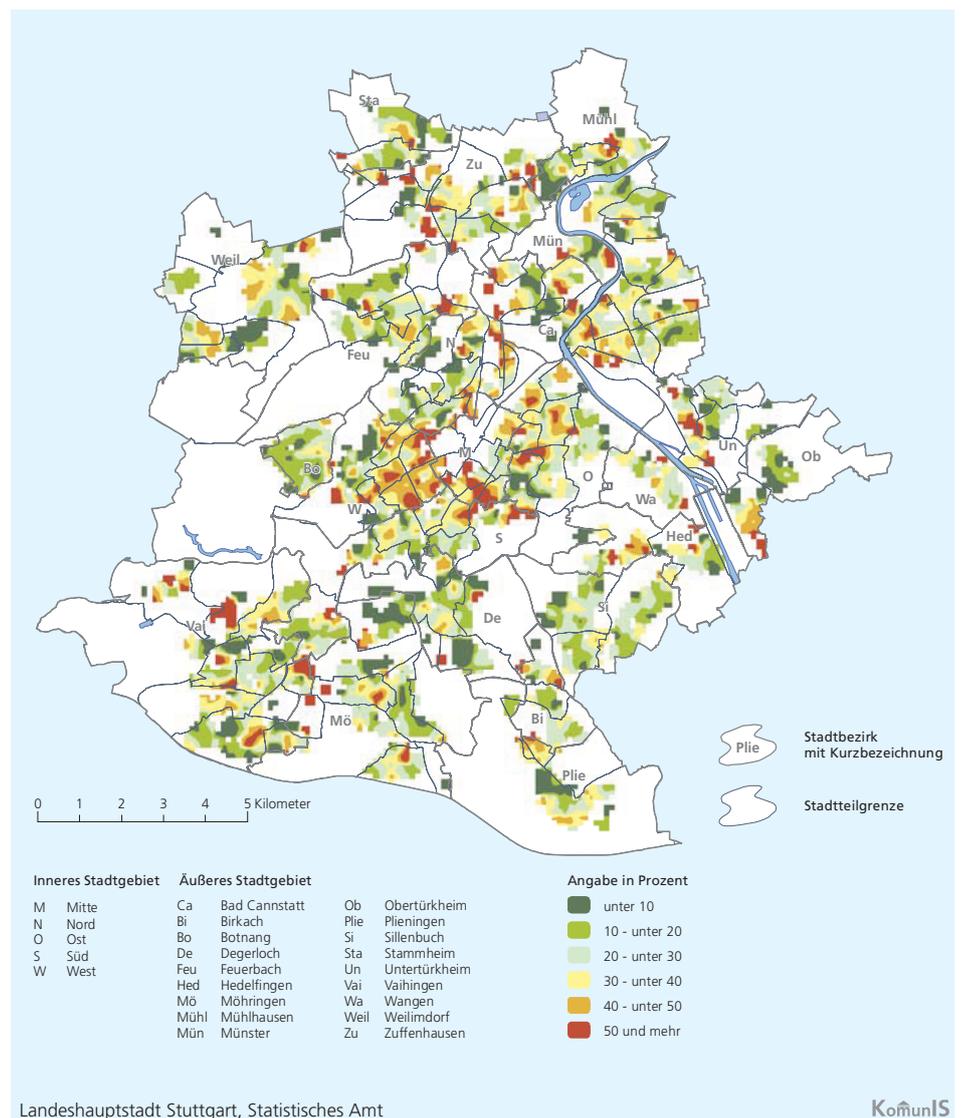
Der Vergleich zwischen den Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung und der Einwohnerstatistik zeigt damit deutlich, dass bei weitem nicht alle (theoretisch) geäußerten Umzugsabsichten tatsächlich zu einem Umzug führen. Zudem ist das Umzugsverhalten stark altersabhängig. Umzüge werden von der Gruppe der 18- bis 29-Jährigen – nicht zuletzt aufgrund der Notwendigkeit durch die äußeren Umstände (ausbildungs- oder arbeitsplatzbedingte Wohnortwechsel, Auszug aus dem Elternhaus, Zusammenziehen mit einem Partner etc.) – ohne lange Vorlaufzeit vollzogen. Für Paare mit Kindern hingegen ist ein Umzug mit einem höheren Aufwand verbunden (z. B. Kindergartenplatz, Schulwechsel etc.) und bedarf daher einer längeren Planungsphase² oder der Umzugsplan wird dann doch nicht umgesetzt.

Umzugswunsch wird häufig geäußert in den inneren Stadtbezirken, in Bad Cannstatt und in der Nähe von Durchgangsstraßen

In Karte 1 werden die Anteile der befragten Haushalte mit Umzugswunsch für das Stuttgarter Stadtgebiet räumlich dargestellt³. Ein besonders hoher Anteil an Befragten mit Umzugswunsch lässt sich vor allem in den inneren Stadtbezirken und in großen Teilen Bad Cannstatts sowie in Wohngebieten, die in unmittelbarer Nähe zu Durchgangsstraßen liegen (z. B. in Feuerbach, Zuffenhausen, Unter- und Obertürkheim), erkennen. Daneben fallen mehrere Wohngebiete in Universitätsnähe in Vaihingen (Pfaffenwald) und im Umfeld der Universität Hohenheim (Chausseefeld/Steckfeld) mit ebenfalls vergleichsweise hoher Umzugsbereitschaft auf. Es handelt sich hierbei jedoch nicht generell um Problemgebiete, die einer stärkeren Beachtung seitens der Stadtplanung bedürfen. Vielmehr verdeutlicht Karte 1 die unterschiedliche Mobilität in den einzelnen Wohngebieten, die indirekt wiederum den Mieteranteil innerhalb Stuttgarts nachzeichnet. Denn von Eigentümern geprägte Wohnlagen beziehungsweise Gebiete mit eher aufgelockerter Bebauung wie zum Beispiel Uhlbach, Rohr, Luginsland, Stammheim-Süd oder der westliche Teil Botnangs zeichnen sich durch eine unterdurchschnittliche Umzugsneigung aus.

Da – wie bereits beschrieben – die Umzugsneigung auch stark altersabhängig ist, spiegeln sich in Karte 1 somit auch die soziodemografischen Unterschiede innerhalb Stuttgarts wider (vgl. Inge Heilweck-Backes, Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2007, S. 219 - 221).

Karte 1: Umzugswunsch der Haushaltsvorstände in Stuttgart 2006



Umzugsziel

Knapp die Hälfte (48 %) der Haushaltsvorstände mit Umzugsabsicht möchte auch nach einem Umzug in Stuttgart bleiben. Dagegen planen rund 41 Prozent einen Fortzug ins Stuttgarter Umland oder sogar noch weiter weg. 11 Prozent sind unentschlossen beziehungsweise haben keine eindeutige Präferenz beim Umzugsziel. Für diese Personen ist sowohl ein Umzug innerhalb der Stadt als auch ein Fortzug aus Stuttgart denkbar.

40 % der Haushaltsvorstände planen im Fall eines Umzugs einen Fortzug aus Stuttgart

Insgesamt gesehen können sich damit knapp 60 Prozent der Haushaltsvorstände mit Umzugswunsch vorstellen, weiterhin in Stuttgart zu wohnen. Dagegen sehen 40 Prozent ihre Zukunft – im Fall eines Umzugs – eher außerhalb des Stuttgarter Stadtgebiets.

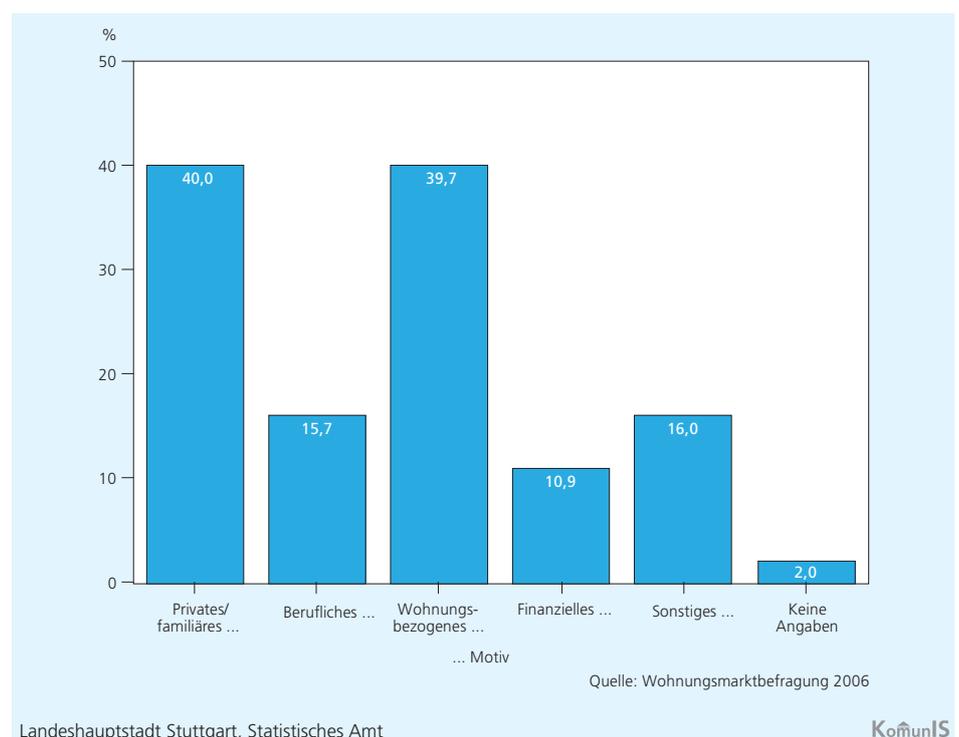
Umgangsmotive

4 Hauptumgangsmotive
- privat/familiäre Motive
- berufliche Motive
- wohnungsbezogene Motive
- finanzielle Motive

Die Umgangsmotive wurden im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung sehr detailliert mit 13 Antwortmöglichkeiten abgefragt. Zur übersichtlicheren Betrachtung werden die Umgangsmotive für die Auswertung zu den vier Hauptmotiven (private/familiäre Motive, berufliche Motive, wohnungsbezogene Motive und finanzielle Motive) zusammengefasst. Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Im Weiteren werden diese Hauptmotive in Bezug auf das Alter, das Umzugsziel und die Nationalität untersucht. Ergänzend dazu werden exemplarisch bestimmte Einzelmotive näher betrachtet.

Die Nennungen der Haushaltsvorstände konzentrieren sich vor allem auf zwei Hauptmotive. Für jeweils rund 40 Prozent der Haushalte ist ein aus der persönlichen Lebenssituation entstandener privater beziehungsweise familiärer Grund oder ein wohnungsbezogener Grund („Wunsch nach Wohneigentum“ und „Tapetenwechsel“) Anlass, über einen Umzug nachzudenken (vgl. Abbildung 2). Knapp 16 Prozent der Haushalte sind aus beruflichen Gründen („Arbeitsplatzwechsel/berufliche Veränderung/Reduzierung der Pendelzeit“ und „Ausbildung/Studium“) auf der Suche nach einer neuen Wohnung. 11 Prozent der Haushalte geben ein finanzielles Motiv als Umzug auslösend an.

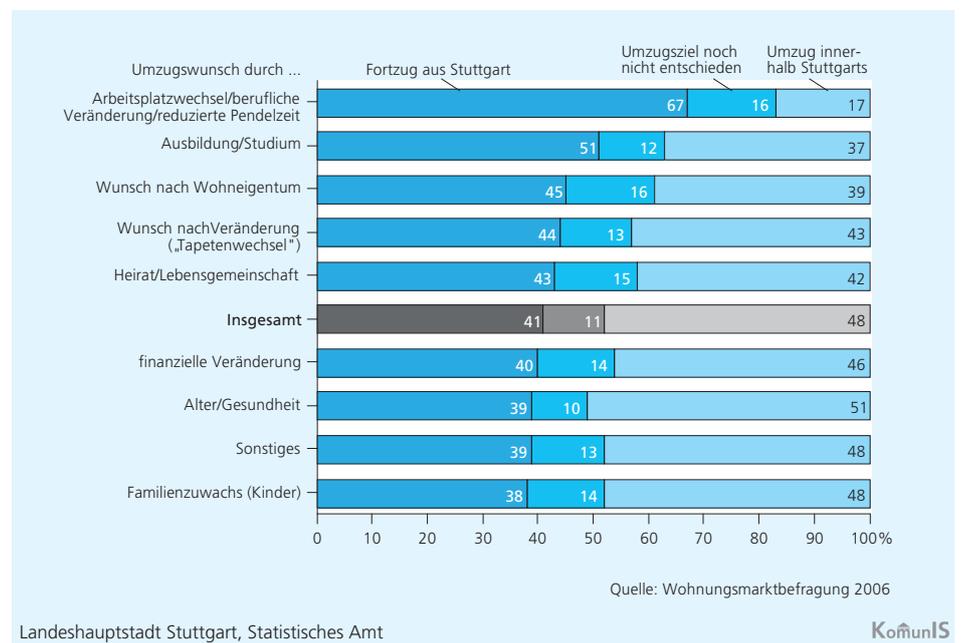
Abbildung 2: Zusammengefasste Umgangsmotive der Haushalte in Stuttgart 2006 (Mehrfachnennungen möglich)



Berufliche Motive führen häufig zu Fortzug aus Stuttgart

Doch wie eingangs erwähnt, ist es wichtig zu wissen, welche Motive besonders häufig zu einem Fortzug aus Stuttgart führen. Hier wird deutlich, dass speziell berufliche Motive zu einem Fortzug aus Stuttgart führen. Während sich insgesamt rund 41 Prozent der umzugswilligen Haushalte eher außerhalb Stuttgarts orientieren, führen sowohl ein Arbeitsplatzwechsel (67 %) als auch ein Ausbildungs- oder Studienplatz (51 %) verstärkt zu einer Neuorientierung außerhalb Stuttgarts (vgl. Abbildung 3). Aber auch Bürger, die Eigentum erwerben möchten, suchen dieses etwas häufiger (45 %) außerhalb der Landeshauptstadt. Interessanterweise führt gerade die Vergrößerung der Familie nicht zu einem verstärkten Abwanderungswunsch, denn Haushalte, die dieses Umzugsmotiv angeben, suchen sogar etwas seltener eine neue Wohnung außerhalb Stuttgarts (38 zu 41 % für alle umzugswilligen Haushalte). Die Entscheidung für eine größere Wohnung – und damit unter Umständen gegen Stuttgart – fällt offenbar bereits im Zuge der Familienplanung.

Abbildung 3: Umzugsmotive (Auswahl) der Haushaltsvorstände in Stuttgart 2006 nach Umzugsziel

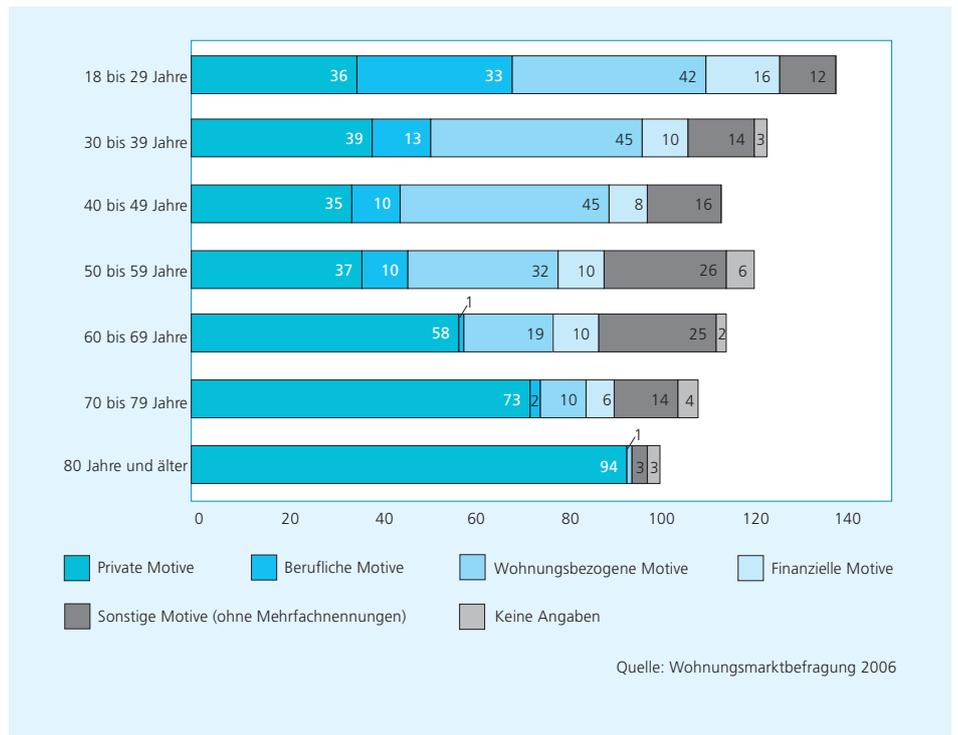


Zahl der genannten Umzugsmotive altersabhängig

Weiter unterteilt nach Altersklassen zeigt sich eine Abhängigkeit zwischen dem Alter der befragten Haushaltsvorstände und der Zahl der Umzugsmotive. Mit zunehmendem Alter werden immer weniger Umzugsmotive genannt (vgl. Abbildung 4).

Berufliche Motive (Arbeitsplatzwechsel und Ausbildung/Studium) werden in erster Linie von jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 29 Jahren genannt. Auch bei den wohnungsbezogenen Gründen liegt die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen mit 42 Prozent im Vordergrund. Mit 45 Prozent nennen allerdings Haushaltsvorstände im Alter zwischen 30 und 49 Jahren noch etwas häufiger wohnungsbezogene Gründe als Umzugsmotiv. Dies lässt sich mit Sicherheit auch auf die Eigentumbildung zurückführen, die verstärkt in diesem Lebensabschnitt vorgenommen wird (s. a. Inge Heilweck-Backes, Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2007, S. 128 ff.). Bei älteren Haushaltsvorständen nimmt indessen die Bedeutung wohnungsbezogener Gründe als Umzugsmotiv immer mehr ab. Aufgrund der konsolidierten Lebenssituation und dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben dominieren ab einem Alter von 60 Jahren zunehmend private Gründe. So werden von Befragten, die 80 Jahre und älter sind, fast ausschließlich private beziehungsweise familiäre Gründe als Umzugsmotiv genannt.

Finanzielle Motive betreffen in stärkerem Maße die 18- bis 29-Jährigen, die gleichzeitig häufiger in den unteren Einkommensgruppen zu finden sind, weil diese Altersgruppe durch Auszubildende, Studenten und Berufsanfänger geprägt wird.



Familiäre Gründe als Umzugsmotiv bei ausländischen Befragten wichtig

Alter oder Gesundheit entscheidend für Umzüge ab einem Alter von 80 Jahren

Gebäudetyp spielt für 55 % der Haushalte bei Wohnungssuche keine Rolle

Beim Vergleich zwischen deutschen und ausländischen Haushalten wird ersichtlich, dass ausländische Haushaltsvorstände deutlich weniger wohnungsbezogene Motive als Umzugsgrund äußern. Neben einem schwächeren Wunsch nach Wohneigentum resultiert dies vor allem aus dem wesentlich geringeren Wunsch nach Veränderung („Tapetenwechsel“), den nur 19 Prozent der ausländischen Haushalte im Vergleich zu immerhin 30 Prozent der deutschen Haushalte beabsichtigen. Eine größere Rolle für ausländische Haushalte spielen hingegen familiäre Gründe und hier insbesondere die Vergrößerung der Familie („Familienzuwachs“), die von 27 Prozent der ausländischen Haushaltsvorstände – und damit im Vergleich zu deutschen Haushalten (14 %) fast doppelt so häufig als Umzugsmotiv genannt wird. Dies resultiert unter anderem auch aus dem Alter der ausländischen Haushaltsvorstände, die im Schnitt sechs Jahre jünger sind als deutsche Haushaltsvorstände.

Werden die genannten Hauptmotive differenzierter betrachtet, so spiegeln sich gerade in den privaten und familiären Gründen die unterschiedlichen Lebensphasen und Lebenslagen wider. Während für 18- bis 29-Jährige das Zusammenziehen mit einem Partner(in) bzw. eine Heirat – also die Haushaltsgründung – im Vordergrund steht, befinden sich ältere Haushalte in der Schrumpfungsphase und Motive wie „Trennung/Scheidung“, „Auszug der Kinder“ (aus der elterlichen Wohnung) sowie die Kategorie „Alter/Gesundheit“ spielen eine bedeutendere Rolle. Ab einem Alter von 80 Jahren werden die geplanten Umzüge fast nur noch mit dem Alter bzw. mit gesundheitlichen Problemen begründet.

Ansprüche an das zukünftige Wohngebäude

26 Prozent der Haushalte bevorzugen im Falle eines Umzugs zukünftig ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Diesen stehen rund 18 Prozent gegenüber, die eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus suchen. Für mehr als die Hälfte der Haushalte (55 %) spielt der Gebäudetyp bei der Wohnungssuche keine Rolle. Dies könnte auch ein Zeichen für einen immer noch eher „engen“ Wohnungsmarkt in Stuttgart sein, der für spezielle Wünsche weniger Raum lässt. Die eigenen Ansprüche werden dem Machbaren angepasst und nicht allein der Gebäudetyp als solcher ist für Haushalte mit Umzugswunsch entscheidend.

35 % der Haushalte, die außerhalb Stuttgarts suchen, wünschen sich ein Ein- oder Zweifamilienhaus

Unter Berücksichtigung des Umzugsziels lässt sich eine deutlich stärkere Neigung zum Ein- oder Zweifamilienhaus bei Haushaltsvorständen erkennen, die sich mit dem Gedanken tragen, Stuttgart zu verlassen. Rund 20 Prozent der Umzugswilligen, die in Stuttgart bleiben möchten, tendieren zum Ein- oder Zweifamilienhaus. Wenn aber eine Wohnung außerhalb Stuttgarts gesucht wird, dann wünschen sich 35 Prozent der Haushaltsvorstände zukünftig in einem Ein- oder Zweifamilienfamilienhaus zu wohnen. Dennoch spielt die Gebäudegröße auch bei dieser Gruppe für die Hälfte der Haushaltsvorstände keine Rolle.

Bei einer Unterscheidung nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass überdurchschnittlich viele Paare mit Kind(ern) unter sechs Jahren (44 %), Paare mit Kindern unter 18 Jahren (35 %) und Paare zwischen 30 und 60 Jahren ohne Kinder (34 %) nach einem Ein- oder Zweifamilienhaus suchen. Doch auch hier gilt, dass für jeweils rund die Hälfte dieser Haushalte die Gebäudegröße nicht entscheidend ist. Konkreter scheinen vielmehr die Ansprüche an die Wohnung selbst zu sein.

Ansprüche an die zukünftige Wohnung

Größere Wohnung, bessere Ausstattung der Wohnung und ein Garten werden gesucht

Um den Aufwand eines Umzugs in Kauf zu nehmen, verspricht sich der Umziehende bei einer Kosten-Nutzen-Abwägung einen Vorteil aus der Veränderung. Das heißt, er möchte – bezogen auf seine persönliche Situation – in eine für ihn beziehungsweise seinen Haushalt passendere Wohnung umziehen. Dies bedeutet häufig eine (gewünschte) Komfortverbesserung (vgl. Abbildung 5). Dabei werden in erster Linie eine größere Wohnung (57 %), eine bessere Ausstattung (54 %) und ein Garten (44 %) angestrebt. Aber auch eine Kostenreduzierung wünschen sich 35 Prozent der umzugsbereiten Haushaltsvorstände.

Bezogen auf das Umzugsziel fällt speziell die Gruppe der Haushaltsvorstände auf, die zwar umziehen möchte, aber unentschlossen ist, ob ein Umzug innerhalb Stuttgarts, ins Umland oder noch weiter weg realisiert werden soll. Diese Haushalte legen Wert auf eine größere Wohnung mit Garten und wünschen sich überdurchschnittlich häufig (27 % im Vergleich zu 17 % für alle umzugsbereiten Haushalte), dass die Wohnung in einem kindgerechteren Wohngebäude liegt (vgl. Abbildung 5). Haushaltsvorstände, die dagegen in Stuttgart bleiben wollen, haben den Garten auf ihrer Prioritätenliste etwas weiter nach hinten verlagert. Diese Bürger suchen verstärkt nach besser ausgestatteten und größeren Wohnungen.

Paare in der Gründungs- bzw. Expansionsphase suchen nach größeren Wohnungen

Differenziert nach dem Haushaltstyp überwiegen bei den Haushalten, die sich in der Gründungs- bzw. Expansionsphase befinden (Paare unter 30 ohne Kind bzw. Paare mit Kind(ern) unter sechs Jahren) eindeutig auf die zukünftige Familiensituation bezogene Wünsche. So geben 86 Prozent der Paare mit Kind(ern) unter sechs Jahren und 72 Prozent der Paare unter 30 ohne Kind den Wunsch nach einer zukünftig größeren Wohnung an (vgl. Abbildung 6). Auch der Garten als potentielle Spielfläche für die Kinder wird von zwei Dritteln beziehungsweise der Hälfte dieser beiden Haushaltstypen als wünschenswert erachtet. Und besonders auffällig erscheint die Diskrepanz beim Wunsch nach einer Wohnung in einem kindgerechteren Gebäude: Während dies insgesamt nur für 17 Prozent aller Haushalte ein Anliegen ist, wünscht sich jedes zweite Paar mit Kind(ern) unter sechs Jahren eine solche Wohnung. Auch bei Paaren unter 30 ohne Kind ist der Wunsch nach einer Wohnung in einem kindgerechteren Wohngebäude mit 25 Prozent überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die Wohnwünsche Alleinerziehender sind denen von Paaren ähnlich, die sich in der Expansionsphase befinden. Allerdings spielen für Alleinerziehende die Kosten einer zukünftigen Wohnung eine wesentlich bedeutendere Rolle, 45 Prozent wünschen sich eine preisgünstigere Wohnung.

Ausländische Haushaltsvorstände suchen günstigere Wohnungen

Zwischen Ausländern und Deutschen unterscheiden sich die Wohnwünsche bezogen auf die neue Wohnung nur wenig. Lediglich zwei Aspekte werden von ausländischen Haushalten verstärkt genannt. Sie streben wesentlich häufiger eine günstigere und eine näher am Arbeitsplatz liegende Wohnung an.

Abbildung 5: Ansprüche an die zukünftige Wohnung in Stuttgart 2006 nach Umzugszielen (Mehrfachnennungen möglich)

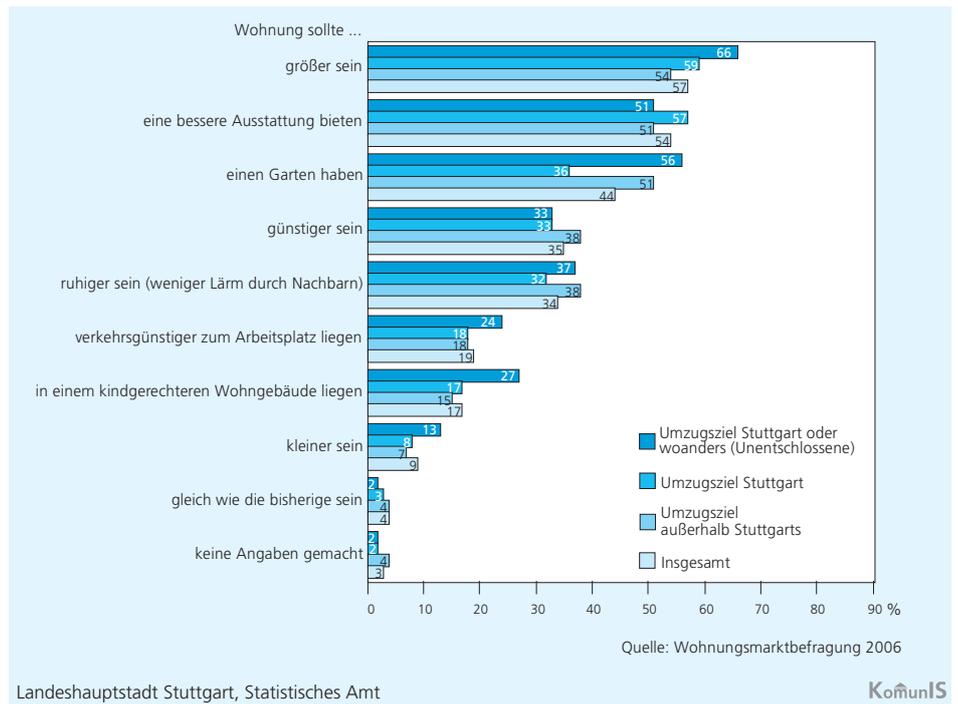
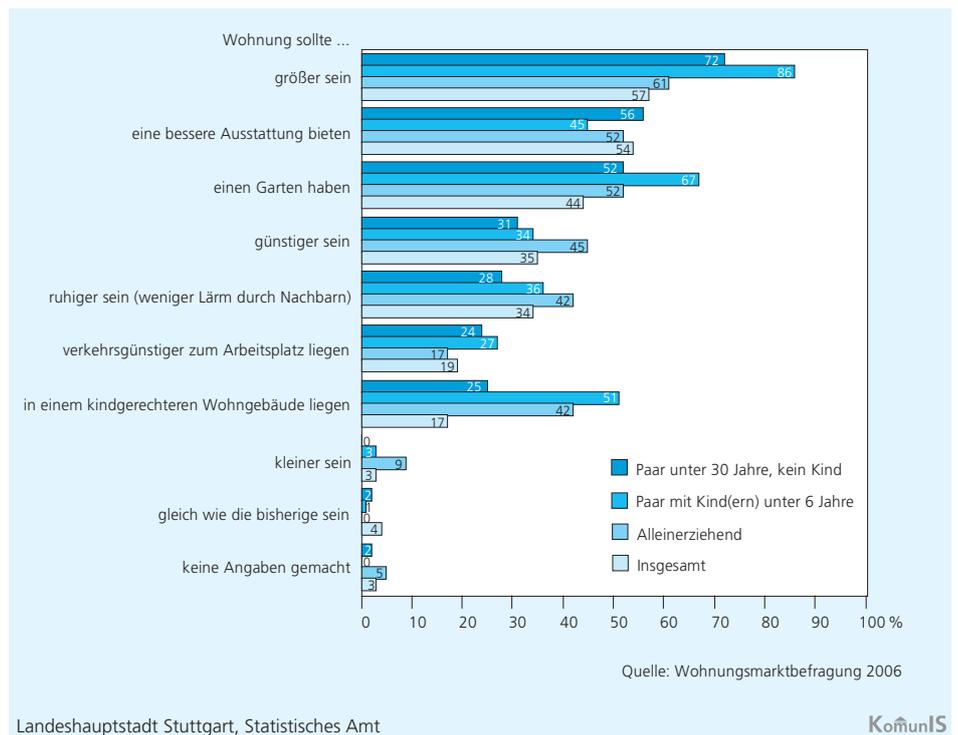


Abbildung 6: Ansprüche an die zukünftige Wohnung in Stuttgart 2006 nach ausgewählten Haushaltstypen (Mehrfachnennungen möglich)

214

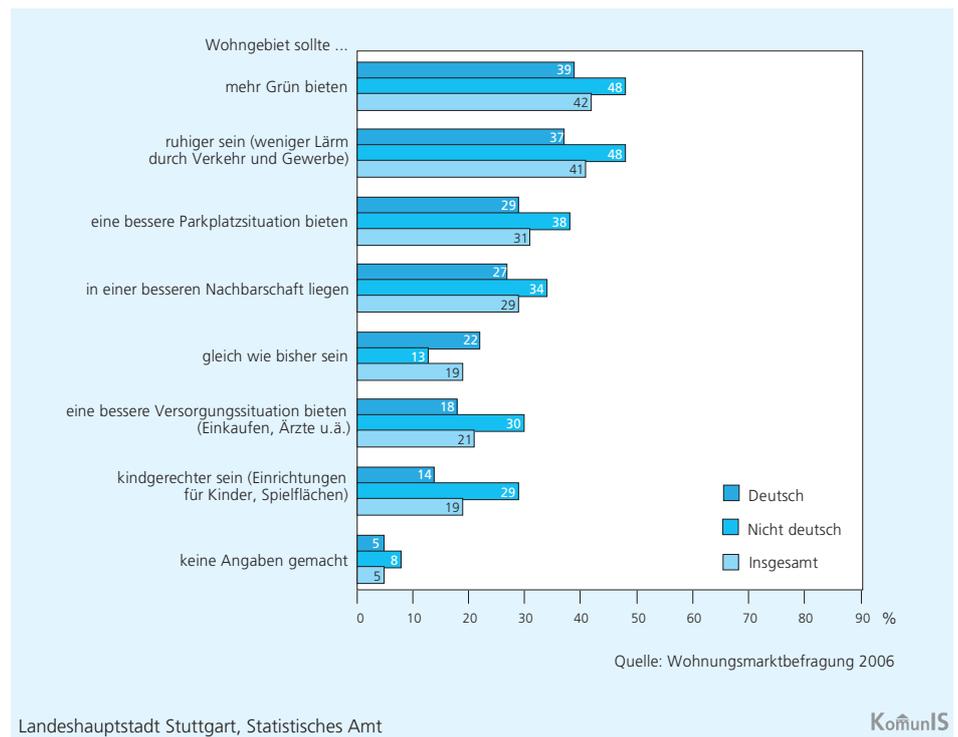


Ansprüche an das zukünftige Wohngebiet

Wohngebiet soll „mehr Grün“ bieten und ruhiger sein

Im Gegensatz zur Wohnung scheinen die Ansprüche an die neue Wohngegend bei Haushalten mit Umzugsabsichten weniger konkret zu sein. Ein besonders dominanter Wunsch für das zukünftige Wohngebiet kristallisiert sich im Rahmen der Befragung nicht heraus. Alle angebotenen Antwortmöglichkeiten werden jeweils von weniger als 50 Prozent der Haushaltsvorstände genannt (vgl. Abbildung 7). Die häufigsten Nennungen entfallen mit 42 Prozent auf „mehr Grün“ und auf „ruhiger – weniger Lärm durch Verkehr und Gewerbe“ (41 %). Dies deckt sich mit den Untersuchungsergebnissen ähnlicher Studien anderer Großstädte wie München⁴ oder Dortmund⁵.

Abbildung 7: Ansprüche an das zukünftige Wohngebiet in Stuttgart 2006 nach Staatsangehörigkeit (Mehrfachnennungen möglich)



Dass das Wohngebiet nicht der alles entscheidende Umzugsgrund ist, dokumentiert auch die Angabe „Wohngebiet sollte gleich wie bisher sein“ mit 19 Prozent Nennungen. Bei der Wohnung hingegen geben nur vier Prozent der Haushalte an, sie solle zukünftig gleich sein. Das heißt, die Wohnwünsche sind bezogen auf die Wohnung wesentlich konkreter als auf das Wohngebiet. Folglich wirkt weniger die Situation im Wohngebiet als vielmehr die Wohnung selbst Umzug auslösend.

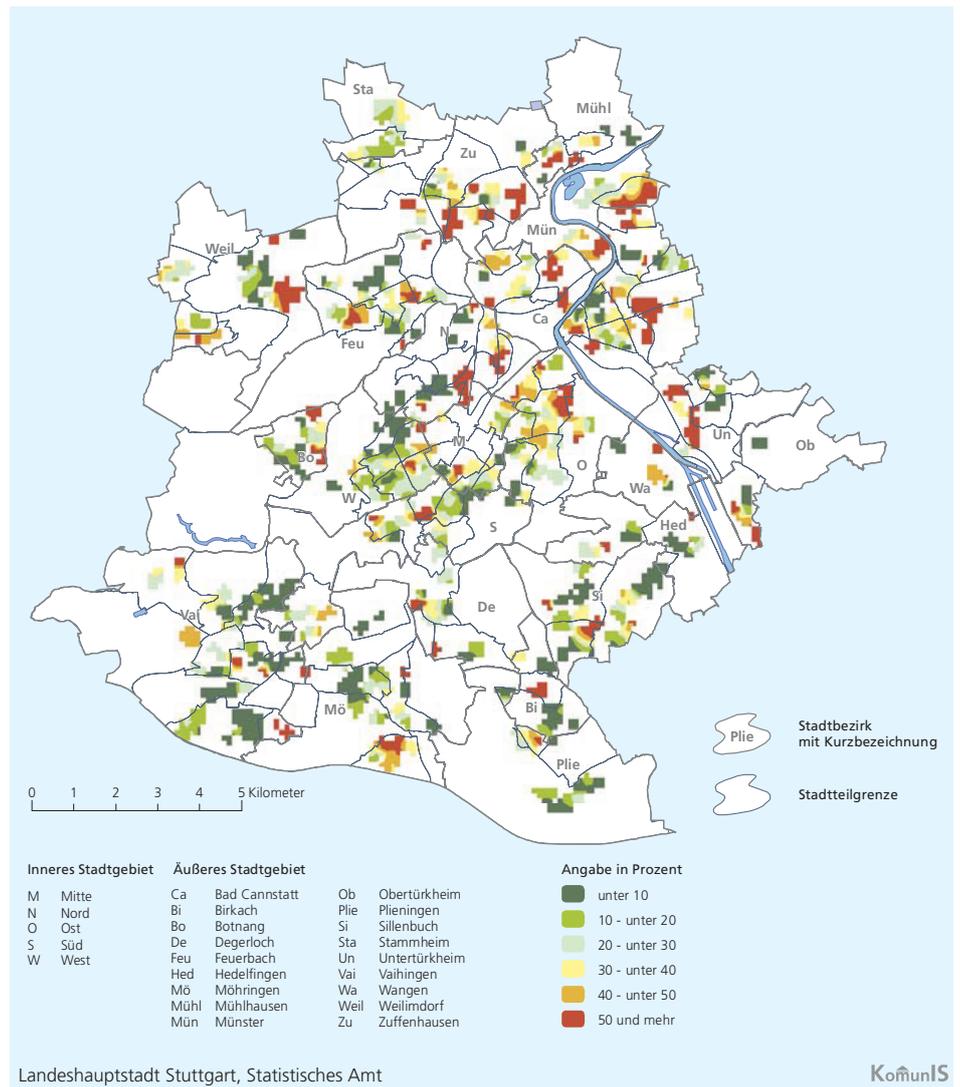
Ausländische Haushaltsvorstände wohnen im Vergleich zu deutschen häufiger in Wohngebieten, die nicht ihren Vorstellungen gerecht werden

Interessanterweise haben ausländische Haushaltsvorstände wesentlich konkretere Vorstellung bezüglich des zukünftigen Wohngebiets. Sie wünschen sich im Vergleich zu deutschen Haushaltsvorständen deutlich häufiger Verbesserungen. Dies betrifft alle vorgegebenen Kategorien. Gleichzeitig möchten ausländische Befragte – im Falle eines Umzugs – deutlich seltener in einem dem bisherigen Wohngebiet vergleichbaren Umfeld wohnen. Damit liegt der Schluss nahe, dass ausländische Haushalte häufiger als deutsche Haushalte in Wohngebieten wohnen, die nicht ihren Vorstellungen an das Wohnumfeld gerecht werden.

„Bessere Nachbarschaft“ als Indikator für Zufriedenheit mit Wohngebiet

Als Maß für die Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohngebiet wird in Karte 2 der Wunsch einer „besseren Nachbarschaft“ im künftigen Wohngebiet gewählt. Dieser Indikator verdeutlicht, in welchen Wohngebieten die Haushalte in besonderem Maß wegen nachbarschaftlichen Problemen umziehen möchten. Es kristallisieren sich dabei mehrere Gebiete innerhalb Stuttgarts heraus, in denen sich überdurchschnittlich viele Haushalte – im Fall eines Umzugs – eine „bessere Nachbarschaft“ wünschen. Häufig handelt es sich um Wohngebiete mit einem hohem Anteil an (z. T. ehemals) öffentlich geförderten Wohnungen wie zum Beispiel Fasanenhof, Lauchhau, Rot, Hallschlag, Neugereut, Pfaffenäcker in Weilimdorf und größere Teile Bad Cannstatts. Auch vergleichsweise neu errichtete Wohngebiete wie die Schemppstraße im Stadtbezirk Sillenbuch und in etwas abgeschwächter Form auch der Stadtteil Burgholzshof zählen zu diesen Gebieten. Eher selten wird der Wunsch nach einer besseren Nachbarschaft in Wohngebieten mit hohem Eigentümeranteilen genannt. Aber auch in Teilen der Innenstadt und hier speziell im Stadtbezirk West wird der Wunsch nach einer besseren Nachbarschaft seltener genannt. Bezogen auf die Gesamtstadt lässt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zu ungunsten der nördlichen Stadtbezirke erkennen.

Karte 2: Ansprüche an das zukünftige Wohngebiet: „bessere Nachbarschaft“



216

Zusammenfassung

36 % der Einwohner denken über Umzug nach – 14 % zogen 2006 um

Jeder dritte Haushalt (34 %) oder auf Einwohner umgerechnet, 36 Prozent der Einwohner, denken über einen Umzug nach. Doch der theoretische Gedanke an einen Umzug allein führt noch nicht zu dessen Realisierung. So zogen 2006 laut Einwohnerstatistik tatsächlich „nur“ rund 14 Prozent der Stuttgarter Einwohner um. Überdurchschnittlich häufig wird ein Umzug von Mietern (43 %), jungen Singles bis 30 (49 %), Paare mit Kind(ern) unter sechs Jahren (55 %), Alleinerziehenden (53 %) sowie von ausländischen Haushalten (49 %) angestrebt. Bezogen auf die verschiedenen Altersgruppen kann ein unterschiedliches Mobilitätsverhalten festgestellt werden. Während junge Erwachsene (18- bis 29-Jährige) einen Umzug relativ zügig realisieren, dauert die Planungsphase bei älteren Befragten länger beziehungsweise wird der Umzugswunsch eher wieder verworfen. Insgesamt nimmt die Umzugsneigung mit zunehmendem Alter immer weiter ab.

Hohe Umzugsbereitschaft in den inneren Stadtbezirken, in der Nähe von Durchgangsstraßen und in Universitätsnähe

Bei der räumlichen Differenzierung des Umzugswunschs fallen die inneren Stadtbezirke, Wohngebiete in der Nähe von Durchgangsstraßen sowie universitätsnahe Wohngebiete durch eine höhere Umzugsbereitschaft auf. Indirekt wird auf diese Weise auch die räumliche Verteilung zwischen Eigentümern und Mietern aufgezeigt. Eine lokale Häufung der Umzugswünsche ist jedoch nicht automatisch gleichzusetzen mit einer generellen Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, sondern bildet unter anderem die Mobilität der einzelnen Bevölkerungsschichten ab.

In Wohngebieten mit öffentlich geförderten Wohnungen häufig Wohnungswunsch „bessere Nachbarschaft“

Problematisch erscheinen hingegen verschiedene Wohngebiete mit einem hohen Anteil an (z. T. ehemals) öffentlich geförderten Wohnungen, in denen überdurchschnittlich häufig als zukünftiger Wohnwunsch eine „bessere Nachbarschaft“ angegeben wurde.

Rund 60 Prozent der Haushalte mit Umzugswunsch können sich vorstellen, auch nach einem Umzug weiter in Stuttgart zu wohnen. Zu den Umzugsmotiven, die besonders häufig zur Abwanderung der Haushalte führen, zählen vor allem berufliche Motive (Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung und Studium) und der Wunsch nach Wohneigentum.

Die Gebäudegröße spielt bei den zukünftigen Wünschen an die neue Wohnsituation eine untergeordnete Rolle. Konkreter sind die Wünsche an die neue Wohnung selbst. Neben einer Wohnflächenvergrößerung wünschen sich die Haushalte häufig eine bessere Ausstattung sowie einen Garten. Paare mit Kind(ern) unter sechs Jahren und Alleinerziehende legen besonders Wert auf eine Wohnung in einem kindgerechteren Wohngebäude. Auch die Anforderungen an das zukünftige Wohngebiet sind im Vergleich zur Wohnung wesentlich weniger konkret. Angestrebt wird dabei in erster Linie ein ruhigeres Wohnumfeld mit mehr Grünflächen.

Autor:

Jochen Gieck

Telefon: (0711) 216-3242

E-Mail: jochen.gieck@stuttgart.de

- 1 Vgl. Braun, Reiner und Ulrich Pfeiffer (2003): Jung ins Wohneigentum. Empirica Studie im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische AG.
- 2 Vgl. Blotevogel, Hans und Markus Jeschke (2003): Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet.
- 3 Dabei wird bei den folgenden Kartendarstellungen jedem Befragten ein Mittelwert zugewiesen, um extremen Einzelmeinungen nicht ein zu starkes Gewicht zu geben. Dieser Mittelwert bildet sich jeweils aus den Angaben aller Haushalte, die in einer Entfernung von maximal 200 m (bezogen auf den jeweiligen Haushalt) wohnen, sodass dieser Methode eine „Durchschnittsmeinung“ zugrunde liegt.
- 4 Aufgrund der getrennt abgefragten Wohnwünsche bzgl. der neuen Wohnung werden wohnungsbezogene Gründe tendenziell eher unterschätzt.
- 5 Landeshauptstadt München (2002): Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998-2000.
- 6 Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik und Wahlen (2001): Themenheft Bevölkerungsbewegung – Wanderungen – Umzugsmotive – Generatives Verhalten – Regionale Bezüge – Ein Diskussionsbeitrag.

Weitere Literatur:

- Dobroschke, Wolfhard: Wanderungsmotive 2004 – Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbefragungen, in: Frankfurter Statistische Berichte 4/2005.
- Lindemann, Utz: Warum kehren Stuttgarter ihrer Stadt den Rücken zu? Abwanderungsmotive in Stuttgart, Ergebnisse der Wegzugsmotivbefragung 1997, in: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/1999, S. 45-56.
- Stadt Remscheid (1999): Wanderungsmotivbefragung.
- Stein, Ulrich: Umzugsmotivanalyse – Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung, in: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2005, S. 424-425.