

Herausgeber:
Landeshauptstadt Stuttgart

Themen

7/2007

**Umzugsmotive und Wohnwünsche der Stuttgarter
Bevölkerung**

**Zielgruppen des Wohnungsmarktes Stuttgart 2006
und ihre Entwicklung seit 1992**

Zahl der Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
in Stuttgart 2006 mit 1075 Personen auf dem niedrigsten Stand

KOMUNIS: Verbessertes Design im Intranet und in Lotus Notes

Mietpreisentwicklung in Stuttgart zwischen 1996 und 2006

Die Änderung der Stadtteilgliederung Stuttgarts zum 1. Juli 2007



Aktuelle Grafik:	
Zahl der Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Stuttgart 2006 mit 1075 Personen auf dem niedrigsten Stand	199
<hr/>	
Kurzinformationen:	
Neues Faltblatt „Stuttgarter Sozialdaten“	200
KOMUNIS: Verbessertes Design im Intranet und in Lotus Notes	200
Mietpreisentwicklung in Stuttgart zwischen 1996 und 2006	202
<hr/>	
Kurzbericht:	
Die Änderung der Stadtteilgliederung Stuttgarts zum 1. Juli 2007	203
<hr/>	
Hauptbeiträge:	
Umzugsmotive und Wohnungswünsche der Stuttgarter Bevölkerung – Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung	206
Zielgruppen des Wohnungsmarktes Stuttgart 2006 und ihre Entwicklung seit 1992	219
<hr/>	
Veröffentlichungen zu den Themen	Rückseite
<hr/>	

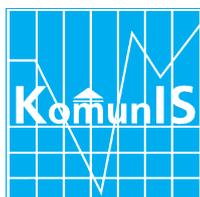
Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2007

Herausgeber:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart
Telefon (0711) 2 16-3440, Telefax (0711) 2 16-3900
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
 komunis@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Monatsheft: 4 €



Zahl der Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Stuttgart 2006 mit 1075 Personen auf dem niedrigsten Stand

Robert Gunderlach

In Deutschland erhielten zum Jahreswechsel 2006/2007 nur noch rund 194 000 Menschen Regelleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Gegenüber dem Höchststand des Jahres 1996 mit insgesamt 490 000 Personen ist das ein sehr deutlicher Rückgang um 296 000 Personen oder fast zwei Drittel. Die Bruttoausgaben lagen 2006 bei 1,17 Mrd. Euro, davon 850 000 Mio. Euro für Regelleistungen. In Baden-Württemberg erhielten am Ende des Jahres 2006 insgesamt 15 800 Asylbewerber und gleichgestellte Personen Regelleistungen nach dem AsylbLG. Seit 1994 mit damals 64 632 Beziehern von Regelleistungen hat sich damit landesweit deren Zahl auf ein Viertel verringert. Dadurch sind im Land auch die Bruttoausgaben in diesem Bereich im gleichen Umfang auf 84,1 Mio. Euro zurückgegangen.

Rund sieben Prozent der leistungsberechtigten Asylbewerber im Land

wohnen in der Landeshauptstadt Stuttgart – mithin also 1075 Asylbewerber und gleichgestellte Personen, die am 31. Dezember 2006 im Stadtkreis Stuttgart Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhielten. Damit hat sich in Stuttgart seit 1994 deren Zahl um 5031 Personen oder 82 Prozent verringert. Nachrichtlich: Der Städtische Flüchtlingsbericht Nr. 25 weist für Mitte 2006 mit insgesamt 1480 kommunal und staatlich untergebrachten Flüchtlingen eine höhere Zahl aus, weil auch noch andere Flüchtlingsgruppen einbezogen sind.

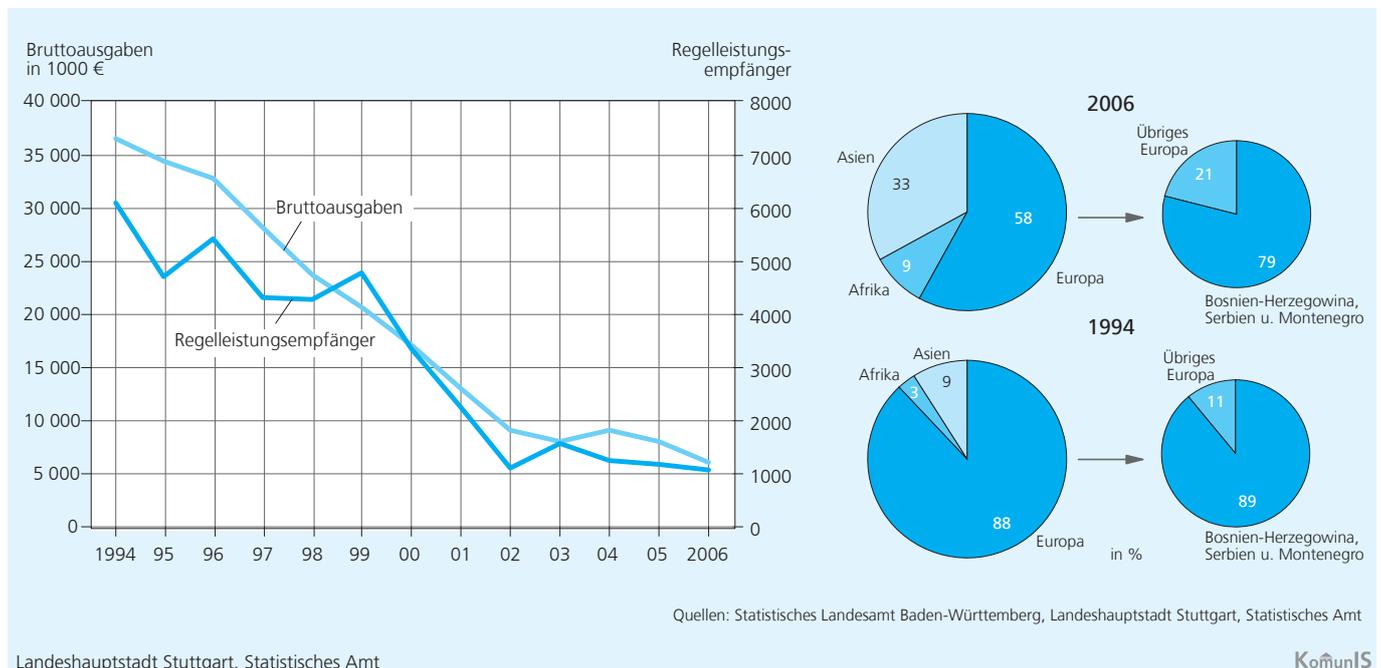
Die 1075 Asylbewerber mit Regelleistungen leben in Stuttgart in insgesamt 562 Haushalten. Diese Haushalte sind zu 68 Prozent (381) kinderlose Haushalte, darunter zu zwei Dritteln allein stehende Personen und zu 32 Prozent (181) Familienhaushalte mit Kindern.

Europa und mit deutlichem Abstand Asien und Afrika sind in Stuttgart die klassischen Herkunftsländer der Asyl-

bewerber. Waren 1994 auf dem Höhepunkte des Balkankrieges 88 Prozent der Asylbewerberleistungsempfänger aus Europa, so sind es zum Jahresende 2006 noch 58 Prozent gewesen, die auch vorwiegend in der Krisenregion des ehemaligen Jugoslawien beheimatet sind. 33 Prozent der Asylbewerberleistungsempfänger stammen aus Asien. Dies sind gegenüber 1994 (9 %) anteilmäßig dreieinhalb mal so viel. Neun Prozent stammen aus Afrika (1994: 3 %) sowie rund 1,5 Prozent aus übrigen Ländern.

Infolge des drastischen Rückgangs der Zahl der Regelleistungsempfänger im Asylbereich haben sich auch die Bruttoausgaben nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Stuttgart deutlich verringert. Mussten 1994 in diesem Bereich noch 36,5 Mio. Euro aufgewendet werden, so waren es zum Jahresende 2006 nur noch ein Sechstel oder 6,2 Mio. Euro.

Abbildung: Bruttoausgaben, Zahl und Herkunft der Regelleistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Stuttgart seit 1994



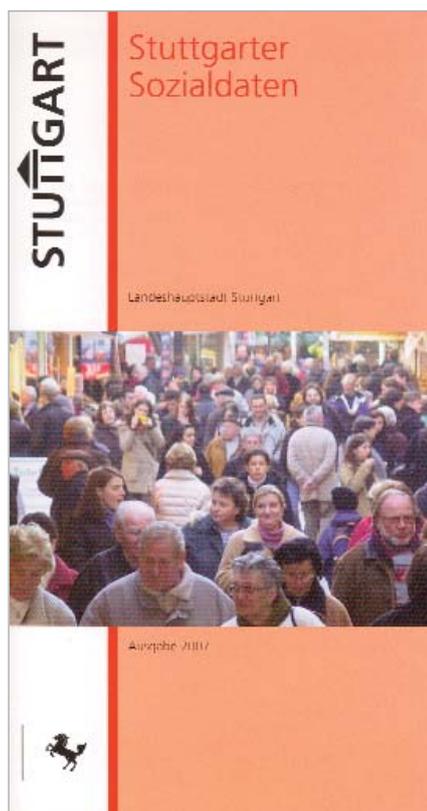
----- Kurzinformation -----

Neues Falblatt: „Stuttgarter Sozialdaten“

Robert Gunderlach

Mit dem Falblatt „Stuttgarter Sozialdaten“ legt das Statistische Amt eine ausgewählte Zusammenstellung von Zahlen und Fakten aus der Sozialstatistik in Stuttgart vor.

Hierzu zählen beispielsweise Informationen über Sozialhilfe und Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch II und dem Sozialgesetzbuch XII. Ferner Daten über schwer behinderte oder pflegebedürftige Menschen sowie Zahlen zum Asylbewerberleistungsgesetz oder zu den Jugendhilfeausgaben. Die sozialstatistischen Informationen ergeben einen kompakten Einblick in soziale Verhältnisse in Stuttgart.



----- Kurzinformation -----

KOMUNIS: Verbessertes Design im Intranet und in Lotus Notes

Regina Keppler

Seit mehreren Jahren stellt das Statistische Amt eine breite Palette statistischer Informationen über das kommunale Online-Informationssystem KOMUNIS über das städtische Intranet und Lotus Notes zur Verfügung. Das Angebot umfasst Veröffentlichungen und die von den Mitarbeitern des Statistischen Amtes und anderen Stellen gepflegten Tabellen, Grafiken und Karten. Viele Mitarbeiter in der Stadtverwaltung und die Entscheidungsträger in den politischen Gremien nutzen diese Möglichkeit der aktuellen und direkten Information gerne und erfolgreich.

Wer seit April 2007 KOMUNIS aufruft, wird von einer neu gestalteten Bildschirmansicht empfangen. Diese neue Benutzeroberfläche ist der sichtbare Teil einer grundlegenden Datenbanküberarbeitung, die die Suche nach bestimmten Informationen noch komfortabler machen soll und die auch anlässlich der geplanten Erweiterung des Internetauftritts von KOMUNIS erforderlich ist.

Welche Verbesserungen wurden konkret verwirklicht?

Der KOMUNIS-Bildschirm wurde übersichtlicher gestaltet und ist jetzt dreigeteilt. Im linken Bereich befinden sich allgemeine Angaben und die Navigation. Im mittleren Bereich werden die Ansichten zur weiteren Navigation angezeigt und der Dokumentinhalt, sobald ein Dokument geöffnet wird. Im rechten Bereich befinden sich die Volltext-Suchfunktion sowie aktuelle und thematische Tipps.

Die weiteren Neuerungen spiegeln sich vor allem in der Navigation wider (siehe Nummerierungen in der Abbildung).

1 Eine vereinfachte Zuordnung der Statistik-Dokumente zu einem Gebiet. Die Gruppierungen **Stuttgart**

gesamt, Bezirke und **Stuttgart im Vergleich** erscheinen als oberstes Filterkriterium.

2 Statistikmethoden: Es ist nun möglich, ein Unterthema bei Bedarf einem zweiten Thema zuzuordnen. Damit kann der Leser bestimmte Informationen über zwei Suchwege finden. Hier ein Beispiel: Informationen zur „Einwohnerprognose“ können über das Thema „Einwohner/Bevölkerung“ oder über die Statistikmethode „Prognosen“ gefunden werden.

3 Produktreihen sind ein weiteres zentrales Element der Neuerungen. Wenn zum Beispiel ein neues Monatsheft der Reihe „Statistik und Informationsmanagement“ erscheint, so wird dieses aufgegliedert in seine Einzelbeiträge nach KOMUNIS importiert. Zusätzlich wird jetzt auch das Monatsheft importiert, die Einzelbeiträge werden diesem zugeordnet.

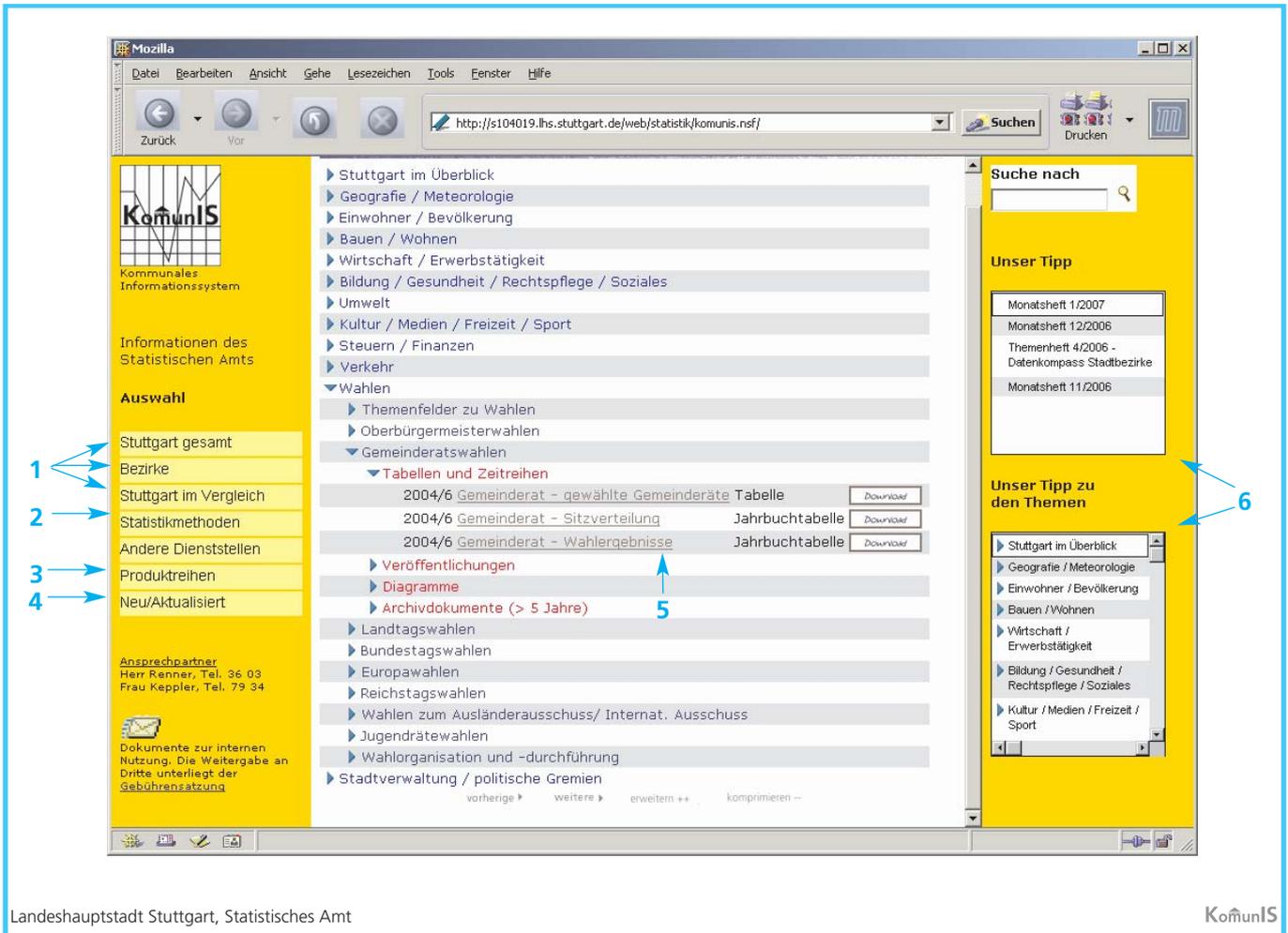
4 Im neuen Navigationspunkt **Neu/Aktualisiert** kann sich der Leser anzeigen lassen, zu welchen Themen es in KOMUNIS neue Zahlen oder neue Analysen gibt.

5 Es wurden **Kurztitel** für die Dokumente eingeführt. Damit erhöht sich die Lesbarkeit der Trefferliste. Der vollständige und wissenschaftlich korrekte Titel wird nach Anklicken des Kurztitels angezeigt.

6 Über die Kennzeichnung als **Unser Tipp** oder **Unser Tipp zu den Themen** wird im rechten Bildschirmbereich auf besonders gefragte Informationen aufmerksam gemacht.

Auch die Vorinformationen zu den KOMUNIS-Dokumenten wurden stark vereinfacht. Sie enthalten die Angabe des Ansprechpartners, so dass dieser direkt kontaktiert werden kann. Hier wurde ebenfalls ein neues Verfahren realisiert: Man kann nun von dort aus weiter navigieren und weitere zum aktuellen Dokument passende Informationen suchen.

Abbildung: Der Bildschirmaufbau von KOMUNIS im Intranet SOLID und in Lotus Notes



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Bei diesem Redesign wurde die Systemarchitektur von KOMUNIS nicht geändert. Das heißt, die zentralen Komponenten sind weiterhin das Dokumentenmanagementsystem, in dem alle Statistikdokumente gepflegt werden, und Lotus Notes.

Welche Überlegungen stehen dahinter, dass die statistischen Informationen aus KOMUNIS weiterhin über eine Lotus-Notes-Datenbank abgerufen werden können?

- Diese Datenbank lässt sich einfach in das Informationssystem für Gemeinderäte und städtische Führungskräfte (KORVIS) integrieren. Die Datenbank kann auf die Notebooks der Gemeinderäte gespielt werden, so dass die Informationen aus KOMUNIS den Gemeinderäten auch offline zur Verfügung stehen.

- Da Lotus Notes als Mailing- und Organisationssystem in der Stadtverwaltung benutzt wird, haben die städtischen Mitarbeiter die Anwendung ständig geöffnet und sind den Umgang damit gewohnt.

- Lotus Notes bietet die Funktion, Notes-Dokumente in HTML umzusetzen. So kann die Datenbank auf einfache Weise auch im städtischen Intranet (SOLID) für den Abruf per Browser zur Verfügung gestellt werden.

- Die Entwickler sind städtische Mitarbeiter, was die Zusammenarbeit vereinfacht und Kosten gering hält. Die kurzen Wege ermöglichen es außerdem, die Entwicklungszeit kurz zu halten.

Voraussichtlich noch im Jahr 2007 steht KOMUNIS für das Internet mit

allen Tabellen und aktuellen Veröffentlichungen der letzten fünf Jahre zur Verfügung. Ab diesem Zeitpunkt haben auch die externen Nutzer die Möglichkeit, über das gegenwärtig im Internet zugängliche freie Grundangebot an statistischen Informationen hinaus, zusätzlich auf regional und fachlich sehr detailliert aufbereitetes Material des Statistischen Amtes gegen eine geringe Gebühr direkt zuzugreifen.

Literaturverzeichnis:

Renner, Wolfgang (1998): Das Kommunale Informationssystem Stuttgart, in: Statistik und Informationsmanagement, Heft 9/1998.

Renner, Wolfgang (1999): Technische Aspekte der Anbindung von KOMUNIS an CUPARLA, in: Statistik und Informationsmanagement, Heft 5/1999.

----- Kurzinformation -----

Mietpreisentwicklung in Stuttgart zwischen 1996 und 2006

Ulrich Stein

Im Abstand von zwei Jahren werden die Mieterhaushalte im Rahmen der Mietspiegelbefragung nach der Miethöhe für ihre Wohnung befragt. Diese Angaben fließen in die Aufstellung der Mietspiegeltabelle ein. Die häufig gestellte Frage, wie sich das "durchschnittliche" Mietniveau in Stuttgart langfristig entwickelt habe, ist jedoch auf Basis der Mietspiegeltabelle nicht zu beantworten. Zwar sind dort die Miethöhen für bestimmte Wohnungstypen tabelliert wiedergegeben, aber nicht die Gewichte der einzelnen Wohnungstypen im Markt, so dass kein „mittlerer“ (gewichteter) Mietpreis errechenbar ist.

Die Gewichtung ist durch die Befragungen zwar bekannt, verschiebt sich aber langfristig durch eine schrittweise Erneuerung der Bausubstanz (Abriss, werterhaltende Modernisierung, Sanierung, Neubau). Dadurch steigen die Gewichte der Wohnungen mit höherer Ausstattung und neuem Baujahr im Wohnungsmarkt im Zeitverlauf an. Die Mietpreissteigerungen im Gesamtmarkt werden damit in einem bestimmten Ausmaß auch durch Qualitätssteigerungen verursacht. Da die Einflüsse der Qualitätssteigerung und Verschiebungen der Struktur der Wohnungstypen in den regionalen Wohnungsmärkten auf die Mietpreisentwicklung unterschiedlich hoch sind, sind regionale Vergleiche von Preisentwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt letztlich erschwert.

Die reine Preiskomponente auf die Inflationsrate abzuschätzen ist näherungsweise möglich, indem man einen relativ häufigen, nicht zu stark „modernisierungsanfälligen“ Wohnungstyp herausgreift und die Preisentwicklung für diesen Typ ermittelt. Dieser Vergleich wurde für den Zeitraum 1996 bis 2006 für Wohnungen der Baujahre 1960 bis 1975 mit einer

Wohnfläche zwischen 60 und 80 m² vorgenommen (Mietmarktanteil: ca. 6 %). Für diesen Wohnungstyp stiegen die Mieten zwischen 1996 und 2006 um 2,2 Prozent jährlich oder in absoluten Zahlen von etwa 390 auf 490 € kalt (vgl. Tabelle).

In zusätzlichen Rechnungen wurde die Preissteigerung errechnet, die eingetreten wäre, wenn sich an der Wohnungsstruktur (Baujahr und Fläche) seit 1996 nichts geändert hätte. Das heißt, dass sowohl an die Miethöhen des Jahres 1996 als auch 2006 jeweils die Gewichtung der Wohnungstypen des Jahres 1996 angelegt wurde. In einer ersten Rechnung wurden dabei nur die Wohnungen bis zum Baujahr 1990 berücksichtigt, in einer zweiten Rechnung auch die Neubauten nach 1990. Da große Wohnungen selten auf dem Mietmarkt sind, wurden nur Wohnungen bis unter 110 m² in die Rechnung mit einbezogen. Die Untergrenze von 40 m² ergibt sich, weil Wohnungen unter 40 m² im Jahr 1996 nicht als „markttypisch“ galten und deshalb die Bewohner dieser Wohnungen bei der Mietspiegelerhebung nicht befragt wurden. In beiden Rechnungen ergibt sich eine – von Veränderungen der Flächen – und Baujahrsstruktur

bereinigte – durchschnittliche Preisänderung von etwa 2,7 Prozent jährlich. Diese Raten enthalten neben dem Inflationsimpuls auch die durchschnittliche Qualitätssteigerung des Wohnungsbestandes. Durch einen Vergleich der im Wesentlichen um Qualitätseffekte bereinigten und nicht bereinigten Preisentwicklung lässt er sich auf etwa 0,5-Prozentpunkte jährlich schätzen. Dies entspricht etwa einem Fünftel des Mietpreisanstiegs im Gesamtmarkt.

Ein regionaler Vergleich der Mietpreissteigerungen ist wie ausgeführt erschwert. Deshalb muss der Vergleich der Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg letztlich auch hinken. Mit einer jährlichen Preissteigerung der Nettomieten von 1,4 Prozent im Zeitraum 1996 bis 2006 lag die Inflationsrate deutlich unterhalb des Stuttgarter Niveaus. Dies ist zum einen sicherlich Ausdruck einer größeren Marktmenge auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart als im Land insgesamt. Wie sehr allerdings eine regional abweichende Baualtersstruktur (und damit unterschiedlich hohe Qualitätssteigerungsraten) oder eine abweichende Neubautätigkeit auf die regionale Mietpreisentwicklung einwirkt, lässt sich ohne Zusatzinformationen nicht beantworten.

202

Tabelle: Mietpreisentwicklung in Stuttgart zwischen 1996 und 2006

	2006	1996	Veränderung 1996-2006 in %	Jährlicher Preisanstieg in %
Nettomiete (€/m ²), Wohnungen mit Baujahr: 1960-1975, Fläche: 60-80 m ²	6,97	5,59	24,7	2,2
Nettomiete (€/m ²), Wohnungen mit Baujahr bis 1990*, Fläche 40-110 m ² *	6,87	5,26	30,6	2,7
Nettomiete (€/m ²), Wohnungen aus allen Baujahren*, Fläche 40-110 m ² *	6,98	5,39	29,6	2,6
Preisindex Wohnungsnettomieten (Baden-Württemberg) (2000=100)	109,4	95,6	14,4	1,4
Verbraucherpreisindex (Baden-Württemberg) (2000=100)	111,2	95,2	16,8	1,6

*in der Gewichtung der Marktstruktur des Jahres 1996

Die Änderung der Stadtteilgliederung Stuttgarts zum 1. Juli 2007

Uwe Dreizler

Mit Beschluss der Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wurde am 22. März 2007 eine neue Stadtteilgliederung vom Gemeinderat festgelegt, die seit dem 1. Juli 2007 gültig ist (GRDRs 83/2007).

Die Anzahl der Stadtteile in den 23 Stuttgarter Stadtbezirken wurde von 141 auf 149 erhöht. Die Änderungen betreffen die Bezirke Mitte und Vaihingen.

Stadtteile stellen eine amtlich festgelegte, administrative Gliederungsebene dar, in welcher Informationen unter anderem vom Statistischen Amt für Politik, Verwaltung, Bürger und Wirtschaft zusammengefasst und aufbereitet werden. Stadtteile sollen das Stadtgebiet in historisch und siedlungsgenetisch zusammengehörige Gebiete einteilen, die hinreichend klein sind, um ein differenziertes Bild bei Auswertungen von Daten und Informationen erhalten zu können. Andererseits müssen sie auch groß genug sein, um eine sinnvolle Aggregation von Einzelinformationen für einen gesamtstädtischen Vergleich zu gewährleisten. Die Stadtteile stellen somit wichtige räumliche Einheiten für die Auswertung und Darstellung von Daten dar. Keine Auswirkungen hat die Stadtteilgliederung auf das Personenstandswesen (z.B. Personalausweis) und die Verwaltungsgliederung selbst.

Die Änderung der Stadtteilgliederung im Stadtbezirk Mitte ergibt sich aus den zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen im Zusammenhang mit Stuttgart 21. Es entsteht das Europaviertel. Die bisher zum Stadtteil Nr. 105 gehörende Fläche des Hauptbahnhofs nebst Gleisflächen wird dem Stadtteil Nr. 106 zugeschlagen. Der Stadtteil Nr. 105 (bisher: Haupt-

bahnhof) wird in Europaviertel umbenannt, der Stadtteil Nr. 106 (bisher: Klettplatz) in Hauptbahnhof. Damit bleibt die Gebietsbezeichnung Hauptbahnhof in der Stadtteilgliederung erhalten. Der Bezirksbeirat Mitte hat in seiner Sitzung am 14.11.2005 der Änderung zugestimmt.

Die Änderungen im Stadtbezirk Vaihingen erfolgen zur verbesserten Informationsversorgung für den Stadtbezirk. Der bisherige Stadtteil Nr. 701 ist bezogen auf die Bevölkerungszahl im Vergleich zu anderen Stadtteilen relativ groß und vereinigt strukturell unterschiedliche Gebiete. Um deren Unterschiede besser differenziert darstellen zu können, erfolgt die Aufgliederung in neun Stadtteile. Der Bezirksbeirat Vaihingen hat der Änderung in seiner Sitzung am 18.10.2005 zugestimmt.

Durch die Untergliederung des ehemaligen Stadtteils Nr. 701 „Vaihingen“ in neun neue Stadtteile Nr. 711 bis Nr. 719 wird bezüglich der Einwohnerzahl eine deutlich einheitlichere Verteilung zwischen den Stadtteilen erreicht. Vor der aktuellen Stadtteilgliederung stellte der Stadtteil Nr. 701 Vaihingen mit 30 550 Einwohnern (Stand 30. Juni 2007) den mit Abstand bevölkerungsstärksten Stadtteil dar. Auf Platz 2 mit rund 45 Prozent weniger Einwohnern folgte der Stadtteil Nr. 801 Weilimdorf. Die durchschnittliche Einwohnerzahl aller Stadtteile betrug vor der Änderung 4190. Im Stadtteil Nr. 701 waren über 13-mal so viele Einwohner zusammengefasst. Mit der Stadtteilgliederung vom 1. Juli 2007 beträgt die durchschnittliche Einwohnerzahl 3965. Die neun neuen Stadtteile in Vaihingen weisen Einwohnerzahlen von 520 (Wallgraben-West) bis 5883 (Vaihingen-Mitte) auf.

Neben den amtlichen Änderungen bei den Stadtteilen wurden Änderungen bei der rein statistisch bestimmten Stadtviertelgliederung durchgeführt. Die Zahl der Stadtviertel stieg dabei von 300 auf 318. Ziel ist hier, soweit möglich Bereiche mit vorwiegend Industrie- und Gewerbe-Nutzung, Wohnen sowie Naturräume innerhalb eines Stadtteils zu trennen. Die Größe der Gebietseinheiten und vorhandene Flurstücksgrenzen stellen für die Gliederung wesentliche Leitlinien dar. Die Anzahl der Stadtviertel, Stand 1. Juli 2007, ist in der folgenden Tabelle benannt.

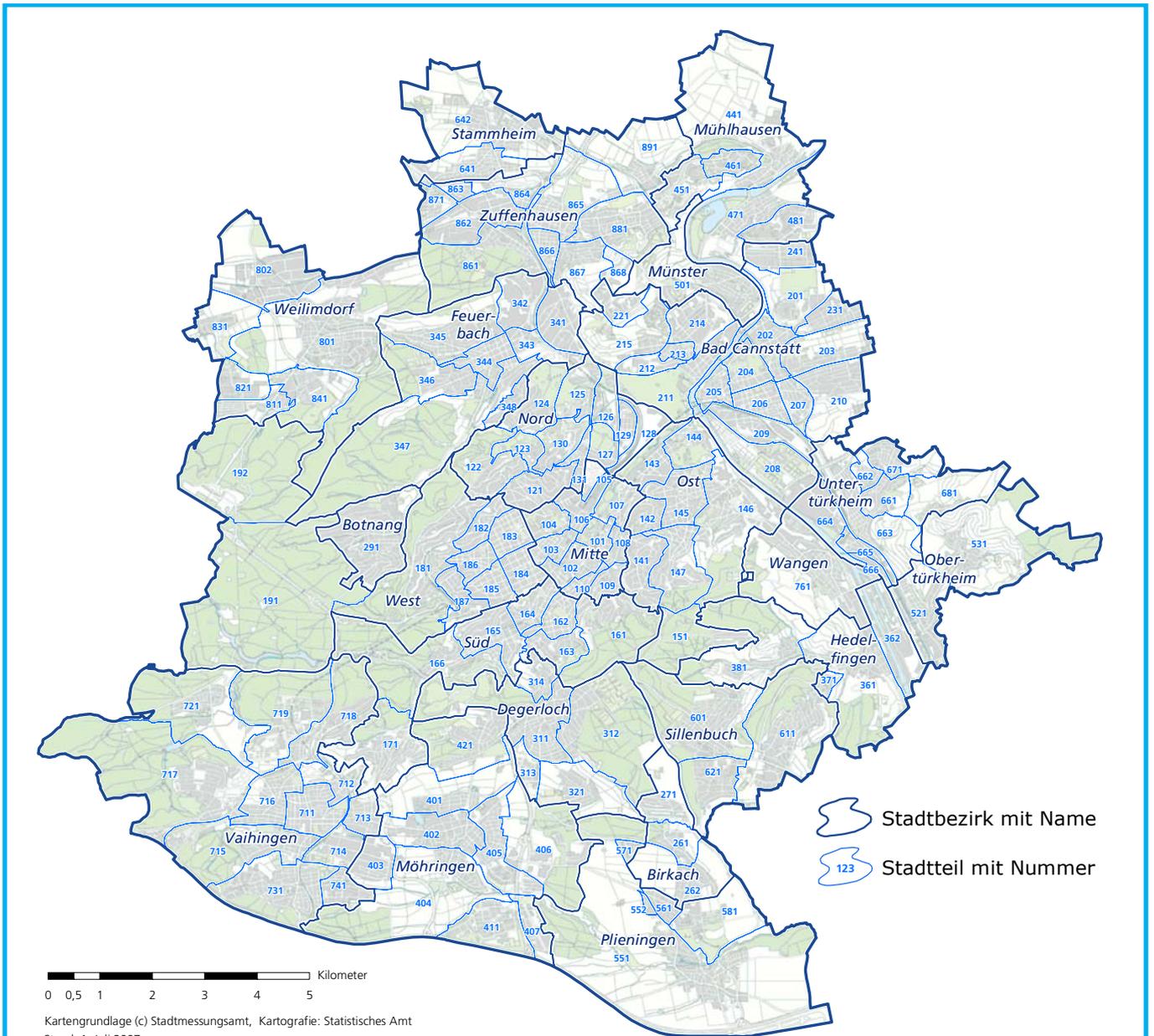
Eine Umschlüsselung vorhandener Daten auf die neue Stadtteilgliederung kann entweder auf Adressebene oder Baublockebene erfolgen. Zu beiden Einheiten können beim Statistischen Amt Zuordnungstabellen bezogen werden. Ende dieses Jahres wird das Straßenverzeichnis Stuttgarts in einer Neuauflage erscheinen, welche die aktuelle Stadtteilgliederung enthält. Im Straßenverzeichnis sind Straßen und Hausnummernbereiche mit Angabe des Straßenschlüssels, der Postleitzahlen, der Stadtbezirke, Stadtteile und Schulbezirke aufgelistet.

Stadtbezirk	Stadtteilnummer	Stadtteilname	Stadtviertel	Personen	
01 Mitte	101	Oberer Schlossgarten	(2)	480	
	102	Rathaus	(3)	3 690	
	103	Neue Vorstadt	(2)	1 322	
	104	Universität	(1)	598	
	105	Europaviertel	(1)	0	
	106	Hauptbahnhof	(3)	315	
	107	Kernerviertel	(2)	5 589	
	108	Diemershalde	(1)	2 374	
	109	Dobel	(1)	4 297	
	110	Heusteigviertel	(1)	3 967	
	02 Nord	121	Relenberg	(2)	5 949
122		Lenzhalde	(2)	2 747	
123		Am Bismarckturn	(1)	488	
124		Killesberg	(2)	1 718	
125		Weißenhof	(3)	2 535	
126		Nordbahnhof	(2)	1 952	
127		Am Pragfriedhof	(2)	1 325	
128		Am Rosensteinpark	(1)	45	
129		Auf der Prag	(1)	4 469	
130		Mönchhalde	(1)	2 859	
131		Heilbronner Straße	(1)	2 225	
03 Ost		141	Gänshöhe	(2)	3 800
		142	Uhländshöhe	(1)	2 542
	143	Stöckach	(2)	4 833	
	144	Berg	(2)	2 245	
	145	Ostheim	(2)	14 565	
	146	Gaisburg	(3)	8 213	
	147	Gablenberg	(4)	10 366	
	151	Frauenkopf	(2)	792	
04 Süd	161	Bospser	(3)	3 173	
	162	Lehen	(1)	11 273	
	163	Weinsteige	(1)	2 179	
	164	Karlshöhe	(1)	5 195	
	165	Heslach	(2)	10 857	
	166	Südheim	(4)	5 181	
	171	Kaltental	(1)	5 996	
05 West	181	Kräherwald	(5)	6 640	
	182	Hölderlinplatz	(1)	4 883	
	183	Rosenberg	(1)	9 243	
	184	Feuersee	(1)	5 911	
	185	Rotebühl	(1)	10 866	
	186	Vogelsang	(1)	9 251	
	187	Hasenberg	(2)	4 696	
	191	Wildpark	(1)	13	
	192	Solitude	(1)	73	
	06 Bad Cannstatt	201	Muckensturm	(5)	2 659
202		Schmidener Vorstadt	(3)	6 299	
203		Espan	(1)	4 132	
204		Kurpark	(3)	4 956	
205		Cannstatt-Mitte	(2)	4 235	
206		Seelberg	(2)	7 401	
207		Winterhalde	(1)	4 261	
208		Wasen	(2)	70	
209		Veielbrunnen	(3)	2 092	
210		Im Geiger	(2)	4 787	
211		Neckarvorstadt	(2)	3 702	
212		Pragstraße	(1)	349	
213		Altenburg	(1)	1 510	
214		Hallschlag	(5)	7 376	
215		Birkenäcker	(3)	4 185	
221		Burgholzhof	(3)	2 639	
231		Sommerrain	(1)	3 243	
241	Steinhaldenfeld	(1)	3 484		
07 Birkach	261	Birkach-Nord	(2)	2 079	
	262	Birkach-Süd	(3)	3 119	
	271	Schönberg	(2)	1 511	
08 Botnang	291	Botnang	(4)	13 626	
09 Degerloch	311	Degerloch	(4)	8 646	
	312	Waldau	(3)	3 408	
	313	Tränke	(1)	267	
	314	Haigst	(1)	1 729	
	321	Hoffeld	(3)	3 103	

Stadtbezirk	Stadtteilnummer	Stadtteilname	Stadtviertel	Personen	
10 Feuerbach	341	Feuerbach-Ost	(2)	460	
	342	Siegelberg	(2)	694	
	343	Bahnhof Feuerbach	(1)	2 289	
	344	Feuerbach-Mitte	(1)	6 770	
	345	Lemberg/Föhrich	(4)	7 117	
	346	Hohe Warte	(2)	4 758	
	347	Feuerbacher Tal	(2)	4 871	
	348	An der Burg	(1)	1 151	
	11 Hedelfingen	361	Hedelfingen	(4)	5 253
		362	Hafen	(1)	70
371		Lederberg	(1)	585	
381		Rohracker	(2)	3 409	
12 Möhringen	401	Möhringen-Nord	(2)	3 473	
	402	Möhringen-Mitte	(1)	5 895	
	403	Wallgraben-Ost	(1)	391	
	404	Möhringen-Süd	(3)	3 367	
	405	Möhringen-Ost	(1)	6 198	
	406	Sternhülle	(6)	188	
	407	Fasanenof-Ost	(1)	179	
	411	Fasanenof	(1)	6 553	
13 Mühlhausen	421	Sonnenberg	(3)	3 822	
	441	Mühlhausen	(5)	3 251	
	451	Freiberg	(1)	7 292	
	461	Mönchfeld	(1)	2 869	
	471	Hofen	(5)	4 234	
14 Münster	481	Neugereut	(3)	8 449	
	501	Münster	(3)	6 515	
15 Obertürkheim	521	Obertürkheim	(3)	5 326	
	531	Uhlbach	(2)	2 982	
16 Plieningen	551	Plieningen	(8)	7 395	
	552	Chausseefeld	(1)	1 207	
	561	Steckfeld	(1)	1 847	
	571	Aserwald	(1)	1 669	
	581	Hohenheim	(4)	631	
17 Sillenbuch	601	Sillenbuch	(3)	7 872	
	611	Heumaden	(5)	9 606	
	621	Riedenberg	(2)	6 686	
18 Stammheim	641	Stammheim-Süd	(2)	5 280	
	642	Stammheim-Mitte	(4)	6 995	
19 Untertürkheim	661	Gehrenwald	(2)	2 898	
	662	Flohberg	(1)	1 164	
	663	Untertürkheim	(3)	7 452	
	664	Benzviertel	(1)	235	
	665	Lindenschulviertel	(2)	887	
	666	Bruckwiesen	(1)	< 3	
	671	Luginsland	(2)	3 020	
	681	Rotenberg	(2)	776	
	20 Vaihingen	711	Vaihingen-Mitte	(1)	5 883
		712	Österfeld	(2)	1 781
713		Höhenrand	(2)	2 369	
714		Wallgraben-West	(2)	520	
715		Rosental	(2)	3 447	
716		Heerstraße	(1)	5 213	
717		Lauchäcker	(3)	2 967	
718		Dachswald	(2)	4 565	
719		Pfaffenwald	(2)	3 805	
721		Büsnau	(4)	2 653	
21 Wangen	731	Rohr	(3)	7 978	
	741	Dürtlewang	(1)	3 683	
	761	Wangen	(5)	8 644	
	22 Weilimdorf	801	Weilimdorf	(7)	17 152
		802	Weilimdorf-Nord	(2)	333
		811	Bergheim	(2)	3 101
		821	Giebel	(1)	4 654
		831	Hausen	(1)	3 103
23 Zuffenhausen	841	Wolfbusch	(3)	2 626	
	861	Zuffenhausen-Am Stadtpark	(3)	3 051	
	862	Zuffenhausen-Schützenbühl	(2)	1 672	
	863	Zuffenhausen-Elbelen	(1)	570	
	864	Zuffenhausen-Frauensteg	(1)	1 499	
	865	Zuffenhausen-Mitte	(2)	6 574	
	866	Zuffenhausen-Hohenstein	(1)	3 568	
	867	Zuffenhausen-Mönchsberg	(2)	4 796	
	868	Zuffenhausen-Im Raiser	(1)	954	
	871	Neuwirtshaus	(1)	862	
881	Rot	(2)	10 268		
891	Zazenhausen	(2)	1 820		

Stuttgart gesamt 149 Stadtteile (318) 590 741

Karte: Stadtteilgliederung Stuttgarts (Stand: 1. Juli 2007)



Kartengrundlage (c) Stadtmessungsamt, Kartografie: Statistisches Amt
Stand: 1. Juli 2007

<p>Mitte (M)</p> <ul style="list-style-type: none"> 101 Oberer Schlossgarten 102 Rathaus 103 Neue Vorstadt 104 Universität 105 Europaviertel 106 Hauptbahnhof 107 Kernviertel 108 Diemershalde 109 Dobel 110 Heusteigviertel <p>Nord (N)</p> <ul style="list-style-type: none"> 121 Reienberg 122 Lenzhalde 123 Am Bismarckturm 124 Killesberg 125 Weißenhof 126 Nordbahnhof 127 Am Pragfriedhof 128 Am Rosensteigpark 129 Auf der Prag 130 Mönchhalde 131 Heilbronner Straße <p>Ost (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> 141 Gänsheide 142 Uhländshöhe 	<ul style="list-style-type: none"> 143 Stöckach 144 Berg 145 Ostheim 146 Gabsburg 147 Gablenberg 151 Frauenkopf <p>Süd (S)</p> <ul style="list-style-type: none"> 161 Bopser 162 Lehen 163 Weinsteige 164 Karlshöhe 165 Heslach 166 Südheim 171 Kaltental <p>West (W)</p> <ul style="list-style-type: none"> 181 Krähenwald 182 Hölderlinplatz 183 Rosenber 184 Feuerssee 185 Rotebühl 186 Vogelsang 187 Hasenberg 191 Wildpark 192 Solitude 	<p>Bad Cannstatt (Ca)</p> <ul style="list-style-type: none"> 201 Muckensturm 202 Schmidener Vorstadt 203 Espan 204 Kurpark 205 Cannstatt-Mitte 206 Seelberg 207 Winterhalde 208 Wasen 209 Viehlbrunnen 210 Im Geiger 211 Neckarvorstadt 212 Pragstraße 213 Altenburg 214 Hallschlag 215 Birkenäcker 221 Burgholzof 231 Sommerrain 241 Steinhaldenfeld <p>Birkach (Bi)</p> <ul style="list-style-type: none"> 261 Birkach-Nord 262 Birkach-Süd 271 Schönberg <p>Botnang (Bo)</p> <ul style="list-style-type: none"> 291 Botnang 	<p>Degerloch (De)</p> <ul style="list-style-type: none"> 311 Degerloch 312 Waldau 313 Tränke 314 Haigst 321 Hoffeld <p>Feuerbach (Feu)</p> <ul style="list-style-type: none"> 341 Feuerbach-Ost 342 Siegelberg 343 Bahnhof Feuerbach 344 Feuerbach-Mitte 345 Lemberg/Föhrich 346 Hohe Warte 347 Feuerbacher Tal 348 An der Burg <p>Hedelfingen (Hed)</p> <ul style="list-style-type: none"> 361 Hedelfingen 362 Hafen 371 Lederberg 381 Rohracker <p>Möhringen (Mö)</p> <ul style="list-style-type: none"> 401 Möhringen-Nord 402 Möhringen-Mitte 403 Wallgraben-Ost 	<ul style="list-style-type: none"> 404 Möhringen-Süd 405 Möhringen-Ost 406 Sternhülle 407 Fasanenhof-Ost 411 Fasanenhof 421 Sonnenberg <p>Mühlhausen (Mühl)</p> <ul style="list-style-type: none"> 441 Mühlhausen 451 Freiberg 461 Mönchfeld 471 Hofen 481 Neugereut <p>Münster (Mün)</p> <ul style="list-style-type: none"> 501 Münster <p>Obertürkheim (Ob)</p> <ul style="list-style-type: none"> 521 Obertürkheim 531 Uhlbach <p>Plieningen (Plie)</p> <ul style="list-style-type: none"> 551 Plieningen 552 Chausseefeld 561 Steckfeld 571 Asemwald 581 Hohenheim 	<p>Sillenbuch (Si)</p> <ul style="list-style-type: none"> 601 Sillenbuch 611 Heumaden 621 Riedenber <p>Stammheim (Sta)</p> <ul style="list-style-type: none"> 641 Stammheim-Süd 642 Stammheim-Mitte <p>Untertürkheim (Un)</p> <ul style="list-style-type: none"> 661 Gehrenwald 662 Flohberg 663 Untertürkheim 664 Benzviertel 665 Lindenschulviertel 666 Bruckwiesen 671 Lugnsland 681 Rotenberg <p>Vaihingen (Vai)</p> <ul style="list-style-type: none"> 711 Vaihingen-Mitte 712 Osterfeld 713 Höhenrand 714 Walgraben-West 715 Rosental 716 Heerstraße 717 Lauchäcker 718 Dachswald 	<ul style="list-style-type: none"> 719 Pfaffenwald 721 Bismau 731 Rohr 741 Dürlewang <p>Wangen (Wa)</p> <ul style="list-style-type: none"> 761 Wangen <p>Weilimdorf (Weil)</p> <ul style="list-style-type: none"> 801 Weilimdorf 802 Weilimdorf-Nord 811 Bergheim 821 Giebel 831 Hausen 841 Wolfbusch <p>Zuffenhausen (Zu)</p> <ul style="list-style-type: none"> 861 Zuffenhausen-Am Stadtpark 862 Zuffenhausen-Schützenbühl 863 Zuffenhausen-Elbeien 864 Zuffenhausen-Frauensteg 865 Zuffenhausen-Mitte 866 Zuffenhausen-Hohenstein 867 Zuffenhausen-Mönchsberg 868 Zuffenhausen-Im Raiser 871 Neuwirtshaus 881 Rot 891 Zazenhausen
---	--	---	--	---	--	--

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

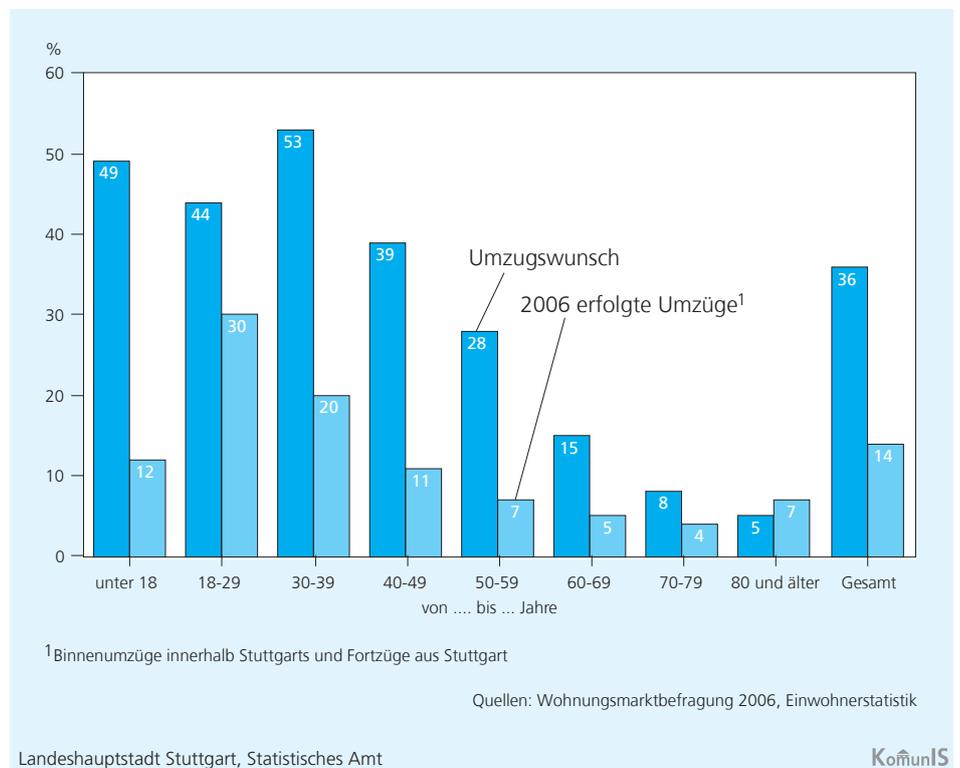
Eine Gegenüberstellung der Umzugsabsichten mit den realisierten Umzügen nach Altersklassen lässt Folgendes erkennen: In erster Linie befassen sich jüngere Einwohner mit einem Umzug. Das stärkste Interesse an einem möglichen Umzug zeigen dabei die 30- bis 39-Jährigen (vgl. Abbildung 1). Mehr als jeder 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.

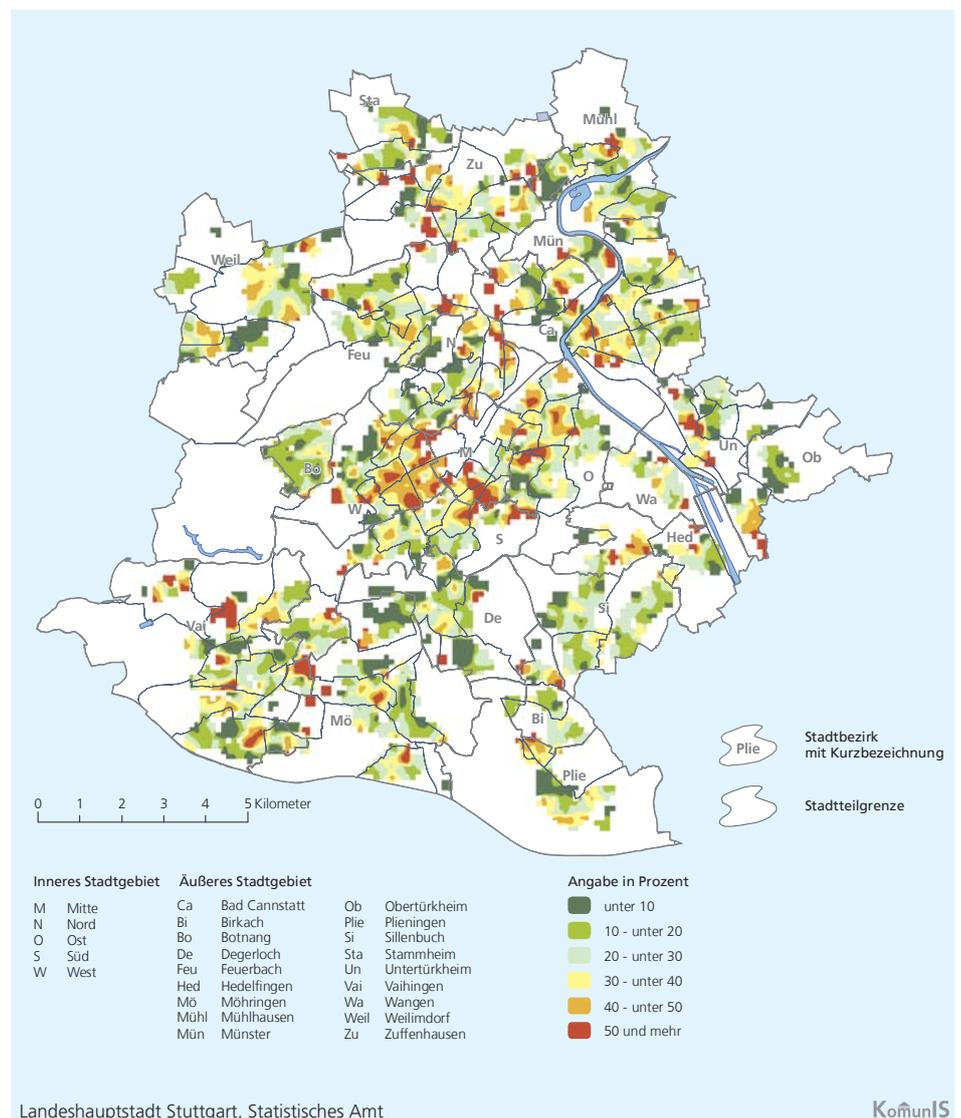
Der Vergleich zwischen den Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung und der Einwohnerstatistik zeigt damit deutlich, dass bei weitem nicht alle (theoretisch) geäußerten Umzugsabsichten tatsächlich zu einem Umzug führen. Zudem ist das Umzugsverhalten stark altersabhängig. Umzüge werden von der Gruppe der 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.

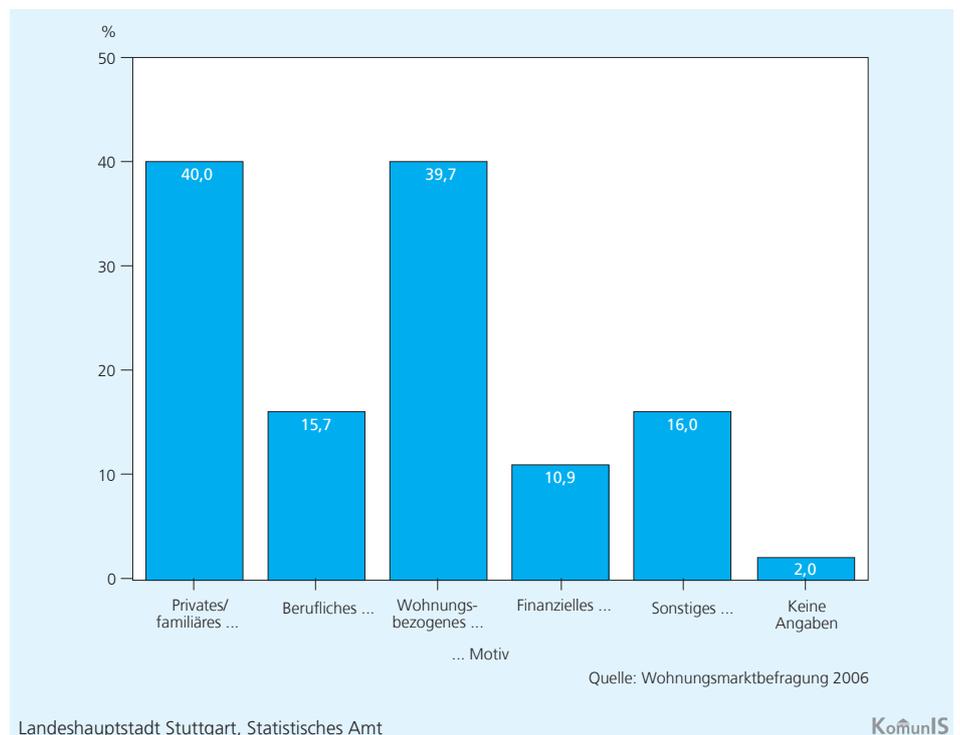
Umguzsmotive

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

Die Umzugsmotive wurden im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung sehr detailliert mit 13 Antwortmöglichkeiten abgefragt. Zur übersichtlicheren Betrachtung werden die Umzugsmotive 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.

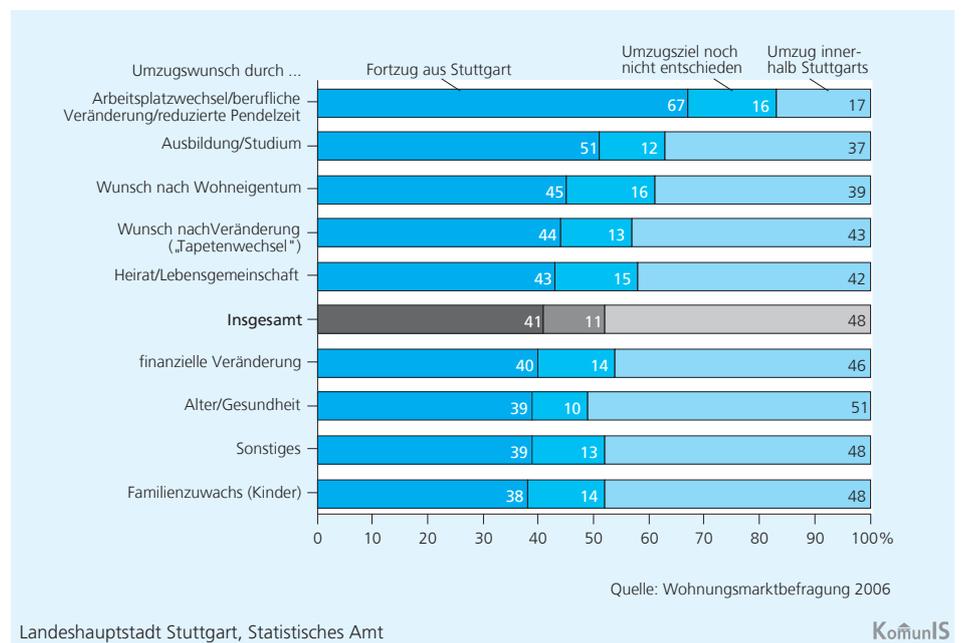
Abbildung 2: Zusammengefasste Umzugsmotive der Haushalte in Stuttgart 2006 (Mehrfachnennungen möglich)



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

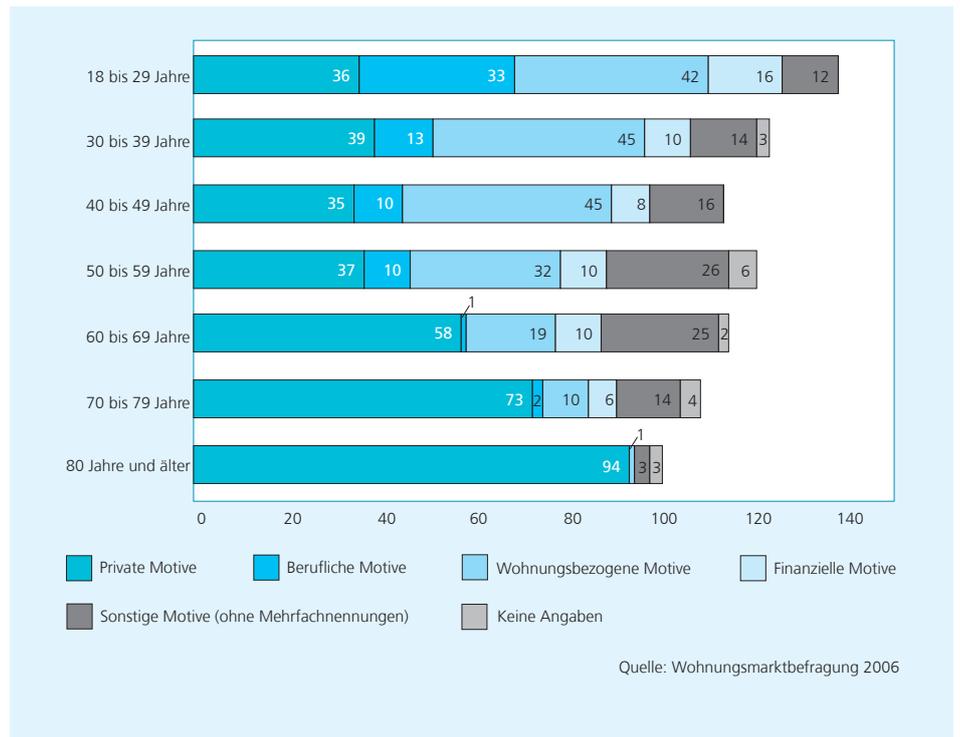


Zahl der genannten Umzugsmotive altersabhängig

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)

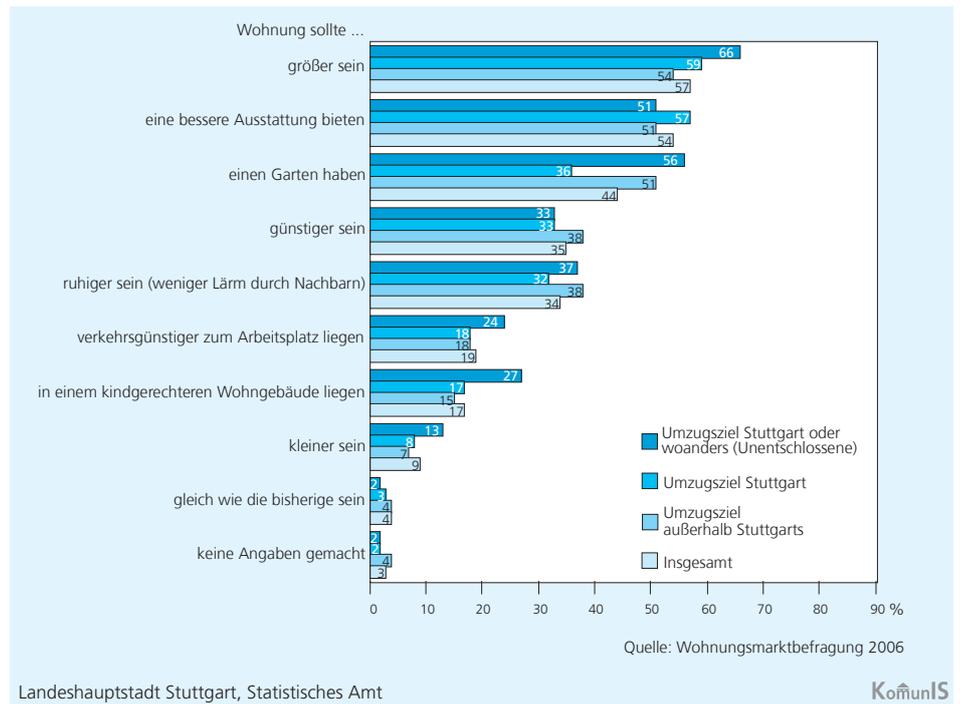
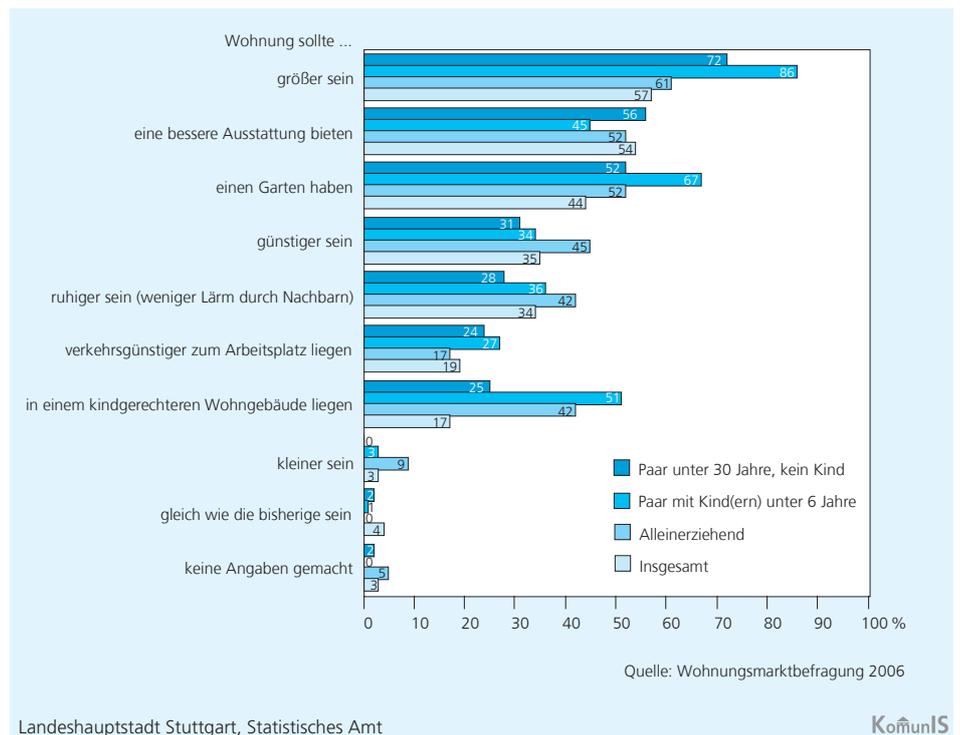


Abbildung 6: Ansprüche an die zukünftige Wohnung in Stuttgart 2006 nach ausgewählten Haushaltstypen (Mehrfachnennungen möglich)

214

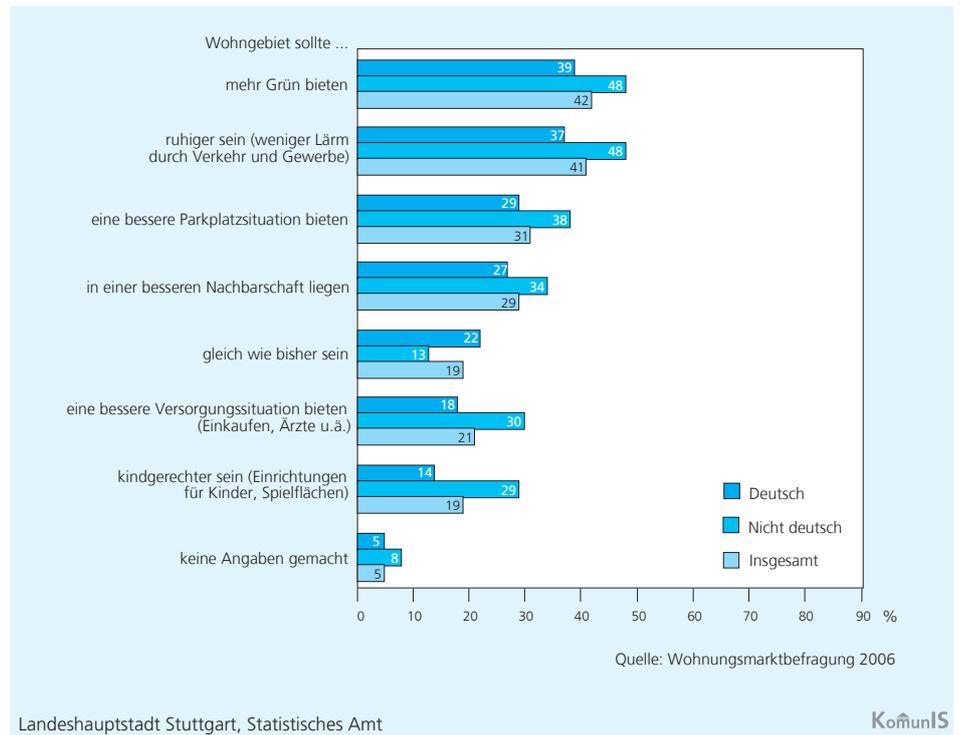


Ansprüche an das zukünftige Wohngebiet

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.

215

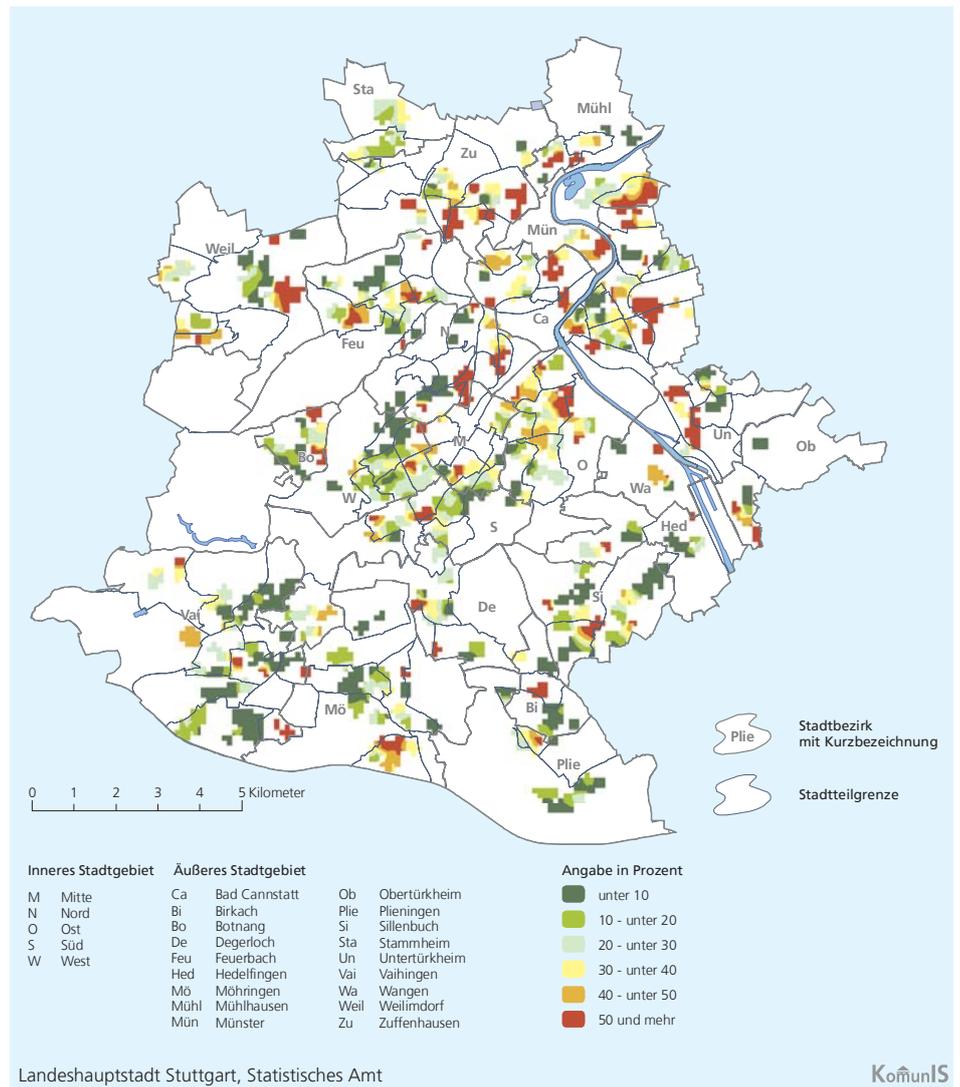
Ausländische Haushaltsvorstände wohnen im Vergleich zu deutschen häufiger in Wohngebieten, die nicht ihren Vorstellungen gerecht werden

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. Blotvogel, 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.

Inge Heilweck-Backes, Matthias Strauß

Zielgruppen des Wohnungsmarktes Stuttgart 2006 und ihre Entwicklung seit 1992

*Zielgruppen des Wohnungsmarktes:
Haushaltstypen nach Lebensformen
und Lebensphasen*

Die wachsende Bedeutung der Nachfrageorientierung am Wohnungsmarkt fordert wie auf anderen Märkten auch eine zielgruppengerechte Produktgestaltung. Zu wissen, wer wo wohnt, ist die Voraussetzung einer erfolgreich agierenden Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik. Basisinformationen dazu kann die kommunale Einwohnerstatistik bieten. Die aus Daten des Einwohnermelderegisters generierte Haushaltdaten enthält haushaltstypologische Merkmale, die es ermöglichen Haushalte nach der Lebensform (Einpersonenhaushalte, Paare mit und ohne Kinder, Alleinerziehende) und den Lebensphasen von Familien (Haushaltsgründung, Expansion, Konsolidierung, Schrumpfung) zu kategorisieren.

Tabelle: Haushaltstypen nach Lebensformen und Lebensphasen von Familien in Stuttgart 2006

218

Haushaltstyp Nr.	Haushaltstypen nach Lebensformen	Haushalte insgesamt		Nichtdeutsche Haushalte	
		Anzahl	%	Anzahl	Anteil an den Haushalten insgesamt
1	Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre	36 820	12,1	8 311	22,6
2	Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre	72 149	23,7	13 262	18,4
3	Einpersonenhaushalte 60 Jahre und älter	44 405	14,6	4 437	10,0
4	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner unter 30 Jahre	8 671	2,8	2 598	30,0
5	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	22 898	7,5	5 359	23,4
6	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 60 Jahre und älter	24 865	8,2	2 862	11,5
7	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind unter 6 Jahre	19 604	6,4	6 811	34,7
8	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 6 bis unter 18 Jahre	22 346	7,3	6 545	29,3
9	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 18 Jahre und älter	13 203	4,3	3 954	29,9
10	Alleinerziehende mit Kind(ern) unter 18 Jahre	12 443	4,1	3 184	25,6
11	Alleinstehende mit Kind(ern) 18 Jahre und älter	27 646	9,1	5 328	19,3
Haushalte insgesamt		305 050	100,0	62 651	20,5

Lebensphasen von Familien

- Gründungsphase
- Expansionsphase
- Konsolidierungsphase
- Schrumpfungsphase

Quelle: Einwohnerstatistik 2006

Einpersonenhaushalte sind die größte Haushaltsgruppe

Ende 2006 gab es 305 050 Haushalte in Stuttgart. 17,8 Prozent der Haushalte waren Familien mit Kindern unter 18 Jahre, 10,3 Prozent lebten in einer Partnerschaft ohne Kinder, 22,8 Prozent in einem Seniorenhaushalt. Die größte Gruppe mit 35,8 Prozent stellten die Einpersonenhaushalte unter sechzig Jahre. Die restlichen Haushalte wohnten alleine oder als Paar mit erwachsenen Kindern zusammen. In den Kartenblättern 2 bis 4 sind ausgewählte Haushaltstypen plakativ nach ihrer unter- und überdurchschnittlichen Verteilung dargestellt.

Haushaltstypen nach Lebensformen

Einpersonenhaushalte sind im inneren Stadtgebiet konzentriert

- Einpersonenhaushalte zeigen von den jungen Altersgruppen bis zum Rentenalter (Typ 1 und 2) in den Karten 1 und 2 ein stabiles Muster der räumlichen Verteilung. Je nach sozioökonomischem Status wohnen sie in der Innenstadt, unter anderem in den zahlreichen Appartementshäusern mit zum Teil hotelähnlichem Service, in den innenstadtnahen Wohngebieten, hier verstärkt im Stadtbezirk Ost (Ostheim und Berg), in den industrienahen, verkehrsbelasteten Wohngebieten von Feuerbach, Zuffenhausen, Bad Cannstatt und Untertürkheim oder in den universitätsnahen Wohnvierteln von Hohenheim und Vaihingen. Dominant ist die scharfe räumliche Abgrenzung zu den Hanglagen, aber auch zu den Wohnvierteln von Familien in den äußeren Stadtbezirken.

Kinderlose Paare leben in den äußeren Stadtbezirken

- Paargemeinschaften ohne Kinder zwischen 30 und 60 Jahre (Typ 5: Karte 5) wohnen im äußeren, eher nördlichen Stadtgebiet mit hohen Anteilen an Eigentumswohnungen und freifinanziertem Geschosswohnungsbau, auch in typischen Ein- und Zweifamilienhausgebieten der guten Wohnlagen. Zu dieser Gruppe gehören auch die nach der Familienphase wieder „kinderlos“ gewordenen und in den Familienwohngebieten verbleibenden Haushalte. Sie prägen das Raummuster, das sich in großen Teilen mit den Typen 7 und 8, Familie mit Kindern, deckt.

Alleinstehende Senioren sind häufiger in den Halbhöhenlagen anzutreffen

- Die Einpersonenhaushalte und Paare unter den Senioren (Typ 3 und 6) in den Karten 3 und 6 unterscheiden sich vor allem in der Präferenz für die Spitzenwohnlagen der Halbhöhe. Der nordwestliche und östliche Höhenrand vom Killesberg bis zur Hasenbergsteige, Gänsheide und Uhlandshöhe wird eindeutig von den alleinstehenden Senioren dominiert. Aber auch die unteren Hanglagen von Gablenberg, Gaisburg, Berg weisen höhere Anteile von älteren Einpersonenhaushalten auf.

Beide Haushaltstypen nutzen gleichermaßen die guten und sehr guten Wohnlagen der Filderbezirke und äußeren Stadtviertel sowie die Großwohnsiedlungen (Rot, Freiberg, Neugereut, Fasanenhof, Botnang) und andere Schwerpunktgebiete des sozialen Wohnungsbaus.

Familien mit Kindern leben mehrheitlich im nördlichen Stadtgebiet

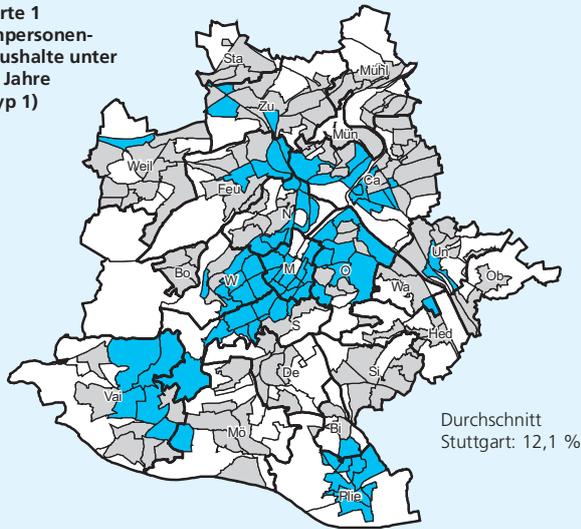
- Paarfamilien mit Kindern unter 18 Jahren (Typ 7 und 8: Karte 7) leben mit Ausnahme einiger Hanglagenviertel im Nordwesten und Osten der inneren Stadt überwiegend in den äußeren Stadtbezirken. Vor allem im nördlichen Stadtgebiet wurde in den letzten 15 Jahren für dieses Marktsegment expansiv Wohnungen und Eigenheime gebaut.

Alleinerziehende wohnen überwiegend in den Familienwohngebieten

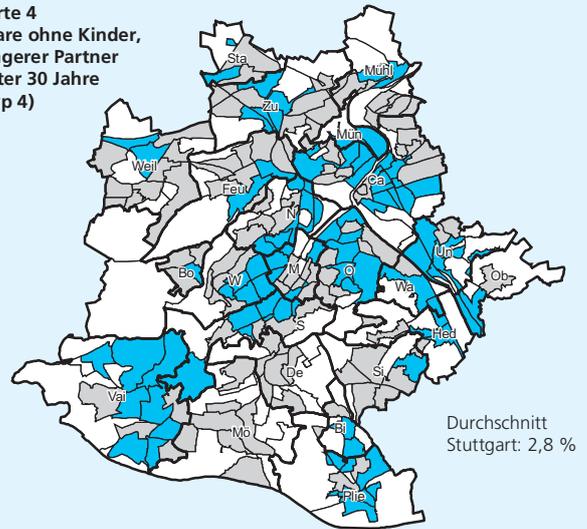
- Alleinerziehende Familien (Typ 10: Karte 8) wohnen da, wo auch Paarfamilien mit minderjährigen Kindern leben, aber etwas weniger häufig in den südlichen Stadtbezirken. Auch sie meiden mit Ausnahme einiger Wohngebiete in Stuttgart-Ost die Innenstadtlagen. Ihr prozentualer Anteil an den wenigen in den Innenstadtblöcken lebenden Familien ist jedoch vergleichsweise höher.

Kartenblatt 1: Haushaltstypen nach Lebensformen in Stuttgart 2006

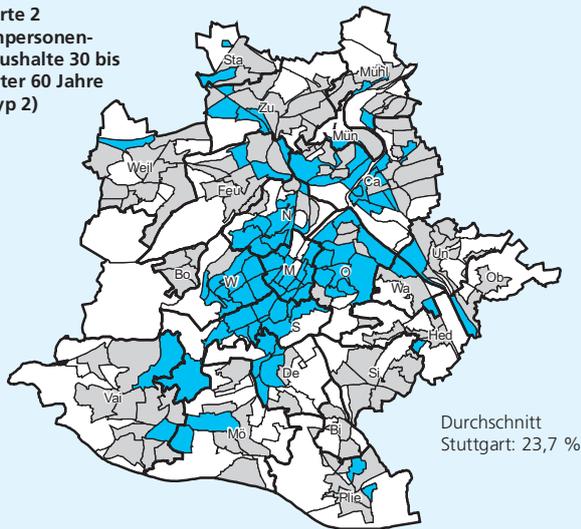
Karte 1
Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre (Typ 1)



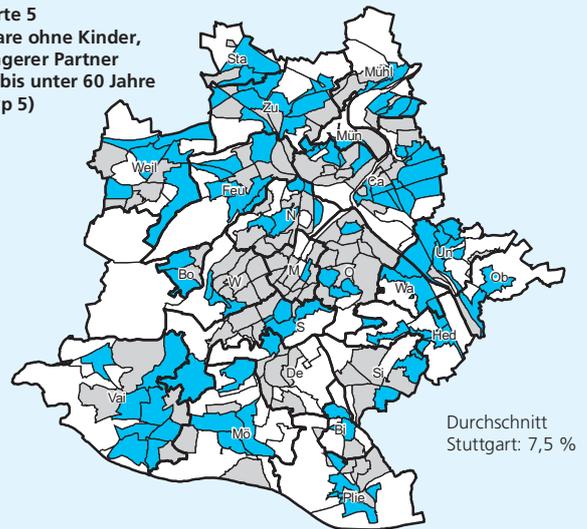
Karte 4
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner unter 30 Jahre (Typ 4)



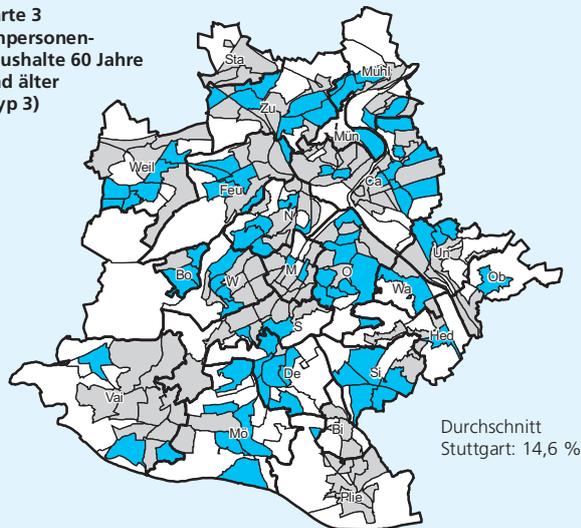
Karte 2
Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre (Typ 2)



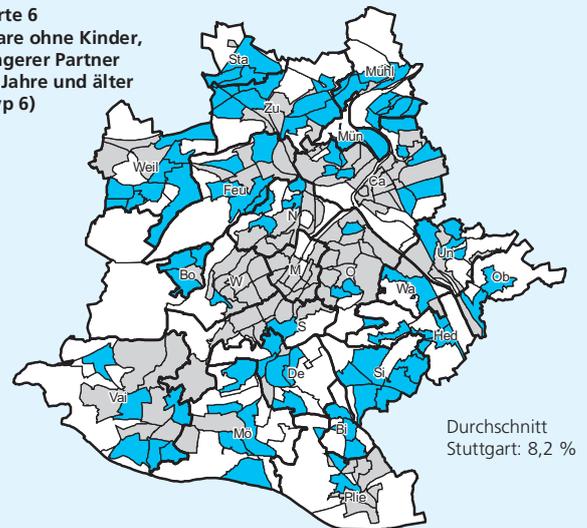
Karte 5
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre (Typ 5)



Karte 3
Einpersonenhaushalte 60 Jahre und älter (Typ 3)



Karte 6
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 60 Jahre und älter (Typ 6)



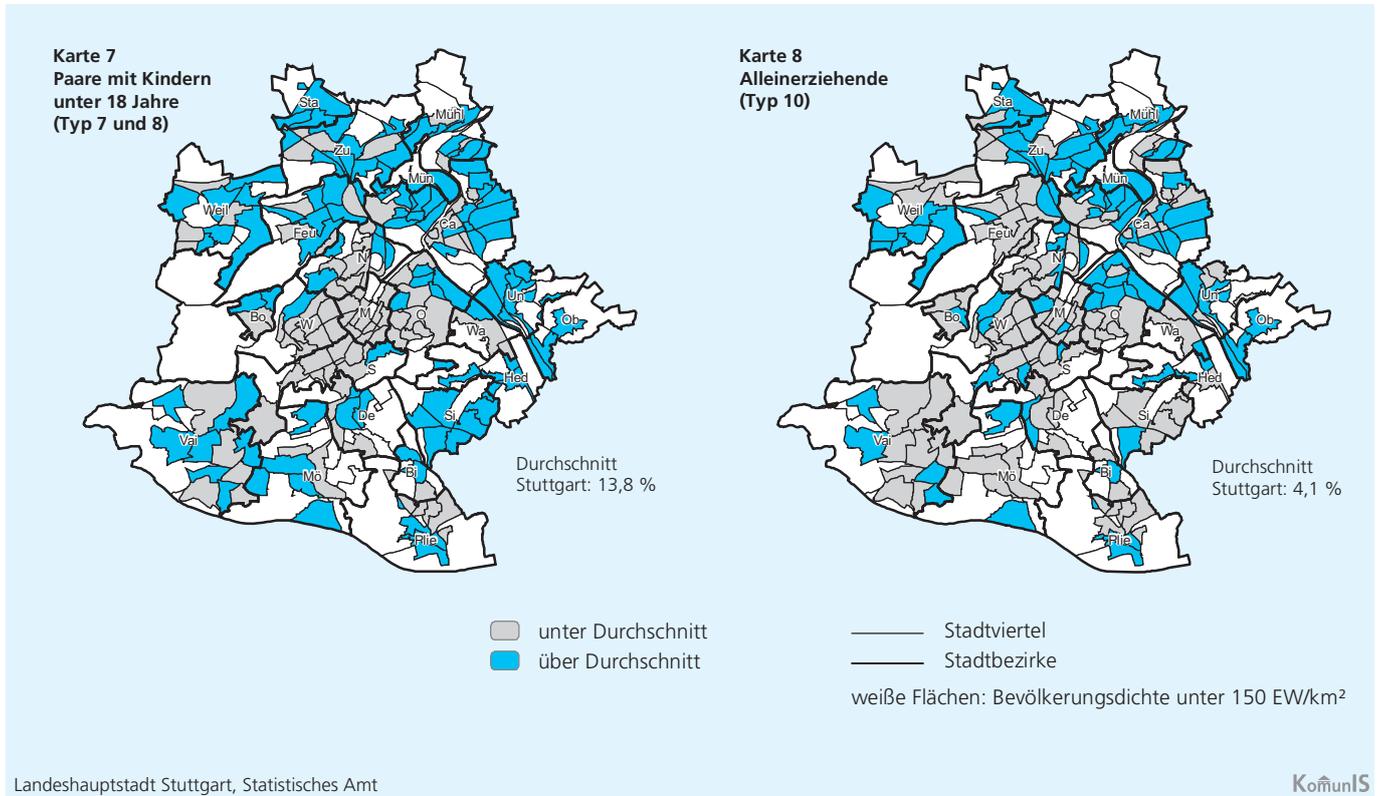
unter Durchschnitt
 über Durchschnitt

Stadtviertel
 Stadtbezirke

weiße Flächen: Bevölkerungsdichte unter 150 EW/km²

220

noch Kartenblatt 1: Haushaltstypen nach Lebensformen in Stuttgart 2006



Deutsche und nichtdeutsche Einpersonenhaushalte haben ähnliche Wohnortpräferenzen

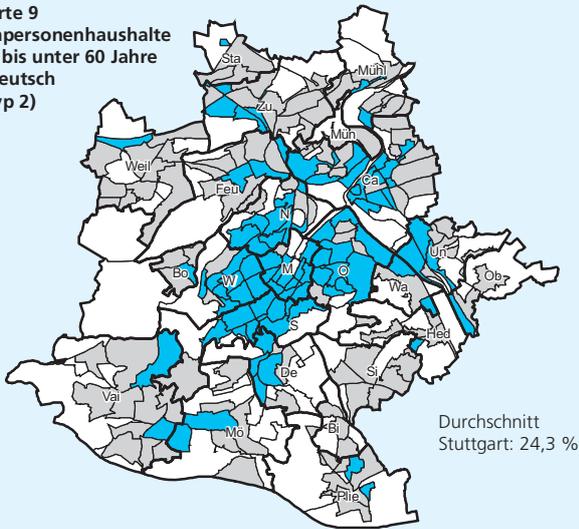
- Deutsche und nichtdeutsche Einpersonenhaushalte sowie kinderlose Paare scheinen ähnliche Wohnortpräferenzen zu haben. Die Karten 9 bis 12 dokumentieren die hohe nationale Vielfalt unter den jungen wie auch den älteren Haushalten in den Wohngebieten. Dennoch fallen auf den zweiten Blick einige Stadtviertel auf, in denen die nichtdeutsche Bevölkerung unter den kinderlosen Paaren überdurchschnittlich stark vertreten ist wie zum Beispiel in Gablenberg, Gaisburg, Stuttgart-West oder auch im Ortskern von Degerloch und im Fasanenhof. Die deutschen Paare dominieren unter anderem in Kaltental, in Teilen von Vaihingen, Möhringen und Botnang.

Im Stuttgarter Süden wohnen deutlich weniger nichtdeutsche Familien

Eine stärkere ethnische Segregationstendenz zeigt dagegen der Haushaltstyp Paare mit Kindern unter 18 Jahren (Typ 7 und 8). Deutsche Familien, dargestellt in Karte 13, bewohnen einerseits die Spitzenwohngebiete der Halbhöhe sowie die gehobenen Wohnlagen überwiegend in den südlichen Bezirken der Stadt. Andererseits lebt ein erheblicher Teil von ihnen zusammen mit der großen Mehrheit der nichtdeutschen Familienhaushalte in den Großwohnsiedlungen der nördlichen äußeren Stadtbezirke. Karte 14 zeigt, dass die Verteilung der Familien mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit fast ausschließlich auf das nördliche Stadtgebiet konzentriert ist. Ausnahmen sind die im Süden gelegene Großwohnsiedlung im Fasanenhof, die Wohngebiete Heumaden und Lauchhau.

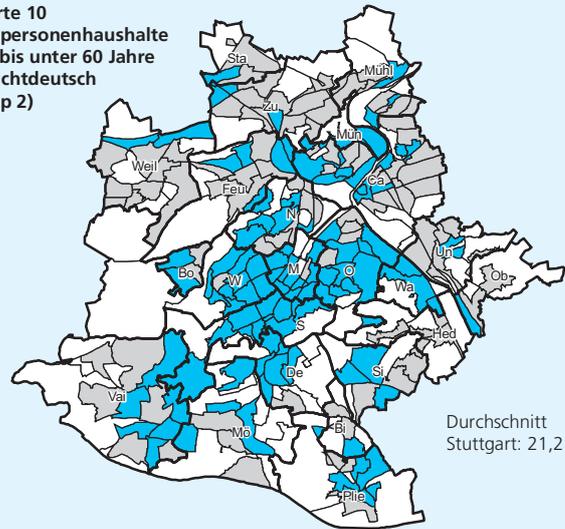
Kartenblatt 2: Haushaltstypen nach Lebensformen und Nationalität in Stuttgart 2006

Karte 9
Einpersonenhaushalte
30 bis unter 60 Jahre
- deutsch
(Typ 2)



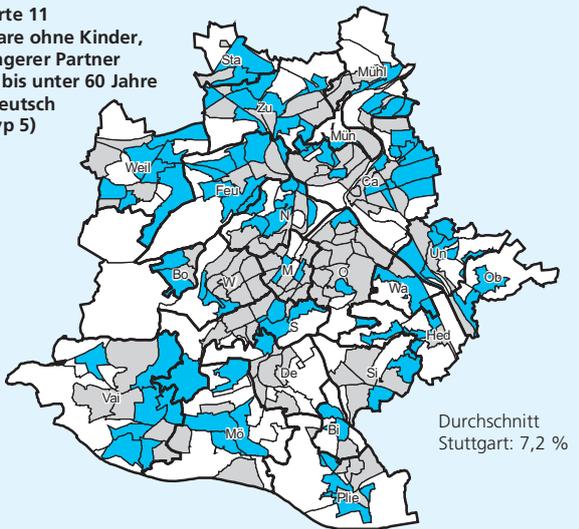
Durchschnitt
 Stuttgart: 24,3 %

Karte 10
Einpersonenhaushalte
30 bis unter 60 Jahre
- nichtdeutsch
(Typ 2)



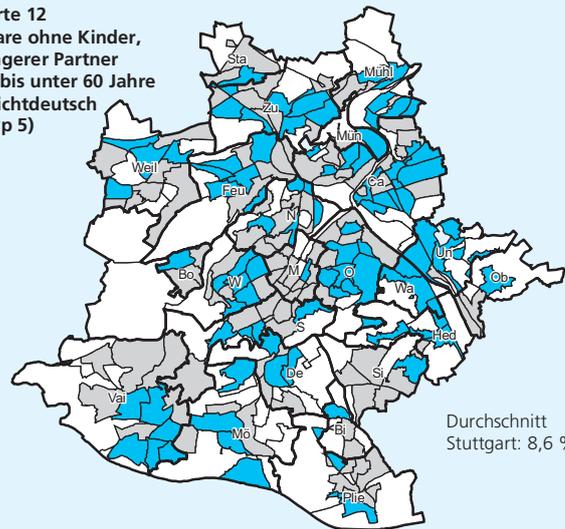
Durchschnitt
 Stuttgart: 21,2 %

Karte 11
Paare ohne Kinder,
jüngerer Partner
30 bis unter 60 Jahre
- deutsch
(Typ 5)



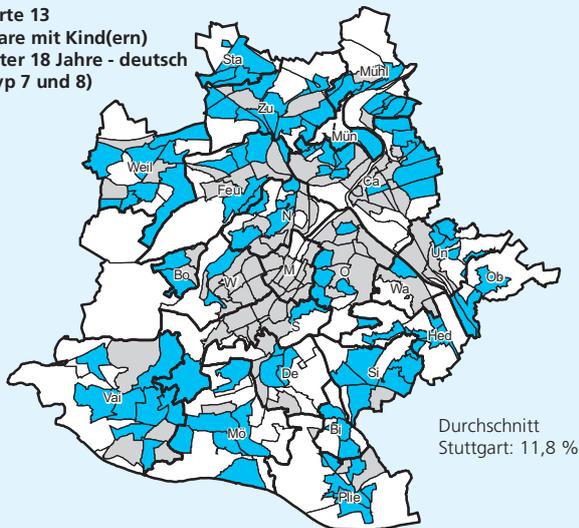
Durchschnitt
 Stuttgart: 7,2 %

Karte 12
Paare ohne Kinder,
jüngerer Partner
30 bis unter 60 Jahre
- nichtdeutsch
(Typ 5)



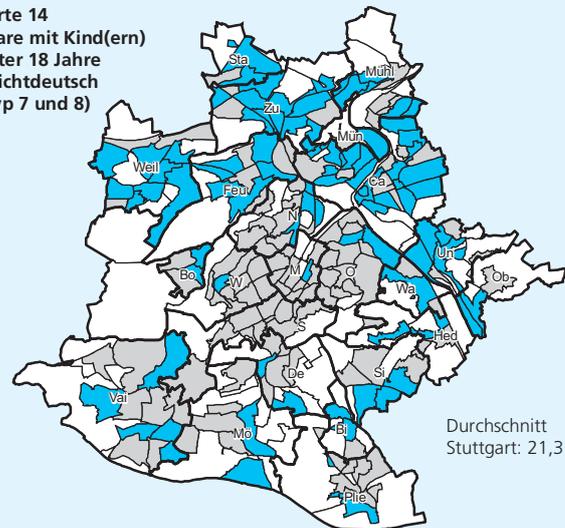
Durchschnitt
 Stuttgart: 8,6 %

Karte 13
Paare mit Kind(ern)
unter 18 Jahre - deutsch
(Typ 7 und 8)



Durchschnitt
 Stuttgart: 11,8 %

Karte 14
Paare mit Kind(ern)
unter 18 Jahre
- nichtdeutsch
(Typ 7 und 8)



Durchschnitt
 Stuttgart: 21,3 %

☐ unter Durchschnitt
 ☑ über Durchschnitt

— Stadtviertel
 — Stadtbezirke

weiße Flächen: Bevölkerungsdichte unter 150 EW/km²

Haushaltstypen nach Lebensphasen von Familien

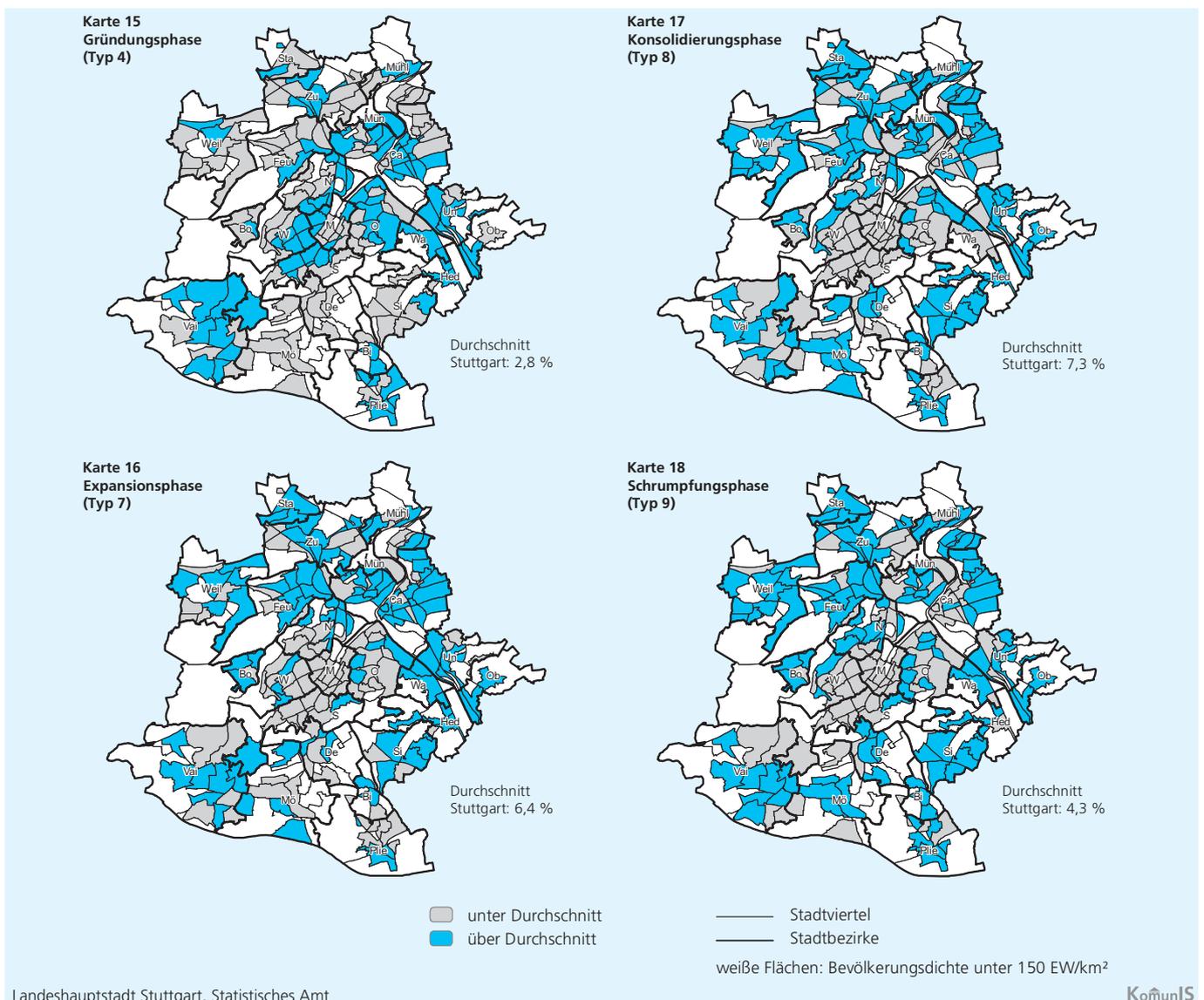
Die im Kartenblatt 3 dargestellten Typen 4, 7, 8, 9 stellen die Entwicklungsphasen von Familien im Jahr 2006 dar.

Markante räumliche Abgrenzung der Gründerhaushalte gegenüber Haushaltstypen in späteren Lebensphasen

Haushalte in der Gründungsphase (Paare ohne Kinder unter 30 Jahre; Karte 15) wohnen noch in ähnlichen Wohnlagen wie junge Einpersonenhaushalte, meiden aber sowohl die reinen Innenstadtviertel wie auch die bevorzugten Halbhöhenlagen. Familien in der Expansionsphase mit kleinen Kindern, das Jüngste noch unter sechs Jahre, drängen aus der inneren Stadt. Sie leben bereits mehrheitlich in den Wohnvierteln und Großwohnsiedlungen der äußeren Stadtbezirke (Karte 16). Bereits in diesem Lebensabschnitt, verstärkt aber in der Konsolidierungsphase fallen vor allem in Hinblick auf das Schulangebot und Einzugsgebiet der Grundschulen Entscheidungen über den Umzug in eine größere Wohnung oder in eine bessere Wohnlage und zum Erwerb von Wohneigentum.

Familien der Konsolidierungs- und insbesondere der Schrumpfungsphase können durch ihren sozioökonomischen Status ein Wohnviertel wesentlich prägen. Die Karten 17 und 18 zeigen ähnliche Raumstrukturen. Deutlich kristallisieren sich jedoch die hochwertigen Wohnlagen am Kesselrand und in den südlichen Stadtteilen des äußeren Stadtgebietes der ökonomisch besser gestellten Familien im Vergleich zu Karte 16 heraus.

Kartenblatt 3: Haushaltstypen nach Lebensphasen von Familien in Stuttgart 2006



Veränderung der Haushaltstypen in Stuttgart 1992/2006

Die Zusammensetzung der in Stuttgart lebenden Haushaltstypen hat sich in den letzten 14 Jahren signifikant verändert. Im Vergleich zu 1992 ist die Zahl der Haushalte um 2824 oder 0,9 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg ist jedoch ausschließlich den nichtdeutschen Haushalten zu verdanken, die um 6,2 Prozent zugenommen haben, während die deutschen Haushalte um 0,3 Prozent geschrumpft sind.

Starke Zunahme der Einpersonenhaushalte seit 1992

Insgesamt haben vor allem die Haushalte mit einer Person zwischen 30 und 60 Jahren (Typ 2: + 15,7 %), die Alleinerziehenden (Typ 10: + 26,5 %) und die Seniorenpaare (Typ 6: + 28,4 %) zugenommen. Weniger geworden sind vor allem die Paarhaushalte mit erwachsenen Kindern (Typ 9: - 30 %), mit Kindern unter sechs Jahren (Typ 7: - 13,4 %) aber auch die kinderlosen Paare zwischen 30 und 60 Jahren (Typ 5: - 13,5 %).

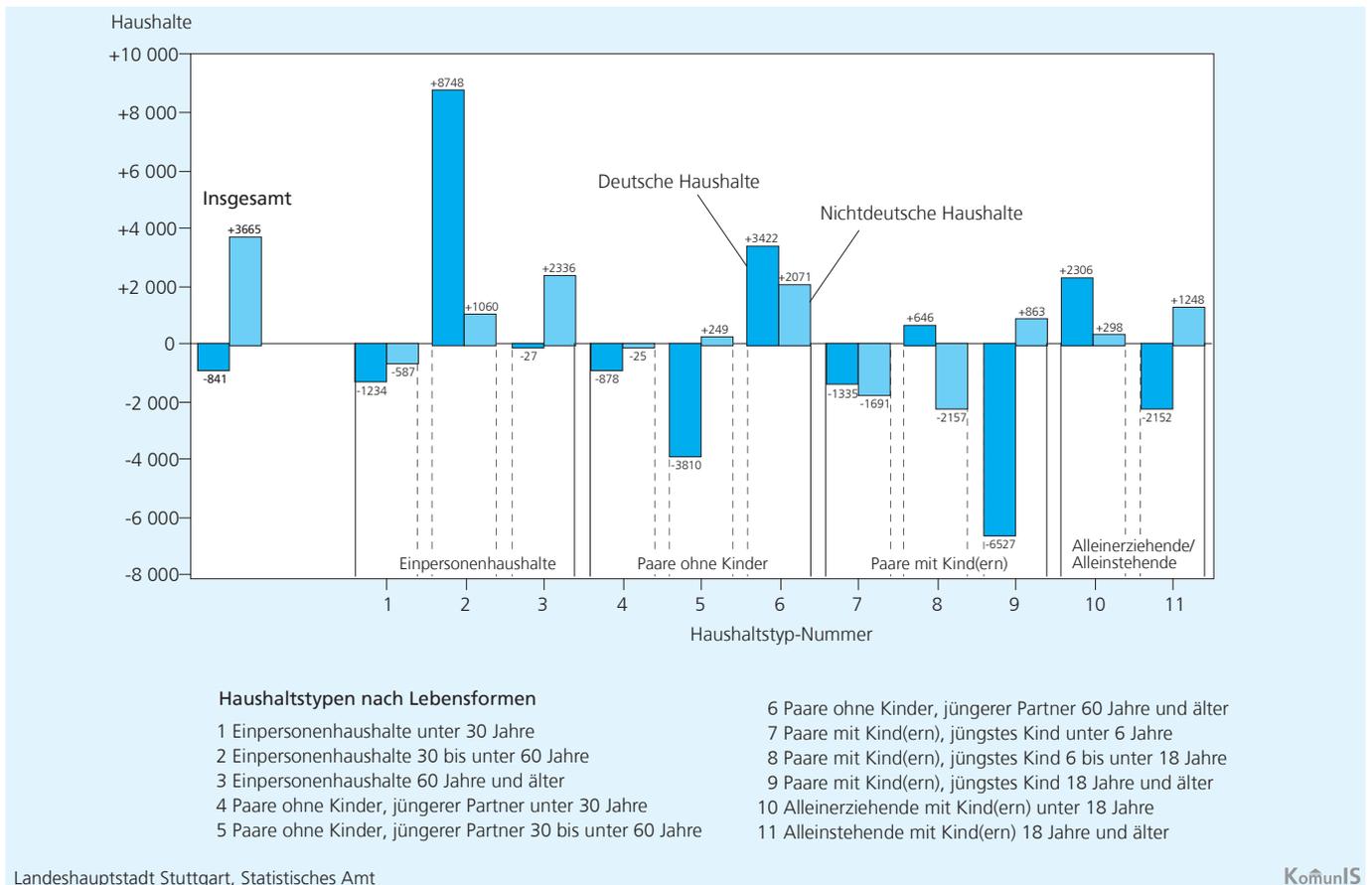
Nichtdeutsche Familien schrumpfen stärker als deutsche Familien

Die zunehmende Angleichung der nichtdeutschen Bevölkerung an die individuellen Lebensvorstellungen einer pluralisierten Gesellschaft zeigt sich deutlich im starken Rückgang der nichtdeutschen Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahre (Typ 7: - 19,9 %; Typ 8: - 24,8 %). Auch der beträchtliche Anstieg der nichtdeutschen Senioren, die nicht wie oft angenommen in ihr Herkunftsland zurückkehren, sondern den Lebensabend in Deutschland verbringen wollen, weist auf einen Wertewandel hin.

Trend zum Singlehaushalt auch in den mittleren Altersgruppen

Unter den deutschen Haushalten ist vor allem die Präferenz der mittleren Altersgruppen zum Singlehaushalt der vorherrschende Trend. Um 17,4 Prozent oder 8748 Haushalte sind die zwischen 30 und 60 Jahre alten Alleinlebenden (Typ 2) seit 1992 mehr geworden, während die Zahl der jungen wie auch der älteren Paare ohne Kinder teilweise stark zurückging (Typ 5: - 17,8 %). Neben den Seniorenpaaren (Typ 6: + 18,4 %) haben vor allem die Alleinerziehenden stark zugenommen (Typ 10: + 33,2 %), aber zumindest der Familientyp „jüngstes Kind 6 bis unter 18 Jahre“ ist im Gegensatz zu den nichtdeutschen Familien um 4,3 Prozent gewachsen.

Abbildung: Veränderung der Haushaltstypen nach Lebensformen und Nationalität in Stuttgart 1992/2006



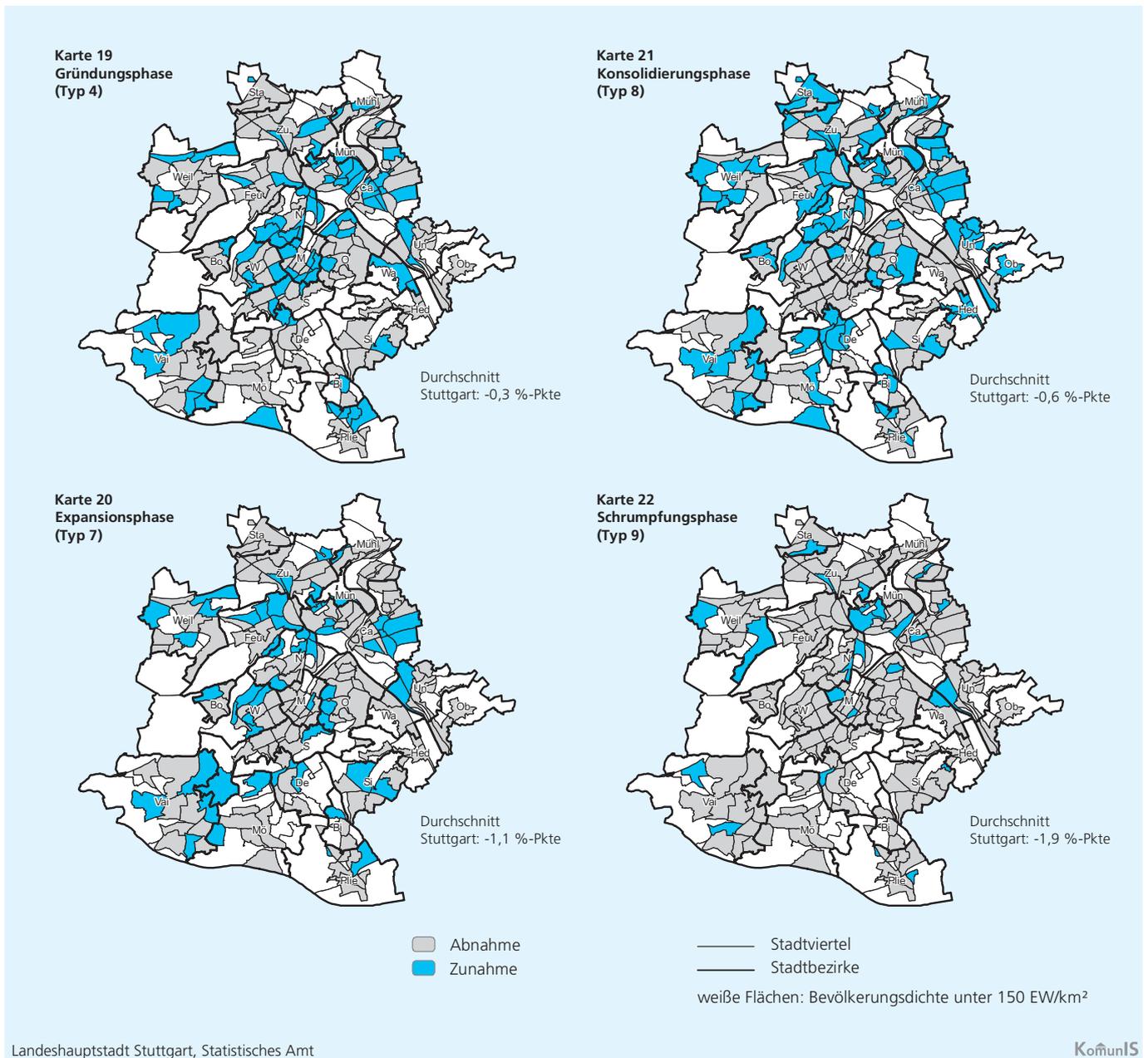
Expandierende und schrumpfende Haushalte am stärksten rückläufig

Die räumliche Veränderung des Haushaltstypus „Familie“ in Abfolge seiner verschiedenen Lebensphasen wird in den Karten 19 bis 22 dargestellt. Insgesamt gesehen ist die Anzahl aller vier Typen von der Gründungs- bis zur Schrumpfungsphase im Zeitraum 1992/2006 rückläufig. Am meisten waren davon die expandierenden (Typ 7: -1,1 %-Pkte) und die schrumpfenden Haushalte (Typ 9: -1,9 %-Pkte) betroffen. Die relative Veränderung in den Stadtvierteln ist vereinfacht nach der Abnahme und Zunahme von Haushalten dargestellt.

Zunahmen an Familienhaushalten in Stadtvierteln mit starker Bautätigkeit ...

Stadtviertel mit einer überdurchschnittlichen Dynamik an zuziehenden Familienhaushalten haben in den letzten Jahren entweder eine starke Bautätigkeit aufzuweisen und/oder freie Wohnungen im Wohnungsbestand zu bieten. Beide Erklärungsursachen bilden sich vor allem in den Karten 19 und 20 der gründenden und expandierenden Haushalte ab und differenzieren sich dann im Kartenbild 21, Haushalte in der Konsolidierungsphase, weiter aus.

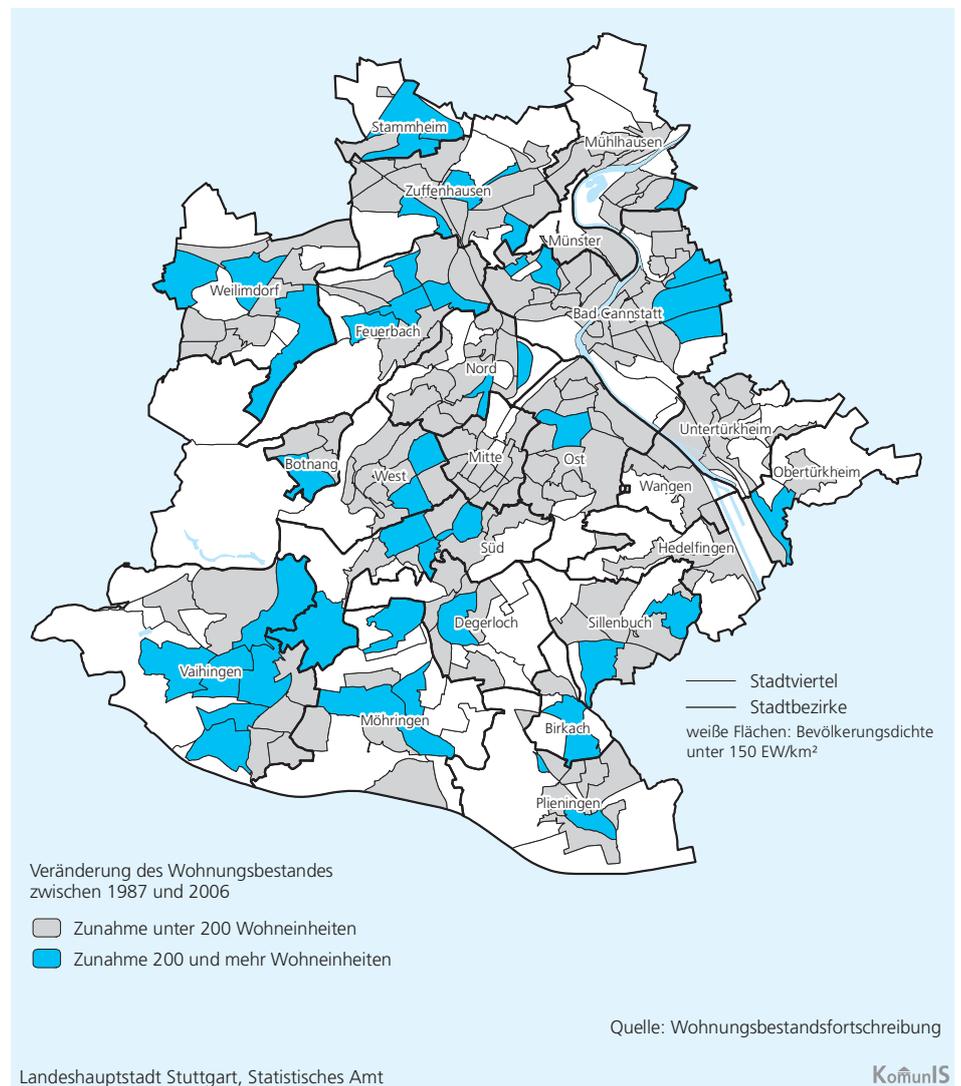
Kartenblatt 4: Veränderung der Haushaltstypen nach Lebensphasen von Familien in Stuttgart 1992/2006



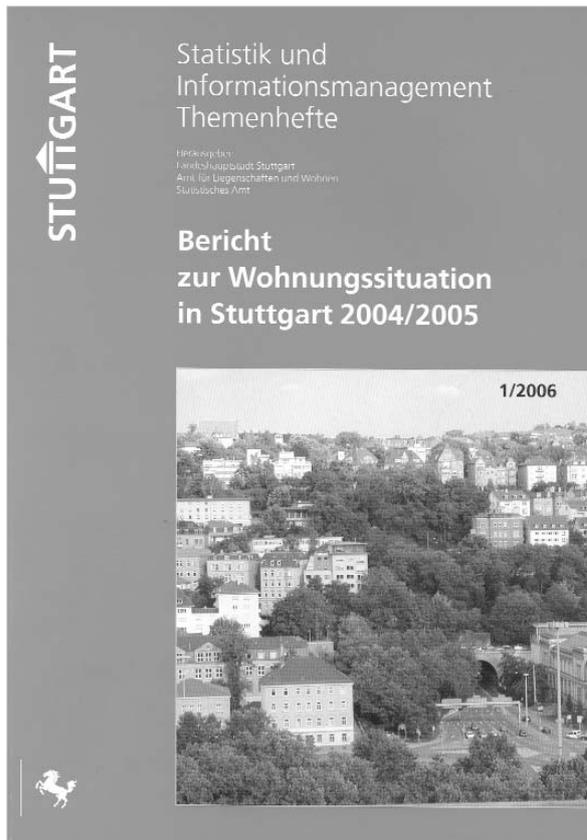
... und/oder höheren Anteilen freier Wohnungen im Wohnungsbestand durch Generationenwechsel

Der Vergleich mit Karte 23 zeigt, dass es in allen Stadtvierteln mit einer Bautätigkeit von mehr als 200 Wohnungen zu einer Zunahme an Gründungsfamilien, expandierenden und auch gealterten Haushalten mit inzwischen schon erwachsenen Kindern kam (u.a. Burgholzhof, Im Raiser, Hausen, Vaihingen-Lauchäcker, Sillenbuch-Schemppstraße). Der Zuzug junger Starterhaushalte in die im Zuge des Generationenwechsels freigewordenen Wohnungen des Bestandes ist vor allem in den Wohngebieten der Halbhöhenlage deutlich erkennbar. Aber auch in Teilen der in den sechziger Jahren errichteten Großwohnsiedlungen scheint bereits ein solcher Prozess abzulaufen.

Karte 23: Veränderung des Wohnungsbestandes zwischen 1987 und 2006 in Stuttgart nach Stadtvierteln



Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005



Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005

Statistisches Amt: Inge Heilweck-Backes
Wohnungsbestand, Wohnbautätigkeit und Wohnungsver-sorgung 2004

Amt für Liegenschaften und Wohnen: Erhard Brändle
Sozialwohnungsbestand und Wohnbau-förderung 2004

Stadtmessungsamt: Martin Weller
Statistisches Amt: Ulrich Stein
Grundstücksmarkt und Mieten 2004

Statistisches Amt: Inge Heilweck-Backes
Prognose des Wohnungsbedarfs in Stuttgart bis 2020

Statistisches Amt: Ulrich Stein
Ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsmarktbe-fragung 2004

2006, 164 Seiten, zahlreiche Tabellen,
Grafiken

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt

Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart

Telefon (0711) 2 16 - 34 40
Telefax (0711) 2 16 - 39 00

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
komunis@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de

Veröffentlichungen zu den Themen:

Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Themenheft 1/2006

Inge Heilweck-Backes:
Wohnungsmarkt Stuttgart – Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 5/2007, S. 101-151

Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 5/2006, S. 101-130

Ulrich Stein:
Umzugsmotivanalyse – Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 12/2005, S. 424-425

**Analyse des Wohnungsmarkts in Stuttgart 2004 –
Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004,**
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 8/2005, S. 284-294

Robert Gunderlach:
**Zahl der Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Stuttgart
1994 bis 2004 um 79 Prozent gesunken,**
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 3/2006, S. 62-69