

Statistik und Informationsmanagement Monatshefte

Herausgeber:
Landeshauptstadt Stuttgart

Themen

5/2007

Wohnungsmarkt Stuttgart Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006

Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort
Stuttgart bis Juni 2006 erneut rückläufig

Neues Erscheinungsbild für den Stuttgarter Zahlenspiegel

Neues Faltblatt: „Stuttgarter Einwohnerdaten“

Stuttgarter Zahlenspiegel

Veröffentlichungen zu den Themen



Aktuelle Grafik:

Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort Stuttgart bis Juni 2006 erneut rückläufig	99
---	----

Kurzinformationen:

Neues Erscheinungsbild für den Stuttgarter Zahlenspiegel	100
Neues Faltblatt: „Stuttgarter Einwohnerdaten“	100

Hauptbeitrag:

Wohnungsmarkt Stuttgart Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006	101
---	------------

Veröffentlichungen zu den Themen	Rückseite
----------------------------------	-----------

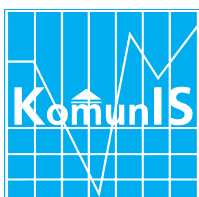
Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2007

Herausgeber:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart
Telefon (07 11) 2 16-34 40, Telefax (07 11) 2 16-39 00
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
 komunis@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Monatsheft: 4 €



Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort Stuttgart bis Juni 2006 erneut rückläufig

Ulrich Stein

Die Bundesagentur für Arbeit nimmt jährlich eine Erwerbspersonenberechnung vor. Diese Zahl dient als „Bezugsgröße“ bei der Berechnung der Arbeitslosenquote (Zahl der Arbeitslosen geteilt durch Zahl der Erwerbspersonen). Zu den Erwerbspersonen zählen neben den Arbeitslosen selbst alle Erwerbstätigen (geringfügig Beschäftigte, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Selbstständige sowie deren mithelfende Familienangehörige).

Immer im Mai eines Jahres wird die Bezugsgröße aktualisiert. Allerdings ist der Stand der Berechnung aus Gründen der Datenverfügbarkeit der Juni des Vorjahres. Die „Bezugsgröße“ wird dann das gesamte folgende Jahr konstant beibehalten - mit Inkaufnahme entsprechender Ungenauigkeiten: Rückwirkend gerechnet hätte im Juni 2006 die Arbeitslosenquote bei Bezug auf die tatsächliche Erwerbspersonenzahl und nicht auf die vom Juni 2005 um 0,3 Prozentpunkte über dem ausgewiesenen Wert von 8,1 Prozent gelegen.

Die Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen und die der Erwerbstätigen (Erwerbspersonen minus Arbeitslose) sind in der Grafik abgetragen. Im Juni 2006 wohnten 294 300 Erwerbspersonen und 269 600 Erwerbstätige in Stuttgart. 11,2 Prozent der Erwerbstätigen waren im Jahr 2006 selbstständig oder als mithelfende Familienangehörige tätig.

Zwischen Juni 2005 und Juni 2006 ging die Erwerbstätigenzahl wie bereits in den Vorjahren zurück (- 1,6 %). Seit 2002 ist damit die Zahl der in Stuttgart wohnenden Erwerbstätigen um 5,4 Prozent gesunken. Dieser Rückgang verteilt sich im Verhältnis 30:70 auf die Abnahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren (- 1,6 %) und

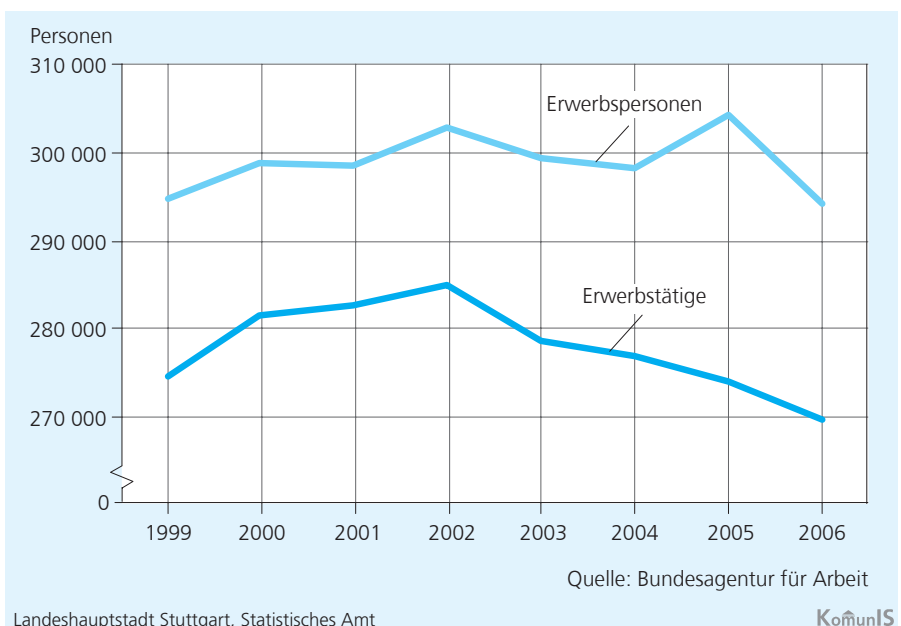
einen wirtschaftlich bedingten Rückgang der Erwerbsmöglichkeiten – die Erwerbstätigenquote (Erwerbstätige bezogen auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) sank zwischen 2002 und 2006 von 68,6 auf 65,9 Prozent. Den Wunsch zu arbeiten hatten 2002 wie 2006 etwa 72 Prozent aller Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

Die Arbeitslosenquote stieg von 2002 bis 2005 ausgehend von 5,4 Prozent stark an, sank aber von 2005 bis 2006 wieder von 10,2 auf 8,1 Prozent (jeweils Junistände). Allerdings sind die Arbeitslosenquoten vor und nach der Hartz-IV-Reform schlecht miteinander vergleichbar. Im Jahr 2005 wurden zunächst viele vormals nicht arbeitslos gemeldete, aber Sozialhilfe beziehende Menschen im erwerbsfähigen Alter (das waren überwiegend Frauen) als arbeitslos registriert. Der sprunghafte Anstieg der Zahl der Arbeitslosen um 44 Prozent von 2004 auf 2005 und der „Ausschlag“ der Erwerbspersonenzahl in der Grafik im Jahr 2005

nach oben hatte im Wesentlichen darin seine Ursache. Durch eine fallweise Prüfung der tatsächlichen Erwerbsfähigkeit und die allerdings erst seit dem Frühjahr 2006 einsetzende starke wirtschaftliche Erholung sank danach die Zahl der Arbeitslosen sehr schnell wieder. Eine der Situation nach der Hartz-IV-Reform vergleichbare Arbeitslosenquote hätte im Jahr 2002 wohl bereits über 7 Prozent (statt 5,4 %) betragen.

Die deutliche konjunkturelle Belebung der Wirtschaft hat sich bis Juni 2006 noch nicht in Form einer Steigerung der Zahl der Erwerbstätigen in Stuttgart ausgewirkt. Berücksichtigt man den weiteren Rückgang der Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter und den Rückgang der Arbeitslosenzahlen, dürfte sich zwischen Juni 2006 und Juni 2007 eine Steigerung der Erwerbstätigenzahl um etwa 3500 (+1,4 %) auf 273 000 ergeben. Damit verbunden wäre eine Steigerung der Erwerbstätigenquote auf 67 Prozent.

Entwicklung der Zahl der in Stuttgart wohnenden Erwerbstätigen und Erwerbspersonen von 1999 bis 2006



----- Kurzinformation -----

Neues Erscheinungsbild für den Stuttgarter Zahlenspiegel

Nadja Wittmann

Um über aktuelle Entwicklungen zu informieren, liegt jedem Monatsheft der Stuttgarter Zahlenspiegel bei. Der Zahlenspiegel wurde mit dem Übergang auf das Jahr 2007 in seiner Struktur und inhaltlich verändert. Die Auslöser hierfür waren, dass verschiedene Daten zukünftig nicht mehr erhoben werden sowie eine Angleichung der Themengliederung von Zahlenspiegel, Jahrbuch und KOMUNIS. Zur Verdeutlichung der Neuerungen wird hier der bisherige Zahlenspiegel dem neuen Zahlenspiegel gegenübergestellt.

Bisher:

Stuttgarter Zahlenspiegel									Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2007		
Gegenstand	Einheit	2004	2005	2005			2006				
		Monatsdurchschnitt		Oktober	November	Dezember	Oktober	November	Dezember		
Klima und Umwelt											
Meteorologische Beobachtungen¹⁾											
Mittlere Temperatur	° C	+ 10,4	+ 10,3	+ 12,4	+ 4,9	+ 1,2	+ 13,6	+ 8,3	+ 4,5		
Temperaturtiefstwert	° C	x	x	+ 1,2	- 4,0	- 8,8	+ 3,2	- 0,4	- 4,9		

Neu:

Stuttgarter Zahlenspiegel - Februar 2007							Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2007		
Merkmal	Trend	Monat Februar			Durchschnitt der letzten 12 Monate				
		2006	2007	Veränderung	Mrz. 2005 bis Feb. 2006	Mrz. 2006 bis Feb. 2007	Veränderung		
Klima									
Meteorologische Beobachtungen 1)									
Mittlere Temperatur (in °C)	↑	+ 0,7	+ 5,8	+ 5,1	9,2	11,0	+ 1,8		
Temperaturtiefstwert (in °C)		- 9,4	- 1,5	+ 7,9	- 1,6	1,1	+ 2,7		

In den neuen Zahlenspiegel wurde eine Trendanalyse für den schnellen Überblick in grafischer Darstellung (als Pfeil) aufgenommen. Als Abschätzung für die Trendstärke/-richtung wurde der Mittelwert aus der Veränderung des 12-Monatsmittels und des 3-Monatsmittels jeweils zum Vorjahreszeitraum zugrunde gelegt. Während der Vergleich der 12-Monatszeiträume den grundlegenden Trend anzeigt, dient der Einbezug des 3-Monatsmittels dazu, frühzeitig auf eine Trendumkehr/-verlangsamung/-beschleunigung hinzuweisen. Die Zuordnung des Trends wurde anhand der in der Vergangenheit beobachteten Veränderungsraten der Kenn-

größe (also der möglichen/erwartbaren Spanne der Entwicklungen) vorgenommen. Merkmale, deren Zeitreihen stark schwanken oder die eine geringe statistische Masse (d.h. wenig Beobachtungsfälle) aufweisen, wurden nicht in die Trendanalyse aufgenommen.

Neben der grafischen Trenddarstellung werden die Werte des jeweiligen Monats (grau hinterlegt) mit denen des Vorjahresmonats verglichen (anstatt wie bisher die Werte dreier Monate). Die Veränderungen zum Vorjahresmonat werden im Gegensatz zum bisherigen Konzept ausgewiesen. Hieran schließt die Betrachtung der Werte im Durchschnitt der letzten 12 Monate an. Dadurch sind ständig aktuelle Vergleiche für zurückliegende 12-Monatszeiträume

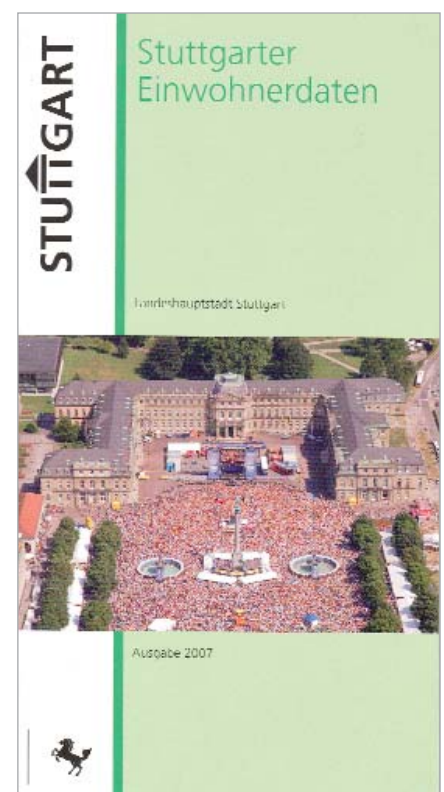
----- Kurzinformation -----

Neues Faltblatt: „Stuttgarter Einwohnerdaten“

Utz Lindemann

Daten über die Einwohner, ihre Alters- und Geschlechtsstruktur sowie über ihre regionale Herkunft gehören zu den grundlegenden statistischen Informationen über eine Stadt. Entsprechend stoßen sie auf ein großes und breit gestreutes Interesse.

Das vorliegende neue Faltblatt "Stuttgarter Einwohnerdaten" enthält die wichtigsten statistischen Eckdaten zur Bevölkerungs- und Haushalstruktur der Landeshauptstadt ebenso wie Informationen über demografische Differenzierungen innerhalb des Stadtgebietes. Das Faltblatt wird abgerundet durch einen Großstadtvergleich und eine Darstellung der Einwohnerpotenziale im Umkreis von bis zu 50 km um die Kernstadt Stuttgart.



Inge Heilweck-Backes, Matthias Strauß

Wohnungsmarkt Stuttgart Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006

*Wandel des Wohnungsmarktes
vom Anbieter- zum Käufermarkt
in Westdeutschland*

1. Ausgangssituation

Jahrzehntelang musste sich die Wohnungswirtschaft in Westdeutschland um die Nachfrage nach Wohnungen kaum kümmern. Der Wohnungsmarkt war ein typischer Anbietermarkt. Jede neue Wohnung, die gebaut wurde, fand in kurzer Zeit ihren Nutzer. Inzwischen zeichnet sich auch in zahlreichen westdeutschen Wohnungsmarktregionen das Ende des „ewigen Wohnungsbaubooms“ ab. Die Wohnungsmärkte sind, von einigen strukturstarken Metropolregionen abgesehen, zu Käufermärkten geworden und müssen sich der Realität von Wohnungsleerständen stellen.

Die Ursachen liegen nicht nur in den hohen Bauleistungen der 90er-Jahre, die partiell ein Wohnungsüberangebot erzeugt haben, sondern in dem bereits seit 30 Jahren vorausgesagten demografischen Wandel¹, der von einmaligen Zuwanderungswellen wie dem Zustrom von Asylbewerbern, Aus- und Übersiedlern zu Beginn der 90er-Jahre, oder auch durch den demografischen Reflex der geburtenstarken Sechzigerjahrgänge, lange Zeit kaschiert wurde. Die vorübergehende Zunahme der Haushalte durch den Prozess der Haushalteverkleinerung wird der Wohnungswirtschaft noch einmal eine Verschnaufpause gewähren, bevor der Nachfragerückgang dramatisch durchschlägt. Bis zum Jahr 2050 wird die Bevölkerung bundesweit um 15 bis 20 Prozent zurückgehen – und dies bei weiterer Zuwanderung aus dem Ausland.

*Pluralisierung der Nachfrage muss Dif-
ferenzierung des Wohnungsangebots
folgen*

Die prägnante Kurzformel des demografischen und gesellschaftlichen Wandels – wir werden weniger, grauer, bunter – hat für die Wohnungsmärkte vielfältige Konsequenzen. Die Wohnungsnachfrage geht nicht nur zurück, sie verändert auch ihre Struktur. Noch in diesem Jahrzehnt werden die älteren Personen die Familien als die quantitativ größte Nachfragegruppe auf den Wohnungsmärkten ablösen. Neben dem Leitbild vom familiengerechten Wohnen, gewinnt auch zunehmend das altersgerechte Wohnen an Bedeutung.

Auf die Pluralisierung der Nachfrage nach Haushaltstypen, Altersgruppen, Lebensstilen, nach kultureller Zugehörigkeit und Einkommen muss der Wohnungsmarkt mit einer Differenzierung des Wohnungsangebotes reagieren. Wie auf anderen Märkten auch sind die entscheidenden Instrumente für den Markterfolg die zielgruppengerechte Produktgestaltung, das Kosten- und Qualitätsmanagement und vor allem die Stärkung der jahrzehntelang vernachlässigten Marktforschung².

*Noch keine Entspannung am
Stuttgarter Wohnungsmarkt*

Auch in Stuttgart wird der Alterungs- und Schrumpfungsprozess der Gesellschaft spätestens ab dem Jahr 2015 den Wohnungsmarkt prägen. Aber noch zeichnet sich keine Entspannungstendenz ab. Neben dem Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner sorgen vor allem der starke Einbruch im Wohnungsbau und die anhaltend hohe Zahl der Haushalte für eine Angebotsknappheit und ein hohes Wohnungsdefizit. Mangelhaftes Wohnungsangebot und hohes Mietpreisniveau sind seit Jahren die größten Probleme in der Stadt³ und die Ursache für Abwanderungsprozesse ins Umland.

Für die Landeshauptstadt Stuttgart wird in Ableitung des Arbeitsauftrages aus dem Stadtentwicklungskonzept – STEK – ein sektorales Entwicklungskonzept zum Thema Wohnen erarbeitet. Urbanes Wohnen mit dem Schwerpunkt Wohnraumsicherung und Entwicklung urbaner Wohnformen ist eines von zehn Leitzielen des STEK.

*Entwicklungskonzept „urbanWohnen“
ist Grundlage der künftigen Wohnbau-
politik*

Das Entwicklungskonzept „urbanWohnen in Stuttgart“ knüpft an die aktuelle Debatte zur Wohnungsversorgung und die richtungsweisende Klausursitzung des Gemeinderates im Februar 2005 an und wird sich der künftigen Ausrichtung der Wohnbaupolitik in Stuttgart widmen. Ein Schwerpunkt ist dabei, zu einer neuen Sichtweise der Marktbetrachtung zu kommen, wobei Angebot und Nachfrage besser zusammengeführt werden sollen. Der Abbau des Wissensdefizits im Hinblick auf die Folgen des sich wandelnden Marktes wie auch in Bezug auf die Veränderung der Nachfragemuster spielt dabei eine wichtige Rolle. Die zielgruppenspezifischen Auswertungsergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006 können dazu einen Beitrag leisten.

Die den Befragungsergebnissen vorangestellte kurze Charakterisierung der städtebaulichen Situation stellt quasi die objektive Hintergrundfolie für die Angaben, Einstellungen und möglichen Handlungsentscheidungen der befragten Haushalte zum Wohnungsmarkt im weitesten Sinne dar. Die Analysekapitel der Befragungsergebnisse sind so angeordnet, wie sich der Erfahrungsraum der Bevölkerung mit ihrem Wohnstandort gliedert: Wohnungsbezogene Fakten, wie Größe und Ausstattungsmerkmale, die Situation des Wohnumfeldes und daran anschließend die Motive für geplante Umzüge, die unabhängig von den Querbeziehungen in diesem Kontext in einem gesonderten Beitrag von Jochen Gieck umfassend dargelegt werden⁴.

1.1 Methodische Aspekte der Wohnungsmarktbefragung 2006

*Ziel der Wohnungsmarktbefragung:
Datengewinnung für den Mietspiegel
und ...*

Hauptziel der Umfrage 2006 war die Datengewinnung für die Aufstellung des im zweijährigen Turnus erfolgenden Mietspiegels für die Stadt Stuttgart. Konzeptionell ist die Wohnungsmarktbefragung als eine nach dem Zufallsprinzip an die Stuttgarter Haushalte gerichtete freiwillige, postalische Umfrage angelegt. Die Stichprobe der Wohnungsmarktbefragung 2006 wurde nach dem Baualter und dem erwarteten Mieteranteil geschichtet. Ausgeschlossen wurden Heim- und Anstaltshaushalte sowie Gebäude mit unbekanntem Baujahr. Die Bruttostichprobe umfasste 20 000 angeschriebene Haushalte, die realisierte Stichprobe (Anzahl der auswertbaren Fragebogen) 8356 Haushalte. Die Ausschöpfungsquote lag bei 41,8 Prozent.

*... Informationen zu zielgruppenspezi-
fischem Wohnungsmarktverhalten*

Der Schwerpunkt dieser Auswertung liegt auf dem zielgruppenspezifischen Wohnungsmarktverhalten. Für dieses Auswertungsinteresse wurde die Schichtung Baujahr und Mieteranteil wieder rückgeschichtet, die realisierte Stichprobe durch eine rechnerische Korrektur den alters- und nationalitätsbedingten Antwortausfällen angepasst und auf die Grundgesamtheit hochgerechnet.

Tabelle 1 in Kapitel 1.3 enthält die hochgerechneten Haushaltstypen nach Lebensformen und Lebensphasen in Stuttgart 2006.

1.2 Städtebauliche Situation

Daten zur Siedlungsstruktur der Stadt und der baulichen Struktur der Wohngebiete aus der Bestandsstatistik des Einwohnerwesens und der Bautätigkeit können die subjektiven Aussagen über die Lebens- und Standortqualität von Stuttgart festigen. Die kartografische Darstellung der wichtigsten städtebaulichen und wohnungsmarktrelevanten Indikatoren macht die Wohnungssituation Stuttgarts räumlich sichtbar.

Indikatoren – Wohnungen je Wohngebäude und Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – spiegeln Lagequalität der Wohngebiete wider

Die Indikatoren – Wohnungen je Wohngebäude und Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand (Karten 1.1 und 1.2) – spiegeln nahezu deckungsgleich die Lagequalität der Wohngebiete wider. Ein hoher Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern ist typisch für gute und beste Wohnlagen. Der Indikator Wohnungen je Gebäude weist komplementär dazu die dicht bebauten, weniger durchgrünt und umweltbelasteteren Wohngebiete und auch Großwohnsiedlungen mit hoher Einwohnerdichte aus.

Aber auch Wohngebiete mit einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung unterscheiden sich in Bezug auf die sozioökonomische Struktur ihrer Bewohner. Die Bandbreite geht von der unteren Mittelschicht bis zu den oberen Einkommensklassen. Neben den traditionellen Villenwohnvierteln entstanden im Rahmen der Wohnungs- und Siedlungspolitik der Vorkriegsjahre Einfamilienhausgebiete für Arbeiterfamilien, Erwerbslose aber auch für mittlere Einkommensgruppen, unter anderem in Luginsland, Neuwirtshaus, Wolfbusch, Steinhaldenfeld.

Der historische Suburbanisierungsprozess der gehobenen Einkommenschichten war überwiegend auf die Höhenlagen im Süden der Stadt gerichtet, weg von der engen Talkessellage und den stark mit Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur durchsetzten Stadtbezirken des Nordens. Um die Ortskerne der ehemaligen Fildervororte entstanden locker bebaute Ein- und Zweifamilienhausgebiete oder geplante Gartenstadtviertel. Lange Zeit gab es in Stuttgart in dieser Hinsicht ein ausgesprochenes Nord-Süd-Gefälle. Die kommunale Wohnungspolitik hat jedoch in den letzten 10 bis 15 Jahren in den Neubau- und Umnutzungsgebieten des Nordens eine rege Bautätigkeit initiiert und so das Strukturgefälle verringert. Die Angebotsmischung von Geschosswohnungs- und Eigenheimbau, vor allem aber die Maßnahmen „Familienbauprogramm“ und „Preiswertes Wohneigentum“ der städtischen Wohnbauförderung haben dort zu einer größeren Bestandserweiterung an Ein-/Zweifamilienhäusern geführt als im Süden des Stadtgebietes. 2006 liegt der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern im Süden Stuttgarts bei 56,9 Prozent. Die äußeren Stadtbezirke des Nordens verfügen nun über einen Anteil von 50,8 Prozent, das sind 1,3 Prozentpunkte oder 1803 Gebäude mehr als im Jahr 1987. Im südlichen äußeren Stadtgebiet hatte in diesem Zeitraum der Geschosswohnungsbau einen überdurchschnittlichen Zuwachs zu verzeichnen, sodass der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand von 58,1 Prozent um 1,2 Prozentpunkte zurückging.

Der städtebauliche Indikator Wohnfläche je Wohnung und der sozioökonomische Indikator Wohnfläche je Einwohner (Karten 1.4 und 1.5) zeigen in der Tendenz die gleiche Struktur sozialräumlicher Segregation: Je größer die Wohnung und je höher die Pro-Kopf-Wohnfläche, desto besser die Wohnlage und damit auch die Sozialstruktur seiner Bewohner. Die Durchschnittswohnung ist in Stuttgart 2006 74,3 m² groß, die Wohnfläche je Person liegt bei 36,7 m².

Äußere nördliche Stadtbezirke holen beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern auf

Berechnung der Wohnflächenversorgung

Für 212 Stuttgarter Stadtviertel wurde die Wohnflächenversorgung durch die Faktoren Wohnungsgröße nach der Wohnfläche je Wohnung und je Einwohner berechnet. Unberücksichtigt blieben Stadtviertel mit weniger als 150 Einwohnern je km². Abbildung 1 zeigt grafisch, Karte 2 räumlich die Verteilung des Wohnflächenversorgungsgrades.

Karte 1: Städtebauliche Indikatoren und Indikatoren der Wohnungsversorgung in Stuttgart 2005

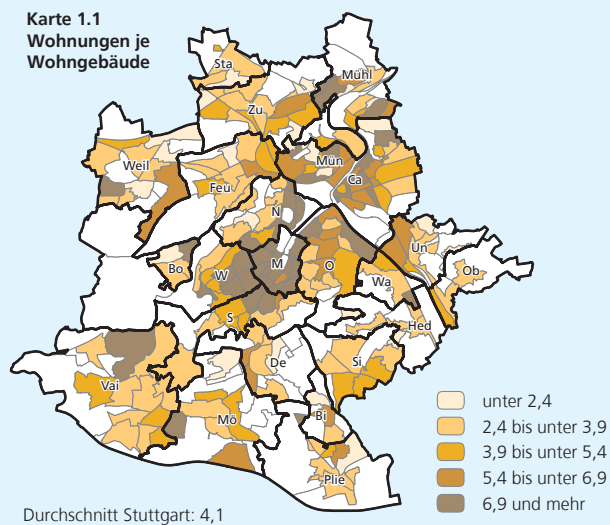
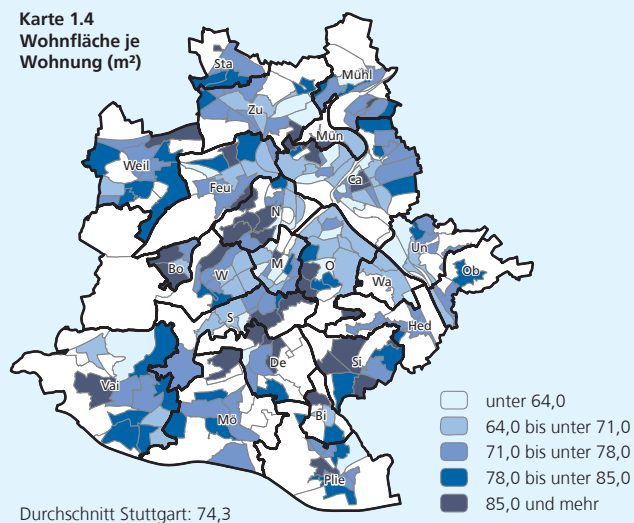
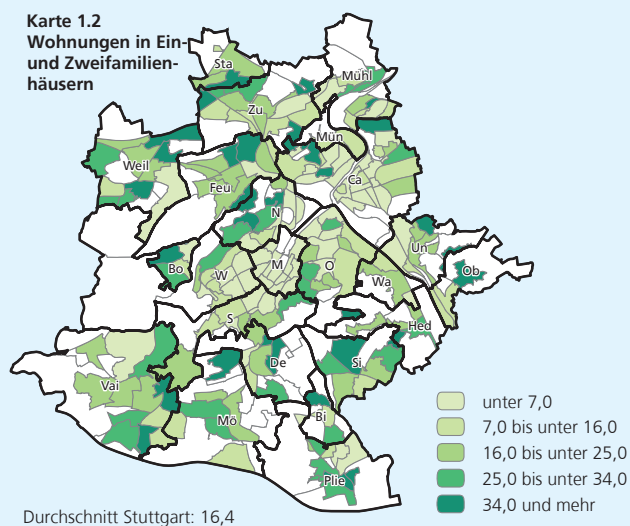
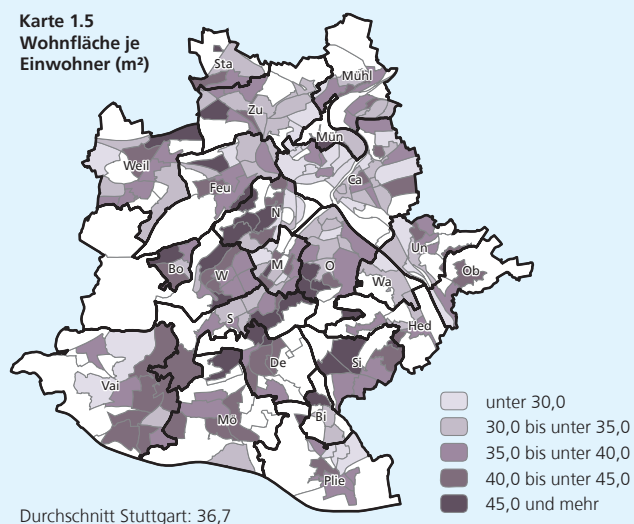
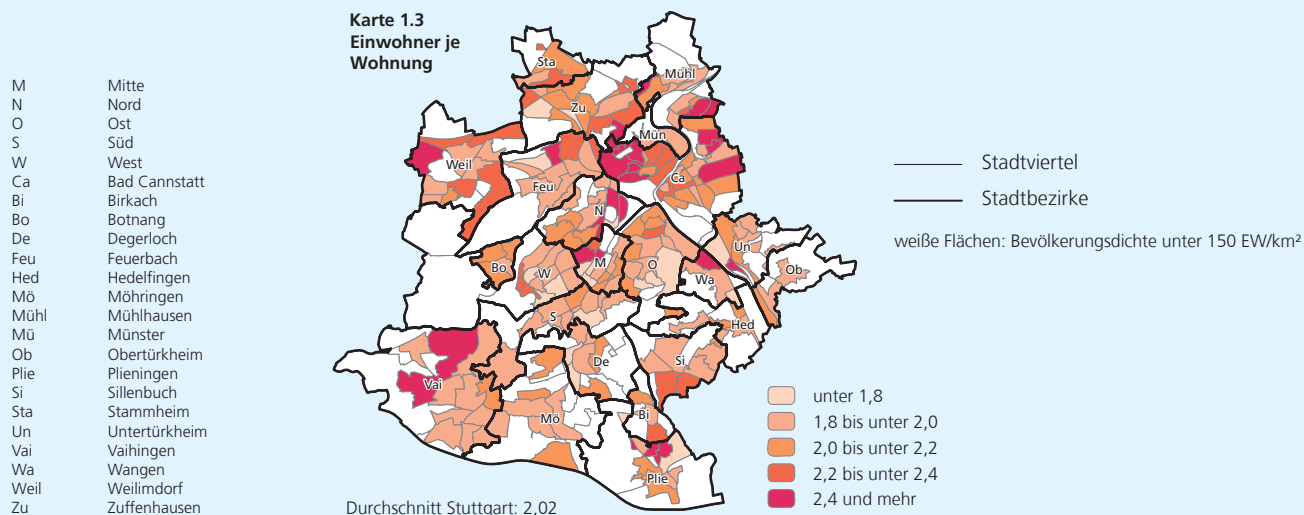
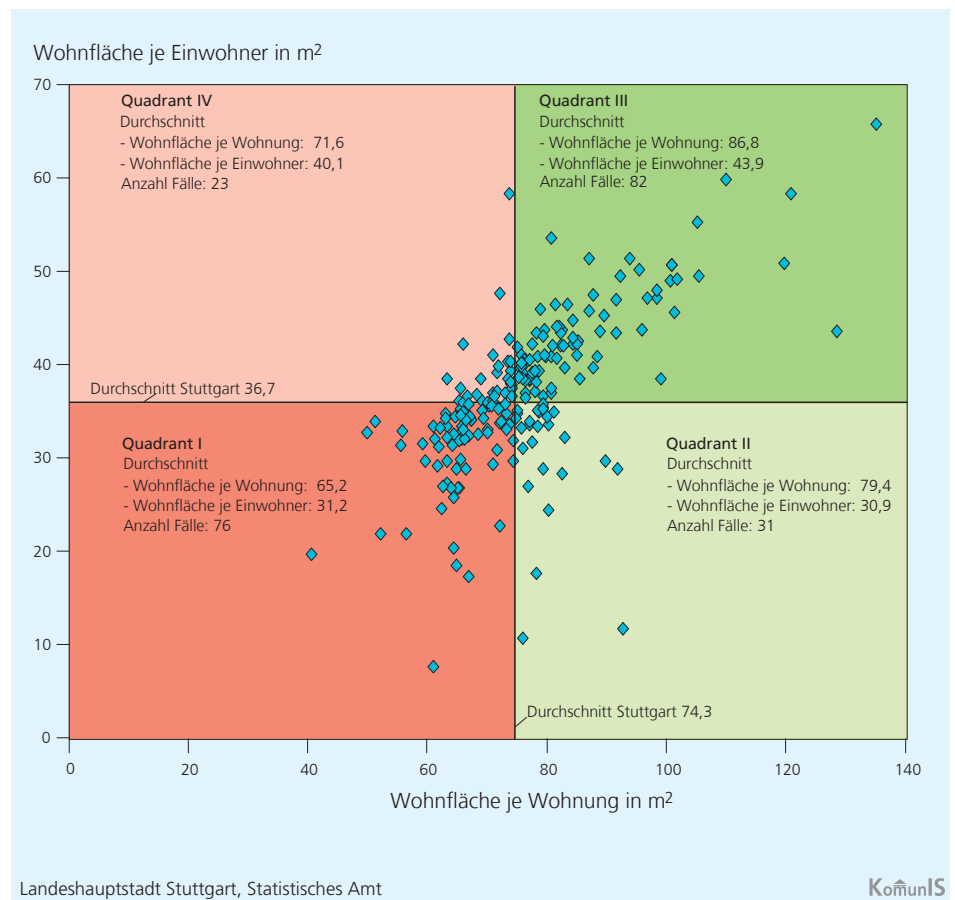
Karte 1.1
Wohnungen je
WohngebäudeKarte 1.4
Wohnfläche je
Wohnung (m²)Karte 1.2
Wohnungen in Ein-
und Zweifamilien-
häusernKarte 1.5
Wohnfläche je
Einwohner (m²)Karte 1.3
Einwohner je
Wohnung

Abbildung 1: Wohnflächenversorgung nach den Indikatoren Wohnfläche je Wohnung und Wohnfläche je Einwohner in Stuttgart 2005 nach Stadtvierteln



82 Stadtviertel sind mit Wohnfläche gut versorgt

Danach sind 82 von 212 Stadtviertel (38,7 %) mit Wohnfläche überdurchschnittlich gut versorgt. Sowohl die mittlere Wohnungsgröße von 86,8 m² als auch die Pro-Kopf-Wohnfläche von 43,9 m² liegen hier weit über dem städtischen Durchschnitt (vgl. Abbildung 1: Quadrant III). Die nach diesen Kriterien großzügigsten Wohnungen sind neben Botnang und den Hanglagen des Kesselrandes mehrheitlich in den südlichen Stadtvierteln zu finden.

Hohe Belegungsdichte in überdurchschnittlich großen Wohnungen

In 31 Stadtvierteln (14,6 %) ist, bei einer überdurchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung, eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche festzustellen. Im Mittel ist in diesen Stadtvierteln eine Wohnung zwar 79,4 m² groß, aber jedem Einwohner stehen durchschnittlich nur 30,9 m² Wohnfläche zur Verfügung (vgl. Abbildung 1: Quadrant II). Das heißt, dass hier mehr Personen gemeinsam in einer Wohnung leben als im städtischen Durchschnitt. Zum einen sind dies Wohnviertel mit einer überdurchschnittlich starken Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren (u.a. Burgholzhof, Lemberg-Föhrich, Hausen, Lauchäcker, Riedenberg) und einem entsprechend hohen Zuzug jüngerer Haushalte. Die durchschnittliche Größe der Neubauwohnungen stieg seit 1999 kontinuierlich an und liegt derzeit bei ca. 100 m². Generationenwechsel in den guten Wohnlagen mit traditionell größeren Wohnungen (u.a. Kräherwald, Relenberg) sowie studentische Wohngemeinschaften in den universitätsnahen Wohngebieten von Vaihingen und Hohenheim sind weitere Ursachen einer höheren Wohnungsbelegung. Zum anderen gibt es auch in den Großwohnsiedlungen und Stadtvierteln mit hohem Anteil geförderten Wohnungsbestandes überdurchschnittlich große Wohnungen, u.a. in Freiberg, Hallschlag, Weilimdorf oder Stammheim, die mit großen Haushalten, Aussiedlerfamilien und nichtdeutschen Familien belegt sind.

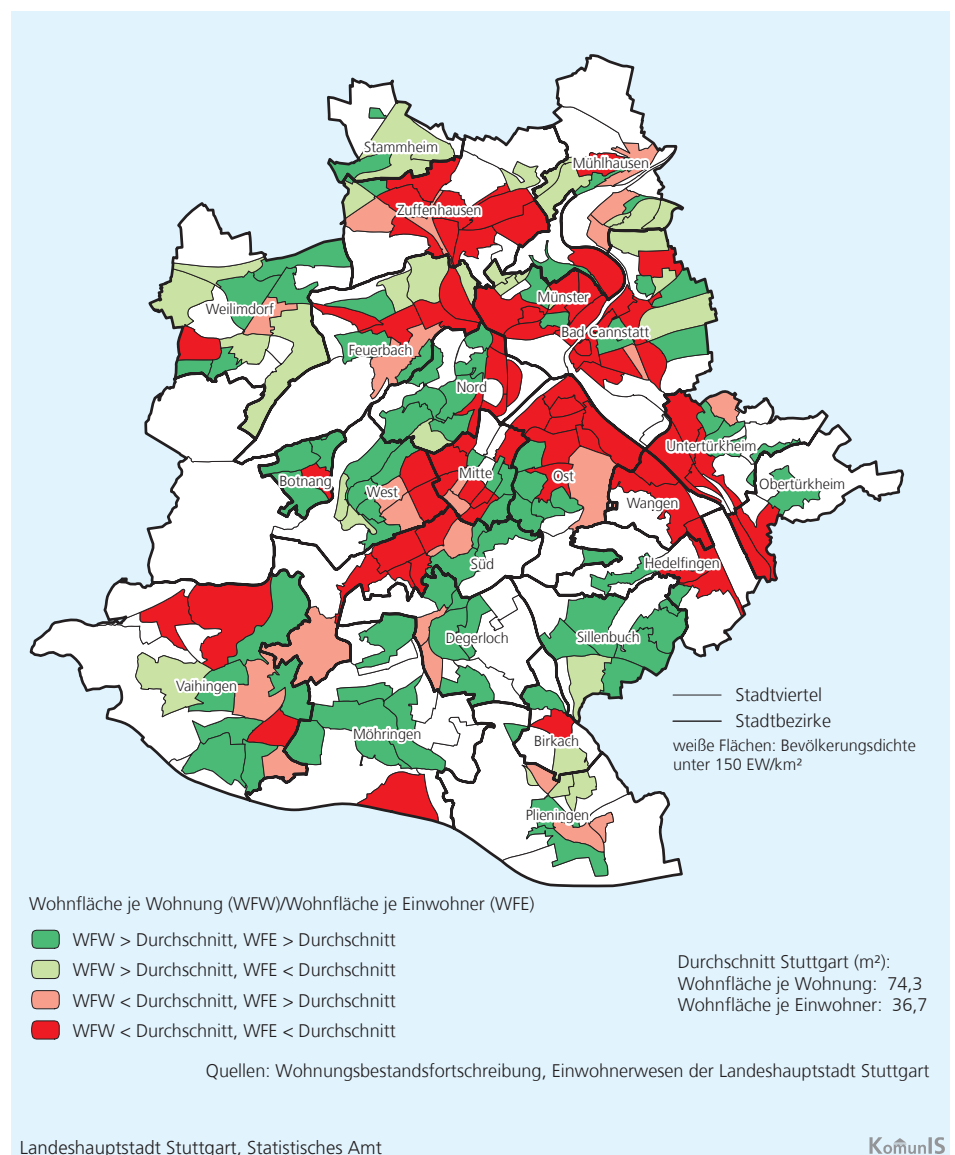
76 Stadtviertel sind mit Wohnfläche unterversorgt

Relativ gute Wohnflächenversorgung in unterdurchschnittlich großen Wohnungen durch niedrige Belegungsdichte

76 Stadtviertel (35,9 %) sind bezogen auf den Durchschnitt mit Wohnfläche relativ unterversorgt. Hier liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße nur bei 65,7 m² und die Pro-Kopf-Wohnfläche bei 31,2 m² (vgl. Abbildung 1: Quadrant I). Davon betroffen sind fast alle Großwohnsiedlungen wie Freiberg, Rot, Fasanenhof. Unterversorgt sind auch die Universitätswohnviertel in Vaihingen, Hohenheim und Stadtmitte, einige Wohnlagen des Innenstadtrandgebietes und der industrienahen Wohnviertel wie beispielsweise Ostheim oder Untertürkheim.

In weiteren 23 Stadtvierteln (10,8 %) liegt die mittlere Wohnungsgröße zwar ebenfalls unter dem Durchschnitt, aber die geringere Wohnungsbelegung der teilweise überalterten Bevölkerung, die Pro-Kopf-Wohnfläche beträgt hier 40,1 m², bewirkt in diesen Wohnvierteln mit einem Wohnungsbestand, der mehrheitlich aus einfachen, kleineren Wohnungen besteht, eine relativ gute Wohnflächenversorgung (vgl. Abbildung 1: Quadrant IV). Hier sind hauptsächlich die Wohnviertel in den alten Ortskernen der äußeren Stadtbezirke zu nennen, aber auch zum Beispiel Gaisburg.

Karte 2: Wohnflächenversorgung in Stuttgart 2005 nach Stadtviertel



1.3 Zielgruppen des Wohnungsmarktes

Von jeher haben Menschen bestimmte Wunschvorstellungen, wie und wo sie wohnen wollen, deren Erfüllung aber in erster Linie eine ökonomische Frage ist. Danach, aber auch in Abhängigkeit von den Lebensformen, ob man alleine, in einer Partnerschaft mit oder ohne Kinder lebt, ergibt sich ein spezifisches sozialräumliches Siedlungsmuster.

Zu wissen, wer wo wohnt, ist die Voraussetzung einer erfolgreich agierenden Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik. Informationen dazu bietet die kommunale Einwohnerstatistik. Die Beurteilung der qualitativen Nachfrage – warum wer wo wohnt oder lieber woanders hinziehen möchte – ist jedoch nur auf der Basis von Umfragedaten möglich.

11 Haushaltstypen, die die Lebensform und Lebensphase von Haushalten repräsentieren

Als Zielgruppen des Stuttgarter Wohnungsmarktes wurden elf aus der Haushalte-datei der Einwohnerstatistik übernommene Haushaltstypen definiert, die die Lebensformen und Lebensphasen von Haushalten repräsentieren. Diese Typologie liegt zwar dem gesamten Auswertungskonzept der Befragung zugrunde, für die meisten Fragestellungen war aber eine weitere Zusammenfassung sinnvoll. Die elf Haushaltstypen wurden somit zu vier die Lebensform repräsentierenden Haushaltstypen:

- Einpersonenhaushalte (Single) unter 60 Jahre
- Paare ohne Kinder unter 60 Jahre
- Familien mit Kindern unter 18 Jahre (einschließlich Alleinerziehende, Familien und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern)
- Senioren 60 Jahre und älter

und zu vier die Lebensphasen von Familien beschreibenden Haushaltstypen

- Gründung
- Expansion
- Konsolidierung
- Schrumpfung

zusammengefasst.

Die Typologie der in die Auswertung einbezogenen 283 173 Stuttgarter Haushalte ist Tabelle 1a, 1b, 1c zu entnehmen. Die kleinräumige, kartografische Darstellung der auf den Bestandsdaten der Einwohnerstatistik von 2005 basierenden Haushaltstypen ist im Monatsheft Nr. 7/2007 „Statistik und Informationsmanagement“ veröffentlicht.

Tabelle 1a: Haushaltstypen in Stuttgart 2006 nach Lebensformen

Haushaltstyp Nr.	Haushaltstypen nach Lebensformen	Haushalte	Anteil an den Haushalten insgesamt
		Anzahl	%
1	Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre	23 736	8,4
2	Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre	46 187	16,3
3	Einpersonenhaushalte 60 Jahre und älter	37 332	13,2
4	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner unter 30 Jahre	19 385	6,8
5	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	38 893	13,7
6	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 60 Jahre und älter	35 429	12,5
7	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind unter 6 Jahre	23 288	8,2
8	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 6 bis unter 18 Jahre	27 313	9,6
9	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 18 Jahre und älter	12 968	4,6
10	Alleinerziehende mit Kind(ern) unter 18 Jahre	9 550	3,4
11	Alleinstehende mit Kind(ern) 18 Jahre und älter	9 092	3,2
Haushalte insgesamt		283 173	100,0

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

108

Tabelle 1b: Zusammengefasste Haushaltstypen in Stuttgart 2006 nach Lebensformen

Haushaltstyp Nr.	Zusammengefasste Haushaltstypen nach Lebensformen	Haushalte	Anteil an den Haushalten insgesamt
		Anzahl	%
1, 2	Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	69 923	24,7
4, 5	Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	58 278	20,6
7 - 11	Familien mit Kindern ¹	82 211	29,0
3, 6	Senioren 60 Jahre und älter	72 761	25,7
Haushalte insgesamt		283 173	100,0

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 1c: Haushaltstypen von Familien in Stuttgart 2006 nach Lebensphasen

Haushaltstyp Nr.	Familien nach Lebensphasen	Haushalte	Anteil an den Haushalten insgesamt
		Anzahl	%
4	Gründung	19 385	6,8
7	Expansion	23 288	8,2
8	Konsolidierung	27 313	9,6
9	Schrumpfung	12 968	4,6
Familien nach Lebensphasen		82 954	29,3
Haushalte insgesamt		283 173	100,0

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

2. Baualtersstruktur und Belegung der Wohnungen

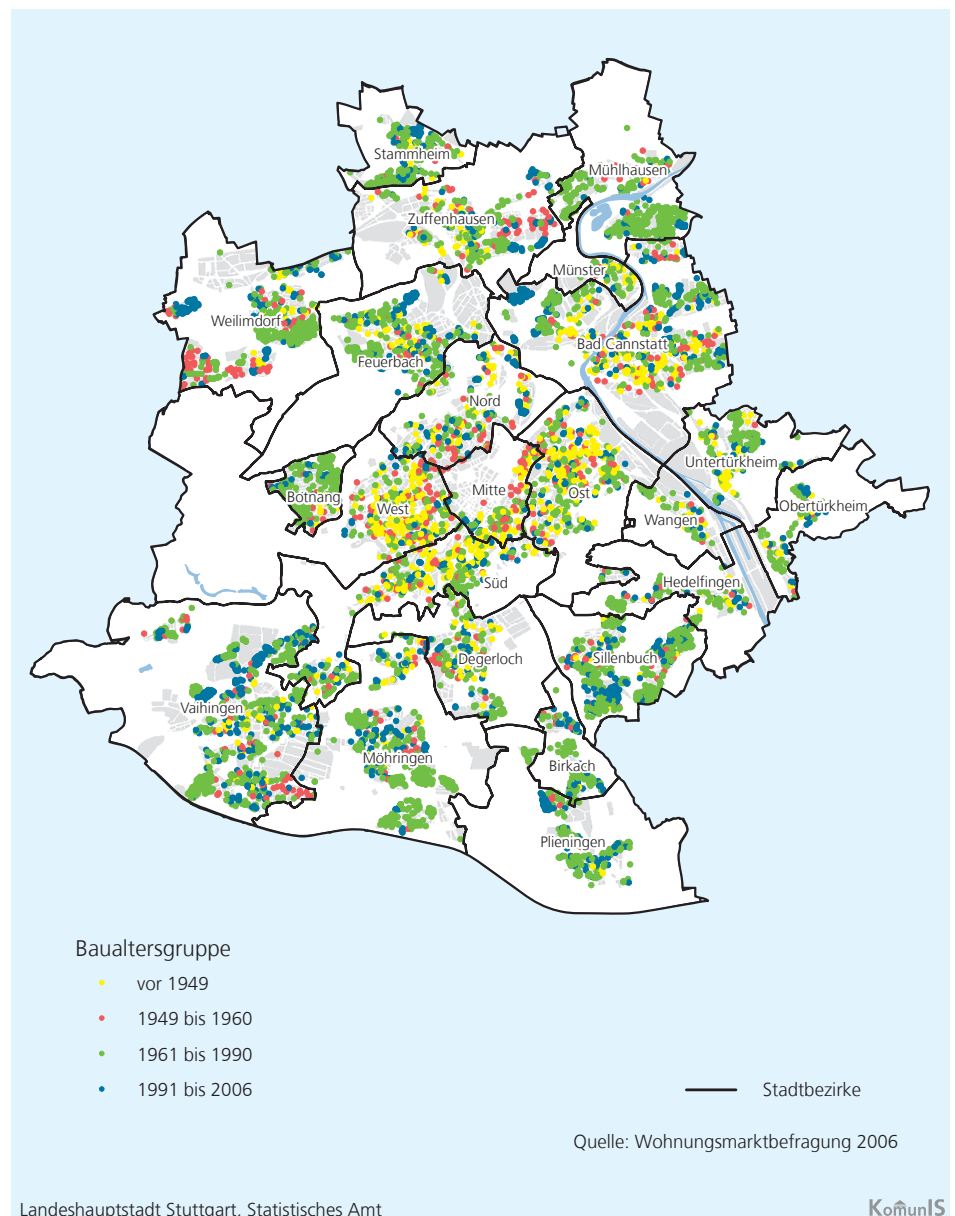
Vor 1949 errichtete Wohnungen überwiegen in der Innenstadt und den Ortskernen äußerer Stadtbezirke

Der in die Untersuchung einbezogene Wohnungsbestand beträgt 2006 ca. 283 000 Wohnungen. Mehr als ein Drittel dieser Wohnungen (39 %) wurden vor 1949 erbaut. Wie Karte 3 zeigt sind dies zu einem Großteil die Wohnungen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Wohngebieten (u.a. Gründerzeitwohnungen), aber auch in den alten Ortskernen der äußeren Stadtbezirke, in den industrienahen Wohnvierteln entlang des Neckartals und der Verkehrsachsen sowie in den Stadtrandsiedlungen der Vorkriegsjahre.

Neue am Stadtrand entstandene Stadtviertel zwischen 1949 und 1960

In einer immensen Wohnbautätigkeit entstanden in den Nachkriegsjahren zwischen 1949 und 1960 neue am Stadtrand liegende Wohnviertel. Ein Viertel (24 %) des Wohnungsbestandes stammt aus dieser Zeit. Auch die 60er- und 70er-Jahre waren durch einen expansiven Wohnungsbau gekennzeichnet. Ein Viertel des Wohnungsbestandes aus dieser Zeit liegt in weiteren Stadtvierteln und Großwohnsiedlungen der äußeren Stadtgebiete. Seit 1980 wuchs der Wohnungsbestand im Zehnjahreszeitraum nur noch um sechs Prozent, überwiegend in Aufsiedlungsgebieten, auf Nachverdichtungs- und Konversionsflächen.

Karte 3: Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualtersgruppen



Belegung der Wohnungen spiegelt
Lebenszyklen von Haushaltstypen wider

Nahezu zwei Drittel der Stuttgarter Haushalte leben in Wohnungen, die älter als fünfzig Jahre sind. Nur sieben Prozent wohnen in einem nach 1990 errichteten Neubau. Die Wohngebäude der Baujahre bis 1960 sind mit den vier Zielgruppen – Einpersonenhaushalte, Paare ohne Kinder und Familien mit Kindern bis unter 60 Jahre, Senioren ab 60 Jahre – noch zu etwa gleichen Teilen zwischen 20 und 25 Prozent belegt. Die beiden nächst jüngeren Baualtersgruppen bis 1980 werden von den Senioren dominiert (31 und 36 %), und in den Baualtersklassen ab 1981 sind die Familien mit Kindern mit bis zu 37 Prozent die größte Bewohnergruppe. Zwischen 1991 und 2006 fertig gestellte Neubauwohnungen werden daneben auch zu je einem Viertel von kinderlosen Paaren und Einpersonenhaushalten nachgefragt. Abbildung 2 und Tabelle 2 zeigen die Belegung der Wohngebäude nach Baualtersklassen durch die Haushaltstypen.

Abbildung 2: Belegung der Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualter

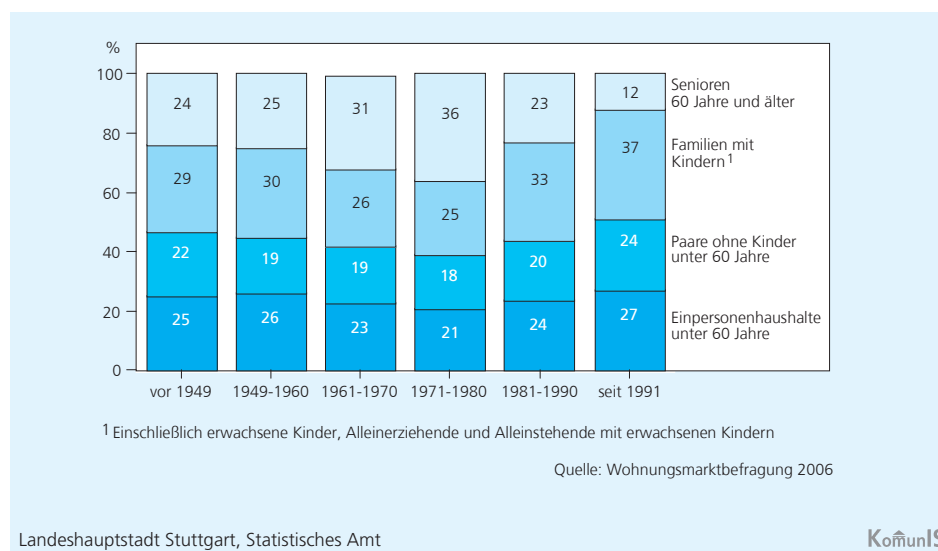


Tabelle 2: Belegung der Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualter

Baualtersgruppe	Wohnungen	Davon bewohnt von ...				Summe
		Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	Familien mit Kindern¹	Senioren 60 Jahre und älter	
	Anzahl	%				
vor 1949	110 012	25	22	29	24	100
1949 - 1960	68 509	26	19	29	25	100
1961 - 1970	38 473	23	19	26	31	100
1971 - 1980	29 247	21	18	24	36	100
1981 - 1990	17 809	24	20	33	24	100
1991 - 2000	15 820	29	24	34	13	100
2001 - 2006	3 303	16	25	50	9	100
Gesamt	283 173	25	21	29	26	100

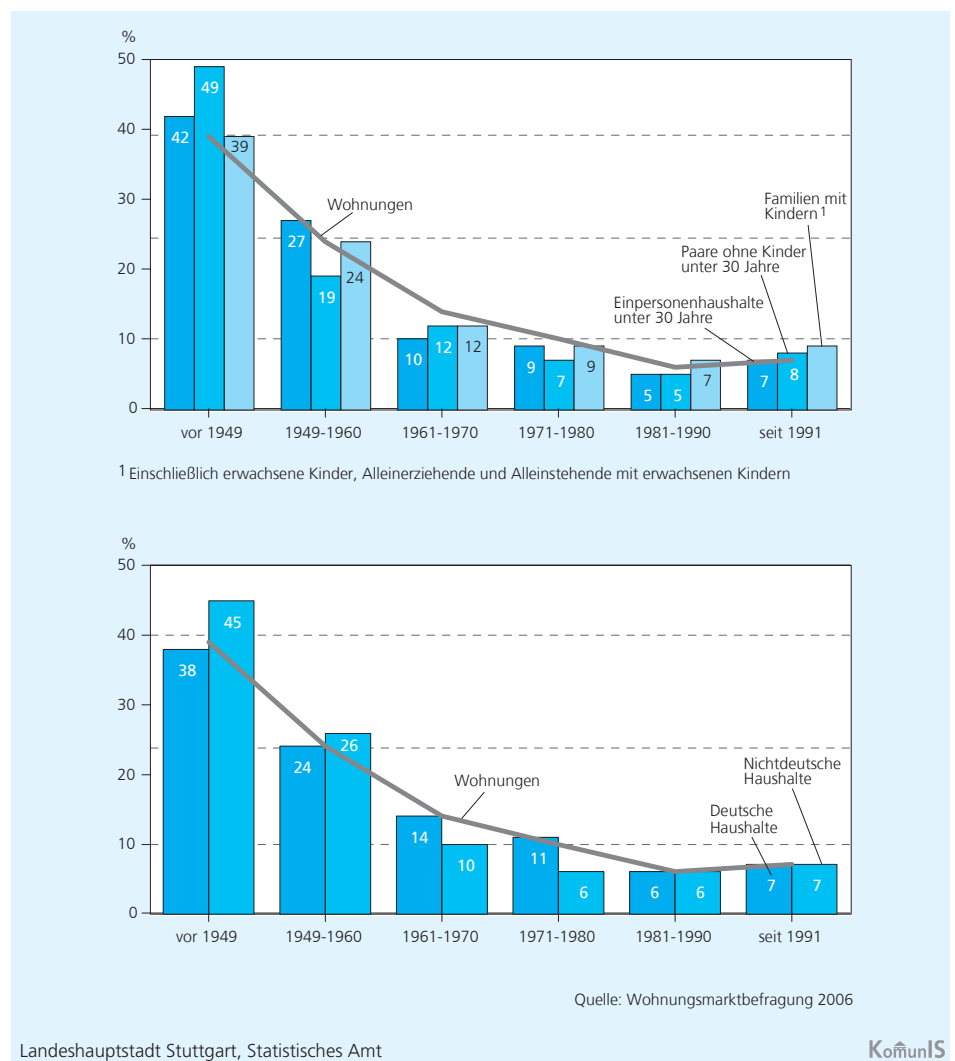
¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Hohe Konzentration junger Einpersonenhaushalte und kinderloser Paare in Altbauten vor 1960

In Abbildung und Tabelle 3 wird die Verteilung der gesamten Gruppe eines Haushaltstyps auf die Wohngebäude dargestellt. Hier steht die Frage nach der baulterspezifischen Wohnpräferenz der Haushaltstypen im Vordergrund. Deutlich sichtbar wird beispielsweise die überdurchschnittlich hohe Konzentration junger Singlehaushalte und kinderloser Paare unter 30 Jahre in Altbauwohnungen vor 1949 (Innenstadtgebiete und die angrenzenden Wohnviertel der Gründerzeit). Auch die nichtdeutsche Bevölkerung und hier vor allem die Familien mit Kindern, sind in Gebäuden dieser Baualtersklassen überdurchschnittlich stark vertreten. Knapp drei Viertel der nichtdeutschen aber nur 59 Prozent der deutschen Familien wohnen in Wohnungen, die vor 1960 gebaut wurden.

Abbildung 3: Die Wohnpräferenz ausgewählter Haushaltstypen in Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualter



10 % des Wohnungsbestands stehen im Zuge des Generationenwechsels zur Verfügung

Die Gruppe der Senioren bewohnt ca. 73 000 Wohnungen, knapp zwei Drittel von ihnen Wohnungen der Baualtersgruppe vor 1960. Die Hochbetagten unter den Senioren (75 Jahre und älter) belegen ca. 28 000 Wohnungen. Im Zuge des Generationenwechsels werden nach und nach ca. 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes voraussichtlich neu zu belegen sein, auch hier wieder mit Schwerpunkt in den Gebäuden der Baualtersgruppen bis 1960 (vgl. Abbildung 4).

Die Größe der Wohnungen steht im Zusammenhang mit dem Baualter der Gebäude. So sind die vor 1949 errichteten Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 77 m² größer, als die zur Zeit der Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren bis 1960 gebauten Wohnungen (71 m²). Wohnungen in den Baualtersklassen bis 2000 sind im Durchschnitt zwischen 75 und 80 m² groß. Danach errichtete Wohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von 104 m².

Tabelle 3: Die Wohnpräferenz ausgewählter Haushaltstypen in Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualter

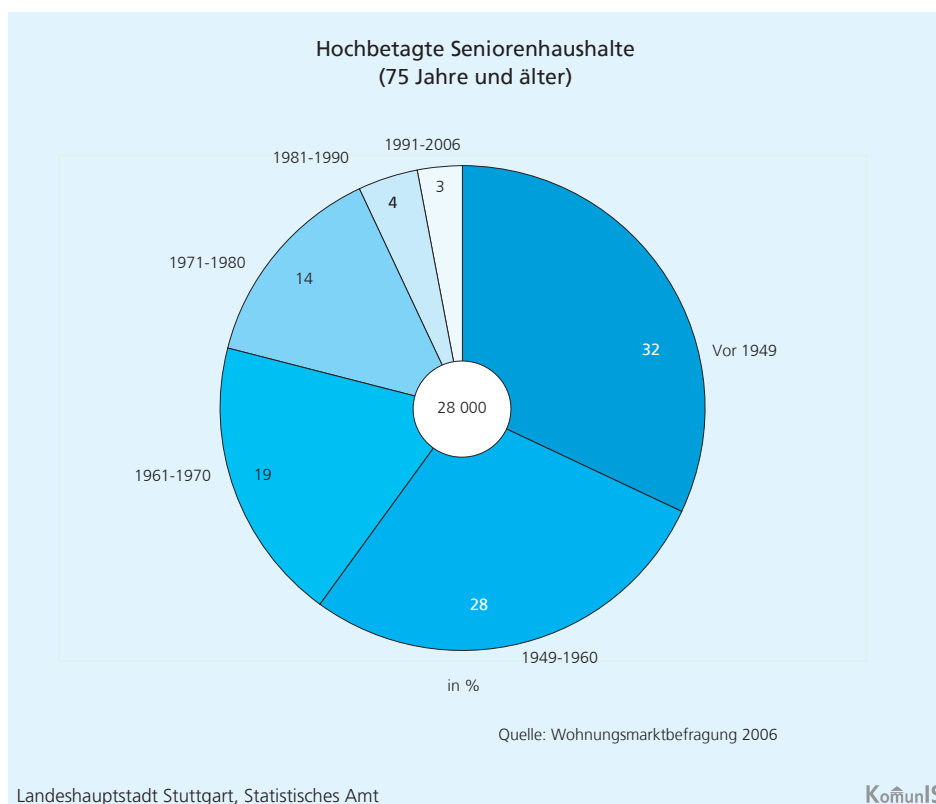
Haushaltstyp	Haushalte	Davon in Wohnungen ...							Summe
		vor 1949	1949 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2006	
	Anzahl	%							
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	69 923	40	25	13	9	6	7	1	100
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	58 278	42	23	13	9	6	6	1	100
Familien mit Kindern ¹	82 211	39	25	12	9	7	7	2	100
Senioren 60 Jahre und älter	72 761	36	24	17	15	6	3	0	100
Gesamt	283 173	39	24	14	10	6	6	1	100

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

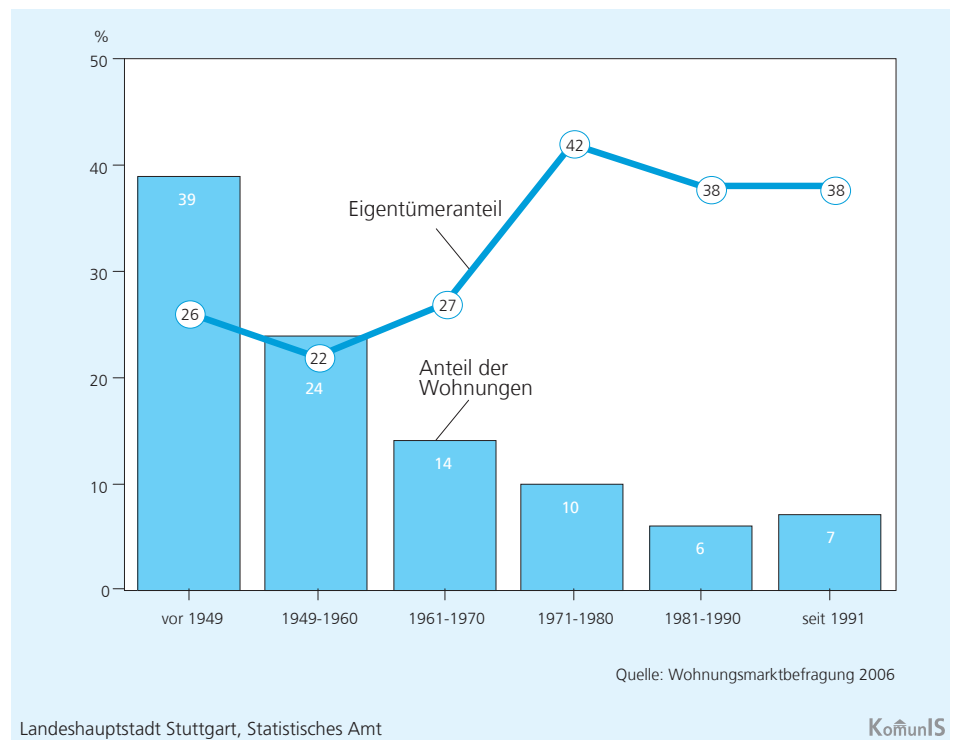
KoMuIS

Abbildung 4: Seniorenhaushalte in Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualtersgruppen

Steigender Eigentumsanteil ab Baujahr 1965

Abbildung 5 zeigt den Eigentümeranteil der Wohngebäude nach ihrem Baualter. Einen Großteil des heutigen Mietwohnungsbestandes bilden die in den Zeiten des starken Bevölkerungswachstums nach dem Zweiten Weltkrieg bis weit in die 60er-Jahre hinein errichteten Wohnungen. Nur etwa ein Viertel aller Wohnungen aus dieser Zeit sind Eigentumswohnungen oder Eigenheime. Die Folgejahre des Wirtschaftswachstums und der Vollbeschäftigung ermöglichten breiten Bevölkerungsschichten den Bau oder Kauf von Wohneigentum. 42 Prozent der zwischen 1971 bis 1980 entstandenen Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen gebaut. In der Baualtersgruppe 1981 bis 1990 geht die Eigentümerquote wieder auf 38 Prozent zurück und hält sich auch bei den Neubauvorhaben seit 1991 auf diesem Niveau. Nicht zuletzt die erfolgreichen Eigentumsprogramme der städtischen Wohnbauförderung haben zu diesen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 28 Prozent liegenden hohen Eigentumsanteilen beigetragen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Wohnungen in Stuttgart 2006 nach Baualtersgruppen und Eigentümerquoten



Zwei Drittel aller Haushalte wohnen in größeren Gebäuden, ...

... 38 % der Eigentümer in Ein-/Zweifamilienhäusern

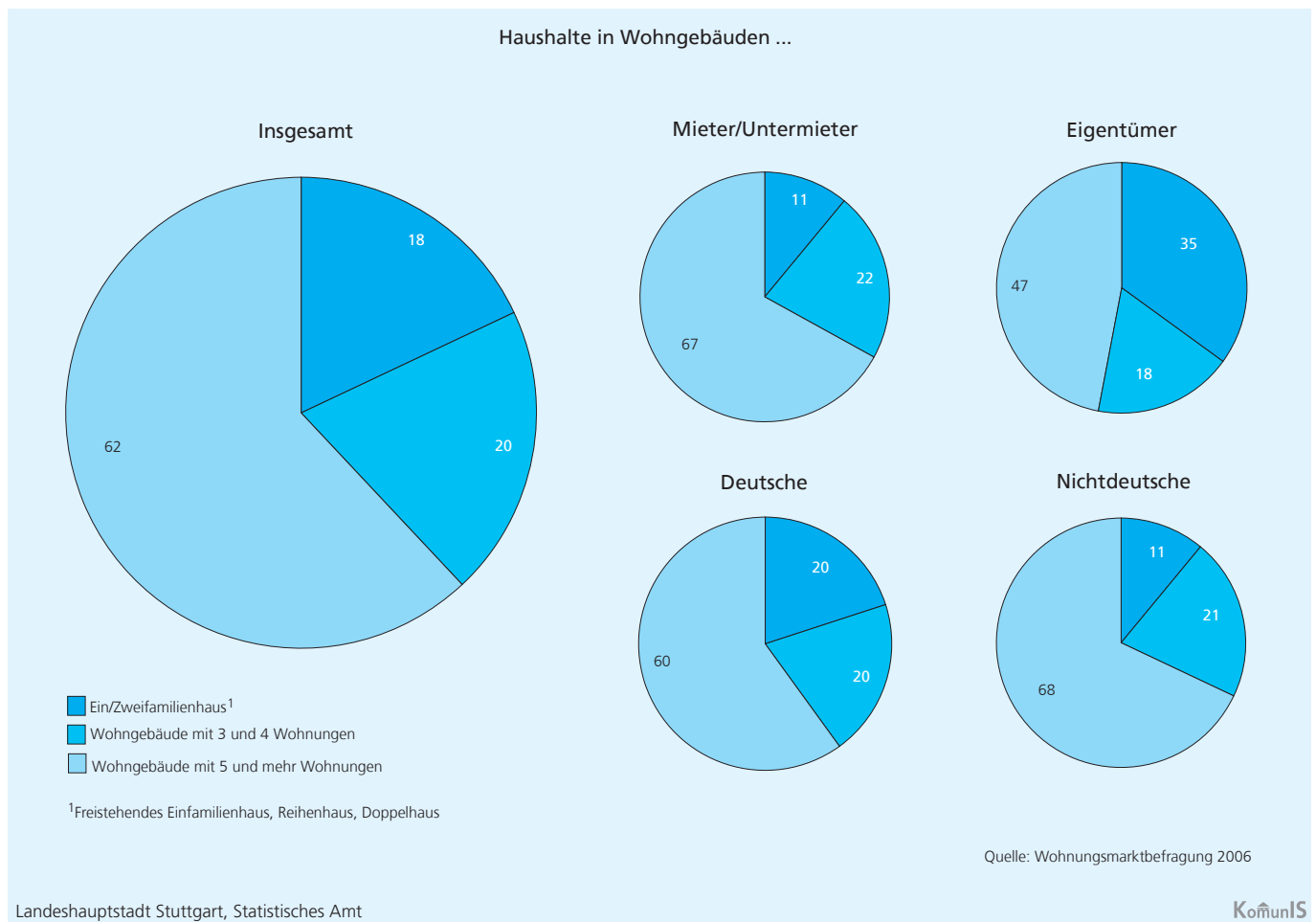
3. Gebäude- und Wohnungstyp

Großstädtisches, urbanes Wohnen zeichnet sich zuallererst durch hohe Bebauungsdichten aus. Geschosswohnungen in fünf- bis sechsstöckigen Wohngebäuden, oft in geschlossener Blockrandbebauung oder in Großwohnsiedlungen und Punkthochhäusern sind prägend. So leben auch in Stuttgart nahezu zwei Drittel aller Haushalte in Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen. Ein weiteres Fünftel wohnt in Drei- oder Vierfamilienhäusern, 18 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Gegensatz dazu lebt fast jeder zweite Privathaushalt in Baden-Württemberg in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder in einem Reihnhaus.

Haushalte in Eigentümerwohnungen leben in kleineren Wohngebäuden. Nur knapp die Hälfte wohnt in Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen. Ein gutes Drittel bewohnt Ein- oder Zweifamilienhäuser. An dieser Wohnform partizipieren Mieterhaushalte nur zu 11 Prozent, während sie zu zwei Dritteln in größeren Wohngebäuden mit fünf und mehr Wohneinheiten leben.

Die Differenzierung nach der Nationalität ergibt im Wesentlichen nur Unterschiede in der Belegung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. 11 Prozent der nichtdeutschen, aber 20 Prozent der deutschen Haushalte leben in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

Abbildung 6: Haushalte in Wohngebäuden in Stuttgart 2006



Das Ein- und Zweifamilienhaus ist die Wohnform vor allem von Familien mit Kindern (43 %) und Senioren (29 %), die zusammen drei Viertel des Ein-/Zweifamilienhausbestandes bewohnen. Abbildung 7 zeigt, dass diese beiden Gruppen auch den größten Anteil an den Eigentümerwohnungen insgesamt haben.

78 % der Haushalte leben in einer „normalen“ Wohnung, ...

Neben dem Gebäudetyp wurde auch der Wohnungstyp, in dem die Haushalte leben, erfragt. 78 Prozent wohnen in einer so genannten „normalen“ Wohnung, mit normaler Ausstattung und Standardgrundriss, 13 Prozent in einer Dachgeschosswohnung, vier Prozent in Appartements und drei Prozent in möblierten Wohnungen.

... 22 % der jungen Singles in Dachgeschosswohnungen und Appartements

Vor allem junge Single unter 30 Jahre leben zu beträchtlichen Anteilen in Dachgeschosswohnungen mit Dachschrägen (22 %), in möblierten Wohnungen (11 %) und Appartements (8 %). Die Hälfte von ihnen lebt in „normalen Wohnungen“. Die Dachgeschosswohnung wird aber auch von den älteren Einpersonenhaushalten und den jüngeren, unter 30-jährigen Paaren ohne Kinder bevorzugt (je 19 %), während möblierte Wohnungen und Appartements bei diesen Haushaltstypen kaum eine Bedeutung haben.

Der Anteil der kinderlosen Paarhaushalte zwischen 30 und 60 Jahren, die in einer Dachgeschosswohnung wohnen, liegt bei 16 Prozent. Appartements und möblierte Zimmer werden zu einem Viertel von den Nichtdeutschen unter 60-jährigen Einpersonenhaushalten bewohnt.

Abbildung 7: Haushaltstypen in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Eigentümerwohnungen in Stuttgart 2006

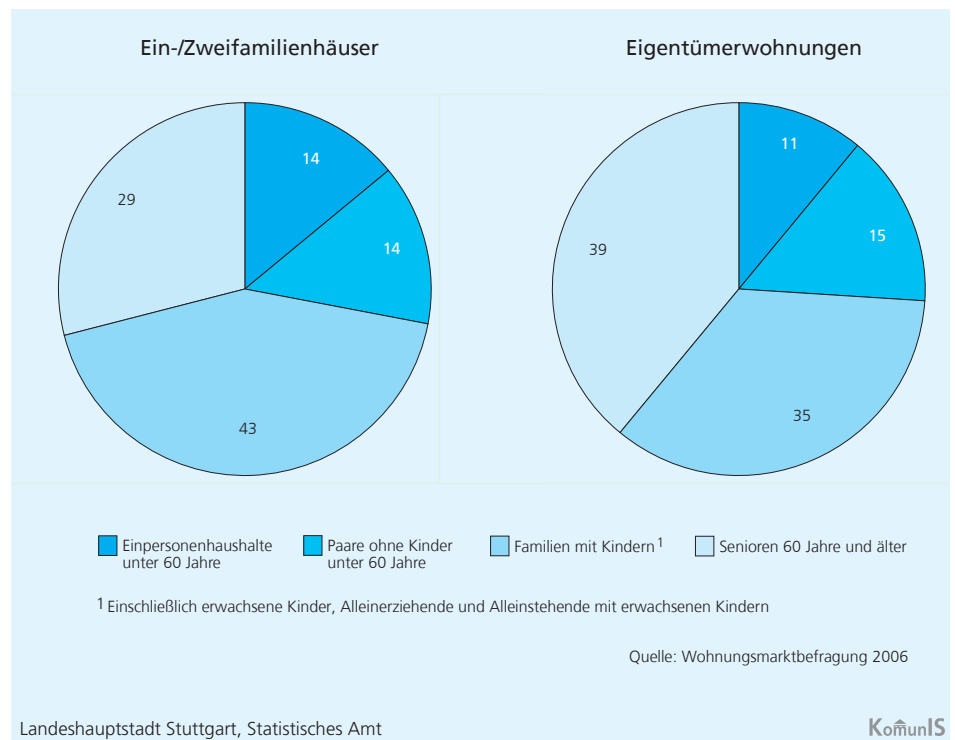
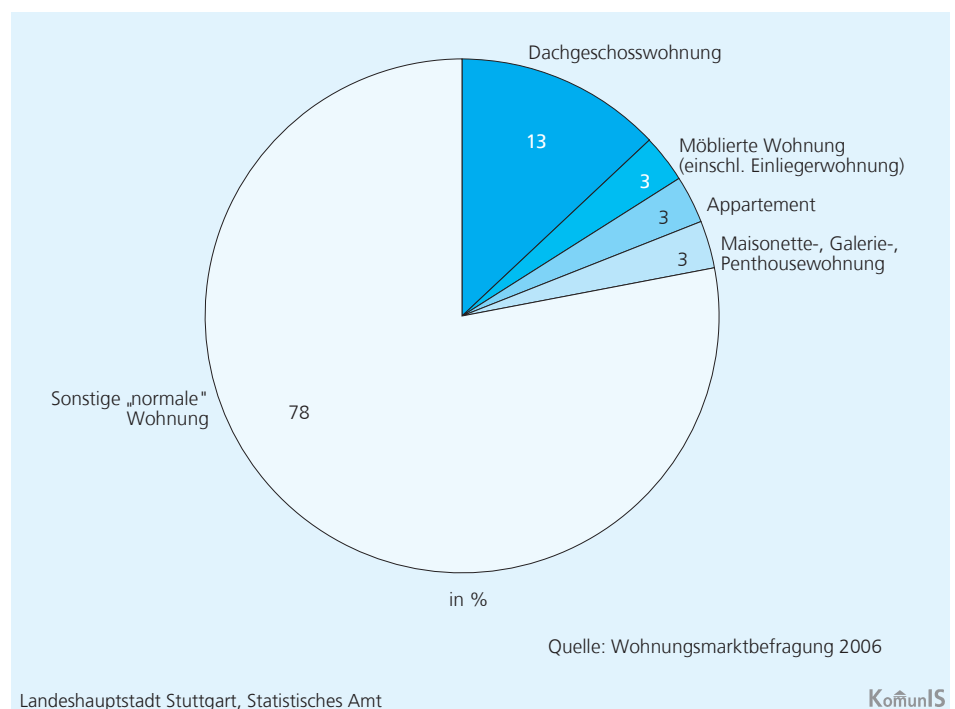


Abbildung 8: Haushalte in Stuttgart 2006 nach Wohnungstypen



4. Wohnungsgröße

4.1 Wohnfläche

Seit Jahren Trend zu größeren Wohnflächen

Die Wohnfläche ist eine wichtige Kennziffer für die Wohnungsmarktbeobachtung. Seit Jahren liegt der Wohnflächenentwicklung ein stabiler Trend zu größeren Wohnflächen zugrunde. Die Durchschnittsgröße einer Neubauwohnung stieg in den vergangenen zehn Jahren um ca. 25 bis 30 m² an. 1996 war eine neu errichtete Wohnung 70 m² groß, 2006 waren es 96 m².

Durchschnittliche Wohnungsgröße
2006: 73 m²

In Stuttgart beträgt 2006 die durchschnittliche Wohnungsgröße 73 m². Zugrunde gelegt wurde der Median, der sich gegenüber „Ausreißern“ (extrem abweichende Werte, wie zum Beispiel wenige, sehr große Wohnungen) robuster verhält. Der Median (Zentralwert) halbiert eine Stichprobe, das heißt, dass hier die eine Hälfte der Haushalte in kleineren, weniger als 73 m² großen Wohnungen und die andere Hälfte in entsprechend größeren Wohnungen lebt. Ein Viertel der Haushalte hat mehr als 91 m² Wohnfläche zur Verfügung, ein Viertel weniger als 57 m². Deutsche Haushalte bewohnen durchschnittlich 75 m², nichtdeutsche Haushalte haben 13 m² weniger zur Verfügung. Im Mittel wohnt ein Eigentümerhaushalt mit 90 m² in einer um ein Drittel größeren Wohnung (+ 23 m²) als ein Mieterhaushalt, dem nur eine Wohnfläche von 67 m² zur Verfügung steht.

Tabelle 4: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (Median) und je Person in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Alle Haushalte			Deutsche Haushalte			Nichtdeutsche Haushalte		
	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer
	m²								
Wohnfläche je Wohnung									
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	55	53	70	56	55	70	45	45	50
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	75	71	86	76	75	87	60	60	60
Familien mit Kindern ¹	85	79	110	92	82	116	75	74	80
Senioren 60 Jahre und älter	75	67	86	75	68	87	60	60	72
Haushalte insgesamt	73	67	90	75	69	93	62	60	72
Wohnfläche je Person									
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	55	53	70	56	55	70	45	45	50
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	38	36	43	38	38	44	30	30	30
Familien mit Kindern ¹	27	23	32	29	26	34	20	20	23
Senioren 60 Jahre und älter	50	47	54	51	48	55	40	40	44
Haushalte insgesamt	38	36	42	41	40	44	26	26	28

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Steigende Pro-Kopf-Wohnfläche
ab 60 Jahren – Remanenzeffekt

Der Wohnflächenkonsum hängt in erheblichem Maße von den aktuellen aber auch von den vergangenen Lebensumständen ab. Haushaltsgründungen, vor allem auch die passiven Haushaltsverkleinerungen lassen die Pro-Kopf-Wohnfläche seit Jahren ansteigen. So nimmt beispielsweise die Pro-Kopf-Wohnfläche ab der Altersgruppe 60 bis 64 Jahre kontinuierlich zu, weil schrumpfende Haushalte typischerweise in der Familienwohnung wohnen bleiben, auch wenn die Kinder schon lange ausgezogen sind oder der Partner verstorben ist. In Abbildung 10 ist dieser sogenannte Remanenzeffekt deutlich ablesbar. Der Kurvenverlauf der durchschnittlichen Wohnungsgrößen zeigt in der Tendenz, dass Haushalte der höheren Altersgruppen kleinere Wohnungen bewohnen als spätere Geburtsjahrgänge. Dies ist eine Folge des Wirtschaftswachstums und erklärt, warum die Wohnungsgrößen im Altersquerschnitt mit zunehmendem Alter (ab 50 Jahre) scheinbar fallen. Tatsächlich ziehen diese älteren Haushalte nämlich nicht um, sondern hatten schon immer kleinere Wohnungen als Jüngere, später Geborene⁶. Der Remanenzeffekt der nächsten Generationen wird durch die wachsenden Wohnungsgrößen eine weitere Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche bewirken.

Abbildung 9: Wohnflächenverbrauch in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen

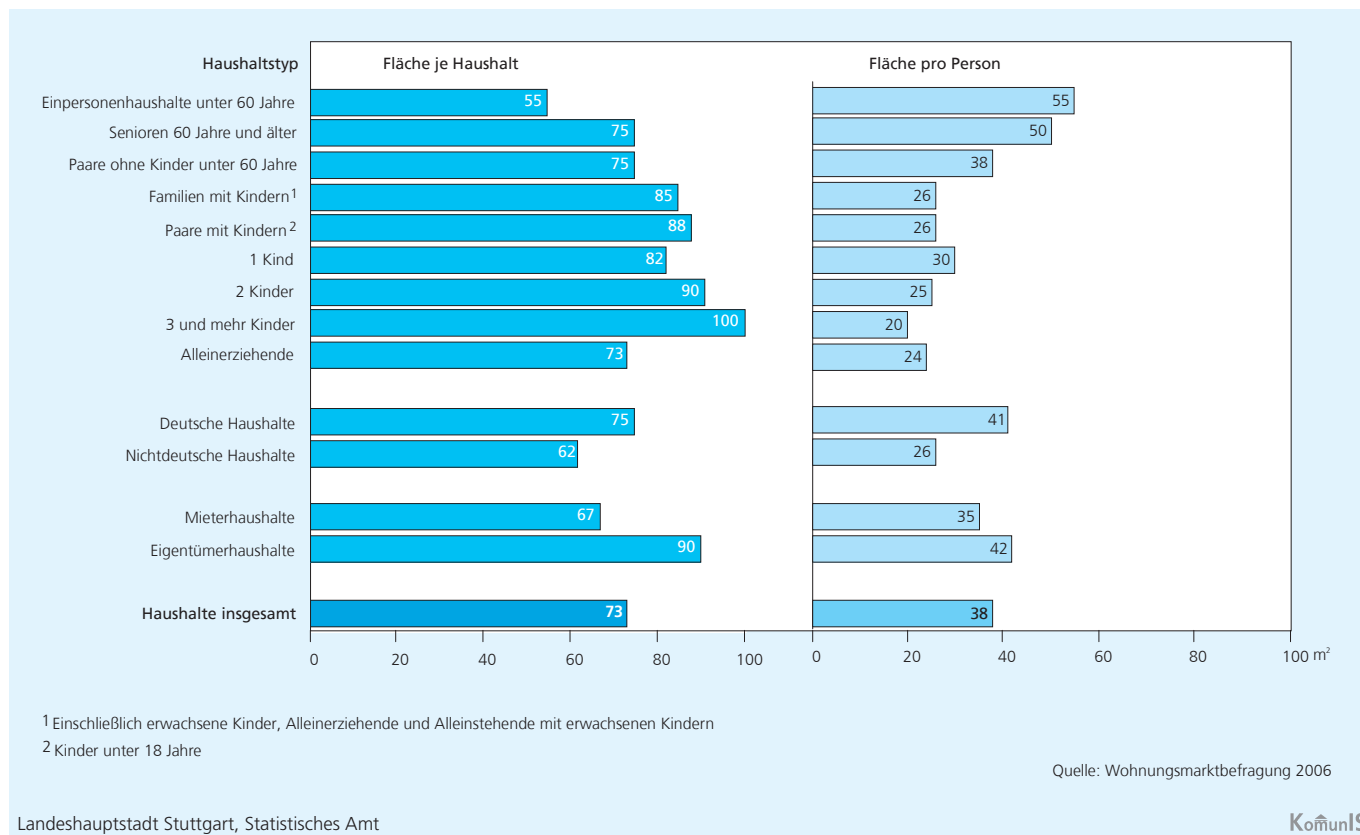
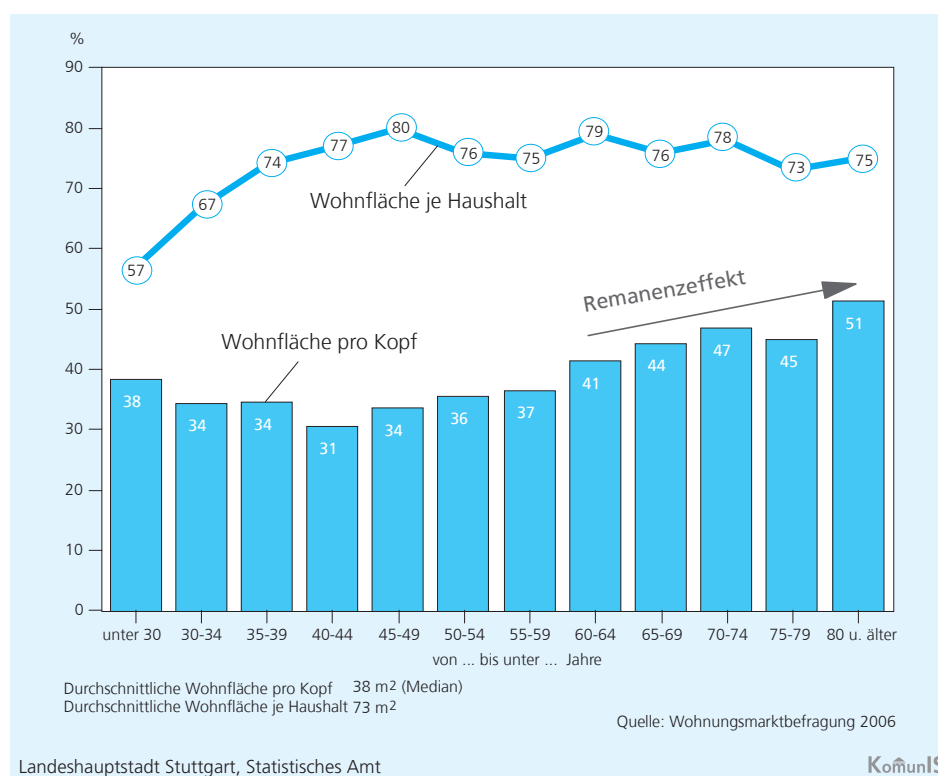


Abbildung 10: Wohnflächenkonsum je Haushalt und je Person in Stuttgart 2006 nach Altersgruppen



4.1.1 Wohnflächenversorgung von Familien

Eine gute und ausreichend große Wohnung hat besonders für Familien mit Kindern einen hohen Stellenwert. Dies gilt erst recht für die Bildung von Wohneigentum, denn Unabhängigkeit im Alter, Vermögensbildung und selbst bestimmtes Wohnen ist den Familien noch wichtiger als den Singlehaushalten oder kinderlosen Paaren. Familien betreiben, gemessen an ihrem Lebensstandard, einen besonders hohen Aufwand für das Gut Wohnen. Auswertungen der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) für die Studie „So wohnen Familien“ des Online-Familienhandbuchs belegen, dass bei gleichen Einkommen junge Familien als Mieter vier bis fünf Prozent mehr für das Wohnen ausgeben (müssen) als Singlehaushalte oder Paare ohne Kinder^{6/7}.

Familien mit Kindern haben größte Wohnungen, ...

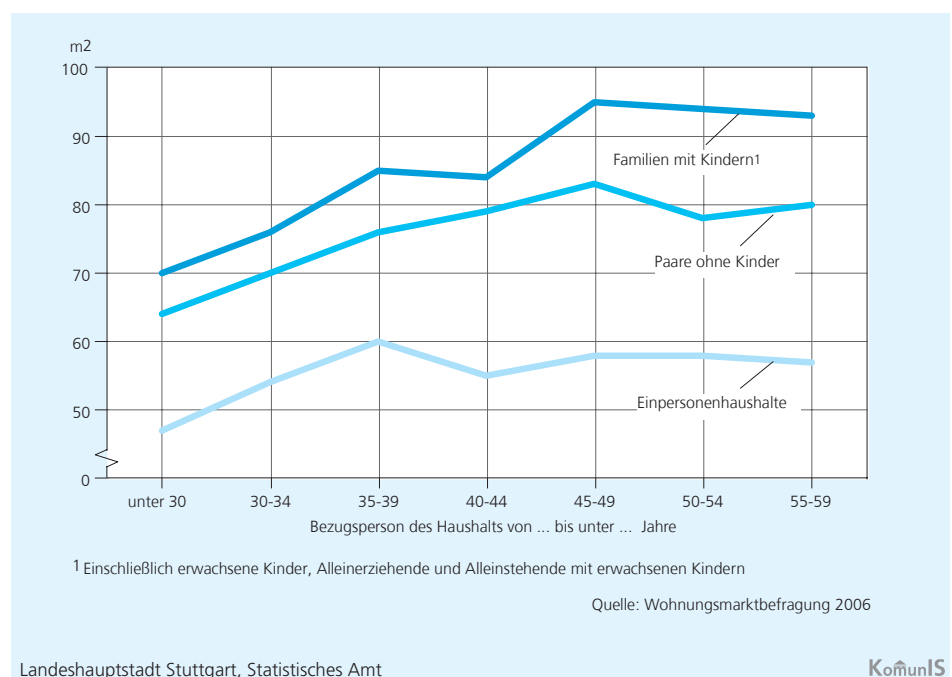
Deutschlandweit bewohnen Familien größere Flächen, mehr Räume und leben mehrheitlich im Eigentum. Auch in Stuttgart wohnen die Familien mit Kindern mit durchschnittlich 85 m² in den größten Wohnungen. Kinderlose Paare kommen mit 75 m² aus. Deutsche Familien haben mit 92 m² um ein Fünftel größere Wohnungen als nichtdeutsche Familien.

... aber kleinste Pro-Kopf- Wohnflächen

Bei der scheinbar besseren Wohnflächenversorgung von Familien handelt es sich aber nicht um einen speziellen Wohnluxus. Familien müssen im Mittel 3,7 Personen in ihrer Wohnung unterbringen, während in einem durchschnittlichen Haushalt nur 2,0 Personen, in kinderlosen Haushalten sogar nur 1,8 Personen leben. Deshalb stehen den Familien trotz ihrer größeren Wohnungen pro Kopf nur 26 m², den Paaren ohne Kinder aber 38 m² Wohnfläche zur Verfügung. Abbildung 9 zeigt die Wohnflächen je Haushalt und je Person im Vergleich der einzelnen Haushaltstypen.

Die Differenzierung der Wohnfläche nach dem Alter der Haushaltsbezugsperson (das den Fragebogen ausfüllende Haushaltsmitglied) in Abbildung 11 zeigt, dass die Wohnflächenentwicklung der Familien mit Kindern in der Altersgruppe 35 bis 39 Jahre einen ersten Höhepunkt erreicht, in der folgenden Altersgruppe stagniert, um schließlich zwischen dem 45. und 49. Lebensjahr der Haushaltsbezugsperson das absolute Maximum zu erreichen. Die Ursache könnte in der verzögerten Eigentumsbildung liegen, wie sie im Kapitel 5.1 ansatzweise beschrieben wird.

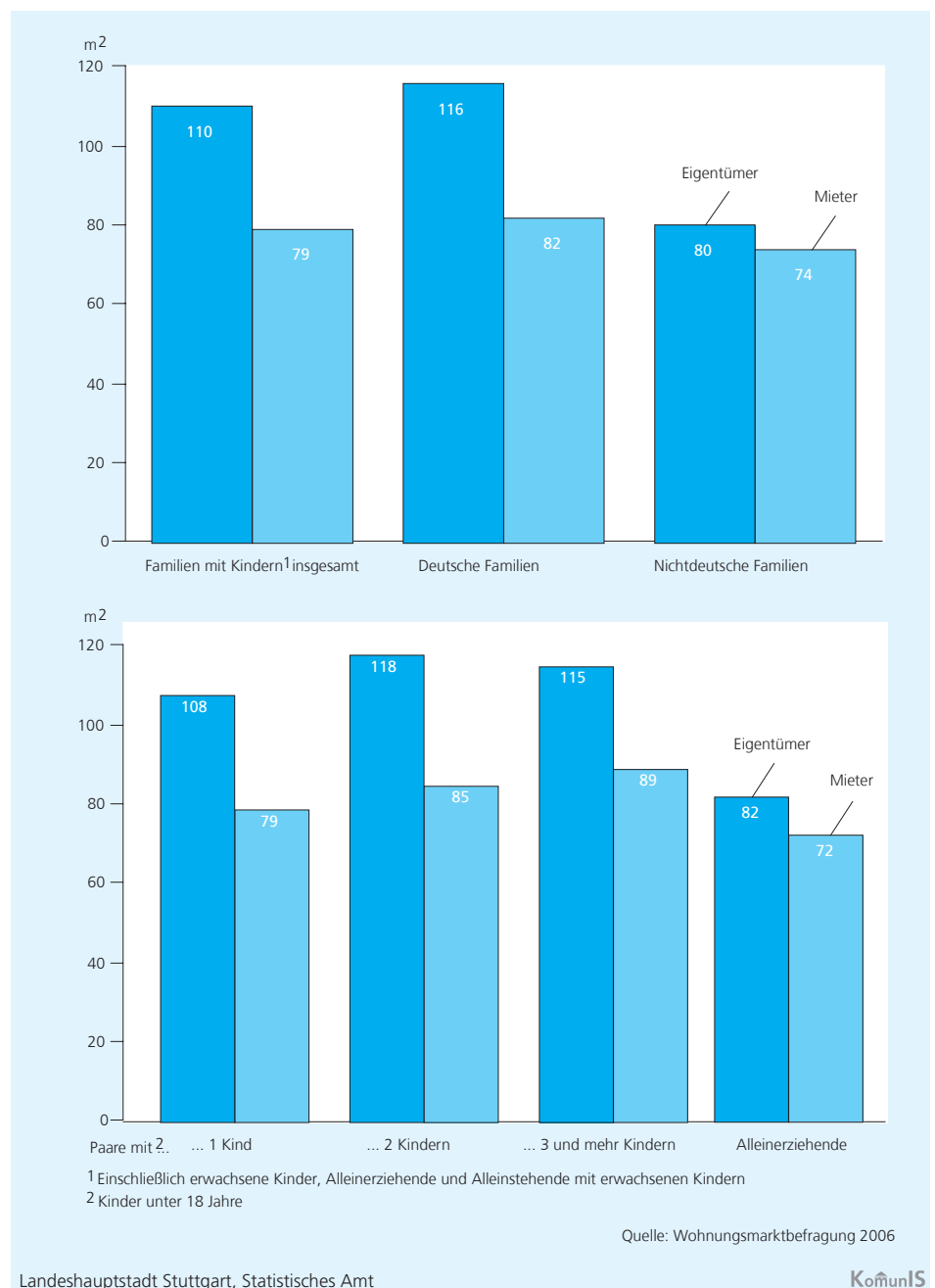
Abbildung 11: Durchschnittliche Wohnfläche von Einpersonenhaushalten, Paaren ohne Kinder und Familien mit Kindern in Stuttgart 2006 nach dem Alter der Bezugsperson im Haushalt



Eigentümer haben im Mittel 31 m² mehr Wohnfläche als Mieter

Große Unterschiede in der Verfügbarkeit über Wohnfläche sind grundsätzlich zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten festzustellen. Dies trifft auch auf die Gruppe der Familien zu. Im Mittel bewohnen Eigentümerfamilien 110 m², Mieterhaushalte aber nur 79 m². Auch bei der Pro-Kopf-Wohnfläche schneiden sie mit 32 m² gegenüber den in Miete wohnenden Familien (23 m²) besser ab. Die Mehrzahl allein erziehender Einelternhaushalte wohnt im Mittel in 72 m² großen Mietwohnungen. 82 m² große Wohnungen haben die Wohneigentümer/innen unter ihnen. Die Wohnungsgröße der Miet- und Eigentumswohnungen nichtdeutscher Familien unterscheiden sich hingegen kaum. Nur um 6 m² sind ihre Eigentumswohnungen im Durchschnitt größer (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Durchschnittliche Wohnfläche von Eigentümer- und Mieterfamilien in Stuttgart 2006 nach Anzahl der Kinder



Mit der Anzahl der Kinder wächst der Wohnflächenbedarf. Bei einem Paarhaushalt mit einem Kind ist die durchschnittliche Wohnung 82 m² groß, bei drei und mehr Kindern hat sie 100 m². Eigentümerhaushalte verfügen bereits mit einem Kind über 108 m². Zwei- wie auch Drei-Kind-Familien wohnen im Mittel auf 115 bis 118 m².

4.1.2 Wohnflächenunterversorgung

Aussagen zur Wohnflächenversorgung sind normativ

Definition: Wohnflächenversorgung

6 % der Stuttgarter Haushalte sind mit Wohnfläche unterversorgt

Was als Unterversorgung in Bezug auf Wohnfläche oder Wohnräume empfunden wird, hängt stark von den persönlichen Verhältnissen und Erwartungen des einzelnen Haushaltes ab. Es gibt keine objektive, allgemein gültige Festsetzung einer Mindestwohnfläche. Aussagen zur Wohnflächenunterversorgung der Bevölkerung basieren daher immer auf einer normativen Festlegung. Mögliche Indikatoren, die diese Versorgungslücke beschreiben, wurden bereits bei der Ergebnisdarstellung der Wohnungsmarktbefragung 2004 ausführlich erläutert⁸. Die Berechnung von Unterversorgungsquoten wurde dabei an der 60-Prozent-Marke des haushaltsspezifischen Medians der Wohnfläche ausgerichtet. Danach gilt ein Haushalt als unterversorgt, wenn er über eine Wohnfläche verfügt, die unterhalb der durchschnittlichen Wohnfläche liegt, über die 60 Prozent der Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps verfügen.

Nach dieser Definition waren 2006 sechs Prozent der Stuttgarter Haushalte unterversorgt. Einpersonenhaushalte und hier vor allem die jungen unter 30-jährigen Single, sind mit einem Anteil von 19 Prozent am stärksten betroffen. Auch die jüngeren, kinderlosen Paarhaushalte (25 bis 39 Jahre) sind zu acht Prozent mit Wohnraum unterversorgt. Familien mit Kindern haben einen geringen Unterversorgungsgrad von vier Prozent. Aber auch hier sind es wieder die jungen Starterfamilien mit einem Kind unter drei Jahren, die zu neun Prozent relativ beengt leben müssen. Nicht überraschend ist die Tatsache, dass es sich um Haushalte mit einem niedrigen monatlichen Nettoeinkommen handelt. Nahezu zwei Drittel der unterversorgten Haushalte haben ein Einkommen unter 1500 €.

Tabelle 5: Anteil der mit Wohnfläche unterversorgten Haushaltstypen in Stuttgart 2006

Haushaltstyp	Unterversorgte Haushalte
	%
Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre	19
Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre	12
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	5
Paare ohne Kinder 25 bis 39 Jahre	8
Familien mit Kindern ¹	4
Paare mit 1 Kind unter 3 Jahre	9
Senioren 60 Jahre und älter	4
Deutsche Haushalte	4
Nichtdeutsche Haushalte	14
Insgesamt	6

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

Nicht alle unterversorgten Haushalte möchten eine größere Wohnung

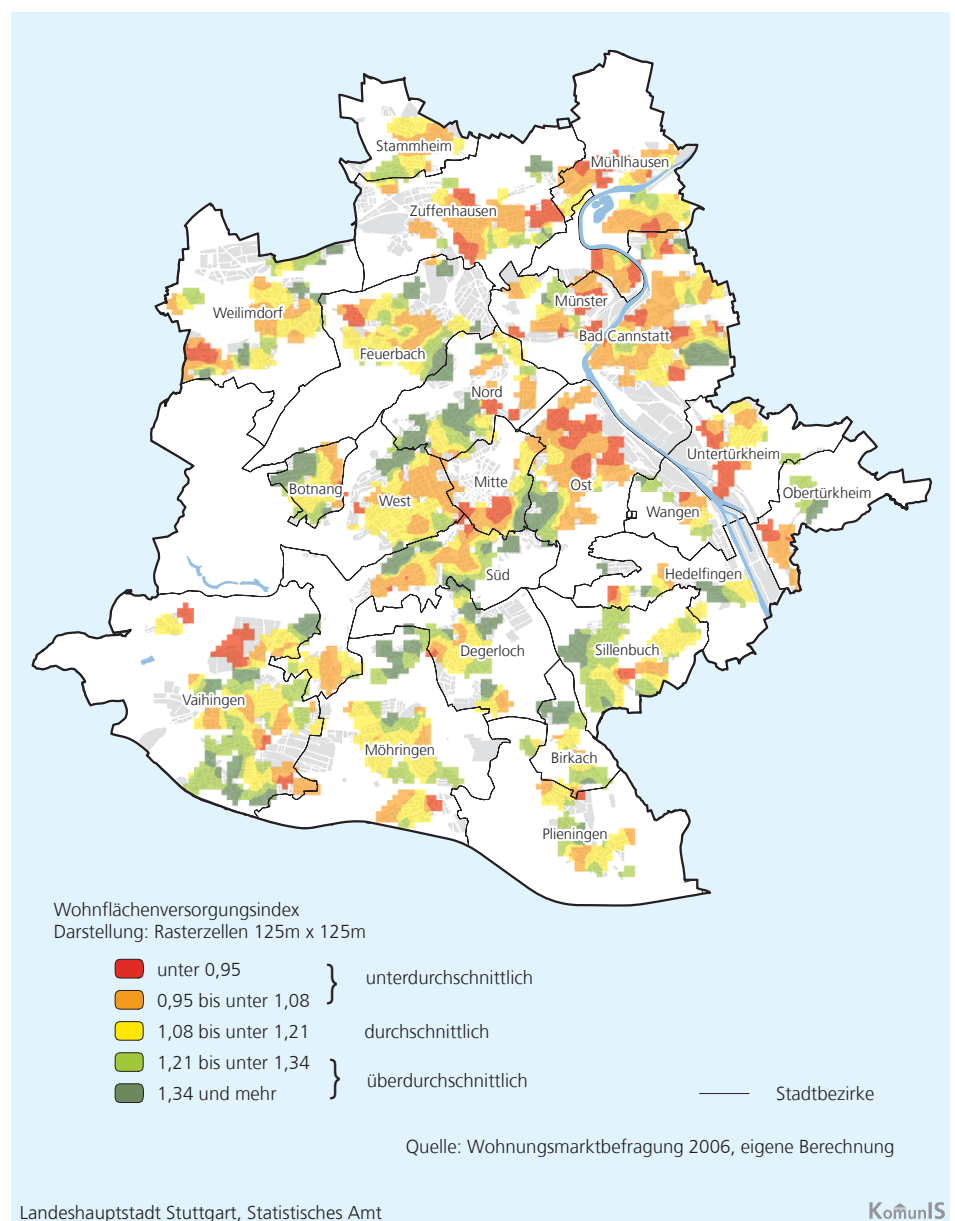
Nicht alle nach diesen Kriterien mit Wohnfläche unterversorgten Haushalte empfinden ihre eigene Situation als unbefriedigend, wie sich aus den Ergebnissen der Befragung zu den Umzugsmotiven ergibt. Zwar äußern 59 Prozent der rechnerisch unterversorgten Haushalte einen Umzugswunsch, aber nur knapp zwei Drittel dieser Haushalte möchten in eine größere Wohnung ziehen.

4.1.3 Kleinräumige Wohnflächenversorgung

Unterdurchschnittliche Wohnflächenversorgung in Innenstadtlagen und in den eher nördlichen Stadtbezirken

Der Wohnflächenversorgungsindex⁹ wird durch das Verhältnis erwartbare Wohnfläche, das ist die mittlere Wohnfläche für alle 11 Haushaltstypen, und tatsächlich realisierter Wohnfläche je Haushalt gebildet. Für alle im 200 m-Luftlinie-Umkreis liegenden Punkte wurde ein Mittelwert errechnet, der in einem weiteren Glättungsschritt noch einmal im 200 m-Luftlinie-Umkreis gemittelt wird. Dabei wurden nur Fälle berücksichtigt, die vier oder mehr Nachbarwerte im 200 m-Luftlinie-Umkreis hatten. Das Ergebnis sind die in Karte 4 dargestellten kleinräumigen Indizes. Gebiete mit überdurchschnittlich hohen Wohnflächenversorgungsindizes (grüne Farbe) sind vorwiegend in den Halbhöhen- und Höhenlagen zu finden. Wohngebieten mit einem niederen Wohnflächenversorgungsindex sind neben dem Stuttgarter Osten und einigen Schwerpunkten des Südens hauptsächlich in den nördlichen Stadtbezirken anzutreffen. Im Vergleich mit der auf Basis der Wohnungsbestandsdaten errechneten Wohnflächenversorgung in Karte 2 ergeben sich übereinstimmende Raumstrukturen.

Karte 4: Wohnflächenversorgungsindex in Stuttgart 2006



4.2 Wohnräume

3,2 Wohnräume pro Haushalt

Nicht die reine Wohnfläche, sondern die Anzahl der Wohnräume (Küche, Flur, Bad und Abstellräume zählen nicht als Wohnräume) ist in der Regel das wesentliche Kriterium für die Entscheidung einer Wohnung. Im Mittel (Median) hat ein Stuttgarter Haushalt 3,2 Wohnräume zur Verfügung. Eigentümerhaushalte sind natürlich auch mit Wohnräumen besser ausgestattet. Über 4,0 Räume verfügen diese durchschnittlich, Mieterhaushalte nur über 2,9 Räume.

Mehr Kinder, mehr Wohnräume, ...

Familien mit Kindern belegen auch in dieser Hinsicht die größten Wohnungen. 3,9 Räume stehen ihnen im Mittel zur Verfügung. 3,1 Räume haben kinderlose Paare, 3,3 Räume die Seniorenhaushalte. Singlehaushalte leben in 2,4 Wohnräumen. Familien mit mehreren Kindern brauchen mehr Wohnräume. Konkret verfügen sie im Durchschnitt über 3,6 Räume bei einem Kind, 4,4 Räume bei 3 Kindern. Die durchschnittliche Wohnung von Alleinerziehenden hat 3,3 Räume. Deutsche Familien leben im Mittel in Wohnungen mit 3,3 Räumen, nichtdeutsche Familien verfügen über 2,9 Räume.

... aber weniger Räume pro Kopf

Wie bei der Pro-Kopf-Wohnfläche so sinkt auch die Zahl der Wohnräume je Person mit zunehmender Haushaltsgröße. Einem Senior oder einer Seniorin (60 Jahre und älter) stehen zum Beispiel 2,1 Räume, aber einem Familienmitglied in einem Familienhaushalt mit Kindern nur 1,1 Räume zur Verfügung (siehe Tabelle 6 und Abbildung 13).

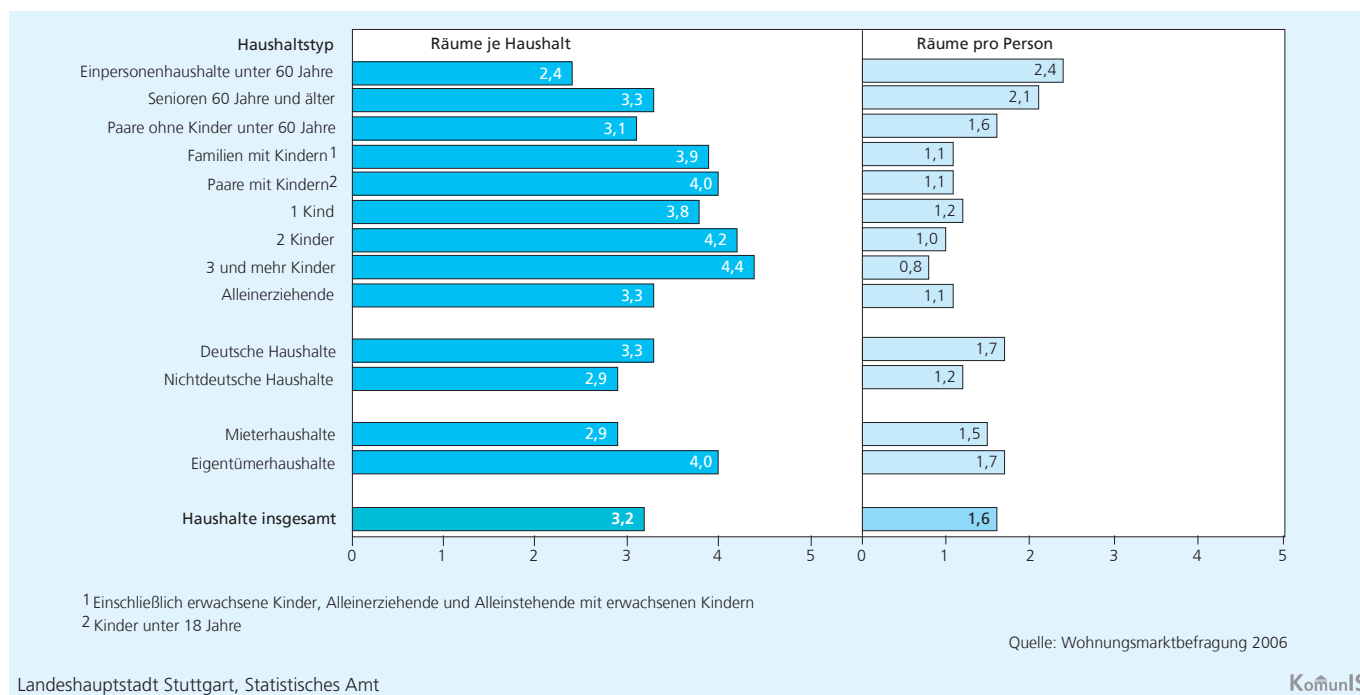
Tabelle 6: Durchschnittliche Zahl der Wohnräume (Median) je Wohnung und je Person in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Alle Haushalte			Deutsche Haushalte			Nichtdeutsche Haushalte		
	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer
	Anzahl								
Wohnräume je Wohnung									
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	2,4	2,3	3,0	2,4	2,3	3,1	2,1	2,1	2,3
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	3,1	3,0	3,6	3,2	3,0	3,7	2,7	2,7	2,8
Familien mit Kindern ¹	3,9	3,5	4,7	4,1	3,6	4,9	3,4	3,2	3,9
Senioren 60 Jahre und älter	3,3	2,9	3,8	3,3	2,9	3,8	2,6	2,6	2,8
Haushalte insgesamt	3,2	2,9	4,0	3,3	2,9	4,1	2,9	2,8	3,4
Wohnräume je Person									
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	2,4	2,3	3,0	2,4	2,3	3,1	2,1	2,1	2,3
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	1,6	1,5	1,8	1,6	1,5	1,9	1,4	1,4	1,4
Familien mit Kindern ¹	1,1	1,0	1,3	1,2	1,1	1,4	0,9	0,9	1,0
Senioren 60 Jahre und älter	2,1	2,0	2,2	2,1	2,0	2,3	1,7	1,7	1,7
Haushalte insgesamt	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,8	1,2	1,2	1,2

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Abbildung 13: Durchschnittliche Zahl der Wohnräume je Wohnung und je Person in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen



Exkurs: Umzugsmotiv – Größere Wohnung

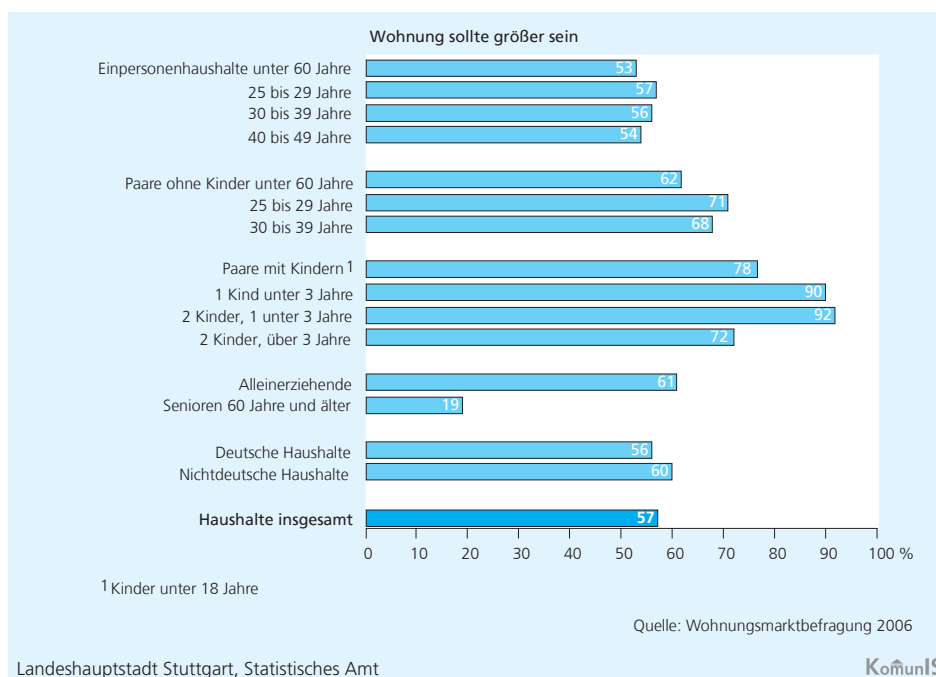
Die Wohnungsgröße stellt mit Ausnahme der Senioren für fast alle Haushaltstypen das Hauptmotiv für einen Umzug dar. 67 Prozent der Familien mit Kindern, 62 Prozent der kinderlosen Paare, aber auch die Hälfte der Einpersonenhaushalte wünschen sich eine größere Wohnung.

123

Größere Wohnung ist für junge Paare mit und ohne Kinder am wichtigsten

Die bedeutendsten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt sind hier mit Sicherheit die jungen Paarfamilien mit einem oder zwei Kindern unter drei Jahren (91 %) und die Familien in der Gründungsphase (71 %). Aber auch Paarfamilien mit Kindern über drei Jahren und allein erziehende Familien suchen zu hohen Anteilen eine größere Wohnung.

Abbildung 14: Umzugsmotiv – Größere Wohnung in Stuttgart 2006



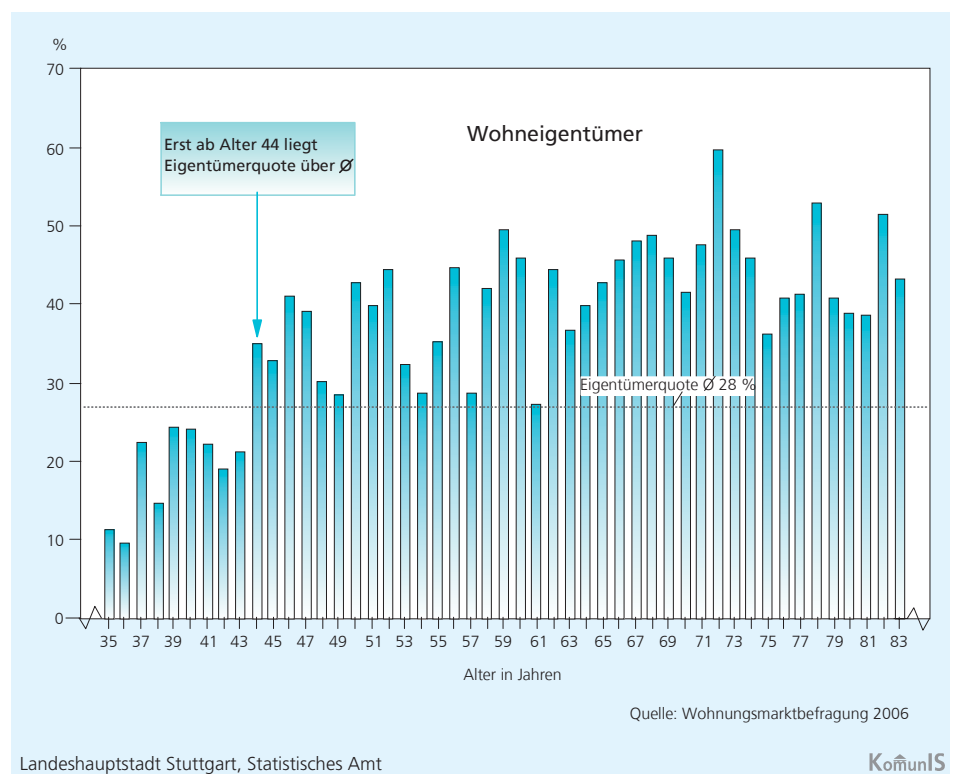
5. Wohneigentum

In Stuttgart wohnen 28 Prozent aller Haushalte in ihrer Eigentumswohnung oder im eigenen Haus. Nach Bremen ist dies die höchste Wohneigentümerquote unter den deutschen Großstädten. Im Vergleich zu Deutschland insgesamt oder international ist dieser Wert aber eher niedrig.

Durchschnittliche städtische Eigentumsquote wird erst im Alter von 44 Jahren erreicht

Auch der Zeitpunkt der Eigentumsbildung findet in Großstädten zeitlich verzögert statt. Bis in Stuttgart 28 Prozent der Haushalte eines Geburtsjahrgangs in der eigenen Wohnung leben, das ist die durchschnittliche städtische Eigentümerquote, sind sie, wie Abbildung 15 zeigt, bereits 44 Jahre alt, während die Eigentümerhaushalte in Deutschland insgesamt bereits mit 45 Jahren die Mehrheit haben. Aber auch dieser Wert ist im internationalen Vergleich sehr niedrig. Franzosen erreichen die 50-Prozentmarke mit 39 Jahren, US-Amerikaner mit 31 und Briten sogar mit 24 Jahren⁶. In Stuttgart gibt es 2006 nur vier Jahrgänge, in denen Eigentümerhaushalte in der Mehrheit sind.

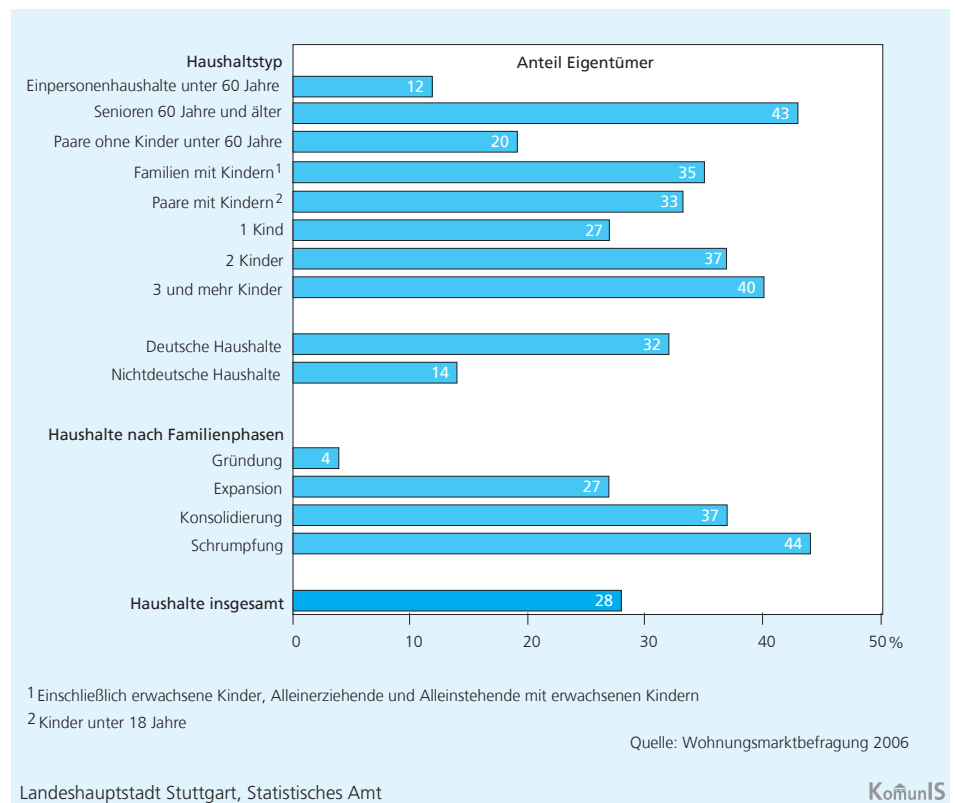
Abbildung 15: Jahrgangsspezifische Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2006



Für Paare ohne Kinder unter 60 Jahre hat Wohneigentum keine große Bedeutung

Fast jeder zweite Seniorenhaushalt und jede dritte Familie mit Kindern lebt im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung. Für Paare ohne Kinder scheint Wohnungseigentum offensichtlich keinen so hohen Stellenwert (20 %) zu besitzen. Nichtdeutsche Haushalte verfügen zu 14 Prozent, deutsche Haushalte zu 32 Prozent über Wohnungseigentum. Abbildung 16 gibt einen Überblick über die Eigentümerquoten verschiedener Haushaltstypen.

Abbildung 16: Wohnungseigentümer in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen



5.1 Wohneigentum von Familien

Eigentümerhaushalte sind größer als Mieterhaushalte

Eigentümerfamilien haben mehr Kinder

Anzahl und Alter der Kinder bedingt Eigentumserwerb

Familien präferieren Wohneigentum. Ihre spezifischen Vorstellungen von kindgerechten Wohnungen und Wohngebäuden oder der Wunsch nach Garten, Grün- und Spielflächen beim Haus, lassen sich oftmals nur durch den Kauf einer Immobilie verwirklichen. Einer der wichtigsten Gründe Wohneigentum zu erwerben liegt aber zweifellos im Mangel an großen Mietwohnungen begründet. Charakteristisch für Eigentümerhaushalte ist, dass sie in jedem Lebensabschnitt größer sind als Mieterhaushalte und dies gilt, wie Tabelle 7b zeigt, insbesondere für Familien mit Kindern. 3,6 Personen leben durchschnittlich in Eigentümerfamilien mit Kindern, 3,4 Personen sind es in Mieterfamilien. Eigentümerfamilien sind zudem noch kinderreicher. Im Mittel haben sie 1,7 Kinder, Mieterfamilien 1,5 Kinder.

Der wachsende Eigentümeranteil im Lebenszyklus von Familien sowie die Bedeutung von Wohneigentum schon für jüngere Familien im Vergleich zu anderen Haushaltstypen wird aus Abbildung 17 ersichtlich. Ein Fünftel der Familien mit Kindern (Bezugsperson unter 39 Jahre), aber nur 8 Prozent der gleichaltrigen Paare ohne Kinder und nur 4 Prozent der Einpersonenhaushalte wohnen im Eigentum. Bei den Haushaltstypen nach Familienphasen sind es entsprechend die expandierenden und konsolidierten Familien mit Anteilen von 27 und 37 Prozent.

Der Zeitpunkt eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus zu erwerben, ist für Familien mit Kindern eindeutig abhängig von der Anzahl und vor allem vom Alter der Kinder im Haushalt. Der Umzug ins Eigentum wird bei Paarfamilien bereits beim ersten Kind unter drei Jahren erwogen. Zu 17 Prozent leben diese jungen Familien schon im Eigentum. Bei Haushalten mit Kind/Kindern über 3 Jahre wächst die Eigentumsquote bis auf 44 Prozent an. Großfamilien mit drei und mehr Kindern haben zu 40 Prozent Wohnungseigentum (vgl. Abbildung 18).

Tabelle 7a: Durchschnittliche Größe von Mieter- und Eigentümerhaushalten in Stuttgart 2006 nach Altersgruppen

Altersgruppe	Durchschnittliche Anzahl Personen im Haushalt	
	Eigentümer	Mieter
	Personen	
unter 30	2,3	1,4
30 bis 34	2,8	1,8
35 bis 39	2,6	2,2
40 bis 44	3,2	2,6
45 bis 49	2,9	2,3
50 bis 54	2,7	2,2
55 bis 59	2,3	2,1
60 bis 64	2,2	1,9
65 bis 69	2,1	1,6
70 bis 74	1,9	1,5
75 bis 79	1,9	1,6
80 und älter	1,6	1,4
Insgesamt	2,3	1,9

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

126

Tabelle 7b: Durchschnittliche Größe von Mieter- und Eigentümerhaushalten in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Durchschnittliche Anzahl Personen im Haushalt	
	Eigentümer	Mieter
	Personen	
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	1,0	1,0
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	2,0	2,0
Familien mit Kindern ¹	3,6	3,4
Senioren 60 Jahre und älter	1,7	1,4
Gesamt	2,3	1,9

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Sparquote steigt mit Zahl der Kinder

Die höheren Wohneigentümerquoten der Familien sind keine Folge einer höheren Wirtschaftskraft, sondern einer höheren Sparbereitschaft und Bereitschaft zum Verzicht bei anderen Konsumgütern, aber auch einer spezifischen Wohnbauförderung für einen Teil der Familien. Wohnen wird von Familien offensichtlich als besonders wichtig erlebt. Auswertungen der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) 2003 des Statistischen Bundesamtes belegen die Tatsache, dass die Sparquote mit der Kinderzahl steigt. Trotz der geringeren Erwerbsbeteiligung und damit auch des relativ geringeren Erwerbseinkommens in größeren Familien lag die Sparquote bei Paaren mit drei Kindern bei 15,8 Prozent, mit zwei Kindern bei 15,3 Prozent. Ein-Kind-Familien sparten dagegen nur 12,4 Prozent ihres verfügbaren Einkommens¹⁰. Die höheren Sparquoten unterstützen die Bildung von Wohneigentum, die eben-

falls mit der Zahl der Kinder in der Familie steigt. So leben in Stuttgart 2006 33 Prozent aller Paare mit Kindern unter 18 Jahre im Eigentum. Bei Paaren mit einem Kind liegt der Anteil bei 27 Prozent, bei Paaren mit zwei Kindern bei 37 Prozent. Paare mit drei und mehr Kindern wohnen zu 40 Prozent im Eigentum (vgl. Abbildung 16).

Nur ein Fünftel der Alleinerziehenden leben im Wohneigentum

Aber nicht alle Familien schaffen es, die „Schwelle zum Wohneigentum“ zu überschreiten. Nur ein Fünftel der Alleinerziehenden beispielsweise besitzen Wohneigentum und selbst bei den Familien, die in der Lage sind, ausreichend Eigenkapital anzusparen und hohe Tilgungsleistungen zu finanzieren, kann der Auszug aus der Mietwohnung oft erst dann realisiert werden, wenn die Kinder schon fast erwachsen sind. „Familien profitieren zu spät vom Wohneigentum“, ein wesentliches Ergebnis der oben zitierten Studie „So wohnen Familien“, trifft in verstärktem Maße für die Großstadtfamilien zu. Im nachfolgenden Kapitel „Umgangsmotiv – Erwerb von Wohneigentum“ wird diese These näher beleuchtet.

Abbildung 17: Haushaltstypen in Stuttgart 2006 nach dem Alter der Bezugsperson und nach Familienphasen in Miet- und Eigentümerwohnungen

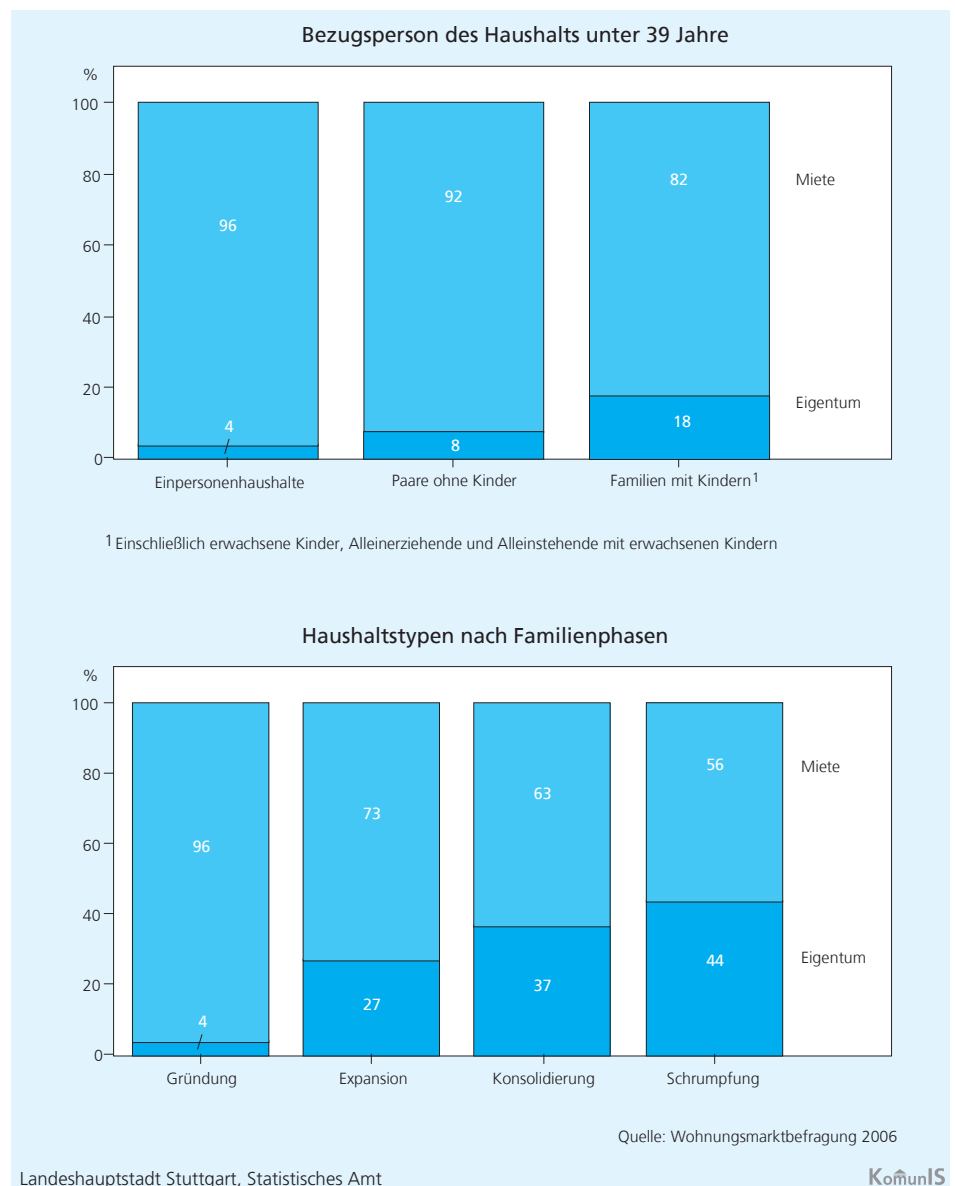
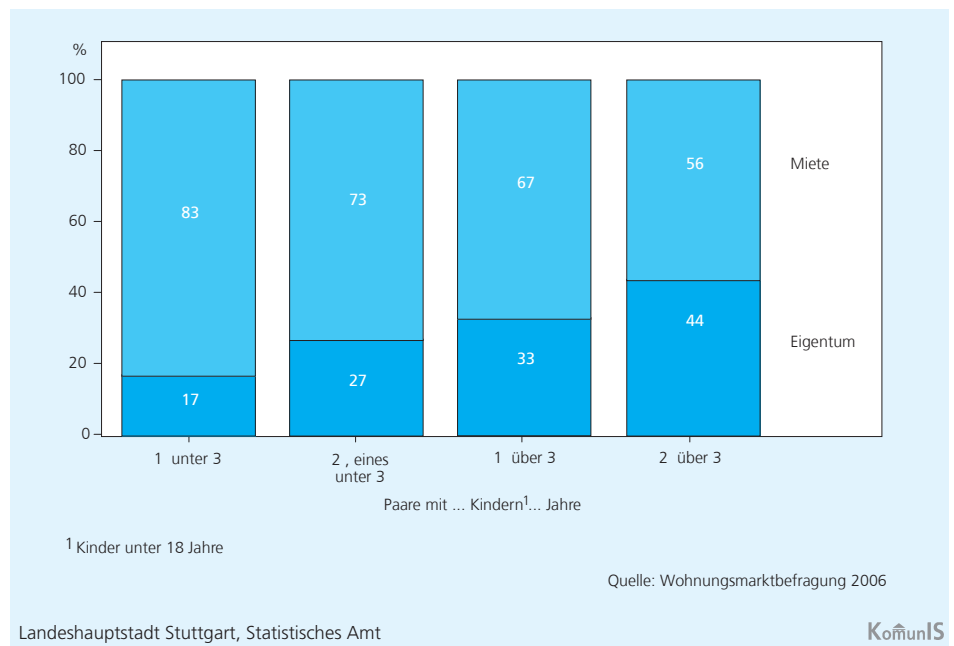


Abbildung 18: Paarfamilien in Stuttgart 2006 nach Anzahl und Alter der Kinder in Miet- und Eigentümerwohnungen



Exkurs: Umzugsmotiv – Erwerb von Wohneigentum

8 % der Stuttgarter Haushalte sind auf der Suche nach Wohneigentum

34 Prozent der Stuttgarter Haushalte äußerten in der 2006 durchgeführten Wohnungsmarktbefragung eine konkrete Umzugsabsicht. Für ein Viertel dieser Haushalte ist damit der Erwerb von Wohneigentum verbunden. Aktuell sind acht Prozent aller Stuttgarter Haushalte auf der Suche nach einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung. In absoluten Zahlen ausgedrückt sind das circa 23 000 Haushalte.

Besonders Paare mit Kindern unter 18 Jahre, ...

Die Paare mit Kindern unter 18 Jahre suchen intensiv nach Wohneigentum. Fast die Hälfte (46 %) der Paarfamilien mit einem Kind unter drei Jahren und 37 Prozent der Paare mit einem Kind über drei Jahre möchte nach dem Umzug im Eigentum wohnen.

... aber auch junge kinderlose Paare möchten ins Wohneigentum umziehen

Wie Tabelle 8 zu entnehmen ist, sind es auch die jungen kinderlosen Paare, die mit am häufigsten das Umzugsmotiv „Erwerb von Wohneigentum“ äußerten. 36 Prozent der unter 29-Jährigen und 37 Prozent der 30- bis 39-Jährigen suchen Wohneigentum. Der Wunsch scheint nachvollziehbar, da die Hälfte dieser jungen Starterfamilien in Wohnungen wohnt, die vor 1949 gebaut wurden und ein Fünftel in den relativ kleinen, zwischen 1949 und 1960 errichteten Wohnungen der Nachkriegsjahre. Ein Teil dieses Haushaltstyps ist eindeutig mit Wohnfläche unterversorgt. Acht Prozent der kinderlosen Paare in der Altersgruppe 25 bis 39 Jahre haben weniger als die durchschnittliche Wohnfläche, über die 60 Prozent der kinderlosen Paare insgesamt verfügen. Das umzugsauslösende Motiv ist sicherlich die größere Wohnung, die dann allerdings im Eigentum erworben werden soll (vgl. auch Abbildung 3 und Tabelle 5).

Einpersonenhaushalte zeigen wenig Interesse am Wohneigentum

Unter den Einpersonenhaushalten scheint der Traum vom eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung nicht sehr verbreitet zu sein. Nur 18 Prozent der unter 60-jährigen Single strebt dieses Ziel an, und selbst von den etablierteren mittleren Jahrgängen zwischen 30 und 50 Jahren nennt nur jeder Vierte diesen Wunsch.

Die Gegenüberstellung der Eigentum suchenden mit den bereits im Eigentum wohnenden Haushalte in Tabelle 8 zeigt erwartungsgemäß, dass die jungen, kinderlosen Paare einen großen Bedarf haben. Die Diskrepanz zwischen den Eigentum wünschenden und den bereits im Eigentum wohnenden Haushalten liegt bei diesen unter 39-Jährigen Haushalten bei 25 Prozentpunkten. Auch bei Paaren mit einem Kind unter drei Jahren übersteigt der Eigentumswunsch zu 29 Prozentpunkten die vergleichbare Eigentümergruppe. Bereits bei einem älteren oder zweiten Kind liegt die Eigentümergruppe aber über dem Durchschnitt.

Tabelle 8: Umzugswunsch Wohneigentum und Anteil der im Wohneigentum lebenden Haushaltstypen in Stuttgart 2006

Haushaltstyp	Wunsch nach Eigentum	Anteil Eigentümer
	%	
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	18	12
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	34	20
bis 29 Jahre	36	10
30 bis 39 Jahre	37	13
40 bis 49 Jahre	32	23
50 bis 59 Jahre	19	41
Familien mit Kindern ¹	29	35
Paare mit Kindern ²	35	33
1 Kind unter 3 Jahre	46	17
1 Kind über 3 Jahre	37	33
2 Kinder unter 3 Jahre	27	27
2 Kinder über 3 Jahre	32	43
Senioren 60 Jahre und älter	8	43
Familienphase		
Gründung	35	4
Expansion	38	27
Konsolidierung	30	37
Schrumpfung	22	44
Deutsche Haushalte	26	32
Nichtdeutsche Haushalte	21	14
Insgesamt	24	28

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.
² Kinder unter 18 Jahre.

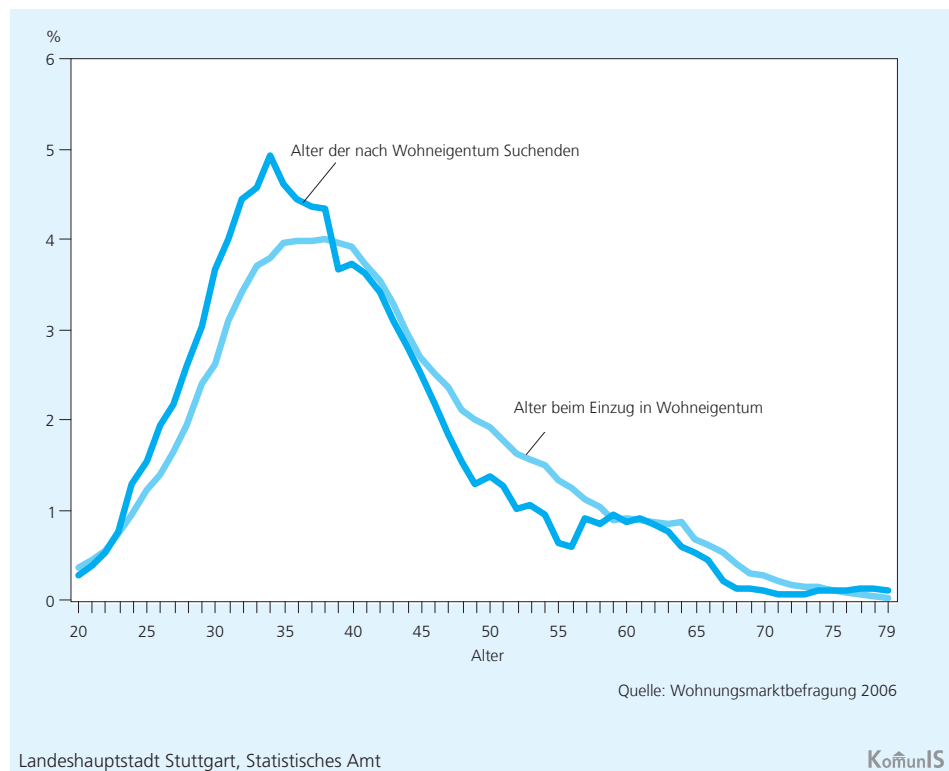
Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

„Timelag“ zwischen Wunsch und Realisierung von Wohneigentum

Zwischen Wunsch und Realisierung von Wohneigentum gibt es ein „Timelag“. Abbildung 19 zeigt, dass der Wunsch und die Suche nach Wohneigentum am stärksten zwischen dem 32. und 38. Lebensjahr der Haushaltsbezugsperson ausgeprägt ist mit dem Höhepunkt im 34. Lebensjahr, um dann in der ersten Hälfte des vierten Lebensjahrzehnts wieder stark zurückzugehen. Im Vergleich mit der darunter verlaufenden Kurve, Realisierung des Eigentumswunsches im langjährigen Durchschnitt, kann die zeitliche Lücke zwischen Wunschentstehung/Planungsbeginn und tatsächlicher Realisierung ermittelt werden¹¹. Die Plateauebene dieser Kurve zeigt, dass die häufigsten Einzüge ins Eigentum zwischen dem 34. und 40. Lebensjahr der Haushaltsbezugsperson getätigt wurden. Die Differenzfläche zwischen „Wunsch- und Einzugskurve“, zwischen den Lebensjahren Mitte 20 bis Anfang 40 Jahre kann als unbefriedigt gebliebene Nachfrage nach Eigentum interpretiert werden, die sich kontinuierlich bis in das fünfte Lebensjahrzehnt der Bezugspersonen schiebt. Das relativ hohe Durchschnittsalter der unter 60-jährigen Stuttgarter Wohnungseigentümer von 46 Jahren und die im Mittel um acht Jahre jüngeren nach Eigentum suchenden Haushalten festigen diese Vermutung.

Abbildung 19: Umzugswunsch Wohneigentum und realisierter Einzug ins Wohneigentum in Stuttgart 2006 nach dem Alter der Haushaltsbezugsperson



130

Für 53 % der Haushalte mit Umzugswunsch spielt der Gebäude-/Haustyp keine Rolle

Die Hälfte der Familien mit Kindern möchte in Stuttgart wohnen bleiben, aber nur ein Drittel sucht hier Wohneigentum

Gebäudetyp und Zielort der Wohneigentum suchenden Haushalte

Ein Viertel der Stuttgarter Haushalte mit einem Umzugswunsch sucht ein Einfamilien- oder Zweifamilienhaus, 18 Prozent möchten in einem Mehrfamilienhaus wohnen, und für den überraschend großen Anteil Suchender von 53 Prozent spielt der Gebäude- oder Haustyp sogar keine Rolle. Diese Sichtweise trifft jedoch nur auf Mieterhaushalte zu. Haushalte, die einen Umzug ins Eigentum planen, möchten zu 44 Prozent in einem Eigenheim (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus) wohnen. Nur 37 Prozent von ihnen messen dem Haustyp keine Bedeutung bei.

Erwartungsgemäß wünschen sich Familien mit Kindern (55 %), aber auch fast die Hälfte der Paare ohne Kinder (47 %) und hier wieder die jungen Haushalte unter 30 Jahre, überdurchschnittlich häufig ein Ein-/Zweifamilienhaus. Von den kinderlosen Paaren unter 39 Jahre sind dies 46 Prozent (vgl. Abbildung 20).

48 Prozent der Haushalte möchten auch nach einem Umzug wieder in Stuttgart leben, ein Viertel würde lieber ins Umland ziehen und 13 Prozent suchen eine Wohnung weiter entfernt. Diese Rangfolge der Umzugsziele gilt nahezu für alle Haushaltstypen. Doch Wunsch und Wirklichkeit decken sich nicht immer. Die hohen Immobilienpreise im Stadtgebiet Stuttgart veranlasst sowohl die Paare ohne Kinder als auch die Familien mit Kindern verstärkt im Umland nach einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus zu suchen. Abbildung 21 zeigt eindrucksvoll, dass die Hälfte der Familien gerne in Stuttgart in eine neue Wohnung ziehen würden, aber nur ein Drittel suchen Wohneigentum im Stadtgebiet. Ein ähnliches Verhalten zeigen die Paare ohne Kinder. Sie müssen oder wollen andererseits aber auch deutlich häufiger (13 %) weiter entfernt Eigentum erwerben (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 20: Gewünschter Gebäudetyp der Haushalte mit Umzugsabsicht in Stuttgart 2006

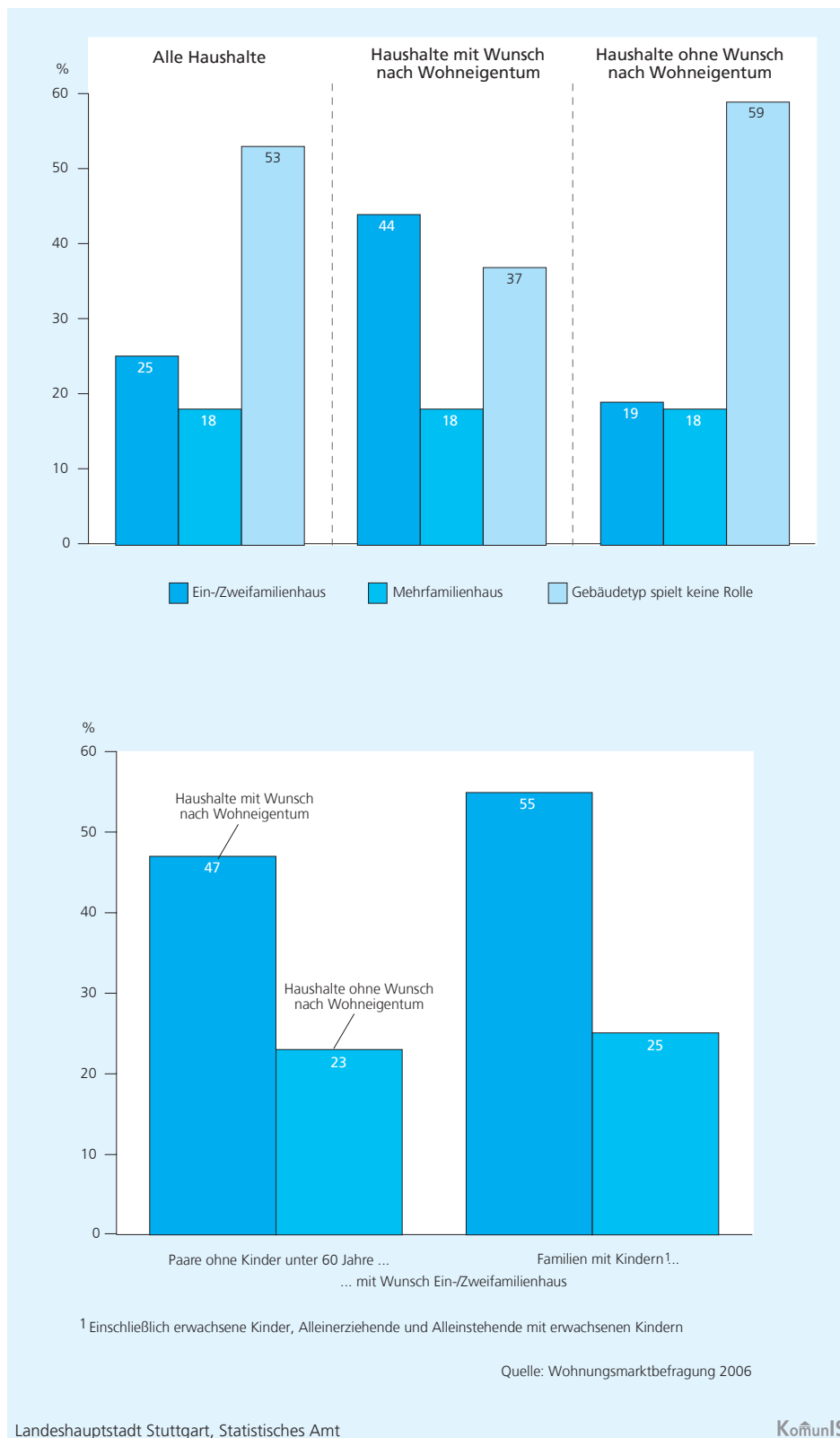
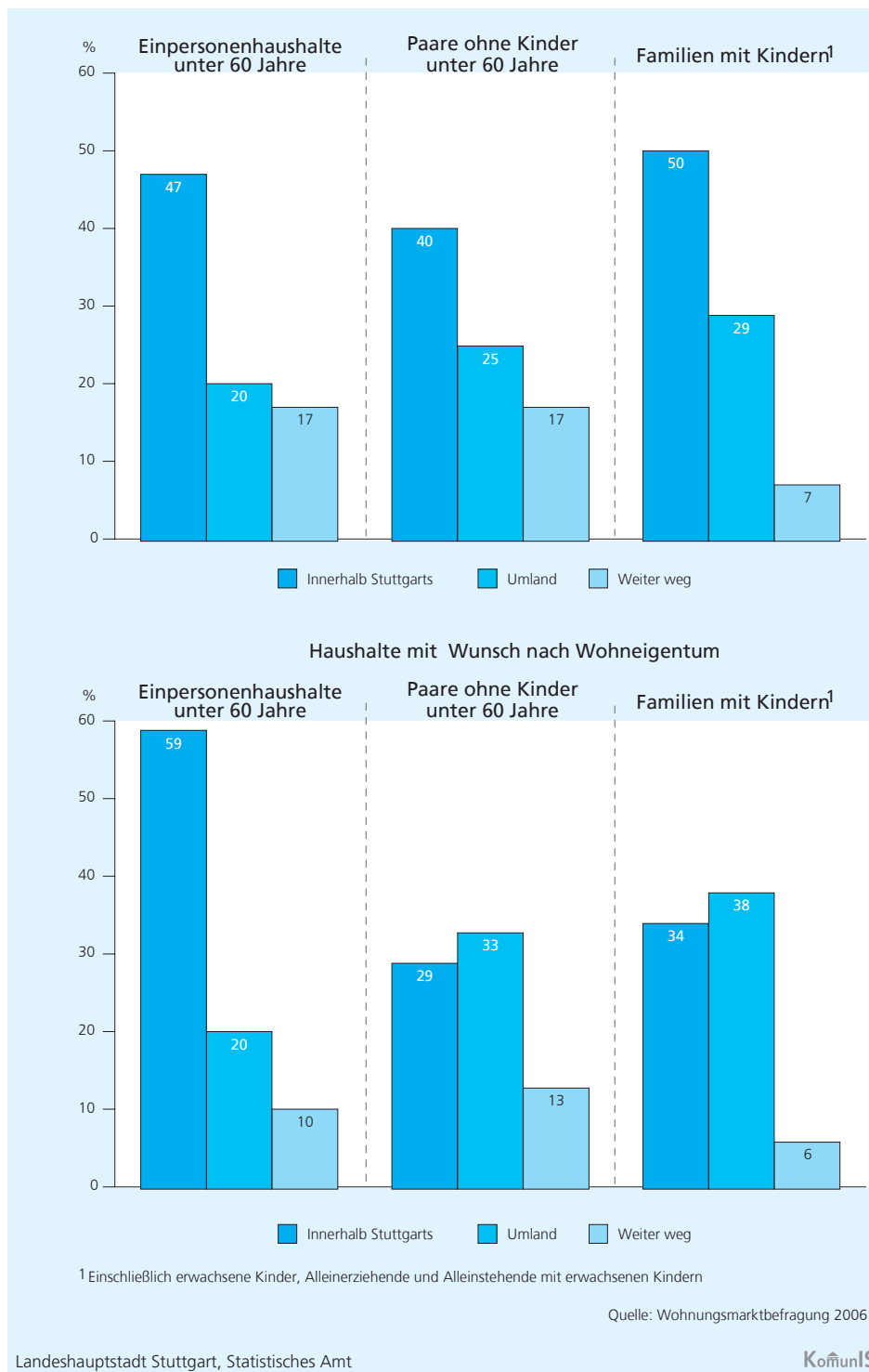


Abbildung 21: Umzugsziel der Haushalte mit Umzugsabsicht in Stuttgart 2006



6. Beurteilung der Wohnungsausstattung

Drei Viertel der Eigentümer, aber nur 40 % der Mieter, sind mit der Ausstattung ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden

Größte Bewertungsunterschiede bei Bad/Sanitärausstattung und Kücheneinrichtung

Mit den Nebenräumen sind auch Eigentümerhaushalte weniger zufrieden

Bereits die Wohnungsmarktbefragung 2004 ergab, dass es in Bezug auf die Wohnungsausstattung beträchtliche Unterschiede zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten gibt. Auch 2006 waren circa drei Viertel der Eigentümer mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden. Nur ein marginaler Anteil von drei Prozent bewertet die Ausstattung schlecht oder sehr schlecht. Mieter dagegen empfinden ihre Wohnung nur zu 40 Prozent sehr gut oder gut ausgestattet und ein Fünftel beurteilt sie sogar schlecht oder sehr schlecht.

Die größten Bewertungsunterschiede sind im Bad/Sanitärbereich und in der Küchenausstattung festzustellen. Hier zeigt sich an den zahlreichen Extras in den Bädern, der Ausstattung mit mehreren Sanitärräumen und dem höheren Einrichtungsstandard der Küchen, die größere Investitionsbereitschaft der Eigentümer. So bewerten drei Viertel der Eigentümerhaushalte, aber nur ein Drittel der Mieterhaushalte ihre Bad/Sanitärausstattung mit sehr gut/gut. Ein gutes Fünftel der Mieter beurteilt ihren Nassbereich sogar schlecht oder sehr schlecht. Noch zufriedener sind Eigentümerhaushalte mit den Küchen. 82 Prozent finden, dass sie sehr gut/gut ausgestattete Küchen haben. Mieterhaushalte geben dieses Urteil nur zu 37 Prozent ab.

Ähnlich hohe Bewertungsunterschiede zwischen Mieter und Eigentümer sind bei der Heizung/Warmwasserversorgung und den Fenster/Rollläden festzustellen. Besonders stark ist die Kritik an schlecht isolierten Fenstern. 27 Prozent der Mieterhaushalte beurteilen diesen Ausstattungsbereich als schlecht oder sehr schlecht.

Bei den individuell weniger beeinflussbaren Ausstattungsbereichen – Balkon, Terrasse, Loggia sowie Nebenräume – fällt der Unterschied zwischen beiden Wohnformen geringer aus. Drei Viertel der Eigentümer und immerhin die Hälfte der Mieter beurteilt den Außenbereich mit sehr gut/gut. Was die Zahl und Größe der Nebenräume angeht, sind selbst Eigentümerhaushalte weniger zufrieden. Nur knapp zwei Drittel fühlen sich hierbei gut oder sehr gut, 29 Prozent mittelmäßig ausgestattet. Sechs Prozent beklagen eine schlechte/sehr schlechte Ausstattung, unter den Mieterhaushalten sind es 20 Prozent (vgl. Abb. 22 und Tabelle 9).

133

Abbildung 22: Beurteilung der Wohnungsausstattung in Stuttgart 2006

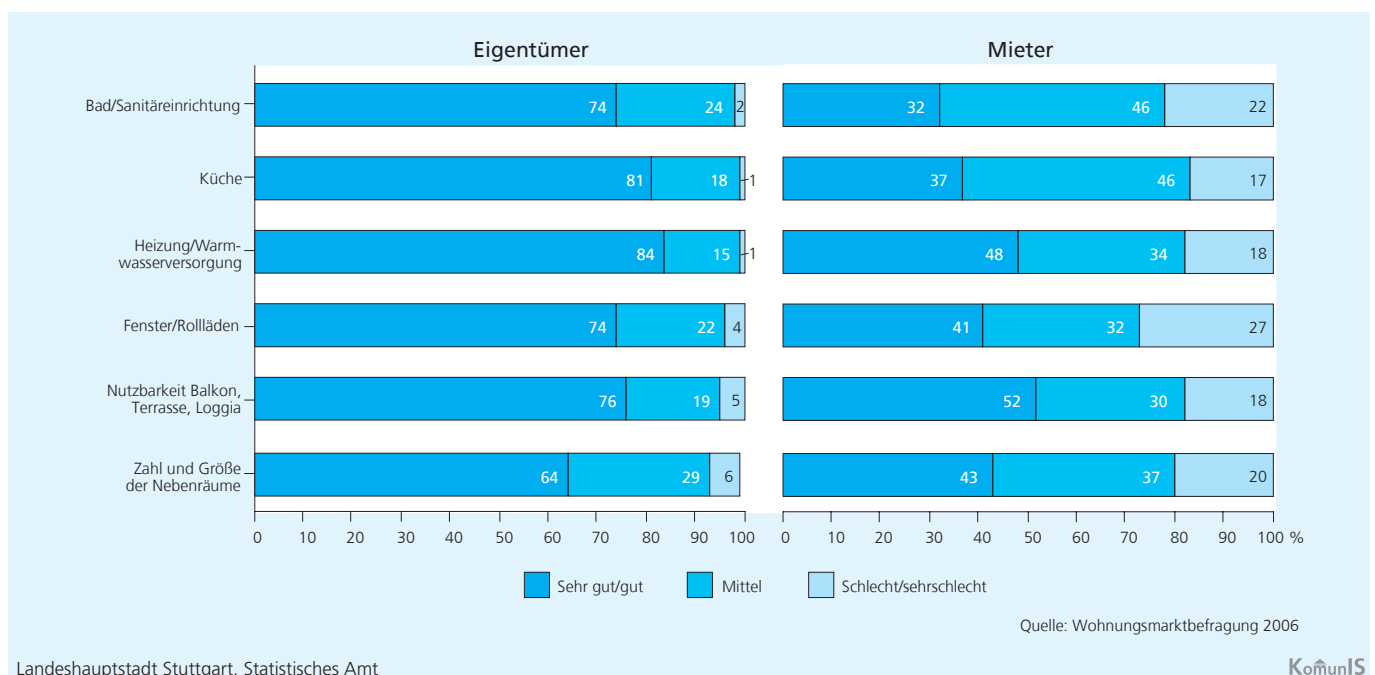


Tabelle 9: Beurteilung der Wohnung in Stuttgart 2006 nach verschiedenen Ausstattungsmerkmalen

Bad/Sanitärausstattung (Komfort, Größe, Qualität)

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	66	31	3	32	43	25
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	76	22	2	34	46	20
Familien mit Kindern ¹	80	19	2	28	44	27
Deutsche Familien	81	18	1	31	46	23
Nichtdeutsche Familien	73	23	4	24	41	34
Senioren 60 Jahre und älter	72	27	1	34	51	14
Deutsche Haushalte	76	23	1	34	46	19
Nichtdeutsche Haushalte	63	32	5	25	43	32
Haushalte insgesamt	74	24	2	32	46	22

Küche (Komfort, Größe, Qualität)

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	70	26	4	38	42	21
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	85	13	1	42	42	16
Familien mit Kindern ¹	84	16	1	32	49	19
Deutsche Familien	83	16	1	33	51	16
Nichtdeutsche Familien	87	13	0	30	47	23
Senioren 60 Jahre und älter	80	18	1	36	55	9
Deutsche Haushalte	82	17	1	39	48	14
Nichtdeutsche Haushalte	74	20	5	32	43	25
Haushalte insgesamt	81	18	1	37	46	17

Heizung/Warmwasserversorgung (Komfort, Qualität)

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	76	23	1	47	34	19
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	87	13	0	48	33	20
Familien mit Kindern ¹	85	14	1	45	35	20
Deutsche Familien	86	14	1	48	32	20
Nichtdeutsche Familien	83	17	-	40	40	20
Senioren 60 Jahre und älter	84	15	1	53	34	13
Deutsche Haushalte	85	14	1	50	34	17
Nichtdeutsche Haushalte	77	23	-	41	35	23
Haushalte insgesamt	84	15	1	48	34	18

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

noch **Tabelle 9:** Beurteilung der Wohnung in Stuttgart 2006 nach verschiedenen Ausstattungsmerkmalen**Fenster und Rollläden (Komfort und Qualität)**

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	67	30	3	41	34	25
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	77	19	4	41	29	29
Familien mit Kindern ¹	71	24	5	40	29	31
Deutsche Familien	72	23	6	40	32	28
Nichtdeutsche Familien	66	30	5	39	25	35
Senioren 60 Jahre und älter	78	19	3	44	34	22
Deutsche Haushalte	75	21	4	43	33	24
Nichtdeutsche Haushalte	62	34	3	37	29	34
Haushalte insgesamt	74	22	4	41	32	27

Nutzbarkeit von Balkon, Loggia, Terrasse (Fläche, Besonnung, Aussicht, Ruhe)

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	68	24	8	55	29	16
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	82	14	4	55	29	16
Familien mit Kindern ¹	75	19	7	48	30	22
Deutsche Familien	77	18	5	51	29	20
Nichtdeutsche Familien	59	22	19	41	31	28
Senioren 60 Jahre und älter	77	20	4	51	33	16
Deutsche Haushalte	78	18	4	54	30	16
Nichtdeutsche Haushalte	57	26	17	46	30	25
Haushalte insgesamt	76	19	6	52	30	18

Zahl und Größe von Nebenräumen

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht	sehr gut/gut	mittel	schlecht/sehr schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	56	33	11	46	34	19
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	63	30	7	42	36	21
Familien mit Kindern ¹	65	29	6	40	37	23
Deutsche Familien	69	26	5	44	36	20
Nichtdeutsche Familien	47	45	8	33	39	28
Senioren 60 Jahre und älter	67	28	5	42	44	14
Deutsche Haushalte	67	28	5	46	37	18
Nichtdeutsche Haushalte	45	41	15	33	40	27
Haushalte insgesamt	64	29	6	43	37	20

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

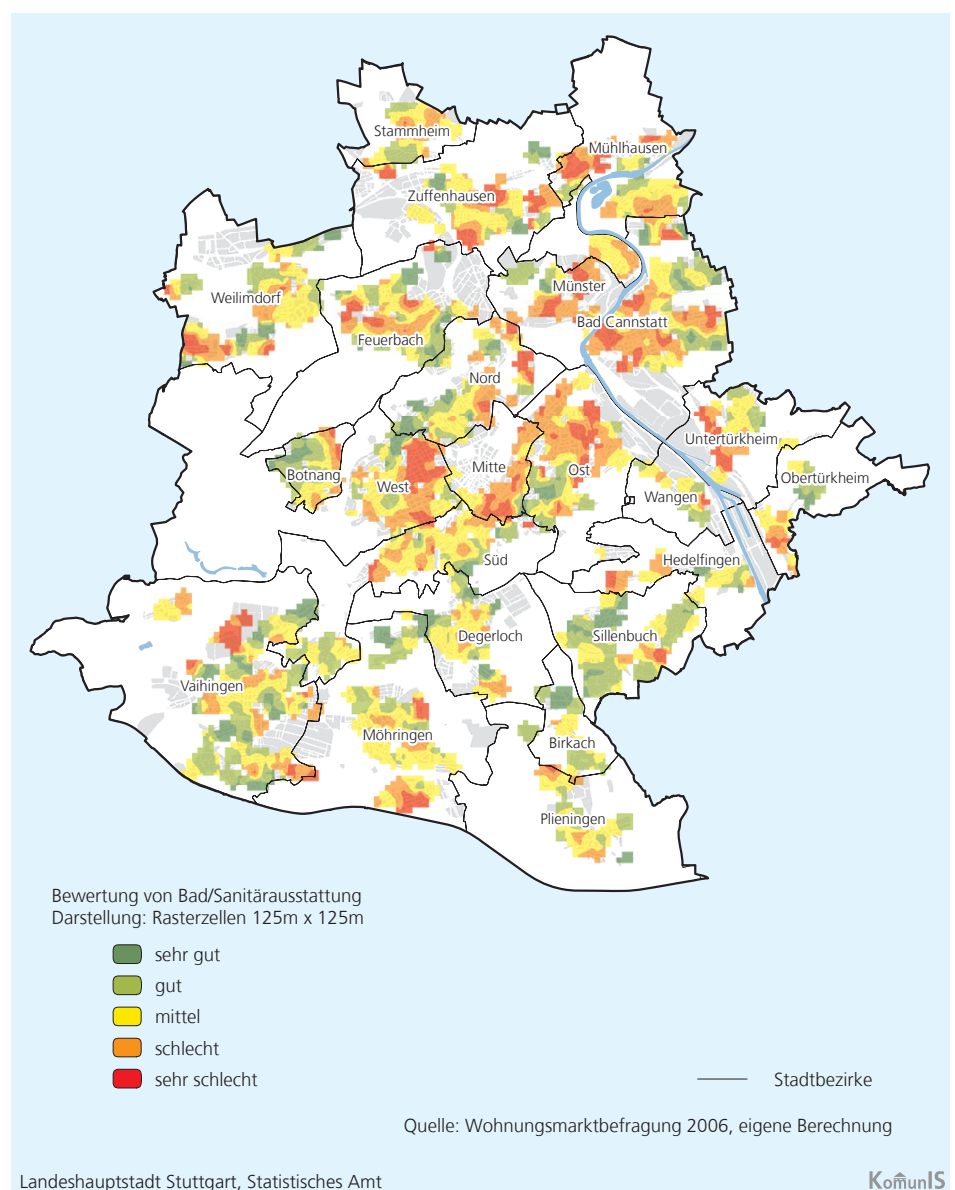
Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Schlechte Beurteilung der Wohnungsausstattung im Altbau Bestand der inneren Stadt, den alten Ortskernen der Stadtbezirke ...

... und in den Großwohnsiedlungen

Karte 5: Beurteilung der Sanitär-
ausstattung in Stuttgarter Wohnungen
2006

Die Qualität der Wohnungsausstattung hängt wesentlich vom Baualter und Modernisierungsstand der Wohngebäude ab. Die Bandbreite der Beurteilungen durch die einzelnen Haushaltstypen kann daher auch als Folge ihrer spezifischen Verteilung auf den Wohnungsbestand gewertet werden (vgl. Kapitel 1.2 und 3). Der Vergleich der Ausstattungsbewertung in Karte 5 mit dem Baualter der Wohnungen in Karte 3 zeigt am Beispiel der Sanitärausstattung einen deutlichen Zusammenhang zwischen dem Zufriedenheitsniveau und dem Alter der Wohnung auf. Vor allem der Altbau Bestand (vor 1949 und bis 1960) der Innenstadt und innenstadtnahen Wohnlagen des Westen und Ostens, der alten Ortskerne in Bad Cannstatt und Zuffenhausen sowie die industrienahen Wohnviertel am Neckar und der Verkehrsachsen scheinen markante Ausstattungsdefizite zu besitzen. Aber auch die in den 60er- und 70er-Jahren gebauten Wohnungen der Großwohnsiedlungen Fasanenhof, Freiberg, Giebel oder Vaihingen weisen nach Ansicht ihrer Bewohner erhebliche Ausstattungsmängel aus.



Im Eigentum lebende Einpersonenhaushalte wohnen öfter in schlechter ausgestatteten Wohnungen als die im Eigentum lebenden Familien- oder Seniorenhaushalte. Bei der Beurteilung sämtlicher Ausstattungsmerkmale in der Kategorie „sehr gut/gut“ liegen sie um ca. 10 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt, während die in Miete wohnenden Single in dieser Beurteilungskategorie etwa im Durchschnitt liegen.

Familien mit Kindern in Mietwohnungen bewerten Ausstattung am schlechtesten

Familien, die mit Kindern in Mietwohnungen leben, beurteilen die Ausstattung ihrer Wohnung in jeder Hinsicht um ein Vielfaches schlechter als Eigentümerfamilien. Nur 28 Prozent bewerten das Bad, 32 Prozent die Küche als sehr gut/gut. Im Gegensatz dazu bewerten die Familien mit Kindern in den Eigentumswohnungen und Eigenheimen die Bäder zu 80 Prozent und die Küchen zu 84 Prozent als sehr gut/gut. Aber auch innerhalb der Gruppe der Mieterhaushalte sind die Familien mit Kindern am unzufriedensten mit ihrer Wohnungsausstattung. Das Urteil sehr gut/gut für Bäder oder Küchen liegt deutlich unter dem Durchschnittswert der Mieterhaushalte insgesamt (vgl. Tabelle 9).

Den Ausstattungsunterschied der Wohnungen mit dem höheren Ausländeranteil unter den Familien mit Kindern zu erklären, liegt zwar nahe – ein Drittel der nichtdeutschen, aber nur ein knappes Viertel der deutschen Familien beurteilt zum Beispiel die Bad/Sanitärausstattung als schlecht/sehr schlecht oder auch die schlechtere Nutzbarkeit von Balkonen, Terrassen und Loggien als eine direkte Folge ihrer einfachen, teilweise stark umweltbelasteten Wohnlagen – erlangt aber insgesamt gesehen nicht die erwartete Bedeutung. Überraschend ist vielmehr die große Diskrepanz innerhalb der Gruppe der deutschen Familien. Wer sich mit seinen Kindern ein Wohneigentum/Eigenheim leisten kann, fühlt sich im Durchschnitt mindestens doppelt so gut ausgestattet wie Familien, die in einer Mietwohnung leben.

Nur 40 % der Familien mit Kindern verfügen über Abstellflächen für Kinderwagen, Spielgeräte und Räder

Für Familien mit Kindern sind neben der Zahl und Größe der Nebenräume vor allem die Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Spielgeräte und Räder wichtig. Nur 40 Prozent aller Familien mit Kindern verfügen überhaupt über solche Abstellflächen. 35 Prozent der Mietwohnungen und die Hälfte der Eigentümerwohnungen bieten diese Möglichkeit (vgl. Tabelle 10). Entsprechend schlecht fällt das Bewertungsurteil, hauptsächlich der Mieterhaushalte unter den Familien, über die Nebenräume insgesamt aus. Fast ein Viertel beklagt diesen Zustand als schlecht/sehr schlecht, 40 Prozent fühlen sich sehr gut/gut ausgestattet. Auch hier überrascht wieder der große Abstand in der Beurteilung des Ausstattungsstandards zwischen deutschen Mieter- und Eigentümerfamilien (- 25 %-Punkte in der Kategorie sehr gut/gut; (vgl. Tabelle 9).

Gleichheit unter den Eigentümer- und Mieterfamilien mit Kindern herrscht hinsichtlich der Verfügbarkeit über einen Balkon. Nahezu zwei Drittel, auch unter den nichtdeutschen Familien, besitzen einen Balkon. Anders sieht es mit Terrassen aus, die in der Regel in den dazu gehörenden eigenen Garten führen. Von diesem typischen Merkmal eines Eigenheimes profitiert die Hälfte der Eigentümerhaushalte. In Miete lebende Familien haben den Traum vom Haus oder der Erdgeschosswohnung mit Garten nur zu 15 Prozent verwirklichen können. Immerhin steht einem knappen Viertel von ihnen eine Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Exkurs: Umzugsmotive – Bessere Ausstattung der Wohnung und Garten

Bessere Ausstattung der Wohnung zweitwichtigstes Umzugsmotiv ...

54 Prozent der Haushalte mit einem Umzugswunsch möchten in eine Wohnung mit einer besseren Ausstattung ziehen. Nach der „größeren Wohnung“ wurde dieses Motiv am zweithäufigsten genannt. Gleichmaßen für Familien mit und ohne Kinder, unwesentlich mehr für Singlehaushalte ist dies ein wichtiger Grund. Nichtdeutsche Haushalte suchen zu 57 Prozent, darunter Familien mit Kindern zu 58 Prozent eine besser ausgestattete Wohnung, deutsche Haushalte zu 52 Prozent.

... gefolgt vom Wunsch nach Garten

Eine Wohnung mit Garten zu haben, ist der dritthäufigste Umzugswunsch vor allem für Familien (44 %), aber auch für kinderlose Paare (54 %). Deutsche Haushalte nennen mit 57 Prozent häufiger den Umzugsgrund Garten als nichtdeutsche Haushalte (43 %). Aber auch das kindgerechte Wohngebäude ist für Familien wichtig. Die Hälfte der Familien in der Expansionsphase richtet ihre Suche auf dieses Ausstattungskriterium, und schon für ein Viertel der Gründerhaushalte ist dieser Gesichtspunkt wichtig. Haushalte in der Konsolidierungsphase nennen das kindgerechte Wohngebäude zu 20 Prozent (vgl. Tabelle 11 im Tabellenanhang).

Tabelle 10: Verfügbarkeit der Familien mit Kindern über Abstellmöglichkeiten, Balkon, Terrasse, Garten, Grünflächen in Stuttgart 2006

Haushaltstypen	Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Spielgeräte, Räder	Balkon	Terrasse	Garten zur eigenen Nutzung	Grünfläche zur gemeinschaft- lichen Nutzung
	%				
Eigentümer insgesamt	49	61	49	55	25
Deutsche Haushalte	50	61	53	62	25
Nichtdeutsche Haushalte	46	59	31	23	26
Mieter insgesamt	35	62	15	13	23
Deutsche Haushalte	41	64	21	18	25
Nichtdeutsche Haushalte	26	58	6	6	19
Familien mit Kindern¹ insgesamt	40	62	27	28	24
Deutsche Haushalte	45	63	34	36	25
Nichtdeutsche Haushalte	30	58	11	9	20

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Senioren wünschen sich günstigere und kleinere Wohnungen

Auch für die Seniorenhaushalte ist die Wohnungsausstattung das Hauptumzugsmotiv, aber in der Priorität der weiteren Gründe unterscheiden sie sich stark von den anderen Haushaltstypen. An zweiter und dritter Stelle wünschen sie sich eine günstigere (31 %) und auch eine kleinere Wohnung (29 %). Die ruhige Lage ist das vierthäufigste Umzugsmotiv (27 %).

7. Beurteilung von Wohnumfeld und Wohnlage

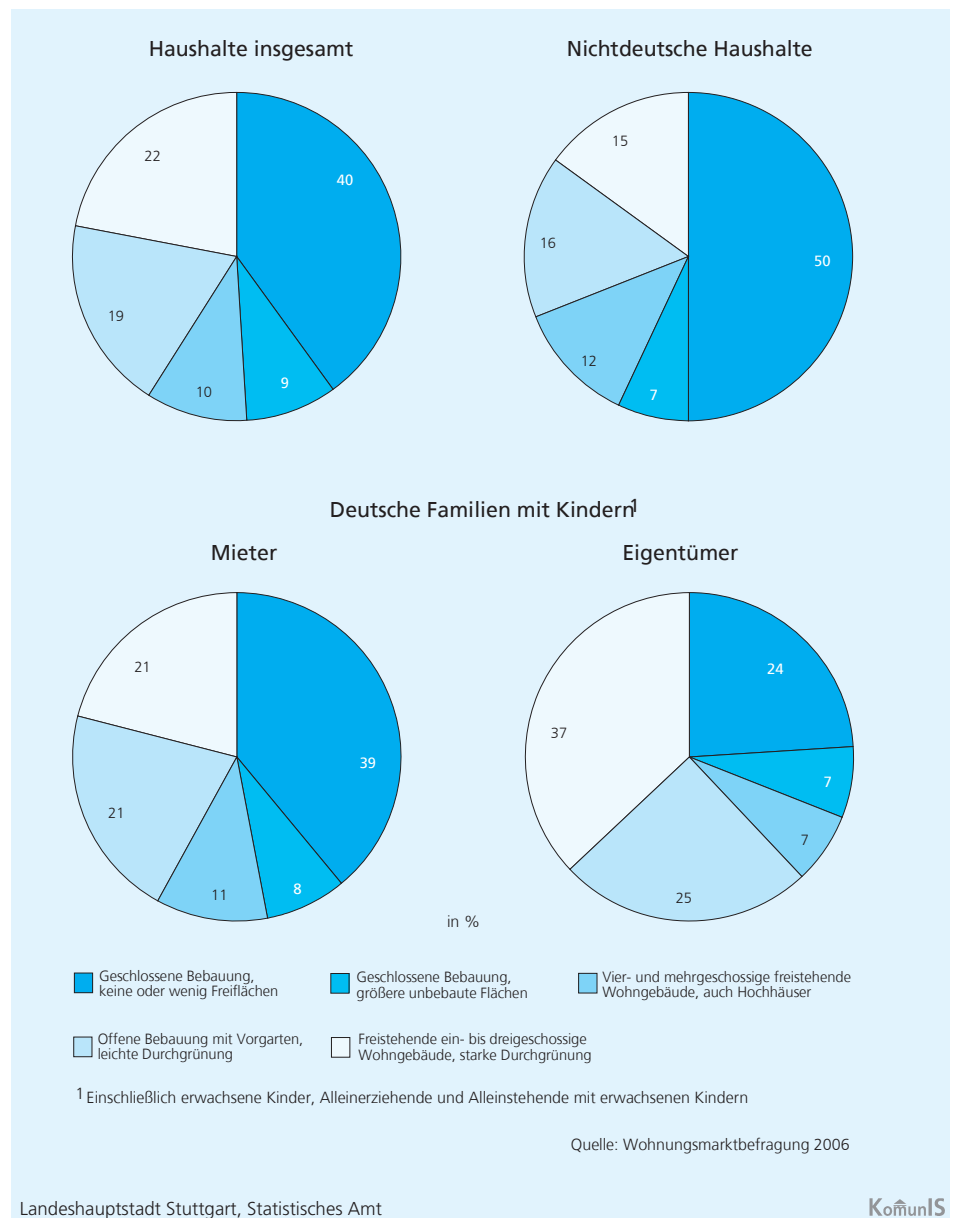
Bebauung der Umgebung

49 Prozent der Stuttgarter Haushalte geben an, in einer geschlossenen Bebauung mit keinen oder nur wenig Freiflächen zu leben. Für 57 Prozent der nichtdeutschen Haushalte, nahezu die Hälfte aller Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre und auch für 47 Prozent der deutschen Familien, die mit ihren Kindern in einer Mietwohnung leben, ist somit das Wohnumfeld durch eine verdichtete, kaum durchgrünte Bauweise geprägt.

Die Hälfte der Eigentümer lebt in offener Bebauung

Über die Hälfte der Eigentümerhaushalte (55 %) leben in Wohnvierteln mit einer offeneren Bebauung, insbesondere in stark durchgrünt Vierteln mit frei stehenden ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden (Mieterhaushalte: 36 %). In diesen gehobenen Wohngebieten wohnen 62 Prozent der deutschen Eigentümerfamilien mit Kindern, von den deutschen Mieterfamilien sind es 42 Prozent (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Bebauung der Wohnumgebung in Stuttgart 2006

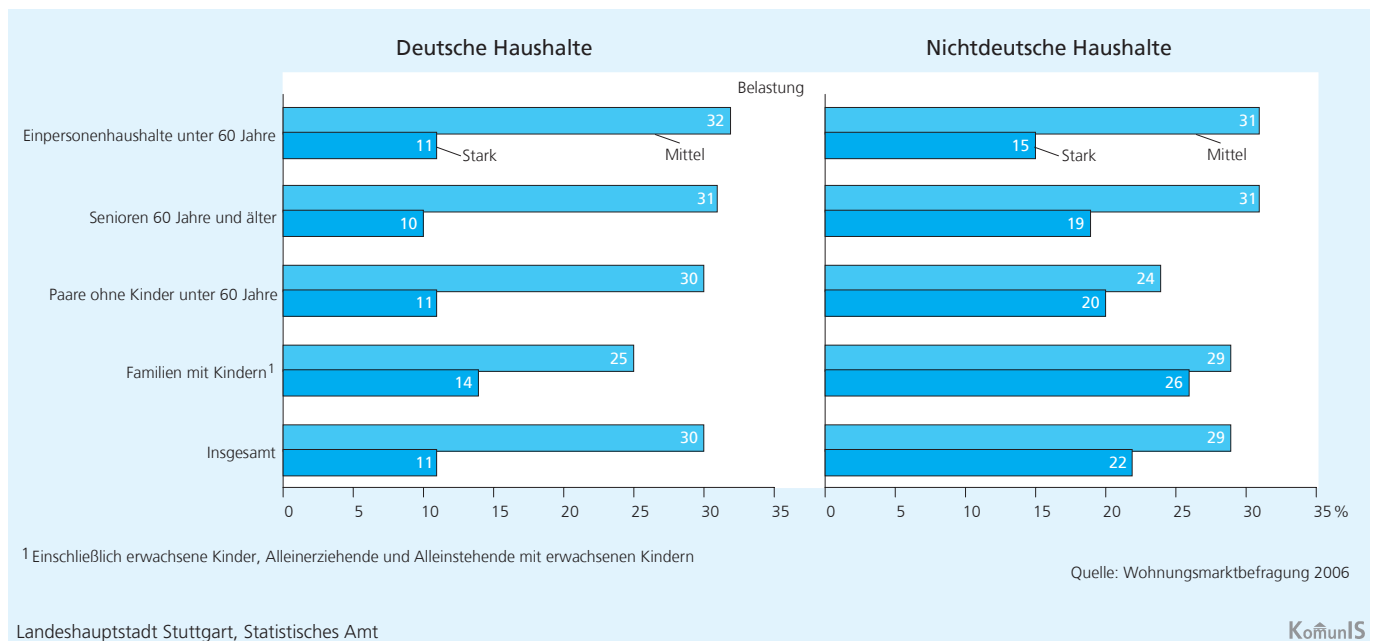


Verkehrslärmbelastung

Ein Viertel der nichtdeutschen Familien leidet stark unter Verkehrslärm

13 Prozent der Stuttgarter Haushalte fühlen sich in ihrer Wohnung stark durch Verkehrslärm belastet. 29 Prozent geben eine mittlere Belastung an. Es sind vor allem die nichtdeutschen Familien, die angeben stark unter Lärmimmissionen zu leiden. Jede vierte nichtdeutsche Familie mit Kindern ist davon betroffen. Auch unter den deutschen Haushalten sind es die Familien mit Kindern, die sich über starken Verkehrslärm beklagen (14 %). Eine räumliche Auswertung der Verkehrs- und Infrastrukturdaten wurde im Monatsheft 3/2007, Statistik und Informationsmanagement, veröffentlicht¹¹.

Abbildung 24: Belastung durch Verkehrslärm in Stuttgart 2006



Infrastrukturausstattung

Die Beurteilung der infrastrukturellen Ausstattung des Wohngebiets durch die einzelnen Haushaltstypen gibt Tabelle 11 wieder.

Angeführt wird das Ranking mit der „Verkehrsanbindung in die Innenstadt“. Ausnahmslos alle Zielgruppen, Eigentümer wie Mieter, deutsche und nichtdeutsche Haushalte, Familien, Einpersonenhaushalte, Senioren, sind gleichermaßen hoch zufrieden. Im Mittel finden 84 Prozent aller Haushalte die Verkehrsverbindungen in die City gut und nur zu drei Prozent schlecht. In dieser Hinsicht gibt es offenbar keinerlei Unterschiede zwischen einfachen, mittleren, guten und Spitzenwohnlagen. Die Sonderauswertung des Statistischen Amtes der Stadt Stuttgart „Fahrzeiten mit dem ÖPNV in die Stuttgarter Innenstadt“ kommt zu ähnlichen Ergebnissen¹².

Dagegen wird der „Erholungswert (Grünanlagen, Wald...)“ des Wohnumfeldes kontroverser empfunden. Drei Viertel der Eigentümerhaushalte beurteilen ihn gut (nichtdeutsche Haushalte sind weniger zufrieden: gut: 59 %; schlecht: 16 %). Mieterhaushalte schätzen den Erholungswert aber um 22 Prozentpunkte „weniger gut“ ein und bewerten ihn sogar zu 16 Prozent als schlecht. Deutsche Mieterfamilien mit Kindern beurteilen zu 59 Prozent den Erholungswert als gut, liegen aber damit um 15 Prozentpunkten hinter den Eigentümerfamilien.

Das „Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf“ wird von 59 Prozent der Mieterhaushalte als gut bewertet, von Eigentümerhaushalten zu 53 Prozent. Vom Rückzug der Einzelhandelsgeschäfte aus den kleineren Wohngebieten sind die weitläufigen, offen bebauten, reinen Wohnviertel der gehobenen Wohnlagen offensichtlich in besonderem Maße betroffen.

„Spielmöglichkeiten (Spielplätze u.ä.)“ im Wohngebiet werden von Familien mit Kindern nicht sehr positiv beurteilt. 54 Prozent der Eigentümer, 38 Prozent der Mieterfamilien beurteilen sie mit gut. Ein Fünftel der in Mietwohnungen lebenden Familien mit Kindern bewerten die Spielmöglichkeiten mit schlecht.

Tabelle 11: Beurteilung des Wohngebiets in Stuttgart 2006 nach Infrastrukturmerkmalen

Verkehrsanbindung in die Innenstadt

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	gut	mittel	schlecht	gut	mittel	schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	84	12	4	87	11	2
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	88	9	3	86	11	3
Familien mit Kindern ¹	83	15	3	85	11	4
Deutsche Familien	83	15	3	85	12	2
Nichtdeutsche Familien	84	16	1	85	9	6
Senioren 60 Jahre und älter	83	14	3	85	12	3
Deutsche Haushalte	84	14	3	87	11	2
Nichtdeutsche Haushalte	88	11	2	83	13	5
Haushalte insgesamt	84	13	3	86	11	3

Erholungswert

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	gut	mittel	schlecht	gut	mittel	schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	68	23	9	49	34	17
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	74	23	3	48	31	21
Familien mit Kindern ¹	72	23	5	52	32	16
Deutsche Familien	74	23	3	59	28	13
Nichtdeutsche Familien	59	24	17	42	37	21
Senioren 60 Jahre und älter	75	20	5	56	33	10
Deutsche Haushalte	74	22	4	49	34	17
Nichtdeutsche Haushalte	59	25	16	48	31	21
Haushalte insgesamt	73	22	5	51	33	16

Angebot an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	gut	mittel	schlecht	gut	mittel	schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	54	29	17	62	24	14
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	60	26	14	59	27	15
Familien mit Kindern ¹	52	33	15	59	25	15
Deutsche Familien	53	30	17	60	23	17
Nichtdeutsche Familien	43	50	7	57	30	13
Senioren 60 Jahre und älter	52	32	16	55	26	19
Deutsche Haushalte	54	30	17	62	24	14
Nichtdeutsche Haushalte	54	40	6	59	27	15
Haushalte insgesamt	53	31	16	59	25	16

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2007

noch **Tabelle 11:** Beurteilung des Wohngebiets in Stuttgart 2006 nach Infrastrukturmerkmalen**Spielmöglichkeiten**

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	gut	mittel	schlecht	gut	mittel	schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	37	34	9	33	29	20
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	54	29	9	31	34	20
Familien mit Kindern ¹	58	30	10	48	32	20
Deutsche Familien	59	30	9	50	31	19
Nichtdeutsche Familien	55	27	14	44	34	22
Senioren 60 Jahre und älter	55	29	10	39	36	14
Deutsche Haushalte	54	30	9	37	31	18
Nichtdeutsche Haushalte	55	27	13	39	35	21
Haushalte insgesamt	54	30	10	38	32	19

Kindergärten und Kindertagheime

Haushaltstypen	Eigentümer			Mieter		
	gut	mittel	schlecht	gut	mittel	schlecht
	%					
Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre	35	23	6	28	20	7
Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	58	19	2	30	23	8
Familien mit Kindern ¹	71	20	5	57	29	8
Deutsche Familien	71	20	4	60	8	5
Nichtdeutsche Familien	71	16	10	32	8	8
Senioren 60 Jahre und älter	61	20	5	47	24	6
Deutsche Haushalte	62	21	4	39	22	7
Nichtdeutsche Haushalte	62	17	6	42	29	8
Haushalte insgesamt	61	20	5	40	24	7

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2007

Eigentümerfamilien sehen die Ausstattung mit Kindergärten und Tagheimen positiver als Mieterfamilien

Auf die Ausstattung der Wohngebiete mit „Kindergärten und Kindertagheime“ reagieren Eigentümer- und Mieterfamilien in ihrer Beurteilung sehr verschieden. Fast drei Viertel der im Eigentum lebenden deutschen Familien mit Kindern finden das Angebot gut, aber nur knapp zwei Drittel der deutschen Mieterfamilien können sich diesem Urteil anschließen, die nichtdeutschen Mieterfamilien sogar nur zu einem Drittel. Nicht wahrscheinlich ist eine tatsächlich bessere Infrastrukturausstattung in den Wohngebieten der Eigentümerfamilien, die dieser optimistischen Bewertung zugrunde liegen könnte. Offen bleiben muss, ob die positive Bewertung tatsächlich auf einer besseren Infrastrukturausstattung in den Wohngebieten der Eigentümerfamilien beruht, oder ob diese in der Regel ökonomisch besser gestellten und mit höherer Mobilität ausgestatteten Haushalte ihre Kinder leichter in Einrichtungen von Nachbarwohngebieten unterbringen oder auf Kindereinrichtungen weiter entfernt zurückgreifen können. Auch sind sie eher weniger auf die Möglichkeiten der öffentlichen Kinderbetreuung angewiesen und bevorzugen unter Umständen individuelle Lösungen.

Exkurs: Umzugsmotiv – Wohnumfeld/Wohnlage

Die Wunschliste der meisten umzugswilligen Haushalte und Haushaltstypen an ihr neues Wohngebiet hat eine gleich gelagerte Prioritätenabfolge. Eine Ausnahme stellen aber auch hier wieder, wie schon bei den wohnungsbezogenen Gründen, die Seniorenhaushalte dar.

Haushalte wollen mehr Grün und mehr Ruhe, aber auch die Parkplatzsituation ist ein wichtiger Umzugsgrund

42 Prozent aller Haushalte wünschen sich mehr Grün, 40 Prozent mehr Ruhe. Für 34 Prozent der kinderlosen Paare ist eine bessere Parkplatzsituation aber noch wichtiger als eine weniger große Lärmimmission. Einpersonenhaushalte, Mieterhaushalte generell und nichtdeutsche Haushalte nennen das Motiv Parkplatzsituation erst an dritter Stelle. Erwartungsgemäß möchten sich besonders die in einer geschlossenen Bebauung lebenden Haushalte in dieser Hinsicht verbessern (42 %), aber auch in offeneren Wohngebieten ist die Parkplatzsituation ein starkes Umzugsmotiv. Selbst Haushalte in gehobenen Wohnlagen mit freistehenden ein- bis dreigeschossigen Gebäuden und starker Durchgrünung wünschen sich in ihrer neuen Wohnumgebung eine bessere Möglichkeit ihr Auto unter- bzw. abzustellen.

In einer besseren Nachbarschaft zu leben hat besonders für Senioren hohe Priorität

In einer besseren Nachbarschaft zu leben, wird von den meisten Haushaltstypen als Umzugsmotiv genannt (27 bis 34 % der Nennungen). Es steht damit an vierter Stelle des Rankings. Etwas weniger häufig nennen dieses Motiv Eigentümerhaushalte und deutsche Familien (je 27 %), aber die höchste Priorität hat es unter den Senioren. In Wohnlagen mit vier- oder mehrgeschossigen Wohngebäuden und Hochhäusern wird es von 40 Prozent der Haushalte genannt. Die räumliche Auswertung dieses Umzugsmotivs weist auf Wohngebiete mit belasteten Nachbarschaften hin (vgl. Gieck, Jochen. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2007).

Kindgerechtes Wohnen für Familien wichtig

Ein Drittel der Familien mit Kindern nennt an dritter Stelle das Umzugsmotiv kindgerechtes Wohnumfeld. Dieser Wunsch wird verstärkt von den expansiven Familienhaushalten genannt (45 %). Für die Hälfte der nichtdeutschen Familien ist dies der dritthäufigste Umzugswunsch, während er für ein Viertel der deutschen Familien erst an fünfter Stelle steht.

„Keine Veränderungswünsche im Vergleich zur bisherigen Wohngegend“ ist für Senioren, Eigentümerhaushalte und deutschen Familien wichtig. Sie möchten auch nach dem Umzug wieder in einem gleich guten Wohnviertel wohnen wie bisher (Platz zwei und drei).

Eine bessere Versorgungssituation im neuen Wohngebiet hat nur für Seniorenhaushalte eine größere Bedeutung (Rang vier). Für alle anderen Haushaltstypen steht dieses Motiv an letzter Stelle. Es wird aber signifikant öfter von Haushalten in Wohnviertel mit offener, stark durchgrünter Bebauung genannt.

Spannungsfeld – demografischer Wandel und aktuell hohe Wohnungsnachfrage –

Wohnungsmarktbefragung: Informationen zu zielgruppenspezifischem Wohnungsmarktverhalten

Heutige Neubauwohnungen 25 bis 30 m² größer als vor 10 Jahren

Familien mit Kindern bewohnen im Durchschnitt 85 m²

8. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der prognostizierte demografische Wandel wird auch den Stuttgarter Wohnungsmarkt nachhaltig prägen. Zurückgehende Haushaltszahlen könnten ab 2012 für eine fast ausgeglichene Wohnungssituation sorgen. Aber auch dann sind die Folgen einer Nachfrage nach neuen Wohnungen durch die fortschreitende Wohneigentumsbildung und einen weiterhin ansteigenden Flächenkonsum auch bei stagnierenden Haushaltszahlen keineswegs vorhersehbar. Doch bis dahin gilt es zunächst, den drängenden aktuellen Problemen des angespannten Wohnungsmarktes Herr zu werden. Seit Jahren äußert die Stuttgarter Bevölkerung in den regelmäßig durchgeführten Bürgerumfragen ihre hohe Unzufriedenheit mit dem mangelhaften Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt, und das hohe Mietpreisniveau rangiert kontinuierlich auf der Hitliste der „größten Probleme“ in Stuttgart weit vorne. In der Tat behindern diese manifesten Wohnungsmarktdefizite die Umsetzung übergeordneter gesamtstädtischer Ziele. So steht ganz oben im Stuttgarter Generationenvertrag, der als Teilprojekt zum Thema „Demografischer Wandel“ im Februar dieses Jahres durch den Oberbürgermeister per Organisationsverfügung¹⁴ festgeschrieben wurde, das Aufgabenfeld „Kinderfreundliches Stuttgart“. Im zweiten der 15 Ziele geht es um die Familien mit Kindern, die „nicht nur toleriert, sondern beim Wohnen und im Wohnumfeld auch respektiert und unterstützt werden sollen.“

Die Wohnungsmarktbefragung 2006 bietet zum ersten Mal die Möglichkeit, differenzierte Aussagen zum zielgruppenspezifischen Wohnungsmarktverhalten der Stuttgarter Bevölkerung zu machen, mögliche Nachfragetrends aufzuzeigen und künftige Entwicklungen zu antizipieren. Als Hauptzielgruppen der ca. 283 000 Haushalte des Stuttgarter Wohnungsmarktes wurden vier die Lebensform beschreibende Haushaltstypen – Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre; Paare ohne Kinder unter 60 Jahre; Familien mit Kindern (einschließlich Alleinerziehende und Familien mit erwachsenen Kindern); Senioren 60 Jahre und älter – und vier die Lebensphasen von Familien repräsentierende Typen – Gründungs-, Expansions-, Konsolidierungs- und Schrumpfungsphase – definiert.

Auswertungsschwerpunkte der Wohnungsmarktbefragung

Wohnflächenversorgung

Seit Jahren liegt der Wohnflächenentwicklung ein stabiler Trend zu größeren Wohnungen zugrunde. Die Durchschnittsgröße einer Neubauwohnung wuchs in den vergangenen zehn Jahren um 25 bis 30 m². 1996 war eine neu errichtete Wohnung im Durchschnitt 70 m² groß, 2006 waren es 96 m².

Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung ist in Stuttgart die durchschnittliche Wohnung 73 m² groß. Eigentümerhaushalte besitzen mit 90 m² Wohnfläche im Durchschnitt 23 m² größere Wohnungen als Mieterhaushalte. Nicht-deutsche Haushalte haben mit 62 m², im Mittel 13 m² kleinere Wohnungen als deutsche Haushalte.

Eine gute und ausreichend große Wohnung hat besonders für Familien mit Kindern einen hohen Stellenwert. Deutschlandweit bewohnen Familien größere Flächen, mehr Räume und leben mehrheitlich im Eigentum. Auch in Stuttgart wohnen die Familien mit Kindern mit durchschnittlich 85 m² in den größten Wohnungen. Kinderlose Paare kommen mit 75 m² aus. Deutsche Familien haben mit 75 m² um 13 m² größere Wohnungen als nicht-deutsche Familien. Trotz ihrer großen Wohnungen stehen den Familien mit Kindern pro Kopf nur 26 m², den Paaren ohne Kinder aber 38 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Große Unterschiede in der Verfügbarkeit über Wohnfläche sind grundsätzlich zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten festzustellen und auch hier innerhalb der Gruppe der Familien. Wohneigentümerfamilien bewohnen im Mittel 110 m², Familien in Mietwohnungen nur 79 m². Die überwiegende Mehrzahl allein erziehender Familien lebt im Mittel in 72 m² großen Mietwohnungen.

Junge Single und nichtdeutsche Haushalte am stärksten mit Wohnfläche unterversorgt

Aussagen zur Wohnflächenunterversorgung der Bevölkerung sind immer normativer Art, da es keine objektive, allgemein gültige Festsetzung einer Mindestwohnfläche gibt. In dieser Untersuchung gilt ein Haushalt als unterversorgt, wenn er über eine Wohnfläche verfügt, die unterhalb der durchschnittlichen Wohnfläche liegt, über die 60 Prozent der Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps verfügen. Danach waren 2006 sechs Prozent der Stuttgarter Haushalte, vor allem die unter 30-jährigen Einpersonenhaushalte (19 %), die jungen Starterfamilien mit einem Kind unter drei Jahren (9 %) und die nichtdeutschen Haushalte (14 %) nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt. Räumlich sind diese Haushalte außer in Stuttgart-Ost und einigen Schwerpunkten von Stuttgart-Süd hauptsächlich in den nördlichen Stadtbezirken anzutreffen.

Größere Wohnung ist für junge Paare mit und ohne Kinder am wichtigsten

Die Wohnungsgröße stellt für fast alle Haushaltstypen das Hauptmotiv für einen Umzug dar (57 %). Die wichtigsten Nachfragegruppen nach größeren Wohnungen sind jedoch die jungen (Paar-)Familien mit einem oder zwei Kindern unter drei Jahren (91 %) und die Haushalte in der Familiengründungsphase (71 %).

Wohneigentum

Jeder zweite Seniorenhaushalt und jede dritte Familie mit Kindern lebt im Eigentum

28 Prozent der Stuttgarter Haushalte sind Wohneigentümer. Nach Bremen ist dies die höchste Wohneigentümerquote unter den deutschen Großstädten. Fast jeder zweite Seniorenhaushalt und jede dritte Familie mit Kindern wohnt in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Aber weder kinderlose Paare (20 %) und noch weniger Einpersonenhaushalte (12 %) räumen Wohneigentum eine so hohe Bedeutung ein wie die Familien, die ihre spezifischen Vorstellungen von kindgerechten Wohnungen und Wohngebäuden oder den Wunsch nach Garten, Grün- und Spielflächen beim Haus oft nur durch den Kauf einer Immobilie verwirklichen können. Einer der wichtigsten Gründe Wohneigentum zu erwerben liegt für sie aber zweifellos im Mangel an großen Wohnungen begründet.

Eigentümerfamilien haben mehr Kinder

In Eigentümerhaushalten leben in allen Altersgruppen und Lebensphasen mehr Personen als in Mieterhaushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Familien, die mit ihren Kindern im Eigentum wohnen, ist größer als die der Mieterfamilien. Eine Entscheidung für oder gegen Wohneigentum scheint auch eine Entscheidung für mehr und weniger Kinder zu sein. Eigentümerfamilien haben in dieser Untersuchung im Mittel 1,7, Mieterfamilien 1,5 Kinder.

Sparquote steigt mit Zahl der Kinder

Die höheren Wohneigentümerquoten der Familien sind keine Folge einer höheren Wirtschaftskraft, sondern einer höheren Sparbereitschaft und der Bereitschaft zum Verzicht bei anderen Konsumgütern. „Die Sparquote steigt mit der Anzahl der Kinder in der Familie“ ist ein Ergebnis der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) 2003 des Statistischen Bundesamtes. Die höheren Sparquoten unterstützen die Bildung von Wohneigentum, die ebenfalls mit der Kinderzahl wächst. Paarfamilien mit einem Kind leben zu 27 Prozent, Familien mit drei und mehr Kindern zu 40 Prozent im Eigentum.

Umzugsmotiv – Erwerb von Wohneigentum

Vor allem junge Paare mit und (noch) ohne Kinder suchen Eigentum

Acht Prozent oder 23 000 Stuttgarter Haushalte waren 2006 auf der Suche nach einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung. Vor allem die Paarfamilien mit Kindern unter 18 Jahre suchen intensiv nach Wohneigentum. Fast die Hälfte der Paare mit einem Kind unter drei Jahren und 37 Prozent mit einem Kind über drei Jahre möchte nach dem Umzug im Eigentum wohnen. Aber auch die jungen (noch) kinderlosen Paare (36 % der unter 29-Jährigen) äußern mit am häufigsten das Umzugsmotiv „Erwerb von Wohneigentum“. Der Wunsch ist nachvollziehbar, da die Hälfte dieser jungen Starterfamilien in Altbauwohnungen wohnt, die vor 1949 gebaut wurden und ein Fünftel in den relativ kleinen bis 1960 errichteten Nachkriegswohnungen lebt. Acht Prozent der kinderlosen Paare zwischen 25 und 39 Jahre sind mit Wohnfläche unterversorgt.

„Timelag“ zwischen Wunsch und Realisierung von Wohneigentum

Kommunale Förderprogramme unterstützen Familien beim Eigentumserwerb

Ausweitung des Förderkreises im „Familienbauprogramm“ auf Paare ohne Kinder überlegenswert

Die Hälfte der Familien mit Kindern möchte in Stuttgart wohnen bleiben, aber nur ein Drittel sucht hier Wohneigentum

146

Drei Viertel der Eigentümer, aber nur 40 % der Mieter, sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden

Familien mit Kindern in Mietwohnungen bewerten Ausstattung am schlechtesten

Zwischen Wunsch und Realisierung von Wohneigentum gibt es ein „Timelag“. Am häufigsten wird zwischen dem 32. und 38. Lebensjahr nach Eigentum gesucht, aber nicht selten kann der Auszug aus der Mietwohnung erst dann realisiert werden, wenn die Kinder schon fast erwachsen sind. „Familien profitieren zu spät vom Wohneigentum“ ist ein wesentliches Ergebnis des Online-Familienhandbuches⁶. Die kommunalen Förderprogramme „Familienbauprogramm“ und „Preiswertes Wohneigentum“ unterstützen den Erwerb von Wohneigentum. Seit 1988 wurden jährlich zwischen 180 und 200 Familienhaushalte mit Kindern beim Eigentumserwerb im Neu- als auch Altbau gefördert. Nach einer Auswertung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen für die Förderjahre 2005/2006 fand der Erwerb der geförderten Immobilien im Alter zwischen 30 und 40 Jahren statt. Die durchschnittliche Anzahl der Kinder pro geförderten Haushalt lag 2005 bei 2,26, im Jahr 2006 bei 1,89 und damit deutlich über der durchschnittlichen Geburtenrate in Baden-Württemberg mit 1,36 Kindern je Frau¹⁵.

Die Änderungen der Landesförderung 2007 sieht neben der generellen Förderung der Ein-Kind-Familie bei Neubau und im Wohnungsbestand nun auch die Förderung junger kinderloser Paare vor. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung hinsichtlich Wohnsituation, Umzugsabsichten und Eigentumswunsch dieser relevanten Zielgruppe in der Familiengründungsphase lassen die Ausweitung des Förderkreises auf Paare (noch) ohne Kinder im städtischen Familienbauprogramm überlegenswert erscheinen. Gefragt nach dem Gebäudetyp der Wohneigentum suchenden Haushalte wünschten sich außerdem die Hälfte der kinderlosen Paare unter 30 Jahre typischerweise ein- oder Zweifamilienhaus.

Kommunalpolitisch bedeutsam ist auch das anvisierte Umzugsziel dieser jungen Wohnungsmarktgruppe. 40 Prozent der kinderlosen Paare und die Hälfte der Familien mit Kindern möchten auch nach dem Umzug wieder in Stuttgart wohnen, 25 bzw. 29 Prozent suchen im Umland. Doch Wunsch und Wirklichkeit decken sich nicht immer. Die hohen Immobilienpreise im Stadtgebiet vor Augen veranlasst ein gutes Drittel dieser künftigen Wohneigentümer, sich in der Region umzusehen. Nur noch 29 Prozent der Paare ohne Kinder und 34 Prozent der Familien mit Kindern, die Wohneigentum wünschen, suchen in Stuttgart.

Beurteilung der Wohnungsausstattung

Zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten gibt es in Bezug auf die Wohnungsausstattung beträchtliche Unterschiede. Drei Viertel der Eigentümer sind mit ihrer Wohnungsausstattung sehr zufrieden oder zufrieden. Mieter empfanden ihre Wohnung nur zu 40 Prozent sehr gut oder gut ausgestattet und ein Fünftel beurteilt sie sogar schlecht oder sehr schlecht. Die größten Bewertungsunterschiede sind, neben den individuell weniger beeinflussbaren Ausstattungsbereichen wie Balkon, Terrasse oder Nebenräume, vor allem im Bad/Sanitärbereich, in der Küchenausstattung aber auch bei der Heizung und den Fenstern/Rollläden festzustellen.

Im Eigentum lebende Einpersonenhaushalte wohnen öfter in schlechter ausgestatteten Wohnungen als andere Eigentümergruppen. Familien mit Kindern in Mietwohnungen sind mit ihrer Wohnungsausstattung am unzufriedensten. Sie verfügen zum Beispiel noch weniger über ausreichend Nebenräume und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Spielgeräte und Räder (35 %) als Eigentümerfamilien, die in dieser Hinsicht auch nicht sehr gut versorgt sind (50 %). Überraschend ist die große Diskrepanz unter den deutschen Familien. Wer sich ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung leisten kann, fühlt sich im Durchschnitt mindestens doppelt so gut ausgestattet wie Familien, die in einer Mietwohnung leben.

Die Qualität der Ausstattung hängt wesentlich vom Baualter und Modernisierungsstand der Wohngebäude ab. Vor allem die Wohnungen im Altbaubestand vor 1949 und bis 1960 der Innenstadt, innenstadtnahen Wohnlagen und in einigen der alten Ortskerne, aber auch die in den 60er- und 70er-Jahren gebauten Wohnungen der Großwohnsiedlungen weisen nach Ansicht ihrer Bewohner erhebliche Ausstattungsmängel auf.

Ausblick

Maßnahmen im Wohnungsbestand werden infolge knapper Flächenressourcen immer wichtiger

Der Effekt, dass mit der Entspannung des Wohnungsmarktes durch die demografischen Veränderungen das Problem des Wohnungsbaus als Massenaspekt für die Wohnungspolitik in den Hintergrund tritt, wird in Stuttgart wegen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung erst Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Derzeit besteht noch eine erhebliche Nachfrage nach großen Wohnungen für junge Familien mit und ohne Kinder, die es auch zur Gegensteuerung der demografischen Entwicklung zu befriedigen gilt. Maßnahmen im Wohnungsbestand werden infolge der knappen Flächenressourcen in Stuttgart sowohl im Bereich der Wohnungsbauinvestitionen, als auch für eine nachhaltige Wohnungsversorgung langfristig an Bedeutung gewinnen. Bestandsimmobilien, die diese Versorgungsfunktion tatsächlich erfüllen, müssen langfristig der Nachfrage entsprechen, auch wenn diese sich verändert. Neben der Anforderung an familiengerechtes Bauen sind auch zunehmend Tendenzen zu beachten, die mit den Schlagworten Alterung der Bevölkerung, neue Lebensstile und Wohnansprüche sowie zunehmende Mobilität umschrieben werden.

Generationenwechsel und Fluktuation junger Haushalte aus dem Wohnungsbestand vor 1960 erzeugen Handlungsbedarf

Knapp zwei Drittel der ca. 73 000 Wohnungen, die die Gruppe der über 60-jährigen Senioren bewohnt, liegt im Wohnungsbestand, der vor 1960 errichtet wurde. Davon belegten 2006 die Hochbetagten unter den Senioren 28 000 Wohnungen. Im Rahmen des Generationenwechsels werden so nach und nach 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Auch die hohe Fluktuation der jungen Einpersonenhaushalte und kinderlosen Paare aus diesem Teil des Wohnungsbestandes erzeugt einen Handlungsbedarf.

Autoren:

Inge Heilweck-Backes

Telefon: (0711) 216-7880

E-Mail: inge.heilweck-backes@stuttgart.de

Matthias Strauß

Telefon: (0711) 216-6932

E-Mail: matthias.strauss@stuttgart.de

Tabelle 12: Umzugsmotive in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen

Umzugsmotiv	Haushalte mit Umzugsmotiv				
	Haushalte Insgesamt	Einperson- haushalte unter 60 Jahre	Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	Familien mit Kindern ¹	Senioren 60 Jahre und älter
	%				
Die Wohnung sollte...					
größer sein	57	53	62	67	19
eine bessere Ausstattung bieten	54	58	54	51	44
einen Garten haben	44	33	54	55	17
ruhiger sein	35	33	34	38	27
günstiger sein	35	33	34	38	31
verkehrsgünstiger zum Arbeitsplatz liegen	18	18	20	22	3
in einem kindgerechten Gebäude liegen	18	6	18	33	x
gleich wie die bisherige sein	10	11	10	6	19
kleiner sein	8	7	4	7	29
Das Wohngebiet sollte...					
mehr Grün bieten	42	39	44	47	25
ruhiger sein	40	37	34	49	31
eine bessere Parkplatzsituation bieten	31	31	35	32	19
in einer besseren Nachbarschaft liegen	29	28	29	29	31
gleich sein wie bisher	24	25	25	22	26
eine bessere Versorgungssituation bieten	21	21	20	22	23
kindgerechter sein	19	8	18	35	x
Wunsch nach Wohneigentum	24	18	34	29	8
Umzugswunsch	34	47	37	41	11

Umzugsmotiv	Haushalte mit Umzugsmotiv				
	Mieter- haushalte	Deutsche Haushalte		Nichtdeutsche Haushalte	
		insgesamt	Familien mit Kindern ¹	insgesamt	Familien mit Kindern ¹
	%				
Die Wohnung sollte...					
größer sein	57	56	63	60	74
eine bessere Ausstattung bieten	57	52	53	57	58
einen Garten haben	45	44	45	43	60
ruhiger sein	34	33	38	38	39
günstiger sein	37	31	34	44	44
verkehrsgünstiger zum Arbeitsplatz liegen	20	15	15	27	31
in einem kindgerechten Gebäude liegen	18	15	29	23	39
gleich wie die bisherige sein	8	11	9	6	2
kleiner sein	8	8	8	9	6
Das Wohngebiet sollte...					
mehr Grün bieten	43	39	39	48	58
ruhiger sein	40	38	44	48	57
eine bessere Parkplatzsituation bieten	32	29	25	38	43
in einer besseren Nachbarschaft liegen	29	27	27	34	34
gleich sein wie bisher	24	27	31	16	10
eine bessere Versorgungssituation bieten	21	18	15	30	34
kindgerechter sein	20	14	25	29	49
Wunsch nach Wohneigentum	26	26	31	21	25
Umzugswunsch	43	30	35	49	54

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

x Aussage nicht sinnvoll.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

Tabelle 13: Rangfolge der Umzugsmotive in Stuttgart 2006 nach Haushaltstypen

Umzugsmotiv	Haushalte mit Umzugsmotiv				
	Haushalte insgesamt	Einpersonen-haushalte unter 60 Jahre	Paare ohne Kinder unter 60 Jahre	Familien mit Kindern ¹	Senioren 60 Jahre und älter
	Rang				
Die Wohnung sollte...					
größer sein	1	2	1	1	5
eine bessere Ausstattung bieten	2	1	2	3	1
einen Garten haben	3	3	2	2	6
ruhiger sein	4	3	3	4	4
günstiger sein	4	3	3	4	2
verkehrsgünstiger zum Arbeitsplatz liegen	5	4	4	6	7
in einem kindgerechten Gebäude liegen	5	7	5	5	8
gleich wie die bisherige sein	6	5	6	8	5
kleiner sein	7	6	7	7	3
Das Wohngebiet sollte...					
mehr Grün bieten	1	1	1	2	3
ruhiger sein	2	2	3	1	1
eine bessere Parkplatzsituation bieten	3	3	2	4	5
in einer besseren Nachbarschaft liegen	4	4	4	5	1
gleich sein wie bisher	5	5	5	6	2
eine bessere Versorgungssituation bieten	6	6	6	6	4
kindgerechter sein	7	7	7	3	6

Umzugsmotiv	Haushalte mit Umzugsmotiv				
	Mieter- haushalte	Deutsche Haushalte		Nichtdeutsche Haushalte	
		insgesamt	Familien mit Kindern ¹	insgesamt	Familien mit Kindern ¹
	Rang				
Die Wohnung sollte...					
größer sein	1	1	1	1	1
eine bessere Ausstattung bieten	1	2	2	2	3
einen Garten haben	2	3	3	4	2
ruhiger sein	4	4	4	5	5
günstiger sein	3	5	5	3	4
verkehrsgünstiger zum Arbeitsplatz liegen	5	6	7	6	6
in einem kindgerechten Gebäude liegen	6	6	6	7	5
gleich wie die bisherige sein	7	7	8	9	8
kleiner sein	7	8	9	8	7
Das Wohngebiet sollte...					
mehr Grün bieten	1	1	2	1	1
ruhiger sein	2	2	1	1	2
eine bessere Parkplatzsituation bieten	3	3	5	2	4
in einer besseren Nachbarschaft liegen	4	4	4	3	5
gleich sein wie bisher	5	4	3	6	6
eine bessere Versorgungssituation bieten	6	5	6	4	5
kindgerechter sein	7	6	5	5	3

¹ Einschließlich erwachsene Kinder, Alleinerziehende und Alleinstehende mit erwachsenen Kindern.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2006

- 1 1974 wurde vom Statistischen Bundesamt zum ersten Mal ein Rückgang der Bevölkerung vorausgesagt.
- 2 Vgl. Eichener, Volker: Konsequenzen des demografischen Wandels für den Münchener Wohnungsmarkt. http://www.haus-und-grund-muenchen.de/mainw/artikel_eichener/
- 3 Seit 1995 werden im zweijährigen Turnus in Stuttgart Bürgerumfragen durchgeführt. Neueste Publikation: Die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2005 in der Gesamtschau. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 3/2006. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 4 Gieck, Jochen: Umzugsmotive und Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung – Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2007. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 5 Dieser Haushaltstyp „BfLR/BBR“ ist Anfang der 90-Jahre in Zusammenarbeit von VDSt (Verband Deutscher Städtestatistiker), Kommunen und BBR/BfLR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) für das Koordinationsprojekt „Innerstädtische Raumb Beobachtung“ entwickelt worden.
- 6 Braun, Rainer und Michael Pfeiffer: So wohnen Familien. In: Das Online-Familienhandbuch. <http://www.familienhandbuch.de>.
- 7 Einkommen 2000-3000 Euro/Monat, Altersklasse 30-39 Jahre.
- 8 Stein, Ulrich: Wohnflächen- und Wohnraumunterversorgung in Stuttgart 2004. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2005, S. 295-299. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 9 Stein, Ulrich und Strauß, Matthias: Kleinräumige Wohnflächenversorgung in Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2007 S. 51. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt. Dieser Wohnflächenindex wurde aus den Daten des Liegenschaftskatasters und der Wohnungsmarktbefragung 2006 errechnet.
- 10 Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Nr. 220 vom 13. Mai 2005.
- 11 Vgl. Stein, Ulrich: Bildung von Wohneigentum in Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2005, S. 295-299. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 12 Stein, Ulrich: Beurteilung der Wohnumgebung aus der Sicht der Bevölkerung. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2007 S.54-55. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 13 Gieck, Jochen und Stein, Ulrich: Fahrtzeiten mit dem ÖPNV in die Stuttgarter Innenstadt. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2007 S.13-16. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 14 Einrichtung einer Projektstruktur zum Thema „Demografischer Wandel“ mit den Teilprojekten „Der Stuttgarter Generationenvertrag“ und „Demografischer Wandel in den Stadtteilen“. Organisationsverfügung des Oberbürgermeisters Nr. 8/2007.
- 15 Statistische Auswertung der Eigentumsförderung in den städtischen Programmen „Familienbauprogramm“ und „Preiswertes Wohneigentum“ in den Förderjahren 2005/2006 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen.

Gliederung im Überblick	Seite	
Wohnungsmarkt Stuttgart		
Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006		
1. Ausgangssituation	101	
1.1 Methodische Aspekte der Wohnungsmarktbefragung 2006	102	
1.2 Städtebauliche Situation	103	
1.3 Zielgruppen des Wohnungsmarktes	107	
2. Baualtersstruktur und Belegung der Wohnungen	109	
3. Gebäude- und Wohnungstyp	113	
4. Wohnungsgröße	115	
4.1 Wohnfläche	115	
4.1.1 Wohnflächenversorgung von Familien	118	
4.1.2 Wohnflächenunterversorgung	120	
4.1.3 Kleinräumige Wohnflächenversorgung	121	
4.2 Wohnräume	122	
Exkurs: Umzugsmotiv – Größere Wohnung	123	
5. Wohneigentum	124	
5.1 Wohneigentum von Familien	125	
Exkurs: Umzugsmotiv – Erwerb von Wohneigentum	128	
Gebäudetyp und Zielort der Wohneigentum suchenden Haushalte	130	151
6. Beurteilung der Wohnungsausstattung	133	
Exkurs: Umzugsmotive – Bessere Ausstattung der Wohnung und Garten	137	
7. Beurteilung von Wohnumfeld und Wohnlage	138	
Exkurs: Umzugsmotiv – Wohnumfeld/Wohnlage	143	
8. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	144	

Veröffentlichungen zu den Themen:

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

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

Ulrich Stein:
Umgangsmotivanalyse – 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

Utz Lindemann:
Die Einwohnerentwicklung in Stuttgart im Jahr 2005,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 2/2006, S. 33