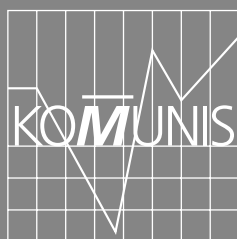


# Statistik und Informationsmanagement Monatshefte

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Stuttgart  
Statistisches Amt



## Themen

9/1998

Der Anbau von Baumobst in Stuttgart 1997

Das Statistische Jahrbuch 1998 ist erschienen

Besuch des Ungarischen Landeswahlamtes im  
Statistischen Amt Stuttgart

Das erste PC-Netz der Stadtverwaltung wurde  
fünf Jahre alt

**Die Entwicklung der Nachfrage auf dem  
Stuttgarter Wohnungsmarkt seit 1970**  
**- Immer weniger Einwohner in immer mehr Haushalten -**

Stuttgarter Zahlenspiegel



**Statistik und  
Informationsmanagement  
Monatsheft 9/1998  
57. Jahrgang**

|                                                                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Aktuelle Grafik:<br>Der Anbau von Baumobst in Stuttgart                                                                                                         | 223        |
| <hr/>                                                                                                                                                           |            |
| Kurzinformationen:<br>Das Statistische Jahrbuch 1998 ist erschienen<br>Besuch des Ungarischen Landeswahlamtes im Statistischen Amt Stuttgart                    | 224        |
| <hr/>                                                                                                                                                           |            |
| Kurzbericht:<br>Das erste PC-Netz der Stadtverwaltung wurde fünf Jahre alt                                                                                      | 225        |
| <hr/>                                                                                                                                                           |            |
| <b>Hauptbeitrag:<br/>Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Stuttgarter<br/>Wohnungsmarkt seit 1970<br/>- Immer weniger Einwohner in immer mehr Haushalten -</b> | <b>226</b> |
| <hr/>                                                                                                                                                           |            |
| Stuttgarter Zahlenspiegel                                                                                                                                       | Beilage    |
| <hr/>                                                                                                                                                           |            |
| Veröffentlichungen zu den Themen                                                                                                                                | Rückseite  |
| <hr/>                                                                                                                                                           |            |

**Impressum:**

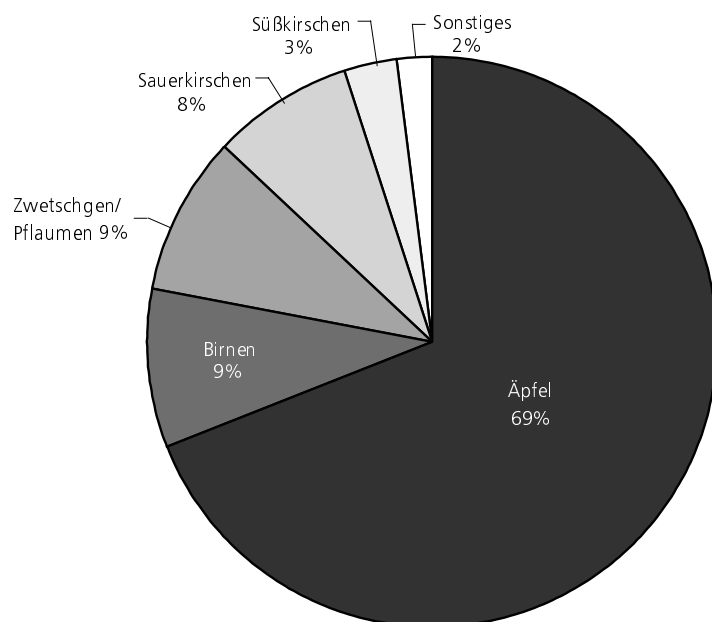
Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte, 57. Jg., 9/1998

**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: statistisches-amt@stuttgart.de  
E-Mail: komunis@stuttgart.de  
Verantwortlich: Eberhard Frank  
Schriftleitung: Thomas Schwarz



## Der Anbau von Baumobst in Stuttgart 1997



|             | 1992   | 1997   |
|-------------|--------|--------|
| Betriebe    | 93     | 55     |
| Fläche (ha) | 73     | 64     |
| Bäume       | 89 000 | 93 115 |

Ergebnisse der Obstanbauerhebungen 1992 und 1997

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

### Erläuterungen zur Grafik:

Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart wird der erwerbsmäßige Anbau von Baumobst noch von 55 Betrieben durchgeführt. Sie bewirtschaften insgesamt eine Fläche von 64 Hektar, auf der knapp 100 000 Bäume stehen.

Dies ergab die Obstanbauerhebung 1997 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, bei der alle Betriebe erfaßt wurden, in denen Baumobst als Hauptnutzung auf einer Fläche von mindestens 15 Ar zum Verkauf angebaut wird. Anzugeben war in der Erhebung die Größe der Anlage, die Anzahl der Bäume, das Pflanzjahr sowie der vorgesehene Verwendungszweck. Bei Äpfeln und Birnen wurde außerdem die Sorte erfragt. Nicht berücksichtigt sind bei dieser speziellen Obstanbauerhebung alle Flächen des Streuobstbaus und des Gartenobstbaus, die den Obsterzeugern fast ausschließlich zur eigenen Versorgung

dienen. Damit bleiben sowohl der Anbau zu Erwerbszwecken in Anlagen mit weniger als 15 Ar als auch der gesamte Selbstversorgerobstbau, der im ganzen Land und auch in Stuttgart eine starke Bedeutung hat, außerhalb der Betrachtung.

Im Vergleich zur letzten, im fünfjährigen Turnus durchgeführten Erhebung (1992) hat in Stuttgart die Zahl der Betriebe um 41 Prozent und der Umfang der Fläche um 12 Prozent abgenommen. Der Trend zur Dichtpflanzung (ca. 1500 Bäume/ha) kommt in der um fünf Prozent auf jetzt 93 115 Bäume gestiegenen Baumzahl zum Ausdruck.

Nach Obstarten gegliedert zeigt sich in Stuttgart folgendes Bild: Auf 44 Hektar (69 %) werden Äpfel, auf 6 Hektar (9 %) Birnen, ebenfalls auf 6 Hektar (9 %) Zwetschgen/Pflaumen, auf 5 Hektar (8 %) Sauerkirschen und auf 2 Hektar (3 %) Süßkirschen angebaut. Die restliche Fläche von einem Hektar (2 %) ver-

teilt sich auf übriges Baumobst (z.B. Pfirsiche, Walnüsse usw.). Die Schwerpunkte des erwerbsmäßigen Baumobstanbaus liegen in den klimatisch begünstigten Stadtteilen im Neckartal, also von Ober-/ Untertürkheim über Bad Cannstatt bis Mühlhausen.

Detailliertere Kreisergebnisse liegen für Stuttgart allerdings nicht vor, da das Statistische Landesamt nur Kreise mit mindestens 250 Hektar Baumobstfläche tiefer gegliedert ausgewertet hat.

Was die weitere Zukunft anbelangt, so dürfte der Druck auf landwirtschaftlich genutzte Flächen gerade in einer Großstadt wie Stuttgart einerseits und der Importdruck von auswärtigen Produkten andererseits mittelfristig zu einer weiteren Abnahme der Zahl der Betriebe im Erwerbsobstbau in Stuttgart führen.

Bernd Alm

## Das Statistische Jahrbuch 1998 ist erschienen

Das statistische Standardwerk der Landeshauptstadt, das Statistische Jahrbuch, liegt jetzt in der neuen Ausgabe für 1998 vor. Das Jahrbuch beinhaltet über 100 000 aktuelle Zahlen zum wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in Stuttgart. Darüber hinaus bietet es für wichtige statistische Eckdaten einen Großstadt- und Regionalvergleich. Der über 350 Seiten starke Tabellenband wird ergänzt durch zahlreiche Schaubilder, die die wichtigsten Trends und Strukturen illustrieren. Ein besonderer Service stellt die Definition der dargestellten Daten und ein ausführliches Sachregister dar. Neu ist, daß jedem Sachkapitel eine Rubrik „Kurz notiert“ vorangestellt ist, mit der einige interessante Daten aus den Tabellen herausgegriffen und verbalisiert werden.

Einige Beispiele aus der Rubrik „Kurz notiert“ sollen das Informationsspektrum des Statistischen Jahrbuches umreißen.

- Im gesamten Jahr 1997 hat Stuttgart per Saldo 2470 Einwohner verloren und zum Jahresende noch 558 511 Einwohner. Das Jahr 1997 knüpft mit seiner negativen Bilanz an den seit 1993 anhaltenden Einwohnerrückgang an.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat von 1991 bis 1997 (jeweils 30.6.) um fast 45 700 abgenommen, darunter allein um über 33 000 im Verarbeitenden Gewerbe.
- In der Landeshauptstadt Stuttgart wurden 1997 5904 gewerbliche Betriebe angemeldet, 460 mehr als 1996. Von den Anmeldungen entfielen über 75 Prozent auf Neueinrichtungen, fast 20 Prozent auf Betriebsübernahmen, der Rest auf Betriebsverlegungen.
- In Stuttgart belegen durchschnittlich zwei Einwohner eine Wohnung. Dabei stehen jedem

Einwohner im Durchschnitt zwei Räume und über 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

- Im Stadtkreis Stuttgart kommen auf 100 000 Einwohner über 50 Prozent mehr Straftaten als in den jeweiligen Landkreisen der Region.
- In Stuttgart gibt es über 80 Bibliotheken mit einem Gesamtbestand von über 8 Millionen Bänden, fast 49 000 Zeitschriften sowie über 1 Million Einheiten Sonderbestände (Musikalien, CDs, MCs, Handschriften, Karten, Plänen...).
- Die Bruttoausgaben des örtlichen Trägers der Sozialhilfe sind für die Hilfe zum Lebensunterhalt seit 1994 um 17 Prozent gestiegen.
- Die Gewerbesteuererinnahmen Stuttgarts haben 1997 (875 Mio. DM) wieder den höchsten Stand seit 1980 erreicht, während die Finanzaufwendungen aus der Einkommensteuer seit zehn Jahren nicht mehr so niedrig waren.

Thomas Schwarz

## Besuch des Ungarischen Landeswahlamtes im Statistischen Amt Stuttgart

Die Durchführung der demokratischen Wahlen in Deutschland, insbesondere die organisatorische Abwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Probleme der Großstadt, zieht Gäste aus aller Welt an. Am 27. September 1998 konnte der Fachberater des Ungarischen Landeswahlamtes, Herr Oberministerialrat a. D. Dr. György Csálótzky, als Beobachter bei der Wahl zum Vierzehnten Deutschen Bundestag in der Landeshauptstadt begrüßt werden.

In der vergleichenden wahlrechtlichen Fachdiskussion zeigte es sich, daß insbesondere das Institut der Briefwahl - allein in Stuttgart gab es bei dieser Bundestagswahl 76 755 Briefwähler (= 24,7 % der Wähler) -

in Ungarn derzeit noch nicht zur Verfügung steht. Hierdurch ergeben sich besondere Probleme für Wahlberechtigte, die am Wahltag nicht im für sie zuständigen Wahllokal zur Urne gehen können. Falls es sich um Behinderte oder kranke Personen handelt, kommt der Wahlvorstand mit einer „beweglichen Urne“ in die Wohnung der betreffenden Person und „holt die Stimme“ ab. Ungarische Wähler, die am Wahltag innerhalb Ungarns unterwegs sind, brauchen eine spezielle Erlaubnis, um dann am Zielort ihre Stimme in die Wahlurne leben zu können. Auslandsurlauber haben demgegenüber die Möglichkeit, ihre Stimme bei den Ungarischen Konsulaten abzugeben.

Insgesamt ist mit dieser Verfahrensweise ein erheblicher organisatorischer und personeller Aufwand verbunden, der mit zunehmender Mobilität der Bevölkerung exponentiell wachsen dürfte.

Ob aber in Ungarn ebenfalls die Möglichkeit zur Briefwahl gesetzlich geschaffen wird, ist nicht entschieden. Den unbestreitbaren kostengünstigen Vorteilen der Briefwahl, die in Deutschland bereits im Jahre 1957 eingeführt wurde, stehen nämlich rechtliche Nachteile gegenüber, die bewertet werden müssen. So kann etwa das Wahlgeheimnis bei der Ausfüllung des Stimmzettels bei der Briefwahl nicht von Amts wegen gewährleistet werden; auch wird der Grundsatz der Stimmabgabe zum gleichen Termin verletzt.

Um dem Gast aus Ungarn einen Einblick in den praktischen Ablauf der Briefwahl innerhalb der gesamten Wahlorganisation zu gewähren, wurde die zentrale Briefwahlauszählung im Kursaal Bad Cannstatt besucht, die Rückmeldetechnik der Wahlbezirksergebnisse im Statistischen Amt demonstriert und die Präsentation im Großen Sitzungssaal des Rathauses besucht. Im Anschluß daran war Dr. Csálótzky Gast des Landeswahlleiters und konnte im Landtag der Ermittlung des Landeswahlergebnisses beiwohnen.

Eberhard Frank

## Das erste PC-Netz der Stadtverwaltung wurde fünf Jahre alt

Das erste Novell-PC-Netz, das in einem Fachamt der Stadtverwaltung Stuttgart aufgebaut und bis zum heutigen Tag in der Produktion eingesetzt wird, wurde im Juli 1993 im Statistischen Amt der Landeshauptstadt in Betrieb genommen. Etwa zeitgleich wurden im Kulturamt und in der Stadtkämmerei kleine Novell- und IBM-Netze getestet, aber später wieder eingestellt.

Die Einführung dieser - damals neuen und noch weitgehend unbekannten Technologie - ging nicht völlig ohne Hemmnisse in der Stadtverwaltung vonstatten. Der Grund lag darin, daß in der zentralen städtischen Konzeption für den Auf- und Ausbau der Informations- und Kommunikationstechniken damals (noch) keine PC-Netze vorgesehen waren und somit Personal für deren Betreuung und Wartung nicht vorhanden war. Man setzte damals noch auf eine Ergänzung des Großrechnerbetriebs durch Rechner der „Ebene 2“ von DEC.

Im Statistischen Amt wurde sehr schnell während einer Pilotphase be-

reits ab Ende 1991 erkannt, daß mit dieser Konzeption die spezifischen Aufgaben des Amts (Tabellenkalkulation, Textverarbeitung, Bürokommunikation, Thematische Kartierung und Grafikerstellung) nicht hinreichend bewältigt und unterstützt, und damit die hohen Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit des DV-Ausbaus nicht erfüllt werden konnten.

Im Rahmen der damaligen Haushaltskonsolidierung mußte das Statistische Amt bereits 3,5 Stellen einsparen, was etwa 10 Prozent des Personals entsprach. Dieser Ausfall mußte, soweit technisch möglich - besonders in Wahlzeiten - abgefedert werden. Ein weiteres Ziel wurde - wie sich heute zeigt - durch die PC-Vernetzung ebenfalls erreicht: der Abbau vieler Überstunden.

Das Statistische Amt mußte für diesen „Alleingang“ aber auch einen Preis bezahlen, der ihm heute beim Auf- und Ausbau des Kommunalen Informationssystems KOMUNIS zugute kommt. Auf Grund der gezwungenermaßen selbständigen Realisierung - die DV-Abteilung des Hauptamts konnte damals keine Ressourcen zur Verfügung stellen - wurde ein umfassendes internes, techni-

sches Know-how in den Bereichen Informations-, Kommunikations- und Netzwerktechnik aufgebaut, das durch den frühzeitigen flächen-deckenden DV-Einsatz im Statistischen Amt auf alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter positive Auswirkungen hatte und hat.

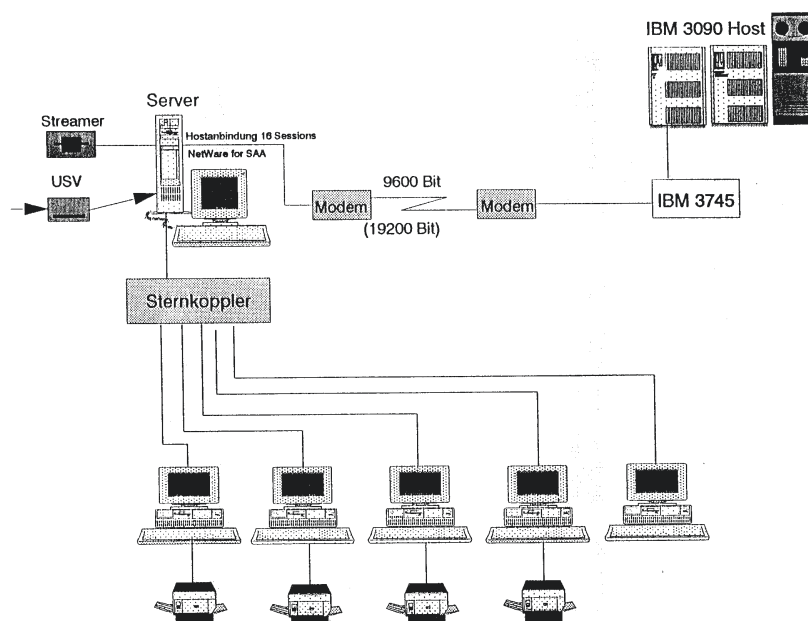
Im Juli 1993 wurden in der ersten Ausbaustufe fünf Arbeitsplätze der Dienststelle Wahlen vernetzt. Der Server war ein PC 486/DX50 mit 16 MB RAM und einer 1,2 GByte-Platte, der mit dieser Ausstattung noch über zwei Jahre seinen Dienst für das gesamte Amt befriedigend erledigte. Erst danach wurden Arbeitsspeicher und Festplattenkapazität erweitert. Die Arbeitsplatz-PC's waren damals „schnelle“ 386/DX33.

Die besondere Zuverlässigkeit und Wartungsfreundlichkeit der gewählten Netzwerktechnologie zeigt sich auch darin, daß in den vergangenen fünf Jahren nur drei kurzzeitige Serverausfälle zu verzeichnen waren (ein defektes Netzteil und zwei thermisch bedingte Abstürze, was nach der Raumklimatisierung nicht wieder auftrat).

Wolfgang Renner

225

### Netzwerk-Konfiguration NOVELL-LAN 1. Ausbaustufe (Stand: 25.02.1993)



Manfred Arnold, Joachim Eicken, Utz Lindemann

## Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt seit 1970

- Immer weniger Einwohner in immer mehr Haushalten -

### 1. Entwicklung der Einwohner, des Wohnungsbestandes und der Haushalte seit 1970

Seit 1970 hat Stuttgart knapp 75 000 Einwohner verloren

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat seit 1970 erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Anstelle von 633 158 Einwohnern im Jahre 1970 wohnen heute nur noch 558 422 Personen in dieser Stadt. Dies entspricht einem Rückgang von 74 736 Personen bzw. 11,8 Prozent. Die Ursache dieser - fast kontinuierlichen negativen Einwohnerentwicklung - ist zum einen im Wanderungssaldo zu sehen: Jahr für Jahr zogen - von gelegentlichen Wanderungsgewinnen abgesehen - im Saldo deutlich mehr Einwohner aus Stuttgart weg, als Einwohner nach Stuttgart zuzogen. Zum anderen ist der Einwohnerverlust seit 1972 auf einen durch den Geburtenrückgang verursachten Sterbeüberschuß zurückzuführen. Insgesamt gesehen trug der Sterbeüberschuß in dem genannten Zeitraum zu 29 Prozent, das Wanderungsdefizit mit 71 Prozent zu dem gesamten Einwohnerverlust des Zeitraumes von 1970 bis 1997 bei.

Entwicklung des Einwohnerbestandes in Stuttgart seit 1970

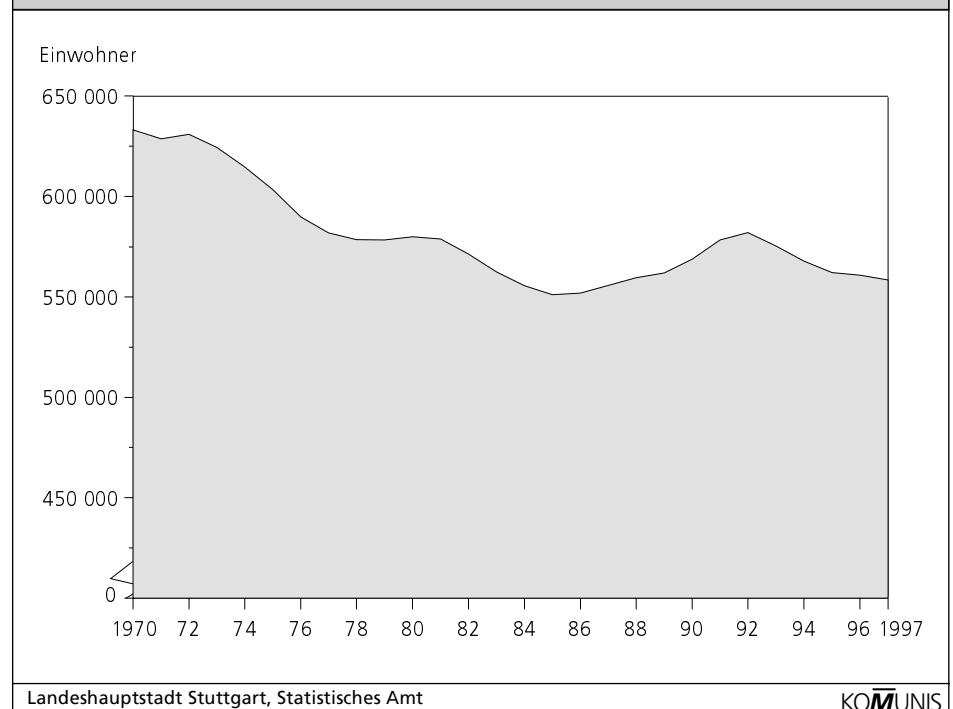


Abbildung 1

Im gleichen Zeitraum hat sich der Wohnungsbestand um 65 000 Wohnungen erhöht

Im gesamten Zeitraum wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um den Wohnstandort Stuttgart zu sichern und insbesondere einer durch Abwanderung von jüngeren Familien bedingten sozialen Erosion entgegenzuwirken. Die Ausweisung

neuer Wohnbauflächen, das hohe finanzielle Engagement im sozialen Wohnungsbau die Maßnahmen zur Stadtsanierung, Stadterneuerung und Wohnumfeldverbesserungen bewirkten, daß Stuttgart heute über einen Wohnungsbestand in Höhe von 284 200 Wohnungen verfügt. Dabei handelt es sich überwiegend um gut ausgestattete Wohnungen. Im Vergleich zu 1970, als das Wohnungsangebot in Stuttgart bei 219 000 Wohnungen lag, hat der Wohnungsbestand um 65 100 Wohnungen zugenommen. Dies bedeutet einen Zuwachs von knapp 30 Prozent.

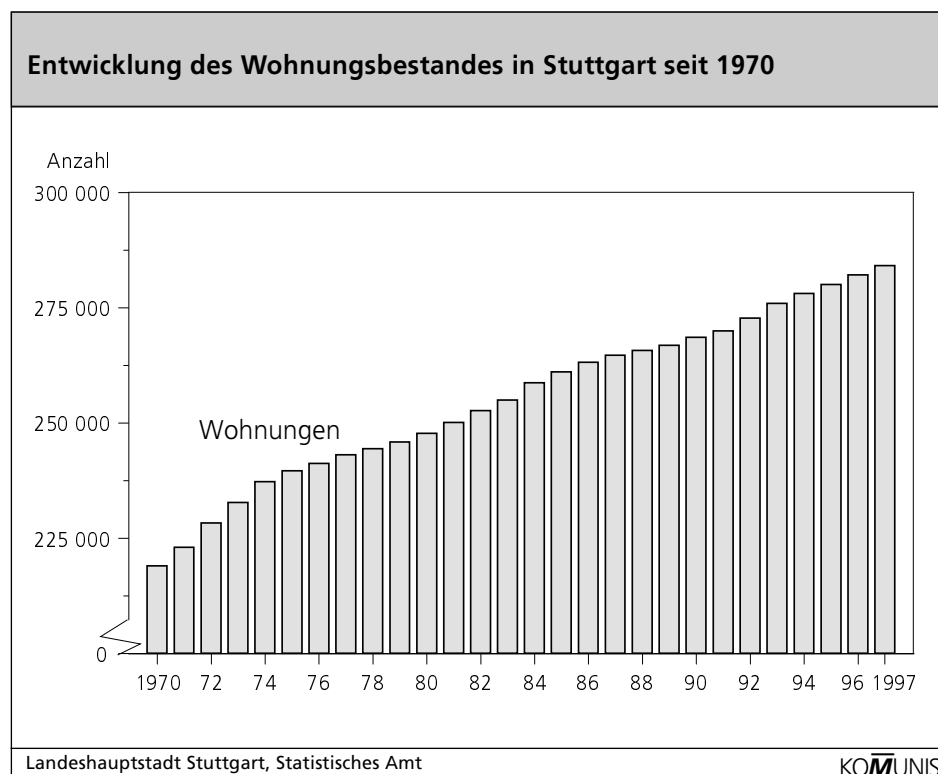


Abbildung 2

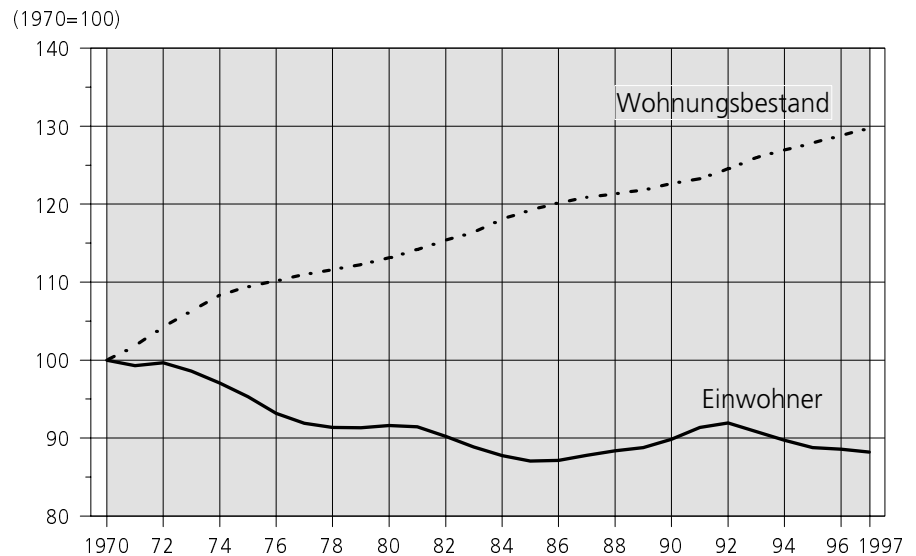
*Gegenläufige Entwicklung von Wohnungsbestand und Einwohnerbestand ist erklärungsbedürftig*

Die gegenläufige Entwicklung von Einwohnerzahl und Wohnungsbestand wirkt auf den ersten Blick widersprüchlich und irritierend, denn die kommunale Wohnungspolitik spiegelt sich nicht - wie man erwarten würde - in einer positiven Einwohnerentwicklung wider. Im Gegenteil, weiterhin wandern junge Familien aus Stuttgart ab. Es muß sogar konstatiert werden, daß das Problem der sozialen und demographischen Segregation nicht gelöst ist, sondern sich weiter verschärft.

Dies zeigt: Der Wohnungsmarkt wird nicht durch die Einwohnerentwicklung allein, sondern durch eine Vielzahl an Einflußfaktoren bestimmt. Er gleicht einem gordischen Knoten, den man kaum vollständig entwirren und damit zu erklären vermag. Im folgenden wird versucht, einzelne Fäden dieses Knotens zu entflechten und thesenförmig Erklärungsansätze für die widersprüchliche Entwicklung zu geben. Schwerpunktmäßig werden dabei die Nachfrageseite und die dort erkennbaren wohnungsmarktrelevanten Entwicklungen betrachtet. Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erklärungsansätze wird nicht erhoben.

Wesentliche Datenquellen stellen dabei die Ergebnisse der im Statistischen Amt geführten Bautätigkeitsstatistik einschließlich der jährlichen Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie die auf der Basis der Einwohnerstatistik mit einem Haushalgenerierungsverfahren erzeugten Ergebnisse über Haushaltsdaten dar.

### Entwicklung von Einwohnerzahl und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1970 (1970=100)



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Abbildung 3

*Wohnungsversorgung hat sich kontinuierlich verbessert*

### Einwohnerbezogene Wohnungsversorgung

Durch die hohe Wohnbauleistung bei gleichzeitiger Abnahme an Einwohnern hat sich die flächenbezogene Wohnungsversorgung in den vergangenen Jahren deutlich verbessert. Dies kann an folgenden ausgewählten Indikatoren verdeutlicht werden:

- Lag im Jahr 1970 die durchschnittliche Wohnflächenversorgung pro Einwohner bei 25 qm, so stieg dieser Wert mittlerweile auf über 37 qm an. Die Wohnflächenversorgung pro Einwohner ist also im Zeitraum von 1970 bis 1997 im Schnitt alle zwei Jahre um etwa einen Quadratmeter angestiegen.
- Beim R/P-Wert (Räume je Einwohner) war im gleichen Zeitraum ein Anstieg von 1,38 auf aktuell 2,01 Räume je Einwohner, also um fast die Hälfte (46 %) zu verzeichnen. Ein Einwohner beansprucht im Durchschnitt heute also knapp 50 Prozent mehr Wohnraum als 1970.
- Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) wider: Teilten sich im Durchschnitt im Jahr 1970 knapp 3 Personen eine Wohnung, so sank dieser Wert bis heute auf nur noch knapp durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung.
- Eine ähnliche Entwicklung zeigt auch der Indikator Siedlungsdichte, der die Zahl der Einwohner auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche bezieht. Betrug dieser Wert im Jahr 1970 noch 70 Einwohner je Hektar, so sank die Siedlungsdichte in Stuttgart inzwischen auf einen Wert von 55 Einwohner je Hektar.

### Indikatoren zur Wohnungsversorgung und Siedlungsstruktur in Stuttgart seit 1970

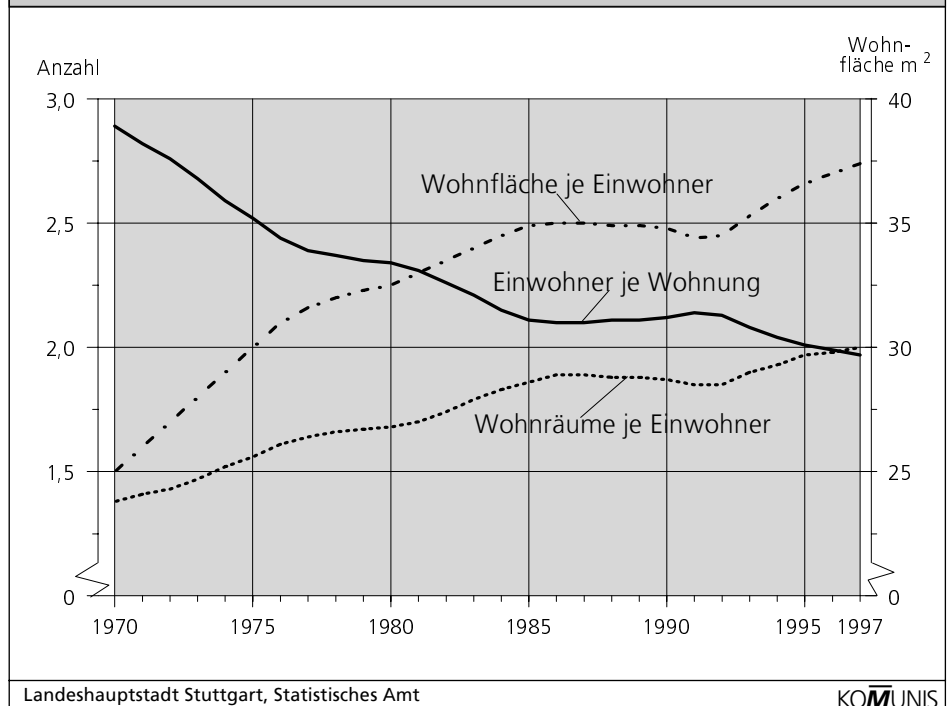
| Jahr | Einwohner-<br>bestand | Wohnungs-<br>bestand | Einwohner<br>je Wohnung | Wohn-<br>räume je<br>Einwohner | Wohn-<br>fläche je<br>Einwohner | Siedlungs-<br>dichte |
|------|-----------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|
|      | Anzahl                |                      |                         |                                | m <sup>2</sup>                  | Ew/ha                |
| 1970 | 633 158               | 219 040              | 2,89                    | 1,38                           | 25,1                            | 69,9                 |
| 1987 | 555 807               | 264 740              | 2,10                    | 1,89                           | 35,0                            | 58,1                 |
| 1992 | 582 094               | 272 786              | 2,13                    | 1,85                           | 34,5                            | 58,6                 |
| 1993 | 575 277               | 275 955              | 2,08                    | 1,90                           | 35,3                            | 57,6                 |
| 1994 | 568 000               | 278 111              | 2,04                    | 1,93                           | 36,0                            | 56,1                 |
| 1995 | 562 213               | 280 100              | 2,01                    | 1,97                           | 36,6                            | 55,4                 |
| 1996 | 560 925               | 282 137              | 1,99                    | 1,98                           | 37,0                            | 55,0                 |
| 1997 | 558 422               | 284 161              | 1,97                    | 2,00                           | 37,4                            | 54,6                 |

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMMUNIS

Tabelle 1

### Entwicklung der Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1970



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMMUNIS

Abbildung 4

Modellüberlegungen verdeutlichen Umfang der bisherigen Entdichtung

Alle Indikatoren zeigen eine kontinuierliche Verbesserung der Wohnungsversorgung und eine damit verbundene Entdichtung im Wohnungsbestand. Mit drei Modellüberlegungen soll das Ausmaß dieser Entwicklung verdeutlicht werden:

- Hätte in Stuttgart seit 1970 keine Wohnungsbautätigkeit stattgefunden, so würde - beim aktuellem Niveau der Wohnversorgung in Stuttgart - rein rechnerisch der Wohnungsbestand nur für 450 000 Personen ausreichen. Das heißt, ohne die Wohnbautätigkeit hätte der Einwohnerverlust nicht 75 000 Einwohner, sondern 183 000 Einwohner betragen.

*Nach dem Wohnungsversorgungsgrad von 1970 wäre heute in Stuttgart Platz für 800 000 Einwohner*

- Hätte die Einwohnerzahl - bei gleichzeitig laufender Verbesserung der Wohnversorgung - auf dem Niveau von 1970 gehalten werden sollen, wäre heute ein Bestand (Angebot) von 320 000 Wohnungen erforderlich. Tatsächlich beträgt der Bestand aber 284 161 Wohnungen. Anstelle von 65 000 Wohnungen hätte sich dann der Wohnungsbestand um über 100 000 Wohnungen erhöhen müssen. Zum Vergleich: Die rechnerische Differenz von etwa 35 000 Wohnungen entspricht dem Wohnungsbestand der beiden auf den Fildern liegenden Stadtbezirke Vaihingen und Möhringen.
- Hätte sich - um mit einem weiteren Berechnungsmodell das Ausmaß der „Entdichtung“ zu verdeutlichen - der Grad der Wohnungsversorgung seit 1970 nicht verändert, hätten sich also die Einwohner Stuttgarts mit dem Versorgungsgrad von 1970 beschieden, so könnten in dem jetzigen vorhandenen Wohnungsbestand heute etwa 800 000 Einwohner in Stuttgart wohnen.

Für die Interpretation dieser rechnerischen Modellüberlegungen ist darauf hinzuweisen, daß diese Größen, einschließlich ihrer Veränderungen im Zeitverlauf, keine Auskunft über die Frage geben, warum eine Stadt wie Stuttgart Einwohner verloren hat, obgleich die Zahl der Wohnungen erhöht wurde. Durch die Gegenüberstellung von Einwohnerzahlen und Wohnungsbestandszahlen können zwar Versorgungsaspekte veranschaulicht werden. Von Bedeutung für den kommunalen Wohnungsmarkt sind aber die Haushalte als die eigentlichen Träger des Wohnungsbedarfes bzw. Nachfrage des verfügbaren Wohnungsangebotes.



Bild: Luftaufnahme des Wohnquartiers Birkhof-Ost in Stuttgart-Vaihingen (Bild: LEG)  
Die Anlage mit 164 Wohneinheiten hat insgesamt vier Architekturpreise erhalten.

## Haushalte als Akteure auf dem Wohnungsmarkt

*Haushalte, nicht Einwohner sind die eigentlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt*

Die Zahl und Entwicklung der Haushalte ist entscheidend dafür, wieviele Wohnungen effektiv benötigt werden, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erhalten. Ihre Größenstruktur bestimmt die tatsächliche Wohnungsbelegung und Wohnflächenversorgung. Die Zahl der Haushalte ist abhängig davon, wie sich die Haushalte nach Zahl und Alter aber auch nach anderen soziodemographischen Merkmalen der Haushaltsmitglieder strukturell zusammensetzen. Diese Haushaltsstrukturen sind nicht statisch, sondern kontinuierlich einem Wandel unterworfen. Dieser Wandel vollzieht sich weitgehend unabhängig von der Einwohnerentwicklung.

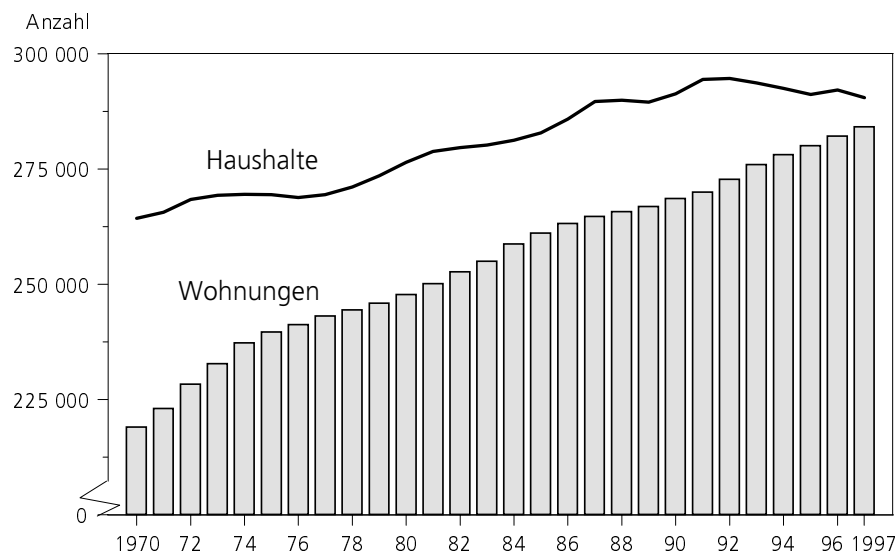
*Haushaltsstrukturen ändern sich im Zeitverlauf*

Unter dem Aspekt der Wohnungsmarktbeobachtung umfaßt der Haushaltsbegriff sowohl Einwohner, die mit alleiniger Wohnung oder Hauptwohnung als auch Einwohner, die mit Nebenwohnung gemeldet sind. Der Haushaltsbegriff geht also von der „wohnberechtigten Bevölkerung“ aus, während der übliche Einwohnerbegriff nur die Einwohner mit alleiniger oder Hauptwohnung beinhaltet. Untermieterhaushalte sind in der ausgewiesenen Zahl der Haushalte enthalten. Bei der Bestimmung eines Haushaltes werden jedoch Personen, die in Heimen, Anstalten oder Sammelunterkünften wohnen, unabhängig von ihrem jeweiligen Wohnstatus, nicht berücksichtigt. Eine solche Haushaltsdefinition ist erforderlich, da jeder Einwohner - und zwar unabhängig davon, ob mit Hauptwohnung oder Nebenwohnung gemeldet - Wohnraum beansprucht und die Nutzung von Wohnraum nicht von dem melderechtlichen Status abhängt. Personen in Heimen, Anstalten und Sammelunterkünften sind demgegenüber im wesentlichen Personen mit Sonderbedarf. Dieser Bedarf ist unabhängig vom übrigen Wohnungsmarktgeschehen zu decken. Über den aktuellen Wohnungsbedarf in Stuttgart wird in der kommenden Ausgabe dieses Hefes berichtet.

Unter Berücksichtigung dieser Definition hat sich die Zahl der Haushalte in Stuttgart im Beobachtungszeitraum 1970 bis 1992 von 264 300 Haushalten um über 28 000 Haushalte auf 292 400 Haushalte erhöht. Seit 1993 ist die Zahl der Haushalte erstmals leicht rückläufig. Die Zahl der Haushalte beträgt aktuell (Stand Jahresende 1997) bei 290 500 Haushalte. Im Vergleich zu 1970 hat bis 1997 die Zahl der Haushalte

231

### Entwicklung der Haushaltszahlen und des Wohnungsbestandes in Stuttgart seit 1970



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

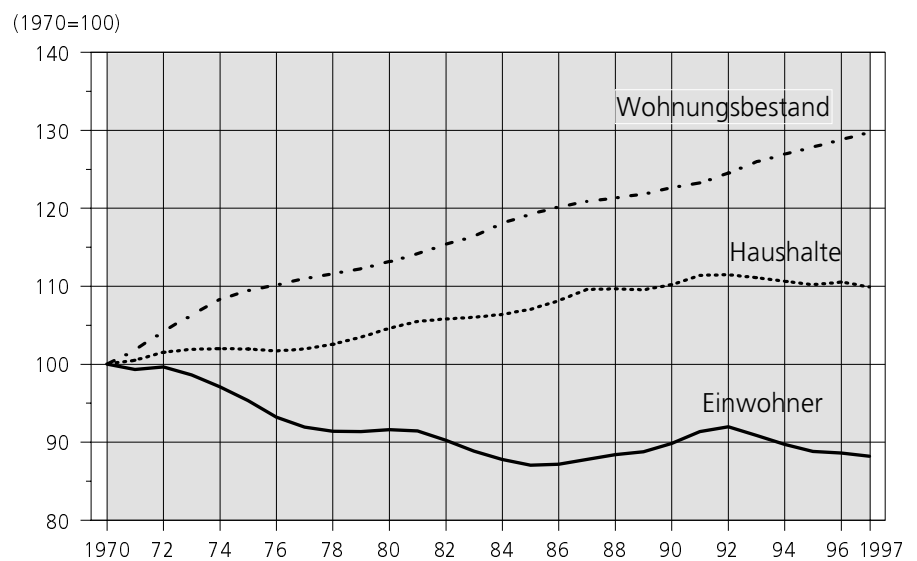
Abbildung 5

*Überproportionale Zunahme der Kleinhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der großen Haushalte*

um 10 Prozent zugenommen. Unter Berücksichtigung des oben erläuterten Haushaltsbegriffes leben in diesen wohnungsmarktrelevanten Haushalten heute 574 300 Personen, die mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Stuttgart gemeldet sind. Gegenüber 1970, als insgesamt 603 600 Personen in Haushalten wohnten, bedeutet dies einen Rückgang von 29 300 Personen bzw. 5 Prozent.

Die Zunahme an Haushalten um 10 Prozent bei gleichzeitiger Abnahme der Personen in Haushalten um 5 Prozent resultiert aus starken Veränderungen in der Haushaltsstruktur: So hat sich die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahrzehnten überproportional, nämlich von ca. 94 500 auf 138 200, also um fast die Hälfte bzw. 46 Prozent erhöht. Zwar ist die Zahl der Zweipersonenhaushalte weitgehend konstant geblieben - deren Zahl hat sich nur um 1 600 auf 76 600 erhöht -, die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte ist dagegen von 94 800 auf 75 600, also um 19 200 bzw. 20 Prozent gesunken. Unter den Mehrpersonenhaushalten ist die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Haushaltsmitgliedern inzwischen von 17 100 im Jahr 1970 auf aktuell 12 100 zurückgegangen. Dies bedeutet einen Rückgang von sogar 30 Prozent.

#### Entwicklung von Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1970 (1970=100)



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMMUNIS

Abbildung 6

*Starke Verschiebungen in der Haushaltsstruktur*

Durch die unterschiedliche Entwicklung von Kleinsthaushalten mit einer oder zwei Personen einerseits und größeren Haushalten mit drei und mehr Personen andererseits hat sich die Haushaltsgrößenstruktur in den letzten knapp 30 Jahren stark verändert: Die Gegenüberstellung der Haushaltsstrukturen von 1970 und 1997 zeigt, daß 1970 knapp zwei Drittel der Haushalte (64 %) dem Typ der Ein- und Zweipersonenhaushalte zuzurechnen war, 1997 jedoch bereits drei Viertel (74 %) aller Haushalte Kleinhaushalte zuzuordnen sind und nur noch ein Viertel aller Haushalte drei oder mehr Personen umfaßt. Haushalte mit 5 und mehr Personen, und damit insbesondere Familien mit mehreren Kindern, sind in Stuttgart bereits zur Minorität (4 %) geworden.

Haushalte in Stuttgart seit 1970 nach Anzahl der Personen

| Jahr               | Haushalte insgesamt | Davon mit ... Personen |        |        |        |            | durchschn. Haushaltsgröße | Personen in Haushalten |
|--------------------|---------------------|------------------------|--------|--------|--------|------------|---------------------------|------------------------|
|                    |                     | 1                      | 2      | 3      | 4      | 5 und mehr |                           |                        |
| 1970 <sup>1)</sup> | 264 312             | 94 458                 | 75 015 | 46 268 | 31 473 | 17 098     | 2,28                      | 603 625                |
| 1987 <sup>2)</sup> | 289 656             | 138 916                | 75 784 | 37 534 | 27 377 | 10 045     | 1,95                      | 566 124                |
| 1992               | 292 388             | 135 397                | 76 643 | 39 012 | 28 422 | 12 914     | 2,02                      | 589 326                |
| 1993               | 291 992             | 135 934                | 76 813 | 38 440 | 28 049 | 12 756     | 2,01                      | 585 894                |
| 1994               | 291 024             | 136 373                | 76 610 | 38 009 | 27 640 | 12 392     | 2,00                      | 581 019                |
| 1995               | 290 160             | 136 852                | 76 255 | 37 518 | 27 231 | 12 304     | 1,99                      | 577 134                |
| 1996               | 290 381             | 137 290                | 76 488 | 37 177 | 27 205 | 12 221     | 1,99                      | 576 432                |
| 1997               | 290 468             | 138 234                | 76 634 | 36 465 | 27 025 | 12 110     | 1,98                      | 574 257                |

<sup>1)</sup> Volkszählung am 27.05.1970

<sup>2)</sup> Volkszählung am 25.05.1987

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

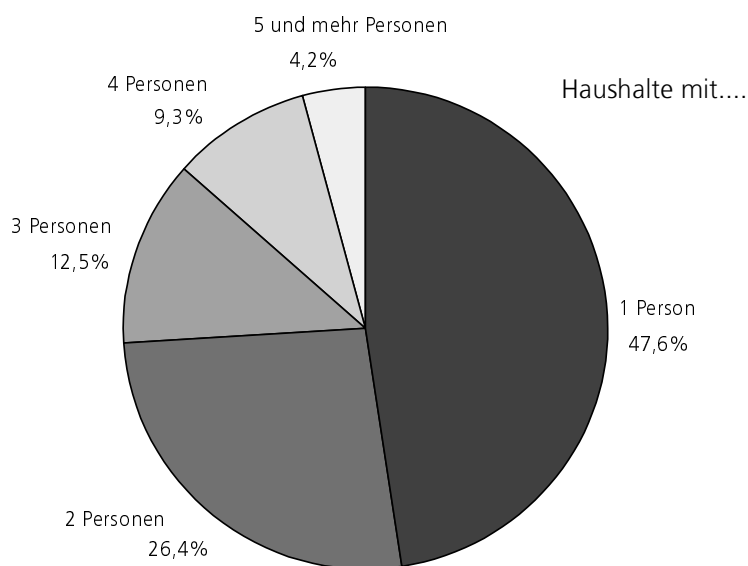
KOMMUNIS

Tabelle 2



Bild: Neubaugebiet Chausseefeld in Stuttgart-Plieningen mit preisgekröntem günstigen Wohnungsbau für junge Familien; rechts im Bild Stuttgart-Steckfeld; unten links im Bild Deutsches Landwirtschaftsmuseum (Bild: Thomas Hörner)

### Haushaltsgrößenstruktur in Stuttgart am 31.12.1997

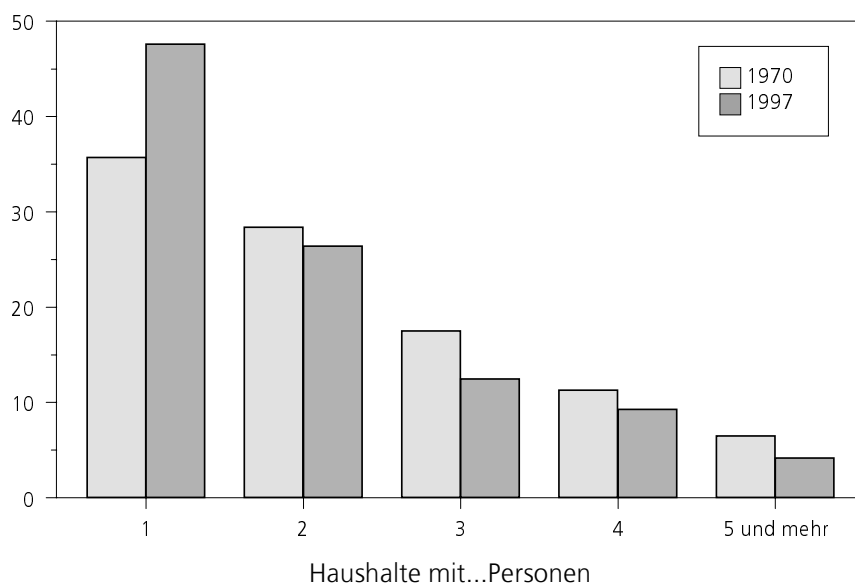


Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Abbildung 7

### Haushaltsgrößenstrukturen in Stuttgart von 1970 und 1997 im Vergleich



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Abbildung 8

Die Zunahme der Kleinhaushalte ist als ein Symptom gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen anzusehen. Diese verdichten und verschärfen sich in Großstädten wie Stuttgart, so daß diese Änderungen in den Haushalten hier besonders stark ausgeprägt sind. Doch welche Entwicklungen sind nun verantwortlich für den starken Anstieg der Kleinhaushalte bei gleichzeitigem Rückgang der größeren Haushalte?

*Haushalte ändern sich in ihrer Zusammensetzung*

Haushalte durchlaufen normalerweise einen Zyklus, der sich in der Regel aus den Phasen: Haushaltsgründung, Haushaltsexpansion, Haushaltskonsolidierung, Haushaltsschrumpfung, und Haushaltsauflösung zusammensetzt. Er wird stark durch demographische Prozesse wie Geburt, Tod, Bildung und Auflösung einer Lebensgemeinschaft etc. bestimmt.

Aufgrund der ungleichen altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung sind die einzelnen Haushaltszyklusphasen zahlenmäßig unterschiedlich besetzt. Infolge des natürlichen Alterungsprozesses und der ungleichen altersmäßigen Zusammensetzung, den auch die Haushalte durchlaufen, werden im Normalfall die einzelnen, in der Regel aufeinander folgenden Haushaltszyklusphasen wellenförmig durchlaufen. Analog zum Altersaufbau der Bevölkerung, wo beobachtet werden kann, wie ein „Geburtenberg“ im Laufe der Jahre als „Schülerberg“, später als „Studentenberg“ etc. wellenförmig durchaltert, müßte sich demzufolge bei den Haushalten ein „Haushaltsgründerberg“ im Laufe der Jahre und Jahrzehnte zu einem „Expansionsberg“, „Konsolidierungsberg“ etc. wandeln.

*Eine zunehmende Anzahl an Haushalten durchläuft nicht mehr den normalen Haushaltszyklus*

Seit Mitte der 60er Jahre ist festzustellen, daß mit dem allgemein zu beobachtenden Geburtenrückgang eine zunehmende Anzahl an Haushalten durch den gewollten oder ungewollten Verzicht auf Kinder nicht mehr diesen normalen Haushaltszyklus durchlaufen. Diese Haushalte gründen sich als Kleinhaushalte und verbleiben in dieser Größe bis zu ihrer Auflösung. Damit verändert sich die Relation zwischen Kleinhaushalten und Familienhaushalten: Die Zahl der Kleinhaushalte steigt zu Lasten der größeren Familienhaushalten.

Tabelle 3 verdeutlicht, wie sich zum aktuellen Zeitpunkt die Haushalte in Stuttgart nach verschiedenen Haushaltstypen zusammensetzen und wie sich die den einzelnen Haushaltszyklusphasen zuordnungsfähigen Haushaltstypen in den vergangenen fünf Jahren verändert haben. Auch wenn diese Tabelle nur die jüngste Entwicklung wiedergibt und unter methodischen Gesichtspunkten noch verbesserungsbedürftig ist, so verdeutlicht sie doch, welche hohe Dynamik im Haushaltsbildungsprozess enthalten ist.

So zeigt sich, daß die Zahl der Gründerhaushalte (Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre; Paare ohne Kinder dabei jüngste Person unter 30 Jahre) in den vergangenen fünf Jahren wegen des Altersaufbaus der Einwohnerschaft um 17 bzw. jeweils etwa 19 Prozent zurückgegangen ist, während die Zahl der Haushalte, die den „normalen“ Haushaltszyklus nicht durchlaufen (oder schon durchlaufen haben) um 13 Prozent bzw. 6 Prozent zugenommen hat. Auch der Haushaltstyp der Alleinstehenden mit Kind(ern) ist im gleichen Zeitraum um 9 Prozent gestiegen, während die Zahl der Haushalte, die dem klassischen Familienhaushalt in der Expansionsphase zuzuordnen sind, um 7 Prozent gesunken ist.

*Haushaltszyklusphase bestimmt die Größe eines Haushalts*

Die Größe eines Haushalts hängt im wesentlichen von der Haushaltszyklusphase, in der sich der jeweilige Haushalt befindet ab. So sind Haushalte, die sich durch Geburt von Kindern in der Expansionsphase befinden, - verständlicherweise - größer, haben also mehr Haushaltsmitglieder, als Haushalte von Haushaltsgründern oder Haushalte, die sich am Ende der Schrumpfungsphase befinden. Da die einzelnen Haushaltszyklusphasen unterschiedlich stark besetzt sind, diese Struktur im Zeitverlauf wellenförmig durchlaufen wird und sich dementsprechend Haushalte neu gründen ebenso wie sich Haushalte, je nach Besetzung des jeweiligen Haushaltstyp, auch wellenförmig z.B. durch Tod des letzten oder einzigen Haushaltsmitgliedes auflösen, ändert sich kontinuierlich die Gesamtzahl der Haushalte und die Zahl der in diesen Haushalten lebenden Haushaltsmitgliedern. Modellmäßig betrachtet, bedeutet dies, daß in einem Gebiet, dessen Haushaltsstruktur überwiegend durch Familienhaushalte (Haushalte in der Expansions- und Konsolidierungsphase) geprägt ist, zahlenmäßig weniger Haushalte leben, als in einem Gebiet, das - bei identischer Einwohnerzahl - durch hohe Überalterung (Haushalte in der Schrumpfungsphase), Singles oder kinderlosen Paaren geprägt ist. Die Zahl der Haushalte bestimmt sich

**Vergleich der Haushalte in Stuttgart 1992 und 1997 nach Haushaltstypen**

| Haushaltstyp (BfLR)                                                            | Anzahl Haushalte |                | Veränderung der Haushalte 1992-1997 |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------------|--------------|
|                                                                                | 1992             | 1997           | Anzahl                              | %            |
| <b>1. Einpersonenhaushalte zusammen</b>                                        | <b>135 397</b>   | <b>138 234</b> | <b>2 837</b>                        | <b>2,1</b>   |
| 1.1 Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren                                        | 34 730           | 28 942         | - 5 788                             | - 16,7       |
| 1.2 Einpersonenhaushalt 30 bis unter 60 Jahre                                  | 60 358           | 68 264         | 7 906                               | 13,1         |
| 1.3 Einpersonenhaushalt 60 Jahre und älter                                     | 40 309           | 41 028         | 719                                 | 1,8          |
| <b>2. Mehrpersonenhaushalte zusammen</b>                                       | <b>157 138</b>   | <b>152 234</b> | <b>- 4 904</b>                      | <b>- 3,1</b> |
| 2.1 Paar ohne Kinder unter 18 Jahren, jüngste Person unter 30 Jahre alt        | 28 772           | 23 359         | - 5 413                             | - 18,8       |
| 2.2 Paar ohne Kinder unter 18 Jahren, jüngste Person 30 bis unter 60 Jahre alt | 33 064           | 35 012         | 1 948                               | 5,9          |
| 2.3 Paar ohne Kinder unter 18 Jahren, jüngste Person 60 Jahre oder älter       | 19 522           | 20 526         | 1 004                               | 5,1          |
| 2.4 Mehrpersonenhaushalt jüngste Person unter 6 Jahre alt                      | 23 105           | 21 474         | - 1 631                             | - 7,1        |
| 2.5 Mehrpersonenhaushalt jüngste Person 6 bis unter 18 Jahre alt               | 24 264           | 24 075         | - 189                               | - 0,8        |
| 2.6 Mehrpersonenhaushalt jüngste Person 18 bis unter 30 Jahre alt              | 6 631            | 5 075          | - 1 556                             | - 23,5       |
| 2.7 Alleinlebender Elternteil mit Kind(ern) unter 18 Jahren                    | 9 139            | 9 973          | 834                                 | 9,1          |
| 2.8 keinem besonderen Haushaltszyklus zuordnungsfähige Mehrpersonenhaushalte   | 12 641           | 12 740         | 99                                  | 0,8          |
| <b>Haushalte insgesamt</b>                                                     | <b>292 535</b>   | <b>290 468</b> | <b>- 2 067</b>                      | <b>- 0,7</b> |

Quelle: Statistisches Amt - vorläufige Ergebnisse der Haushaltsgenerierung mit dem Haushaltsgenerierungsverfahren des KOSIS-Verbundes, Typisierung der Haushalte gemäß Typisierungsvorschlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung,

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Tabelle 3

also nicht nur primär aus der Einwohnerentwicklung, sondern aus dem Haushaltsbildungsverhalten einschließlich dem generativen Verhalten. In Tabelle 4 sind die wesentlichen demographischen Prozesse, die das Haushaltsbildungsverhalten beeinflussen, synoptisch zusammengestellt.

Seit fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte erstmals rückläufig

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt sich aus dem Saldo von Haushaltsneubildung und -auflösung einerseits sowie dem Saldo von Zuzügen und Wegzügen von Haushalten andererseits. Die Zunahme an Haushalten in Stuttgart insbesondere im Zeitraum 1970 bis Anfang der 90er Jahre zeigt, daß trotz Einwohnerverlust mehr Haushalte neu gegründet wurden als Haushalte durch Tod des (letzten verbliebenen, bzw. einzigen) Haushaltsmitgliedes aufgelöst oder durch Abwanderung verloren gingen. Dies führt zu einer wachsenden Nachfrage nach Wohnungen, trotz sinkender Einwohnerzahlen. Die Entwicklung in den letzten fünf Jahren weist auf eine mögliche Trendwende hin, da die Zahl der Haushalte erstmals leicht rückläufig ist.

### Synoptische Darstellung wohnungsrelevanter demographischer Prozesse

| Demographischer Prozeß                                                                                             | Betroffene Haushaltszyklusphase                              | Wirkung auf:                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Bildung eines neuen, gemeinsamen Haushalts durch Auszug aus zwei bestehenden Haushalten z.B. infolge Heirat        | Haushaltsgründung                                            | Größe und Zahl der Haushalte                        |
| Bildung eines gemeinsamen Haushalts durch Zusammenlegung von zwei bislang eigenständigen Haushalten                | Haushaltsauflösung und Haushaltsexpansion                    | Größe und Zahl der Haushalte                        |
| Bildung eines gemeinsamen Haushalts durch Auszug aus einem bestehenden Haushalt und Einzug in bestehenden Haushalt | Haushaltsexpansion und Haushaltsschrumpfung                  | Größe der Haushalte                                 |
| Geburt                                                                                                             | Haushaltsexpansion                                           | Größe der Haushalte                                 |
| Familiennachzug                                                                                                    | Haushaltsexpansion                                           | Größe der Haushalte                                 |
| Haushaltsteilung infolge Scheidung, Trennung, Auszug von Kindern                                                   | Haushaltsschrumpfung mit gleichzeitiger Haushaltsneugründung | Größe der Haushalte und i.d.R. Zahl der Haushalte   |
| Sterbefall                                                                                                         | Haushaltsschrumpfung, ggf. Haushaltsauflösung                | Größe der Haushalte oder auf die Zahl der Haushalte |

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Tabelle 4

Änderungen in den Haushaltsstrukturen sind wohnungsmarktrelevant

Die Entwicklung und Veränderung der Haushaltsstrukturen ist unmittelbar wohnungsmarkt- und wohnungsversorgungsrelevant, denn aus der Anzahl der Haushalte leitet sich der Wohnungsbedarf ab und aus der Größenstruktur der Haushalte die Wohnungsversorgung: So bewohnen aufgrund des größeren Raumbedarfs größere Haushalte in der Regel zwar größere Wohnungen als kleine Haushalte, allerdings sinkt der Flächenverbrauch pro Haushaltsmitglied mit steigender Haushaltsgröße, d.h. kleine Haushalte verfügen pro Haushaltsmitglied über mehr Wohnfläche als große Haushalte. Steigt bei identischer Anzahl der Haushalte die Zahl der Kleinhaushalte zu Lasten der größeren Haushalte, so wirkt sich allein diese Strukturveränderung automatisch in einer Zunahme des Flächenanspruches bzw. einer Verbesserung der Wohnungsversorgung aus.

Deutlich wird diese Wohnflächeninanspruchnahme mit folgender beispielhafter Berechnung: Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich zwischen 1970 und 1997 von 94 500 auf 138 200 bzw. um 43 700 Haushalte oder 46 Prozent erhöht. Der von Einpersonenhaushalten ausgelöste Flächenanspruch lag 1970 bei ca. 40 qm pro Haushalt. Heute liegt der Flächenanspruch der Einpersonenhaushalte bei durchschnittlich ca. 60 qm, dies entspricht einer Erhöhung um die Hälfte des Wertes von 1970. Die Zunahme des Flächenbedarfes bei gleichzeitiger Zunahme der Zahl der Einpersonenhaushalte bedeutet, daß dieser Haushaltstyp heute mehr als das Doppelte an Fläche beansprucht als noch im Jahr 1970.

*Wohnungsversorgung ändert sich auf aktive Weise wie auch auf passive Weise*

Nicht nur jede Änderung in der Zusammensetzung der Haushalte unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung, sondern auch jeder Umzug eines Haushaltes in eine andere Wohnung wirkt sich unmittelbar auf das Niveau der Wohnversorgung aus. Die Änderung in der Zusammensetzung der Haushalte unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung wird im folgenden als passive Veränderung der Wohnversorgung, der Umzug in eine andere Wohnung als aktive Änderung der Wohnversorgung bezeichnet. In beiden Fällen kann sich die Wohnversorgung eines Haushalts verbessern (Entdichtung) aber auch „verschlechtern“ (Verdichtung).

- Die Wohnungsversorgung verbessert sich auf passive Weise - also unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung - durch Auszug oder Tod eines Haushaltsmitgliedes;
- sie verschlechtert sich auf passive Weise durch Geburt oder Einzug eines neuen Haushaltsmitgliedes;
- die Wohnversorgung verbessert sich auf aktive Weise durch Umzug in eine größere Wohnung;
- sie verschlechtert sich auf aktive Weise durch Umzug in eine kleinere Wohnung.

Aktive und passive Änderung der Wohnungsversorgung wirken bei einer Haushaltsteilung, wenn zuerst die Verkleinerung eines bestehenden Haushalts z.B. durch Auszug eines erwachsenen Kindes und anschließend die Neugründung eines Haushalts (innerhalb der Stadt) durch den jungen Erwachsenen erfolgt.

Die durch demographische Prozesse ausgelösten Änderungen in der Haushaltszahl und -struktur müssen nicht unbedingt in vollem Umfang in der Stadt selbst wirksam werden, durch Mobilität also durch das Umzugsverhalten über die administrativen Grenzen einer Stadt hinweg werden nämlich die Haushaltsstrukturen nochmals überprägt.

Die Gesamtentwicklung der Indikatoren zur Wohnversorgung wie z.B. Wohnfläche pro Einwohner, Räume je Einwohner oder Einwohner pro Wohnung (Belegungsdichte) ergibt sich aus Richtung und Stärke der jeweiligen Kombinationsmöglichkeiten, allerdings zeigt sich, daß in der Vergangenheit passive und aktive Entdichtungsfaktoren stets wirksamer waren als durchaus auch vorhandene Verdichtungsfaktoren.

## 2. Ausgewählte haushalts- und wohnungsversorgungsrelevante Einflußfaktoren

Im folgenden werden ausgewählte Einflußfaktoren thesenartig vorgestellt. Eine Quantifizierung kann zur Zeit nur teilweise gegeben werden, da sich die Bedeutung der einzelnen Einflußfaktoren im Zeitverlauf ändert und hierfür sowohl die Datengrundlage, sei es durch Umfragen, Neuerschließung von Verwaltungsvollzugsdateien oder durch Sonderaufbereitungen vorhandener Datenquellen, als auch die methodischen Grundlagen derzeit (noch) nicht ausreicht.

### Aus Geburtenberg wurde Haushaltsgründerberg

*Geburtenberg der 60er Jahre wurde Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre zu Haushaltsgründerberg*

*Inzwischen ist jedoch bereits wieder deutlicher Rückgang dieser Haushaltsgründer feststellbar*

War Stuttgart zu Beginn der 70er Jahre noch stark geprägt durch Familien mit Kindern aus den geburtenstarken Jahrgängen, so ist diese Kindergeneration inzwischen zur Gründergeneration eigener Haushalte geworden. Der Geburtenberg der 60er Jahre wurde insbesondere Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre zu einem wohnungsmarktrelevanten Haushaltsgründerberg und löste eine überproportionale Zunahme der Haushalte aus. Dieser Haushaltsgründerberg trat insbesondere in Form von Kleinhaushalten auf den Wohnungsmarkt auf. Mittlerweile kann allerdings davon ausgegangen werden, daß diese „Welle“ ihren Höhepunkt überschritten hat. In die aktuelle Haushaltsgründungsphase treten nun die nachfolgenden, geburten-schwachen Jahrgänge der 70er Jahre, so daß der durch die Haushaltsgründerwelle ausgelöste Nachfrageboom nach Wohnungen bereits wieder stark nachläßt. So hat zwischen 1992 und 1997 die Zahl der Gründerhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder, jüngste Person unter 30 Jahre) um 12 200 Haushalte bzw. ca. 18 Prozent abgenommen. Daß die Haushalte, die als Haushaltsgründer in den letzten Jahren auf dem Wohnungsmarkt aktiv waren, aufgrund von wirtschaftlichen Gründen wieder in den elterlichen Haushalt zurückgekehrt sind, mag in Einzelfällen beobachtet werden, statistisch läßt sich eine solche „Rücknahme des Wohnungsbedarfes“ nicht nachweisen. Ebenfalls statistisch noch nicht nachweisen läßt sich eine aus wirtschaftlichen Gründen ausgelöste Verzögerung bei Haushaltsgründungen („Nesthocker“).

### Lebensformen als Single und kinderloses Paar gewinnen an Bedeutung

*Dem „Haushaltsgründerberg“ folgte (bislang) kein „Haushaltsexpansionsberg“*

*Zunahme an Kleinhaushalten verläuft dramatisch*

Dieser Haushaltsgründerberg verstärkte gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, die darin bestehen, daß Haushaltsgründer zwar früher in die Haushaltsgründungsphase treten, aber nach der mit dem Bezug einer eigenen Wohnung verbundenen Haushaltsgründung gar nicht oder deutlich verspätet in die Haushaltsexpansionsphase treten. Der Haushaltsgründerberg wandelt sich nicht oder nur zögerlich und in stark abgeschwächter Form in einen Haushaltsexpansionsberg. So ist insbesondere seit den vergangenen zwei Jahrzehnten zu beobachten, daß zahlreiche Haushaltsgründer den „normalen“ Haushaltszyklus nicht durchlaufen, sondern „dauerhaft“ den Status eines Single-Haushalts oder den Status eines kinderlosen Paares beibehalten.

Diese Entwicklung verläuft in Stuttgart besonders ausgeprägt: Dies zeigt sich unter anderem darin, daß sich nicht - wie man erwartet hätte - die Welle des Haushaltsgründer in den letzten fünf Jahren in eine Welle bei Expansionshaushalten übergeht, sondern eine besonders starke Zunahme bei den Haushalten auslöst, die den normalen Haushaltszyklus nicht durchlaufen und (dauerhaft) Kinder fehlen. So hat in den letzten fünf Jahren allein die Zahl der (kinderlosen) Single-Haushalte im Alter zwischen 30 und 60 Jahre um fast 8000 Haushalte bzw. 13 Prozent zugenommen. Auch die Zahl der kinderlosen Paare (jüngste Person im Alter zwischen 30 und 60 Jahre) hat im gleichen Zeitraum überproportional um 2000 Haushalte bzw. 6 Prozent zugenommen. Diese Zunahme an kinderlosen Haushalten ist dramatisch, da im Zeitraum 1992 bis 1997 die Haushaltsentwicklung in Stuttgart erstmals stagnierte bzw. leicht rückläufig war und die Haushaltstypen, die der Expansionsphase zuzu-

rechnen sind, sogar eine überproportionale Abnahme von 1600 Haushalten bzw. 7 Prozent zu verzeichnen haben.

Die Zunahme an Singles und kinderlosen Paarhaushalten bewirkt eine überproportionale Verbesserung der Wohnungsversorgung, da diese Haushalte aufgrund häufig doppeltem Einkommen bzw. höherer Mietzahlungsfähigkeit größere, (familiengeeignete) Wohnungen für sich in Anspruch nehmen können und damit sich die Wohnungsversorgung pro Person erhöht. Anstelle einer der Gründung nachfolgenden Expansion, die für die einzelnen Haushaltsmitglieder in der Regel mit einer Verdichtung bzw. Verschlechterung in der Wohnflächenversorgung einhergeht, bleibt die durchschnittlich gute Wohnversorgung bestehen und kann weiter verbessert werden.

### Bei Auszug von Kindern verbessert sich die Wohnversorgung des Elternhaushaltes

*Durch Auszug der Kinder verdoppelt sich u. U. der Wohnflächenkonsum, ohne daß mit der entsprechenden Bereitstellung von Wohnfläche neue Einwohner gewonnen werden*

Durch Auszug der Kinder verbessert sich in der Regel auch die Wohnflächenversorgung der Elterngeneration - und zwar auf passive Art und Weise -, da weniger Haushaltsmitglieder in der gleichen Wohnung wohnen und damit pro Kopf mehr Wohnfläche beanspruchen als vor dem Auszug der Kinder: Haushaltsverkleinerungen durch Auszug der Kinder und das Phänomen der Singularisierung als bewußt gelebter neuer Lebensform wirken damit gemeinsam in die gleiche Richtung und verstärken die Erhöhung des Wohnungsversorgungsniveaus.

Ein Rechenbeispiel verdeutlicht diese Entwicklung: Der Wohnflächenanspruch eines vierköpfigen Familienhaushalts liegt bei etwa 110 qm bzw. 27 qm pro Person. Durch Auszug der Kinder verdoppelt sich der Wohnflächenkonsum der (in der bisherigen Wohnung verbleibenden) Eltern auf ca. 55 qm pro Person. Leben die Kinder als Singles jeweils in einer eigenen Wohnung, so liegt deren Wohnfläche (in der Haushaltsgründungsphase) ebenfalls bei jeweils etwa 50 qm. Anstelle einer Wohnung mit etwa 110 qm werden für die gleiche Anzahl an Personen - jedoch mit unterschiedlichen Haushaltsstrukturen - nun drei Wohnungen mit insgesamt etwa 210 qm beansprucht. Treten die Kinder selbst in die Expansionsphase und werden Teil eines Dreipersonenhaushalts, so sinkt (als Mitglied eines Dreipersonenhaushalts) die durchschnittlich pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche auf etwa 35 qm. Die von den ursprünglich vier Personen in Anspruch genommene Wohnfläche verdoppelt sich nicht mehr, sondern steigt „nur noch“ auf 180 qm.

### Scheidungen erhöhen den Wohnungsbedarf

Auch Scheidungen bewirken eine Erhöhung des Wohnflächenanspruches, denn jede Trennung eines Paares bedeutet letztlich den Bedarf einer zusätzlichen Wohnung. Scheidungen bedeuten in der Regel eine zusätzliche Zunahme an Kleinhaushalten zu Lasten von größeren Haushalten. Der Umfang der scheidungs- bzw. trennungsbedingten Neugründungen von Haushalten in Stuttgart kann auf etwa 750 bis 1000 zusätzliche Kleinhaushalte pro Jahr geschätzt werden.

*Scheidungen und Trennungen lösen zusätzlichen Wohnungsbedarf aus und erhöhen Wohnflächenkonsum um 30 bis 50 %*

Ein Rechenbeispiel soll die Wirkung dieses Einflußfaktors auf die Wohnflächenversorgung veranschaulichen: Trennt sich ein Zweipersonenhaushalt in zwei Einpersonenhaushalte auf, so bewirkt dies folgende Erhöhung: Anstelle einer Wohnung mit gut 90 qm bewohnt ein getrennt lebendes bzw. geschiedenes Paar als zwei Einpersonenhaushalte zwei Wohnungen mit durchschnittlich jeweils gut 60 qm, also insgesamt 120 qm, vorausgesetzt beide Partner ziehen im Stadtgebiet in jeweils andere, und zwar kleinere Wohnungen. Bei Beibehaltung der ursprünglich gemeinsam bewohnten Wohnung durch einen der beiden Partner erhöht sich der Flächenkonsum - Durchschnittswerte unterstellt - auf 150 qm. Dies bedeutet, daß infolge Scheidung bzw. Trennung bei den gegebenen Voraussetzungen im Schnitt 50 Prozent mehr Wohnfläche benötigt wird als vor der Trennung.

## Zunahme an Seniorenhaushalten verzögert Wiederbelegung unterbelegter Wohnungen

*Von Seniorenhaushalten bewohnte Wohnungen bleiben infolge Verzögerungen bei Haushaltsauflösungen länger unterbelegt*

Die unter anderem mit einer höheren Lebenserwartung verbundene zunehmende Alterung der Bevölkerung, der Rückgang der Mehrgenerationenhaushalte sowie der durch Einführung der Pflegeversicherung und den Ausbau der Mobilen Dienste politisch erwünschte Effekt, daß alte Menschen solange als möglich in der bisherigen Wohnung verbleiben können, führt infolge von zeitlichen Verzögerung von Haushaltsauflösungen zu einer „Seniorisierung“ auch in den Haushaltsstrukturen. Während in früheren Jahrzehnten eine alleinstehende Person, die nicht mehr in der Lage war, einen eigenen Haushalt zu führen, (in der Regel) in den Haushalt der Kinder aufgenommen wurde, sind heute diese Formen der Mehrgenerationenhaushalte insbesondere in Großstädten kaum noch zu beobachten. Da anstelle dieser Lebensformen die Beibehaltung der bisherigen Wohnung mit der Aufrechterhaltung der Haushaltsführung durch ambulante Dienste im Vordergrund der Sozialpolitik steht, das Angebot an altengerechten Wohnungen häufig die Mietzahlungsfähigkeit älterer Haushalte übersteigt, muß von einer zunehmenden zeitlichen Verschiebung von Haushaltsauflösungen ausgegangen werden. Dies bewirkt jedoch, daß die von Seniorenhaushalten bewohnten, häufig großen Wohnungen länger unterbelegt bleiben.

Die Zahl der Seniorenhaushalte hat in den letzten fünf Jahren trotz leichtem Rückgang der Haushalte in Stuttgart insgesamt um 1700 Haushalte bzw. 3 Prozent zugenommen. In welchem Umfang diese Entwicklung auf die allgemein in Stuttgart zu beobachtende Überalterung der Bevölkerung bzw. durch Verzögerungen bei Haushaltsauflösungen zurückzuführen ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

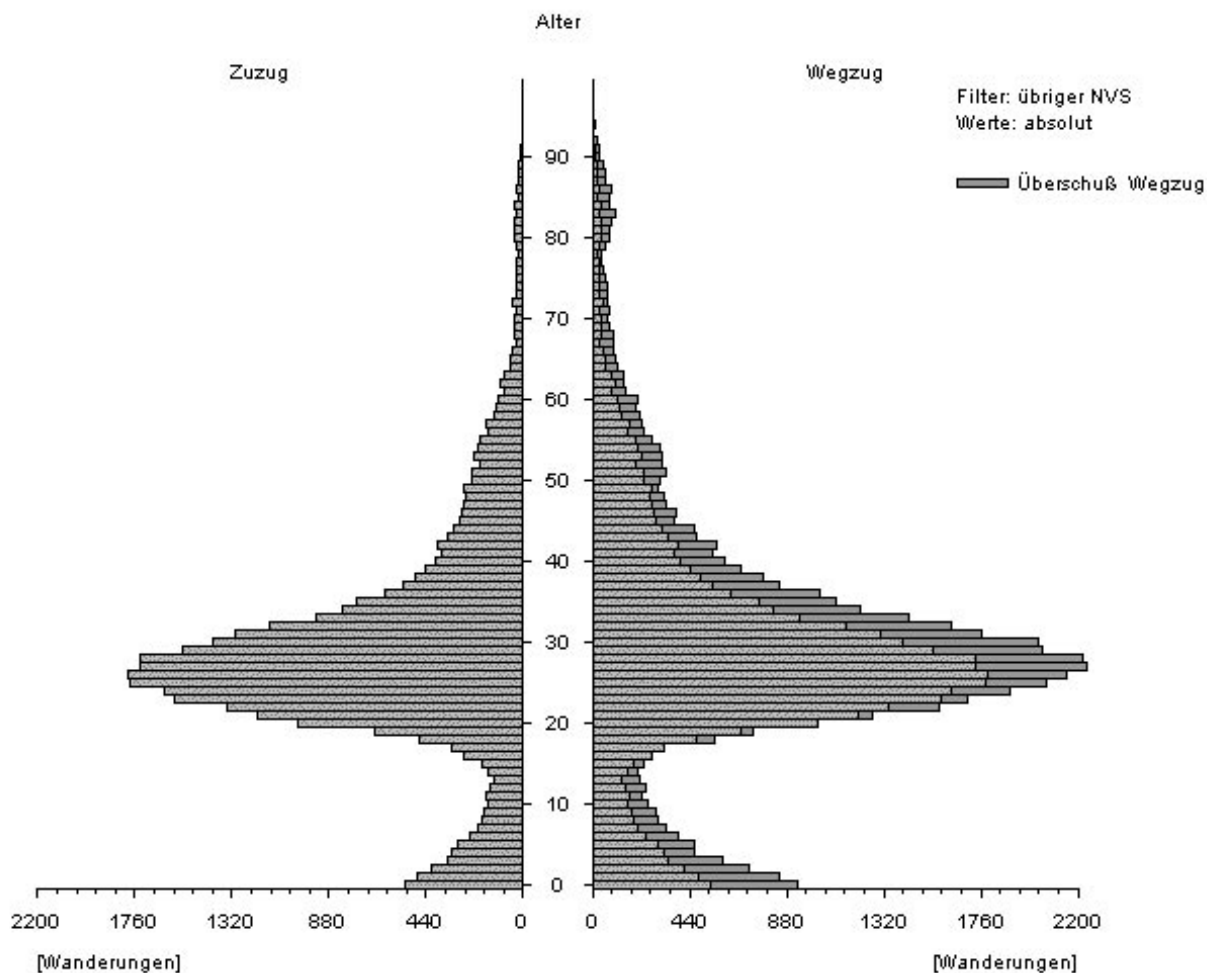
## Wanderungsverhalten verstärkt Singularisierung

*Wanderungen verstärken Singularisierung, da im Saldo größere Haushalte abwandern und kleine Haushalte zuwandern*

Die im Statistischen Amt geführte Wanderungstatistik zeigt, daß die Landeshauptstadt Stuttgart kontinuierlich Einwohner an das Umland verliert und - von wenigen Jahren abgesehen - dieser Abwanderungsverlust nicht durch Wanderungsgewinne aus anderen Gebieten der Bundesrepublik oder aus dem Ausland ausgeglichen werden können. Dieser Einwohnerverlust an das Umland kann als wohnungsbedingte Abwanderung betrachtet werden und ist weitgehend unabhängig von Arbeitsplatzangebot bzw. konjunkturell bedingten Abwanderungsursachen. Die negative Wanderungsbilanz ist verbunden mit einer deutlichen strukturellen Komponente, da die aus Stuttgart in das Umland Abwandernden sich überproportional aus Familien mit Kindern, also Haushalten, die sich in der Expansionsphase befinden, zusammensetzen, während die Zuwanderungen nach Stuttgart aufgrund des hohen Angebotes an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen tendenziell ausbildungs- und berufsorientierte Wanderungen darstellen und von Haushalten ausgelöst werden, die sich in der Haushaltsgründungsphase befinden. Neben dem absoluten Verlust an Einwohnern findet über die Wanderungen damit - aus Sicht der Kernstadt - zusätzlich ein kontinuierlicher Austausch von kleinen Haushalten zu Lasten von größeren Haushalten statt, der die ohnehin zu beobachtende Singularisierung der städtischen Gesellschaft weiter forciert.

Sichtbar wird dieser Austauschprozess in der Grafik über die Wanderungen zwischen Stuttgart und den Gemeinden der ehemaligen Nachbarschaftsverbänden nach dem Alter der Weg- bzw. Zuziehenden (Zeitraum 01.01.1993 bis 31.12.1997): Hohe Wanderungsverluste sind bei Kindern bis ca. 10 Jahren, sowie bei Personen im Alter zwischen 27 und 35, also junge Familien, während ein ausgeglichenes Wanderungssaldo nur in der Altersklasse der 16 - 23jährigen also den in Ausbildung befindlichen Personen, festzustellen ist.

### Wanderungen zwischen Stuttgart und den übrigen Gemeinden des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes nach Alter und Bewegungsrichtung (Raumbezug: Stuttgart; Zeitbezug: 01.01.1993 bis 31.12.1997)



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Abbildung 9

Trend zu „berufsbezogener Zweitwohnung“

Eine zusätzliche Verstärkung der Singularisierung ergibt sich unter Umständen aus einer Entwicklung, die mit „berufsbezogener Zweitwohnung“ umschrieben werden kann. Die in der Wirtschaft zu beobachtenden Konzentrations-, Verlagerungs- und Rationalisierungsprozesse bewirken, daß nicht jeder Erwerbstätige seinen Arbeitsplatz in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort hat. Arbeitsplatzverlagerungen und Arbeitsplatzknappheit erfordern vielmehr eine zunehmende Mobilitätsbereitschaft der erwerbstätigen Bevölkerung. Dies führt nicht nur zu einer Zunahme an Tagespendlern, sondern auch an Wochenendpendlern. Wohnungsmarktpolitisch bedeutet aber ein Wochenendpendler die Begründung eines Zweitwohnsitzes am Arbeitsort, während der bisherige Wohnstandort (der Familie) als Hauptwohnsitz erhalten bleibt. Der Vergleich des Bestandes an Personen, die im Jahr 1970 bzw. 1997 in Stuttgart mit Nebenwohnung gemeldet waren, zeigt, daß deren Anzahl sich in Stuttgart von 19 000 auf inzwischen 42 000 Personen erhöht hat. In welchem Umfang die Begründung eines Zweitwohnsitzes allerdings den Wohnungsbedarf - dauerhaft - erhöht (hat), kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

## Zuzugsgewinne Ende der 80er Jahre bis Anfang der 90er Jahr haben nur kurzfristig Wohnungsbedarf erhöht

*Rückwanderungen von Bürgerkriegsflüchtlingen führt zur Abnahme größerer Haushalte*

Der wanderungsbedingte Einwohnerverlust war lediglich von Ende der 80er bis Anfang der 90er Jahre von jährlichen Wanderungsgewinnen unterbrochen, als zum einen mit dem Zusammenbruch des Ostblocks und der Vereinigung Deutschlands, zum anderen aber auch infolge des Bürgerkrieges in Jugoslawien eine Zuzugswelle insbesondere in die süddeutschen Ballungszentren und damit auch nach Stuttgart ausgelöst wurde. Diese Zuzugswelle hat in diesem Zeitraum zu einer - gesamtstädtisch gesehen - Stagnation in der ansonsten über Jahrzehnte hinweg fast kontinuierlich ansteigenden Verbesserung des Wohnungsversorgungsniveaus beigetragen bzw. zu einer temporären Anspannung des Wohnungsmarktes geführt. Durch erhebliche Zusatzanstrengungen der kommunalen Wohnungspolitik konnte dieser Wohnungsbedarf aber bereits gedeckt werden. Möglicherweise wird die freiwillige Rückkehr bzw. angeordnete Rückführung der Bürgerkriegsflüchtlinge zu einer erheblichen Abnahme der Einwohnerzahlen und auch - soweit dieser Personenkreis eigene Haushalte gebildet hat und nicht in bestehenden Haushalten ehemals jugoslawischer Familien integriert wurde - zu einer Abnahme an Haushalten und damit zu einer Abnahme des rechnerischen Wohnungsbedarfes führen.

Möglicherweise - auch hier sind weitere Untersuchungen erforderlich - wird dieser Effekt aber kompensiert durch die zunehmende Anpassung der dritten Ausländergeneration an das deutsche Haushaltsbildungsverhalten und Wohnverhalten. Da ausländische Haushalte in der Regel aus deutlich größeren Haushaltsverbänden bestehen, kann in den nächsten Jahren durchaus ein überdurchschnittlich hohes „Teilungspotential“ marktrelevant werden.

## Eigentum verbessert Wohnversorgung

*Wohnflächenkonsum steigt bei Eigentumsbildung*

Die Förderung des Wohneigentums besitzt in der Bundesrepublik einen hohen Stellenwert. Speziell in Stuttgart wird die Eigentumsbildung zielgruppenorientiert durch zusätzliche Fördermaßnahmen unterstützt, damit einkommensniedrigere Bevölkerungsschichten bzw. jüngere Familien trotz hoher Baulandpreise und Herstellungskosten Eigentum in der Kernstadt bilden können. Neben diesen gezielten kommunalen bzw. öffentlichen Maßnahmen zur Eigentumsförderung wird insbesondere durch Wohnbaugesellschaften die Eigentumsbildung in Stuttgart durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorangetrieben. Mit der Eigentumsbildung wird nicht nur die Eigentumsquote erhöht, sondern es verbessert sich in der Regel auch für die betroffenen Haushalte die Wohnversorgung. So liegt der Flächenkonsum von Eigentümerhaushalten, je nach Haushaltsgröße bzw. Haushaltstyp, um 10 bis 20 Prozent über dem Versorgungsniveau vergleichbarer Hauptmieterhaushalte.

In manchen Wohngebieten Stuttgarts mit hohem Eigentümeranteil ist die Wohnversorgung so deutlich höher, daß der Unterschied nicht aus einer besonders starken „Unterbelegung“ großer Wohnungen erklärt werden kann. Hier ist zu vermuten, daß der bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 bereits erkennbare Trend, daß die in vom Eigentümer bewohnten Zwei- und Dreifamilienhäusern liegenden Vermietwohnungen nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sondern zur Wohnung der Eigentümerwohnung hinzugeschlagen wurden, weiter wirksam ist. Welchen Umfang diese wohlstandsbedingte Zusammenlegung vorhandener Wohnungen hat, kann zur Zeit nicht beantwortet werden.

## Zusammenfassung und Schlußfolgerungen

*Hoher Einwohnerverlust trotz Wohnungsneubau*

Angesichts der Tatsache, daß seit 1970 die Landeshauptstadt Stuttgart knapp 75 000 Einwohner verloren hat, gleichzeitig aber der Wohnungsbestand um etwa 65 000 Wohnungen erhöht wurde, stellt sich die Frage nach den Ursachen dieser zunächst widersprüchlich erscheinenden Entwicklung.

*Immer weniger Einwohner wohnen in immer mehr Haushalten*

Die Frage, warum die Einwohnerzahlen sinken obwohl gleichzeitig der Wohnungsbestand kräftig erhöht wurde, kann nur beantwortet werden, wenn als Nachfrager nach Wohnungen nicht die Einwohner, sondern die Haushalte betrachtet werden. Analysiert man aber die Entwicklung und Struktur der Haushalte, so ist festzustellen, daß sich die Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahrzehnten in starkem Maße vermehrt, gleichzeitig aber auch ihre Struktur erheblich verkleinert hat. Während im Zeitraum 1970 bis 1997 die Zahl der größeren Haushaltsverbände mit drei und mehr Personen um ca. 20 000 abgenommen hat und die Zahl der Zweipersonenhaushalte weitgehend konstant geblieben ist, hat sich im gleichen Zeitraum die Zahl der Single-Haushalte um knapp 45 000 Haushalte erhöht. Inzwischen gehört in Stuttgart bereits fast jeder zweite Haushalt zum Typ der Single-Haushalte. Der Zuwachs an Haushalten insgesamt in Stuttgart um über 25 000 Haushalte ist also auf die Zunahme von Single-Haushalten bei gleichzeitiger Abnahme von größeren Haushalten zurückzuführen. Diese Entwicklung läßt sich in dem Satz ausdrücken: „Immer weniger Einwohner wohnen in immer mehr Haushalten“. In noch prägnanterer Form wird diese Entwicklung als „Singularisierung der Gesellschaft“ bezeichnet. In den Kernstädten der Ballungsräume und damit auch in Stuttgart konzentrieren sich solche kommunalpolitisch nicht oder kaum beeinflussbare gesellschaftliche Entwicklungen.

244

*Vorhandener Wohnungsbestand entleert sich, weil Haushalte kleiner werden*

Die durch Singularisierung geprägte Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte ist unmittelbar wohnungsmarktrelevant, denn sie bewirkt, daß im vorhandenen Wohnungsbestand immer weniger Personen wohnen. Es findet eine „Entleerung“ im Wohnungsbestand statt, aber nicht, weil Wohnungen leer stehen - der Wohnungsleerstand entspricht der normalen Fluktuationsreserve -, sondern weil die vorhandenen Wohnungen von immer weniger Personen bzw. Haushaltsmitgliedern bewohnt werden. Damit sind jedoch Infrastruktureinrichtungen, die für höhere Wohndichten geplant und ausgerichtet sind, in ihrer Auslastung und damit in ihrem Bestand nachhaltig gefährdet.

Durch die „Entleerung“ erhöht sich - weitgehend kontinuierlich - der Wohnflächenkonsum. Zwischen 1970 und 1997 ist in Stuttgart dieser Wohnflächenkonsum um 50 Prozent auf mittlerweile 37,4 qm pro Einwohner angestiegen. Diese mit dem Entleerungseffekt verbundene Erhöhung des Wohnflächenanspruches ist in den vergangenen Jahren höher gewesen als durch Neubautätigkeit geschaffen werden konnte. Hätte man die Einwohnerzahl von Stuttgart des Jahres 1970 tatsächlich halten wollen bei gleichzeitiger die Erhöhung des Wohnflächenanspruches, so hätte die Wohnbautätigkeit um ein Drittel höher sein müssen als sie tatsächlich war. Der Einwohnerverlust ist also eine als Folge der Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitiger Vergrößerung des Wohnflächenanspruches anzusehen.

*Wanderungen verstärken Singularisierung der städtischen Gesellschaft*

Der Einwohnerverlust wird in der kommunalpolitischen Diskussion häufig als „Stadtflucht“ bezeichnet und damit auf eine wohnungsbedingte Abwanderung von Einwohnern bzw. Haushalten reduziert. Abgesehen von der Tatsache, daß im Zeitraum 1970 bis 1997 das negative Wanderungssaldo Stuttgarts „nur“ zu etwa 70 Prozent, das Geburtendefizit aber zu etwa 30 Prozent zu dem Einwohnerverlust beigetragen hat, wird dieser Erklärungsansatz der Komplexität des Wohnungsmarktgeschehens nicht gerecht. Nach den derzeitigen Erkenntnissen und Thesen ist davon auszugehen, daß die Wanderungsbewegungen mit einem Austauschprozess verbunden sind: Größere Haushalte wandern in überproportionalem Umfang ab, während die gleiche Anzahl an kleineren Haushalten zuwandert. Der wanderungsbedingte Austausch von Haushalten bewirkt einen Einwohnerverlust aber keinen Verlust an Haushalten und verstärkt die ohnehin feststellbare Singularisierung der städtischen Gesellschaft.

*Durch gewollten oder ungewollten Verzicht auf Kinder wird der normale Haushaltszyklus nicht mehr durchlaufen*

*Geburtenstarke Jahrgänge drängten als Haushaltsgründer auf den Wohnungsmarkt*

Neben den durch Wanderungen über die Stadtgrenze verursachten räumlichen Austauschprozessen findet ein kontinuierlicher Wandel der Haushalte in der Stadt selbst statt. Die Ursachen dieser Austauschprozesse sind vielfältig, bewirken aber im Ergebnis eine zunehmende Singularisierung der städtischen Gesellschaft. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Ablauf des Haushaltszyklus. Dieser Haushaltszyklus wird bestimmt durch die Haushaltsphasen der „Haushaltsgründung“, „Haushaltsexpansion“, „Haushaltskonsolidierung“, „Haushaltsschrumpfung“ und „Haushaltsauflösung“. Dieser normale Haushaltszyklus wird aber durch Verzicht auf Kinder von einer zunehmenden Zahl an Haushalten nicht mehr „durchlaufen“. Nach der Gründung (eines Ein- oder Zweipersonenhaushalts nach Auszug aus der elterlichen Wohnung) verharren diese Haushalte im Haushaltstyp des Ein- oder Zweipersonenhaushaltes bis zur Haushaltsauflösung. Eine im normalen Haushaltszyklus mit Geburt eines oder mehrerer Kinder verbundene Verkleinerung des Wohnflächenanspruches pro Haushaltsmitglied findet in diesen Haushalten nicht statt, statt dessen können durch höhere Mietzahlungsfähigkeit und Mobilitätsfähigkeit diese Haushalte ihren Wohnflächenanspruch leichter erhöhen als Familienhaushalte.

Diese Entwicklung war in den vergangenen Jahren besonders marktwirksam, da zum einen die geburtenstarke Jahrgänge der 60er Jahr auf den Wohnungsmarkt als Nachfrager auftraten und nach der Haushaltsgründungsphase aber nicht im erwarteten Umfang in die Haushaltsexpansionsphase traten, also dem Haushaltsgründerberg (zumindest bislang) kein Haushaltsexpansionsberg folgte. Die Zahl der Haushalte in der Expansionsphase scheint sogar rückläufig, während hohe Zunahmen bei den Single- und Paarhaushalten ohne minderjährige Kinder festzustellen sind.



Bild: Auf dem ehemaligen Kasernengelände auf dem Burgholzhof entstehen derzeit rund 700 Wohnungen. Im Juli 1998 hat der Einzug der ersten Bewohner begonnen. (Bild: LEG)

Der mit der Gründung eines eigenen Haushalts verbundene Auszug aus dem elterlichen Haushalt wirkt in doppelter Weise auf die Verkleinerung von Haushalten und damit auf die Erhöhung des Wohnflächenkonsums: Trotz Auszug des(r) Kind(er) behalten die Elterngeneration die bisherige Wohnung bei. Damit stehen einem verkleinerten Elternhaushalt nach Auszug von beispielsweise 2 Kindern die doppelte Wohnfläche zur Verfügung. Verkleinerung der Haushalte ist also nicht nur ein Prozess, der sich auf die jüngeren Haushalte bezieht, sondern auch bei der Elterngeneration zu beobachten ist und ausschließlich demographisch bedingt ist.

Die Entwicklung auf der Nachfrageseite verläuft nicht kontinuierlich, sondern ist in starkem Maß von der demographischen Zusammensetzung der Ausgangsbevölkerung aber auch vom Haushaltsbildungsverhalten und Wanderungsverhalten ab. Solche „lebensstilbezogenen“ Veränderungen bewirken, daß die Entwicklungen auf der Nachfrageseite nur schwer abschätzbar sind. Die Entwicklung der Haushalte resultiert nicht aus einem Gleichgewichtszustand, bei dem die Gründung eines Haushalts mit der Auflösung eines anderen Haushalts verbunden ist.

*Haushaltsbildungsverhalten nur schwer vorhersehbar*

Die bisherige Entwicklung, derzufolge die Zahl der Haushalte trotz Einwohnerverlust weitgehend kontinuierlich gestiegen ist, muß sich keinesfalls kontinuierlich fortsetzen. Die jüngste Entwicklung der Zahl der Haushalte weist auf einen Rückgang hin. Unklar in ihrer mittelfristigen Marktwirksamkeit ist allerdings zum Beispiel das Haushaltsbildungsverhalten ausländischer Haushalte. Dabei ist die Frage zu stellen, ob die dritte Ausländergeneration in ihrem Haushaltsbildungs- und Wohnverhalten sich dem Haushaltsbildungs- und Wohnverhalten deutscher Haushalte anpaßt und damit eine Erhöhung der Nachfrage nach Wohnungen bzw. Wohnfläche pro Person bewirkt. Unklar bleibt auch die Auswirkung der Pflegeversicherung. Möglicherweise gewinnt diese aus sozialpolitischer Notwendigkeit getroffene Entscheidung erhebliche Wohnungsmarktrelevanz, wenn - zur Entlastung der kostenintensiven Heimunterbringung von pflegebedürftigen Personen - der erwünschte Effekt der Pflege dieser Personen in der bisherigen Wohnung Haushaltsauflösungen verzögert.

*Neues Haushaltegenerierungsverfahren ermöglicht bessere Beobachtung des Wohnungsmarktes*

Mit Hilfe der seit kurzem möglichen Generierung von Haushalten aus dem Einwohnerwesen ist eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, die Verhaltensänderungen auf der Nachfrageseite besser beobachten und quantifizieren und damit Faden für Faden den gordischen Knoten „Wohnungsmarkt“ weiter entwirren zu können. Über die Ergebnisse wird zu gegebener Zeit berichtet werden.

## **Veröffentlichungen zu den Themen**

Manfred Arnold:

**Wohnungsbedarfsprognose für Stuttgart bis zum Jahr 2005,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Beiträge aus Statistik und Stadtforschung,  
Heft Nr. 11/1995

Utz Lindemann:

**Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 1997,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 1/1998, S. 5

**Einwohnerbestand und Einwohnerbewegung in Stuttgart am 31.12.1996,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 5/1998, S. 115

Thomas Schwarz:

**Erfahrungsaustausch der Wahlämter in Stuttgart,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 2/1998, S. 40

Statistik und Informationsmanagement,

**Statistisches Jahrbuch 1998** (25,00 DM)

**CD-ROM Statistisches Jahrbuch 1998** (50,00 DM)