

Inge Heilweck-Backes, Matthias Strauß

Zielgruppen des Wohnungsmarktes Stuttgart 2006 und ihre Entwicklung seit 1992

*Zielgruppen des Wohnungsmarktes:
Haushaltstypen nach Lebensformen
und Lebensphasen*

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

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

218

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

Lebensphasen von Familien

- Gründungsphase →
- Expansionsphase →
- Konsolidierungsphase →
- Schrumpfungsphase →

Quelle: Einwohnerstatistik 2006

Einpersonenhaushalte sind die größte Haushaltsgruppe

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

Haushaltstypen nach Lebensformen

Einpersonenhaushalte sind im inneren Stadtgebiet konzentriert

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

Kinderlose Paare leben in den äußeren Stadtbezirken

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

Alleinstehende Senioren sind häufiger in den Halbhöhenlagen anzutreffen

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

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

Familien mit Kindern leben mehrheitlich im nördlichen Stadtgebiet

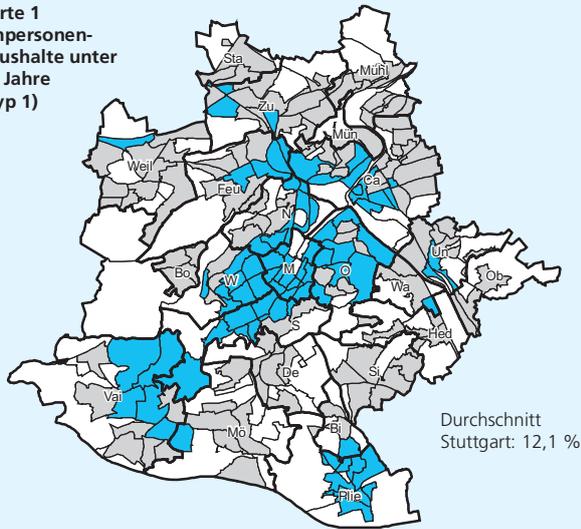
- Paarfamilien mit Kindern unter 18 Jahren (Typ 7 und 8: Karte 7) leben mit Ausnahme einiger Hanglagenviertel im Nordwesten und Osten der inneren Stadt überwiegend in den äußeren Stadtbezirken. Vor allem im nördlichen Stadtgebiet wurde in den letzten 15 Jahren für dieses Marktsegment expansiv Wohnungen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

Alleinerziehende wohnen überwiegend in den Familienwohngebieten

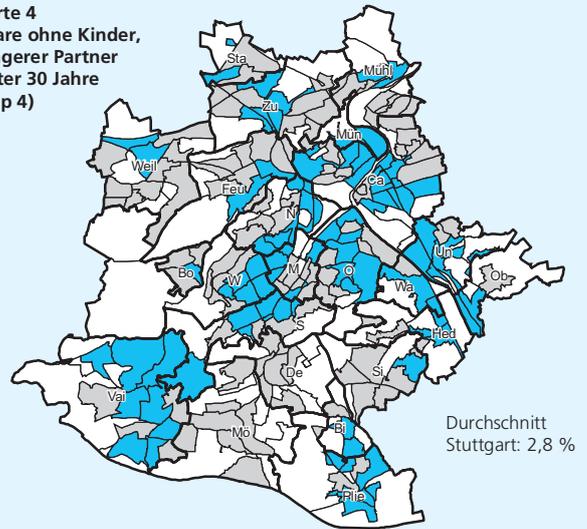
- Alleinerziehende Familien (Typ 10: Karte 8) wohnen da, wo auch Paarfamilien mit minderjährigen Kindern leben, aber etwas weniger häufig in den südlichen Stadtbezirken. Auch sie meiden mit Ausnahme einiger Wohngebiete in Stuttgart-Ost die Innenstadtlagen. Ihr prozentualer Anteil an den wenigen in den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

Kartenblatt 1: Haushaltstypen nach Lebensformen in Stuttgart 2006

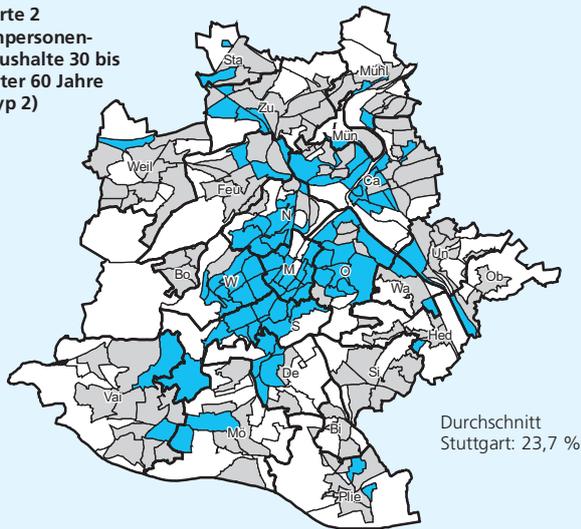
Karte 1
Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre (Typ 1)



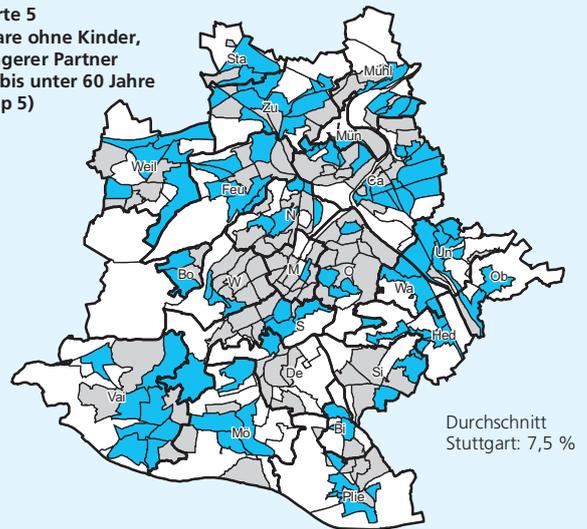
Karte 4
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner unter 30 Jahre (Typ 4)



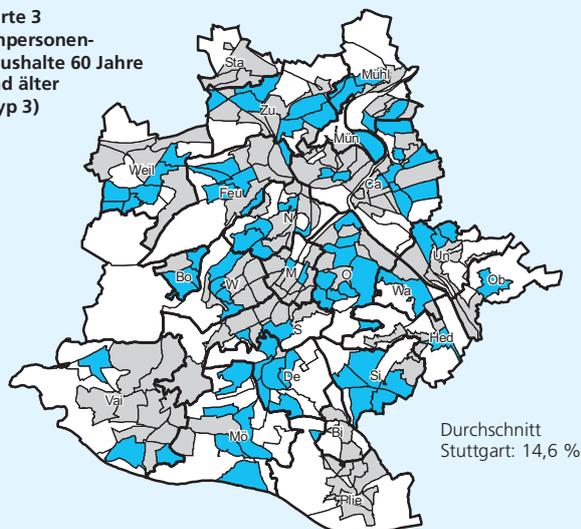
Karte 2
Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre (Typ 2)



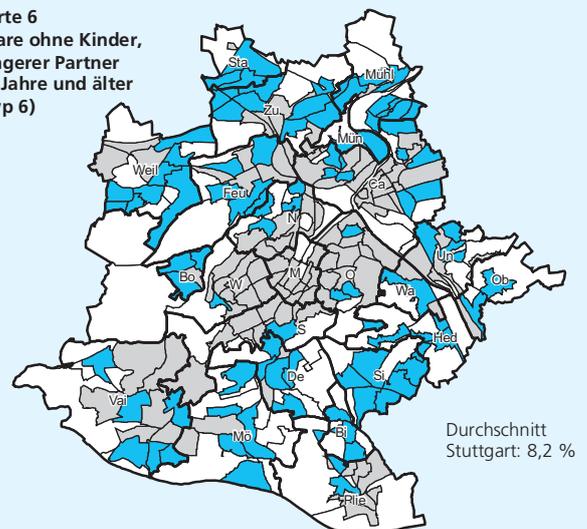
Karte 5
Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre (Typ 5)



Karte 3
Einpersonenhaushalte 60 Jahre und älter (Typ 3)



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



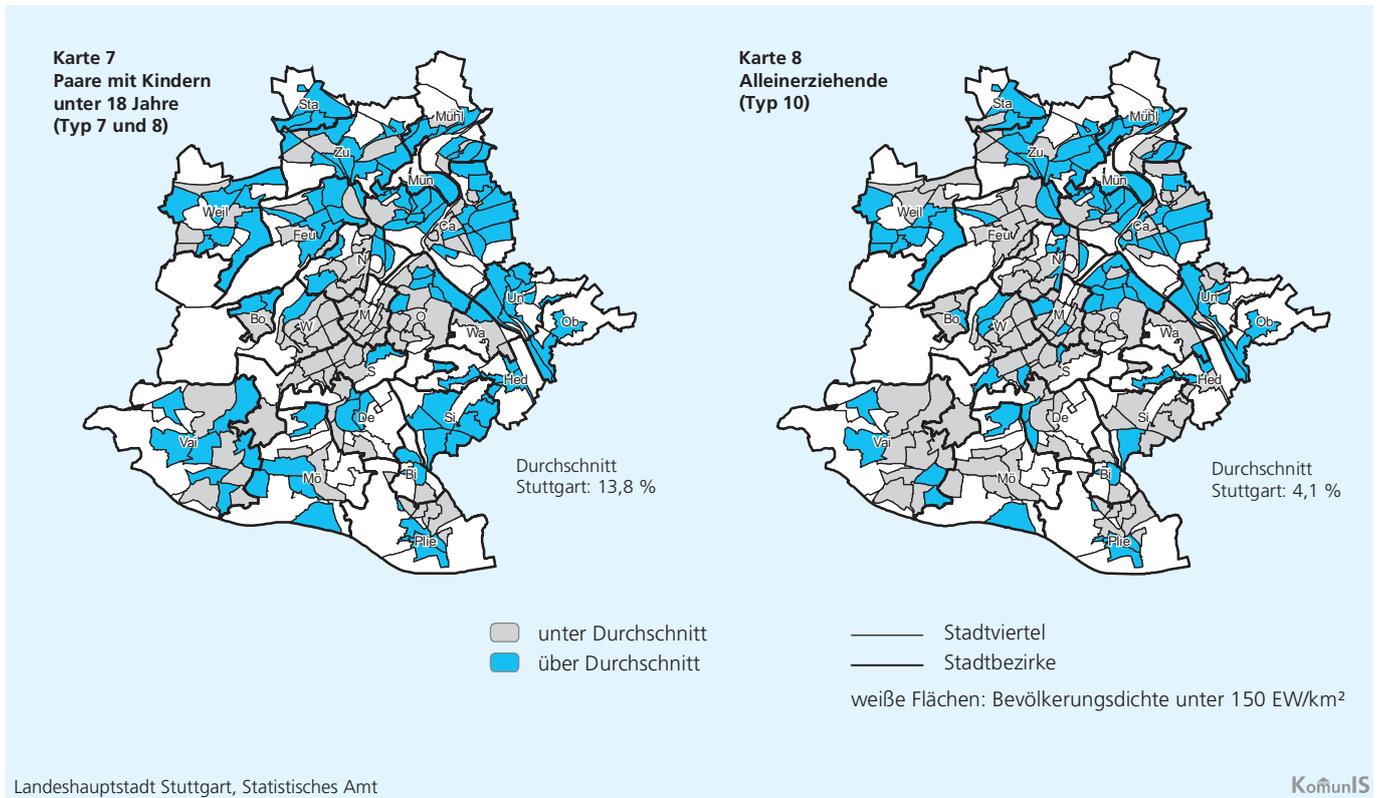
220

unter Durchschnitt
 über Durchschnitt

Stadtviertel
 Stadtbezirke

weiße Flächen: Bevölkerungsdichte unter 150 EW/km²

noch Kartenblatt 1: Haushaltstypen nach Lebensformen in Stuttgart 2006



Deutsche und nichtdeutsche Einpersonenhaushalte haben ähnliche Wohnortpräferenzen

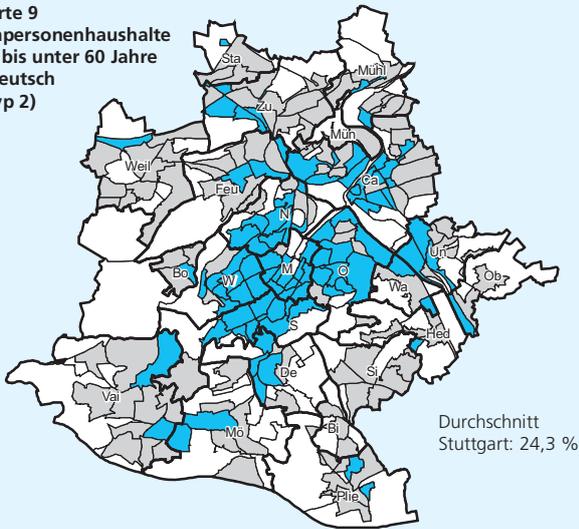
- Deutsche und nichtdeutsche Einpersonenhaushalte sowie kinderlose Paare scheinen ähnliche Wohnortpräferenzen zu haben. Die Karten 9 bis 12 dokumentieren die hohe nationale Vielfalt unter den jungen wie auch den älteren Haushalten in den Wohngebieten. Dennoch fallen auf den zweiten Blick einige Stadtviertel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

Im Stuttgarter Süden wohnen deutlich weniger nichtdeutsche Familien

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

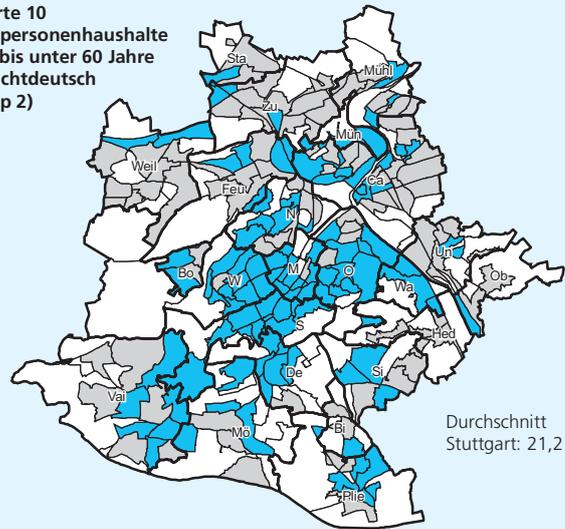
Kartenblatt 2: Haushaltstypen nach Lebensformen und Nationalität in Stuttgart 2006

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



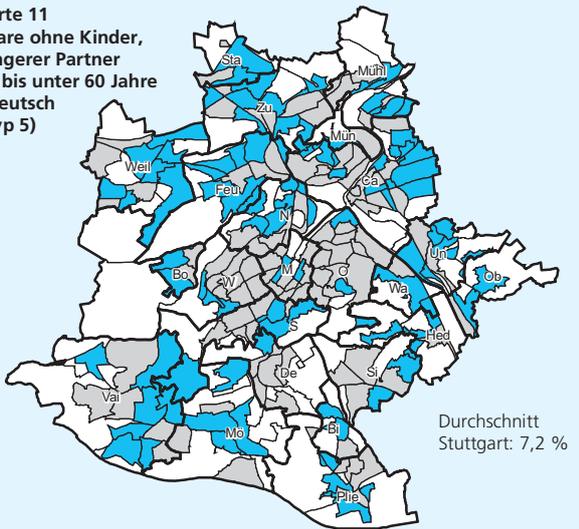
Durchschnitt
Stuttgart: 24,3 %

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



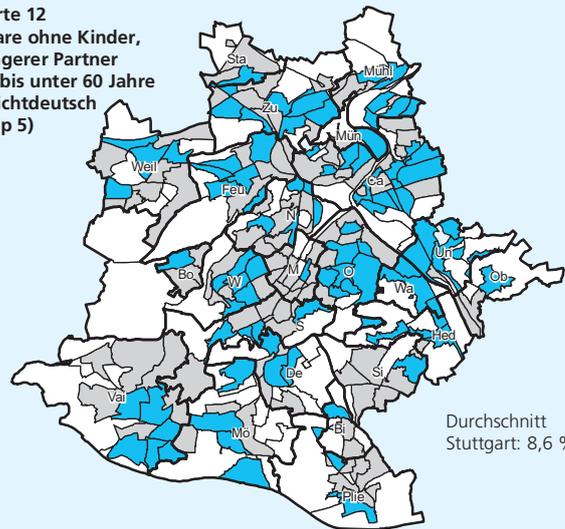
Durchschnitt
Stuttgart: 21,2 %

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



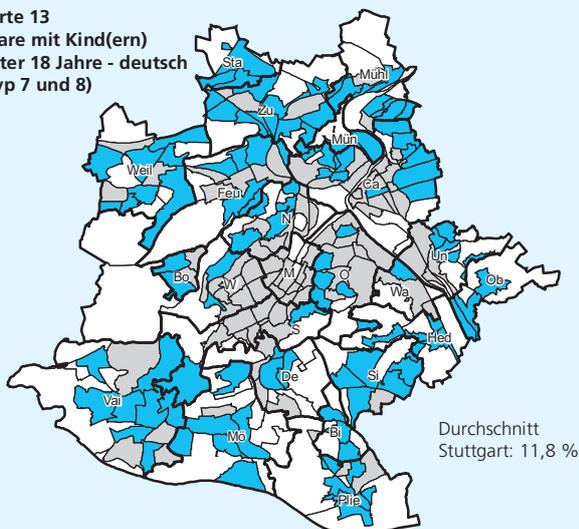
Durchschnitt
Stuttgart: 7,2 %

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



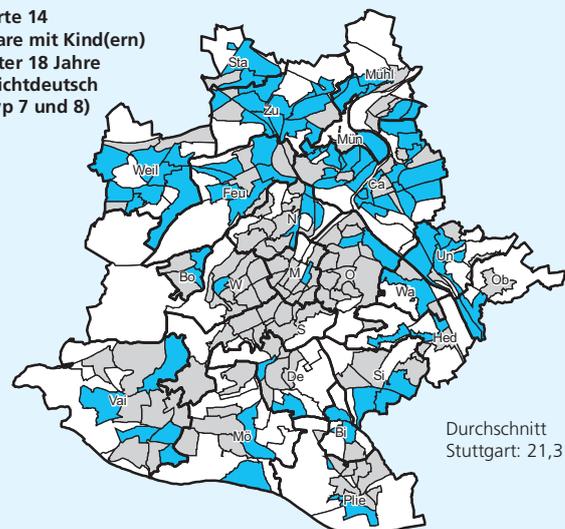
Durchschnitt
Stuttgart: 8,6 %

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



Durchschnitt
Stuttgart: 11,8 %

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



Durchschnitt
Stuttgart: 21,3 %

— unter Durchschnitt
— über Durchschnitt

— Stadtviertel
— Stadtbezirke

weiße Flächen: Bevölkerungsdichte unter 150 EW/km²

Haushaltstypen nach Lebensphasen von Familien

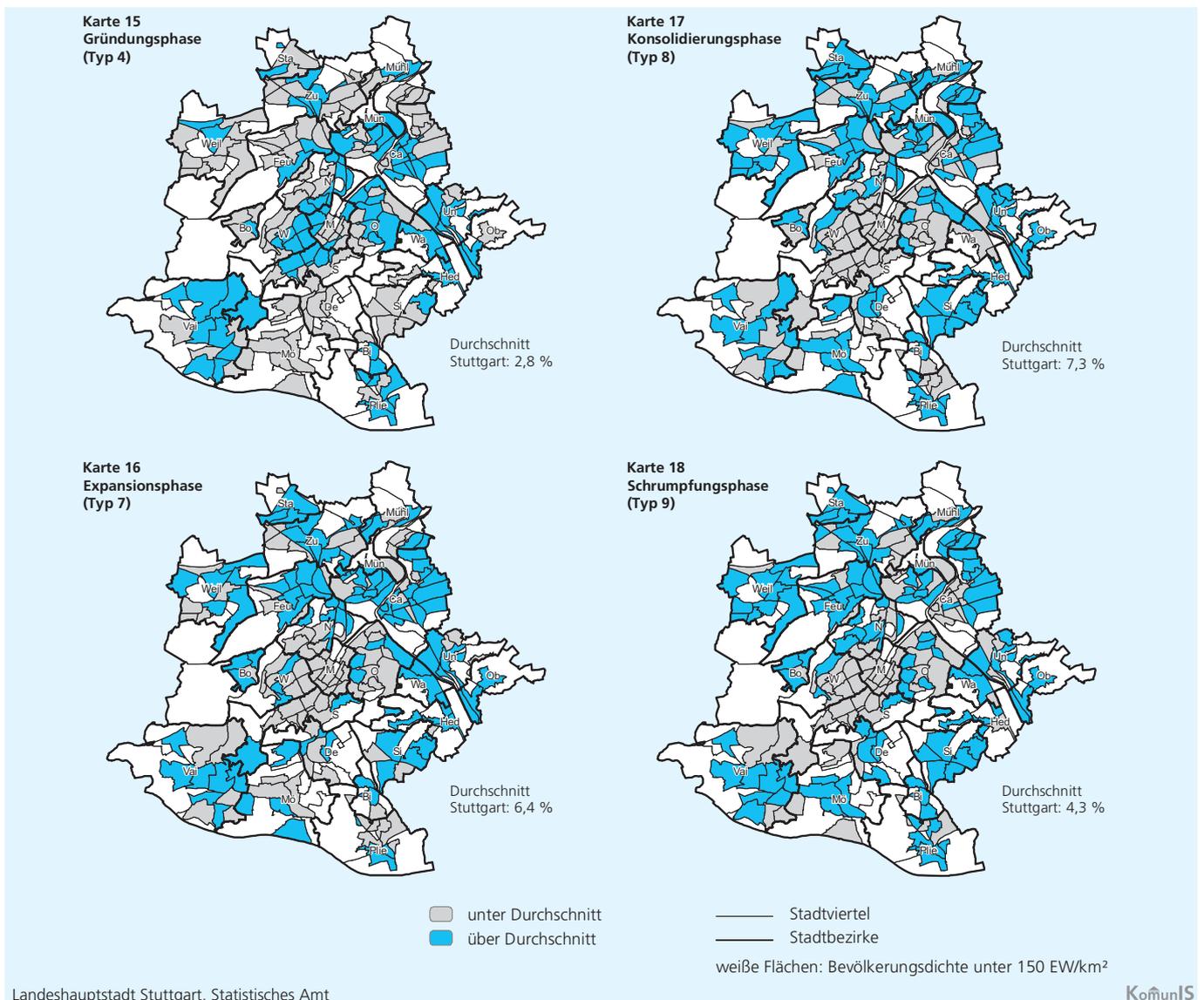
Die im Kartenblatt 3 dargestellten Typen 4, 7, 8, 9 stellen die Entwicklungsphasen von Familien im Jahr 2006 dar.

Markante räumliche Abgrenzung der Gründerhaushalte gegenüber Haushaltstypen in späteren Lebensphasen

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

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

Kartenblatt 3: Haushaltstypen nach Lebensphasen von Familien in Stuttgart 2006



Veränderung der Haushaltstypen in Stuttgart 1992/2006

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

Starke Zunahme der Einpersonenhaushalte seit 1992

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

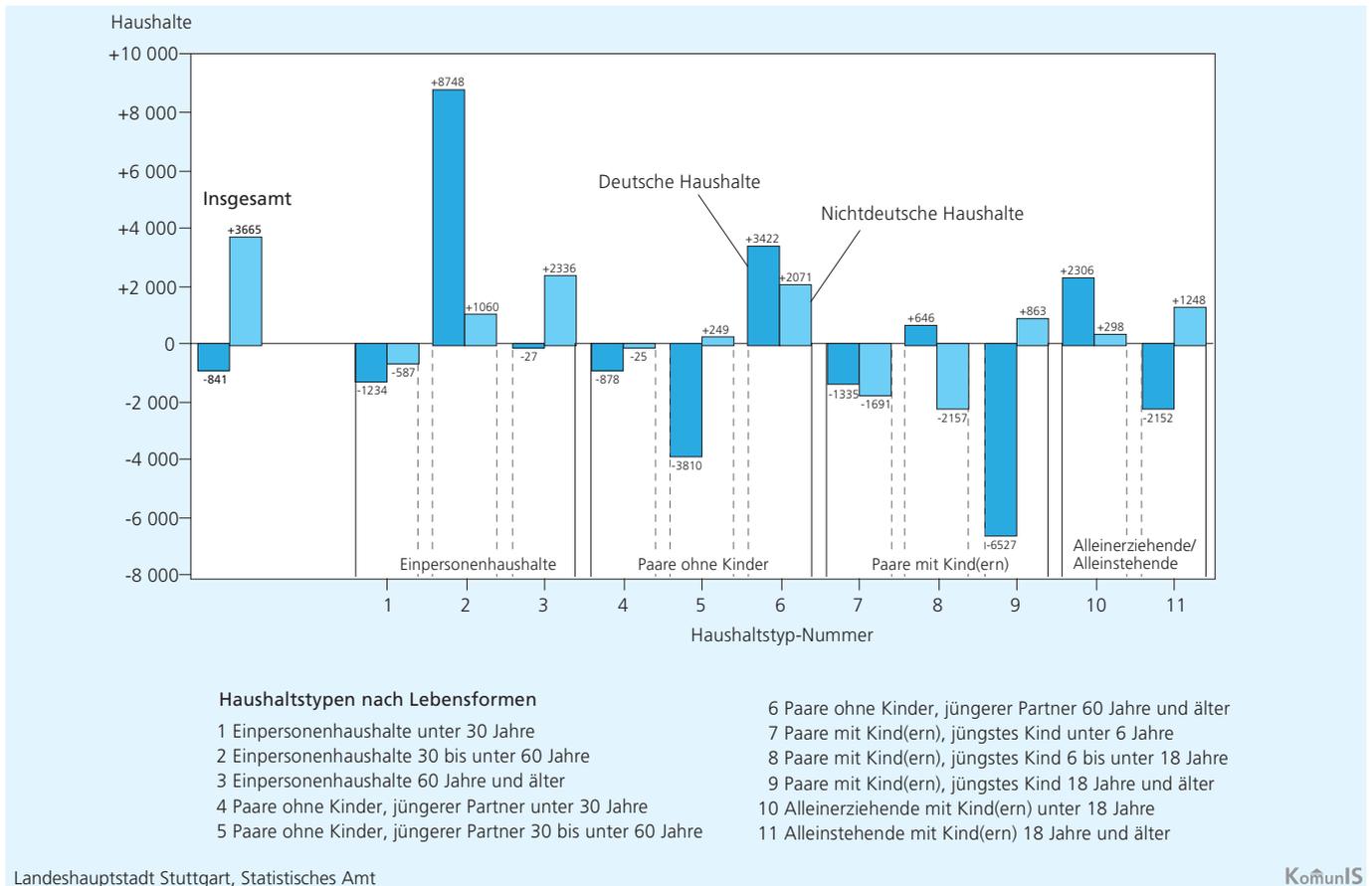
Nichtdeutsche Familien schrumpfen stärker als deutsche Familien

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

Trend zum Singlehaushalt auch in den mittleren Altersgruppen

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

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



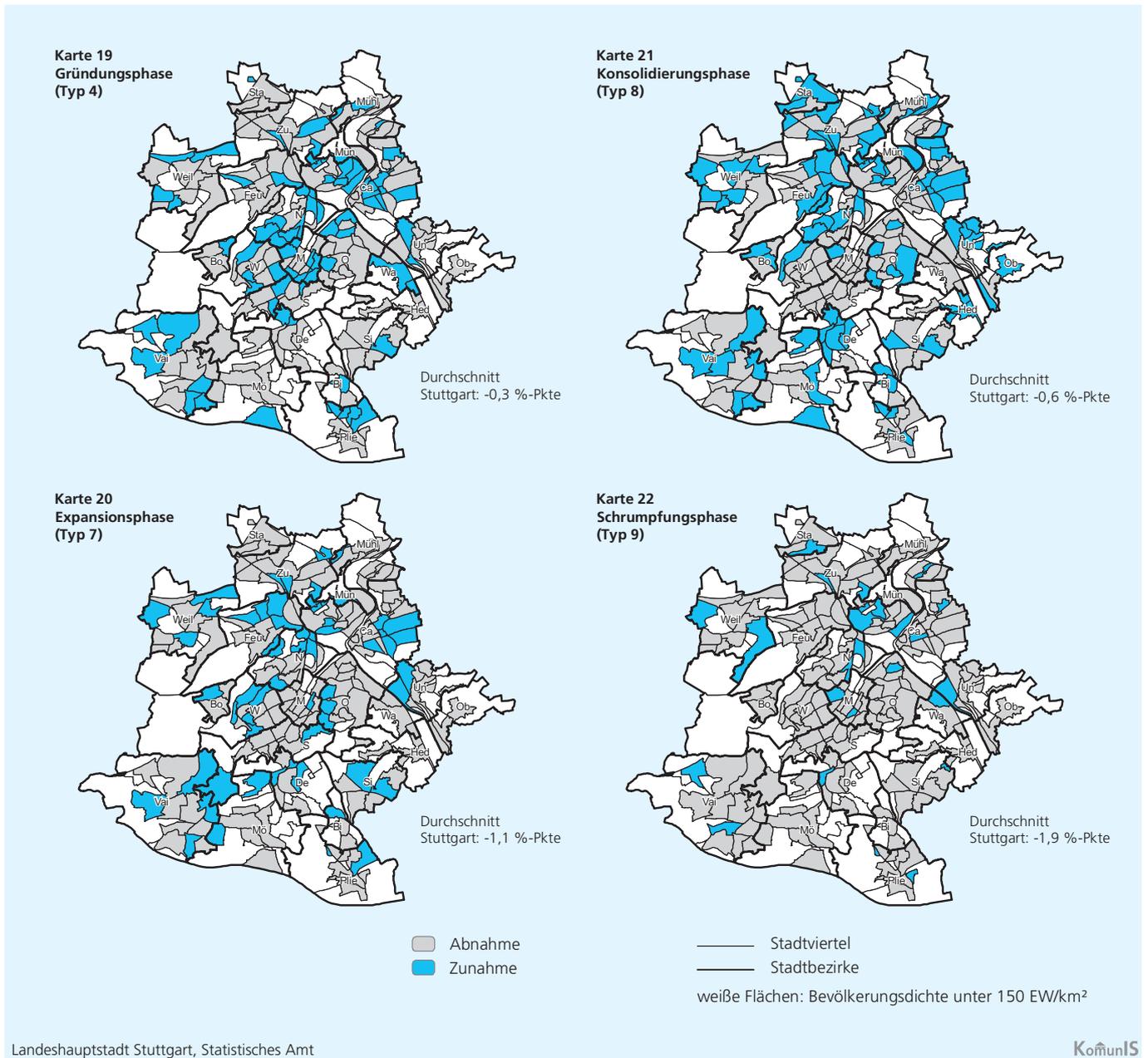
Expandierende und schrumpfende Haushalte am stärksten rückläufig

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

Zunahmen an Familienhaushalten in Stadtvierteln mit starker Bautätigkeit ...

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

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



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

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

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

