

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

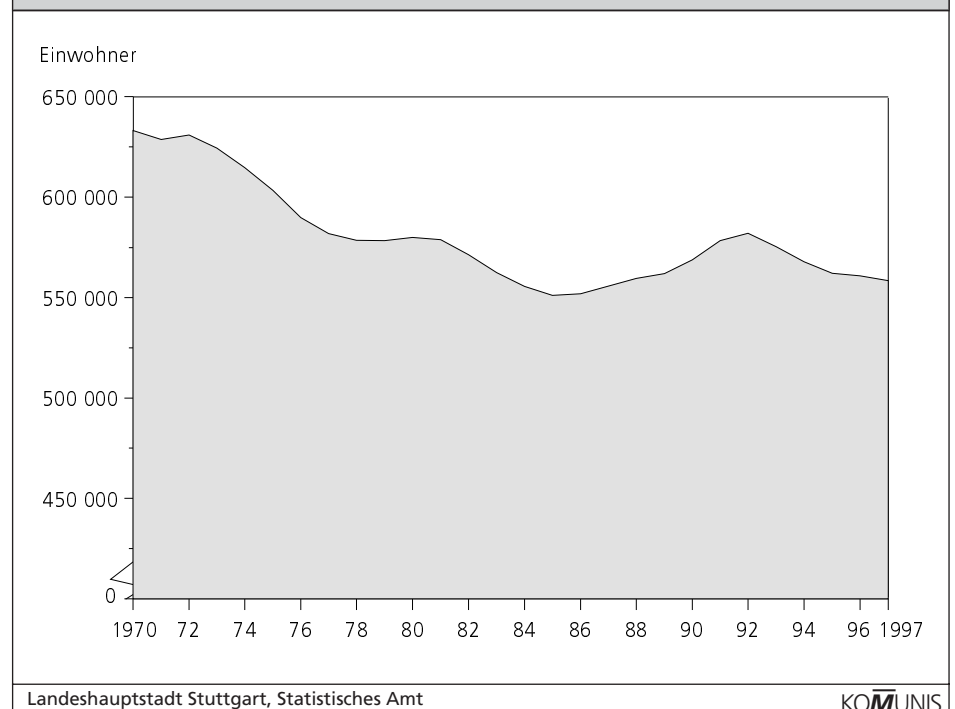


Abbildung 1

KOMUNIS

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.

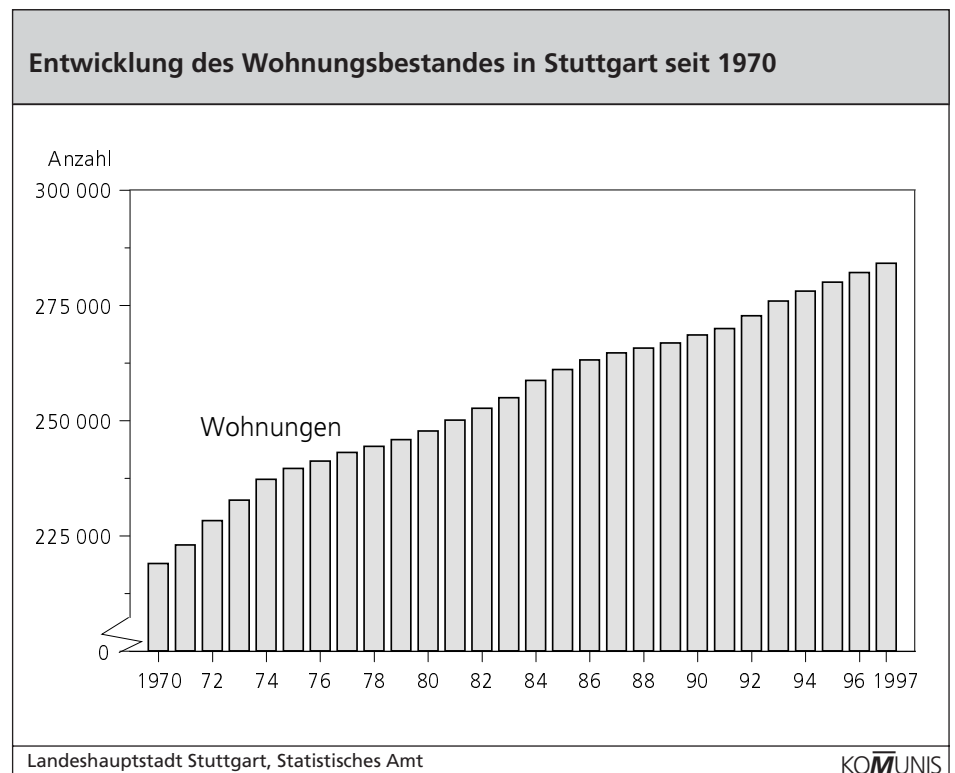


Abbildung 2

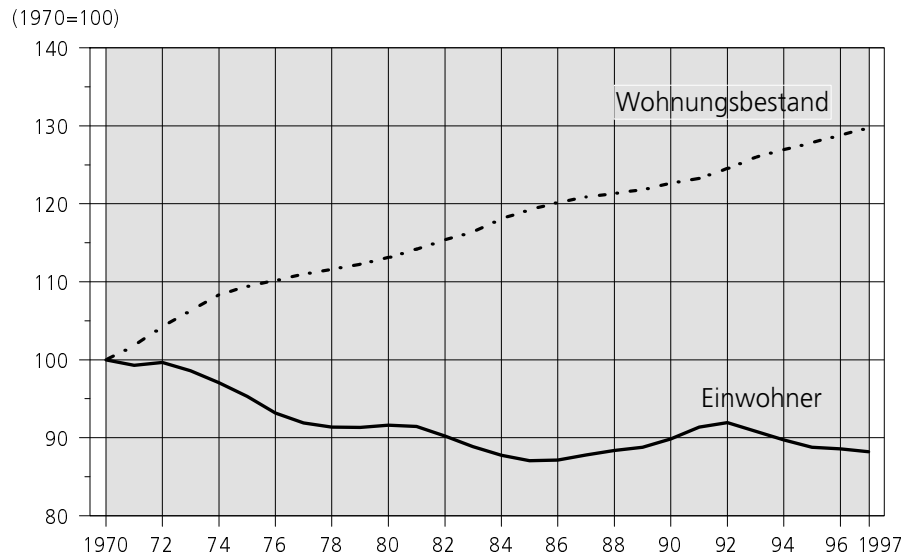
Gegenläufige Entwicklung von Wohnungsbestand und Einwohnerbestand ist erklärungsbedürftig

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. Schwerpunktartig 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 Haushaltegenerierungsverfahren 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

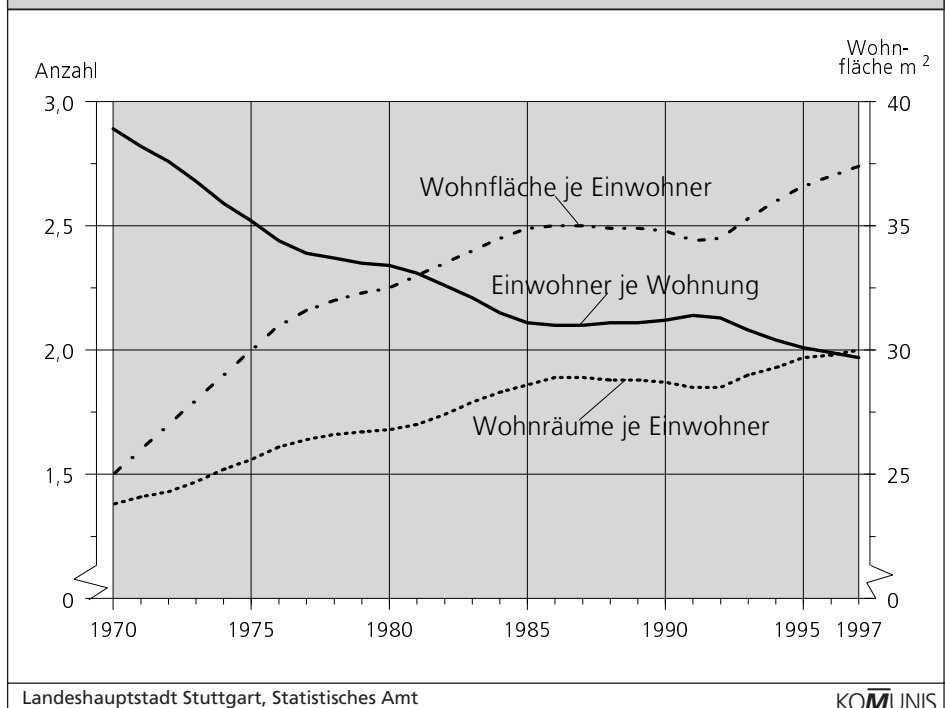
Jahr	Einwohner- bestand	Wohnungs- bestand	Einwohner je Wohnung	Wohn- räume je Einwohner	Wohn- fläche je Einwohner	Siedlungs- dichte
	Anzahl			m ²		Ew/ha
1970	633 158	219 040	2,89	1,38	25,1	69,9
1987	555 807	264 740	2,10	1,89	35,0	58,1
1992	582 094	272 786	2,13	1,85	34,5	58,6
1993	575 277	275 955	2,08	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

KOMUNIS

Tabelle 1

Entwicklung der Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1970



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

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.

- 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 Wohnversorgung 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.

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

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.

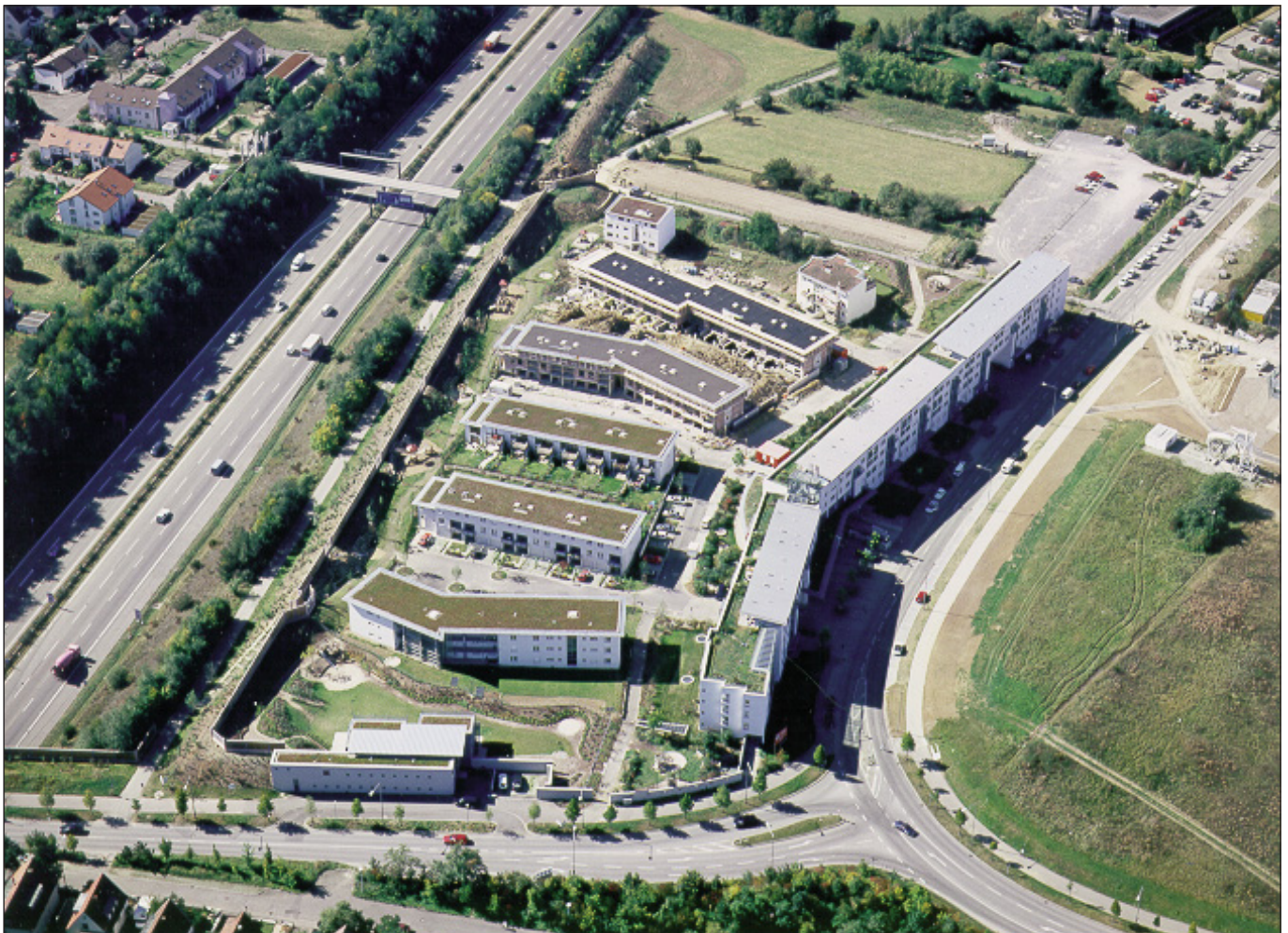


Bild: Luftaufnahme des Wohnquartiers Birkhof-Ost in Stuttgart-Vaihingen (Bild: LEG)
Die Anlage mit 164 Wohneinheiten hat insgesamt vier Architekturpreise erhalten.

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.

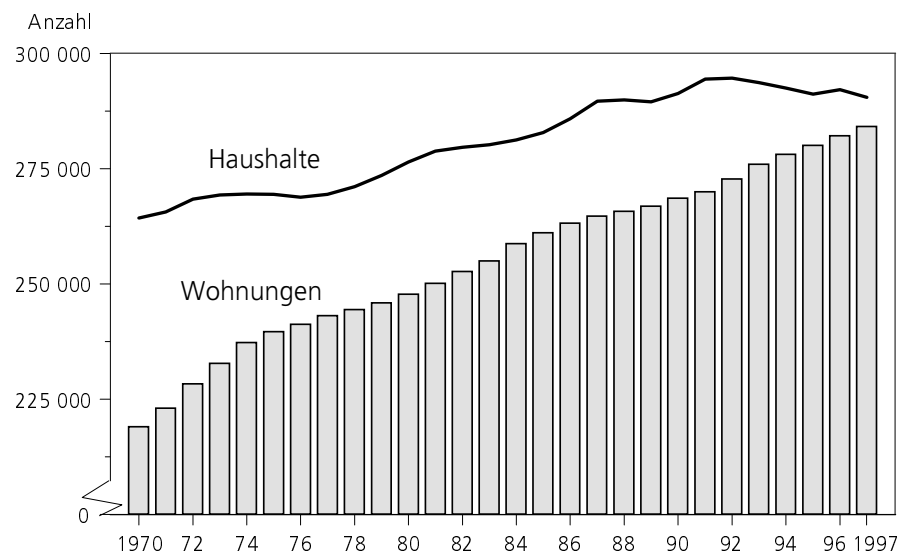
Haushaltsstrukturen ändern sich im Zeitverlauf

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

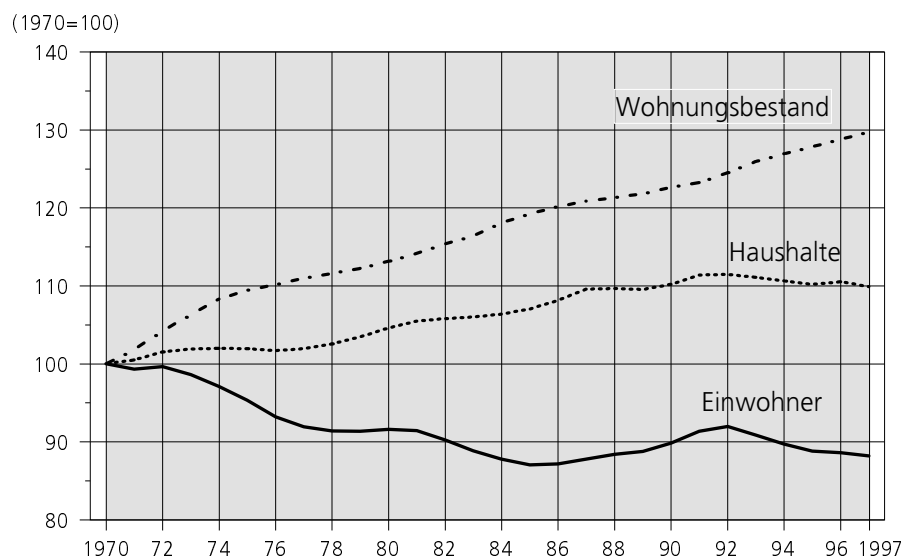
Abbildung 5

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.

Überproportionale Zunahme der Kleinhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der großen Haushalte

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 ¹⁾	264 312	94 458	75 015	46 268	31 473	17 098	2,28	603 625
1987 ²⁾	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

¹⁾ Volkszählung am 27.05.1970

²⁾ Volkszählung am 25.05.1987

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

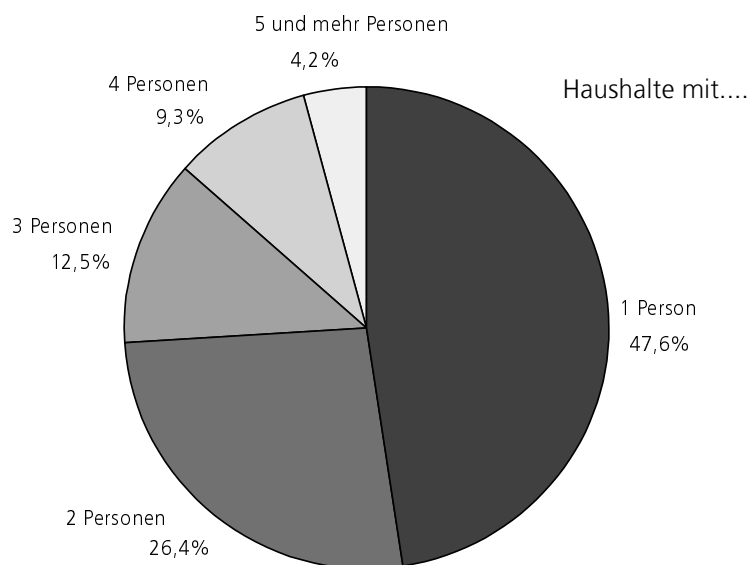
Tabelle 2



Bild: Neubaugebiet Chausseefeld in Stuttgart-Pnieningen 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

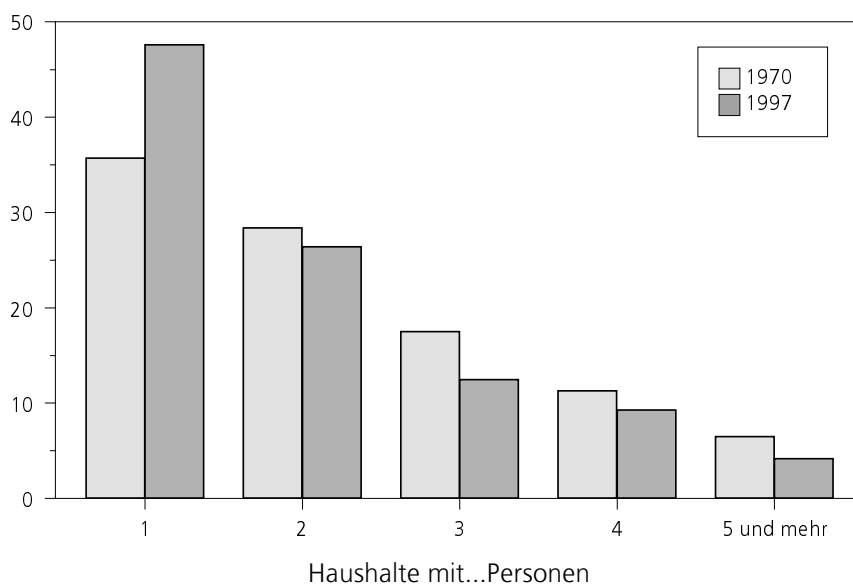


Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

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	%
1. Einpersonenhaushalte zusammen	135 397	138 234	2 837	2,1
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
2. Mehrpersonenhaushalte zusammen	157 138	152 234	- 4 904	- 3,1
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
Haushalte insgesamt	292 535	290 468	- 2 067	- 0,7

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

Seit fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte erstmals rückläufig

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.

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“).

239

Lebensformen als Single und kinderloses Paar gewinnen an Bedeutung

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

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.

Zunahme an Kleinhaushalten verläuft dramatisch

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.

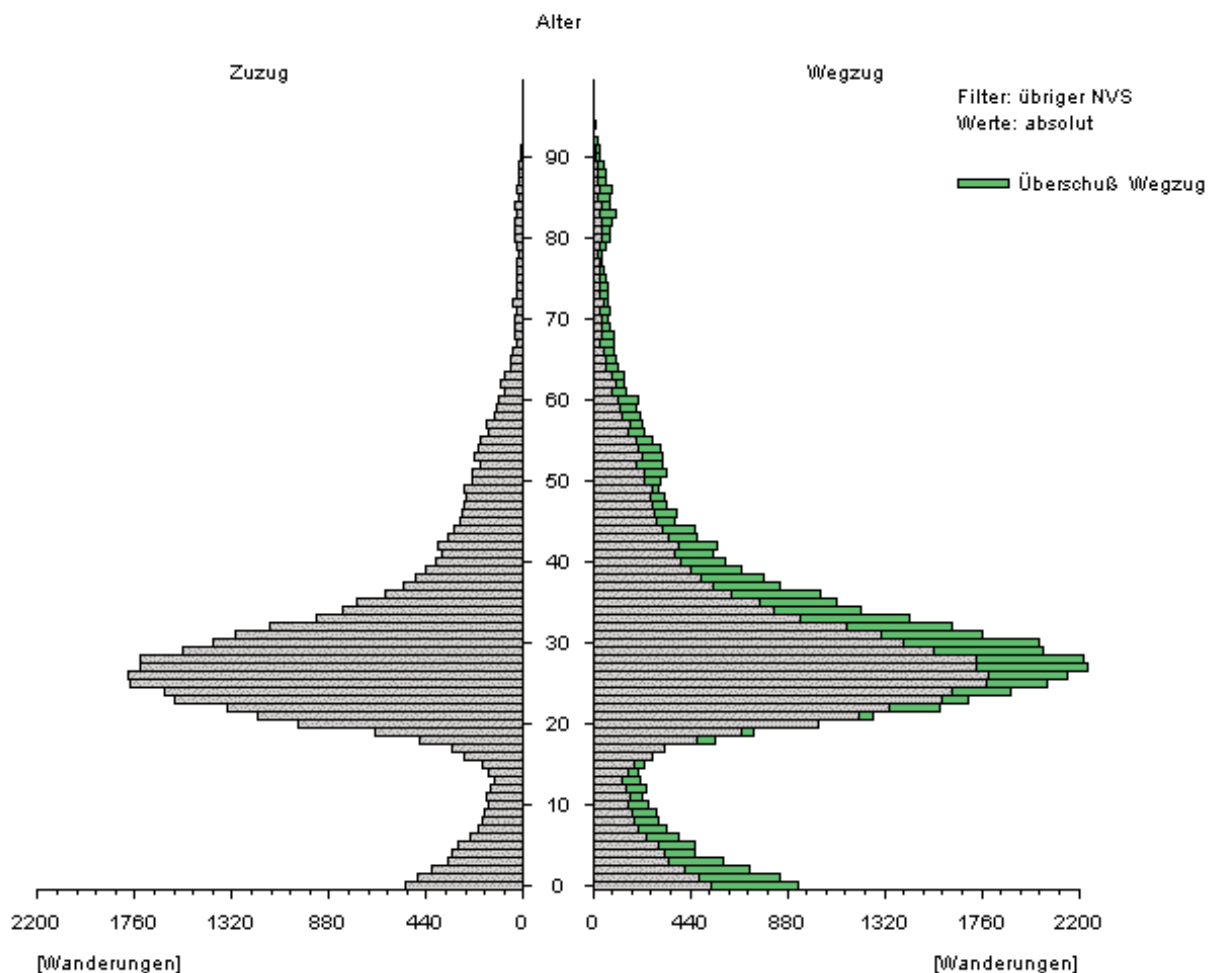
Wanderungsverhalten verstärkt Singularisierung

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

Die im Statistischen Amt geführte Wanderungsstatistik 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 Zweipersonenhaushalts bis zur Haushaltsauflösung. Eine im normalen Haushaltszyklus mit Geburt eines oder mehrere 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 Haushaltes 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.