

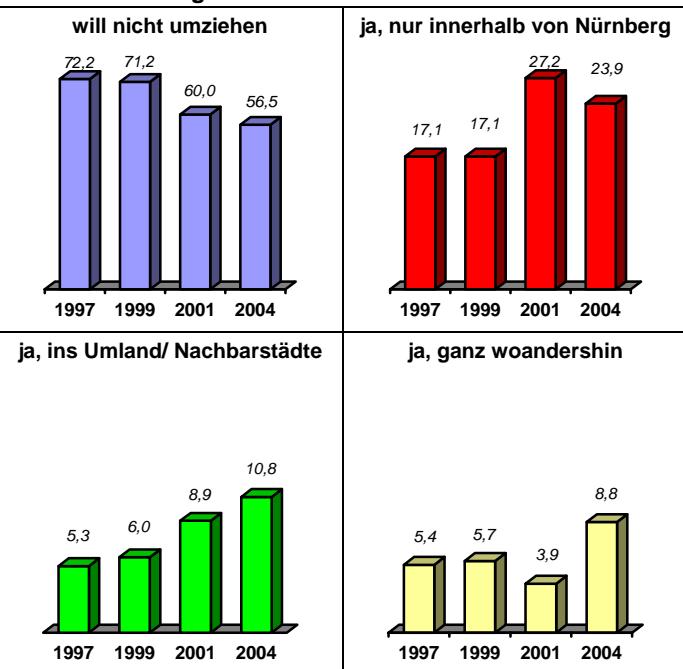
Statistischer Monatsbericht für August 2004

04. Oktober 2004

Umzugspläne der Nürnberger Haushalte

Über ein Drittel der Nürnberger Haushalte trägt sich mit dem Gedanken, die derzeitige Wohnung zu wechseln. Von den Haushalten in Mietwohnungen (ca. 178.000 der 260.000 Haushalte insgesamt) sind es sogar etwa 44 %, die einen Umzug ins Auge fassen (vgl. Abb. 1 unten). Etwa die Hälfte dieser umzugswilligen Haushalte will dies in den nächsten zwei Jahren tun; bei den übrigen hat diese Absicht noch keine konkreten Formen angenommen. Dies ist das Ergebnis der kürzlich abgeschlossenen repräsentativen Wohnungs- und Haushalts-erhebung 2004, in der 2.100 Haushalte nach ihren Umzugsplänen und Wohnungswünschen befragt wurden.

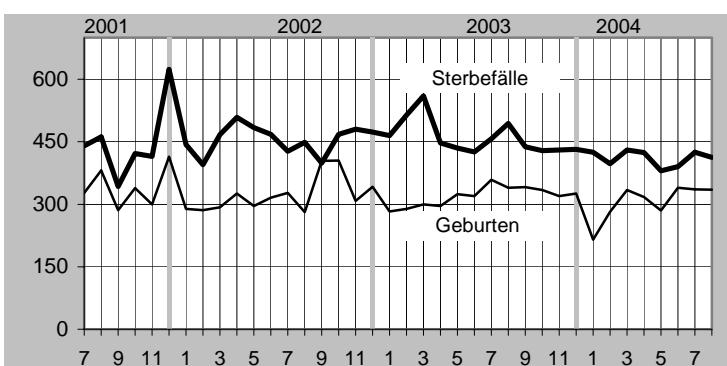
Abb. 1: Umzugsabsichten und Umzugsziele der Nürnberger Mieterhaushalte 1997 bis 2004



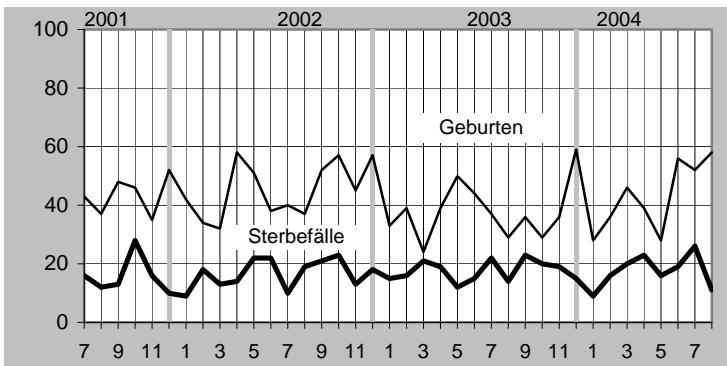
Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebungen 1997, 1999, 2001, 2004

Die Abb. 1 zeigt, dass sich - verglichen mit den Umfrageergebnissen der Jahre 1997, 1999 und 2001 - der Wunsch nach einem Wohnungswechsel deutlich verstärkt hat. Die Zahl der Haushalte, die Nürnberg den Rücken kehren und ins Umland oder ganz woandershin ziehen wollen, hat sich sogar gegenüber 1997 verdoppelt. Dieser scheinbare Widerspruch zur Feststellung, dass tatsächlich die innerstädtischen Umzüge und die Wegzüge in die Region im gleichen Zeitraum rückläufig waren, lässt sich nur so erklären, dass die Umzugswünsche zum Beispiel an fehlenden finanziellen Zukunftssicherheiten oder an mangelnden bezahlbaren Wohnungsangeboten zunächst gescheitert sind bzw. aufgeschoben wurden (stagnierende Einkommen und Arbeitslosigkeit, steigende Mieten, Rückgang der Neubautätigkeit). Dieser „Wunschstau“ kann aber auch als Frühwarnsignal vor einer erneut steigenden Abwanderung ins Umland verstanden werden, wenn in Nürnberg die Wohnungsnachfrage nur unzureichend befriedigt werden kann.

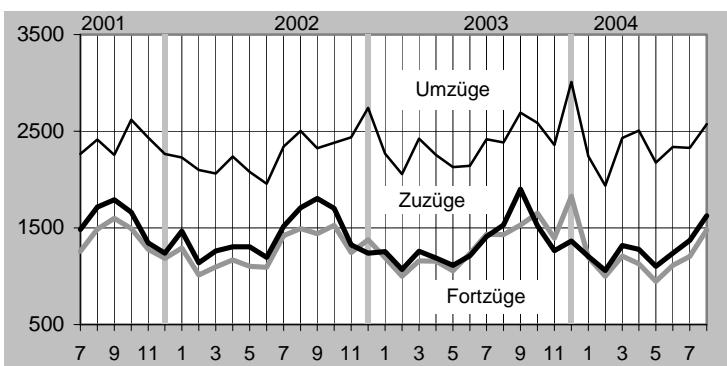
Natürliche Bevölkerungsbewegung (Deutsche)



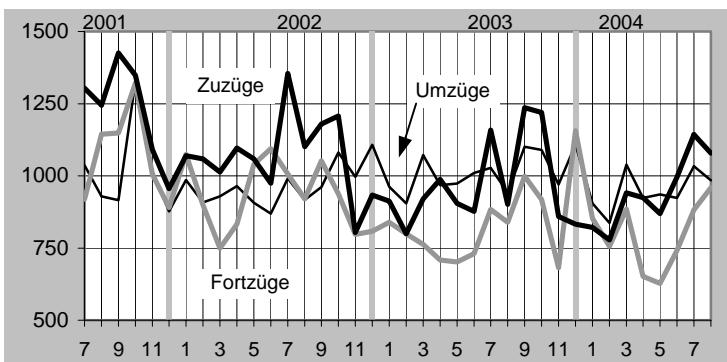
Natürliche Bevölkerungsbewegung (Ausländer)



Zuzüge, Fortzüge, Umzüge (Deutsche)



Zuzüge, Fortzüge, Umzüge (Ausländer)



**Tabelle 1: Umzugsabsichten und Umzugsziele der Nürnberger ,
gegliedert nach sozialstrukturellen Merkmalen des Haushalts**

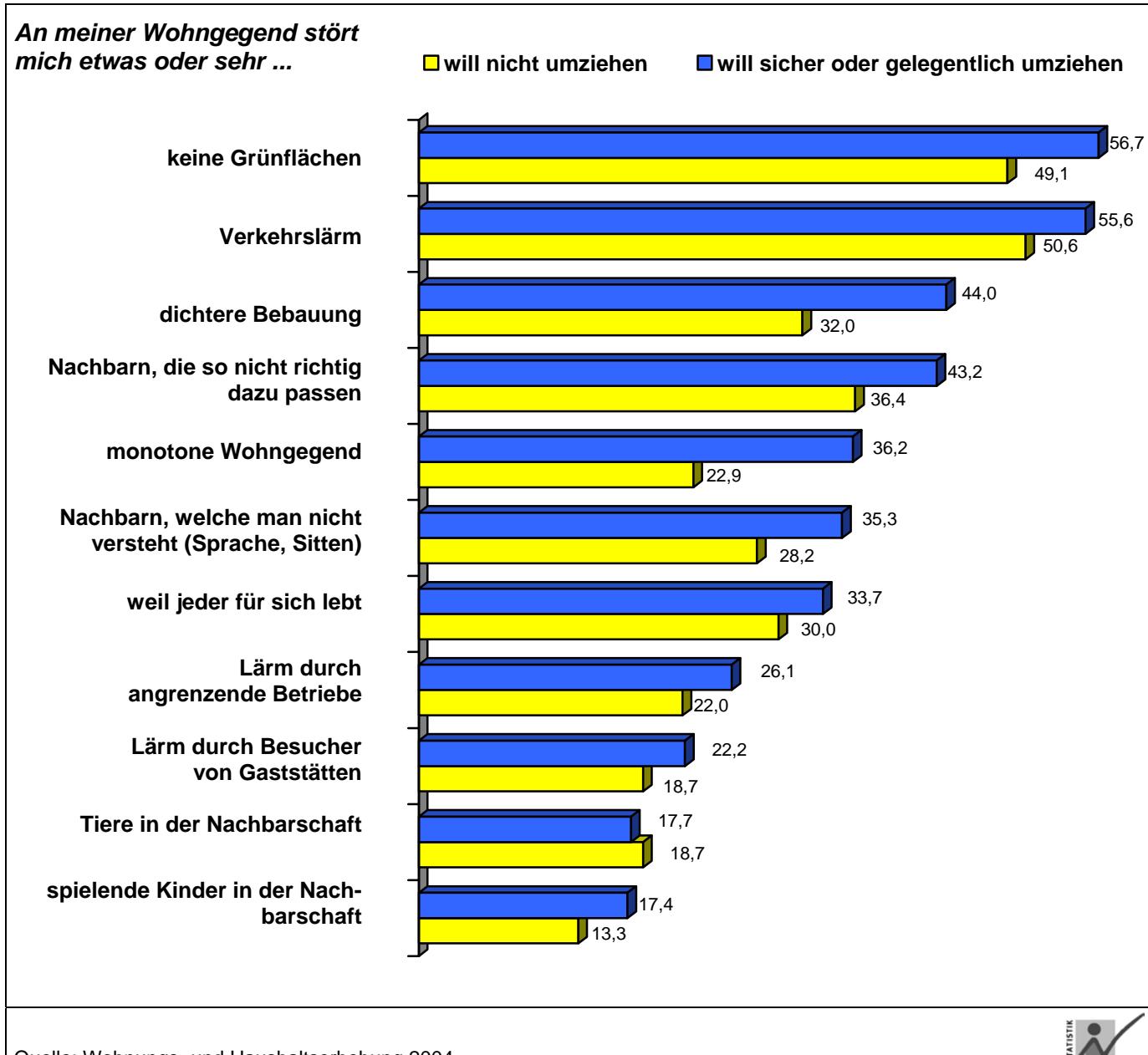
M e r k m a l	kein Umzug geplant	mit fester oder gelegentlicher Umzugsabsicht	von den Befragten mit fester Umzugsabsicht in den nächsten 2 Jahren wollen umziehen nach ...				
			innerhalb von Nürnberg	in eine der Nachbarstädte (ER, FÜ, SC)	ins Nürnberger Umland	ganz woanders in Deutschland	ins Ausland
	in Prozent der Befragten						
Altersgruppe des Befragten							
bis unter 35 Jahre	38,5	61,5	46,2	6,3	20,7	17,2	9,6
35 bis unt. 45 Jahre	56,6	43,4	58,6	--	26,6	6,8	8,1
45 bis unt. 65 Jahre	74,8	25,2	57,5	2,1	32,4	7,1	1,0
65 J. und älter	84,0	16,0	(75,2)	--	(8,5)	(11,5)	(4,8)
Haushaltsgröße							
1 Person	61,0	39,0	59,5	3,8	17,8	10,1	8,8
2 Personen	70,2	29,8	43,4	6,2	29,3	13,8	7,3
3 Personen	58,5	41,5	52,0	--	27,0	12,8	8,1
4 Personen	61,4	38,6	60,2	4,3	22,0	8,1	5,3
5 u. m. Personen	58,5	41,5	(39,3)	(11,7)	(26,5)	(16,6)	(5,9)
Haushaltsnettoeinkommen							
bis unter 1000 EURO	59,1	40,9	61,4	5,2	10,4	10,4	12,7
1000 bis unter 1500 EURO	62,7	37,3	59,4	3,6	15,3	14,3	7,4
1500 bis unter 2000 EURO	65,5	34,5	46,7	8,4	26,5	10,9	7,5
2000 bis unter 2500 EURO	64,8	35,2	52,1	1,8	41,6	1,2	3,4
2500 bis unter 3000 EURO	68,2	31,8	23,2	7,0	39,4	24,7	5,8
3000 EURO und mehr	68,1	31,9	41,1	1,9	32,9	17,6	6,4
Wohnstatus							
Eigentümer	83,8	16,2	26,9	10,3	38,2	24,6	--
Mieter	56,5	43,5	55,6	3,9	21,9	10,3	8,3
Staatsangehörigkeit							
deutsch	64,7	35,3	50,7	4,4	24,2	13,4	7,3
ausländisch	51,3	48,7	66,6	4,7	15,3	1,9	11,6
Gefühl der Wohnviertelbindung							
sehr stark	84,2	15,8	79,7	--	2,7	12,7	5,0
stark	72,9	27,1	56,6	5,5	21,8	7,6	8,5
weniger stark	42,1	57,9	50,9	4,8	23,3	15,0	6,1
kaum oder gar nicht	25,4	74,6	42,6	4,7	31,1	11,7	9,9
Zahl der Wohnungen im Gebäude							
Ein- oder Zweifamilienhaus	75,2	24,8	42,9	2,0	30,3	22,2	2,7
3 bis 6 Wohnungen	63,3	36,7	55,6	3,2	29,2	3,9	8,1
7 bis 12 Wohnungen	59,3	40,7	56,3	4,3	23,6	9,1	6,7
13 und mehr Wohnungen	58,3	41,7	55,8	6,7	12,2	12,1	13,2
Stadtgebiet							
Innenstadt-Nord	57,3	42,7	57,3	2,1	14,0	14,9	11,7
Innenstadt-Südwest/- ost	57,9	42,1	51,3	5,6	26,2	8,9	7,9
südöstliche Außenstadt	68,9	31,1	59,2	--	21,5	6,2	13,0
südwestliche Außenstadt	68,2	31,8	60,2	--	15,5	24,3	--
westliche Außenstadt	55,9	44,1	(51,0)	(18,4)	(30,6)	--	--
nördliche Außenstadt	67,0	33,0	44,1	5,7	37,5	9,8	2,8
östliche Außenstadt	79,0	21,0	(39,2)	(2,8)	(28,5)	(22,4)	(7,1)
I n s g e s a m t	63,2	36,8	53,2	4,4	22,8	11,9	7,7

Anm.: Prozentzahlen in Klammern (...): Bezugsgröße weniger als 25 Fälle, daher geringere Aussagekraft

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2004



Abb. 2: Als störend empfundene Punkte in der eigenen Wohngegend, gegliedert nach den Umzugsabsichten der Befragten



Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2004



Die unbefriedigende Wohnung und als störend empfundene Einflüsse in der Wohnumgebung sind sicherlich mit entscheidend für den Entschluss, einen Wohnungswchsel vorzunehmen. So ist es nicht überraschend und deckt sich mit den Ergebnissen aus vorangegangenen Untersuchungen, dass die Punkte „keine Grünflächen“, „Verkehrslärm“ und „dichte Bebauung“ ganz oben in der Rangliste der besonders störenden Umgebungseinflüsse stehen. Das mangelnde Grün und die Belästigung durch den Verkehr sind auch für die Anwohner, die nicht umziehen wollen, die Hauptkritikpunkte. Lärm durch Gewerbebetriebe, durch Gaststätten oder Belästigungen, die etwa durch Haustiere oder spielende Kinder in der Nachbarschaft ausgehen können, spielen dagegen nur eine untergeordnete und nur für eine Minderheit unter den befragten Haushalten eine Rolle.

Ein neues und bisher in diesem Ausmaß noch nicht festgestelltes Kritikpotenzial ist dagegen mit dem Begriff „soziales Klima in der Nachbarschaft“ zu umschreiben. So rangieren in der subjektiven Meinungsskala gleich hinter den „harten“ Störfaktoren solche Kritikpunkte, die als belastend im nachbarschaftlichen Miteinander, als hinderlich

oder als Reibungspunkt im Zusammenleben der Hausgemeinschaften des Wohnviertels empfunden werden. Feststellungen wie „Nachbarn, die nicht dazu passen“ oder „die man in Sprache und Gebräuchen nicht versteht“, „die für sich leben“ werden immerhin von über einem Drittel aller Befragten als zutreffende Kritik an der eigenen Wohngegend eingestuft („stört mich etwas“ oder „stört mich sehr“). Dieses Ergebnis unterstützt die schon zuvor herausgestellte Bedeutung des Faktors „Wohnviertelbindung“. Nach den objektiven städtebaulichen und umweltbezogenen Verbesserungen der städtischen Gesamtsituation gewinnen ganz offensichtlich die weichen Argumente in der Bewertung des sozialen Klimas im Stadtteil einen neuen und höheren Stellenwert.

Für das Zusammenleben der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen in unserer Stadt haben diese Gesichtspunkte sicherlich in Zukunft ein größeres Gewicht. In der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2004 sind daher noch weitere Einstellungs- und Verhaltensmuster zu Lebensstilen, Wohn- und Haushaltsformen untersucht worden. Hierüber wird demnächst berichtet.

Für die in den letzten Jahren häufig geäußerte These, dass „Leben in der Stadt“ für viele Menschen, die auf eine attraktive Wohnsituation ebenso viel Wert legen wie auf die Vielfalt der städtischen Angebote, wieder anziehender werden könnte, liefern die Umfrageergebnisse 2004 ebenfalls den Beleg: die Zahl der Nachfrager nach einer neuen - und besseren - Wohnung innerhalb von Nürnberg, ist auf ein Viertel aller Haushalte gestiegen; 1997 und 1999 waren es nur 17 % gewesen.

Die Beweggründe und der soziale Hintergrund der Haushalte, die in Nürnberg oder außerhalb eine neue Wohnung suchen, sind ganz unterschiedlich (vgl. Tabelle 1, Innenseite). Vor allem folgende Merkmale kennzeichnen die umzugswilligen Haushalte:

- jüngere Einpersonenhaushalte oder 3-u.m.-Personenhaushalte mit Kindern.
- Mieterhaushalte, darunter überdurchschnittlich viele Haushalte mit ausländischer Bezugsperson, die ganz überwiegend Nürnberg als Wohnstandort bevorzugen
- Bewohner in Geschosswohnungen der Innenstadt und der verdichteten westlichen Außenstadt (Muggenhof, Eberhardshof)
- unabhängig von der sozialen oder wirtschaftlichen Lebenssituation übt das Ausmaß der Identifikation mit dem Stadtteil einen starken Einfluss auf eine potentielle Umzugsentscheidung aus: 75 % der Befragten, die keine oder nur eine geringe gefühlsmäßige Bindung an das eigene Wohnviertel empfinden, fassen einen Wohnungswechsel ins Auge. Von diesen wiederum wollen fast 60 % aus Nürnberg abwandern. Umgekehrt steht nur bei 15 % der Befragten mit sehr hoher Wohnviertelbindung ein möglicher Umzug an, und wenn, dann bleibt in vier von fünf Fällen Nürnberg das Ziel. Dieses Ergebnis zeigt, welche große Bedeutung der Förderung der Stadtteilidentität und des Verbundenseins mit der Wohnumgebung durch stadtteilbezogene Infrastrukturverbesserungen und mehr Bürgerbeteiligung zukommt.

Betrachtet man die Gruppe der umzugswilligen Haushalte, die Nürnberg möglicherweise ganz verlassen und sich im Umland oder woanders in Deutschland ansiedeln wollen, noch einmal genauer, so fallen folgende Aspekte auf. Vor allem Haushalte mit höherem Einkommen und solche, die bereits in gehobenen Wohnverhältnissen leben (als Wohnungseigentümer oder Bewohner in kleineren Wohngebäuden mit max. 6 Wohnungen (vgl. Tabelle 1, Innenseite), votieren in auffälliger Weise für einen Umzug ins Umland. Nürnberg muss daran interessiert sein, gerade auch diese Familien mit besseren Einkommen und höheren Berufspositionen in seinen Mauern zu halten. Gründe, die in der privaten Lebensplanung liegen und wohnungspolitisch kaum zu beeinflussen sind, mögen zum Teil für diesen Wunsch ausschlaggebend sein. Entscheidender dürfte jedoch der Wunsch nach einem zwar qualitativ ansprechenden, aber bezahlbaren Wohnraum in einem ruhigen Umfeld sein. Dass dies kein Widerspruch zum Wohnstandort Stadt sein muss, zeigen verschiedene erfolgreiche familienorientierte Bauprojekte (z. B. in Langwasser-Nord). Ohne eine Ausweitung von attraktiven Wohnungsangeboten in der Stadt, werden, so ist zu befürchten, die geäußerten Umzugsabsichten zur Realität.

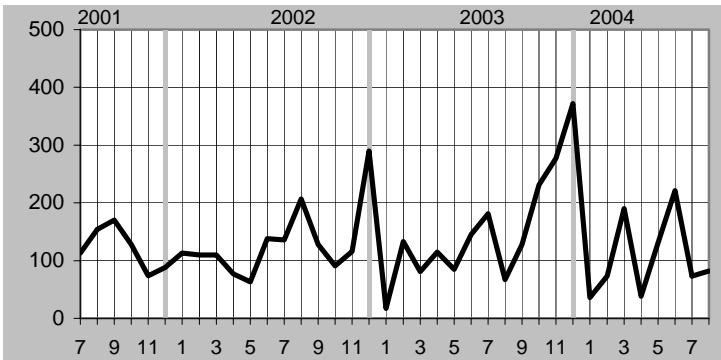
Fortsetzung siehe Innenseite

Verbraucherpreisindex

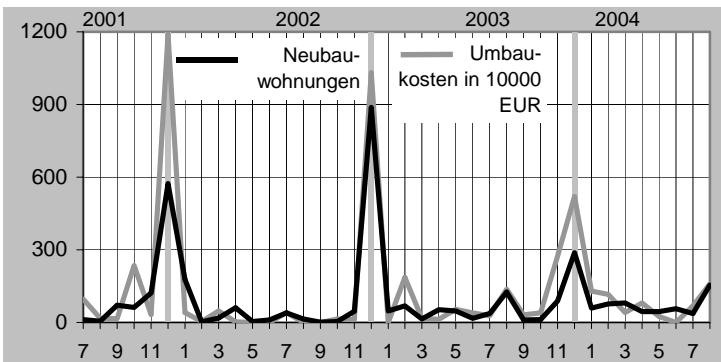
2000 = 100	Juni		Juli		August	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	106,2	104,4	106,5	104,6	106,7	104,6
...für Deutschland	0,0	0,3	0,3	0,2	0,2	0,0
Veränderung zum - Vormonat (%)	1,7	1,0	1,8	0,9	2,0	1,1
- Vorjahresmonat (%)	2,0	1,2	2,0	1,3	2,3	1,3
...für Bayern	107,0	104,9	107,4	105,3	107,6	105,2
Veränderung zum - Vormonat (%)	0,0	0,2	0,4	0,4	0,2	-0,1
- Vorjahresmonat (%)	2,0	1,2	2,0	1,3	2,3	1,3

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

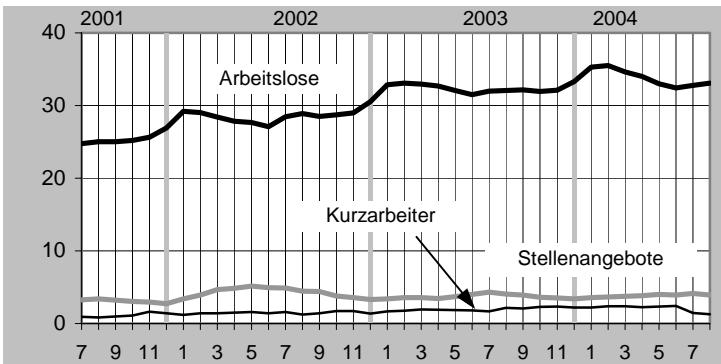
Wohnungsbau (Bauanträge Neubauwohnungen)



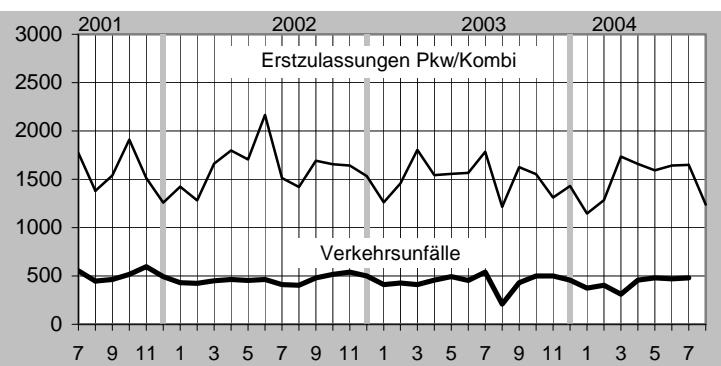
Wohnungsbau (Baufertigstellungen)



Arbeitsmarkt in Tsd. (Bereich Hauptamt des AA Nürnberg)



Kraftfahrzeuge und Verkehr



Fremdenverkehr in Tsd.

