

## Statistischer Monatsbericht für November 2012

22.01.13

### Warum und wohin umziehen?

18 % der befragten Nürnbergerinnen und Nürnberger haben vor, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen, weitere 21 % planen dies gelegentlich. Drei von fünf Befragten haben keine Umzugsabsichten. Die häufigsten Gründe für einen Umzug sind eine nicht passende Größe der Wohnung (17 %) und veränderte Familienverhältnisse (13 %). Die Mehrzahl der Befragten mit Umzugsabsichten möchte in Nürnberg bleiben.

Dies ergab die repräsentative Wohnungs- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg 2011* mit über 10 000 Befragten.

Umzugspläne und die gewünschten Umzugsziele sind regelmäßig Thema von Bürgerbefragungen in Nürnberg. Während der Schwerpunkt der letzten Veröffentlichung (vgl. Statistik aktuell Februar 2011) dazu bei den Umzugszielen lag, sollen hier verstärkt die Gründe für einen Umzug betrachtet werden.

Umzugsabsichten hat vorwiegend die jüngere Generation. Über zwei Drittel der jungen Befragten unter 30 Jahre haben mehr oder weniger konkrete Umzugspläne, unter den 30- bis 44-Jährigen ist es gut die Hälfte (vgl. Abb. 1). Der höchste Anteil von

Umzugsbereiten ist unter den befragten Schülern/Studenten mit zusammen drei Vierteln zu finden, nämlich 32 % gelegentlich und weitere 42 % innerhalb der nächsten zwei Jahre.

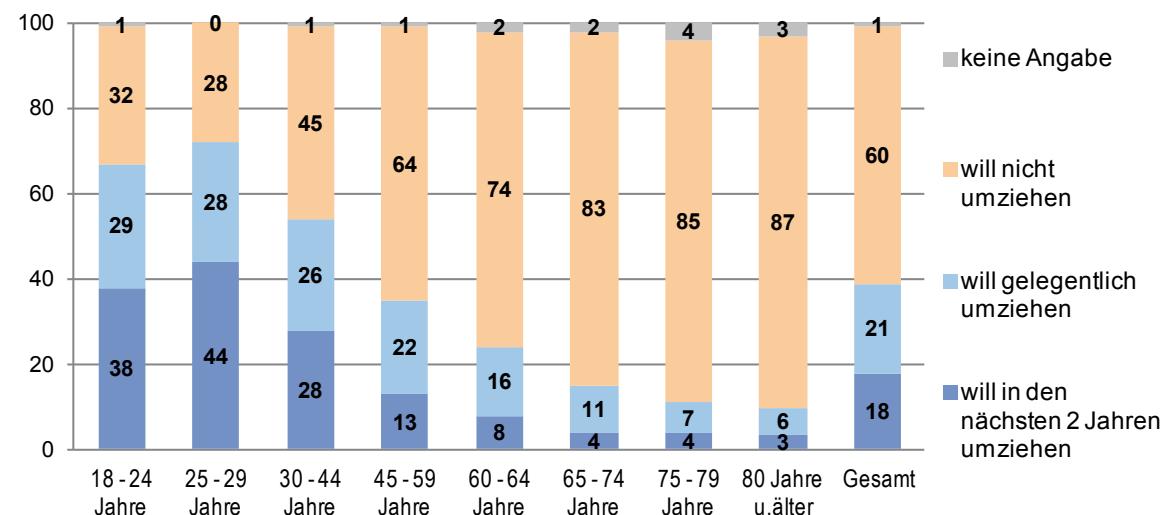
In den Altersgruppen ab 45 Jahre plant nur eine Minderheit für einen Wohnungswechsel. Bei den Befragten ab 65 Jahren wollen sogar 84 % ausdrücklich nicht umziehen.

Etwa die Hälfte der Hauptmieter hat konkrete oder vage Umzugspläne, dagegen möchten 82 % der Haus- oder Wohnungseigentümer nicht umziehen. Erwartungsgemäß sind

Umzugsgedanken in sozial stark belasteten Innenstadtrandgebieten (Sozialraumtyp 2, zur Beschreibung der Sozialraumtypen vgl. Statistik aktuell Oktober 2010) überdurchschnittlich verbreitet (25 % gelegentlich, weitere 26 % innerhalb von zwei Jahren), dagegen möchten Bewohner ländlich geprägter, kaum sozial belasteter Stadtrandgebiete (Sozialraumtyp 4) ganz überwiegend nicht umziehen (72 %). Konkrete Umzugspläne hat ein Viertel der Familien mit zwei Erwachsenen und der Alleinerziehenden, unter den Befragten in Elternzeit/Beurlaubung sind es sogar 40 %.

**Abb. 1: Hat Ihr Haushalt die Absicht im Laufe der nächsten 2 Jahre umzuziehen?  
Oder denken Sie daran, gelegentlich umzuziehen?**

Anteile in Prozent der Befragten



## Umzugsgründe

Eine **zu kleine bzw. zu große Wohnung** stellt mit 17 % der Befragten insgesamt den wichtigsten Grund für Umzugspläne dar, an zweiter Stelle folgt die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels wegen veränderter **Familienverhältnisse** (vgl. Abb. 2). Diese beiden Umzugsgründe werden häufig von jüngeren Befragten mit Kindern im Haushalt, insbesondere Personen in Elternzeit/Beurlaubung genannt (vgl. Abb. 3.1 und 3.2). Die Wohnunggröße ist daneben für Schüler/Studenten und Befragte, die erst wenige Jahre in Nürnberg leben, relevant. Veränderte Familienverhältnisse nennen häufig auch Alleinerziehende und getrennt Lebende als Umzugsgrund.

fragte mit modernem Lebensstil, die eher experimentelles und gehobenes Wohnen bevorzugen.

Das Interesse am Wohnen in den eigenen vier Wänden ist erwartungsgemäß ebenfalls ein wichtiger Grund für einen Umzug. Unterschieden wird hier nach dem **Erwerb von Hauseigentum** – 8 % aller Befragten planen deshalb einen Umzug – und dem **Wohnungskauf**, der von 10 % insgesamt genannt wird (vgl. Abb. 3.3 und 3.4). Besonders ausgeprägt ist der Wunsch nach einem Eigenheim bei Familien mit zwei Erwachsenen und Kindern, ebenso wie bei Befragten in Elternzeit/Beurlaubung. Ein hohes Haushaltseinkommen begünstigt beide Varianten der Eigentumsbildung. So ist zu erklären, dass sich der Haus- oder Wohnungskauf auf eine

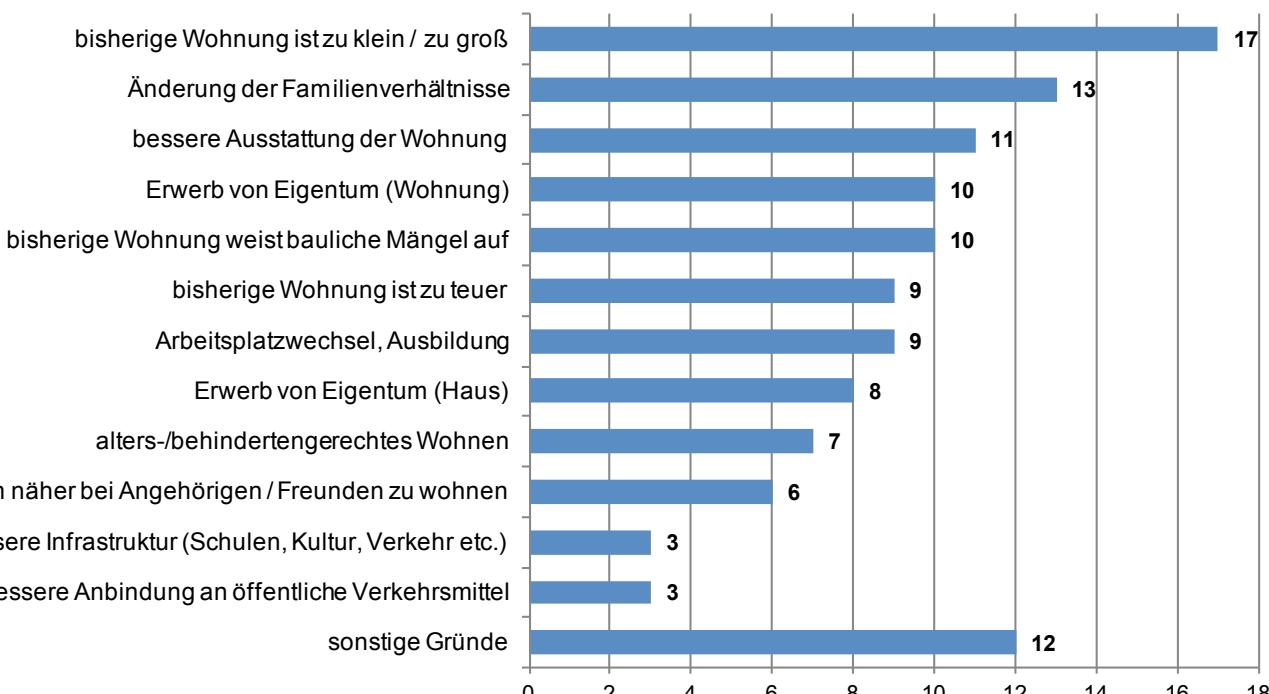
von Wohnungseigentum ein erhöhter Anteil der Singles bis 34 Jahre umziehen würde.

**Bauliche Mängel** als Umzugsgrund (10 % der Befragten insgesamt) und eine **zu teuere bisherige Wohnung** (9 %, vgl. Abb. 3.5 und 3.6) betreffen Befragte mit armutsgefährdetem Einkommen und Personen, die Schwierigkeiten haben, laufende Ausgaben zu bezahlen, besonders stark. Betroffen sind besonders häufig Alleinerziehende und Befragte mit Migrationshintergrund. Überdurchschnittlich häufig liegen Wohnungen mit baulichen Mängeln in Schweinau/St. Leonhard oder der Südstadt.

Die Frage nach einem Wohnungswechsel wegen **Ausbildung oder Arbeitsplatz** (9 % aller Befragten,

**Abb. 2: Wenn Sie umziehen wollen oder kürzlich umgezogen sind: Was sind die Gründe dafür?**

Anteile in Prozent der Befragten insgesamt  
(mehrere Antworten möglich, daher Summe der Prozentwerte über 100 %)



Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnungs- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg 2011*

Eine bessere **Ausstattung** in einer neuen Wohnung wünschen sich 11 % der Befragten insgesamt, von den befragten jungen Leute unter 30 Jahren und Singles bis 34 Jahren ist der Anteil doppelt so hoch. Überdurchschnittlich häufig wird die Wohnungsausstattung von Auszubildenden und Studenten als Umzugsgrund angegeben. Überrepräsentiert sind auch Be-

begrenzte Altersgruppe zwischen 25 und 44 Jahren konzentriert.

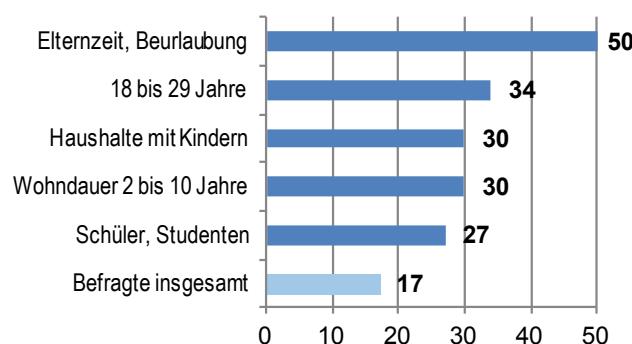
Es zeigen sich aber durchaus Unterschiede zwischen Wohnungs- und Hauskäufern. So ist auffällig, dass unter den Befragten mit türkischen Wurzeln der Anteil der Interessenten für einen Hauserwerb überproportional hoch ist und wegen des Erwerbs

vgl. Abb. 3.7) stellt sich für junge, hoch qualifizierte Personen in der Phase der Ausbildung, des Studiums (mit 51 % sogar die Mehrheit der befragten Studenten), des beruflichen Einstiegs der Hochschulabsolventen und für leitende/wissenschaftliche Angestellte. Je jünger die Befragten sind, desto höher ist der Anteil der durch Ausbildung oder Arbeit beding-

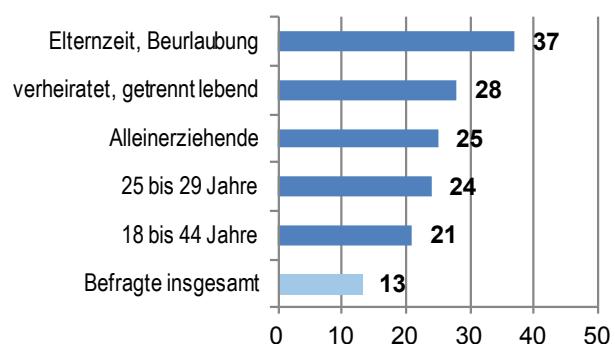
**Abb. 3: Umzugsgründe nach ausgewählten Merkmalen der Befragten**

Anteil „trifft zu“ je Merkmal in Prozent

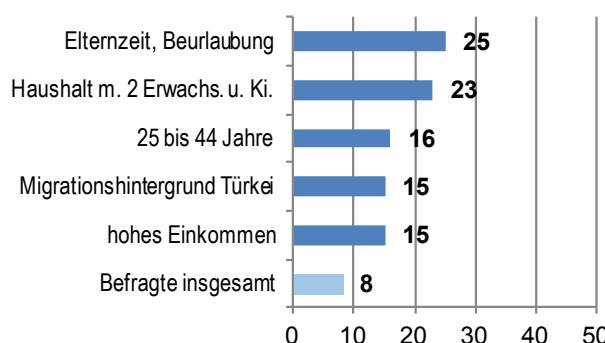
**3.1 Wohnungsgröße<sup>1)</sup>**



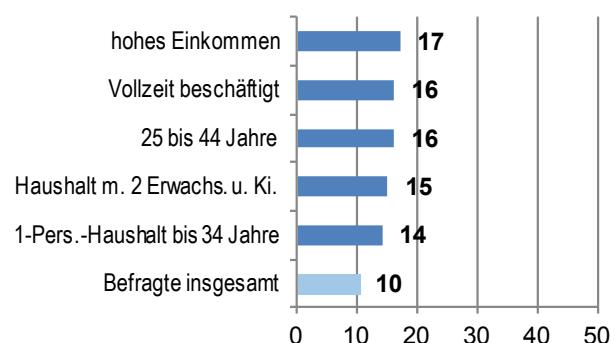
**3.2 Änderung der Familienverhältnisse**



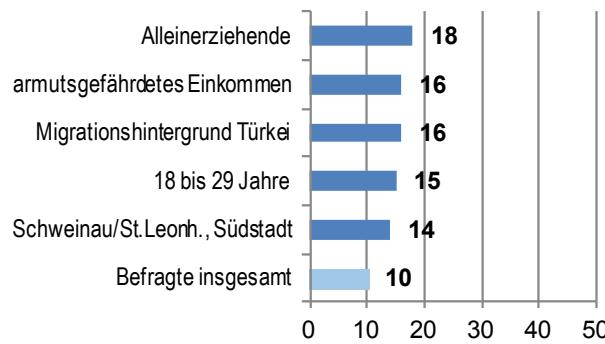
**3.3 Erwerb von Hauseigentum**



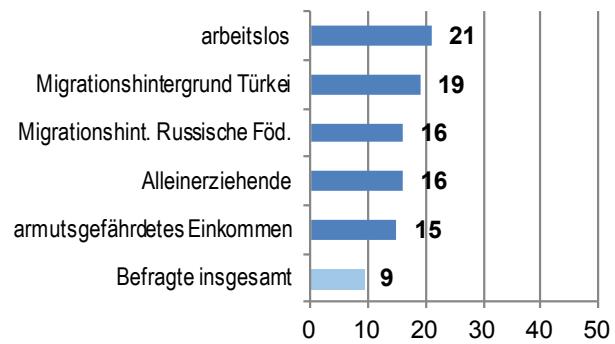
**3.4 Erwerb von Wohnungseigentum**



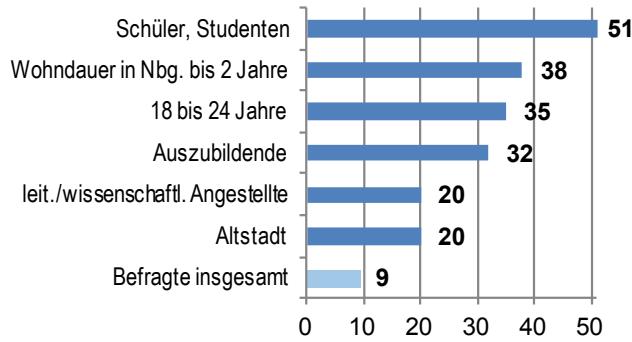
**3.5 bisherige Wohnung weist bauliche Mängel auf**



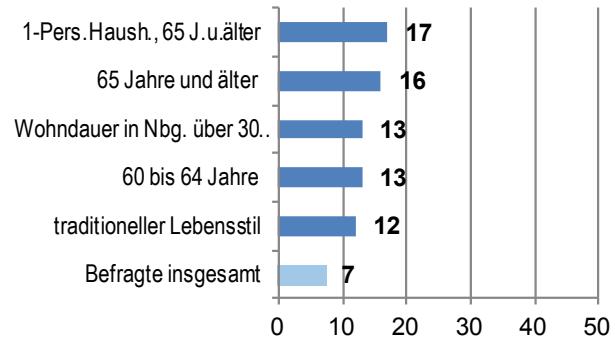
**3.6 bisherige Wohnung ist zu teuer**



**3.7 Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung**



**3.8 alters-/behindertengerechtes Wohnen**



1) Lesebeispiel: 50 % der Befragten, die sich in Elternzeit oder Beurlaubung befinden, planen einen Umzug bzw. sind deshalb kürzlich umgezogen, weil die derzeitige Wohnung zu klein oder zu groß ist.

ten Umzugspläne (Altersgruppen 18-24 Jahre: 35 %, 25-29 Jahre: 25 %, 30-44 Jahre: 14 %). Unter Befragten, die erst seit wenigen Jahren in Nürnberg wohnen, und unter den Bewohnern der Altstadt und St. Johannis planen überdurchschnittlich viele einen Umzug wegen Ausbildung oder Arbeitsplatz.

Es ist naheliegend, dass man sich mit einem Umzug in eine **alters- bzw. behindertengerechte Wohnung** dann Gedanken macht, wenn man ein entsprechendes Alter erreicht hat (vgl. Abb. 3.8). So planen überdurchschnittlich häufig Befragte ab 65 Jahren, und insbesondere allein lebende Senioren deshalb einen Umzug. Unter den 60- bis 64-Jährigen sind es immerhin noch 13 %, dagegen bei den 45- bis 59-Jährigen nur 6 % und bei den jüngeren Befragten weniger als 1 % (Durchschnitt aller Befragten 7 %). Entsprechend der Altersstruktur sind unter den Personen mit traditionellem Lebensstil häufiger Interessenten für altersgerechtes Wohnen zu finden.

Den Wunsch, **näher bei Angehörigen oder Freunden** zu wohnen (insgesamt 6 %), verspürt ein doppelt so hoher Anteil der jungen Befragten in der Altersgruppe 18 bis 24 Jahre, der Schüler/Studenten, Auszubildenden, Singles bis 34 Jahre und derjenigen Befragten, die erst seit weniger als zwei Jahren in Nürnberg leben.

Nur insgesamt 3 % der Befragten würden wegen **besserer Infrastruktur**

wie Schulen, Kultur oder Verkehr, die Wohnung wechseln. Dennoch ist zu erkennen, dass unter Familien mit Kindern, Alleinerziehenden sowie Befragten in Elternzeit/Beurlaubung, aber auch unter Auszubildenden und Studenten, dieser Anteil doppelt so hoch ist.

Am seltensten planen die Nürnberger Befragten einen Umzug wegen einer besseren Anbindung an den **öffentlichen Nahverkehr** (3 %), der damit das Schlusslicht der einzelnen Umzugsgründe bildet. Ergänzend dazu äußern sich zu einer Frage nach der Zufriedenheit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Nürnberg etwa zwei Drittel aller Befragten zufrieden (48 %) oder sogar sehr zufrieden (15 %).

## Umzugsziele

Diejenigen Befragten, die gelegentlich oder in den nächsten zwei Jahren umziehen wollen, wurden zusätzlich gefragt, wohin es sie zieht. Die Mehrheit der Befragten mit Umzugsabsichten möchte in Nürnberg bleiben, entweder im eigenen oder einem anderen Stadtteil.

**Innerhalb des eigenen Stadtteils** (vgl. Abb. 5.1) möchten überdurchschnittlich viele Befragte mit Kindern im Haushalt bleiben. Auch umzugswillige Befragte ab 65 Jahren, gebürtige Nürnberger und Personen mit traditionellem Lebensstil möchten überproportional häufig im bisherigen Stadtteil

bleiben. Die Stadtgebiete, deren umzugswillige Bewohner am liebsten im eigenen Viertel bleiben möchten, sind St. Johannis, die Nordstadt sowie die südöstliche und östliche Außenstadt.

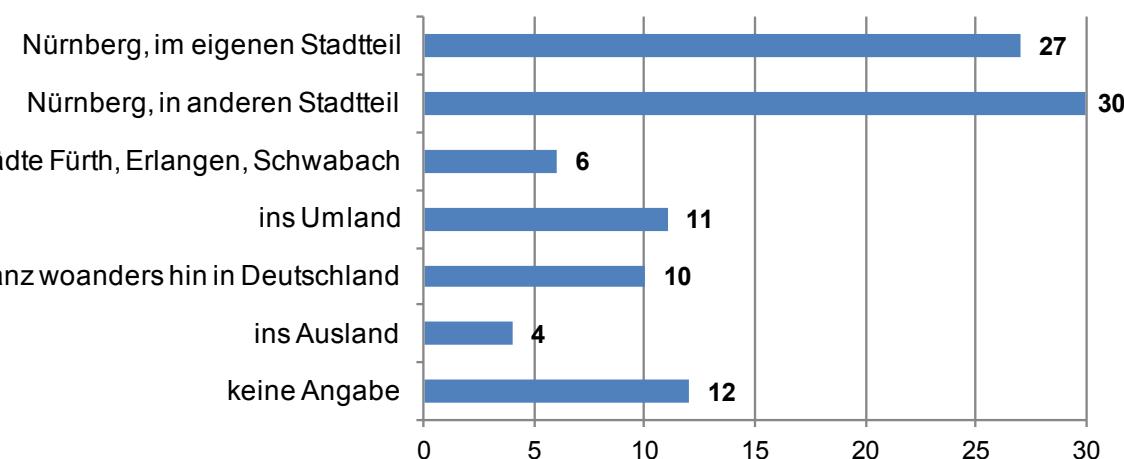
**Innerhalb Nürnbergs, aber in einen anderen Stadtteil** (vgl. Abb. 5.2) zieht es häufiger umzugsbereite junge Leute von 18 bis 24 Jahren und Auszubildende. Eine klare Wegzugstendenz zeigt sich bei Befragten aus den stark sozial belasteten Innenstadtstrandgebieten (Sozialraumtyp 2) und in den Stadtteilen Eberhardshof/Muggenhof, Schweinau/St. Leonhard, Südstadt und Rangierbahnhof/Gartenstadt.

**Die Nachbarstädte Fürth, Erlangen und Schwabach** sind generell nur für 6 % der umzugsbereiten Befragten das bevorzugte Ziel (vgl. Abb. 5.3). Häufiger als für die umzugswilligen Nürnberger insgesamt trifft dies für Befragte mit hohem Einkommen und Bewohner der südwestlichen Außenstadt und Eberhardshof/Muggenhof zu.

**In die benachbarten Landkreise** zieht es 11 % der Umzugsbereiten insgesamt (vgl. Abb. 5.4). Unter materiell gut gestellten Befragten mit hohem Einkommen, Haus- oder Wohnungseigentümern und Selbständigen ist der Anteil derjenigen, die das Umland bevorzugen, überproportional hoch. Eine ländliche Umgebung wird auch von 2-Personenhaushalten ohne Kind (18-64 Jahre) und Befragten in Elternzeit/Beurlaubung bevor-

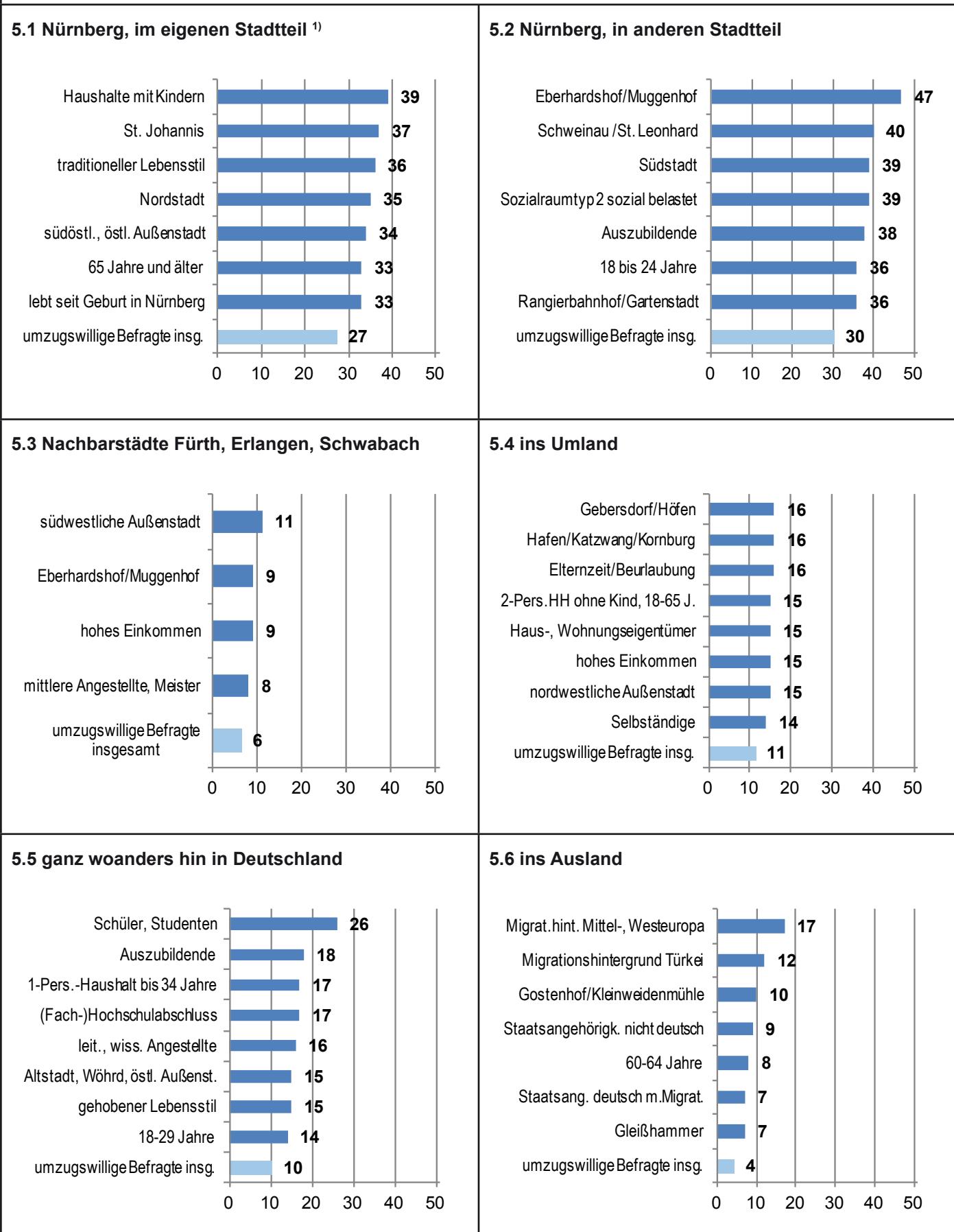
**Abb. 4: (Nur) wenn Umzugsabsicht besteht: Wohin wollen Sie umziehen?**

Auswahl: Befragte, die in den nächsten zwei Jahren oder gelegentlich umziehen wollen (n=3 909), Anteile in Prozent



**Abb. 5: Umzugsziele nach ausgewählten Merkmalen der Befragten**

Auswahl: Befragte, die in den nächsten zwei Jahren oder gelegentlich umziehen wollen (n=3 909)  
Anteil „trifft zu“ je Merkmal in Prozent



1) Lesebeispiel: 39 % der Befragten aus Haushalten mit Kindern, die einen Umzug planen, möchten in Nürnberg, und zwar im eigenen Stadtteil bleiben.

zugt. Häufig wohnen die Befragten, die es ins Umland zieht, bereits in den ländlich geprägten Außenstadtgebieten Hafen/Katzwang/Kornburg, Gebersdorf/Höfen oder Nordwestliche Außenstadt.

Jeder zehnte Befragte mit Umzugsabsicht möchte **ganz woanders hin in Deutschland** (vgl. Abb. 5.5). Besonders hoch ist der Anteil der bundesweit Mobilen unter Schülern/Studierenden und Auszubildenden. Auch hoch qualifizierte Befragte wie leitende/wissenschaftliche Angestellte und Befragte mit (Fach-)Hochschulabschluss sowie Befragte mit gehobenem Lebensstil orientieren sich bei Umzugsplänen deutschlandweit. Unter den Bewohnern der Altstadt, der Östlichen Außenstadt, in Wöhrd oder St. Johannis sind Pläne für einen Umzug im Bundesgebiet überdurchschnittlich häufig.

Nur 4 % aller umzugsbereiten Befragten planen **ins Ausland** umzuziehen, jedoch erwartungsgemäß ein höherer Anteil der Personen mit Migrationshintergrund, insbesondere mit türkischen oder mittel- bzw. westeuropäischen Wurzeln.

## Fazit

Die Nürnberger Befragungsergebnisse zeigen, dass überwiegend jüngere Personen bis 44 Jahre Umzugspläne haben, während Befragte ab 65 Jahren zu 84 % nicht umziehen möchten.

Besonders wichtige Gründe für einen Umzugsbedarf liegen im privaten Bereich, wenn in der Phase der Familiengründung nach einer passenden Wohnung auf Dauer gesucht wird, die den veränderten Familienverhältnissen entspricht. In diesem Zusammenhang wird auch der Erwerb einer eigenen Immobilie verstärkt in Betracht gezogen. Zwei Drittel der Haushalte mit Kindern möchten bei einem Umzug in Nürnberg bleiben, darunter die Mehrzahl im bisherigen Stadtteil.

Für junge und hoch qualifizierte Befragte ist häufig ein Umzug wegen Ausbildung und Arbeitsplatz erforderlich. Dies betrifft besonders Studierende und Auszubildende, die sich nach ihrem Abschluss bundesweit orientieren. Deutschlandweite Mobilität wird auch von Hochschul- bzw. Fachhochschulabsolventen und leitenden/wissenschaftlichen Angestellten er-

wartet. Diese durch Bildung und Arbeitsmarkt bedingten Umzüge finden überwiegend in der Altersgruppe bis 30 Jahre statt.

Die Befragungsergebnisse zeigen auch, dass die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für Teile der Nürnberger Bevölkerung weiterhin ein Problem darstellt. Dies betrifft insbesondere finanziell schlechter gestellte Personen, Befragte mit Migrationshintergrund und Alleinerziehende. Von diesen Befragtengruppen werden überdurchschnittlich häufig bauliche Mängel und zu hohe Kosten der bisherigen Wohnung als Grund für einen geplanten Umzug angegeben.

Alters- und behindertengerechtes Wohnen wird im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel immer wichtiger. Da die große Mehrheit der Senioren keinen Umzug plant, kommt es verstärkt darauf an, die Möglichkeiten – eventuell mit erforderlichen Umbaumaßnahmen – in der bisherigen Wohnung bleiben zu können, auszuschöpfen.

### ► Studiendesign

#### Wohnungs- und Haushaltserhebung

##### Leben in Nürnberg 2011

Von September bis Dezember 2011 befragte das Amt für Stadtforschung und Statistik im Auftrag des Oberbürgermeisters 20 000 zufällig ausgewählte Einwohner ab 18 Jahre mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. 10 130 Bürger beantworteten freiwillig den achtseitigen Fragebogen zu ihren Lebens-, Arbeits- bzw. Wohnverhältnissen mit dem Schwerpunktthema Lebensstile, den sie per Post zugesandt bekamen. Alle Teilnehmer erhielten ein „kleines Danke-schön“ in Form eines Gutscheines für ein städtisches Hallen- bzw. Freibad oder einen Gutschein der VAG.

Vielen Dank nochmals allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern!

Die nächste Bürgerbefragung ist bereits für Mitte 2013 geplant.

Weitere Umfrageergebnisse sind unter <http://www.nuernberg.de/internet/statistik/umfrageergebnisse.html> zu finden.

#### Verbraucherpreisindex

2005 = 100	September		Oktober		November	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
...für Deutschland	113,3	111,1	113,3	111,1	113,2	111,1
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	0,0	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0
- Vorjahresmonat (%)	2,0	2,6	2,0	2,5	1,9	2,4
...für Bayern	114,2	111,6	114,3	111,9	114,2	111,9
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	-0,2	0,0	0,1	0,3	-0,1	0,0
- Vorjahresmonat (%)	2,3	2,5	2,1	2,7	2,1	2,5

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

#### Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) Veränderung zum Vorjahresmonat in %

