

Umzugsmotive Waiblingen

Befragung von Weggezogenen, Zugezogenen und Umgezogenen



WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stuttgart/Berlin 2012

Umzugsmotive Waiblingen

Befragung von Weggezogenen, Zugezogenen und Umgezogenen

- August 2012 -

Gabriele Steffen, Geschäftsführerin
Carolin Schork, M.A.
Dipl.-Ing. Simone Bosch-Lewandowski

Im Auftrag der
Stadt Waiblingen

WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Mühlrain 9 70180 Stuttgart, Tel. 0711 62009360
wpstuttgart@weeberpartner.de
Emser Straße 18 10719 Berlin, Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Inhalt

1	Die Untersuchung	3
2	Wer zieht um?	7
3	Umziehen – woher und wohin?	13
	3.1 Wegzüge aus Waiblingen	14
	3.2 Zuzüge nach Waiblingen	15
	3.3 Umzüge innerhalb von Waiblingen	18
	3.4 Vorherige Wohndauer und Pläne für später	20
4	Umzugsgründe	23
5	Wahl des Wohnortes und der Wohnung	29
	5.1 Kriterien für die Wahl des neuen Wohnortes	29
	5.2 Kriterien für die Wahl der neuen Wohnung oder des neuen Hauses	37
6	Arbeitsweg – wohin, wie und warum wird gependelt?	43
7	Qualitäten und Image von Waiblingen	47
	7.1 Wohnungsmarkt in Waiblingen	47
	7.2 Eindruck von Waiblingen	50
8	Kurzfassung und Ausblick	53

1 Die Untersuchung

Ziel

Die Stadt Waiblingen will als Wohnstandort attraktiv bleiben. Mit der vorliegenden Untersuchung werden die Struktur und Motive von Umzügen aus, nach und innerhalb von Waiblingen analysiert. Die Gründe für Wohnungswechsel und die Kriterien, die bei Entscheidungen für einen neuen Wohnort und eine neue Wohnung eine Rolle spielen, werden differenziert in Erfahrung gebracht. Dabei werden auch unterschiedliche Lebenssituationen und Lebensphasen der einzelnen Zielgruppen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik berücksichtigt. Auf Basis der Untersuchung können strategische Weichen gestellt werden, um neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen und die Zufriedenheit bei den derzeitigen Einwohnern zu sichern. In den vergangenen Jahren konnte Waiblingen einen Wanderungsüberschuss verzeichnen, es zogen mehr Menschen nach Waiblingen zu als aus Waiblingen weg. Da jedoch im Zuge des demografischen Wandels künftig mehr Menschen sterben als geboren werden, wird es besonders wichtig sein, diese positive Entwicklung fortzuführen.

Vorgehen

Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich auf die Motive derjenigen, die in den Jahren 2010 und 2011 aus Waiblingen weggezogen, nach Waiblingen zugezogen oder innerhalb Waiblingens umgezogen sind. In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerung Waiblingens um 528 Personen zu. Diese positive Bilanz ist – neben dem Überschuss von Geburten gegenüber Sterbefällen – auch auf mehr Zuwanderung als Abwanderung zurückzuführen. 7.116 Personen zogen nach Waiblingen zu, 6.674 Personen zogen aus Waiblingen weg, somit lag der Wanderungsüberschuss bei 442 Personen. Im gleichen Zeitraum zogen innerhalb Waiblingens 4.494 Personen um.

Übersicht Wegzüge, Zuzüge, Umzüge 2010 und 2011

Bevölkerung zum 01.01.2010	52.374
2010 und 2011 Zuzüge	7.116
2010 und 2011 Wegzüge	6.674
2010 und 2011 Umzüge	4.494
Bevölkerung zum 31.12.2011	52.902

Daten: Stadt Waiblingen

Im ersten Schritt der Untersuchung ermittelte das für Waiblingen zuständige Rechenzentrum KDRS (Kommunale Datenverarbeitung Region Stuttgart) die Adressen der Personen über 18 Jahren, die 2010 und 2011 nach Waiblingen zu-, aus Waiblingen weg- oder innerhalb Waiblingens umgezogen waren. Da Umzugsentscheidungen jedoch nicht von einzelnen Personen, sondern von Familienmitgliedern oder Lebenspartnern gemeinsam getroffen werden, hat das Rechenzentrum die Adressdatei nach folgenden Kriterien reduziert: Es wurde davon ausgegangen, dass es sich dann nicht um Einzelpersonen, sondern um einen Haushalt handelt, wenn sowohl die bisherige und die neue Anschrift als auch das Umzugsdatum überein-

stimmen. In diesem Fall wurde jeweils die älteste Person ausgewählt und angeschrieben. Haushalte, die im Auswahlzeitraum 2010/2011 erst zugezogen und danach auch noch innerhalb Waiblingens umgezogen sind, wurden den Zuzügen zugeordnet und bei den Umzügen gelöscht. Auf diese Weise konnte die ursprüngliche Adressdatei um über 30 Prozent reduziert werden. Wegzüge ins Ausland wurden bei der Untersuchung nicht berücksichtigt, weil diese Gruppe nicht im Interesse der Untersuchung steht und keine adressierfähigen Wegzugsadressen vorliegen. Im Zeitraum von Januar bis März 2012 wurde der Fragebogen zusätzlich an Personen ausgehändigt, die sich auf dem Einwohnermeldeamt neu in Waiblingen anmeldeten oder nach einem Umzug in Waiblingen eine neue Adresse bekanntgaben.

Die folgende Übersicht zeigt die Rücklaufquote für die drei Umzugsgruppen:

	Angeschriebene Haushalte	Antworten		Personen in den befragten Haushalten
Wegzüge	3.223	485	15 %	971
Zuzüge	3.374	541	16 %	1130
Umzüge innerhalb von Waiblingen	1.913	361	19 %	795
Gesamt	8.510	1.387	16 %	2896

Insgesamt haben 16 Prozent der Grundgesamtheit an der Befragung teilgenommen. Waiblinger und Waiblingerinnen, die in der Stadt geblieben sind, haben etwas häufiger geantwortet als Weggezogene, die gegebenenfalls keinen Bezug zu Waiblingen mehr haben.

Im Vergleich zur Grundgesamtheit der Wegzüge, Zuzüge und Umzüge sind jüngere Menschen (18 bis 24 Jahre) bei den Befragten etwas unterrepräsentiert. Haushalte mit ausländischem Pass haben weniger häufig geantwortet als die deutsche Bevölkerung.

Zusammensetzung der Untersuchung

	Grundgesamtheit	Grundgesamtheit	Befragung	Befragung
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Alter				
18-24 Jahre	1.438	17 %	124	9 %
25-39 Jahre	3.832	45 %	593	43 %
40-59 Jahre	2.275	27 %	380	27 %
60-74 Jahre	614	7 %	104	7 %
ab 75 Jahre	349	4 %	46	3 %
keine Angabe	3		140	10 %
Gesamt	8.511	100 %	1.387	100 %
Staatsangehörigkeit				
deutsch	6.386	75 %	1.233	89 %
andere Staaten	2.123	25 %	123	9 %
keine Angabe	2	0 %	31	2 %
Gesamt	8.511	100 %	1.387	100 %
Geschlecht				
männlich	4.764	56 %	648	47 %
weiblich	3.745	44 %	649	47 %
keine Angabe	2	0 %	90	6 %
Gesamt	8.511	100 %	1.387	100 %

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012; Grundgesamtheit: Stadt Waiblingen

Die Bezeichnung der drei befragten Gruppen wird folgendermaßen verwendet:

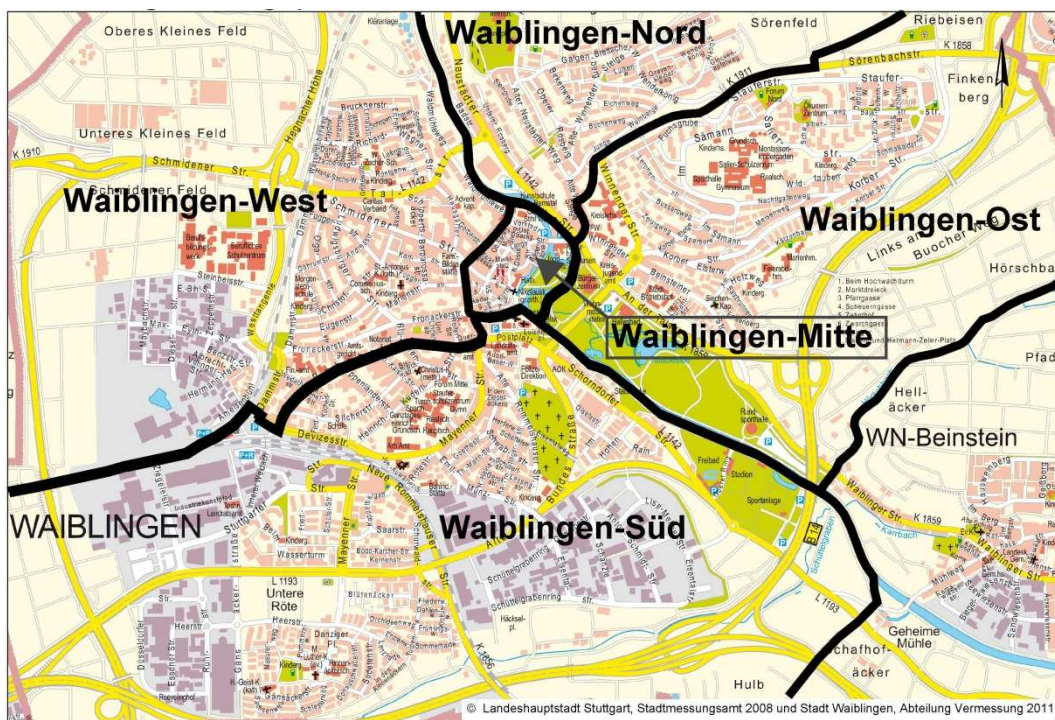
- ▶ **Weggezogene:**
diejenigen, die 2010-2011 aus Waiblingen weggezogen sind
- ▶ **Zugezogene:**
diejenigen, die 2010-2011 nach Waiblingen zugezogen sind
- ▶ **(innerhalb von Waiblingen) Umgezogene:**
diejenigen, die 2010-2011 innerhalb von Waiblingen – innerhalb eines Stadtteils oder von einem Stadtteil in einen anderen – umgezogen sind.

Zusätzlich zur Befragung wurden Daten der angeschriebenen Haushalte der Stadt Waiblingen und Daten des Statistischen Landesamtes ausgewertet. Des Weiteren wurde Bezug genommen auf die Untersuchung von Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Werner Köhl, der parallel zu dieser Untersuchung die Bevölkerungsvorausrechnung für Waiblingen aktualisiert hat.

Die Auswertung der amtlichen Daten der angeschriebenen Haushalte erfolgte nach einzelnen Altersgruppen der Haushaltsältesten (18-24 / 25-39 / 40-59 / 60-74 / ab 75 Jahre). Bei der Auswertung der Befragung konnten auch spezifische Lebensphasen berücksichtigt werden – gerade auch die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sind für die Stadtentwicklung Waiblingens von besonderem Interesse.

Für eine einheitliche Abgrenzung der Stadtteile lag dem Fragebogen eine Karte bei. Zur Kernstadt gehören Waiblingen-Mitte, -Ost, -Süd, -West und -Nord.

Abgrenzung der statistischen Bezirke der Kernstadt



Es wird darauf hingewiesen, dass es durch das Runden der Nachkommastelle bedingt ist, wenn bei den Auswertungen die Gesamtsumme nicht genau 100 Prozent ergibt.

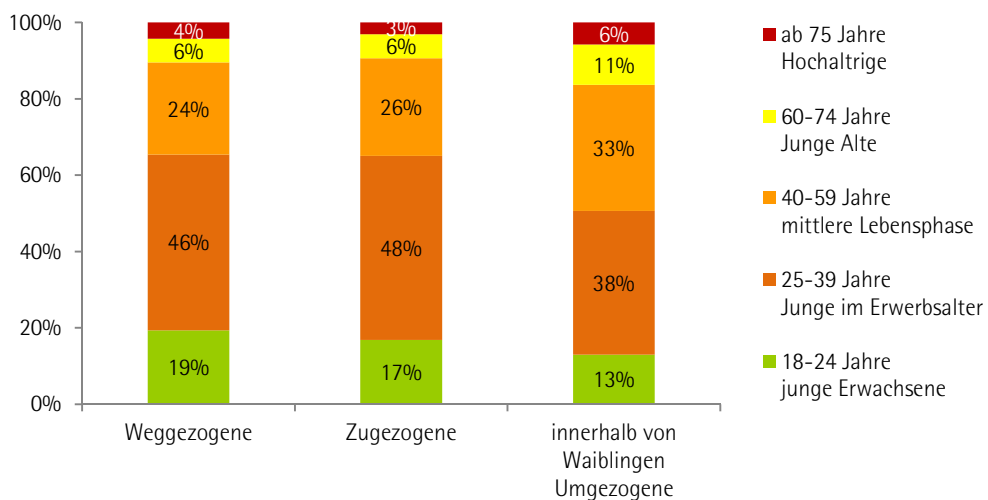
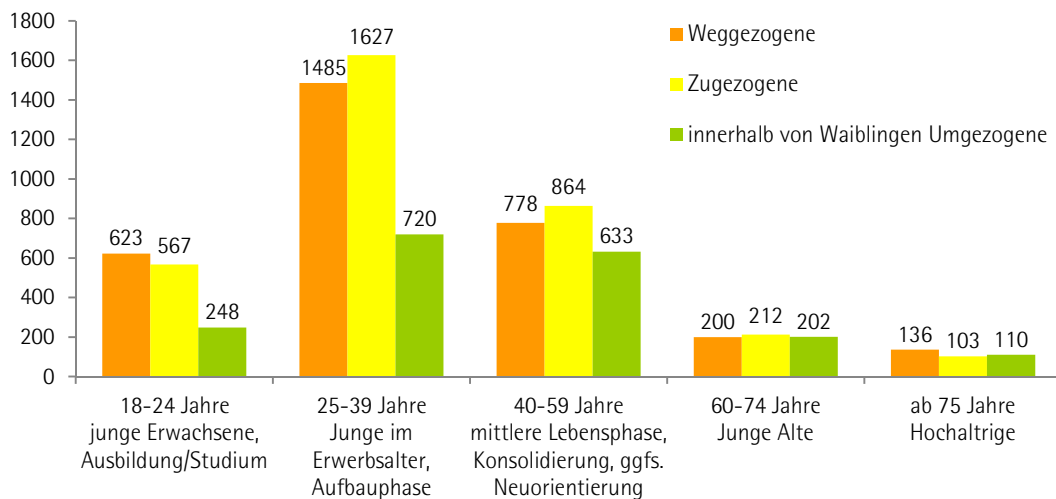
2 Wer zieht um?

Die 25- bis 39-Jährigen sind die mobilste Altersgruppe

Die Auswertung der Daten zu den angeschriebenen Haushalten ergibt, dass die jungen Erwachsenen im Erwerbsalter (25 bis 39 Jahre) von allen Altersgruppen am häufigsten aus Waiblingen weg-, nach Waiblingen zu- und auch innerhalb Waiblingens umziehen. Waiblingen gewinnt in dieser Altersgruppe Haushalte, ebenso bei den 40- bis 59-Jährigen. Dagegen verliert es in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen – in der Phase der Bildungswanderung – Haushalte. Hier macht sich bemerkbar, dass Waiblingen kein Hochschulstandort ist.

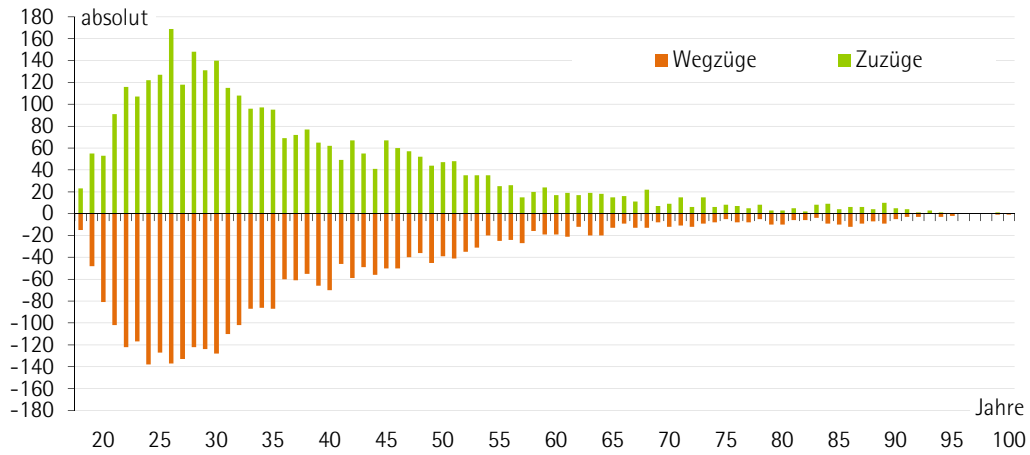
Die Altersstruktur der Weggezogenen und Zugezogenen ähnelt sich, während sich die Altersstruktur der innerhalb Waiblingens Umgezogenen davon unterscheidet. Bei dieser Gruppe sind die Anteile der älteren Personengruppen (ab 40 Jahren) wesentlich höher. Wer sich also in der Aufbauphase einmal in Waiblingen niedergelassen hat, bleibt auch eher dort.

Weggezogene, Zugezogene, in Waiblingen Umgezogene 2010–2011: Haushalte nach Altersgruppen



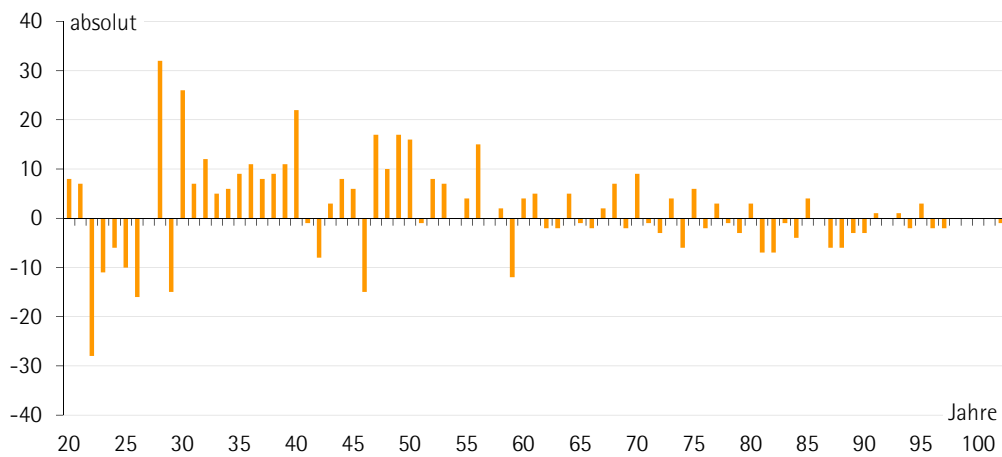
Daten: Stadt Waiblingen (jeweils bezogen auf die älteste Person im Haushalt); Auswertung: Weeber+Partner

Weggezogene und Zugezogene 2010-2011: Haushalte nach Alter



Daten: Stadt Waiblingen (jeweils bezogen auf die älteste Person im Haushalt); Auswertung: Weeber+Partner

Bilanz der Weggezogenen und Zugezogenen 2010-2011: Haushalte nach Alter



Daten: Stadt Waiblingen (jeweils bezogen auf die älteste Person im Haushalt); Auswertung: Weeber+Partner

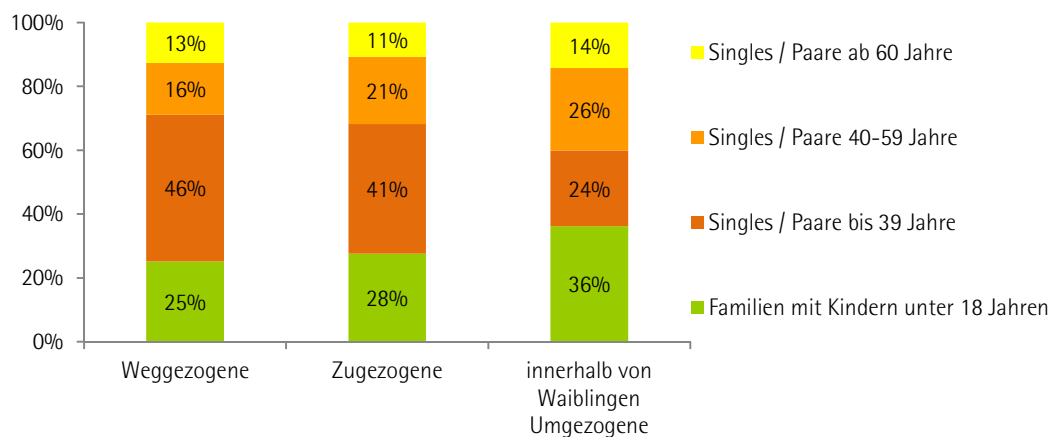
Die Auswertung der Befragung konnte auch zielgruppenspezifisch nach Lebensphasen erfolgen. Dabei werden Familien mit Kindern gesondert betrachtet und insgesamt unterschieden:

- ▶ **Familien mit Kindern unter 18 Jahren:**
Für sie stehen die Bedarfe für das Leben mit Kindern im Mittelpunkt, unter anderem Wohnumfeld, Kinderbetreuung, Schulangebot, Vereinbarkeit von Familie und Beruf.
- ▶ **(Sonstige) Singles und Paare bis 39 Jahre¹:**
Sie sind die Jungen, die zunächst in der Ausbildung, später dann im Erwerbsalter und in ihrer Aufbau- und Familiengründungsphase sind.
- ▶ **(Sonstige) Singles und Paare 40-59 Jahre:**
Sie sind in ihrer mittleren Lebensphase, die Konsolidierung oder gegebenenfalls Neuorientierung bedeuten kann.
- ▶ **(Sonstige) Singles / Paare ab 60 Jahre:**
Sie stehen vor dem Ausscheiden aus dem Beruf oder sind in Rente, Kinder haben den Familienhaushalt verlassen. Das Älterwerden bringt gesundheitliche Veränderungen mit sich.

Viele Familien ziehen innerhalb Waiblingens um

Bei den Umgezogenen innerhalb Waiblingens machen Familien mit Kindern unter 18 Jahren den größten Anteil aus. Der Anteil an umgezogenen Familien ist auch höher als bei den Weg- und Zugezogenen. Dieses Ergebnis spiegelt sich auch bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen der Umzugsgruppen: Der Anteil an 4-Personen-Haushalten ist unter den Umziehenden etwa doppelt so hoch wie bei Weg- und Zugezogenen. Interessant ist auch, dass der Anteil an zuziehenden Familien etwas höher ist als unter den Wegziehenden – das bezieht sich vor allem auf 3-Personen-Haushalte. Der Anteil der Singles und Paare bis 39 Jahre ist bei den Weggezogenen größer als bei den Zugezogenen. Hinsichtlich der Bildung und ökonomischen Lage gibt es zwischen den Umzugsgruppen keine deutlichen Unterschiede.

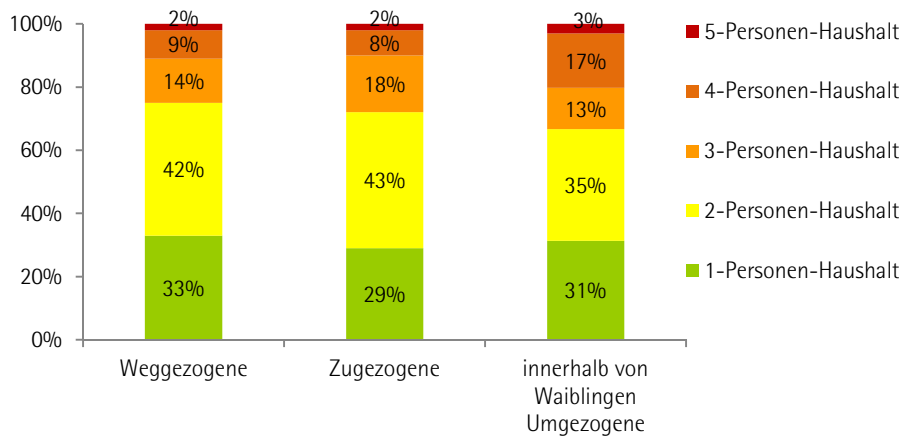
Weggezogene, Zugezogene, Umgezogene nach Lebensphasen



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

¹ Die Altersgruppe der 18-bis 24-Jährigen wurde wegen der geringen Rücklaufquote nicht als eigene Lebensphase in den Grafiken ausgewiesen. Auf besonders interessante Ergebnisse im Zusammenhang mit dieser Lebensphase wird im Text hingewiesen.

Weggezogene, Zugezogene, Umgezogene nach Haushaltsgrößen



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Bildungsabschluss, Tätigkeit und Einkommen der Befragten

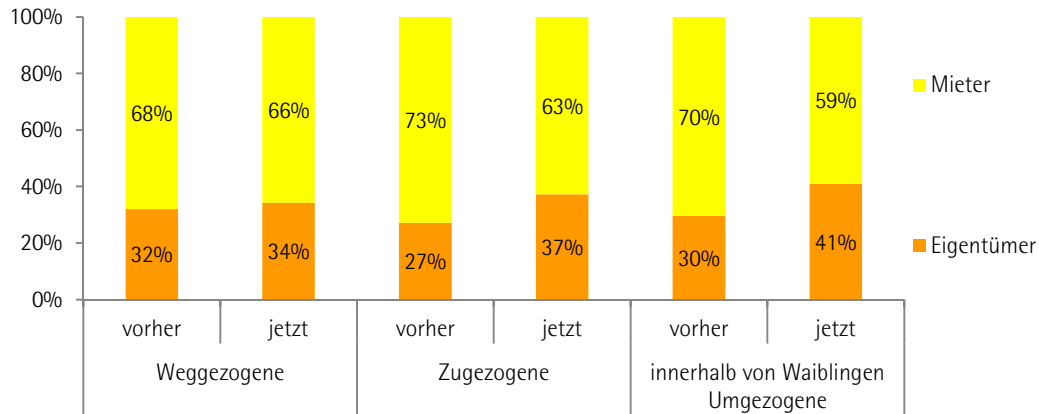
	Wegzüge		Zuzüge		Umzüge innerhalb von Waiblingen	
	Befragte/r	Partner/in	Befragte/r	Partner/in	Befragte/r	Partner/in
Höchster Bildungsabschluss						
noch keinen, in Ausbildung	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %	1 %
keinen Schulabschluss	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %	1 %
Hauptschulabschluss	11 %	11 %	14 %	13 %	18 %	18 %
Mittlere Reife / Realschule	26 %	27 %	28 %	29 %	33 %	33 %
Fachhochschulreife / Abitur	25 %	26 %	18 %	21 %	16 %	16 %
Fach-/ Hochschulabschluss	37 %	34 %	38 %	38 %	32 %	32 %
Tätigkeit						
berufstätig - Vollzeit	64 %	60 %	66 %	64 %	62 %	51 %
berufstätig - Teilzeit	8 %	13 %	9 %	13 %	11 %	22 %
in Aus- / Weiterbildung / Studium	10 %	10 %	6 %	6 %	3 %	4 %
in Elternzeit / Hausfrau/ -mann	3 %	8 %	5 %	8 %	5 %	11 %
in Rente / Pension	13 %	7 %	11 %	7 %	16 %	9 %
arbeitsuchend	3 %	2 %	4 %	2 %	3 %	2 %
Monatliches Nettoeinkommen						
unter 900 Euro	Haushalt 8 %		Haushalt 5 %		Haushalt 8 %	
900 bis unter 2.000 Euro	31 %		27 %		32 %	
2.000 bis unter 3.200 Euro	29 %		30 %		28 %	
3.200 bis unter 4.500 Euro	19 %		23 %		17 %	
mehr als 4.500 Euro	14 %		12 %		14 %	

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Beim Umzug wird oft Eigentum gebildet – häufig in Waiblingen

Ein Umzug ist oft mit der Bildung von Wohneigentum verbunden. Der Anteil der Wohneigentümer ist am höchsten bei den innerhalb von Waiblingen Umgezogenen: Die Eigentumsquote beträgt 41 Prozent, vor dem Umzug waren es nur 30 Prozent. Auch bei den nach Waiblingen Zugezogenen verfügen jetzt deutlich mehr über Wohneigentum als vor dem Umzug, die Eigentumsquote liegt gegenüber der vorherigen Wohnsituation um 10 Prozentpunkte höher. Bei Wegzügen spielt die Eigentumsbildung zahlenmäßig eine deutlich geringere Rolle. Das liegt auch daran, dass viele Jüngere für die Ausbildung wegziehen und dabei überwiegend zur Miete wohnen.

Weggezogene, Zugezogene, Umgezogene nach Eigentümern und Mietern



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Haushalte, die im Nahraum über Stadtgrenzen umziehen, finden in Waiblingen Eigentum

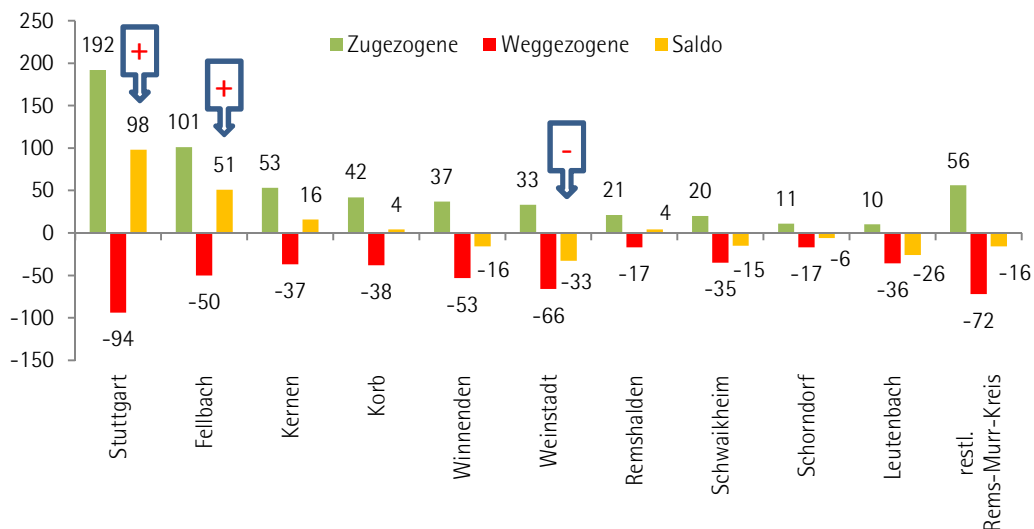
Es stellt sich die Frage, ob sich Haushalte, die im Radius von 20 km aus Waiblingen weg- oder nach Waiblingen zuziehen, grundsätzlich voneinander unterscheiden. Zum Beispiel könnte es sein, dass Haushalte mit höheren Einkommen eher in Nachbarorten Waiblingens eine Wohnung finden als in Waiblingen. Dem ist nicht so – und auch hinsichtlich anderer Kriterien (Altersgruppe, Lebensphase, Haushaltsgröße, Staatsangehörigkeit) sind keine deutlichen Unterschiede zwischen Zu- und Wegziehenden festzustellen. Einzig auffällig ist, dass von den in den Nahraum Weggezogenen ein höherer Anteil in eine Mietwohnung zieht, von den aus dem Nahraum Zugezogenen ein höherer Anteil in eine Eigentumswohnung in Waiblingen. Aus geringer Entfernung Zugezogene ziehen häufiger in ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung und seltener in eine Mietwohnung als die Zugezogenen insgesamt.

3 Umziehen – woher und wohin?

Nach den Berechnungen von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Köhl, der Wanderungen der Jahre 2008, 2009 und 2010 untersucht hat, gehen 18 Prozent der Wegzüge ins Ausland, 19 Prozent der Zuzüge kommen aus dem Ausland. Jeweils 12 Prozent der Zu- und Wegzüge gehen innerhalb Deutschlands über die Bundeslandgrenzen hinweg. Der Großteil der Wegzüge aus und der Zuzüge nach Waiblingen findet innerhalb Baden-Württembergs statt (rund 70 Prozent). Die meisten dieser Umzüge beziehen sich auf einen Umkreis von 25 km – also den Nahraum². Die meisten Personen gewinnt Waiblingen in diesen drei Jahren durch Zuzüge aus Stuttgart und Fellbach, wohingegen Waiblingen nach Weinstadt, Winnenden, Korb und Schwaikheim Personen verliert.

Diese Fakten spiegeln sich in den Ergebnissen der Befragung wieder, wenngleich die Befragung sich auf Umzüge 2010 und 2011 bezieht. Da im Fragebogen nach der Zahl der Haushaltsmitglieder gefragt wurde, konnten die Wanderungstendenzen aller Familienmitglieder errechnet werden. Sowohl unter den Zugezogenen als auch unter den Weggezogenen, die an der Befragung teilnahmen, kommen etwas mehr als 80 Prozent aus Baden-Württemberg. Von diesen wiederum je ca. 70 Prozent wohnen jetzt in Stuttgart oder einer Gemeinde des Rems-Murr-Kreises oder sind von dort nach Waiblingen gekommen. Auch die Teilnehmer der Befragung bestätigen die positive Wanderungstendenz aus Stuttgart und Fellbach, während Abwanderungstendenzen vor allem nach Weinstadt bestehen. Bei diesen drei Gemeinden haben wir daher genauer untersucht, um welchen Personenkreis es sich handelt, der nach Waiblingen zuzieht bzw. wegzieht.

Ziel- und Herkunftsgemeinden der Zugezogenen und Weggezogenen - Anzahl der Personen



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

² Vgl. Köhl (2012): Aktualisierung der Bevölkerungsvorausrechnung für die Stadt Waiblingen 2012 – 2030, Reutlingen, S. 12-13.

3.1 Wegzüge aus Waiblingen

Wer hat in Waiblingen gesucht und nichts gefunden?

22 Prozent der weggezogenen Haushalte haben auch in Waiblingen nach einer neuen Wohnung gesucht. 38 Prozent von ihnen sind Familien mit Kindern, 40 Prozent sind in der mittleren Lebensphase zwischen 40 und 59 Jahren (ohne Kinder). Diese Gruppen wären gerne auch in Waiblingen geblieben. 31 Prozent der Weggezogenen, die auch in Waiblingen gesucht haben, wohnen jetzt im eigenen Haus, 20 Prozent in einem freistehenden Einfamilienhaus (bei den Umzügen innerhalb von Waiblingen sind dies nur 17 Prozent bzw. 9 Prozent). Für 20 Prozent von ihnen war das Wohneigentum der Hauptgrund für den Umzug.

Wer zieht von Waiblingen nach Weinstadt?

Unter denen, die von Weinstadt nach Waiblingen ziehen, ist der Anteil an Familien geringer (16 Prozent), als unter denjenigen, die von Waiblingen nach Weinstadt ziehen (25 Prozent). Dagegen sind die Anteile der Singles und Paare bis 39 Jahre und zwischen 40 und 59 Jahren, die nach Waiblingen ziehen, jeweils höher. Der Eigentümeranteil ist unter den jetzigen Weinstädtern mit 50 Prozent höher als unter den jetzigen Waiblingern (37 Prozent). Hinsichtlich der Einkommen lassen sich keine klaren Tendenzen feststellen.

	Von Waiblingen nach Weinstadt	Von Weinstadt nach Waiblingen
Lebensphase		
Familien mit Kindern unter 18 J.	25 %	16%
Singles / Paare bis 39 J.	42%	53%
Singles / Paare 40 bis 59 J.	14%	26%
Singles / Paare ab 60 J.	8%	5%
Gesamt	100%	100%
Eigentum / Miete		
Eigentümer	50%	37%
Mieter	50%	63%
Gesamt	100%	100%
Einkommen		
unter 1500 Euro	27%	32%
1500 – u. 3200 Euro	43%	32%
3200 Euro u. mehr	30%	37%
Gesamt	100%	100%

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

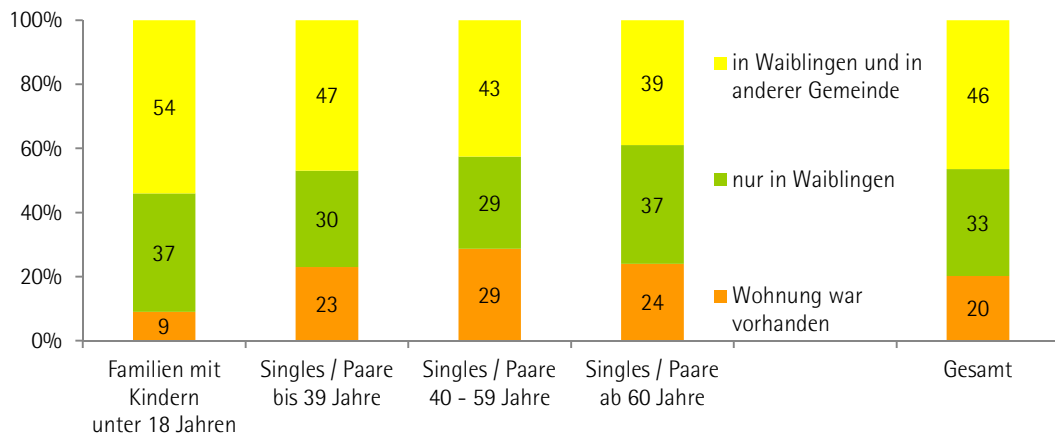
³ Die Antworten auf diese Frage können aufgrund der geringen Fallzahlen nur als Tendenzen angesehen werden.

3.2 Zuzüge nach Waiblingen

Die neue Wohnung wird meist auch in anderen Gemeinden gesucht

Knapp die Hälfte der Zugezogenen – über die Hälfte der Familien mit Kindern – hat ihre neue Wohnung nicht nur in Waiblingen, sondern auch in anderen Gemeinden gesucht. Bei der Wohnungssuche auf Waiblingen konzentriert hat sich ein Drittel der Zugezogenen. Ein Fünftel ist in eine in Waiblingen vorhandene Wohnung gezogen – zum Beispiel zu Partner oder Partnerin oder zur Familie.

Wo haben die Zugezogenen gesucht?

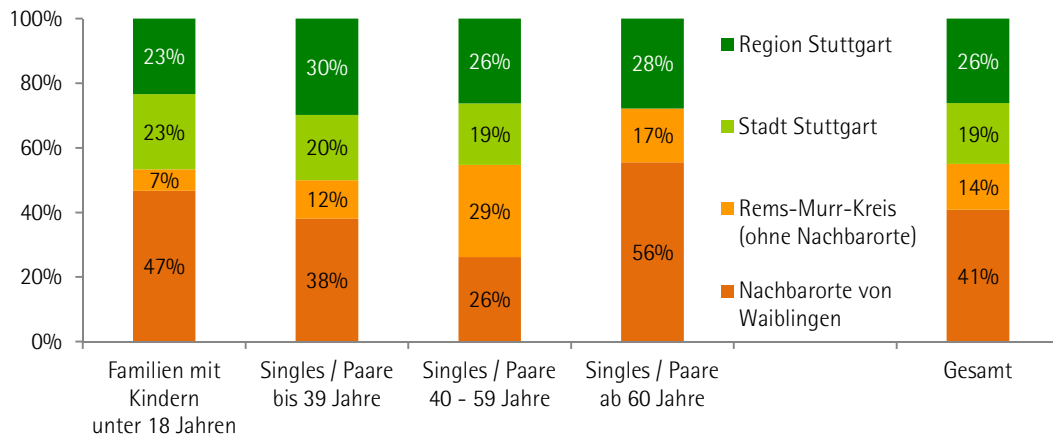


Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Waiblingens Nachbarorte werden auch in Betracht gezogen

Vor allem Familien mit Kindern und Ältere, die ihre Suche nicht auf Waiblingen beschränkt haben, haben auch in Nachbarorten von Waiblingen nach einer neuen Wohnung gesucht – insgesamt 41 Prozent der Zugezogenen. Der weitere Rems-Murr-Kreis spielte meist eine untergeordnete Rolle, mit Ausnahme bei den 40- bis 59-Jährigen Singles und Paaren ohne Kinder. Etwa ein Fünftel der Zugezogenen hat auch direkt in der Stadt Stuttgart gesucht, etwa ein weiteres Viertel in der Region Stuttgart.

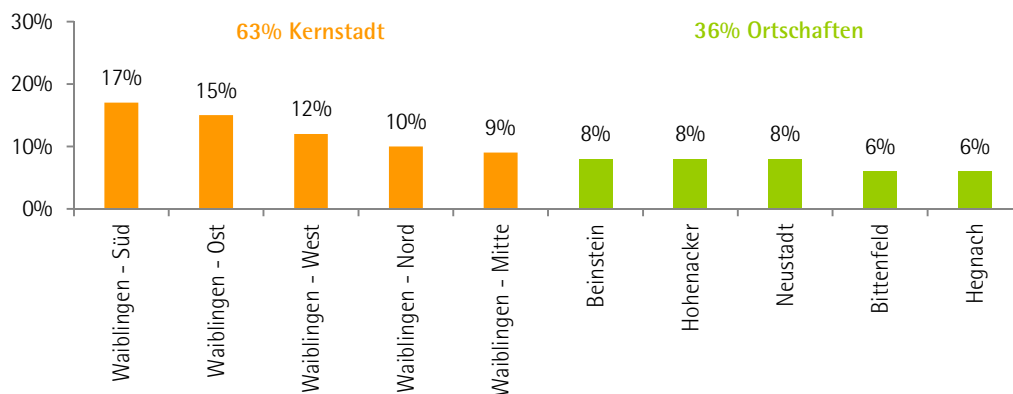
Wo außer in Waiblingen haben die Zugezogenen gesucht?



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Knapp zwei Drittel ziehen in die Kernstadt zu, gut ein Drittel in die Ortschaften
 63 Prozent der Zuzüge gingen in die Kernstadt – die meisten nach Waiblingen-Süd und -Ost – und 36 Prozent in die Ortschaften. Zuzüge hängen oftmals mit Neubaugebieten – wie z.B. Blütenacker in Waiblingen-Süd – oder mit einem Generationenwechsel von Bewohnerinnen und Bewohnern – wie z.B. auf der Korber Höhe und in der Rinnenäckersiedlung (Waiblingen-Süd) – zusammen. Über die Ortschaften verteilen sich die Zuzüge fast gleichmäßig.

In welchem Stadtteil wohnen die Zugezogenen?



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Wer zieht aus Stuttgart und Fellbach nach Waiblingen zu?

Familien mit Kindern machen den größten Anteil derer aus, die aus Stuttgart nach Waiblingen zuziehen (35 Prozent). Unter den Waiblingern, die nach Stuttgart ziehen, ist hingegen der Anteil der Singles / Paare bis 39 Jahre (ohne Kinder) am höchsten (51 Prozent). Dementsprechend unterscheiden sich auch die Einkommen: Die Nettoeinkommen derjenigen, die aus Stuttgart nach Waiblingen ziehen, sind im Schnitt höher als in der anderen Umzugsrichtung. Unter denen, die jetzt in Waiblingen wohnen, gibt es viele Eigentümer (51 Prozent), unter denen, die jetzt in Stuttgart wohnen, ist hingegen der Mieteranteil höher (88 Prozent).

Im Bevölkerungsaustausch mit Fellbach gibt es ähnliche Tendenzen: Der Anteil an Familien, die von Fellbach nach Waiblingen zuziehen, liegt bei 32 Prozent und ist somit höher als derjenigen Familien, die von Waiblingen nach Fellbach ziehen (19 Prozent). Interessant ist, dass in der Umzugsrichtung von Waiblingen nach Fellbach der Anteil der über 60-Jährigen doppelt so hoch ist wie andersherum (18 Prozent vs. 9 Prozent). Unter den Zugezogenen aus Fellbach nach Waiblingen sind zwei Drittel Eigentümer, unter den nach Fellbach Weggezogenen nur ein Drittel. Der Anteil der jetzigen Waiblinger mit hohem Einkommen ist größer als der Anteil der jetzigen Fellbacher mit hohem Einkommen.

	Von Waiblingen nach Stuttgart	Von Stuttgart nach Waiblingen	Von Waiblingen nach Fellbach	Von Fellbach nach Waiblingen
Lebensphase				
Familien m. Kindern u. 18 J.	14%	35%	19%	32%
Singles / Paare bis 39 J.	51%	34%	48%	34%
Singles / Paare 40 bis 59 J.	12%	13%	15%	21%
Singles / Paare ab 60 J.	14%	12%	19%	9%
Gesamt	100%	100%	100%	100%
Eigentum / Miete				
Eigentümer	12%	51%	67%	34%
Mieter	88%	49%	33%	66%
Gesamt	100%	100%	100%	100%
Einkommen				
unter 1500 Euro	30%	14%	8%	5%
1500 – u. 3200 Euro	40%	41%	64%	37%
3200 – u. mehr	30%	46%	28%	59%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

⁴ Die Antworten auf diese Fragen können aufgrund der geringen Fallzahlen nur als Tendenzen angesehen werden.

3.3 Umzüge innerhalb von Waiblingen

Viele bleiben im selben Stadtteil

Die Auswertung der angeschriebenen Haushalte ergibt, dass 68 Prozent der umgezogenen Haushalte im selben Stadtteil, in dem sie vorher wohnten, eine neue Wohnung gefunden haben. Besonders viele (81 Prozent) sind in der Kernstadt geblieben, in den Ortschaften ist es jeweils etwa die Hälfte – am wenigsten in Neustadt (46 Prozent), am meisten in Hohenacker (58 Prozent).

In einer Ortschaft Lebende suchen auch eher in einer Ortschaft

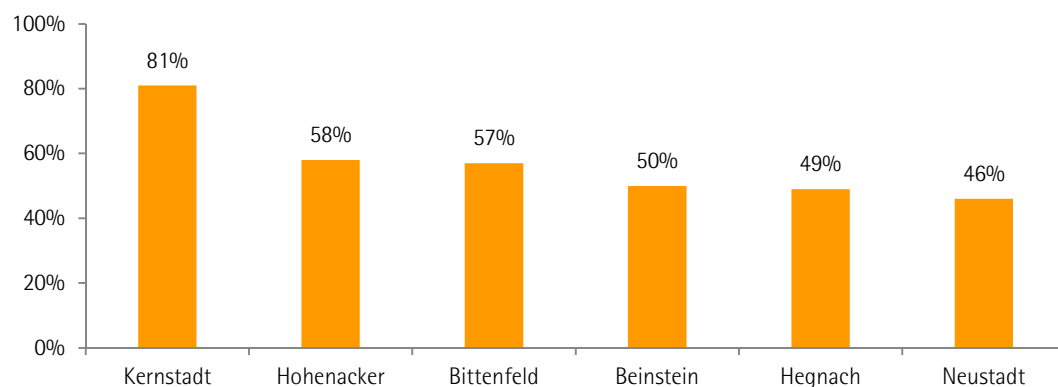
Ein gutes Viertel der Umzüge (27 Prozent) erfolgt von den Ortschaften in die Kernstadt, bei den verschiedenen Ortschaften streut es zwischen Bittenfeld mit 21 Prozent und Beinstein mit 42 Prozent. Aber für die Umziehenden in den Ortschaften kamen bei der Suche vor allem die Ortschaften selbst in Frage. In Bezug auf die Kernstadt war Waiblingen-Mitte für sie am meisten von Interesse.

Innerhalb von Waiblingen umgezogene Haushalte 2010–2011: Stadtteil vorher – Stadtteil jetzt

Stadtteil jetzt	Stadtteil vorher						Gesamt
	Kernstadt	Beinstein	Bittenfeld	Hegnach	Hohenacker	Neustadt	
Kernstadt	855	54	34	45	42	54	1.084
Beinstein	43	65	1	6	2	5	122
Bittenfeld	13	1	91	5	17	15	142
Hegnach	36	4	4	86	8	3	141
Hohenacker	56	2	21	22	111	29	241
Neustadt	56	4	8	10	13	92	183
Gesamt	1.059	130	159	174	193	198	1.913

Daten: Stadt Waiblingen; Auswertung: Weeber+Partner

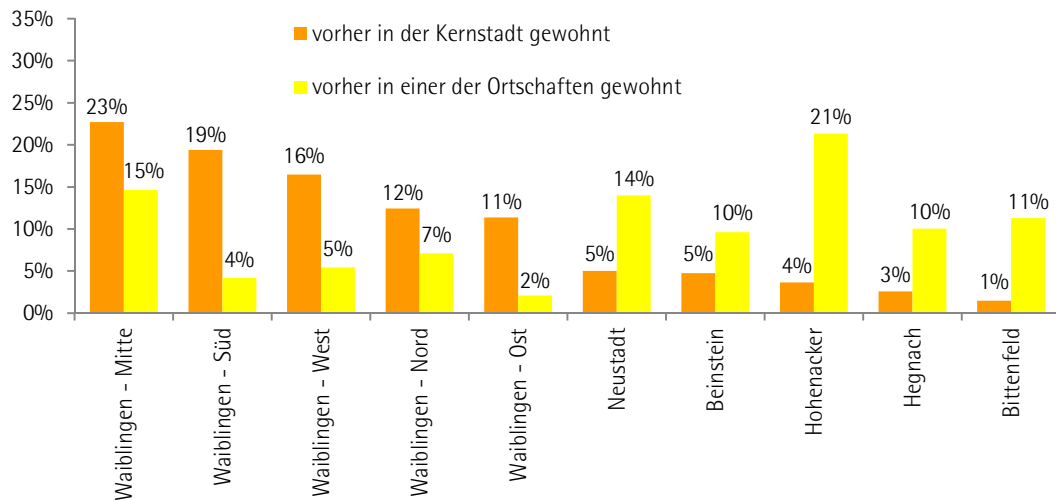
Innerhalb desselben Stadtteils von Waiblingen Umgezogene



Daten: Stadt Waiblingen; Auswertung: Weeber+Partner

Wer in der Kernstadt wohnt, will dort meist bleiben

Die Bewohner der Kernstadt haben vor allem in den Kernstadtgebieten nach einer neuen Wohnung gesucht und die meisten sind auch dort geblieben. Von besonderem Interesse waren für sie Waiblingen-Mitte, -Süd und -West, weniger Waiblingen-Nord und -Ost. Die Ortschaften kamen für die Kernstädter weniger in Frage.

Innerhalb von Waiblingen Umgezogene:**Welche Stadtteile und Ortschaften kamen bei der Suche besonders in Frage?**

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

3.4 Vorherige Wohndauer und Pläne für später

Viele Weggezogene wohnten nicht so lange in der letzten Wohnung in Waiblingen
57 Prozent der Weggezogenen haben weniger als zehn Jahre in ihrer letzten Wohnung gelebt, von den Familien sind es fast drei Viertel. Knapp ein Viertel der Weggezogenen hat lange in Waiblingen gewohnt – 20 Jahre und mehr. Von den älteren Weggezogenen ab 60 Jahren waren 61 Prozent länger als 20 Jahre in ihrer letzten Waiblinger Wohnung und etwa ein Drittel sogar 30 Jahre und mehr. Bei den Umzügen innerhalb von Waiblingen ist die Wohndauer – auch über die Lebensphasen – ähnlich verteilt wie bei den Wegzügen. Von den Zugezogenen haben mehr Haushalte nur kurz (weniger als fünf Jahre) in ihrer vorherigen Wohnung gewohnt als bei den Weg- und Umgezogenen.

Waiblingen bleibt für die Weggezogenen attraktiv

Etwa ein Viertel von denen, die jetzt weggezogen sind, will später wieder nach Waiblingen zurückziehen. Unter den Singles / Paaren bis 39 Jahren liegt der Anteil bei 30 Prozent, bei den ganz Jungen (18- bis 24- Jährige), die zur Ausbildung von Waiblingen weggezogen sind, sogar bei 40 Prozent.

Viele Zugezogene möchten nicht mehr wegziehen

74 Prozent der Zugezogenen wollen nicht wieder aus Waiblingen wegziehen. Die Absichten für später entsprechen sich damit bei den Zugezogenen und Weggezogenen gegenseitig. Jeweils etwa drei Viertel wollen bleiben, wo sie jetzt sind, und jeweils etwa ein Viertel plant für später wieder einen Ortswechsel.

Die in Waiblingen Umgezogenen wollen auch hier bleiben

Wer schon einmal in Waiblingen umgezogen ist, will meist nicht mehr wegziehen. Vor allem die Familien mit Kindern unter 18 und Singles sowie Paare ab 40 sind besonders ortsverbunden.

Die jüngeren Singles und Paare denken eher an einen Ortswechsel

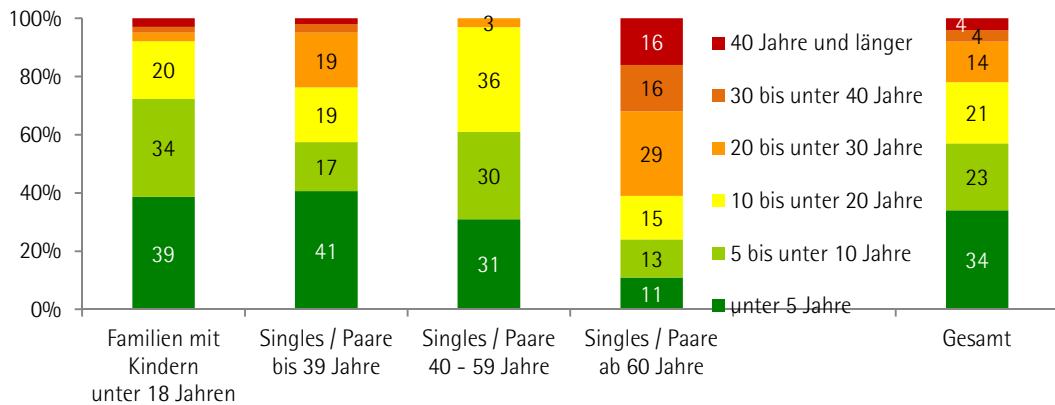
Die bis 39-Jährigen, die keine Kinder haben, haben für später am häufigsten einen Ortswechsel vor. Jeweils 37 Prozent von ihnen, die jetzt nach Waiblingen zugezogen und innerhalb von Waiblingen umgezogen sind, planen, später aus Waiblingen wegzuziehen.

Die Älteren wollen bleiben, wo sie jetzt hingezogen sind

Die Singles und Paare ab 60 Jahren haben zu über 90 Prozent keinen Ortswechsel mehr vor. Die jetzt innerhalb von Waiblingen Umgezogenen wollen alle dort bleiben.

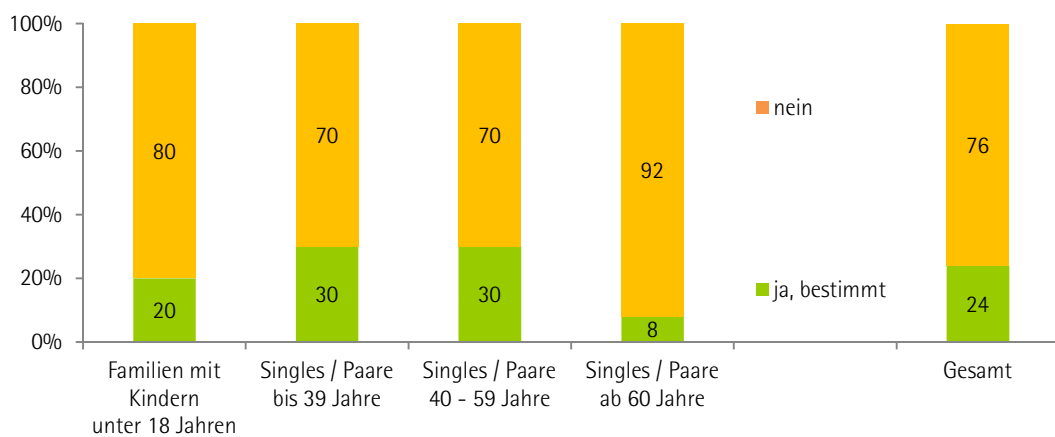
Weggezogene:

Wie lange haben Sie vor Ihrem Umzug in Ihrer Wohnung gewohnt?



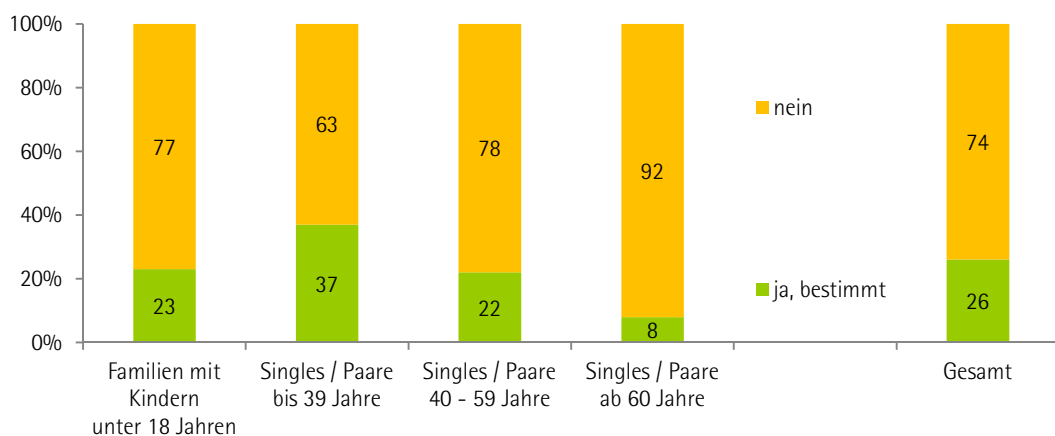
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Weggezogene: Haben Sie vor, später wieder nach Waiblingen zurück zu ziehen?



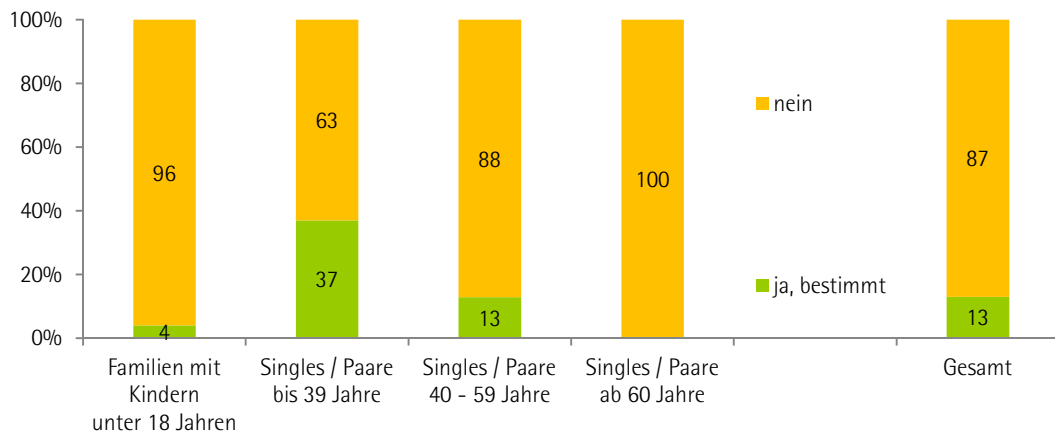
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Zugezogene: Haben Sie vor, später wieder aus Waiblingen weg zu ziehen?



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Innerhalb von Waiblingen Umgezogene: Haben Sie vor, später einmal aus Waiblingen weg zu ziehen?



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

4 Umzugsgründe

Die Weggezogenen, Zugezogenen und Umgezogenen wurden nach dem Hauptgrund für ihren Umzug gefragt und konnten daneben bis zu zwei weitere Gründe angeben, die ihnen außerdem wichtig waren.

Am häufigsten ist eine Veränderung im Haushalt für einen Umzug entscheidend

Gut die Hälfte der Befragten gibt einen auf den Haushalt bezogenen Hauptgrund für den Wegzug, Zuzug oder Umzug an. Dazu gehört, dass

- ▶ der Haushalt größer wird (Lebensgemeinschaft, Heirat, Kinder)
- ▶ der Haushalt kleiner wird (Trennung, Todesfall, Auszug der Kinder)
- ▶ man in die Nähe von Familie oder Freunden zieht
- ▶ man aus der elterlichen Wohnung auszieht
- ▶ man älter wird
- ▶ sich die finanzielle Situation ändert.

Dass der Haushalt durch Zusammenziehen und Familiengründung größer geworden ist, ist in allen drei Umzugsgruppen – mit jeweils etwa einem Fünftel – der am häufigsten genannte Hauptgrund, insbesondere natürlich bei den Familien mit Kindern. An zweiter Stelle stehen bei Wegzügen (17 Prozent) und Zuzügen (15 Prozent) berufliche Veränderungen, Ausbildung und Studium als Hauptgrund, bei Umzügen der durch Trennung, Todesfall oder Auszug der Kinder kleiner gewordene Haushalt (16 Prozent) und die Bildung von Wohneigentum (16 Prozent).

Jüngere Singles und Paare sind aufgrund von Beruf und Ausbildung mobil

Für die bis 39-Jährigen ohne Kinder ist der Hauptgrund, aus Waiblingen weg oder nach Waiblingen zu ziehen, am häufigsten eine berufliche Veränderung oder der Beginn der Berufsausbildung. Die Jüngeren, die in Waiblingen bleiben, nennen als Hauptgrund für ihren Umzug am häufigsten den Auszug aus der elterlichen Wohnung – das gilt insbesondere für die 18- bis 24-Jährigen. Insgesamt spielen bei Wegzügen und Zuzügen berufsbezogene Umzugsgründe eine größere Rolle als einzelne wohnungsbezogene Gründe, bei Umzügen innerhalb von Waiblingen ist es logischerweise andersherum.

In der mittleren Lebensphase zieht man um, wenn der Haushalt kleiner oder größer wird

Betrachtet man die 40- bis 59-Jährigen ohne Kinder im Haushalt insgesamt, dann ist die Veränderung der Haushaltsgröße der wichtigste Umzugsgrund: Dies kann der durch Trennung, Todesfall oder Auszug der Kinder kleiner gewordene Haushalt (19 Prozent) ebenso sein wie der durch Bilden einer Lebensgemeinschaft oder Heirat größer gewordene Haushalt (16 Prozent). Für die Zugezogenen war häufiger der größer gewordene Haushalt der Hauptgrund und für die Umgezogenen vor allem der kleiner gewordene Haushalt. Bei den Weggezogenen war die Bildung von Wohneigentum gleichermaßen entscheidend.

Ältere ziehen in die Nähe von Familie oder Freunden

Die über 60-Jährigen, die von Waiblingen weg oder nach Waiblingen zugezogen sind, nennen am häufigsten als Hauptgrund den Umzug in die Nähe von Familie

oder Freunden – verbunden mit dem Alter und gesundheitlichen Veränderungen, die häufig als weitere Gründe genannt wurden. Für die innerhalb von Waiblingen umgezogenen Älteren waren hauptsächlich ihr Alter und gesundheitliche Veränderungen entscheidend.

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein wichtiger Grund umzuziehen

Bei allen drei Umzugsgruppen ist die Bildung von Wohneigentum unter den drei häufigsten Hauptgründen. Insbesondere für Familien mit Kindern ist der Wohneigentumserwerb ein häufiger Hauptgrund – von ihnen über alle Umzugsgruppen am zweithäufigsten genannt. Auch bei den weiteren genannten Umzugsgründen spielt das Wohneigentum bei allen Umzugsgruppen eine wichtige Rolle und ist immer der häufigste unter den wohnungsbezogenen Gründen.

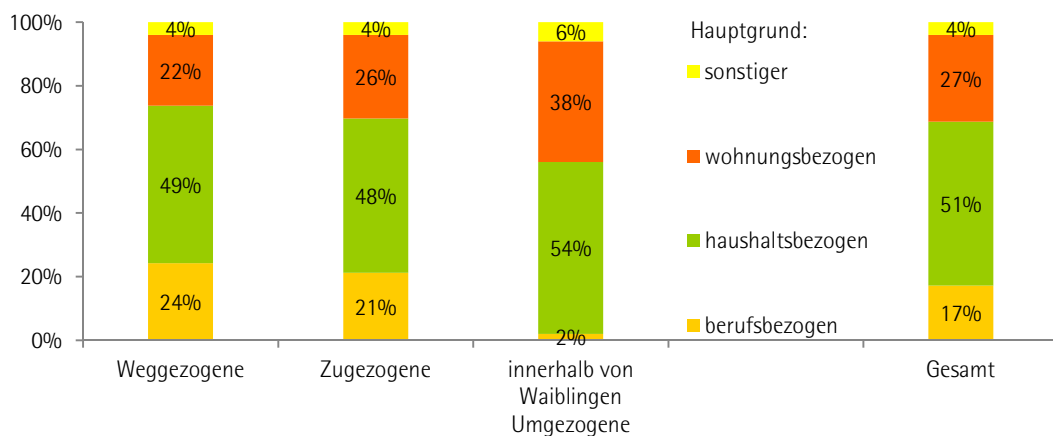
Warum ist man nach 20 und mehr Jahren umgezogen?

Die insgesamt von allen Umzugsgruppen am häufigsten genannten Hauptgründe derer, die 20 Jahre und länger in ihrer vorherigen Wohnung gelebt haben, sind

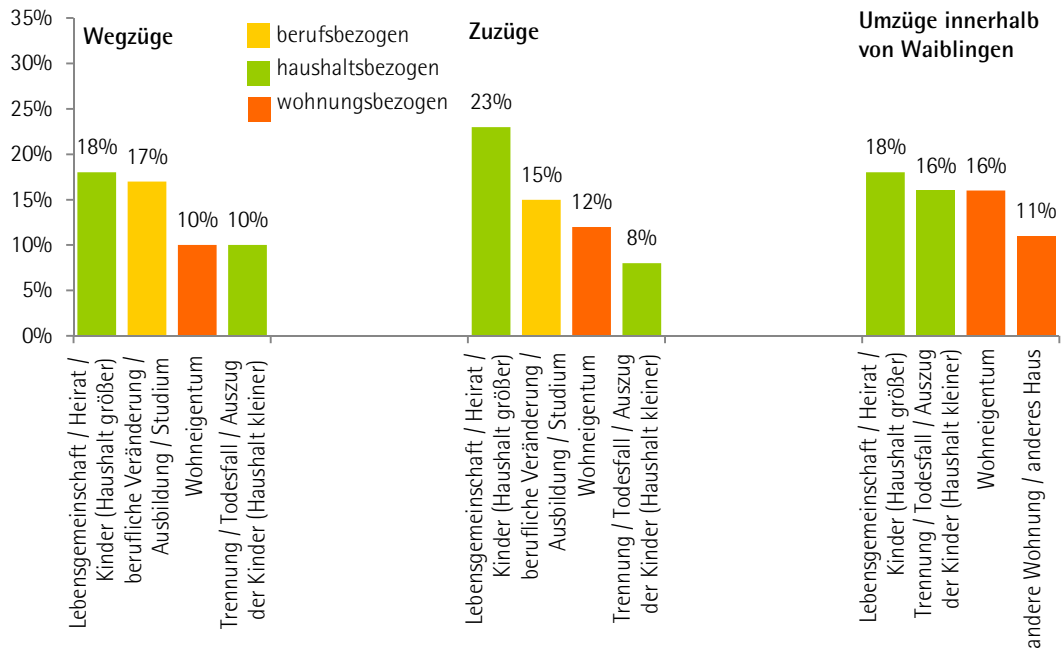
- ▶ ein größer gewordener Haushalt (17 Prozent)
- ▶ der – die Jungen betreffende – Auszug aus der elterlichen Wohnung (15 Prozent)
- ▶ die – die Älteren betreffenden – gesundheitlichen Veränderungen (14 Prozent).

Bei den Zugezogenen war hauptsächlich der größere Haushalt (24 Prozent) entscheidend und bei den innerhalb von Waiblingen Umgezogenen haben hauptsächlich mit dem Alter verbundene gesundheitliche Veränderungen (21 Prozent) einen Umzug nach über 20 Jahren notwendig gemacht.

Art des Hauptgrundes für den Umzug



Häufigste Hauptgründe für den Umzug



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

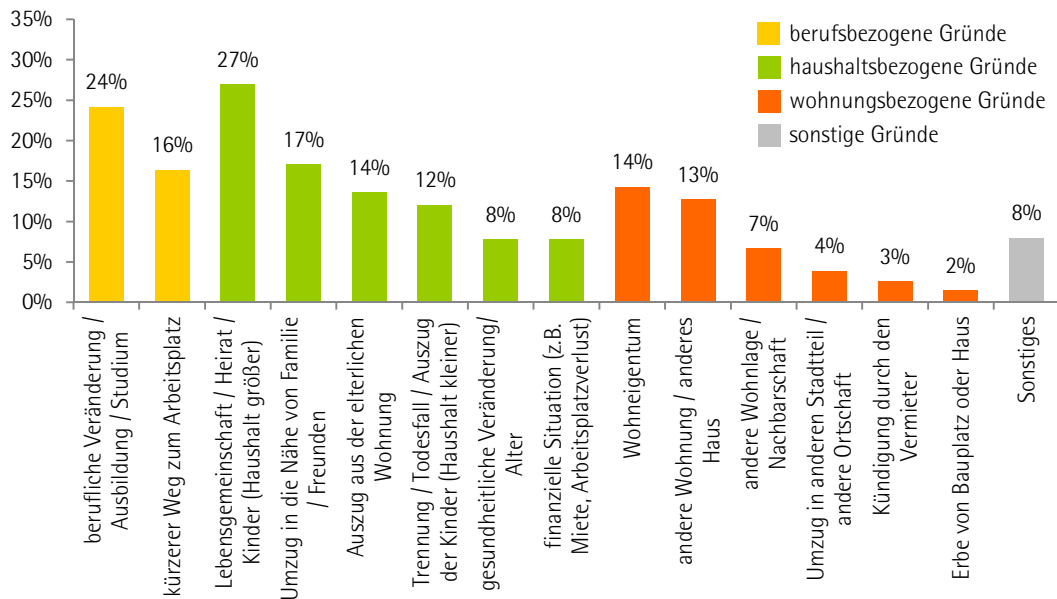
Häufigster Hauptgrund für den Umzug – nach Lebensphasen

	bis 39 Jahre ohne Kinder	Familien mit Kindern unter 18 Jahren	40 bis 59 Jahre ohne Kinder	ab 60 Jahre ohne Kinder
Wegzüge	berufliche Veränderung / Ausbildung / Studium 30 %	Lebensgemeinschaft / Heirat / Kinder (Haushalt größer) 26 %	Trennung / Todesfall / Auszug der Kinder (Haushalt kleiner) und Wohneigentum je 18 %	Umzug in die Nähe von Familie / Freunden 25 %
Zuzüge	berufliche Veränderung / Ausbildung / Studium 25 %	Lebensgemeinschaft / Heirat / Kinder (Haushalt größer) 29 %	Lebensgemeinschaft / Heirat (Haushalt größer) 26 %	Umzug in die Nähe von Familie / Freunden 20 %
Umzüge innerhalb Waiblingens	Auszug aus der elterlichen Wohnung 34 %	Lebensgemeinschaft / Heirat / Kinder (Haushalt größer) 34 %	Trennung / Todesfall / Auszug der Kinder (Haushalt kleiner) 28 %	gesundheitliche Veränderung / Alter 27 %

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

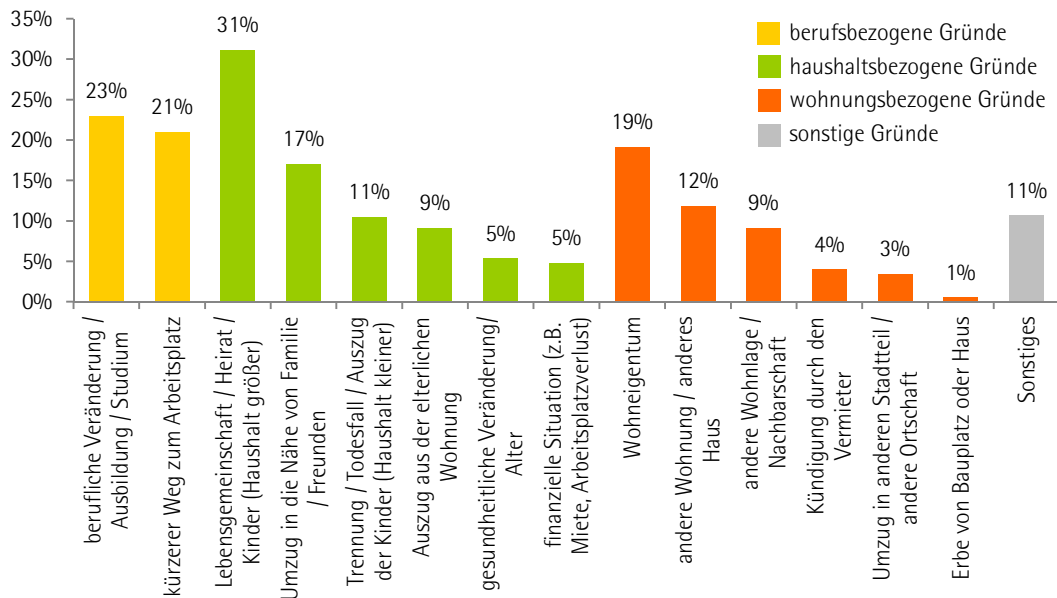
Warum sind Sie umgezogen? (Mehrfachantwort: Hauptgrund und bis zu zwei weitere Gründe)

Weggezogene



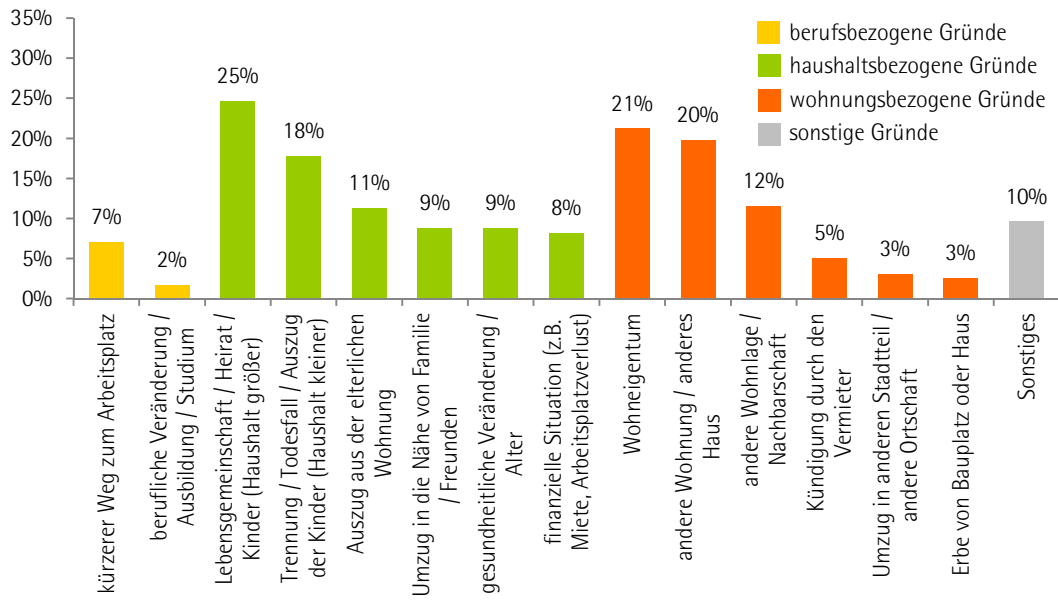
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Zugezogene



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Innerhalb von Waiblingen Umgezogene



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

5 Wahl des Wohnortes und der Wohnung

Unter welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich beim Umzug für einen Wohnort und nach welchen für eine Wohnung? Welche Kriterien sind sehr wichtig oder wichtig, welche werden als weniger wichtig oder gar unwichtig angesehen? Auf dem Fragebogen waren zur Wahl des Wohnorts 20 mögliche Kriterien angegeben, zur Entscheidung für die Wohnung 13.

5.1 Kriterien für die Wahl des neuen Wohnortes

Insgesamt lässt sich feststellen: Für alle drei Umzugsgruppen – Wegziehende, Zuziehende und innerhalb Waiblingens Umziehende – sind die vielfältigen Kriterien, die bei der Wahl eines neuen Wohnortes einbezogen werden, jeweils ähnlich wichtig. Sie stellen sich bei der Wohnungssuche weitgehend die gleichen Fragen und legen auf die gleichen Kriterien besonderen Wert. Zu den Kriterien, die am häufigsten als wichtig oder sehr wichtig bezeichnet werden, zählen bei allen drei Gruppen

- ▶ die Tatsache, dass man hier die passende Immobilie gefunden hat
- ▶ die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes
- ▶ die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn)
- ▶ Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Nähe
- ▶ Landschaft, Umgebung, Naherholung
- ▶ ruhige Lage
- ▶ grüne Wohnumgebung.

Die passende Immobilie und der öffentliche Nahverkehr gehören zugleich bei allen drei Gruppen zu den Kriterien, die viele (mindestens 45 Prozent) als *sehr* wichtig nennen. Für die Ortswechsler – die aus Waiblingen weg- oder hierher zuziehen – sind auch die Nähe zum Arbeitsplatz und die Tatsache, dass Partner oder Partnerin bereits am Ort leben, *sehr* wichtige Kriterien.

Wo gibt es etwas Passendes zu einem angemessenen Preis?

Die passende Immobilie gefunden zu haben, ist weniger banal als es zunächst klingen mag. Hier zählt nicht ein einziger Gesichtspunkt – da muss vieles zusammenkommen: Größe, Lage, Ausstattung, Verfügbarkeit zum richtigen Zeitpunkt, Angebot zur Miete oder als Eigentum, ein angemessenes Preisniveau. Und was jeweils "passend" ist, sieht je nach Haushalt und Lebenslage wiederum ganz unterschiedlich aus.

Wie gut ist der öffentliche Verkehr?

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für alle Umzugsgruppen ein wichtiges Kriterium – auch bei denjenigen, die innerhalb von Waiblingen umziehen. Vor allem für Singles und Paare im Erwerbsalter spielt es insgesamt eine große Rolle, den Arbeitsplatz gut erreichen zu können. Der gute öffentliche Nahverkehr ist in allen Lebensphasen wichtig, auch nach der Zeit der Berufstätigkeit: Gerade die Älteren legen besonderen Wert darauf. Die Parkmöglichkeiten für das Auto spielen demgegenüber eine deutlich geringere Rolle.

Ist es dort ruhig und grün? Wie schön ist es in der Umgebung?

Viele möchten gerne in einer ruhigen Lage und grünen Wohnumgebung leben – insbesondere auch die Familien. Entsprechend wird auch die Landschaft, die Umgebung mit den Möglichkeiten der Naherholung sehr hoch bewertet.

Wie funktioniert die Alltagsorganisation?

Eine noch etwas größere Rolle als die Landschaft spielt die Nahversorgung und das Vorhandensein von sonstigen Dienstleistern. Dass man in der Nähe der Wohnung einkaufen und möglichst vieles erledigen kann, ist eine entscheidende Voraussetzung für die Alltagsorganisation. Dies ist in allen Lebensphasen wichtig – ganz besonders den Älteren: für 90 Prozent der ab 60-Jährigen aller Umzugsgruppen ist dies wichtig oder sehr wichtig. Das Angebot an Kultur und für die Freizeit hat demgegenüber eine nicht ganz so hohe Bedeutung, ist aber auch mehr als der Hälfte wichtig.

Dörflich oder städtisch?

Eine große Rolle spielt somit, dass es außer Wohnungen noch weitere Angebote in der Nähe gibt. Dabei wird nicht unbedingt "städtisches Flair" gesucht – dies jedoch noch häufiger als der Charakter einer dörflichen Gemeinschaft. Ortsbild und Atmosphäre spielen jedoch eine große Rolle.

Die Gemeindegröße ist weniger relevant

Während die meisten Kriterien für eine Mehrheit sehr wichtig oder wichtig sind, spielt die Gemeindegröße für die Weggezogenen und Zugezogenen – in allen Lebensphasen – eine deutlich geringere Rolle. Anders ist es bei den innerhalb Waiblingens Umgezogenen: Für 59 Prozent von ihnen ist die Gemeindegröße ein wichtiges oder sehr wichtiges Kriterium, sie sind mit der Größe Waiblingens zufrieden und wollen da bleiben.

Gibt es gute Voraussetzungen für das Leben mit Kindern?

Schulen, Betreuungsangebote für Kinder, eine kindgerechte Wohnumgebung sind im Durchschnitt in allen Umzugsgruppen für mindestens rund die Hälfte wichtige Kriterien bei der Entscheidung für einen Wohnort. Ein deutlich anderes Bild zeigt sich, wenn man nur die Familien mit Kindern unter 18 Jahren betrachtet: Für mindestens drei Viertel sind dies wichtige, für rund die Hälfte sogar *sehr* wichtige Entscheidungskriterien – zusätzlich zu den übrigen Gesichtspunkten wie Ruhe, Grün, Arbeitsplatznähe, öffentlicher Verkehr und passende Immobilie.

Gemeinsamkeiten und Unterschiede je nach Lebensphasen

Auch sonst gibt es je nach Lebensphase leicht unterschiedliche Wichtigkeiten: So spielt bei den jüngeren Singles (bis 39 Jahre) der Partner bzw. die Partnerin am Ort eine größere Rolle, bei den Älteren Familie, Freunde, Bekannte in der Nähe. Nimmt man hier die jüngste Umzugsgruppe der 18 bis 24-Jährigen genauer in den Blick, zeigt sich, dass Zentralität die wichtigste Rolle spielt: gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufen und Dienstleistungen in der Nähe sind die drei von dieser Gruppe am wichtigsten bewerteten Kriterien.

Zu den Grafiken und Tabellen

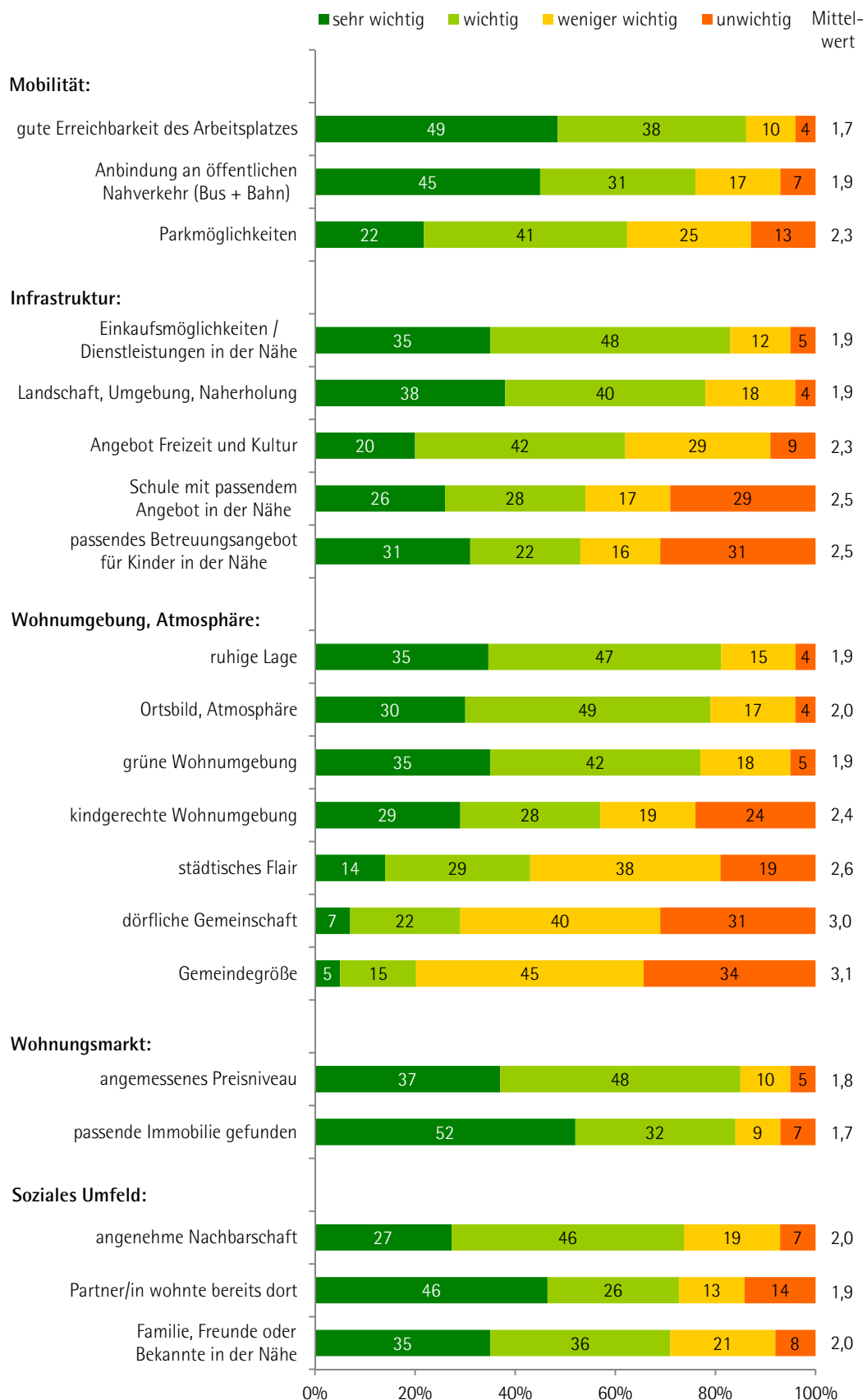
In den folgenden Grafiken sind die Kriterien nach thematischen Gruppen und innerhalb dieser nach der Häufigkeit der Bewertung als sehr wichtig oder wichtig aufgeführt.

Die anschließende Tabelle zeigt für jede Lebensphase die acht wichtigsten Kriterien (basierend auf dem – deswegen zweistellig dargestellten – Mittelwert).

Wie wichtig waren die folgenden Kriterien bei der Wahl Ihres neuen Wohnortes?

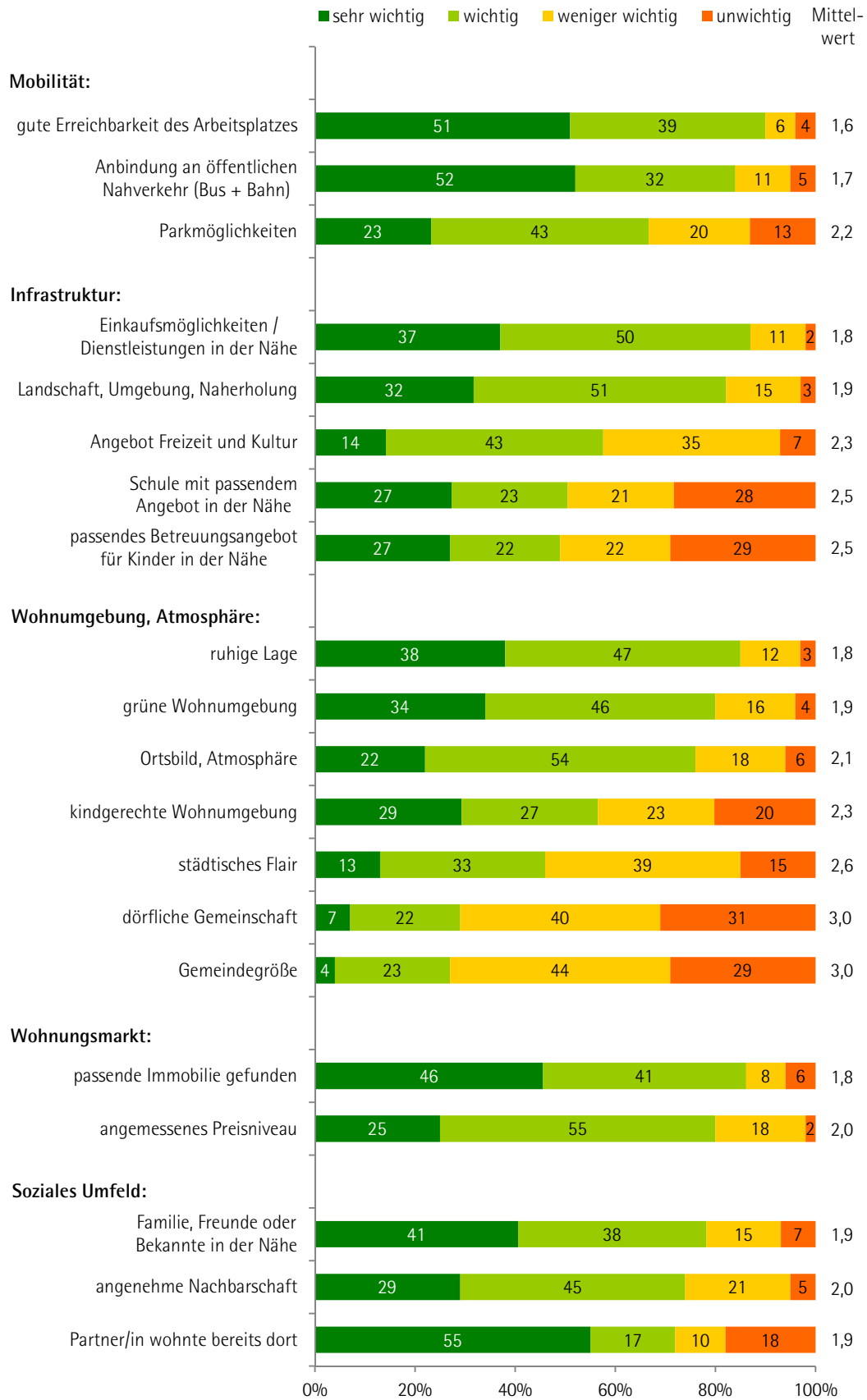
Weggezogene

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



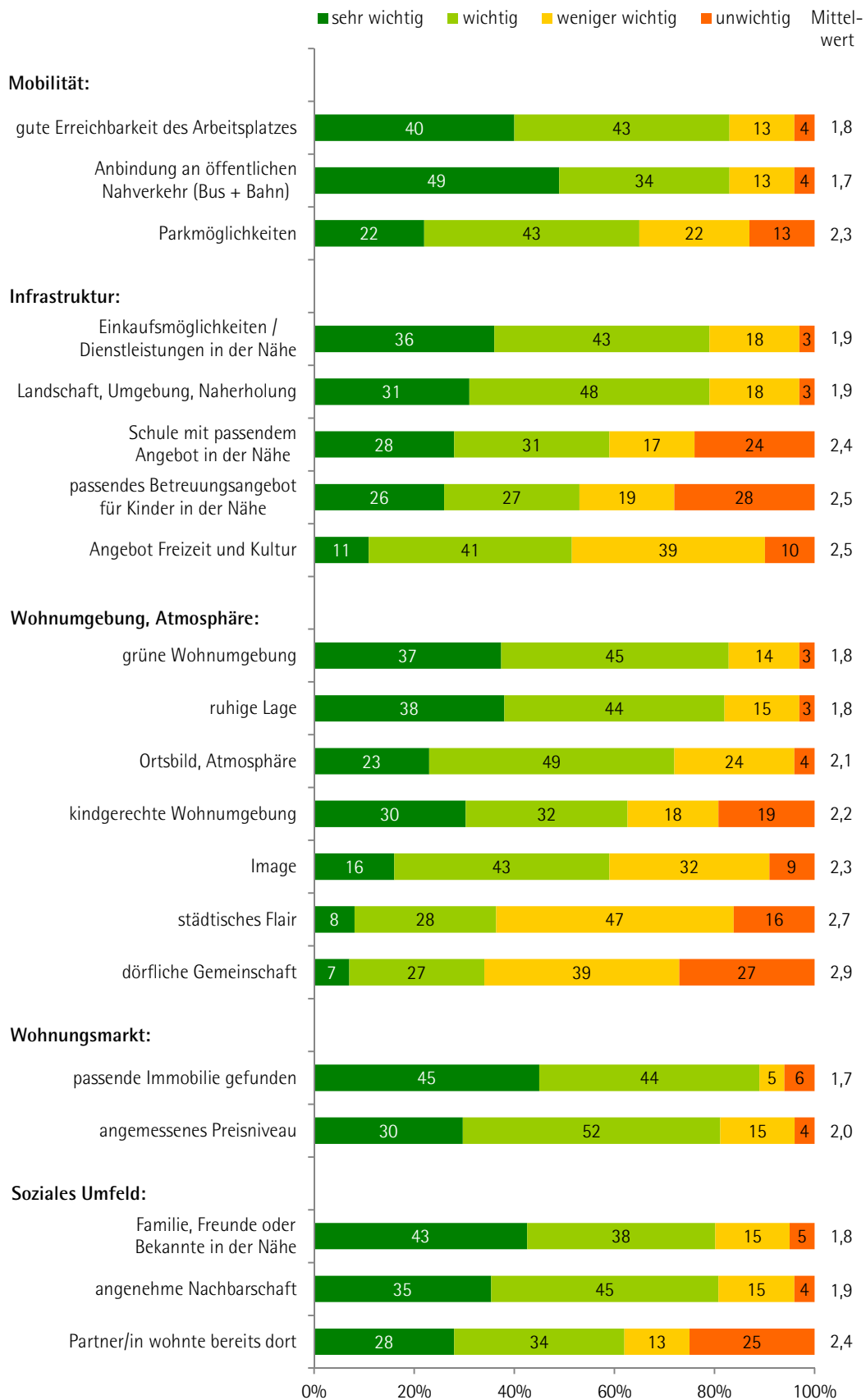
Zugezogene

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



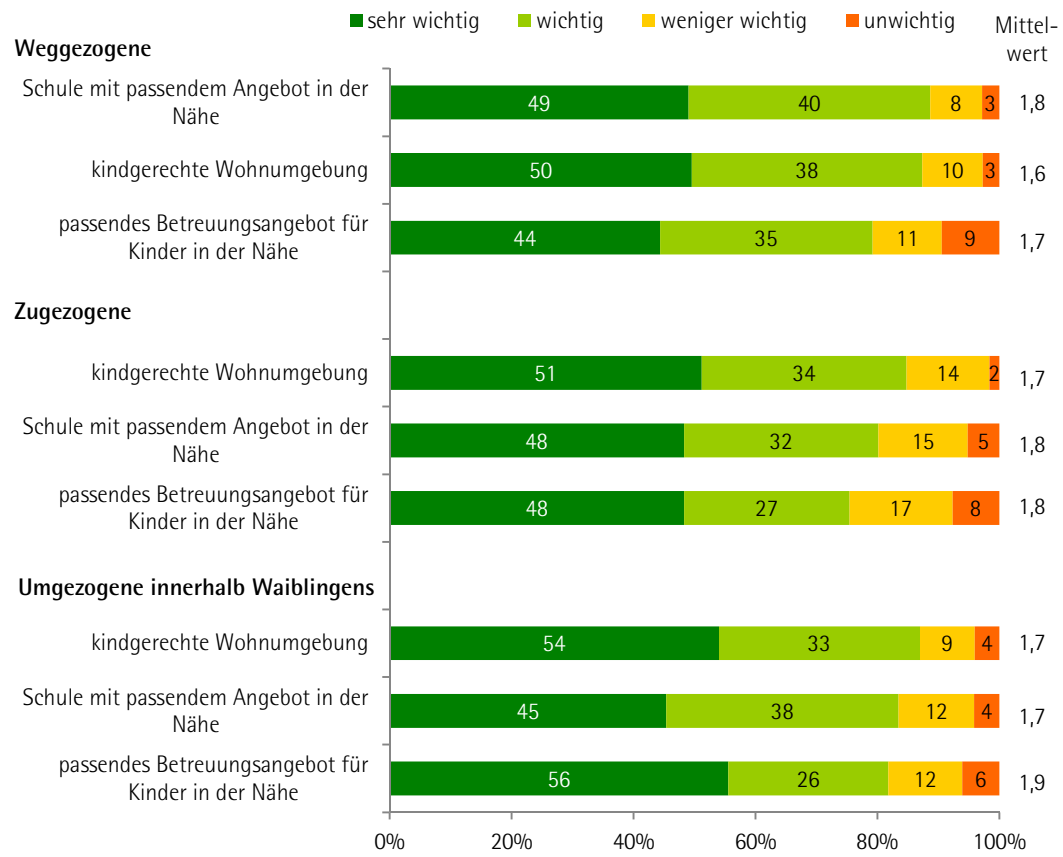
Innerhalb von Waiblingen Umgezogene

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



Kriterien der Wohnortwahl – nur Familien mit Kindern unter 18 Jahren

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Wichtigste Kriterien für die Wahl des neuen Wohnortes – nach Lebensphasen

(alle Umzugsgruppen – Weggezogene, Zugezogene und innerhalb von Waiblingen Umgezogene)

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)

Lebensphase	Kriterien	Mittelwert
Familien mit Kindern unter 18 Jahren:	passende Immobilie gefunden	1,54
	kindgerechte Wohnumgebung	1,65
	grüne Wohnumgebung	1,68
	Schule mit passendem Angebot in der Nähe	1,72
	ruhige Lage	1,73
	gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	1,78
	passendes Betreuungsangebot für Kinder in der Nähe	1,80
	Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (Bus + Bahn)	1,82
Singles / Paare bis 39 Jahre:	gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	1,58
	Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (Bus + Bahn)	1,77
	passende Immobilie gefunden	1,82
	angemessenes Preisniveau	1,85
	Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungen in der Nähe	1,85
	Partner/in wohnte bereits dort	1,89
	ruhige Lage	1,94
	Landschaft, Umgebung, Naherholung	1,95
Singles / Paare 40 – 59 Jahre:	gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	1,72
	passende Immobilie gefunden	1,73
	Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (Bus + Bahn)	1,76
	ruhige Lage	1,80
	Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungen in der Nähe	1,83
	Landschaft, Umgebung, Naherholung	1,88
	grüne Wohnumgebung	1,88
	angemessenes Preisniveau	1,92
Singles / Paare ab 60 Jahre:	Anbindung an öffentlichen Nahverkehr (Bus + Bahn)	1,55
	passende Immobilie gefunden	1,66
	Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungen in der Nähe	1,79
	ruhige Lage	1,83
	Familie, Freunde oder Bekannte in der Nähe	1,84
	gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	1,84
	Landschaft, Umgebung, Naherholung	1,85
	grüne Wohnumgebung	1,92

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

5.2 Kriterien für die Wahl der neuen Wohnung oder des neuen Hauses

Die Weggezogenen, Zugezogenen und innerhalb Waiblingens Umgezogenen bewerten die Wichtigkeit der Kriterien für die Wahl der neuen Wohnung – wie auch die Kriterien für die Wahl des Wohnortes – sehr ähnlich. Der Großteil der abgefragten Kriterien ist für die Mehrheit wichtig oder sehr wichtig, weniger relevant ist nur die Barrierefreiheit und ob es ein modernes Haus oder ein Altbau ist.

Besonders wichtig: Preis, Größe, Helligkeit und Freibereich

Bei den wichtigsten Kriterien geht es ums Geld und um Qualitäten. Der Preis – für das Wohneigentum oder Miete – ist bei der Wohnungswahl für alle das Kriterium, das die größte Rolle spielt. Fast genau so sehr wird jedoch darauf geachtet, dass die Wohnung hell und sonnig ist. Daneben steht die Wohnungsgröße mit im Vordergrund, sie muss dem Bedarf und den Vorstellungen entsprechen. Besonderen Wert legen alle auch darauf, dass zur Wohnung ein Freibereich – Balkon, Terrasse oder Garten – gehört.

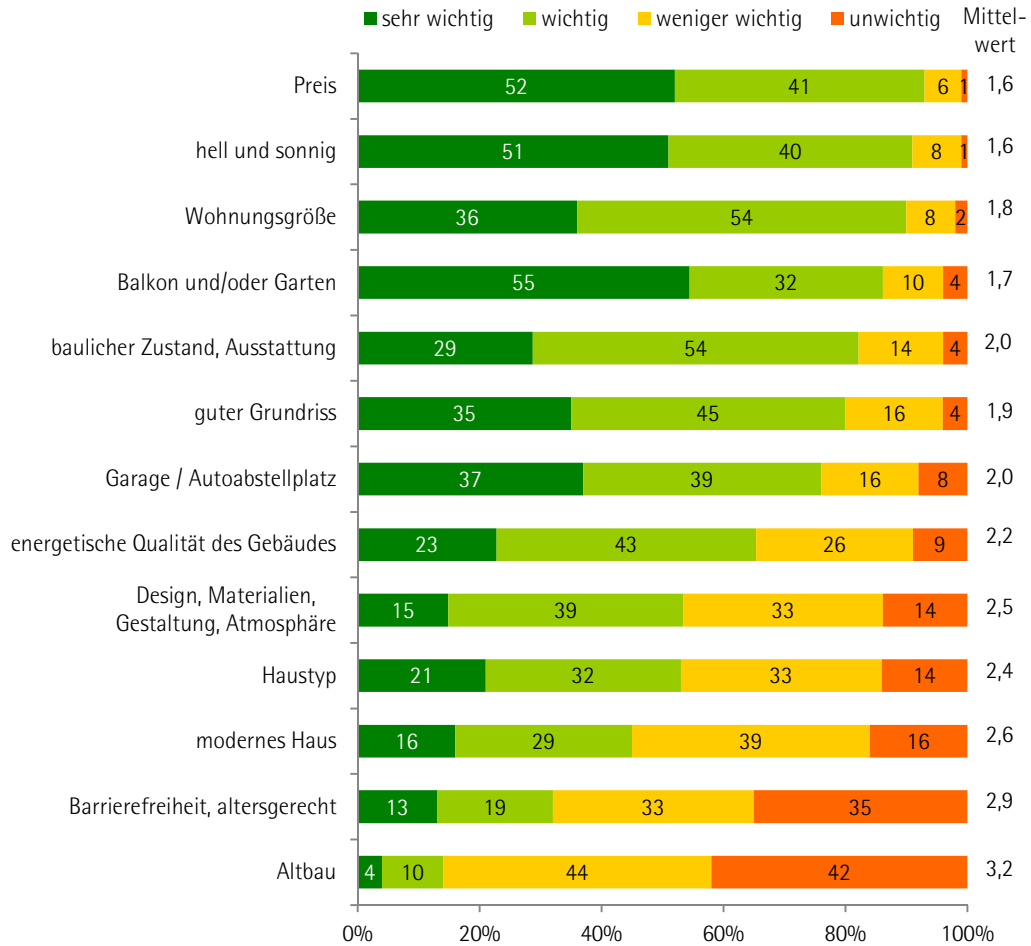
Für Eigentümer sind viele Kriterien wichtiger

Eigentümer bewerten fast alle Kriterien häufiger mit *sehr* wichtig als Mieter – durchschnittlich um 14 Prozentpunkte mehr. Vor allem der Haustyp (22 Prozentpunkte mehr) und ein modernes Haus (19 Prozentpunkte mehr) sind ihnen deutlich wichtiger als den Mietern. Der Preis allerdings ist für Eigentümer und Mieter gleich wichtig – jeweils für über die Hälfte *sehr* wichtig.

Wie wichtig waren folgende Kriterien bei der Wahl der neuen Wohnung / des neuen Hauses?

Für alle Umzugsgruppen – Weggezogene, Zugezogene, innerhalb von Waiblingen Umgezogene

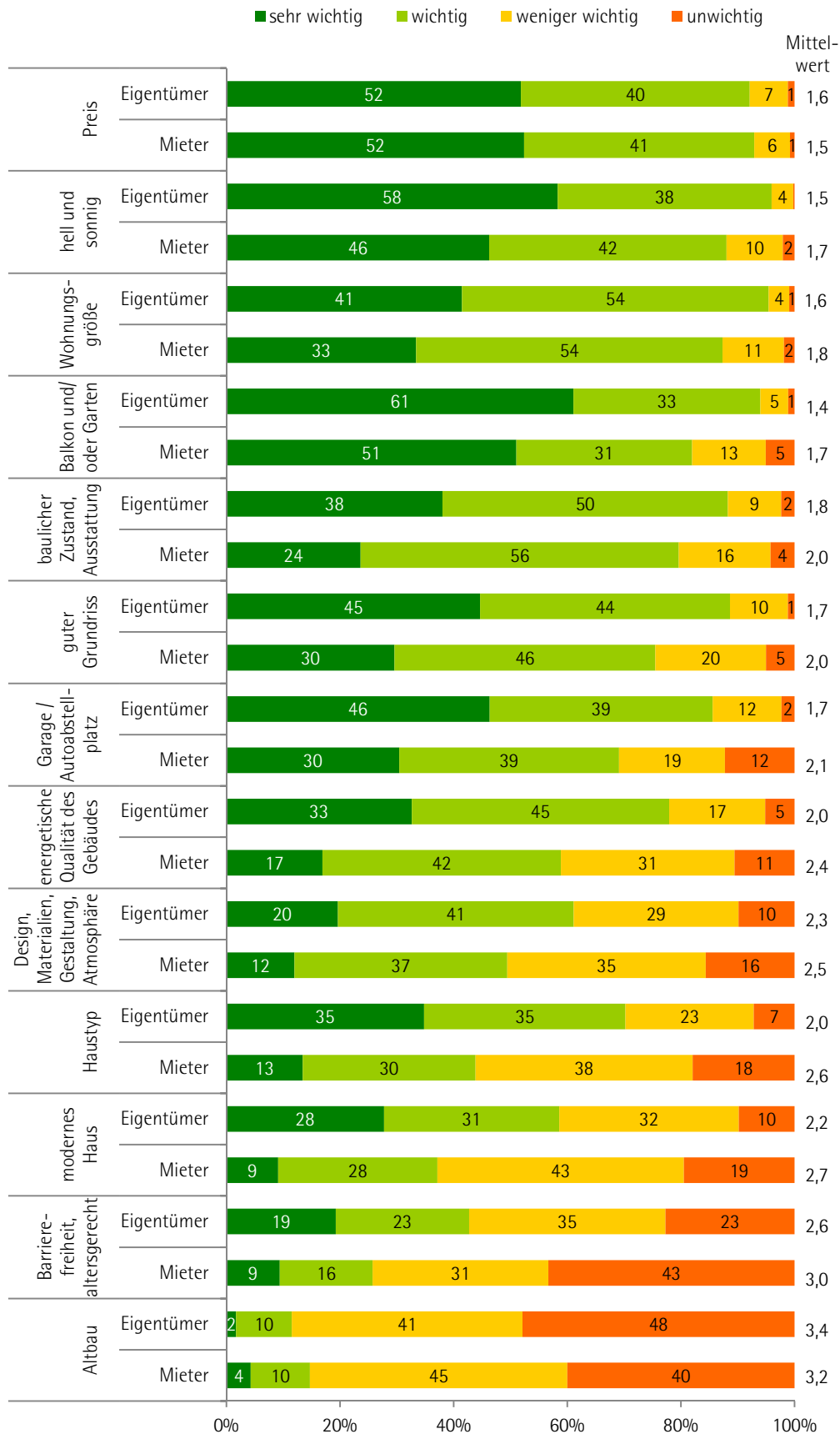
(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Wie wichtig waren folgende Kriterien bei der Wahl der neuen Wohnung / des neuen Hauses? – Für alle Umzugsgruppen nach Mietern und Eigentümern

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)

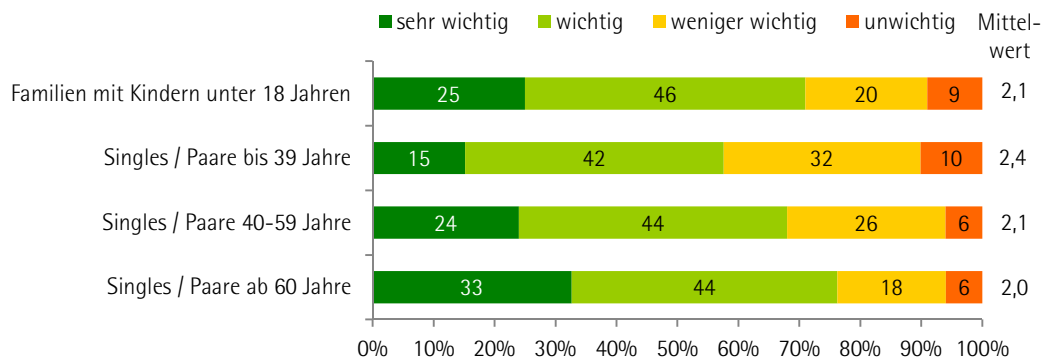


Wie wichtig ist die energetische Qualität des Hauses?

Die energetische Qualität des Wohnungsbestandes – und wie man sie verbessern kann – ist ein von der Politik sehr forciertes und in den Medien sehr präsent Thema. Für insgesamt zwei Drittel der Befragten ist die energetische Qualität ein wichtiges oder sehr wichtiges Kriterium bei der Entscheidung für eine neue Wohnung. Ältere und Familien legen überdurchschnittlich Wert auf die energetische Qualität, Jüngere – Singles und Paare bis 39 Jahre – dagegen auffallend weniger.

Energetische Qualität des Gebäudes – nach Lebensphasen

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



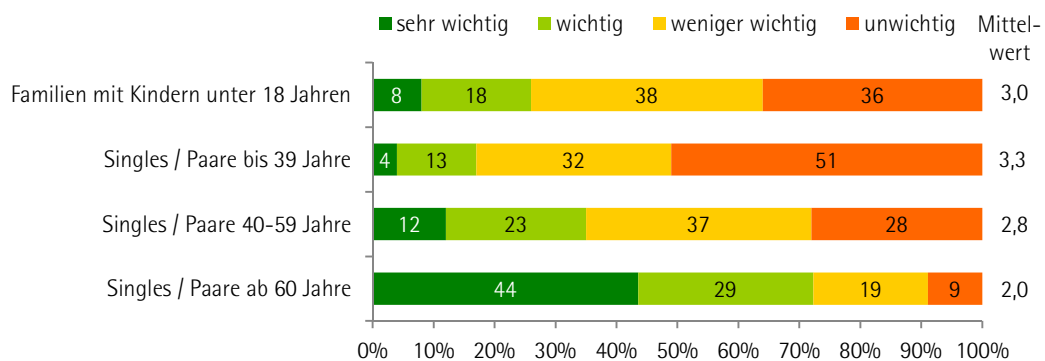
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Wie wichtig ist Barrierefreiheit und die Eignung für das Alter?

Insgesamt spielen Barrierefreiheit und Altersgerechtigkeit der Wohnung im Vergleich mit den anderen Kriterien eine nachrangige Rolle. Aber für fast ein Drittel der Befragten ist es doch ein wichtiges oder sehr wichtiges Kriterium. Und unter den ab 60-Jährigen legen fast drei Viertel besonderen Wert darauf, dass die neue Wohnung barrierefrei und/oder altersgerecht ist. Dass sie in der bisherigen Wohnung aufgrund ihres Alters und gesundheitlicher Veränderungen nicht mehr zurechtkommen, ist oft ein Umzugsgrund für Ältere.

Barrierefreiheit, altersgerecht – nach Lebensphasen

(1 = sehr wichtig bis 4 = unwichtig)



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Für welche Wohnung haben sich die Älteren entschieden?

Während die 60- bis 74-Jährigen – oft sind es noch 2-Personen-Haushalte – häufig eine größere Wohnung wählen (45 Prozent haben eine Wohnung mit 95 m² und mehr), entscheiden sich die Hochaltrigen ab 75 Jahren – öfter 1-Personen-Haushalte – häufiger für kleinere Wohnungen (über die Hälfte bis 64 m²). Ein Viertel aller Befragten ab 60 Jahren ist aus einem eigenen Haus ausgezogen. Fast drei Viertel von ihnen haben sich für eine Wohnung entschieden – häufiger für eine Eigentumswohnung (54 Prozent) als für eine Mietwohnung (18 Prozent).

In welche Häuser und Wohnungen die Haushalte gezogen sind

	Wegzüge	Zuzüge	Umzüge innerhalb von Waiblingen
Miete / Eigentum			
Mieter/in	66 %	63 %	59 %
Haus- oder Wohnungseigentümer/in	34 %	37 %	41 %
Haustyp			
Einfamilienhaus	30 %	25 %	25 %
Mehrfamilienhaus	70 %	75 %	75 %
Baujahr			
bis 1948	14 %	7 %	10 %
1949-1980	38 %	41 %	44 %
1981-2000	24 %	29 %	25 %
ab 2001	24 %	23 %	21 %
Wohnungsgröße			
unter 50 m ²	12 %	10 %	8 %
50 bis unter 80 m ²	32 %	39 %	32 %
80 bis unter 110 m ²	29 %	27 %	31 %
110 m ² und mehr	27 %	24 %	30 %
Preissegment, in dem gesucht wurde			
günstig	31 %	27 %	24 %
mittel	58 %	62 %	67 %
gehoben	11 %	11 %	8 %

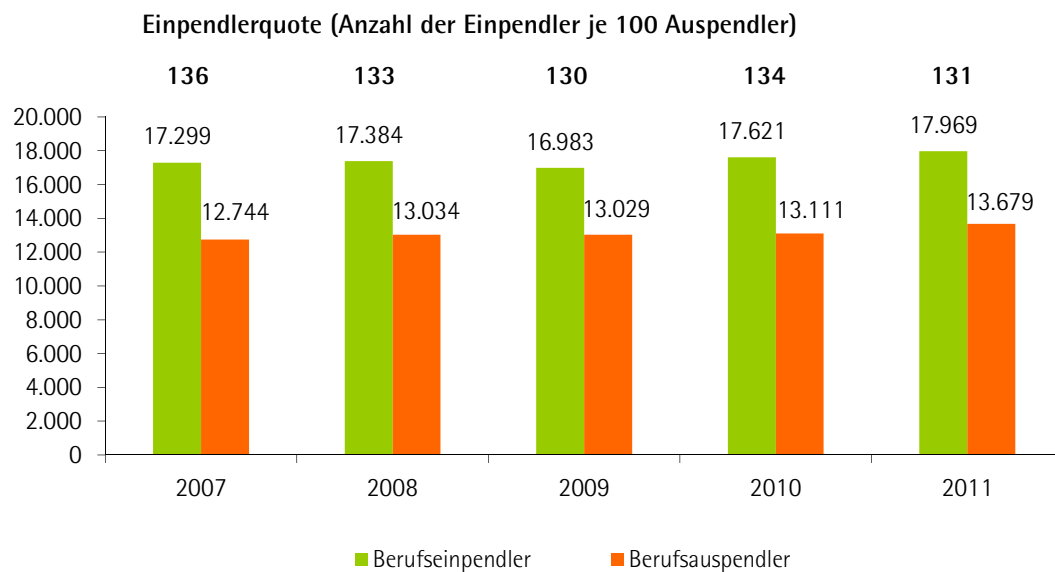
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

6 Arbeitsweg – wohin, wie und warum wird gependelt?

Wie viele Berufstätige pendeln täglich nach Waiblingen und aus Waiblingen heraus?

Die Stadt Waiblingen hat einen Einpendlerüberschuss, es kommen täglich mehr Berufstätige nach Waiblingen, als die Stadt verlassen. In den letzten Jahren bis 2011 hat sich der Überschuss leicht verringert. Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamts pendelten im Jahr 2011 17.969 Menschen nach Waiblingen zum Arbeiten, 13.679 Menschen pendelten aus Waiblingen an andere Arbeitsorte.

Berufspendler über die Gemeindegrenzen von Waiblingen



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten

Aus welchen Gemeinden kommen die meisten Einpendler, wo arbeiten die Auspendler?

Laut amtlicher Statistik gibt es zwischen Waiblingen und Stuttgart einen regen Austausch an Arbeitskräften – 6.368 Waiblinger arbeiten in Stuttgart, 2.643 Stuttgarter hingegen arbeiten in Waiblingen. Der Pendlersaldo ist im Austausch mit Stuttgart also negativ. Das trifft auch auf die Nachbarstadt Fellbach zu, mehr Waiblinger arbeiten in Fellbach als andersherum.

Bei allen anderen Gemeinden im Umkreis ist der Pendlersaldo positiv. Das bedeutet, es kommen viele Menschen nach Waiblingen zur Arbeit. Diese Gruppe ist interessant für die Stadtentwicklung Waiblingens, denn sie gehört auch zu den Nutzern der Waiblinger Infrastruktur und zu den potenziellen Zuzüglern.

Ein- und Auspendler Waiblingen 2009 – die 10 Gemeinden mit der höchsten Zahl an Einpendlern nach Waiblingen



Auswertung: Weeber+Partner; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Die Berufspendler in Baden-Württemberg. Aus der Reihe Statistische Daten, 04/2011. Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit / Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Mit welchen Verkehrsmitteln fahren die Waiblinger zur Arbeit?

In den befragten Haushalten, die nach Waiblingen zu- oder innerhalb Waiblingens umgezogen sind, leben rund 1140 berufstätige Personen. Von diesen arbeiten die meisten in Waiblingen (321) und in Stuttgart (257)⁵.

Innerhalb von Waiblingen fährt der größte Anteil der Befragten (52 Prozent) mit dem Auto zur Arbeit, immerhin 38 Prozent gehen jedoch zu Fuß. Auch die Berufspendler nach Stuttgart nehmen am liebsten das Auto (57 Prozent), 43 Prozent pendeln mit der Bahn.

Welche Motive haben Berufstätige dafür, weite Arbeitswege in Kauf zu nehmen?

In den letzten Jahrzehnten sind die Arbeitswege von Berufstätigen kontinuierlich länger geworden.⁶ Im Allgemeinen gelten weite Arbeitswege als teuer, zeitintensiv und belastend. Daher enthielt die Untersuchung auch Fragen nach den Motiven der Pendler.

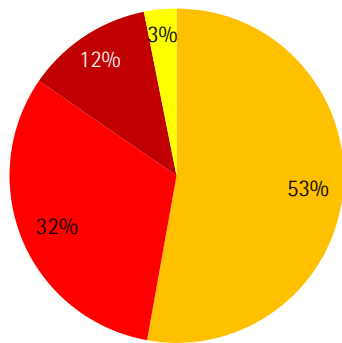
15 Prozent der Zugezogenen und innerhalb Waiblingens Umgezogenen fahren mehr als 25 km zur Arbeit. Warum sie nicht näher an den Arbeitsort ziehen, hat ganz verschiedene Gründe: weil sie sich in der Wohnung wohlfühlen und das Preis-/Leistungsverhältnis passt, weil Waiblingen in der Mitte der Arbeitsorte beider

⁵ Diese Angaben sind als Tendenzen zu betrachten, weil viele Berufstätige ihren Arbeitsort nicht angegeben haben.

⁶ Vgl. z.B. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistik Aktuell. Berufspendler in Baden-Württemberg. Ausgabe 2011.

Partner liegt oder weil dort Eigentum vorhanden ist. Der am häufigsten genannte Grund ist jedoch, dass die Befragten Familie und Freunde in Waiblingen haben und dort stark verwurzelt sind. Im Vergleich zu den anderen Motiven häufig genannt wird auch, dass Waiblingen ein attraktiver Wohnort ist und eine gute Anbindung hat. Dazu passen die Ergebnisse der 62 Haushalte, die aus Waiblingen weggezogen sind, obwohl sie oder ihr Partner/ihre Partnerin in Waiblingen arbeiten. Diese Weggezogenen haben bei der Suche nach einem neuen Wohnort auch Waiblingen in Betracht gezogen und sind eben einfach woanders fündig geworden. Ihre häufigsten Umzugsgründe sind eine Vergrößerung des Haushalts und die Bildung von Wohneigentum.

Wieviel Kilometer beträgt Ihr Arbeitsweg und ggf. der des Partners/der Partnerin?



■ unter 15 km ■ 15 bis unter 25 km
■ 25 bis unter 50 km ■ 50 km und mehr

Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

7 Qualitäten und Image von Waiblingen

7.1 Wohnungsmarkt in Waiblingen

Der Wohnungsmarkt ist eng

Die Mehrheit der Befragten schätzt den Waiblinger Wohnungsmarkt für die Nachfrageseite nicht so positiv ein. Allen Aussagen in Bezug auf die Attraktivität des Angebots und günstige Preise stimmen mehr als die Hälfte bis zu 93 Prozent eher nicht oder gar nicht zu.

Das Mietangebot ist etwas attraktiver als die Kaufmöglichkeiten

Das Waiblinger Mietwohnungsangebot wird etwas besser eingeschätzt als das Angebot, Wohneigentum zu kaufen oder individuell selbst zu bauen. Fast die Hälfte der Zugezogenen findet das Mietangebot attraktiv. Die Zugezogenen und innerhalb Waiblingens Umgezogenen beurteilen das Angebot am Wohnungsmarkt etwas besser als die Weggezogenen. Zugezogene Eigentümer bewerten die Attraktivität des Kaufangebots und der Bauplätze höher als im Schnitt, weggezogene Eigentümer hingegen bewerten diese Punkte hingegen schlechter. Daraus lässt sich ableiten, dass diejenigen, die in ihrem Segment in Waiblingen fündig wurden, zufriedener sind als diejenigen, die jetzt in anderen Orten wohnen (müssen).

Die Preise sind (eher) hoch

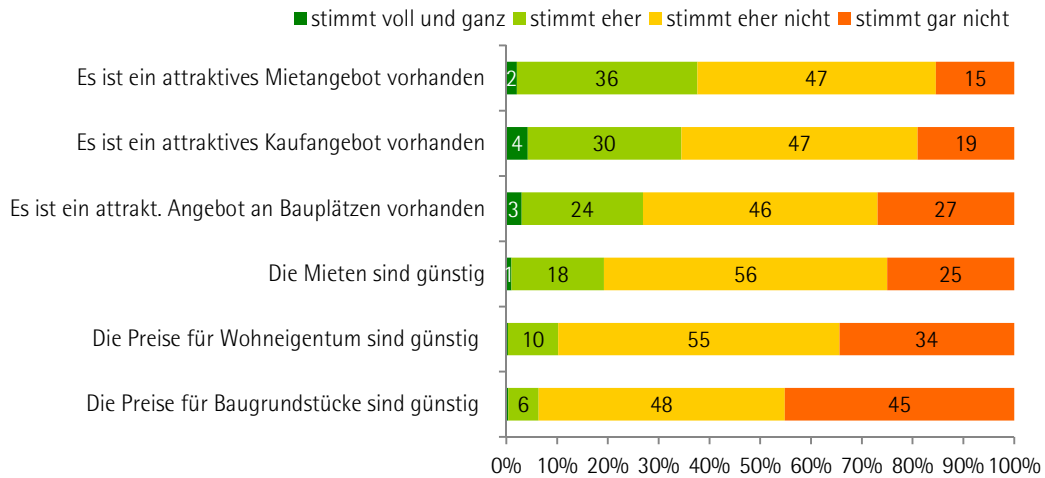
Waiblingen wird insgesamt als nicht besonders preiswert eingeschätzt (siehe Kapitel 7.2), und dies gilt insbesondere für den Wohnungsmarkt. Jeweils mehr als drei Viertel der Weggezogenen, Zugezogenen und innerhalb Waiblingens Umgezogenen finden die Mieten und Preise für Wohneigentum und Baugrundstücke nicht günstig. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungsmarktpreise in der gesamten Region Stuttgart zu den höchsten in Baden-Württemberg gehören (siehe Grafik). Wie zu erwarten war, schätzen Zugezogene aus "teureren" Landkreisen⁷ rund um den Rems-Murr-Kreis den Wohnungsmarkt Waiblingens sowohl günstiger als auch attraktiver ein als Zugezogene aus den "günstigeren" Landkreisen⁸.

⁷ Stuttgart, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Böblingen, Landkreis Esslingen

⁸ Ostalbkreis, Landkreis Heidenheim, Landkreis Schwäbisch Hall, Hohenlohe-Kreis, Stadt- und Landkreis Heilbronn, Landkreis Göppingen

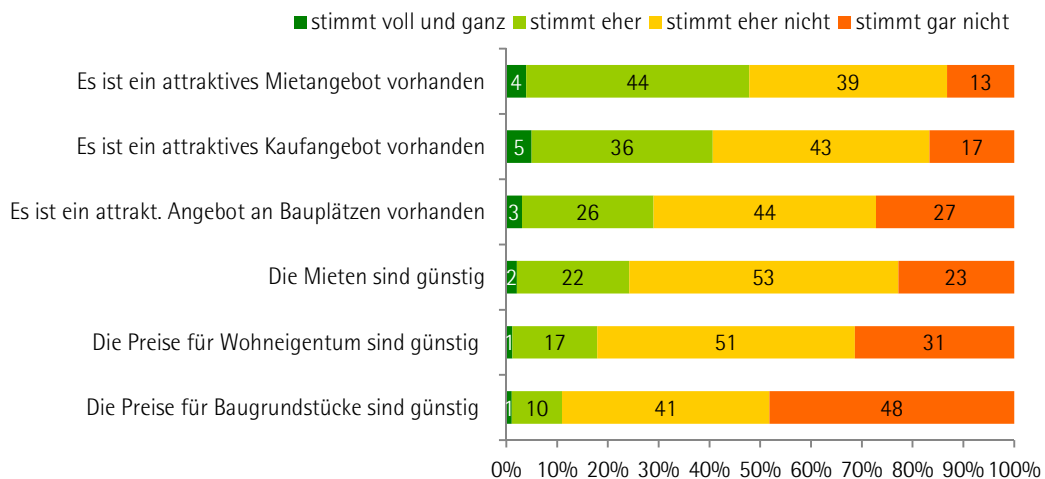
Wie schätzen Sie den Wohnungsmarkt in Waiblingen ein?

Weggezogene



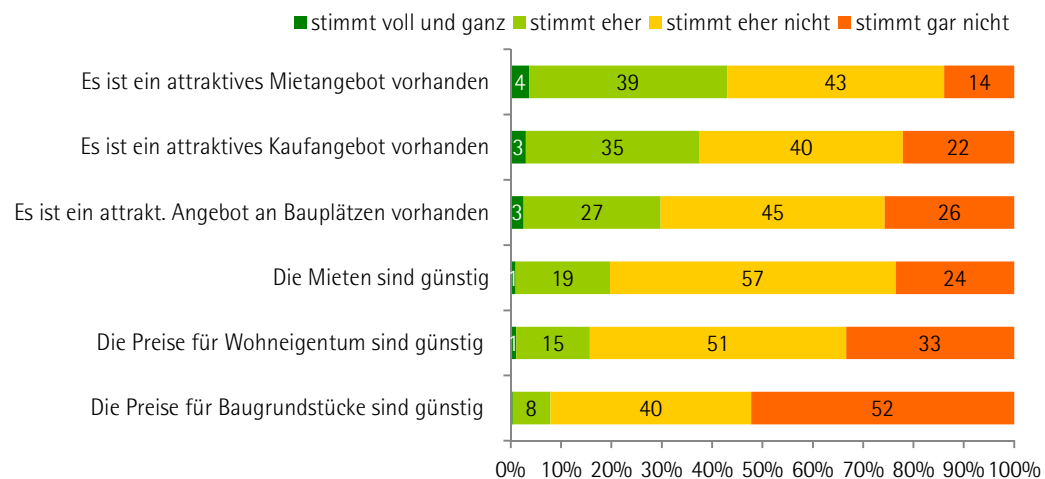
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Zugezogene



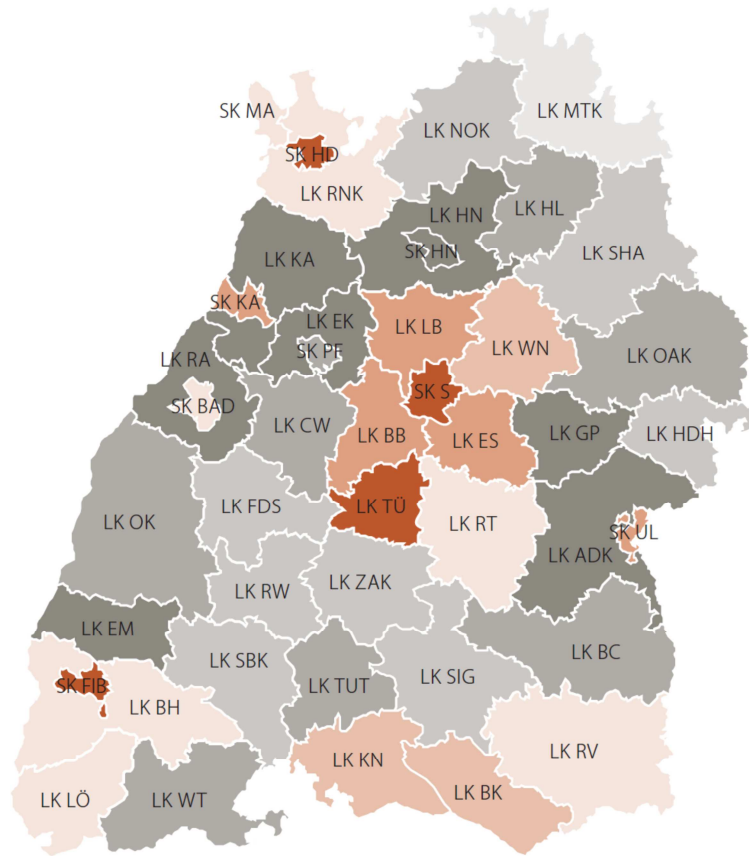
Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Innerhalb von Waiblingen Umgezogene

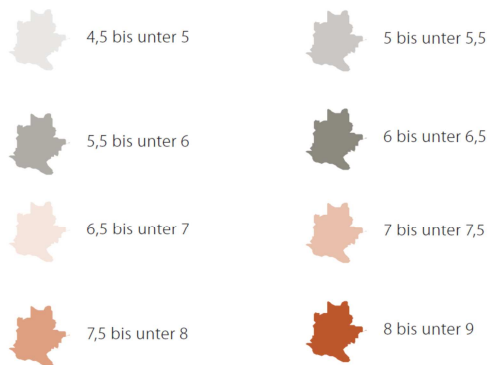


Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Angebotsmiete in Euro pro m² (2010) nach Kreisen in Baden-Württemberg



Angebotsmiete in EUR je m²



Quelle: L-Bank (2011): Wohnungsmarktbeobachtung 2010, Stuttgart, S. 30.

7.2 Eindruck von Waiblingen

Waiblingen hat insgesamt ein gutes Image

Mit Waiblingen verbinden die meisten viele positive Eigenschaften. Die Einschätzung von Waiblingen ist über alle Umzugsgruppen und über die Lebensphasen sehr ähnlich. Immer mehr als drei Viertel der Befragten – bis zu 98 Prozent – sehen die abgefragten Eigenschaften sehr oder ziemlich erfüllt. Waiblingen ist:

- ▶ ganz besonders gut erreichbar, schön und gepflegt, wirtschaftskräftig,
- ▶ auch gemütlich, sicher, kinderfreundlich, seniorenfreundlich, gastlich,
- ▶ etwas weniger fortschrittlich, interessant und weltoffen – jeweils mehr als ein Fünftel der Befragten sieht dies kaum oder nicht.

Wie preiswert oder teuer ist Waiblingen?

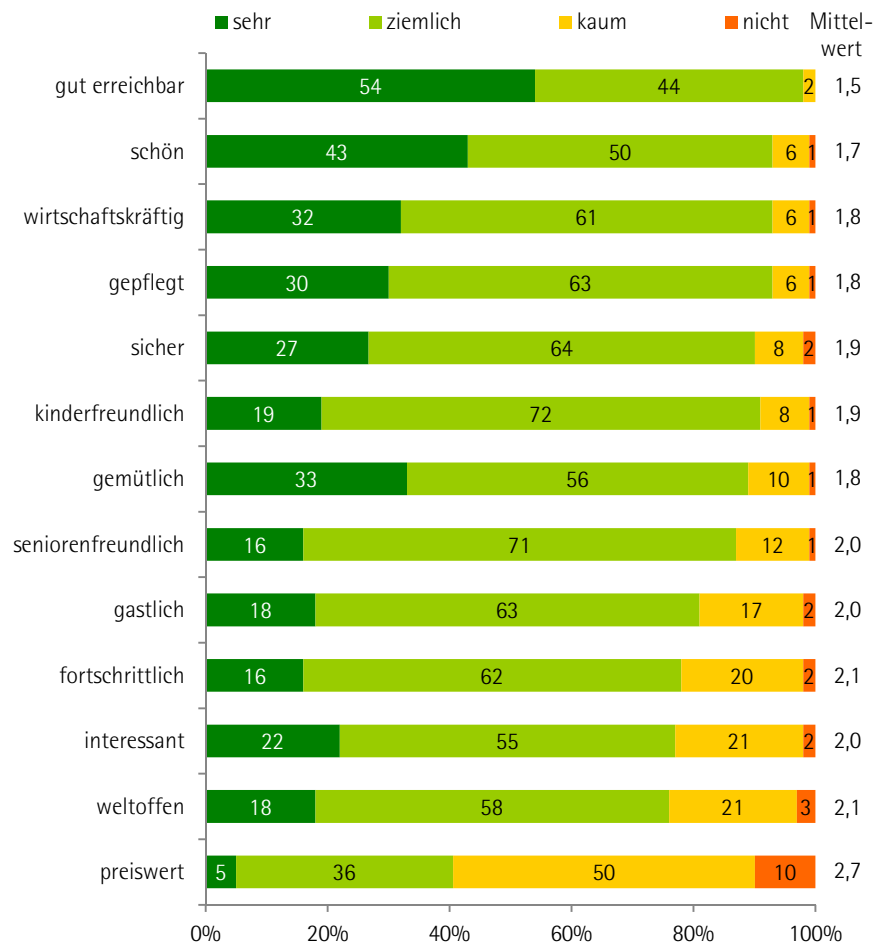
Nur darüber, ob Waiblingen "preiswert" ist, sind sich die Befragten nicht einig. 60 Prozent finden es eher nicht preiswert in Waiblingen, 40 Prozent eher preiswert. Familien finden Waiblingen weniger preiswert als Ältere.

Wie ist Ihr Eindruck von Waiblingen?

Einschätzung der Weggezogenen, Zugezogenen und innerhalb von Waiblingen Umgezogenen:

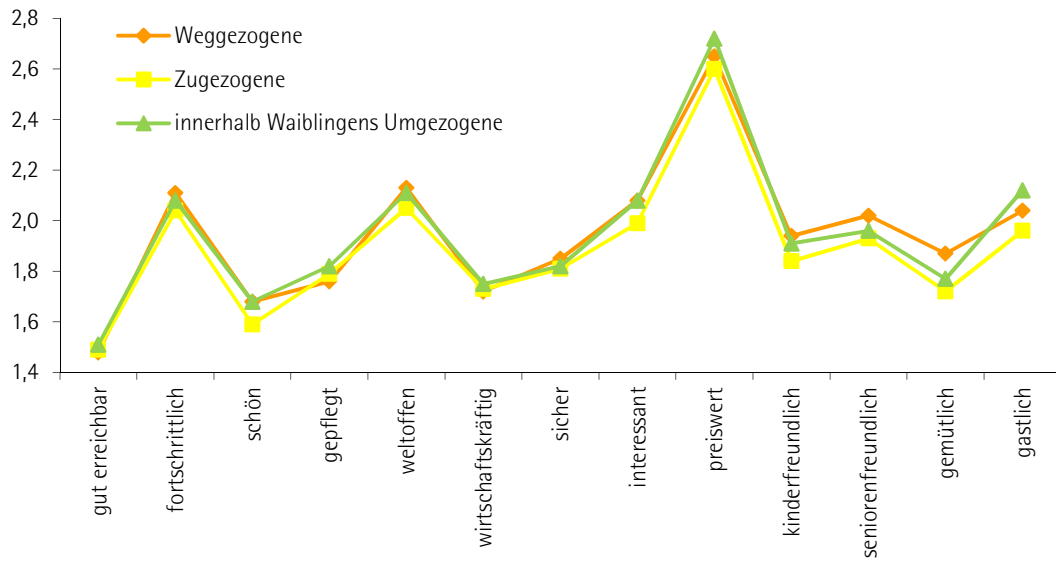
Waiblingen ist ...

(1 = sehr bis 4 = nicht)



Mittelwerte der Weggezogenen, Zugezogenen und innerhalb von Waiblingen Umgezogenen im Vergleich: Waiblingen ist ...

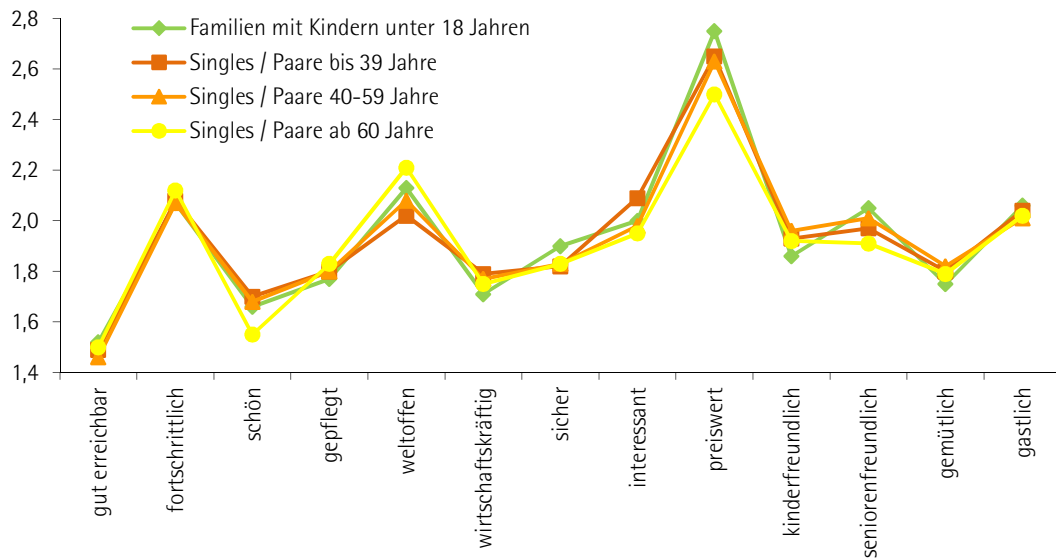
(1 = sehr bis 4 = nicht)



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

Mittelwerte nach Lebensphasen im Vergleich: Waiblingen ist ...

(1 = sehr bis 4 = nicht)



Weeber+Partner Befragung Umzugsmotive Waiblingen 2012

8 Kurzfassung und Ausblick

Die Umzugs-Befragung als neuer Bestandteil der strategischen Stadtentwicklungsplanung in Waiblingen

Waiblingen hat in den letzten Jahren durch Zuzug Einwohner gewonnen. Die Stadt möchte auch weiterhin als Wohnort attraktiv bleiben. Was sind die Gründe für einen Wohnungswechsel? Welche Kriterien spielen bei der Entscheidung für einen Wohnort und eine Wohnung eine Rolle? Im Zuge der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde – zusätzlich zu einer erneuten Bürgerumfrage und einer Aktualisierung der Bevölkerungsvorausrechnung – erstmals eine Befragung der Haushalte durchgeführt, die in den Jahren 2010 und 2011 aus Waiblingen weggezogen, nach Waiblingen zugezogen und innerhalb der Stadt umgezogen sind.

Die 25- bis 39-Jährigen sind die mobilste Altersgruppe

Im Vergleich der einzelnen Altersgruppen ziehen die 25- bis 39-Jährigen am häufigsten aus Waiblingen weg, nach Waiblingen zu und innerhalb der Stadt um. Die Stadt gewinnt vor allem in dieser Altersgruppe Haushalte, ebenso bei den 40- bis 59-Jährigen. Negativ ist die Bilanz dagegen bei den 18- bis 24-Jährigen, in der Phase der Bildungswanderung. Hier macht sich bemerkbar, dass Waiblingen kein Hochschulstandort ist.

Umziehen innerhalb von Waiblingen: Ein großer Anteil sind Familien

Unter denjenigen, die innerhalb von Waiblingen umziehen, machen die Familien mit Kindern unter 18 den größten Anteil aus. Vor allem der Anteil an 4-Personen-Haushalten ist bei den Umgezogenen deutlich höher als bei den Ortswechslern, die aus Waiblingen weg- oder hierher neu zugezogen sind. Der Anteil der Familien mit Kindern ist unter den Zugezogenen höher als unter den Weggezogenen.

Umzug und Wohneigentum

Ein Umzug ist oft mit der Bildung von Wohneigentum verbunden: Man kauft eine Wohnung oder ein Haus oder baut selbst. Das gilt besonders häufig für die innerhalb von Waiblingen Umgezogenen: Von ihnen hatten vor dem Umzug 30 Prozent, nach dem Umzug 41 Prozent Wohneigentum. Auch bei den Zugezogenen liegt die Eigentumsquote nach dem Umzug deutlich höher als davor – vor allem ausgeprägt bei den Haushalten, die aus dem Nahraum nach Waiblingen kommen.

Umzüge spielen sich zum großen Teil im Nahraum ab

Aus Baden-Württemberg kommen bzw. in eine Gemeinde im Land ziehen rund 80 Prozent der befragten Ortswechsler, und von diesen wiederum je rund 70 Prozent sind aus Stuttgart oder einer Gemeinde des Rems-Murr-Kreises zu- bzw. dorthin weggezogen. Tendenziell sind aus Stuttgart und Fellbach mehr Haushalte und auch mehr Familien nach Waiblingen gezogen als in der umgekehrten Richtung, andererseits ziehen mehr Haushalte und mehr Familien nach Weinstadt als von dort nach Waiblingen. Die Umzugsrichtung der Singles und Paare bis 39 Jahre verläuft eher gegenläufig, mehr in Richtung der Landeshauptstadt, also von Weinstadt nach Waiblingen und von Waiblingen nach Stuttgart.

Man sucht meist nicht nur an einem Ort

Von den weggezogenen Haushalten hat ein gutes Fünftel auch in Waiblingen nach einer neuen Wohnung gesucht, und von den Zugezogenen hat knapp die Hälfte – über die Hälfte der Familien mit Kindern – auch in anderen Gemeinden gesucht; von diesen haben sich besonders die Familien und die Älteren auf die direkten Nachbarorte von Waiblingen konzentriert. Von den zugezogenen Haushalten haben 26 Prozent die Region Stuttgart und 19 Prozent die Stadt Stuttgart in ihre Suche einbezogen.

Unterschiedliche Präferenzen für Kernstadt und Ortschaften – viel kleinräumige Verbundenheit

Knapp zwei Drittel der Zuzüge gingen in die Waiblinger Kernstadt und gut ein Drittel in die Ortschaften. Dabei spielen nicht nur Neubaugebiete eine Rolle, sondern auch Generationenwechsel in Bestandsgebieten. Bei den Umzügen innerhalb von Waiblingen haben gut zwei Drittel der Haushalte im selben Stadtteil wie bisher eine neue Wohnung gefunden. In einer Ortschaft Lebende suchen und finden eher in einer Ortschaft eine Wohnung. Ein gutes Viertel ist von einer Ortschaft in die Kernstadt gezogen. Die Bewohner der Kernstadt haben überwiegend in der Kernstadt nach einer Wohnung gesucht.

Pläne für später: Ortswechsel und Ortsverbundenheit

Etwa ein Viertel der Weggezogenen möchte später wieder gerne nach Waiblingen zurück ziehen – bei den 18- bis 24-Jährigen, die die Stadt wegen der Ausbildung verlassen haben, sind es sogar rund 40 Prozent. Umgekehrt denken von den Zugezogenen rund ein Viertel an einen Wegzug für später; aber drei Viertel möchten in Waiblingen bleiben. Besonders ortsverbunden sind diejenigen, die innerhalb von Waiblingen umgezogen sind – vor allem Familien mit Kindern und die ab 40-Jährigen. Die jüngeren Singles und Paare ohne Kinder, die zu- oder in Waiblingen umgezogen sind, haben dagegen zu 37 Prozent später einen Ortswechsel vor.

Unterschiedliche Gründe für den Umzug: beruflich, persönlich, wohnungsbezogen

Meist gibt es für einen Umzug handfeste Gründe – zum Beispiel beruflicher Natur: eine neue Arbeitsstelle, der Beginn einer Ausbildung. Noch häufiger sind die persönlichen Gründe – etwa die Familiengründung oder eine Trennung, die gesundheitliche oder finanzielle Situation, der Auszug aus der elterlichen Wohnung. Bei den Gründen, die mit der Wohnung zu tun haben, steht die Eigentumbildung deutlich vor dem Wunsch nach lediglich einer anderen Wohnung oder Wohnlage. Bei den bis 39-Jährigen ohne Kinder sind berufliche Gründe am häufigsten ausschlaggebend, bei den Familien mit Kindern der Familienzuwachs, in der mittleren Lebensphase die Veränderung im Haushalt – der z.B. durch Auszug der Kinder oder Trennung kleiner, durch eine neue Lebensgemeinschaft größer wird. Bei den über 60-Jährigen ist die Nähe zur Familie oder Freunden der Hauptgrund für einen Ortswechsel – verbunden mit dem Alter und gesundheitlichen Einschränkungen, die auch beim Umzug innerhalb der Stadt eine Rolle spielen und oft Anlass sind, noch nach sehr langer Wohndauer umzuziehen.

Vielfältige Kriterien für die Wahl des Wohnorts

Bei der Entscheidung für einen Wohnort sind für alle drei Umzugsgruppen (Wegziehende, Zuziehende und innerhalb Waiblingens Umziehende) ähnliche Kriterien wichtig: die Tatsache, dass man dort die passende Immobilie gefunden hat; die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes; die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Nähe; Landschaft, Umgebung, Naherholung; ruhige Lage; grüne Wohnumgebung. Für die Ortswechsler sind auch die Nähe zum Arbeitsplatz und Partner oder Partnerin, die bereits am Ort leben, sehr wichtige Kriterien.

Lebensqualität und Alltagsorganisation

Dem Wunsch – insbesondere vieler Familien – nach Ruhe und Grün entsprechend wird auch die Landschaft, die Umgebung mit den Möglichkeiten der Naherholung sehr hoch bewertet. Eine noch etwas größere Rolle spielt die Nahversorgung und das Vorhandensein sonstiger Dienstleister in der Nähe der Wohnung – in allen Lebensphasen, aber ganz besonders für die Älteren. Bei der Wohnlage wird nicht unbedingt "städtisches Flair" gesucht – dies jedoch noch häufiger als der Charakter einer dörflichen Gemeinschaft. Wichtig sind Ortsbild und Atmosphäre. Eine deutlich geringere Bedeutung hat für die Ortswechsler die Gemeindegröße; für die in Waiblingen Umgezogenen ist sie dagegen ein wichtiges oder sehr wichtiges Kriterium, sie sind mit der Größe Waiblingens zufrieden und wollen da bleiben.

Gute Voraussetzungen für das Leben mit Kindern

Schulen, Betreuungsangebote für Kinder, eine kindgerechte Wohnumgebung sind im Durchschnitt in allen Umzugsgruppen für mindestens rund die Hälfte wichtige Kriterien bei der Entscheidung für einen Wohnort. Bei den Familien mit Kindern unter 18 Jahren sind dies für mindestens drei Viertel wichtige, für rund die Hälfte sogar *sehr* wichtige Entscheidungskriterien – zusätzlich zu den übrigen Gesichtspunkten wie Ruhe, Grün, Arbeitsplatznähe, öffentlicher Verkehr und passende Immobilie.

Gemeinsamkeiten und Unterschiede je nach Lebensphasen

Je nach Lebensphase gibt es unterschiedliche Wichtigkeiten: So spielt bei den Jüngeren ohne Kind (bis 39 Jahre) der Partner bzw. die Partnerin am Ort eine größere Rolle, bei den Älteren Familie, Freunde, Bekannte in der Nähe. Für die jüngste Umzugsgruppe der 18- bis 24-Jährigen zählt vor allem Zentralität: gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufen und Dienstleistungen in der Nähe.

Entscheidungskriterien für die neue Wohnung oder das neue Haus

Der Preis spielt bei der Wohnungswahl für Zu-, Weg- und Umgezogene, für Eigentümer und Mieter gleichermaßen die größte Rolle. Aber auch Helligkeit und Sonne, die Wohnungsgröße, der Freibereich – Balkon, Terrasse oder Garten – gehören zu den wichtigsten Kriterien. Weniger relevant ist im Durchschnitt nur die Frage Altbau oder Neubau; und auch die Barrierefreiheit ist erst bei den über 60-Jährigen von größerer Bedeutung. Eigentümer bewerten fast alle Kriterien häufiger mit sehr wichtig als die Mieter. Die energetische Qualität finden zwar insgesamt zwei Drittel (78 Prozent der Eigentümer) wichtig oder sehr wichtig, andere – wie z.B. der Autoabstellplatz – haben jedoch noch größere Priorität.

Bedeutung der Arbeitsplatznähe – warum ziehen Pendler nicht um?

Die Stadt Waiblingen hat einen Einpendlerüberschuss: Es kommen täglich mehr Berufstätige nach Waiblingen, als die Stadt verlassen – aus allen Gemeinden im Umkreis mit Ausnahme von Stuttgart und Fellbach. Nähe zum Arbeitsplatz ist ein wichtiges Entscheidungskriterium beim Umzug. Dennoch fahren 15 Prozent der Zugezogenen und innerhalb von Waiblingen Umgezogenen mehr als 25 km zur Arbeit. Den langen Arbeitsweg nehmen sie aus unterschiedlichen Gründen in Kauf: dazu zählen die passende Wohnung mit angemessenem Preis-/Leistungsverhältnis, die Lage zwischen den Arbeitsplätzen beider Partner, das vorhandene Wohneigentum, vor allem auch Freunde und Familie und Verwurzelung in Waiblingen, das als attraktiver, gut angebundener Wohnort eingeschätzt wird.

Der Wohnungsmarkt wird eher als eng und teuer eingeschätzt

Die Mehrheit der Befragten beurteilt den Waiblinger Wohnungsmarkt für die Nachfrageseite als nicht so positiv – bezogen auf die Attraktivität des Angebots und die Preise. Dabei wird das Mietwohnungsangebot etwas besser bewertet als die Möglichkeit, Wohneigentum zu kaufen oder individuell selbst zu bauen. Die Zugezogenen und innerhalb Waiblingens Umgezogenen, die in ihrem Segment in Waiblingen fündig wurden, beurteilen das Angebot am Wohnungsmarkt etwas besser als diejenigen, die jetzt in anderen Orten wohnen (müssen); Zugezogene aus "teureren" Landkreisen schätzen den Wohnungsmarkt Waiblingens sowohl günstiger als auch attraktiver ein als Zugezogene aus den "günstigeren" Landkreisen.

Waiblingen hat ein gutes Image

Mit Waiblingen verbinden die meisten viele positive Eigenschaften. Die Einschätzung von Waiblingen ist über alle Umzugsgruppen und über die Lebensphasen sehr ähnlich. Immer mehr als drei Viertel der Befragten – bis zu 98 Prozent – sehen die abgefragten Eigenschaften sehr oder ziemlich erfüllt. Waiblingen ist ganz besonders gut erreichbar, schön und gepflegt, wirtschaftskräftig, auch gemütlich, sicher, kinderfreundlich, seniorenfreundlich, gastlich. Etwas weniger Zustimmung gibt es bei den Eigenschaften fortschrittlich, interessant und weltoffen. Nur darüber, ob Waiblingen "preiswert" ist, sind sich die Befragten nicht einig. 60 Prozent finden es eher nicht preiswert in Waiblingen, 40 Prozent eher preiswert. Familien mit Kindern finden Waiblingen weniger preiswert als Ältere.

Als Merkposten: Umzüge über Landesgrenzen

Umzüge ins Ausland oder aus dem Ausland wurden aus methodischen Gründen nicht in die Befragung einbezogen. Aus den Daten der parallel erstellten Bevölkerungsvorausrechnung (Köhl 2012) geht hervor, dass in den Jahren 2008 bis 2010 18 Prozent der Wegzüge ins Ausland gegangen und 19 Prozent der Zuzüge aus dem Ausland gekommen sind. Dies ist auch für Stadtentwicklung und Kommunalpolitik von Bedeutung.

Umzug als komplexer Entscheidungsprozess

Ein Umzug ist Ergebnis eines komplexen Entscheidungsprozesses. Den Anstoß geben oft berufliche oder persönliche Veränderungen. Man sucht vielleicht erst einmal an einem (dem eigenen?) Ort, erweitert dann die Suchrichtung, eventuell auch in einem größeren Radius, aber eher im Umkreis, der noch als bewältigbare Distanz eingeschätzt wird, vielleicht auch als kulturell vertraut – eher nordwestlich von

Stuttgart, eher im Rems-Murr-Kreis als woanders. Bei der Suche und der letztlichen Entscheidung spielen dann vielfältige Kriterien eine Rolle, die wichtig oder ausschlaggebend sind, auch wenn sie allein kein Umzugsgrund wären. Für die "passende" Immobilie zählt nicht ein einziger Gesichtspunkt – da muss vieles zusammenkommen: Größe, Lage, Ausstattung, Verfügbarkeit zum richtigen Zeitpunkt, Angebot zur Miete oder als Eigentum, ein angemessenes Preisniveau. Grundsätzlich spielen bei Wanderungen "pull-" und "push-Faktoren" eine Rolle: es gibt Gründe, eine Wohnung oder einen Wohnort zu verlassen, und Gründe, die einen anderswo anziehen.

Ausblick: Herausforderungen für die Stadtentwicklung

Wohnen im Lebenszyklus

Daraus folgen ebenso vielfältige Herausforderungen, aber auch Handlungsansätze für die Stadtentwicklung: Wichtig ist ein breites, differenziertes Angebot, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird – nicht zuletzt in Bezug auf die Lebensphasen: für die hoch mobilen Jungen, für die vielfältigen Anforderungen von Familien mit Kindern, für Menschen in der mittleren Lebensphase, die Konsolidierung oder auch Neuorientierung bedeuten kann, für die "noch nicht Alten" der Generation 50 plus ebenso wie für Menschen im höheren und hohen Alter, bei denen sich gesundheitliche Einschränkungen stärker bemerkbar machen, die aber dennoch ganz überwiegend im eigenen Zuhause leben möchten.

Breites Wohnungsangebot

Gewünscht sind größere und kleinere Wohnungen, Eigentum und Miete (nicht zuletzt für die mobilen Jüngeren, die sich noch nicht festlegen wollen), Neubau oder die Gebrauchtimmobilie. Neue Modelle wie Baugruppen können ein Weg zu mehr erschwinglichen und passenden Wohnungen sein. Wichtiger wird energetische Qualität und Barrierefreiheit, die nicht "altenspezifisch" daherkommt.

Kleinteilig Lagen entwickeln, auch im Bestand

Geschätzt werden Freiräume, Nahversorgung und Dienstleister in der Nähe, guter öffentlicher Verkehr, was freilich eine nicht zu geringe Dichte und Nutzungsvielfalt voraussetzt. Wahlmöglichkeiten sollten im eigenen Stadtteil vorhanden sein. Kleinteilig Lagen zu entwickeln – auch im Bestand – und in ihren Qualitäten zu stärken, ist eine der entscheidenden Aufgaben, nicht zuletzt im Blick auf den anstehenden Generationenwechsel in vielen Quartieren. Die Befragung hat auch gezeigt, wie wichtig soziale Bindungen sind, als Grund für einen Umzug oder auch dafür, am Ort zu bleiben, nicht wegzuziehen oder nach der Ausbildung wiederzukommen. Dazu gehört die Verankerung im Ort und ganz kleinräumig im Stadtteil.

Qualitäten von Waiblingen – und Wettbewerb im Nahraum

Für diese Herausforderungen hat Waiblingen mit seinen Qualitäten, seinen Arbeitsplätzen, seinem sozialen und kulturellen Angebot gute Voraussetzungen. Die Stadt hat aber auch starke Wettbewerber.