

Zuzüge, Fortzüge, Umzüge: Wer zieht wann weshalb wohin?

Ergebnisse der Wohnungs- und Haushaltserhebung
Leben in Nürnberg 2017



**NÜRNBERG
KULTUR
HAUPTSTADT
EUROPAS
WIR
BEWERBEN
UNS**

2025

Manuela Schmidt, Juliane Schapper

Zuzüge, Fortzüge, Umzüge: Wer zieht wann weshalb wohin?

*Ergebnisse der Wohnungs- und Haushaltserhebung
Leben in Nürnberg 2017*

Impressum

Herausgeber:
Stadt Nürnberg
Amt für Stadtforschung und Statistik
für Nürnberg und Fürth
Unschlittplatz 7a
90403 Nürnberg

Telefon 0911 231-2843
Fax 0911 231-7460
E-Mail statistikinfo@stadt.nuernberg.de
Internet www.statistik.nuernberg.de

Titelgestaltung: Stadtgrafik Nürnberg, Laura Keilwerth

Erscheinungsdatum: April 2019

Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu übersetzen, zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme einzuspeichern.

Inhalt

	Seite
1. Umzugsabsicht	4
2. Umzugsgründe	6
3. Umzugsziele	11
4. Bevorzugte Wohngegend	15
Altstadt, Nordstadt, St. Johannis	15
Südstadt, Weststadt.....	15
Große Wohnsiedlungen (z.B. Langwasser, Eibach)	16
Stadtrand (z.B. Ziegelstein, Mögeldorf)	17
Dörfliche Stadtteile (z.B. Kornburg, Großgründlach).....	17
5. Um- und Fortzüge: Wanderungsbewegungen 2010 bis 2017.....	19
6. Erwerb von Wohneigentum.....	25
Zusammenfassung	28
Infokästen Einkommen, Bildung, Studiendesign	29
Tabellenverzeichnis	30
Kartenverzeichnis	30
Abbildungsverzeichnis	30

Zuzüge, Fortzüge, Umzüge: Wer zieht wann weshalb wohin?

Im Jahr 2017 sind 38 895 Menschen nach Nürnberg zugezogen und 36 332 Menschen von Nürnberg fortgezogen. Weitere 39 691 Menschen sind innerhalb von Nürnberg umgezogen. Weshalb die Menschen umziehen, lässt sich jedoch allenfalls erahnen, denn die Umzugsgründe werden bei der An-, Ab- oder Ummeldung nicht erfasst.

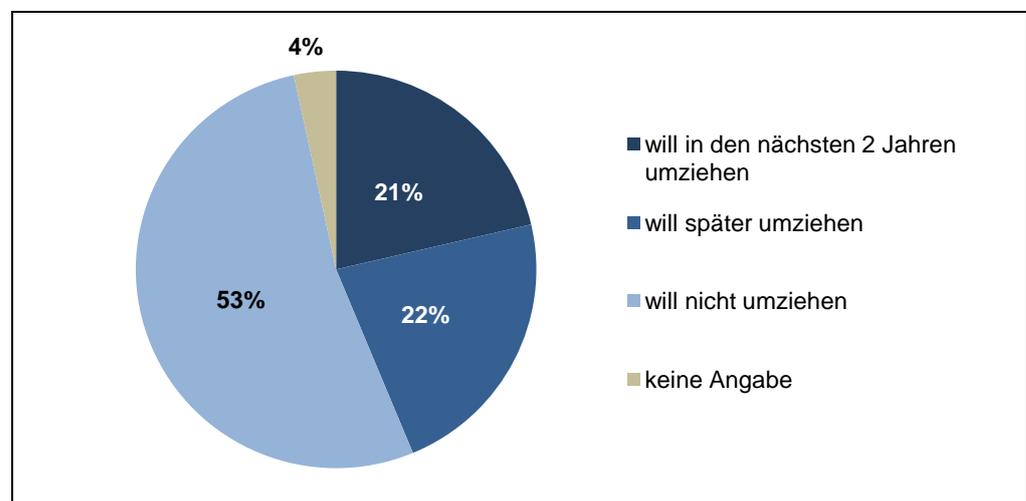
Um hier etwas mehr Licht ins Dunkel zu bringen, wurden in der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017 eine Reihe von Fragen zur Umzugsabsicht, zum Umzugsziel und zu den Gründen für einen vergangenen oder geplanten Umzug gestellt. Unabhängig von einer Umzugsabsicht wurde auch danach gefragt, wo in Nürnberg die Befragten unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation am liebsten leben möchten und ob und wenn ja wann sie Wohneigentum erwerben wollen.

Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Bericht zusammengefasst. Dabei ist zu beachten, dass in der Wohnungs- und Haushaltserhebung nur Bürgerinnen und Bürger befragt werden, die ihren Wohnsitz in Nürnberg haben. Damit sind zum Beispiel keine Aussagen zu den Umzugsgründen derjenigen möglich, die in der Vergangenheit von Nürnberg in das Umland gezogen sind.

1. Umzugsabsicht

Jeweils etwas mehr als ein Fünftel der Nürnberger Bürgerinnen und Bürger will entweder in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen. Etwas mehr als die Hälfte hat keinerlei Umzugsabsichten.

Abb. 1:
Umzugsabsicht
(Angaben in %)



Basis: alle Befragten
(n=4.330)

Quelle: Wohnungs- und
Haushaltserhebung
2017

Ob Umzugspläne bestehen oder nicht, hängt insbesondere vom Alter ab. Dabei sinkt die Umzugsabsicht mit zunehmendem Alter. Während knapp die Hälfte der 18- bis 24-Jährigen in den nächsten 2 Jahren umziehen will, wollen 90 Prozent derjenigen, die 75 Jahre und älter sind, gar nicht mehr umziehen.

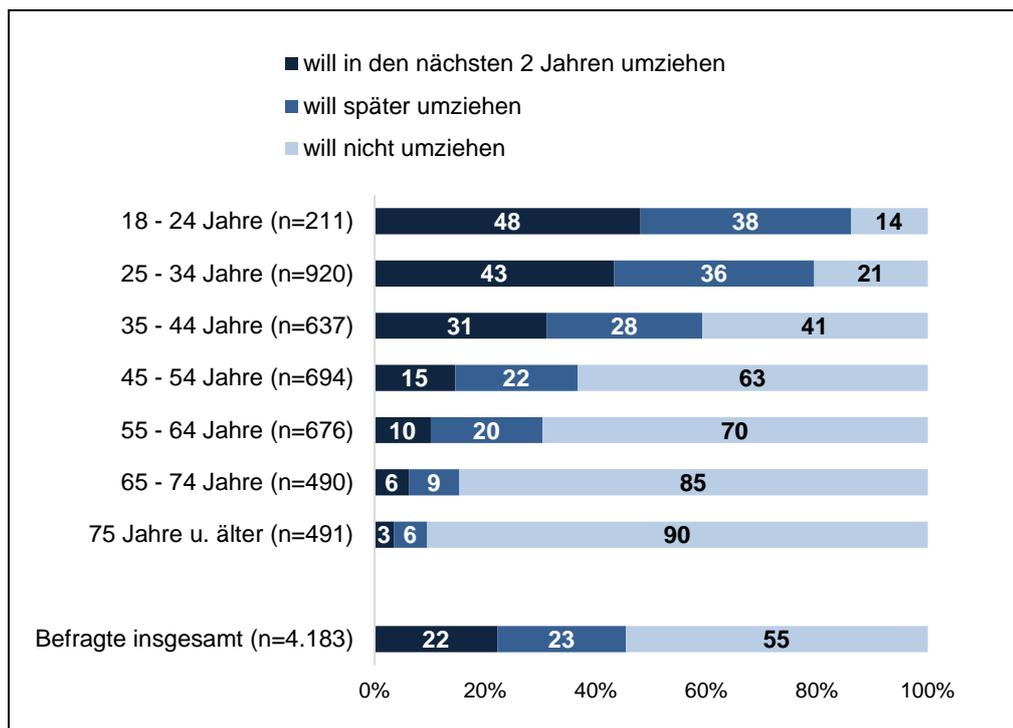


Abb. 2:
Umzugsabsicht nach Altersgruppen (Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort nach Altersgruppen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Eine überdurchschnittlich hohe Mobilität findet sich auch in der Gruppe derjenigen mit hoher Bildung¹, also insbesondere bei Studierenden oder Personen mit Hochschulabschluss. 30 Prozent von ihnen wollen in den nächsten 2 Jahren umziehen, aber nur jeweils 17 Prozent der Befragten mit niedriger und mittlerer Bildung.

Von denen, die in Wohneigentum wohnen, haben 80 Prozent keinerlei Umzugspläne. Entsprechend ist der Anteil derjenigen, die nicht umziehen wollen, unter den Bewohnerinnen und Bewohnern von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 77 Prozent besonders hoch. Bei denjenigen, die Hauptmieter sind, haben lediglich 44 Prozent keine Umzugsabsicht.

Menschen, die schon sehr lange in ihrer Wohnung leben, haben ebenfalls seltener die Absicht, umzuziehen. Neben dem Alterseffekt könnten hier eine stärkere Bindung an das Wohnquartier – und vielleicht auch engere Kontakte in der Nachbarschaft – eine Rolle spielen, denn je stärker die Bindung an das Wohnquartier ist und je besser die Wohnsituation allgemein bewertet wird, desto seltener besteht Umzugsabsicht.

Gebiete, in denen besonders häufig eine Umzugsabsicht besteht, sind insbesondere die Altstadt und engere Innenstadt sowie der weitere Innenstadtgürtel Süd. Hier wollen 30 bzw. 31 Prozent der Befragten in den nächsten zwei Jahren umziehen.

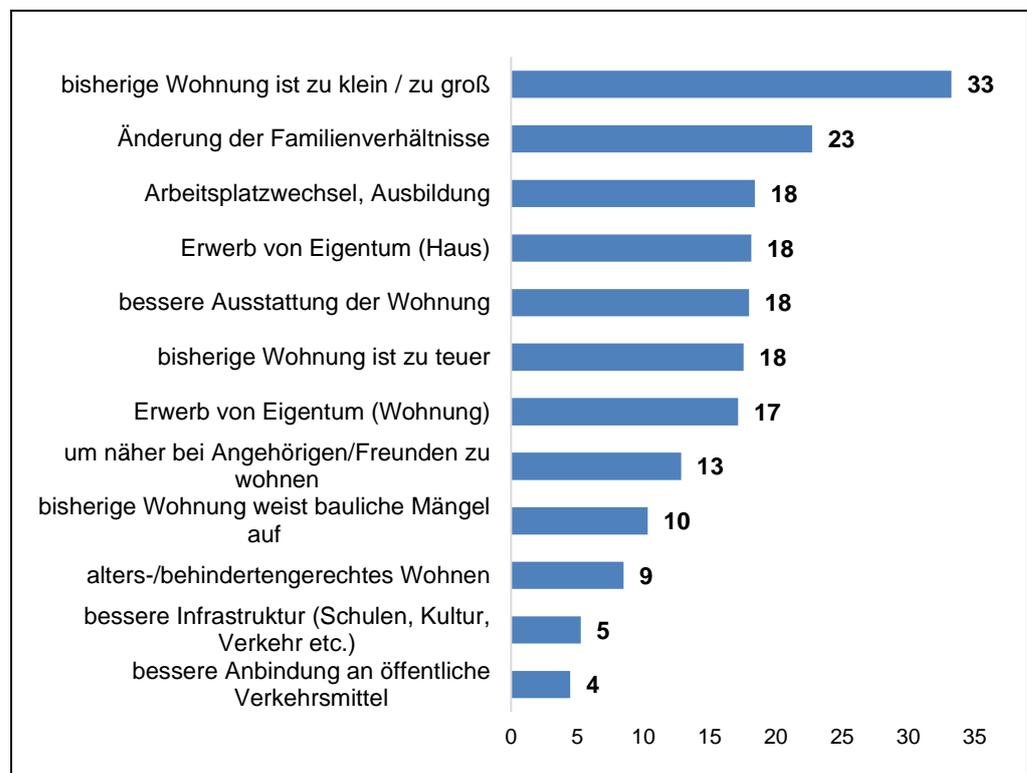
¹ Zur Definition der drei Bildungsgruppen siehe Infokasten S. 29.

2. Umzugsgründe

Die Frage nach den Umzugsgründen bezog sich sowohl auf einen geplanten als auch einen bereits erfolgten Umzug. Da insbesondere die aktuelleren Umzugsgründe von Interesse sind, wurden an dieser Stelle neben den 1 893 Befragten, die in den nächsten zwei Jahren oder später einen Umzug planen, nur diejenigen in die Auswertung einbezogen, die in den vergangenen drei Jahren umgezogen sind. Dieses sind 906 Personen, von denen allerdings 600 einen weiteren Umzug planen. Damit beziehen sich die Angaben zu den Umzugsgründen insgesamt auf 2 198 Befragte.

Als Grund für einen geplanten oder in den letzten drei Jahren erfolgten Umzug haben die Befragten am häufigsten die unpassende Wohnungsgröße genannt, gefolgt von der Änderung der Familienverhältnisse. Beides geht zum Teil einher, ist doch eine Singlewohnung oft nicht für eine Familiengründung geeignet und können ein Haus oder eine Wohnung zu groß sein, wenn die Kinder ausziehen oder ein Paar sich trennt. Weitere wichtige Umzugsgründe sind der Erwerb von Haus- oder Wohnungseigentum, eine ausbildungs- oder berufsbezogene Mobilität und zu hohe Wohnkosten. Eine bessere Infrastruktur und eine bessere Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel spielen bei einem Umzug hingegen eher selten eine Rolle.

Abb. 3:
Ummzugsgründe
(Mehrfachnennungen
möglich,
Angaben in %)



Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind (n=2.198)

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Die Umzugsgründe unterscheiden sich je nach Lebenssituation der Befragten. So ist der **Erwerb von Hauseigentum** besonders häufig ein Umzugsgrund für Haushalte mit einem besonders hohen Haushaltsnettoeinkommen von 5 000 Euro und mehr sowie für Paarfamilien mit Kind(ern). Auch Haushalte mit einem hohen Nettoäquivalenzeinkommen von über 150 Prozent des Medians² und Personen in einer gehobenen oder höheren beruflichen Position geben als Umzugsgrund überdurchschnittlich häufig den Erwerb von Hauseigentum an. Gleiches gilt für die 30-

² Zum Konzept des Nettoäquivalenzeinkommens und der relativen Einkommensarmut siehe Sonderbericht S 230 des Amtes für Stadtforschung und Statistik sowie Infokasten S. 29.

bis 44-Jährigen, eine Altersgruppe, die sich häufig in der Familienphase befindet. Das Gebiet, in dem die Befragten mit Umzugsabsicht am häufigsten den Kauf eines Hauses als Umzugsgrund angeben, ist die nordöstliche Außenstadt (siehe **Abb. 4**). Alleinerziehende und Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit nennen den Erwerb von Hauseigentum am seltensten als Umzugsgrund. Fehlende finanzielle Möglichkeiten dürften hierfür der Hauptgrund sein.

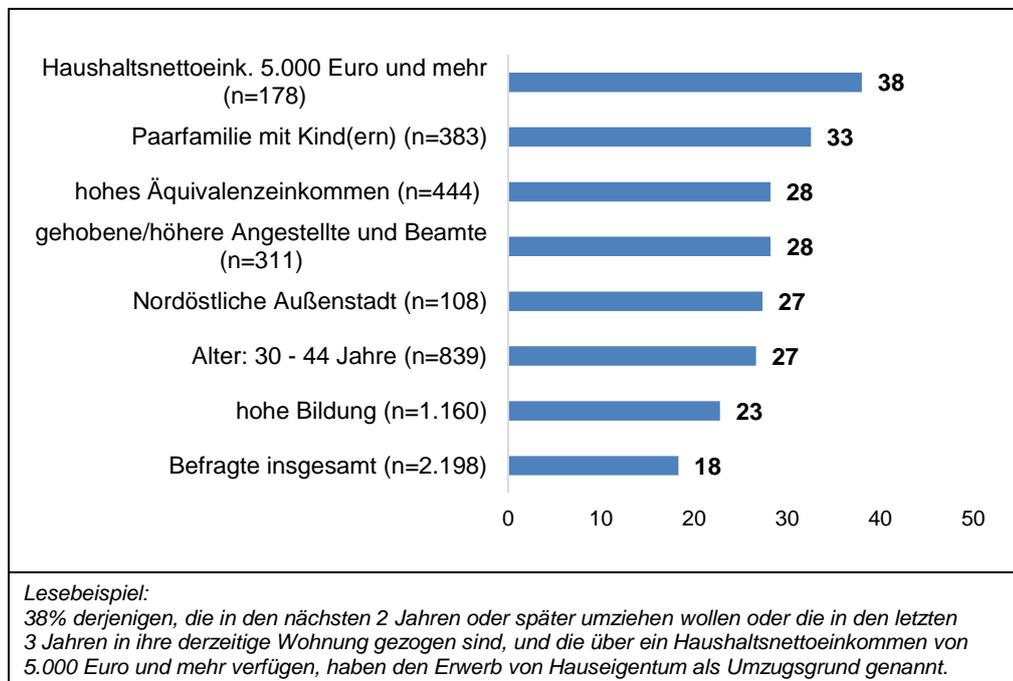


Abb. 4: Umzugsgrund: Erwerb von Hauseigentum (Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Beim **Erwerb von Wohnungseigentum** als Umzugsgrund sind die Unterschiede zwischen den verschiedenen soziodemografischen Gruppen nicht ganz so groß wie beim Hauskauf (siehe **Abb. 5**). Ein hohes Äquivalenzeinkommen des Haushalts und eine gehobene oder höhere berufliche Stellung spielen aber auch hier eine wichtige Rolle. Die Gruppe, die am häufigsten den Erwerb von Wohnungseigentum als Umzugsgrund nennt, ist die mit einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 4 000 und 5 000 Euro. Und während 33 Prozent der Paarfamilien mit Kindern als Umzugsgrund den Erwerb von Hauseigentum angeben, sind es nur 18 Prozent von ihnen, die in eine Eigentumswohnung ziehen möchten bzw. gezogen sind.

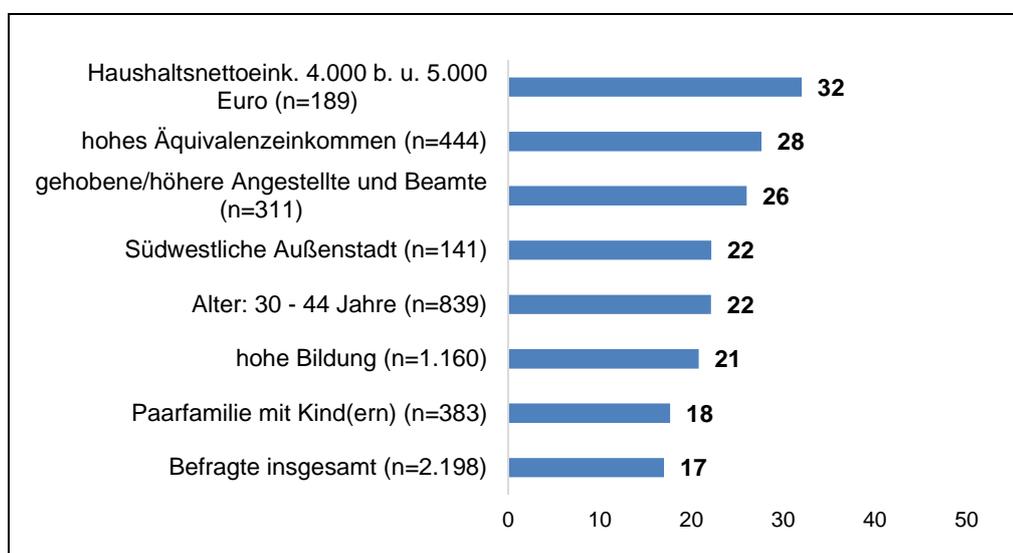


Abb. 5: Umzugsgrund: Erwerb von Wohnungseigentum (Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Bei den Befragten mit einer hohen Bildung wird der Erwerb von Haus- oder Wohnungseigentum als Umzugsgrund zwar überdurchschnittlich häufig, aber doch seltener genannt, als zu erwarten wäre. Dies könnte damit zusammenhängen, dass zu denjenigen mit hoher Bildung auch Studierende zählen. Für diese ist der Erwerb von Wohneigentum aber häufig (noch) kein aktuelles Thema.

Junge Menschen und insbesondere Schülerinnen und Schüler, Studierende sowie Bundesfreiwilligendienstleistende geben als Grund für einen geplanten oder bereits erfolgten Umzug besonders häufig **eine Ausbildung oder einen Arbeitsplatzwechsel** an. Gleiches gilt auch für Menschen mit Hoch- bzw. Fachhochschulabschluss und für Beschäftigte in gehobener oder höherer beruflicher Stellung (siehe Abb. 6). Dies weist darauf hin, dass die Bereitschaft zum Umzug bei den höher Qualifizierten teilweise auch während der Berufstätigkeit und insbesondere in der Phase des Berufseinstiegs erforderlich ist.

Abb. 6:
Umzugsgrund:
Arbeitsplatzwechsel /
Ausbildung
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

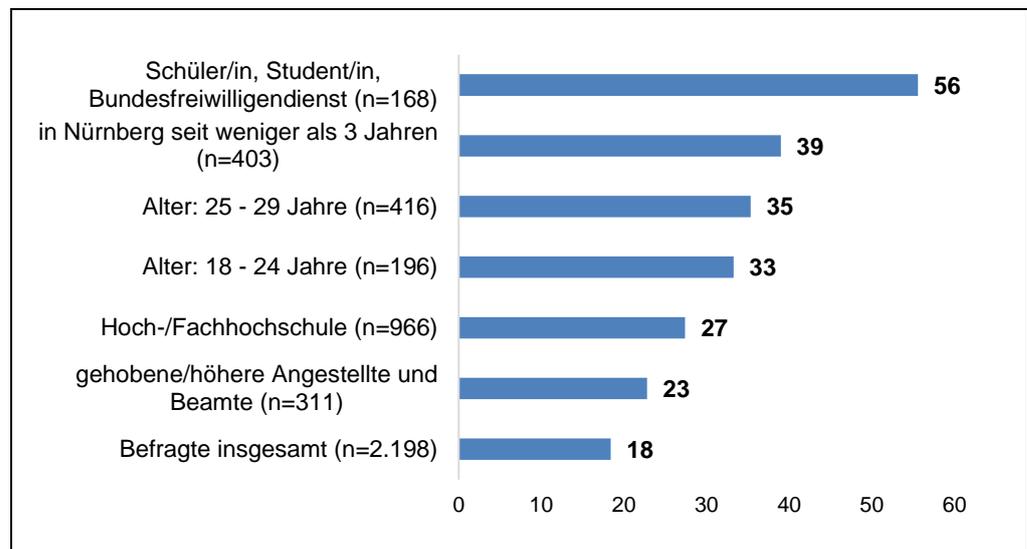
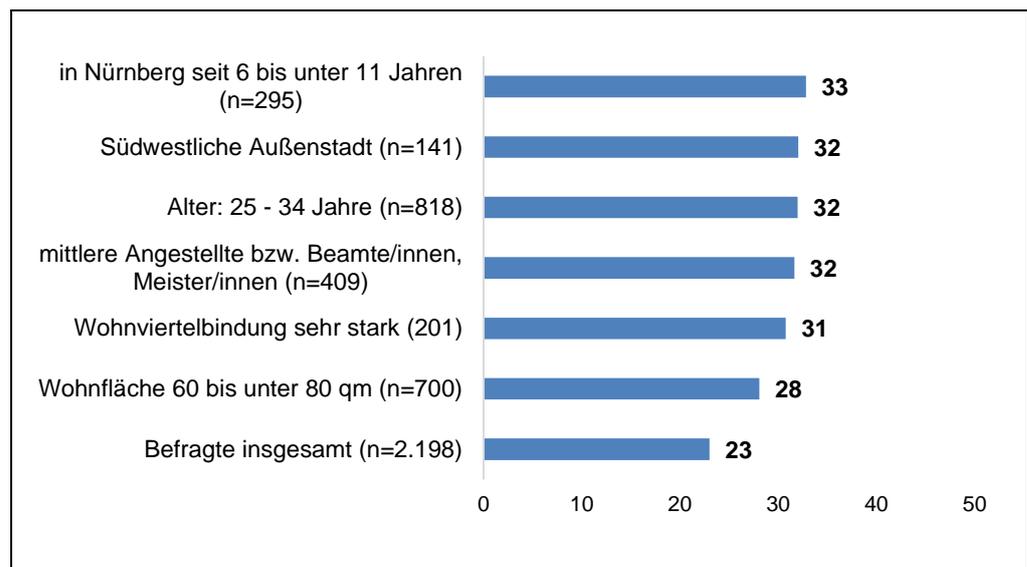


Abb. 7:
Umzugsgrund:
Änderung der
Familienverhältnisse
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017



Eine **Änderung der Familienverhältnisse** ist für 32 Prozent der 25- bis 34-Jährigen ein Umzugsgrund, also für eine Altersgruppe, in der viele eine eigene Familie gründen (siehe Abb. 7). Ob die Familiengründung und der damit verbundene Umzug bereits mit

dem Erwerb von Wohneigentum einhergehen, wird neben persönlichen Präferenzen insbesondere davon abhängen, ob die finanziellen Ressourcen hierfür (schon) ausreichen.

Dass die **bisherige Wohnung zu klein oder zu groß** ist, wird von Paarfamilien mit Kindern und der Altersgruppe der 18- bis 34-Jährigen relativ häufig als Umzugsgrund genannt. Überdurchschnittlich häufig wollen aber auch Menschen mit niedriger Bildung und Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit umziehen, weil die Wohnungsgröße nicht passend ist (siehe Abb. 8). Dies weist darauf hin, dass es für diese beiden Gruppen besonders schwierig ist, angemessenen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das Gebiet, in dem die Wohnungsgröße besonders häufig als Umzugsgrund genannt wird, ist die Altstadt und engere Innenstadt, ein Gebiet mit eher kleineren Wohnungen.

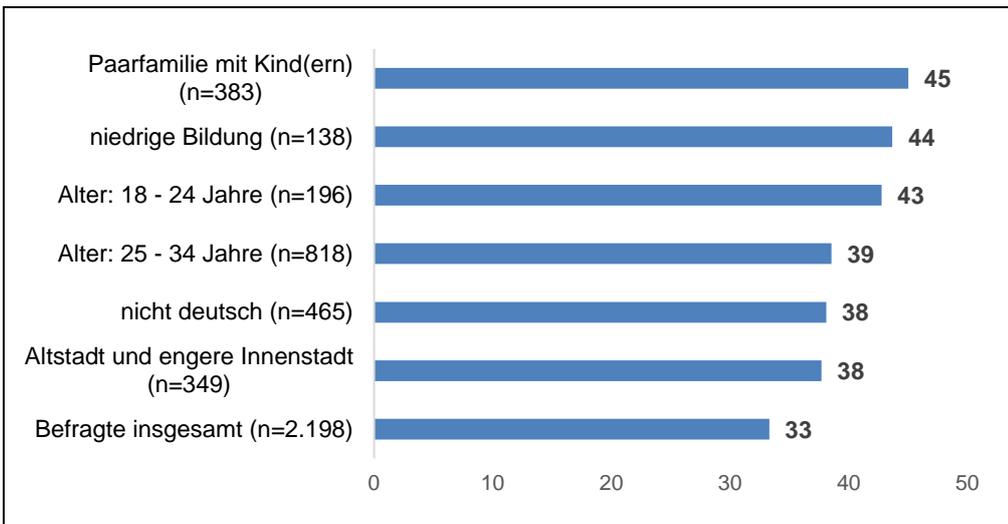


Abb. 8:
Umzugsgrund:
bisherige Wohnung zu
klein/zu groß
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

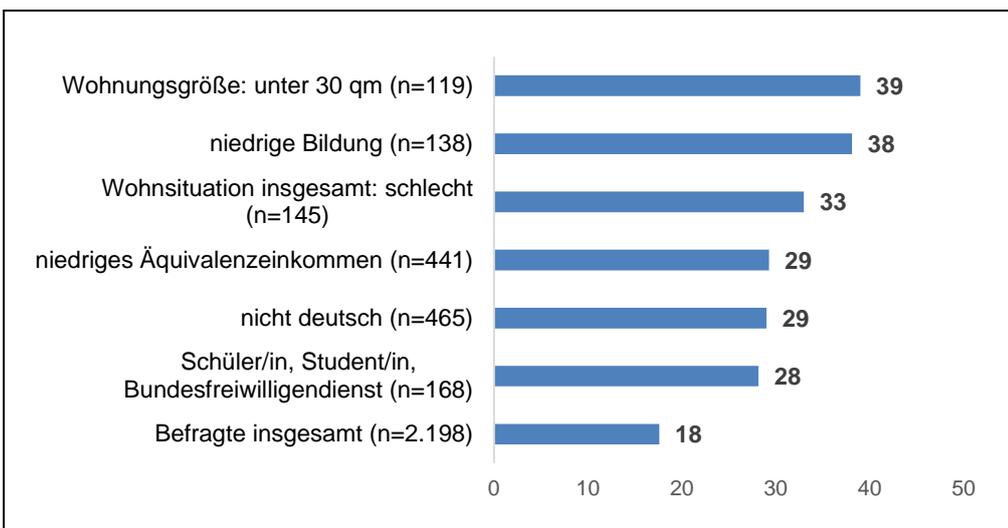


Abb. 9:
Umzugsgrund:
bisherige Wohnung zu
teuer
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Menschen, die in kleinen Wohnungen unter 30 qm leben, geben als Umzugsgrund besonders häufig an, dass die **Wohnung zu teuer** ist – ein Hinweis auf die besonders hohen Mieten je Quadratmeter für kleine Wohnungen. Aber auch für Menschen mit niedriger Bildung ist eine zu teure Wohnung mehr als doppelt so häufig ein Grund für einen Umzug wie im Durchschnitt aller, die Umzugspläne haben bzw. in den letzten drei Jahren umgezogen sind. Besonders häufig ist die zu teure Wohnung auch ein

Umzugsgrund für diejenigen, die ihre Wohnsituation insgesamt als schlecht beurteilen, ein armutsgefährdendes Einkommen haben, keine deutsche Staatsangehörigkeit haben, zur Schule gehen, studieren oder einen Bundesfreiwilligendienst machen (siehe Abb. 9).

Bauliche Mängel in der Wohnung werden überdurchschnittlich häufig von Menschen mit niedrigem Einkommen, Menschen mit fehlender Berufsausbildung, Deutschen mit Migrationshintergrund sowie von Menschen, die in den sozial am stärksten belasteten Innenstadtrandgebieten mit einem hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund wohnen, als Umzugsgrund genannt (siehe Abb. 10). Auch hier zeigt sich, dass es für diese Gruppen oft besonders schwierig ist, angemessenen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ähnliche Tendenzen zeigen sich auch in Bezug auf eine **bessere Ausstattung der Wohnung** als Umzugsgrund (siehe Abb. 11).

Abb. 10:
Umzugsgrund:
Bauliche Mängel
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

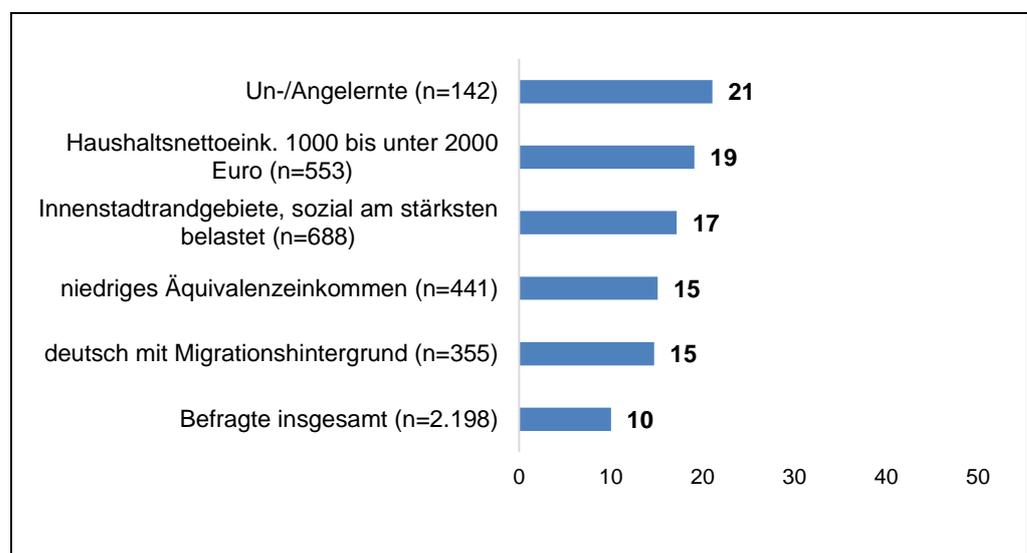
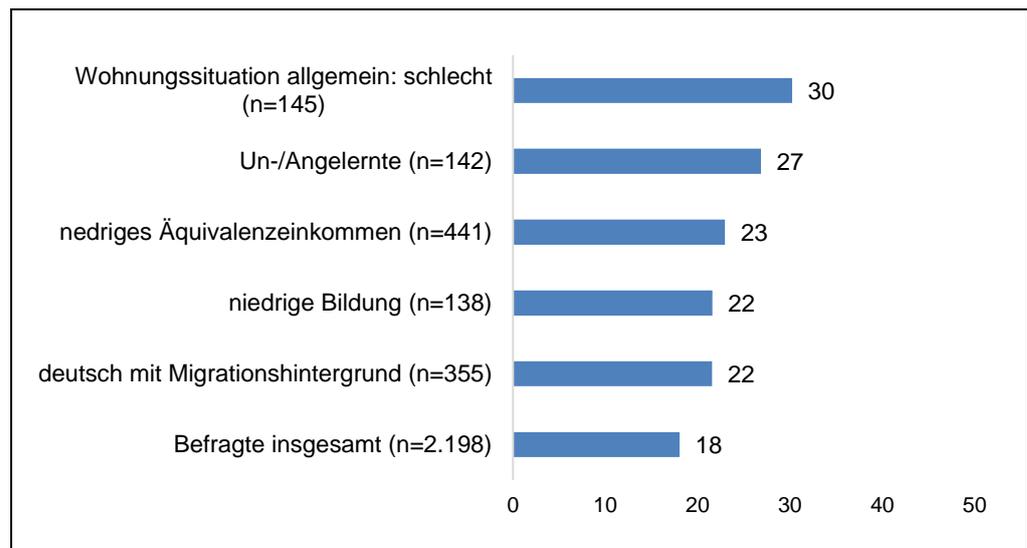


Abb. 11:
Umzugsgrund: bessere Ausstattung der Wohnung
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen oder die in den letzten 3 Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017



Der Wunsch nach einem **alters- bzw. behindertengerechten Wohnen** wird erwartungsgemäß von den älteren Befragten am häufigsten als Umzugsgrund

genannt. 40 Prozent derjenigen ab 65 Jahre, die einen Umzug planen oder in den letzten drei Jahren umgezogen sind, nannten dies als Grund.

Näher bei Angehörigen und Freunden zu wohnen, ist etwas häufiger für die Jüngeren und die Altersgruppe ab 65 Jahre ein Grund für einen geplanten oder bereits erfolgten Umzug als für die anderen Altersgruppen. Allerdings sind die Unterschiede hier insgesamt recht gering.

3. Umzugsziele

Die Hälfte der Befragten mit Umzugsabsicht würde gerne weiterhin in Nürnberg wohnen. Von ihnen möchte wiederum die eine Hälfte dem eigenen Stadtteil treu bleiben und die andere Hälfte in einen anderen Stadtteil ziehen. Die weiteren Befragten mit Umzugsplänen nennen Ziele außerhalb von Nürnberg, wobei das Umland und andere Regionen in Deutschland häufiger genannt wurden als die Nachbarstädte Fürth, Erlangen und Schwabach und das Ausland. 11 Prozent haben keine Angabe zum Umzugsziel gemacht.

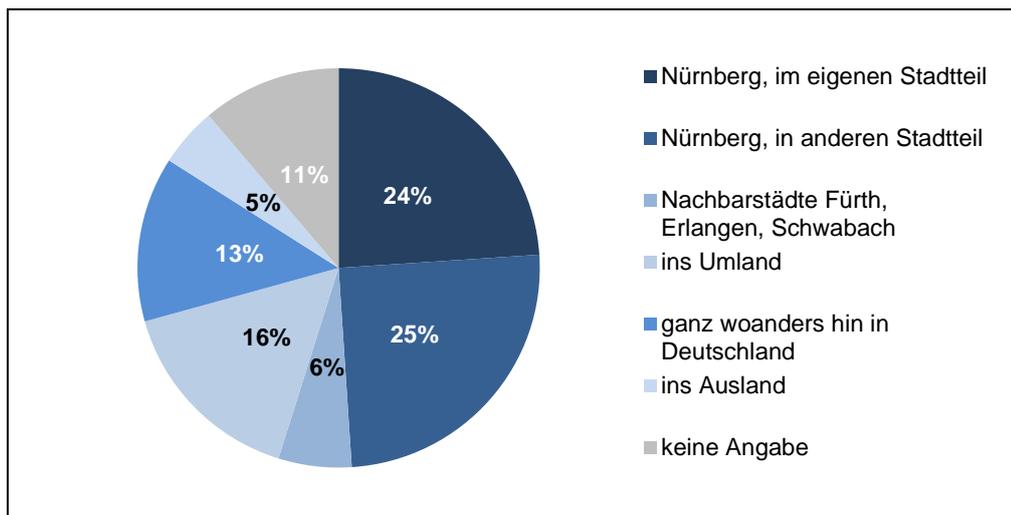


Abb. 12: Umzugsziele derjenigen mit Umzugsabsicht (Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen (n=1.893)

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Diejenigen, die eine starke Bindung an das Wohnviertel haben, möchten besonders häufig im **eigenen Stadtteil** bleiben. Aber auch ältere Personen ab 65 Jahren, Menschen mit niedriger Bildung und diejenigen, die in der südwestlichen Außenstadt wohnen, möchten oft innerhalb ihres Stadtteils umziehen (siehe [Abb. 13](#)).

In einen **anderen Stadtteil** zieht es überdurchschnittlich häufig diejenigen, die ihre allgemeine Wohnsituation als schlecht bewerten und die im weiteren Innenstadtgürtel Süd bzw. in sozial stark belasteten Innenstadtrandgebieten wohnen. Aus soziodemografischer Sicht sind es insbesondere Un- und Angelernte und Paarfamilien mit Kindern, die etwas häufiger als andere Umzugswillige in einen anderen Stadtteil ziehen möchten (siehe [Abb. 14](#)).

Abb. 13:
Umzugsziel: Nürnberg,
eigener Stadtteil
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in
den nächsten 2 Jahren
oder später umziehen
wollen und eine gültige
Angabe zum
Umzugsziel gemacht
haben, nach weiteren
Merkmale

Quelle: Wohnungs- und
Haushalterhebung
2017

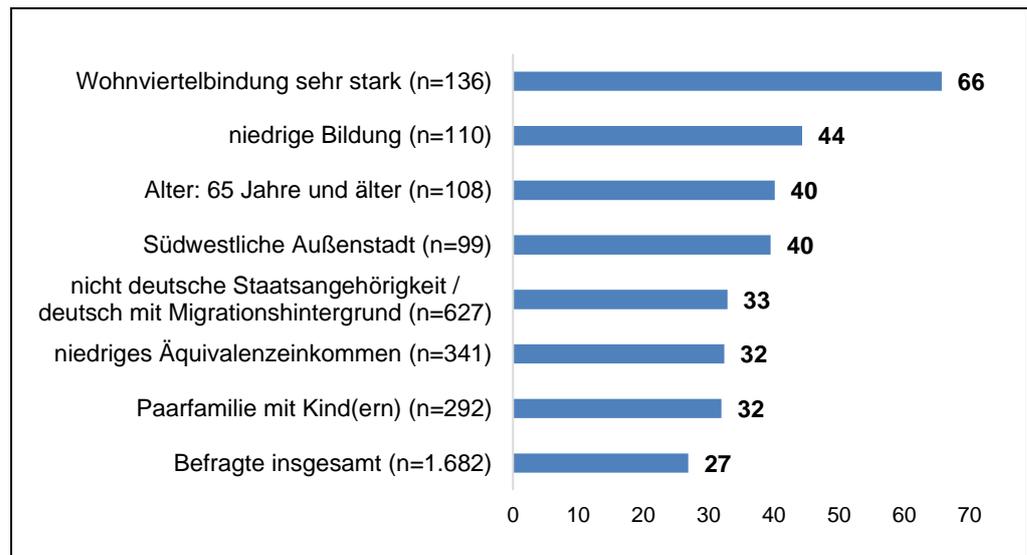
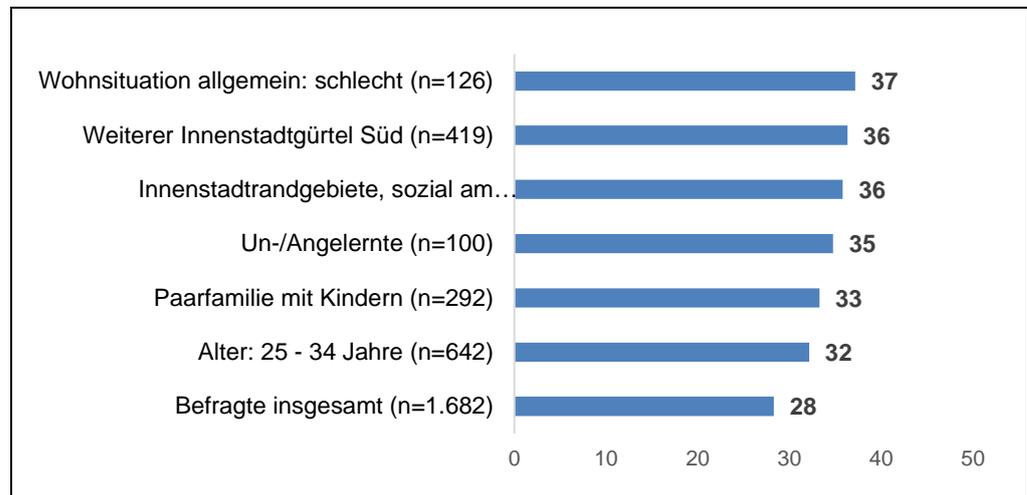


Abb. 14:
Umzugsziel: Nürnberg,
anderer Stadtteil
(Angaben in %)

Basis: Befragte, die in
den nächsten 2 Jahren
oder später umziehen
wollen und eine gültige
Angabe zum
Umzugsziel gemacht
haben, nach weiteren
Merkmale

Quelle: Wohnungs- und
Haushalterhebung
2017



Personen mit einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 3 000 und 4 000 Euro und Angestellte und Beamte der mittleren Ebene sowie Meister/innen möchten überdurchschnittlich häufig in das **Umland** ziehen (siehe [Abb. 15](#)).

Ganz **woanders hin in Deutschland** zieht es insbesondere Schüler/innen, Studierende und Bundesfreiwilligendienstleistende, aber auch Personen, die aus den neuen Bundesländern nach Nürnberg gezogen sind. Weitere Personengruppen, die überdurchschnittlich häufig in eine andere Region in Deutschland ziehen wollen, sind diejenigen, die erst seit weniger als 3 Jahren in Nürnberg wohnen, junge Menschen zwischen 18 und 24 Jahren und solche in kleinen Wohnungen bis 30 qm (siehe [Abb. 16](#)). Insgesamt weisen diese Ergebnisse darauf hin, dass es gerade junge Menschen in Ausbildung und Studium sind, die Nürnberg und seine Region verlassen möchten. Darunter werden nicht zuletzt diejenigen sein, die für ein Studium oder eine Ausbildung nach Nürnberg gekommen sind und die anschließend für einen Arbeitsplatz wieder wegziehen. Manche von ihnen werden vielleicht auch gezielt versuchen, nach der Ausbildung und dem Studium einen Arbeitsplatz in ihrer Heimatregion zu finden.

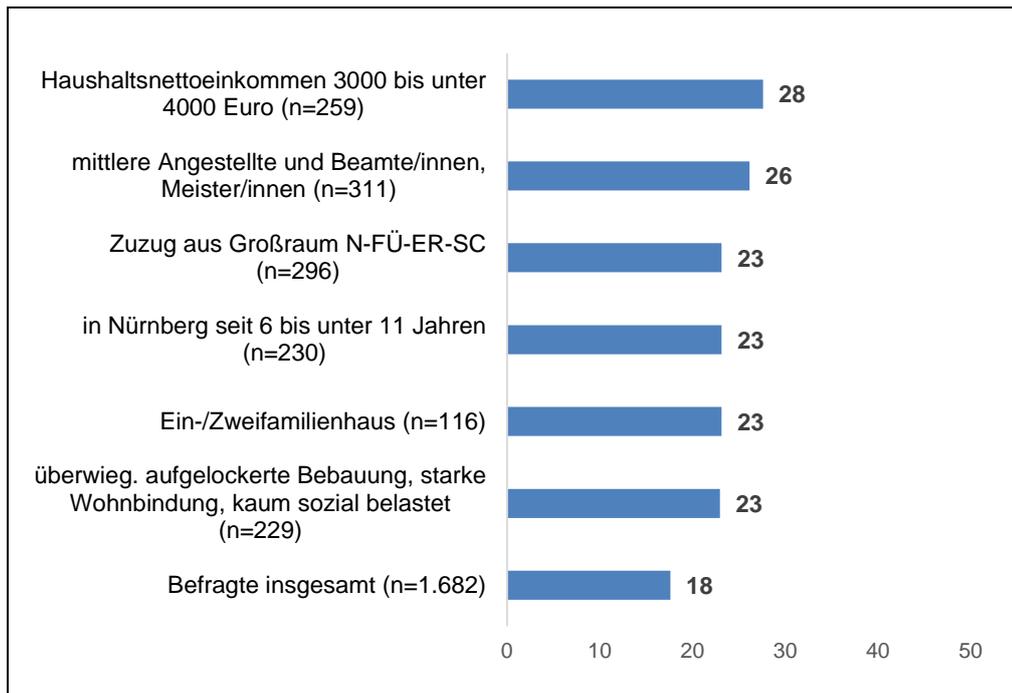


Abb. 15:
Umzugsziel: Umland (ohne Nachbarstädte Fürth, Erlangen, Schwabach, Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen und eine gültige Angabe zum Umzugsziel gemacht haben, nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

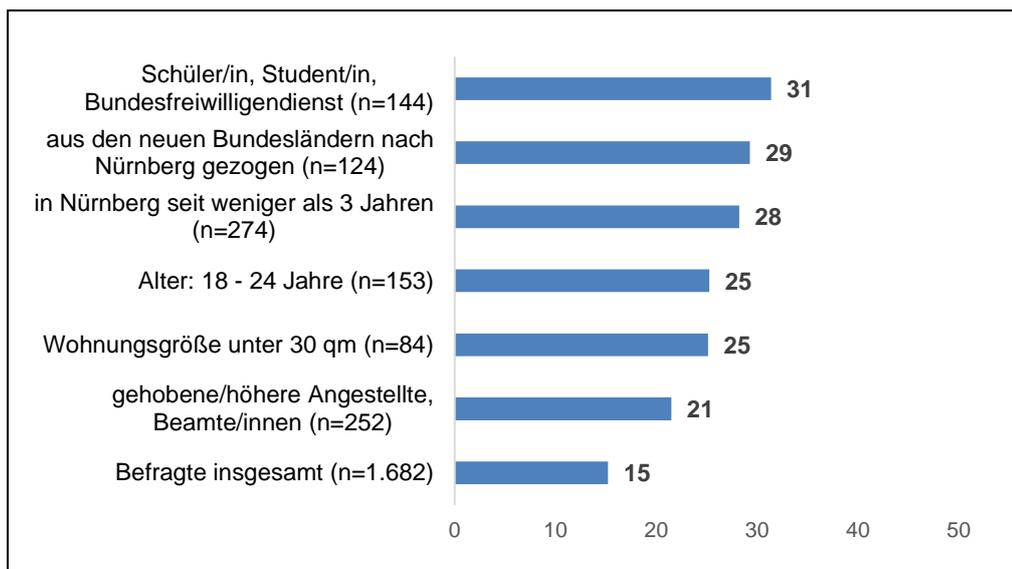


Abb. 16:
Umzugsziel: Ganz woanders hin in Deutschland (Angaben in %)

Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später umziehen wollen und eine gültige Angabe zum Umzugsziel gemacht haben, nach weiteren Merkmalen

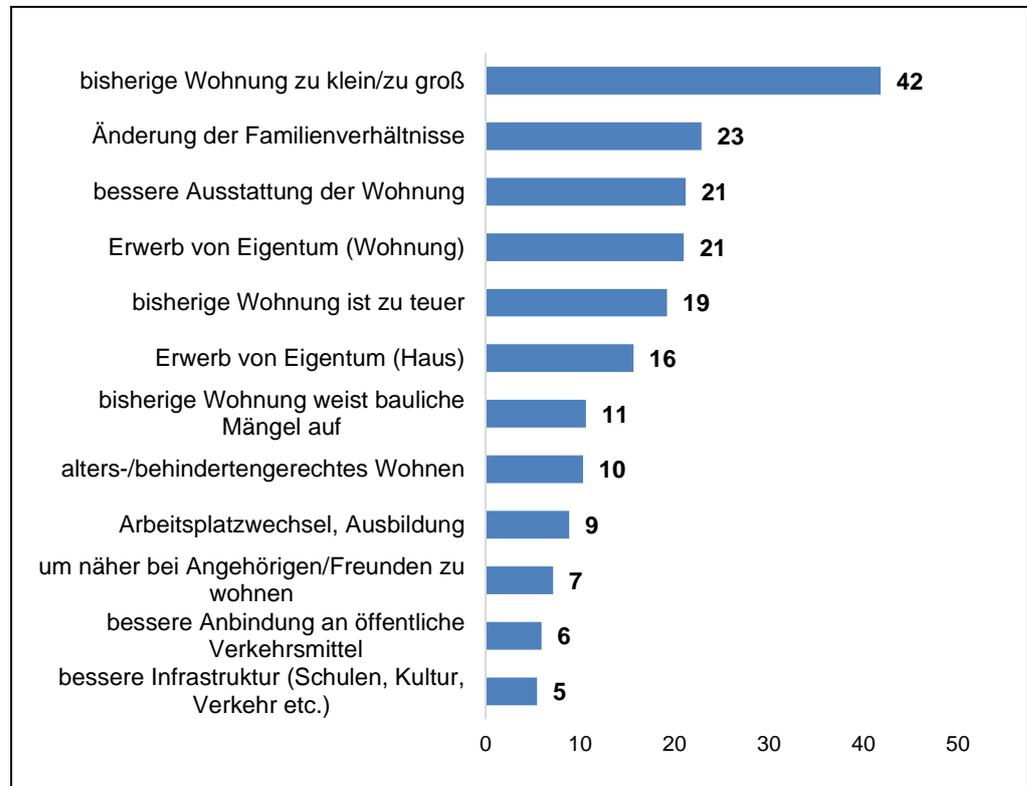
Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Fünf Prozent der Befragten mit Umzugsabsicht wollen ins **Ausland** ziehen. Die Zahlen weisen darauf hin, dass es sich hierbei überdurchschnittlich häufig um Personen ab 65 Jahren, solche mit ausländischer Staatsangehörigkeit sowie einem Haushalts-einkommen zwischen 1 000 und 1 500 Euro handelt. Dies könnten insbesondere Personen sein, die aus dem Ausland nach Deutschland gekommen sind, um hier zu arbeiten, und die jetzt im Rentenalter wieder in ihr Heimatland zurückziehen wollen, aber auch Deutsche, die ihren Ruhestand im Ausland verbringen möchten.

Sieben Prozent der Befragten mit Umzugsabsicht wollen in die **Nachbarstädte Erlangen, Fürth und Schwabach** ziehen. Die Zahlen weisen darauf hin, dass es sich dabei überdurchschnittlich häufig um Personen handelt, die aus dem Großraum Nürnberg, Fürth, Erlangen, Schwabach nach Nürnberg gekommen sind und solche, die zwischen 11 und unter 21 Jahren in Nürnberg wohnen.

Diejenigen, die innerhalb von Nürnberg umziehen wollen, nennen die Wohnungsgröße am häufigsten als Umzugsgrund, gefolgt von der Änderung der Familienverhältnisse (siehe Abb. 17). Als Grund für einen geplanten Umzug in das Umland (ohne die Nachbarstädte Fürth, Erlangen und Schwabach) wird hingegen der Erwerb von Hauseigentum besonders häufig genannt, gefolgt von der Wohnungsgröße und der Änderung der Familienverhältnisse (siehe Abb. 18).

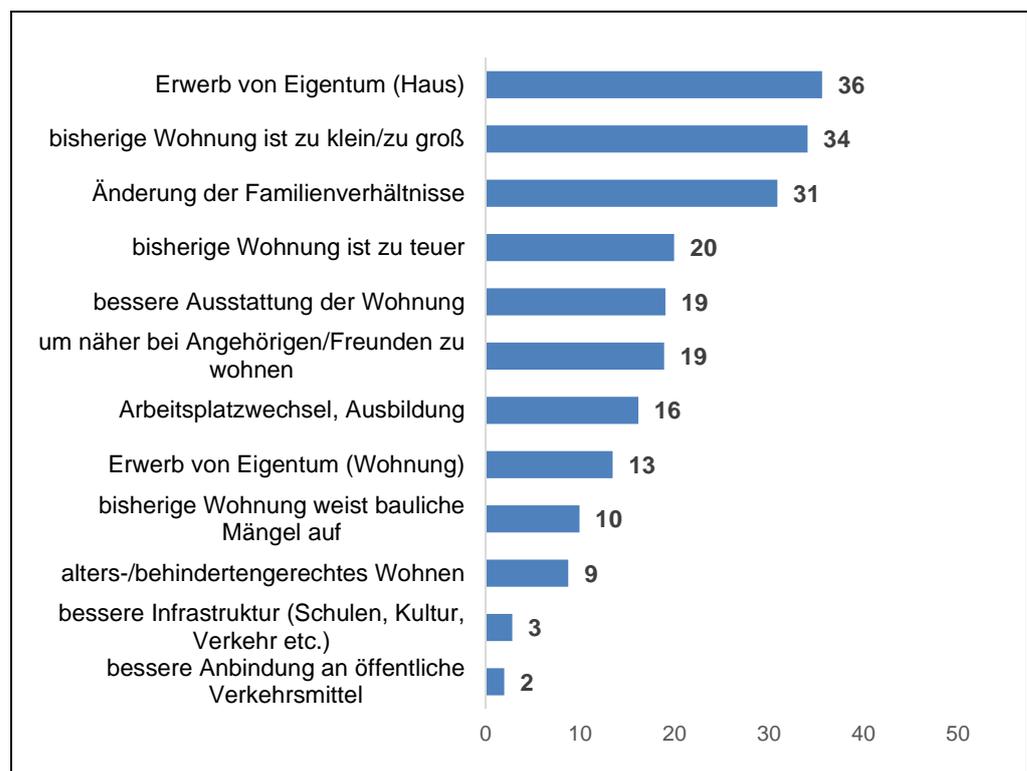
Abb. 17: Umzugsgründe derjenigen, die innerhalb von Nürnberg umziehen wollen (Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %)



Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später innerhalb von Nürnberg (im eigenen Stadtteil oder in einen anderen Stadtteil) umziehen wollen (n=927)

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Abb. 18: Umzugsgründe derjenigen, die ins Umland ziehen wollen (Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %)



Basis: Befragte, die in den nächsten 2 Jahren oder später in das Nürnberger Umland (ohne die Nachbarstädte Fürth, Erlangen, Schwabach) ziehen wollen (n=300)

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

4. Bevorzugte Wohngegend

Unabhängig von einer bestehenden Umzugsabsicht wurde in der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017 auch danach gefragt, wo in Nürnberg die Nürnbergerinnen und Nürnberger – unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation – am liebsten wohnen würden. Spitzenreiter ist das Gebiet Altstadt, Nordstadt und St. Johannis, das von einem Drittel der Befragten favorisiert wird. Ein Fünftel würde am liebsten am Stadtrand wohnen, also zum Beispiel in Ziegelstein oder Mögeldorf. 16 Prozent nennen die Süd- und die Weststadt und weitere 12 Prozent ziehen einen der dörflichen Stadtteile wie zum Beispiel Kornburg oder Großgründlach vor. 8 Prozent möchten am liebsten in einer der großen Wohnsiedlungen wohnen und 11 Prozent haben bei dieser Frage keine Angaben gemacht.

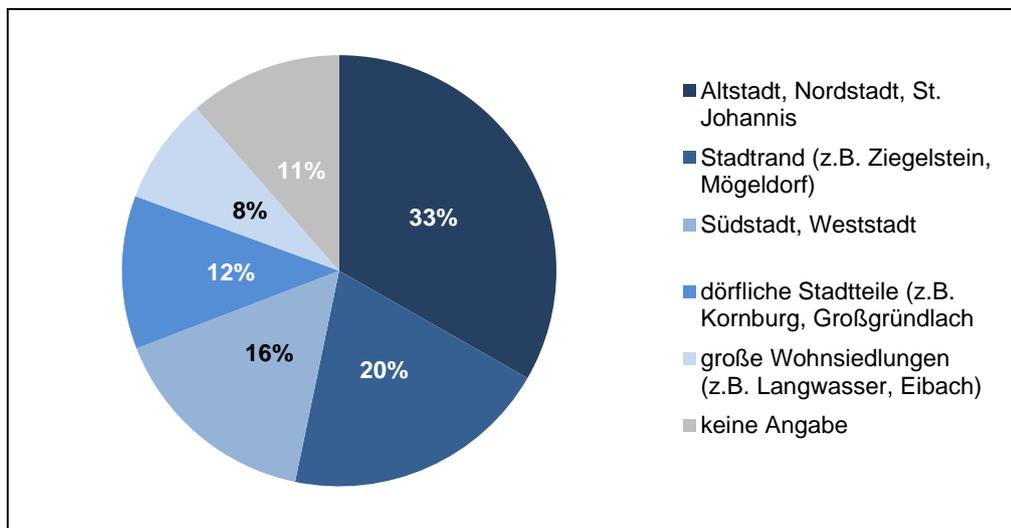


Abb. 19:
Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? (Angaben in %)

Basis: alle Befragten (n=4.330)

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Die präferierte Wohngegend unterscheidet sich nach verschiedenen Merkmalen der Befragten. Dabei beziehen sich die folgenden Prozentangaben nur auf die gültigen Antworten, d.h. Personen, die diese Frage nicht beantwortet haben, wurden in die weitere Auswertung nicht einbezogen.

Altstadt, Nordstadt, St. Johannis

Vier Fünftel derjenigen, die in der Altstadt und der engeren Innenstadt wohnen, und zwei Drittel aus dem weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost möchten in der Altstadt, der Nordstadt oder St. Johannis wohnen. Dies weist darauf hin, dass Menschen, die in den genannten statistischen Stadtteilen wohnen, unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation oft auch dort wohnen wollen. Daneben möchten junge alleinlebende Menschen und solche, die seit weniger als drei Jahren in Nürnberg wohnen, häufiger als der Durchschnitt in der Altstadt, der Nordstadt oder St. Johannis wohnen. Gleiches trifft auch auf die Gruppe der Schülerinnen/Schüler, Studierenden und Bundesfreiwilligendienstleistenden sowie Personen in einer höheren beruflichen Stellung zu (siehe [Abb. 20](#)).

Südstadt, Weststadt

In der Süd- und Weststadt möchten überdurchschnittlich häufig Menschen leben, die im weiteren Innenstadtgürtel Süd und in der westlichen Außenstadt wohnen. Die Übereinstimmung zwischen tatsächlichem Wohngebiet und Wunschgebiet ist hier aber

nicht so hoch wie in dem Gebiet Altstadt, Nordstadt, St. Johannis. Häufiger als der Durchschnitt der Nürnberger Bevölkerung wollen Menschen mit niedriger Bildung, Un- und Angelernte, Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, solche mit armutsgefährdendem Einkommen und Nicht-Erwerbstätige in der Süd- oder Weststadt wohnen (siehe Abb. 21). Hier spiegelt sich wider, dass es in dem Gebiet noch häufiger als in anderen Gebieten Wohnungen gibt, die für Haushalte mit niedrigen Einkommen bezahlbar sind.

Abb. 20:
Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen?
Altstadt, Nordstadt, St. Johannis
(Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

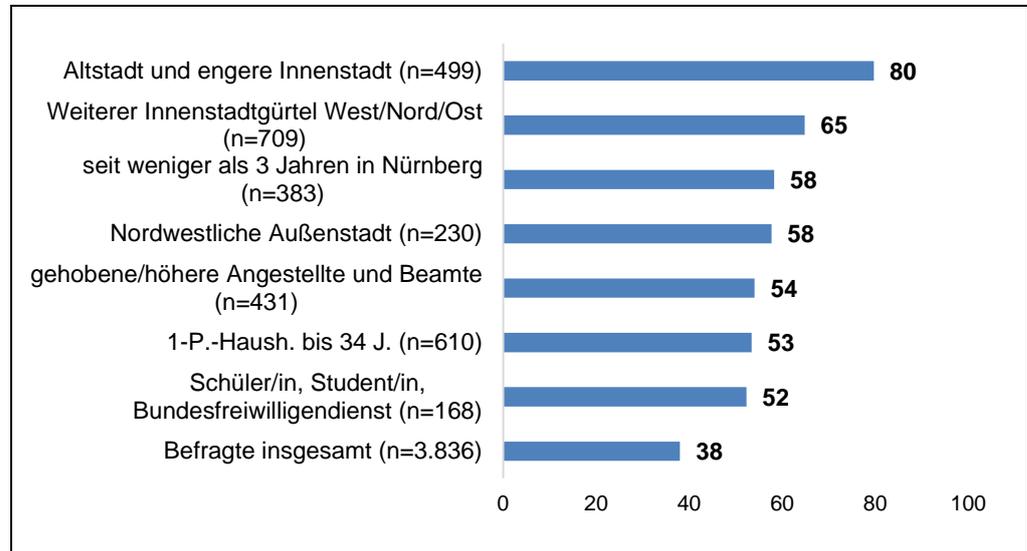
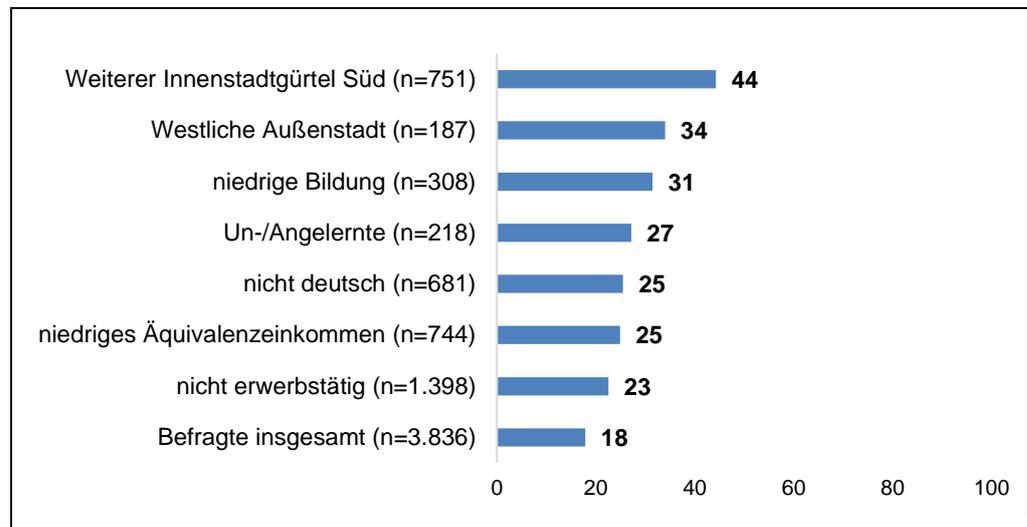


Abb. 21:
Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen?
Südstadt, Weststadt
(Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017



Große Wohnsiedlungen (z.B. Langwasser, Eibach)

Menschen, die in der südöstlichen oder südwestlichen Außenstadt wohnen, geben überdurchschnittlich häufig an, dass sie in einer großen Wohnsiedlung leben wollen. In beiden Gebieten bestehen große Wohnsiedlungen. Überdurchschnittlich häufig sind große Wohnsiedlungen auch die gewünschte Wohngegend von Deutschen mit Migrationshintergrund und Menschen, die aus den Nachfolgestaaten der UdSSR nach Nürnberg gekommen sind. Auch Befragte mit einem Nettohaushaltseinkommen von unter 1 000 Euro und solche mit einem armutsgefährdenden Nettoäquivalenzeinkommen geben etwas häufiger als der Durchschnitt an, dass sie in einer großen Wohnsiedlung wohnen möchten (siehe Abb. 22).

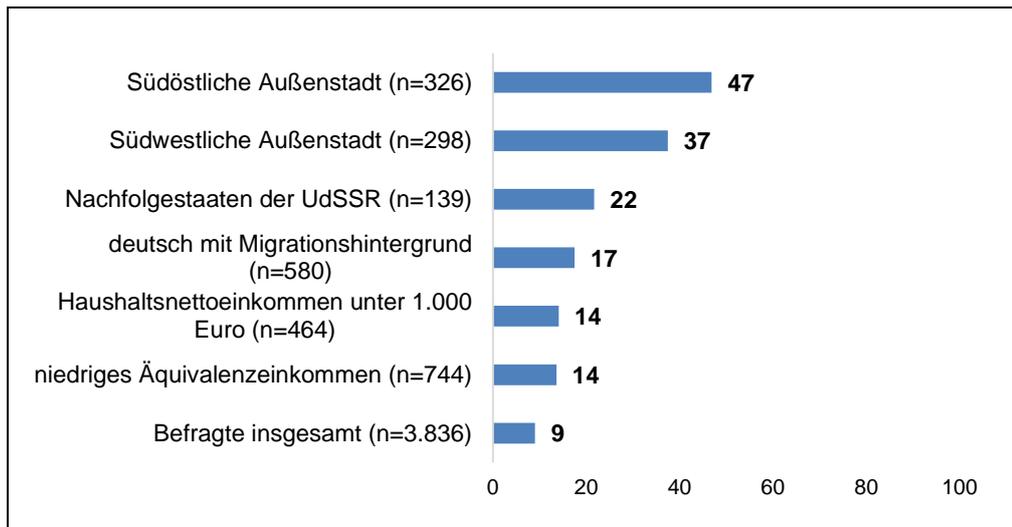


Abb. 22:
 Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen?
Große Wohnsiedlungen
 (z.B. Langwasser, Eibach, Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Stadtrand (z.B. Ziegelstein, Mögeldorf)

Dreiviertel derjenigen, die in der nordöstlichen Außenstadt wohnen, und 45 Prozent derjenigen in der nordwestlichen Außenstadt möchten am liebsten am Stadtrand wohnen. Daneben sind es Bewohner/innen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Paare mit Kind(ern), 4-Personen-Haushalte und Haushalte mit einem höheren Einkommen, die eine Wohnlage am Stadtrand vorziehen (siehe Abb. 23). Die Präferenz derjenigen mit einem höheren Einkommen weist darauf hin, dass Wohnungen in Stadtrandlage oft verhältnismäßig teuer sind, zumal es sich häufiger um Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohneigentum handelt.

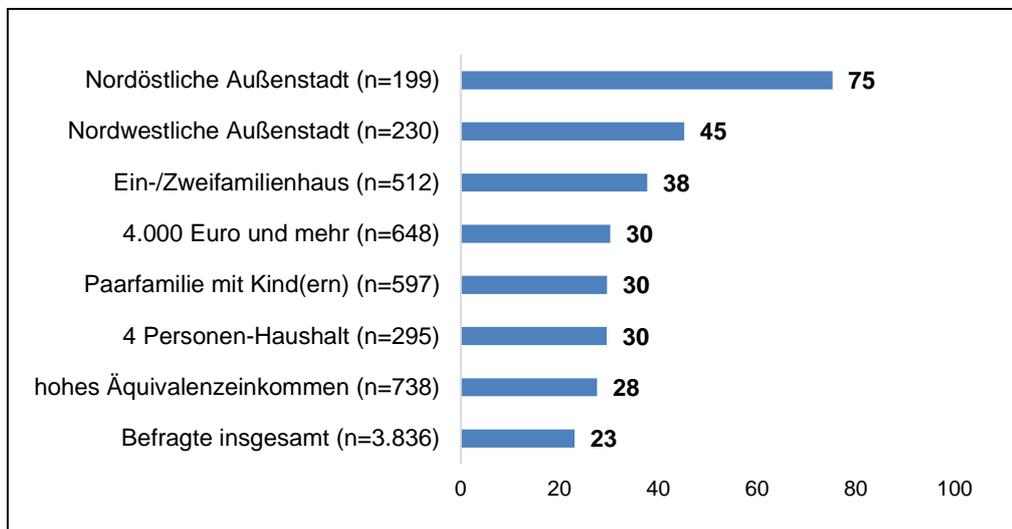


Abb. 23:
 Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen?
Stadtrand
 (z.B. Ziegelstein, Mögeldorf, Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Dörfliche Stadtteile (z.B. Kornburg, Großgründlach)

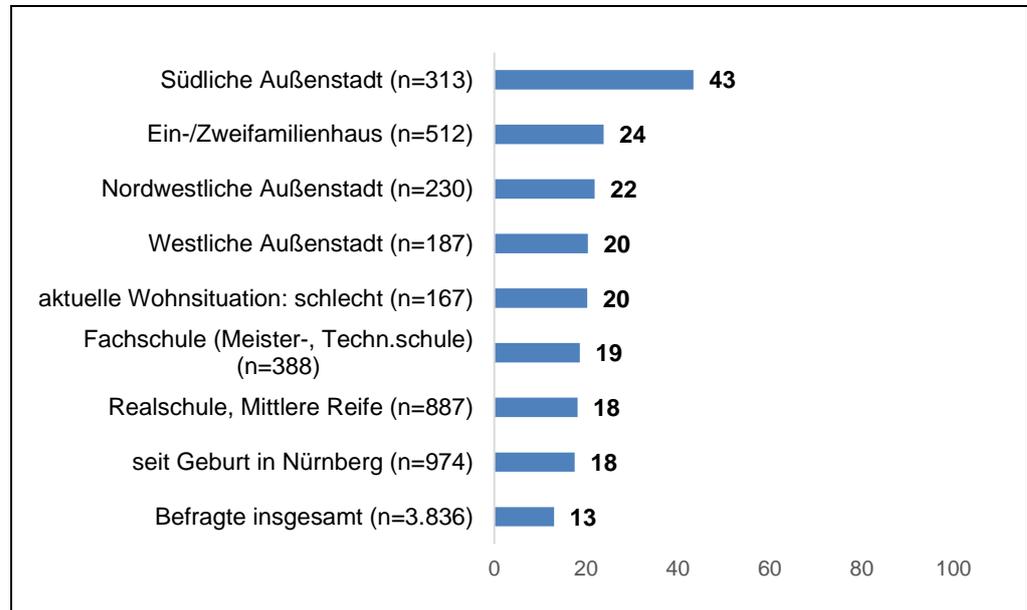
43 Prozent derjenigen, die in der südlichen Außenstadt wohnen, sowie jeweils etwa ein Fünftel der Befragten aus der nordwestlichen und westlichen Außenstadt möchten am liebsten in einem der dörflichen Stadtteile Nürnbergs leben. Auch diejenigen, die ihre aktuelle Wohnsituation als schlecht bewerten, möchten relativ häufig in einem dörflichen Stadtteil leben. Hierbei könnte es sich um Befragte handeln, die gerne ruhiger und mit mehr Grün leben würden, als es derzeit der Fall ist.

Überdurchschnittlich häufig präferieren auch Menschen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, Fachschulabsolventen und solche mit Realschulabschluss sowie diejenigen, die seit ihrer Geburt in Nürnberg leben, die dörflichen Gegenden (s. Abb. 24).

Abb. 24:
 Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen?
Dörfliche Stadtteile
 (z.B. Kornburg, Großgründlach, Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort nach weiteren Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017



5. Um- und Fortzüge: Wanderungsbewegungen 2010 bis 2017

Im Jahr 2017 haben 76 023 Nürnbergerinnen und Nürnberger ihr altes Zuhause verlassen. Über die Hälfte (52,2 %) sind innerhalb der Stadt umgezogen, 36 332 Personen (47,8 %) verließen Nürnberg (vgl. Abb. 25).

Die Mehrheit der über die Stadtgrenze Fortziehenden blieb in der Bundesrepublik. 10 323 Personen und damit 28,4 % zogen in die Region Nürnberg, also in das unmittelbare Umland. Weitere 6 712 ehemalige Nürnberger verließen die Stadt über die Grenzen der Region hinaus, blieben jedoch im „übrigen“ Bayern (18,5 %). In ein anderes Bundesland zogen 5 311 Personen (14,6 %). 13 986 Fortziehende verließen Nürnberg 2017 und zogen ins Ausland (38,5 %). Die Zahl der Auslandsfortzüge ist vor allem geprägt durch nicht-deutsche Staatsbürger, seit 2014 insbesondere durch mobile EU-Zuwanderer, aber auch durch Schutzsuchende.

Definitionen

Fortzüge sind Wegzüge aus Nürnberg, d.h. Wechsel des Hauptwohnsitzes mit Überschreiten der Stadtgrenze.

Umzüge sind gemeldete Wohnungswechsel innerhalb Nürnbergs.

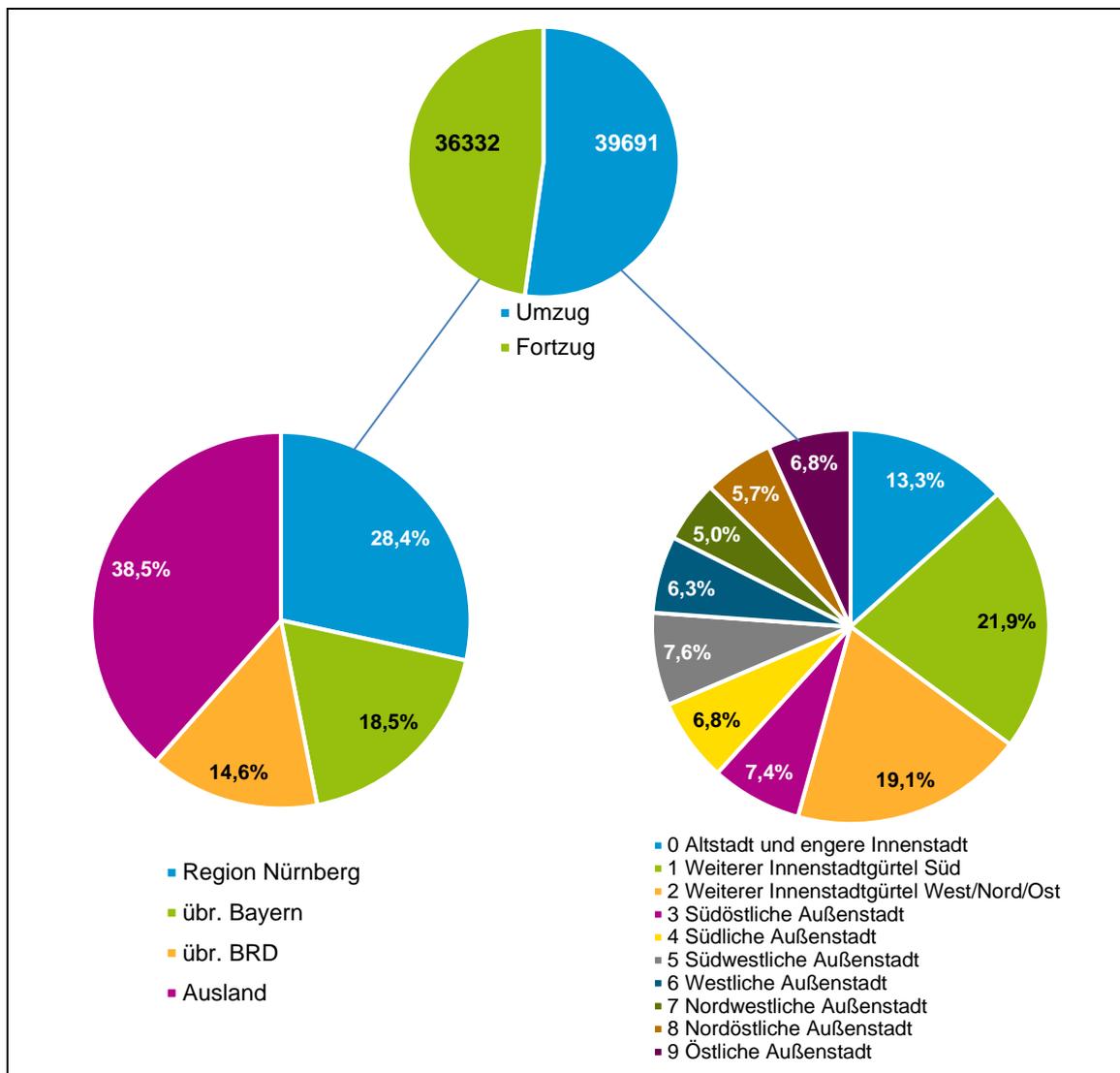


Abb. 25: Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2017 (Angaben in Anzahl bzw. %)

Datenquelle: Einwohnermelderegister Stadt Nürnberg, Auswahl: alle Umzüge und Fortzüge

Die *umziehenden* Nürnbergerinnen und Nürnberger fanden innerhalb der Stadt einen neuen Wohnort. Mehr als die Hälfte von ihnen in den dichter besiedelten inneren Stadtteilen 0 Altstadt und engere Innenstadt (13,3 %), 1 Weiterer Innenstadtgürtel Süd (21,9 %) und 2 Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost (19,1 %). Der Weitere Innenstadtgürtel Süd war der Stadtteil, in dem mit 8 694 die meisten Umziehenden ein neues Zuhause fanden. In die äußeren Stadtteile zogen deutlich weniger Personen zu. Schlusslicht war mit 1 999 Personen der Stadtteil 7 Nordwestliche Außenstadt (5,0 %).

Die Umzugspräferenzen, die anhand der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017 festgestellt werden können, weichen von den tatsächlichen Wohnortwechseln in der Vergangenheit, also den Umzügen in der Stadt wie auch den Fortzügen über die Stadtgrenzen hinaus, ab. Für einen genaueren Vergleich werden die tatsächlichen Wanderungsbewegungen der volljährigen Nürnbergerinnen und Nürnbergern mit Hauptwohnsitz herangezogen, die in den Jahren 2010 bis 2017 eine neue Wohnung bezogen haben (vgl. Abb. 26, Abb. 27).

Im Durchschnitt bleiben über die Hälfte (53 %) der Wohnortwechsler in der Stadt. 19 % der Personen leben weiterhin im gleichen Stadtteil, 34 % ziehen in einen anderen Stadtteil um. Hier wird die Abweichung zu den Umzugszielen aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017 deutlich.

Abb. 26:
Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2010 bis 2017
(Angaben in %)

Datenquelle:
Einwohnermelde-
register Stadt
Nürnberg,
Auswahl: Alter ab 18
Jahre

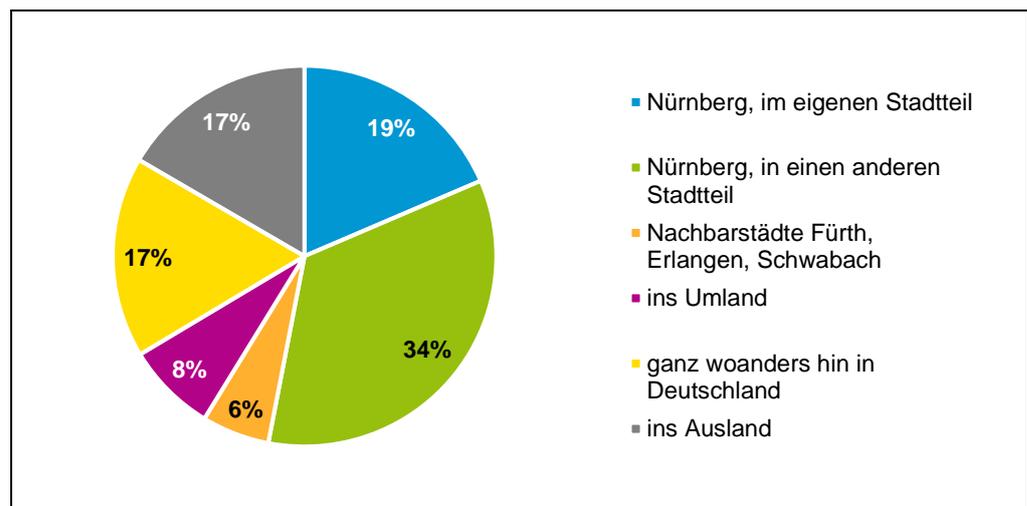
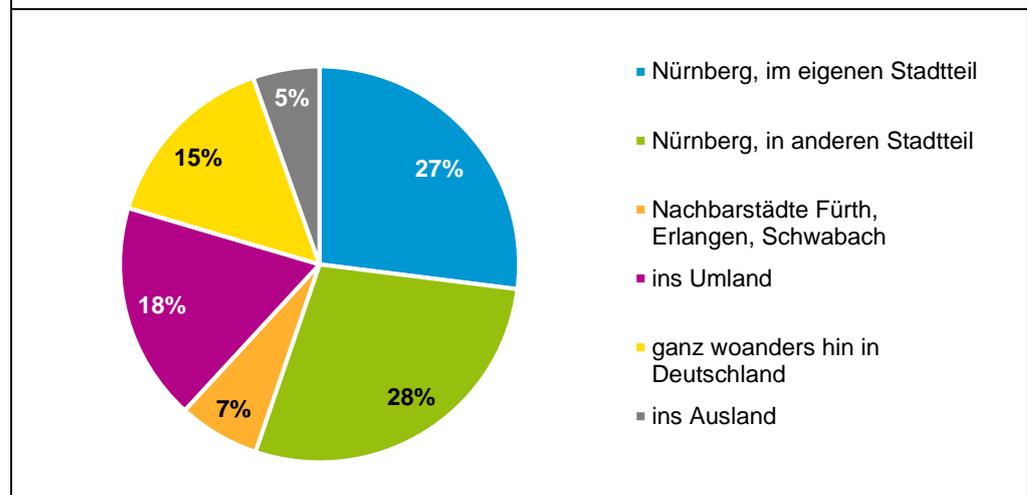


Abb. 27:
Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen?
(Angaben in %)

Basis: alle Befragten mit gültiger Antwort (n=4.183, vgl. Abb. 19, ohne „keine Angabe“)
Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017



Dort hatte sich gezeigt, dass 55 % der Befragten, die Angaben zu ihren Umzugsabsichten machten (Anteile ohne „keine Angabe“), planen innerhalb Nürnbergs

umzuziehen. Es wurde jedoch angegeben, dass ebenso viele Befragte mit Umzugsabsichten im eigenen Stadtteil bleiben wollen, wie Umzugswillige, die einen anderen Stadtteil bevorzugen. 45 % der Befragten mit konkreten Umzugsabsichten planen die Stadt zu verlassen.

Im Beobachtungszeitraum erfolgten tatsächlich 48 % der Wohnortwechsel der über 18-Jährigen über die Stadtgrenze. Darunter 6 % in die Nachbarstädte Fürth, Erlangen oder Schwabach und weitere 8 % ins übrige Umland. Ganz woanders hin in Deutschland zogen 17% der Wegziehenden, ebenso 17 % wanderten ins Ausland aus. Laut Befragungsergebnis plant ein weit größerer Anteil der Umzugswilligen (18 %) zukünftig ins Umland zu ziehen, als das in der Vergangenheit geschehen ist. Hingegen planen nur 5 %, das Land zu verlassen. Der Wunsch, in die Nachbarstädte (7 %) oder ganz woanders in Deutschland (15 %) ein neues Zuhause zu suchen, deckt sich hingegen ziemlich genau mit den früheren Fortzugszielen.

Die Wegzugsneigung in die dargestellten Gebiete war über die Jahre recht konstant, wengleich infolge der hohen Zuwanderung aus dem Ausland (Schutzsuchende, vor allem auch gestiegene EU-Zuwanderung) seit 2015 der Anteil der Fortzüge ins Ausland ebenfalls gestiegen ist. Die Abweichung zwischen den Jahren 2010 – 2014 (15 %) und 2015 – 2017 (20%) beträgt 5 %-Punkte.

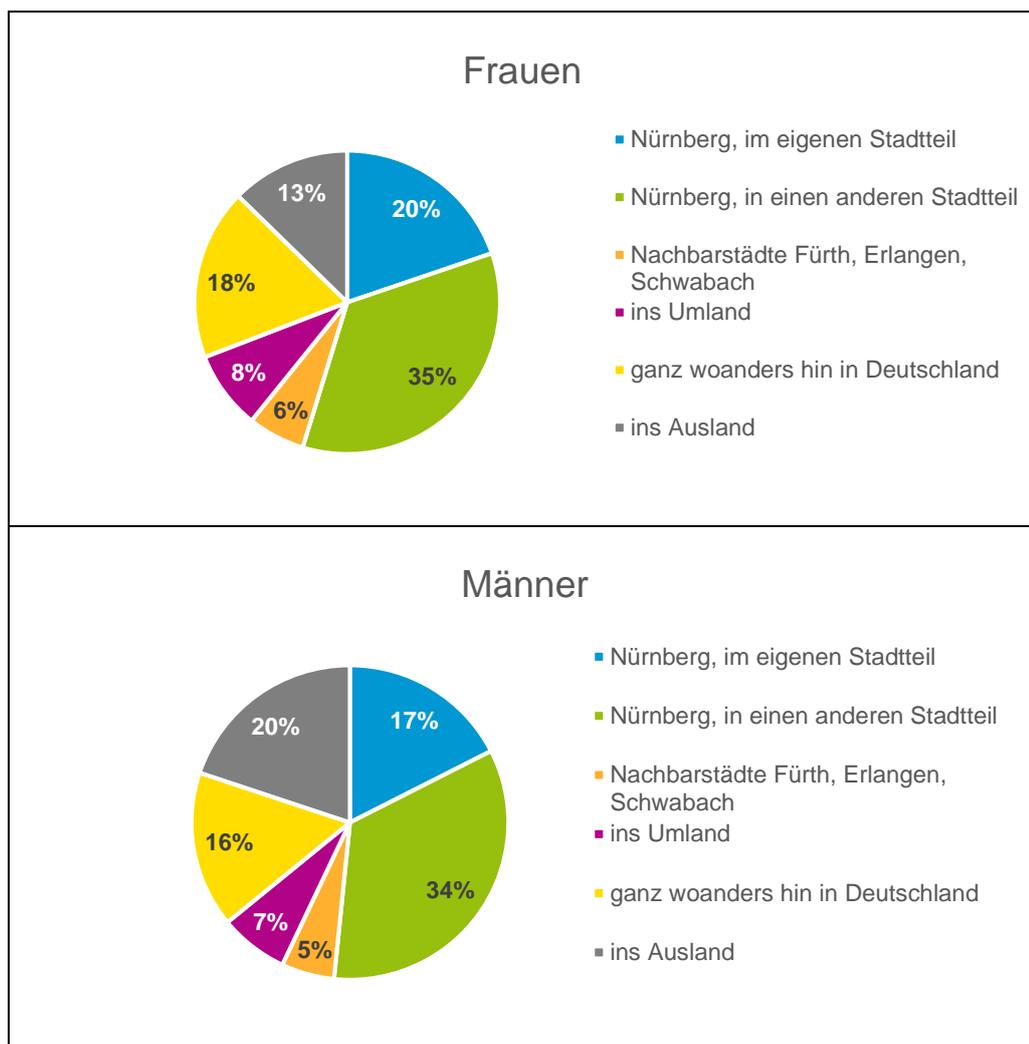


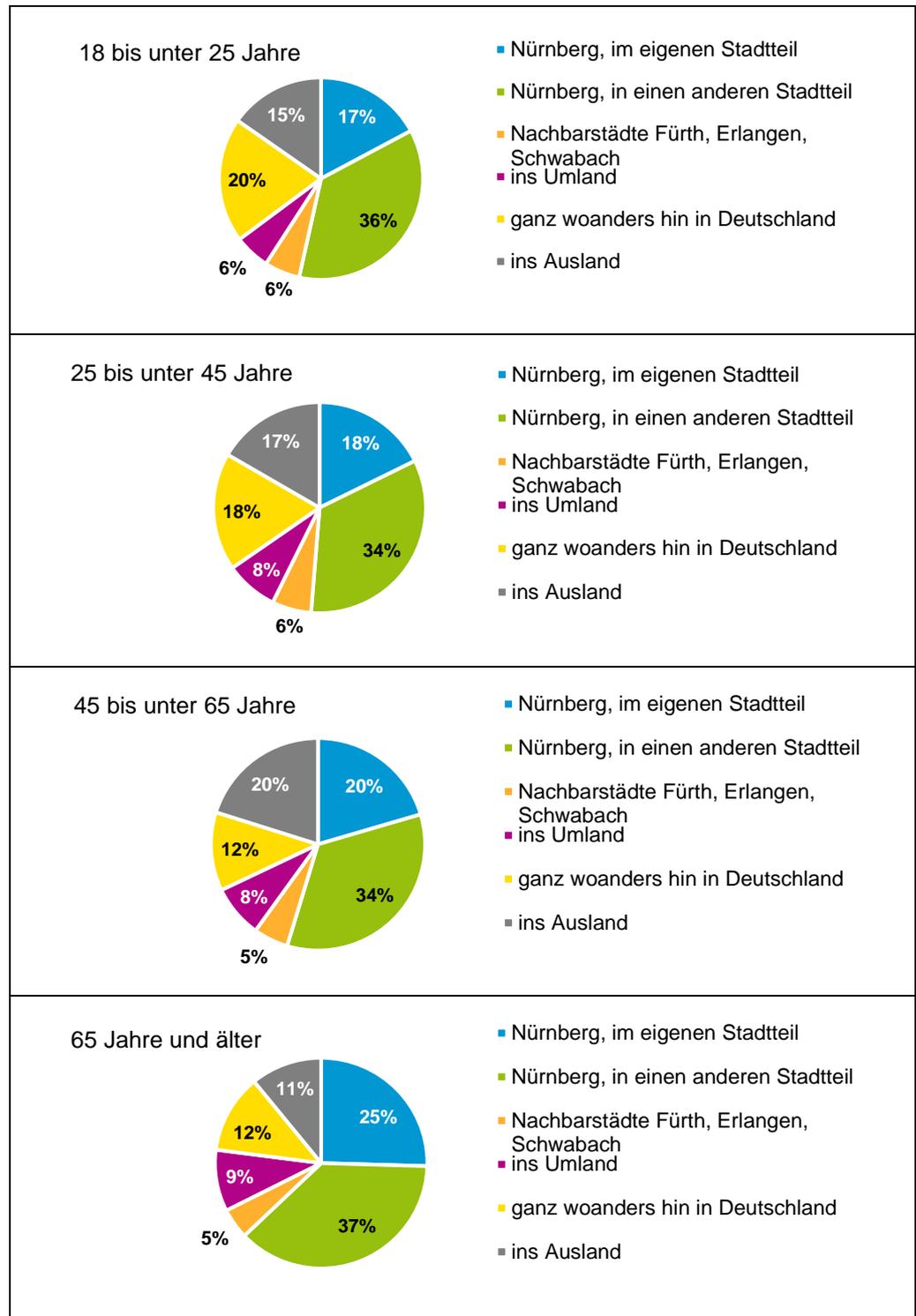
Abb. 28: Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2010 bis 2017 nach Geschlecht (Angaben in %)

Datenquelle: Einwohnermelde-register Stadt Nürnberg, Auswahl Alter ab 18 Jahre

Stärker variieren die Wanderungen nach demographischen Merkmalen. Im Zeitraum von 2010 – 2017 sind 20 % der volljährigen Männer ins Ausland verzogen, jedoch nur

13 % der Frauen. Eine Entwicklung, die auch von der Zuzugsstruktur der aus dem Ausland Zuziehenden geprägt sein dürfte. Innerhalb der Bundesrepublik sind die Unterschiede vernachlässigbar. Jedoch ist der Anteil der Frauen (55 %), die in Nürnberg bleiben, höher als der der Männer (51 %). Jeweils ein Drittel der in Nürnberg Umziehenden blieb im eigenen Stadtteil.

Abb. 29: Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2010 bis 2017 nach Altersgruppen (Angaben in %)



Datenquelle: Einwohnermelde-register Stadt Nürnberg

Der Anteil derjenigen, die im angestammten Stadtteil umziehen, nimmt mit dem Alter kontinuierlich zu. Unter den 18- bis unter 25-Jährigen sind es 17 % der Wohnort-

wechsler. Personen, die ab dem Alter 65 Jahre umziehen, verbleiben zu 25 % im selben Stadtteil.

Gegenläufig verhält es sich mit den Wohnortwechseln in die übrige Bundesrepublik. Im Alter von 18 bis 25 Jahren sind es 20 % der Wegziehenden, in der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der Personen ab 65 Jahren sind es nur mehr 12 %. Unter den Fortziehenden im Alter von 45 bis 65 Jahren ist der Anteil derjenigen, die ins Ausland wegziehen, höher als bei den Vergleichsaltersgruppen.

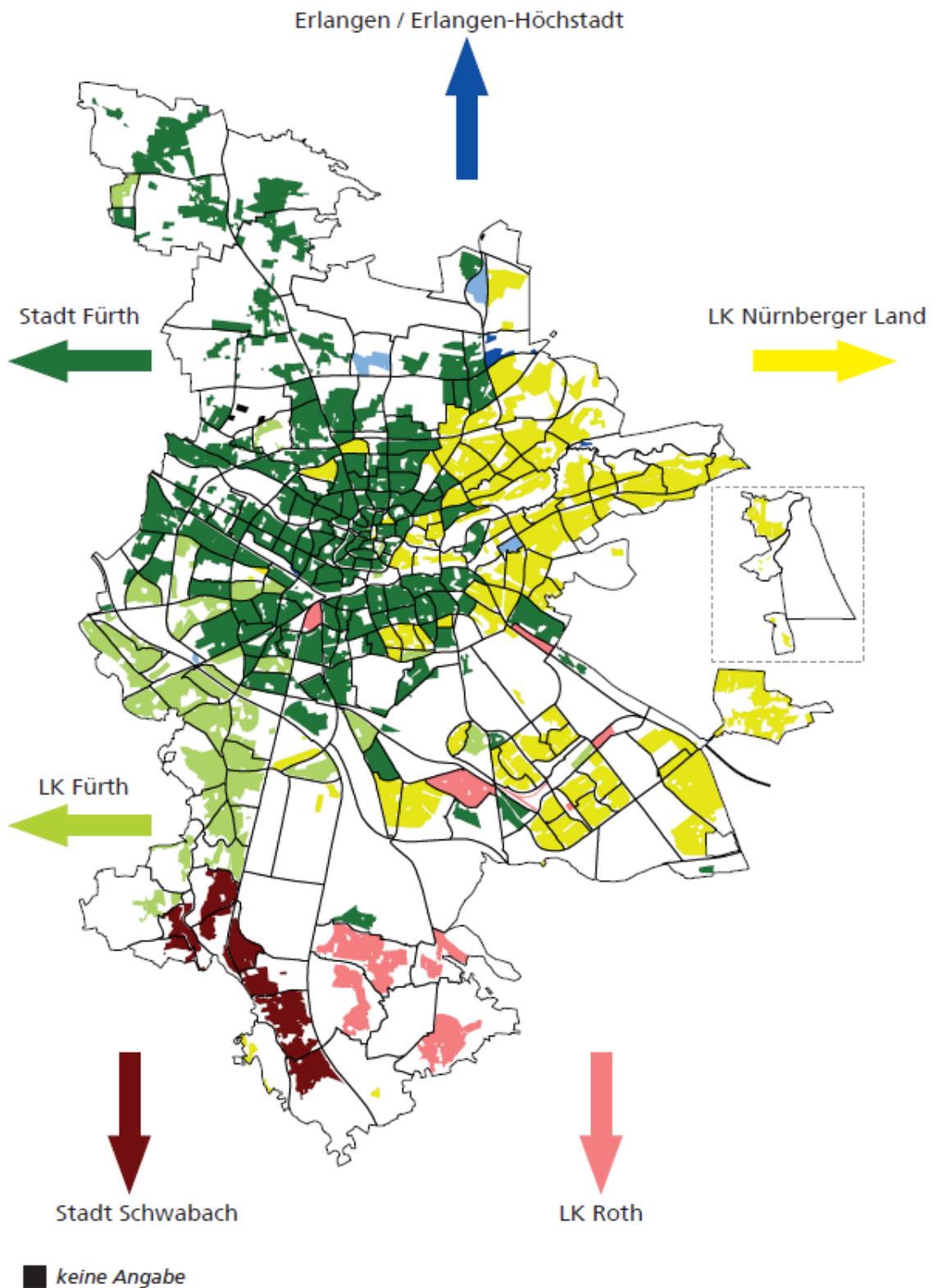
Die Umzüge nach statistischem Stadtteil lassen eine Präferenz erkennen, im angestammten Stadtteil zu verbleiben. Wenigstens ein Fünftel der Umziehenden finden im selben Stadtteil eine neue Bleibe. In den Statistischen Stadtteilen 1 Weiterer Innenstadtgürtel, 3 Südöstliche Außenstadt und 5 Südwestliche Außenstadt kommt es besonders häufig vor, dass Umziehende eine neue Wohnung im angestammten Umfeld beziehen. Stadtweit zog in etwa jeder Fünfte jeweils in den Stadtteil 1 Weiterer Innenstadtgürtel oder in den Stadtteil 2 Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost.

Umzug aus...	nach Statistischen Stadtteil...										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Stadt
0 Altstadt und engere Innenstadt	30,3	18,7	23,8	2,9	3,0	3,2	4,6	3,9	4,3	5,2	100
1 Weiterer Innenstadtgürtel Süd	11,7	41,6	15,5	5,5	6,3	5,1	4,6	2,2	2,8	4,5	100
2 Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost	16,3	18,0	32,1	3,8	3,6	4,9	5,9	4,7	4,9	5,9	100
3 Südöstliche Außenstadt	7,0	17,2	9,9	40,4	7,2	4,4	4,0	1,7	2,3	5,9	100
4 Südliche Außenstadt	8,0	20,1	10,0	6,2	36,0	8,2	3,4	1,9	2,3	3,8	100
5 Südwestliche Außenstadt	6,7	15,6	11,3	4,6	9,0	40,5	5,6	1,9	1,9	2,9	100
6 Westliche Außenstadt	12,4	19,9	19,6	4,1	4,7	7,0	22,0	3,9	2,9	3,5	100
7 Nordwestliche Außenstadt	11,3	10,7	17,7	2,7	3,3	3,3	5,3	34,2	6,1	5,4	100
8 Nordöstliche Außenstadt	12,7	13,9	18,7	4,2	2,8	3,5	3,4	5,3	27,3	8,1	100
9 Östliche Außenstadt	10,5	13,0	15,5	5,8	4,4	3,2	2,6	3,2	6,2	35,7	100
Stadt	14,8	23,0	19,6	7,0	6,9	6,9	5,6	4,5	4,8	6,9	100

Tabelle 1: Umzüge nach Statistischem Stadtteil 2017

Quelle: Einwohnermelderegister Stadt Nürnberg, Auswahl Alter ab 18 Jahre

Die Bindung an den angestammten Wohnraum zeigt sich auch bei Fortzügen über die Stadtgrenze hinaus. In Karte 1 sind die Nürnberger Statistischen Distrikte dargestellt, gegliedert nach den Kreisen in der Region Nürnberg, in die am häufigsten ins Umland weggezogen wurde. Während im Nürnberger Osten die Mehrheit der Fortziehenden in den Landkreis Nürnberger Land zogen, bevorzugen die Nürnberger im Westen der Stadt die Nachbarstadt Fürth. Im Süden teilen sich die Distrikte ebenso deutlich nach nachbarschaftlicher Nähe auf die Landkreise Fürth, Roth und die Kreisstadt Schwabach auf. Nur vereinzelt wurde Nürnberg in Richtung des Landkreis Erlangen-Höchstadt oder die Stadt Erlangen verlassen.



Karte 1: Umlandwanderung 2010 bis 2017

Datenquelle: Einwohnermelderegister Stadt Nürnberg, Auswahl Umzüge und Fortzüge im Alter ab 18 Jahren

6. Erwerb von Wohneigentum

Eine weitere Frage, die ebenfalls unabhängig von einer Umzugsabsicht gestellt wurde, war die Frage danach, ob die Absicht besteht, Wohneigentum zu erwerben, und wenn ja, wann. Die im folgenden dargestellten Ergebnisse beziehen sich also auf alle Befragten, unabhängig davon, ob eine Umzugsabsicht besteht oder die Befragten bereits in Wohneigentum wohnen.

18 Prozent der Befragten wollen ein Einfamilienhaus (einschließlich Reihenhaus und Doppelhaushälfte) kaufen. Bei vier Prozent der Befragten ist diese Kaufabsicht auch schon sehr konkret – sie planen den Kauf in den nächsten ein bis zwei Jahren. Ebenfalls 18 Prozent der Befragten wollen eine Wohnung kaufen. Hier sind es fünf Prozent, die den Kauf in den nächsten ein bis zwei Jahren realisieren wollen. Den Erwerb von Wohneigentum im Rahmen gemeinschaftlicher Wohnprojekte, zum Beispiel als Genossenschaft, planen hingegen nur drei Prozent der Befragten. Vier Prozent der Nürnberger Bürgerinnen und Bürger möchten Wohneigentum in einem Wohnstift oder in einer Einrichtung des betreuten Wohnens erwerben, dies aber ganz überwiegend nicht in den nächsten fünf Jahren, sondern später, also vermutlich erst im höheren Alter (siehe [Abb. 29](#)). Rechnet man die Doppelnennungen heraus, so haben insgesamt 35 Prozent der Befragten angegeben, dass sie Wohneigentum erwerben wollen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei einem für die nächsten fünf Jahre geplanten Kauf die Wahrscheinlichkeit, dass die Planung umgesetzt wird, größer ist als bei denjenigen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt Wohneigentum erwerben wollen. Hier kann es sich zumindest teilweise eher um vage Pläne handeln, die sich im Zeitablauf auch noch ändern können.

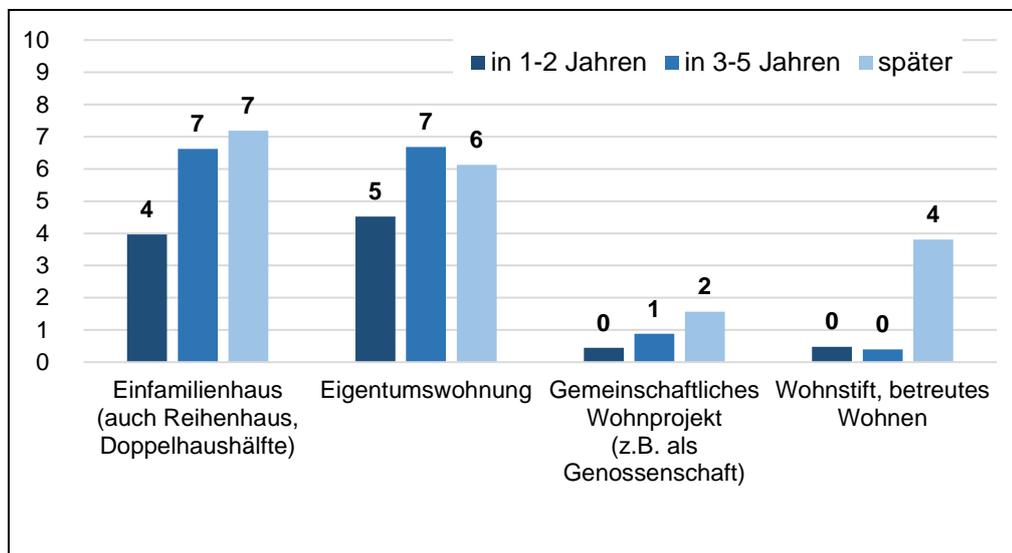


Abb. 30:
(Nur) falls Sie in absehbarer Zeit Wohneigentum erwerben wollen: An welche Immobilie denken Sie dabei? Wann möchten Sie dieses Wohneigentum kaufen?
(Angaben in %)

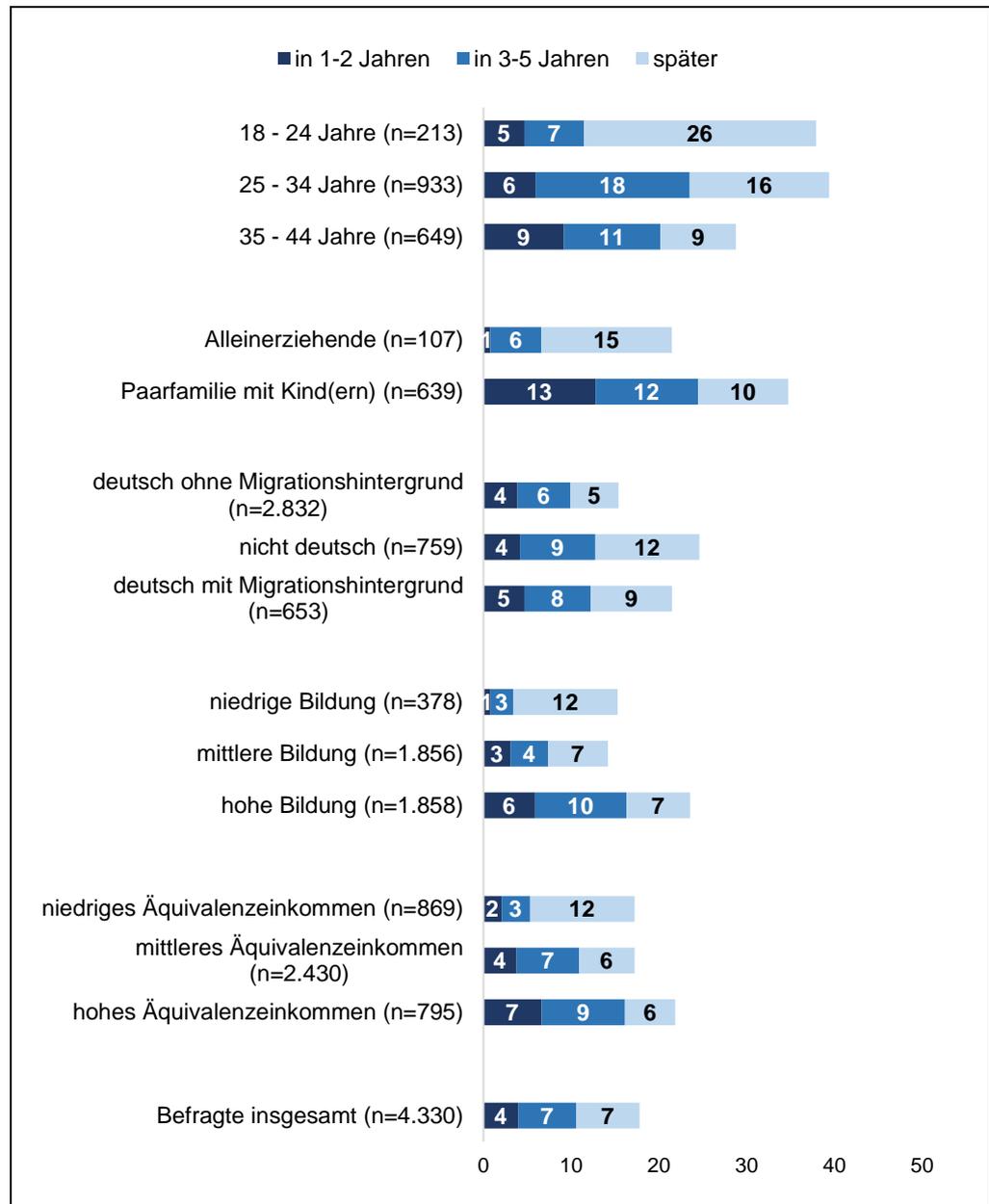
Basis: alle Befragten (n=4.330)

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Der Anteil derjenigen, die ein Haus oder eine Wohnung kaufen wollen, sowie der geplante Zeitpunkt unterscheiden sich in Abhängigkeit von verschiedenen soziodemografischen Merkmalen (siehe [Abb. 30](#) und [31](#)). Ein wichtiges Merkmal ist das Alter. Von den 18- bis 24-Jährigen wollen zwar nur 12 Prozent innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Haus kaufen, aber 26 Prozent planen dies für später. Unter den 25- bis 34-Jährigen und den 35- bis 44-Jährigen sind es dagegen 24 bzw. 20 Prozent, die innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Haus erwerben wollen und damit schon recht konkret planen. Von den 45- bis 54-Jährigen wollen nur noch 11 Prozent ein Haus erwerben, und in den nachfolgenden Altersgruppen ist der Anteil noch einmal geringer.

Ein ähnliches Bild zeigt sich für den Kauf einer Wohnung. Hier sind es aber immerhin noch 17 Prozent der 45- bis 54-Jährigen, die einen Erwerb planen.

Abb. 31:
Absicht, ein
Einfamilienhaus zu
erwerben,
nach ausgewählten
soziodemografischen
Merkmalen und
Ausprägungen
(Angaben in %)



Basis: alle Befragten
nach sozio-
demografischen
Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und
Haushaltserhebung
2017

Paarfamilien mit Kind(ern) planen häufiger den Erwerb eines Hauses als Alleinerziehende (35 Prozent vs. 22 Prozent). Darüber hinaus ist der Zeithorizont bei den Alleinerziehenden oft ein eher langfristiger. Lediglich 7 Prozent von ihnen planen einen Hauskauf in den nächsten fünf Jahren. Von den Paarfamilien mit Kindern sind es hingegen 25 Prozent. Die Unterschiede bei dem Erwerb einer Wohnung gehen in eine ähnliche Richtung, sind aber erheblich geringer.

Menschen mit Migrationshintergrund planen etwas häufiger als Deutsche ohne Migrationshintergrund den Erwerb eines Hauses. Mit 12 Prozent überdurchschnittlich häufig wollen Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit später einmal ein Haus erwerben. Ob sie dabei zum Teil auch an den Erwerb von Wohneigentum in ihrem Herkunftsland denken, lässt sich anhand der Daten allerdings nicht beantworten. Auch bezogen auf den Kauf einer Wohnung sind es die Deutschen ohne Migrationshintergrund, die eher seltener eine Kaufabsicht hegen.

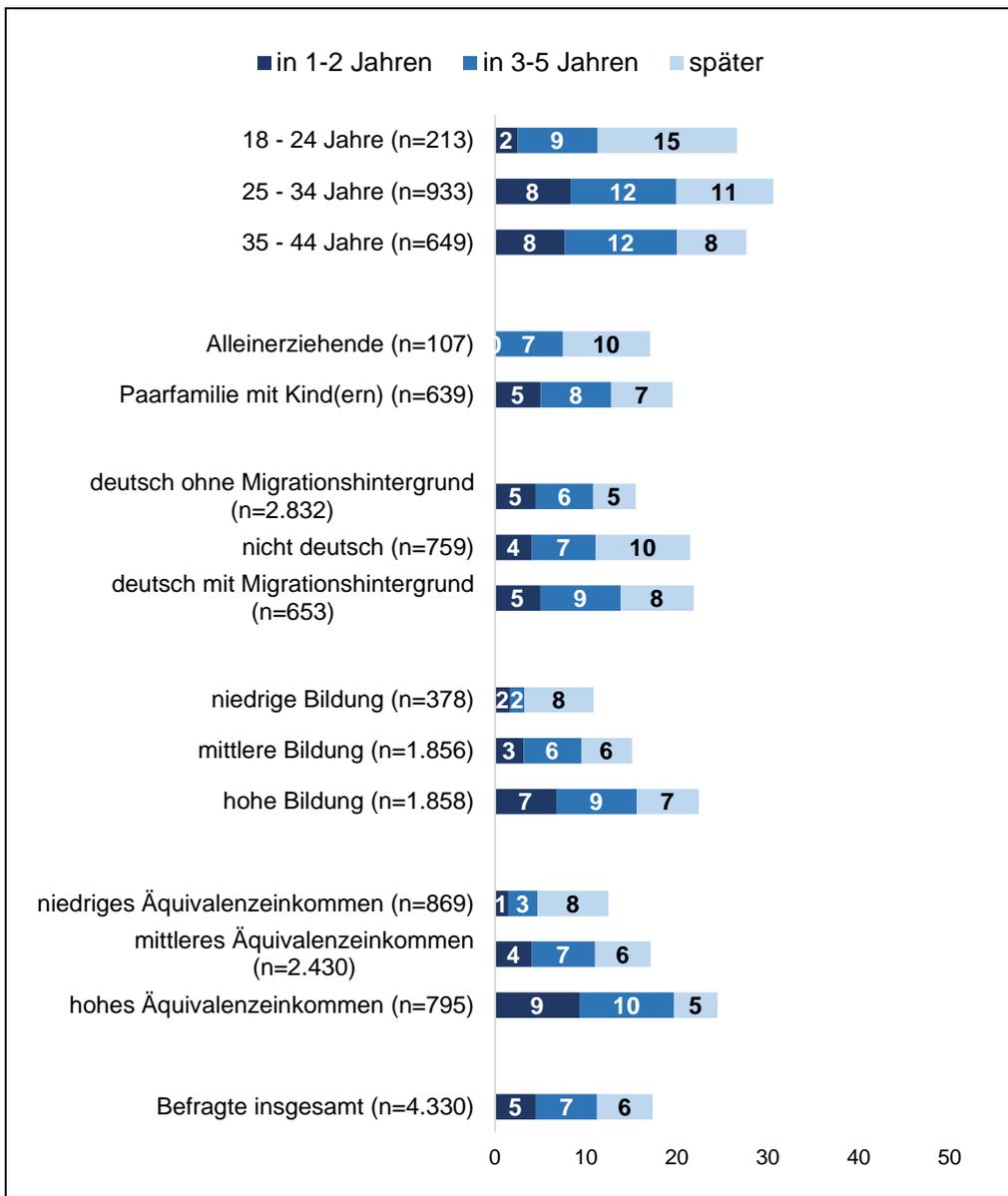


Abb. 32: Absicht, eine **Wohnung** zu erwerben, nach ausgewählten soziodemografischen Merkmalen und Ausprägungen (Angaben in %)

Basis: alle Befragten nach soziodemografischen Merkmalen

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2017

Die Bildung und die damit oft auch verbundene Einkommenshöhe haben ebenfalls einen Einfluss auf die Kaufabsicht. Je höher die Bildung und das Einkommen sind, desto häufiger haben die Befragten die Absicht geäußert, Wohnungseigentum erwerben zu wollen, und desto konkreter sind auch die Pläne. Überdurchschnittlich häufig wollen allerdings nur Befragte mit hoher Bildung und mit hohem Einkommen eine Eigentumswohnung kaufen. Auch beim Erwerb eines Einfamilienhauses sind die Pläne umso konkreter, je höher die Bildung und das Einkommen sind. Der Anteil derjenigen, die ein Haus erwerben wollen, unabhängig vom Zeithorizont, unterscheidet sich allerdings nicht zwischen denjenigen mit niedriger und mittlerer Bildung und denjenigen mit armutsgefährdendem und mittlerem Einkommen. Hier sind es nur diejenigen mit einer hohen Bildung und einem hohen Einkommen, die häufiger als die anderen Gruppen Hauseigentum erwerben wollen. Dass auch immerhin 12 Prozent derjenigen mit armutsgefährdendem Einkommen später ein Einfamilienhaus kaufen wollen, hängt zum Teil damit zusammen, dass zu dieser Gruppe auch Auszubildende und Studierende zählen, die darauf vertrauen, später einmal ein höheres Einkommen zu erzielen. Von denjenigen, die ein armutsgefährdendes Einkommen haben und

später einmal ein Einfamilienhaus erwerben wollen, sind rund ein Drittel Auszubildende, Schüler/innen, Studierende und Bundesfreiwilligendienstleistende.

Darüber hinaus ist es erwartungsgemäß so, dass diejenigen, die bereits in Wohneigentum wohnen, seltener den Erwerb von Haus- und Wohnungseigentum planen als diejenigen, die zur Miete wohnen.

Zusammenfassung

Jeweils etwas mehr als ein Fünftel der Nürnberger Bürgerinnen und Bürger wollen in den nächsten zwei Jahren oder später umziehen. Besonders häufig gilt dies für junge Menschen in Ausbildung und Studium, aber auch für Befragte von 25 bis 34 Jahren, einem Alter, in dem Menschen oft eine eigene Familie gründen.

Die Umzugsgründe, die von allen Umzugsplanenden bzw. in den letzten drei Jahren Umgezogenen am häufigsten genannt wurden, sind eine unpassende Wohnungsgröße und eine Änderung der Familienverhältnisse. Befragte mit hohem Einkommen und Paarfamilien mit Kind(ern) nennen besonders häufig den Kauf eines Hauses als Umzugsgrund. Für junge Menschen in Ausbildung und Studium, aber auch für diejenigen mit hoher Bildung sind erwartungsgemäß die Ausbildung oder ein Arbeitsplatzwechsel Gründe für eine hohe Mobilität.

Die Daten weisen darauf hin, dass die Wohnungsgröße nicht nur im Zusammenhang mit der Familiengründung ein Argument für einen geplanten oder bereits erfolgten Umzug ist. Auch Gruppen, die überdurchschnittlich häufig ein niedriges Einkommen haben, wie diejenigen mit niedriger Bildung oder nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, nennen die Wohnungsgröße besonders häufig als Umzugsgrund. Für diese Gruppen sind auch bauliche Mängel, die Wohnungsausstattung oder eine zu hohe Miete besonders häufig Anlass für Umzugspläne. Dies weist darauf hin, dass es für Menschen mit niedrigem Einkommen besonders schwierig ist, in Nürnberg passenden und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Jeweils ein Viertel derjenigen, die einen Umzug planen, möchte innerhalb des eigenen Stadtteils umziehen bzw. innerhalb von Nürnberg in einen anderen Stadtteil ziehen. Diejenigen, die in das Umland (ohne die Nachbarstädte Fürth, Erlangen und Schwabach) ziehen wollen, geben als Umzugsgrund am häufigsten den Erwerb eines eigenen Hauses an.

Unabhängig von einer bestehenden Umzugsabsicht, aber unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation möchte ein Drittel der Befragten gerne in der Altstadt, der Nordstadt oder St. Johannis wohnen. Überdurchschnittlich häufig gilt dies für jungen Menschen, solche in Ausbildung und Studium sowie Befragte in einer gehobenen oder höheren beruflichen Stellung. Ein weiteres Fünftel der Befragten präferiert das Wohnen am Stadtrand.

Insgesamt 35 Prozent der Befragten möchten Wohneigentum erwerben. Jeweils 18 Prozent möchten ein Haus bzw. eine Wohnung kaufen, allerdings nur vier bzw. fünf Prozent in den nächsten ein bis zwei Jahren. Das Interesse an Wohneigentumserwerb im Rahmen eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts oder eines Wohnstifts bzw. einer Einrichtung des betreuten Wohnens ist hingegen gering.

Einkommen

Die Klassifizierung der Einkommen der Befragten in die Kategorien hohes, mittlerer und niedriges Einkommen erfolgt anhand des Äquivalenzeinkommens. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen. Als hohes Einkommen gilt ein Einkommen von mehr als 150 Prozent, als mittleres Einkommen ein Einkommen in Höhe von 60 bis 150 Prozent und als niedriges Einkommen ein Einkommen unterhalb von 60 Prozent des Medians der Äquivalenzeinkommen aller Befragten. Ein Einkommen unterhalb von 60 Prozent des Medians gilt als armutsgefährdendes Einkommen.

Bildung

Der im Bericht verwendete Bildungsbegriff orientiert sich an der international vergleichbaren Klassifikation für das Bildungswesen „International Standard Classification of Education“ (ISCED). Der höchste erreichte Bildungsstand wird danach aus den Merkmalen allgemeiner Schulabschluss und beruflicher Bildungsabschluss kombiniert. Grundsätzlich wird dabei zwischen drei Kategorien für den Bildungsstand unterschieden: „hoch“, „mittel“ und „niedrig“. Ein hoher Bildungsstand setzt ein Studium oder einen Fachschulabschluss voraus. Ein mittleres Bildungsniveau erfordert einen Haupt- oder Realschulabschluss und zusätzlich eine Berufsausbildung bzw. einen Berufsfachschulabschluss oder das Abitur (ohne beruflichen Abschluss).

Wohnungs- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg 2017* - Studiendesign

Erhebungszeitraum	12.10.2017 bis 31.12.2017
Erhebungsmethode	postalische Befragung, 8 seitiger Fragebogen
Grundgesamtheit	Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg ab 18 Jahren
Stichprobe	10 000 brutto, 9 633 bereinigt (367=3,7 % nicht erreichbar)
Rücklaufquote	4 351, 45,2 %
Gewichtung	leichte Gewichtung nach Umfragegebiet, Haushaltstyp und Migrationshintergrund
Konfidenzintervalle	Alle hier genannten Ergebnisse unterliegen einem Intervall, welches die Schwankungsbreite bzw. Exaktheit des erhobenen Wertes angibt. Dieses hängt von der Anzahl der Befragten und der Prozentverteilung der Angaben ab. Bezogen auf alle 4 351 Befragten liegt der wahre Wert mit 95 %-Vertrauensniveau im Bereich von bis zu +/- 1,5 %-Punkten um den ermittelten Prozentanteil. Bei einer Fallzahl von 500 (z. B. Haushalte mit zwei Erwachsenen und Kindern) liegt die Schwankungsbreite bei bis zu +/- 4 %-Punkte um den ermittelten Wert.
Umfrageergebnisse	http://www.nuernberg.de/internet/statistik/umfrageergebnisse.html

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1	Umzüge nach Statistischem Stadtteil 2017	23
--------	--	----

Kartenverzeichnis

Seite

Karte 1	Umlandwanderung 2010 bis 2017	24
---------	-------------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1	Umzugsabsicht (Angaben in %)	4
Abb. 2	Umzugsabsicht nach Altersgruppen (Angaben in %)	5
Abb. 3	Umzugsgründe (Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %)	6
Abb. 4	Umzugsgrund: Erwerb von Hauseigentum (Angaben in %)	7
Abb. 5	Umzugsgrund: Erwerb von Wohnungseigentum (Angaben in %)	7
Abb. 6	Umzugsgrund: Arbeitsplatzwechsel/Ausbildung (Angaben in %)	8
Abb. 7	Umzugsgrund: Änderung der Familienverhältnisse (Angaben in %)	8
Abb. 8	Umzugsgrund: bisherige Wohnung zu klein/zu groß (Angaben in %)	9
Abb. 9	Umzugsgrund: bisherige Wohnung zu teuer (Angaben in %)	9
Abb. 10	Umzugsgrund: Bauliche Mängel (Angaben in %)	10
Abb. 11	Umzugsgrund: bessere Ausstattung der Wohnung (Angaben in %)	10
Abb. 12	Umzugsziele derjenigen mit Umzugsabsicht (Angaben in %)	11
Abb. 13	Umzugsziel: Nürnberg, eigener Stadtteil (Angaben in %)	12
Abb. 14	Umzugsziel: Nürnberg, anderer Stadtteil (Angaben in %)	12
Abb. 15	Umzugsziel: Umland (ohne Nachbarstädte Fürth, Erlangen, Schwabach, Angaben in %)	13
Abb. 16	Umzugsziel: Ganz woanders hin in Deutschland (Angaben in %)	13
Abb. 17	Umzugsgründe derjenigen, die innerhalb von Nürnberg umziehen wollen (Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %)	14

Abbildungsverzeichnis (Fortsetzung)

Seite

Abb. 18	Umzugsgründe derjenigen, die ins Umland ziehen wollen (Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %)	14
Abb. 19	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? (Angaben in %)	15
Abb. 20	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? Altstadt, Nordstadt (Angaben in %)	16
Abb. 21	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? Südstadt, Weststadt (Angaben in %)	16
Abb. 22	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? Große Wohnsiedlungen, z.B. Langwasser, Eibach, Angaben in %)	17
Abb. 23	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? Stadtrand (z.B. Ziegelstein, Mögeldorf, Angaben in %)	17
Abb. 24	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? Dörfliche Stadtteile (z.B. Kornburg, Großgründlach, Angaben in %)	18
Abb. 25	Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg (Angaben in Anzahl bzw. %)	19
Abb. 26	Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2010 bis 2017 (Angaben in %)	20
Abb. 27	Unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation: Wo in Nürnberg möchten Sie am liebsten wohnen? (Angaben in %, ohne „keine Angabe“)	20
Abb. 28	Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2010 bis 2017 nach Geschlecht (Angaben in %)	21
Abb. 29	Umzugsziele der Um- und Fortziehenden in Nürnberg 2010 bis 2017 nach Altersgruppen (Angaben in %)	22
Abb. 30	(Nur) falls Sie in absehbarer Zeit Wohneigentum erwerben wollen: An welche Immobilie denken Sie dabei? Ann möchten Sie dieses Wohneigentum kaufen? (Angaben in %)	25
Abb. 31	Absicht, ein Einfamilienhaus zu erwerben, nach ausgewählten soziodemografischen Merkmalen und Ausprägungen (Angaben in %)	26
Abb. 32	Absicht, eine Wohnung zu erwerben, nach ausgewählten soziodemografischen Merkmalen und Ausprägungen (Angaben in %)	27

