

Stadt Ulm

**ulm**

## Wohnungsdebatte 2011

Sitzung des Gemeinderates  
am 11. Mai 2011

Vorlage

### Anlagen:

1. Studie „Umzugsmobilität in Ulm – Zuziehen, wegziehen, umziehen“
2. Studie „Wohnungsmarktpreise in Ulm und Umgebung“
3. Ergebnisse der Regionalmonitor-Umfrage - Exklusivteil „Wohnsituation und Immobilienmarkt“
4. Begriffsdefinitionen zum barrierefreien Bauen



## Inhaltsverzeichnis

I. Sachdarstellung .....	4
1. Einleitung .....	4
2. Analyse, Trends, Prognosen .....	6
2.1. Bevölkerungsentwicklung und –vorausrechnung .....	6
2.2. Wohnungsneubedarf und –ersatzbedarf bis 2025 .....	9
2.3. Baufertigstellungen .....	11
2.4. Geschosswohnungsbau .....	12
2.5. Mietwohnungsmarkt .....	13
2.6. Soziale Wohnraumförderung .....	15
2.6.1. Geförderter Mietwohnungsbau .....	15
2.6.2. Förderung der Eigentumsbildung .....	17
2.7. Barrierefreies Bauen .....	18
2.8. Ergebnisse der Umzugsstudie .....	21
2.9. Ergebnisse der Wohnungsmarktpreisstudie .....	25
2.10. Ergebnisse des Regionalmonitors .....	29
2.11. Die Entwicklung in Neu-Ulm .....	30
3. Ergebnisse Expertengespräch „Wohnungsbau in Ulm“ .....	31
4. Strategische Zielsetzung .....	32
4.1. Oberziele der Demografiedebatte .....	32
4.2. Baufertigstellungen pro Jahr .....	33
4.3. Vorgaben für familienfreundliches Bauen .....	34
4.4. Vorgaben für barrierefreies Bauen .....	35
4.5. Einfamilienhäuser zur Miete .....	35
4.6. Aktivierung von Baulücken .....	36
4.7. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften .....	36
4.8. Baugruppen .....	37
4.9. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen .....	38
4.10. Planungen der UWS bis 2016 .....	41

## I. Sachdarstellung

### 1. Einleitung

In der Wohnungsdebatte 2005 (GD 378/05) wurden neben den demografischen Aspekten einer sich wandelnden Gesellschaft insbesondere auch sozialen Fragestellungen der Wohnraumversorgung der älter werdenden Gesellschaft behandelt. Bezüglich des demografischen Wandels sind seinerzeit folgende Beschlüsse gefasst worden:

- Jährliche Neubaurate von 400 Wohneinheiten (WE)
- Förderung der Eigentumsbildung
- Leitbild des „Wohnens in der Stadt“
- Schaffung familienfreundlicher Wohnquartiere
- Entwicklung von Standorten für das Wohnen im Alter
- Erstellung eines Quartierskonzepts „Wohnen und Leben im Alter in Böfingen“
- Beauftragung der UWS, ihren Wohnungsbestand altengerecht weiter zu entwickeln
- Beauftragung der UWS, ein Wohngemeinschaftsprojekt für ältere Menschen zu entwickeln
- Weiterentwicklung von Betreuungs- und Serviceleistungen für „betreutes Wohnen im Bestand“

Über die Umsetzung dieser Beschlüsse ist seither jährlich berichtet worden. Auf Grund der Demografiedebatte des Gemeinderats vom 01.10.2010 ist der Stand der Umsetzung letztmalig am 28.04.2009 (GD 164/09) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt behandelt worden.

Bezüglich der o.a. Beschlüsse kann resümiert werden, dass alle seinerzeit beschlossenen Zielsetzungen mittlerweile realisiert worden sind bzw. sich derzeit in Umsetzung befinden.

So werden derzeit die folgenden konkreten Projekte durchgeführt, die auf einem der oben genannten Beschlüsse basieren:

- Projekt 50 + in der Engelbergstraße
- Mehrgenerationenhaus der Stiftung Liebenau am Eselsberg
- Realisierung von Konversionsprojekten für das Wohnen in der Stadt (z.B. Klinikum Safranberg)
- Realisierung familienfreundlicher Baugebiete (Am Lettenwald, Unter dem Hart, Wohnen am Wengenholz)
- Umsetzung von Maßnahmen des Arbeitskreises „Wohnen und Leben im Alter in Böfingen“
- Stetige Modernisierung/ barrierearmer Umbau des UWS-Wohnungsbestandes

Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt Ulm wieder einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Dieser basiert jedoch ausschließlich auf den Wanderungsgewinnen junger Menschen (Bildungswanderung). Bei Familien mit Kindern sind ungebrochen

Wanderungsverluste zu verzeichnen. Im Neubau wurden seit 2006 durchschnittlich nur 200 Wohneinheiten realisiert. Der Geschosswohnungsbau ist in den letzten 3 Jahren auf einem Tiefpunkt angelangt.

Zudem wird derzeit nur in geringem Umfang barrierefrei nach den einschlägigen DIN-Vorschriften gebaut.

Weiterhin verlangen die sich stetig ändernden Anforderungen an das Wohnen und Arbeiten einerseits flexiblere Wohnangebote (Häuser zur Miete), andererseits möchten immer mehr Menschen gemeinschaftlich wohnen.

Diese landesweit und auch in Ulm festzustellenden Trends erfordern eine Neuausrichtung der Wohnungsdebatte. Die Beschlussfassungen aus 2005 bleiben weiterhin aktuell und Leitbild der Stadtentwicklung.

Die Thematik der Bedarfsfeststellung von Wohnraum für besondere Zielgruppen ist gesondert zu untersuchen (vgl. Antrag Nr. 8). Eine vertiefende Analyse ist im Rahmen dieser projektierten Untersuchung anzufertigen.

## 2. Analyse, Trends, Prognosen

### 2.1. Bevölkerungsentwicklung und –vorausrechnung

Die Stadt Ulm hat im Jahr 2004 eine Bevölkerungsvorausrechnung anfertigen und diese 2008 fortschreiben lassen (Freier Statistiker Tilmann Häusser, Tübingen).

Die Ergebnisse der Fortschreibung sind im Rahmen der Demografie-Klausurtagung am 01.10.2010 vorgestellt worden und in der GD 350/10 wiedergegeben. Die Prognoseergebnisse für die Gesamtstadt können der nachfolgenden Abbildung 1 entnommen werden. Es ist davon auszugehen, dass in Ulm voraussichtlich ab dem 2020 eine Stagnation und danach eine kontinuierliche Bevölkerungsabnahme eintreten wird. Dies deckt sich auch mit den Prognosen des Statistischen Landesamtes.

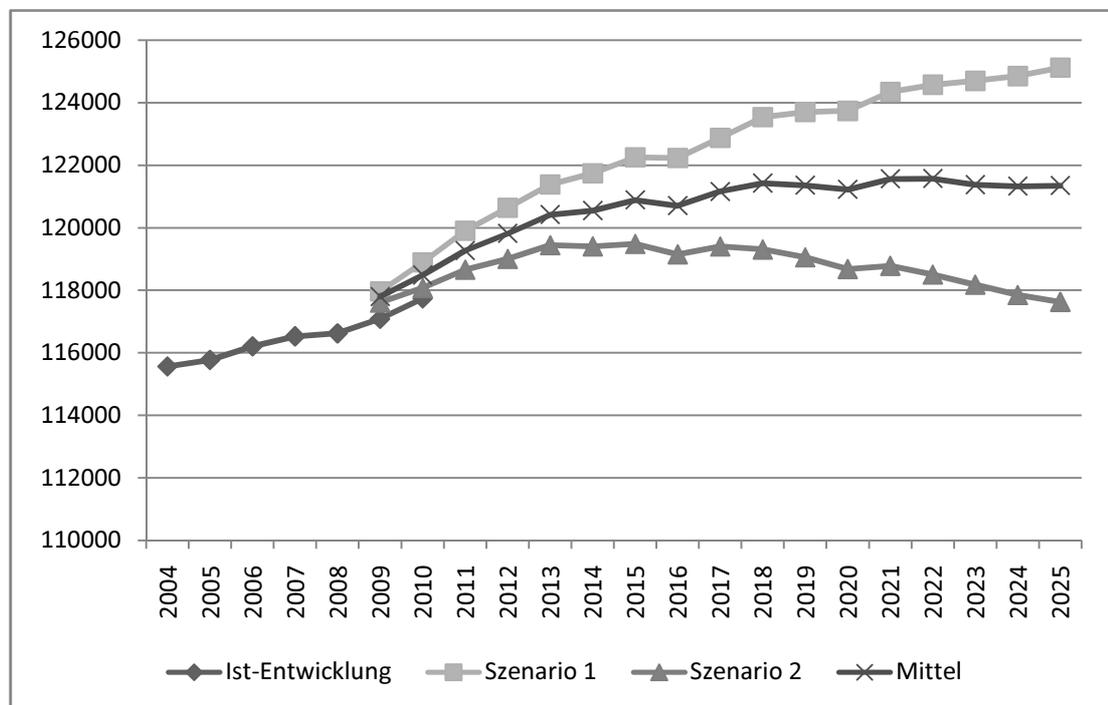


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und –vorausrechnung bis zum Jahr 2025

Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Sept. 2009, Eigene Darstellung

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten 25 Jahre, können 3 Trends abgelesen werden (vgl. Abbildung 2):

- Starkes Bevölkerungswachstum Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre durch politische Umbrüche
- Bevölkerungsverluste („Stadtflucht“) in den 90er Jahren insb. auch in der Kernstadt (hier: Wanderungsverluste von über 3.000 Einwohnern)
- Stetiges Bevölkerungswachstum seit 2000 (überproportional in der Kernstadt)

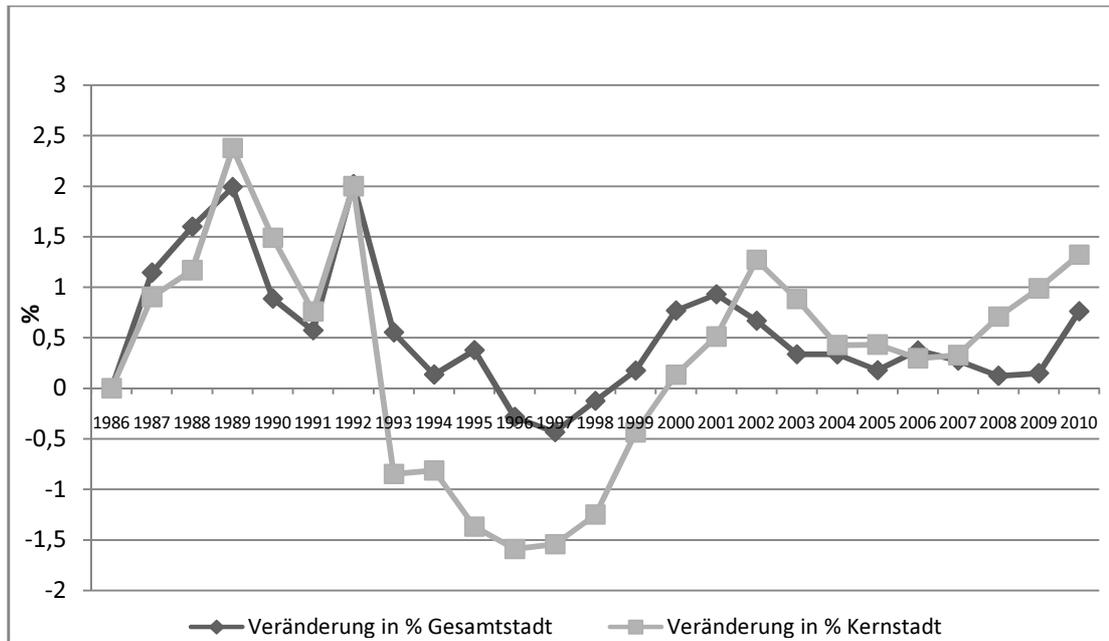
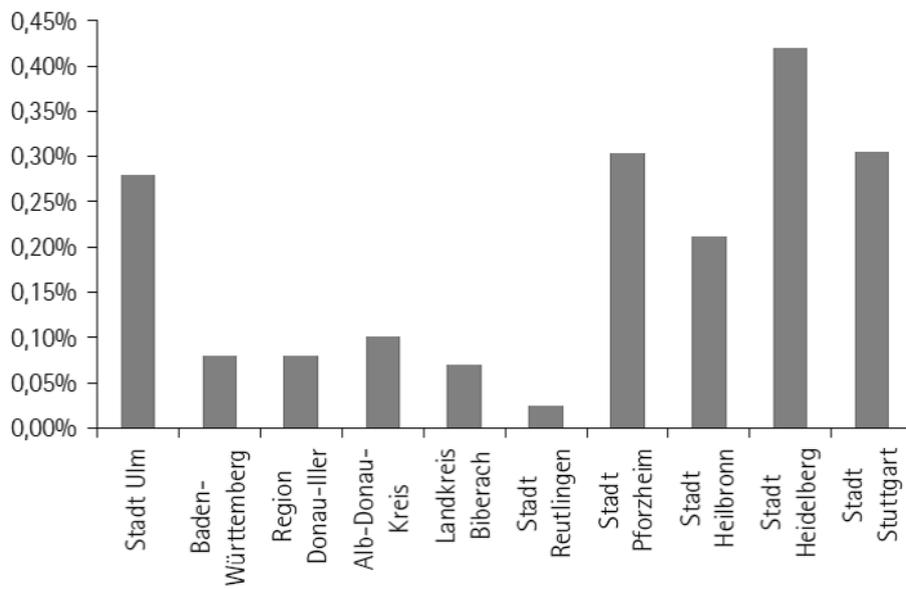


Abbildung 2: Entwicklung Wohnbevölkerung Stadt Ulm/ Kernstadt von 1986 bis 2010 (Veränderungen in %)

*Hinweis zur Abbildung: Die Kernstadt umfasst die statistischen Stadtteile „Weststadt“, „Mitte“ und „Oststadt“*

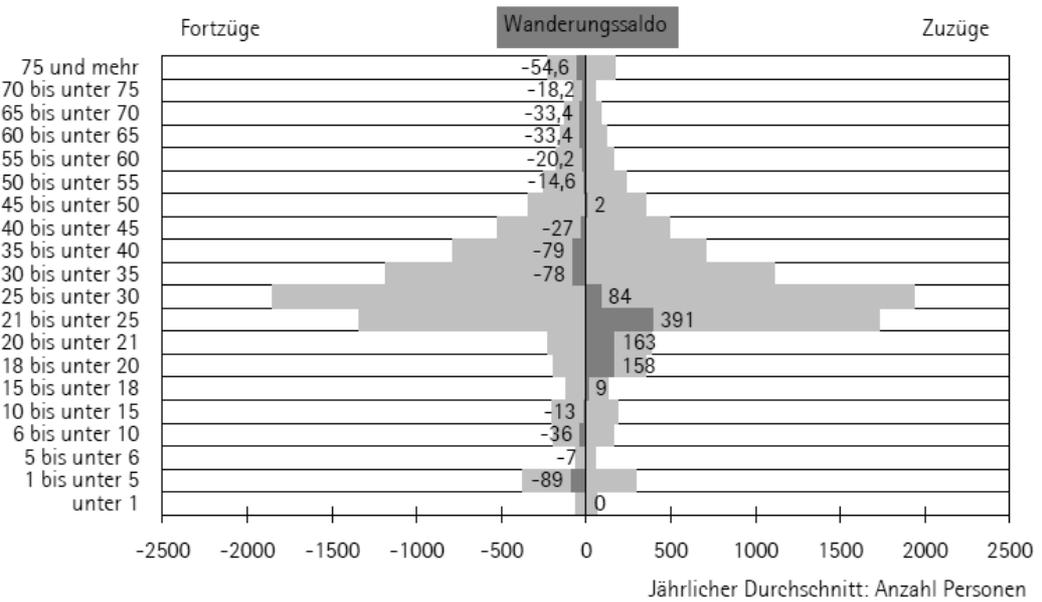
Im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt, der Region Donau-Iller und dem Alb-Donau-Kreis hat die Stadt Ulm im Zeitraum von 2005 bis 2009 einen deutlich stärkeren jährlichen Wanderungsgewinn erzielen können. Interessant hierbei ist, dass auch andere Großstädte in Baden-Württemberg ähnlich hohe Wanderungsgewinne hatten (vgl. Abbildung 3). Die Stadtfucht scheint derzeit gestoppt zu sein. Dahingegen kann der derzeit diskutierte Trend des „Zurück in die Stadt“ für Ulm im engeren Sinne nicht festgestellt werden. Den Stadtrückkehrer gibt es durchaus. Er wird auch von den Ulmer Maklern als neue Zielgruppe wahrgenommen. Es sind für Ulm aber keine Wanderungsgewinne bei der Gruppe der älteren Menschen zu verzeichnen. Zumindest hat sich aber die Abwanderung der Älteren aus den Zentren in den letzten Jahren abgemildert. Das Wanderungssaldo der über 65jährigen war in Ulm sowohl 2000 als auch 2008 negativ und betrug pro Jahr jeweils ca. 50 Abwanderungen mehr als Zuwanderungen. Diese Zahlen waren in den 80er und 90er Jahren allerdings noch deutlich höher.

Zudem ist auch der Abwanderungstrend bei Familien mit Kindern nach wie vor ungebrochen. Betrachtet man zum einen die Gruppe der 0- bis 15-jährigen und zum anderen die Gruppe der 30- bis 45-jährigen, ist festzustellen, dass aus Ulm im Saldo jährlich ca. 140 Kinder abwandern (vgl. Abbildung 4). Bei einer durchschnittlichen Geburtenrate von 1,4 sind dies rund 100 Familien. Ein Großteil zieht bereits vor der Einschulung der Kinder fort. Bei den 0- bis 6-jährigen entspricht dies einem jährlichen Anteil von ca. 1,5 % der Gesamtzahl der Kinder in dieser Altersgruppe. Weiterhin kann man der Abbildung die deutlichen Wanderungsgewinne bei der Gruppe der 18- bis 30-jährigen entnehmen (Bildungswanderung). Diese Gruppe wird – vor dem Hintergrund zukünftig abnehmender Schüler- und Studentenzahlen - in verstärktem Maße die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ulm beeinflussen.



Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 3: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungsgewinn 2005 – 2009



Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 4: Bevölkerungsbilanz in Ulm nach Alter 2004 – 2008, jährlicher Durchschnitt: Anzahl der Personen

## 2.2. Wohnungsneubedarf und –ersatzbedarf bis 2025

Bezüglich des Wohnungsbaus und der damit verbundenen Bereitstellung von Grundstücken ist die Bedarfsabschätzung an neuen Wohnungen von zentraler Bedeutung.

Bei den für Ulm vorliegenden Prognosen wird hierbei zwischen Neubedarf und Ersatzbedarf unterschieden (vgl. Abbildung 5).

Der Prognose des Statistischen Landesamtes vom Januar 2011 liegen folgende Annahmen zu Grunde:

Der **Neubedarf** ergibt sich aus der Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Noch bis ca. 2020 ist von einer Zunahme der Haushaltszahlen auszugehen. Dies liegt an den weiterhin kleiner werdenden Haushaltszahlen und Wanderungsgewinnen. Die Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs folgt dem Grundsatz, dass jeder Haushalt eine Wohnung haben soll. Es handelt sich um eine Mindestanforderung an die Wohnraumversorgung. Der effektive Baubedarf kann nachfragebedingt, z.B. wegen veränderter qualitativer Anforderungen an den Wohnraum, auch darüber liegen. Auf Grund des dann einsetzenden Rückgangs der Haushaltszahlen wird der Wohnungsneubedarf in diesem Umfang rechnerisch „negativ“. Ein negativer Wohnungsneubedarf bedeutet, dass der Wohnungsbedarf insgesamt niedriger ist als der rechnerische Wohnungsersatzbedarf, da nicht mehr jede wegfallende Wohnung ersetzt werden muss.

Der Wohnungs-Ersatzbedarf entsteht auf Grund wegfallender Wohnungsbestände (Abgang durch Abriss, Umnutzung etc.). Besonders stark hiervon betroffen sind – auf Grund der in der Regel eher schlechten Bausubstanz - die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre.

Neben der Prognose des Statistischen Landeamtes liegt auch eine Prognose des Leibnitz-Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden, von 2009 vor. Auftraggeber war die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.

In dieser Studie wird noch der so genannte **Nachholbedarf** angesetzt. Dieser gibt an, wie viele Wohnungen theoretisch fehlen, damit jeder Haushalt mit Wohnraum versorgt ist. Die Anzahl fehlender Wohnungen wird aus der zahlenmäßigen Gegenüberstellung von Privathaushalten und Wohnungsbestand ermittelt. Für Ulm ist dieser Bedarf sehr gering. Er wurde daher in der nachfolgenden Abbildung zusammen mit dem Neubedarf dargestellt.

Das Leibnitz-Institut geht noch bis 2025 von einer Zunahme der Haushalte in Ulm aus. Der Neubedarf ist bis zum Jahr 2020 jedoch annähernd deckungsgleich mit den Zahlen des Statistischen Landesamtes.

Die unterschiedliche Prognose des Ersatzbedarfs basiert auf unterschiedlichen, angesetzten Wohnungsabgangsquoten. Da Wohnungsabgänge allerdings in erste Linie die jeweiligen Hauseigentümer betreffen, und davon auszugehen ist, dass für abgängige Wohngebäude in der Regel an gleicher Stelle neu gebaut wird, sind diese Zahlen insb. für die Wohnungs- und Bauwirtschaft von Interesse.

Die Stadt Ulm muss allerdings in diesem Zusammenhang einen gewissen Anteil durch Neubau an anderer Stelle ersetzen, da die Wohnungsstatistik zeigt, dass nicht alle wegfallenden Wohnungen ersetzt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegenden Bedarfsprognosen, die für die nächsten fünf Jahre zwischen ca. 300 und 450 neuen Wohneinheiten pro

Jahr liegen, sich sehr gut mit den städtischen Zielvorgaben decken (vgl. hierzu Ziffer 4.2).

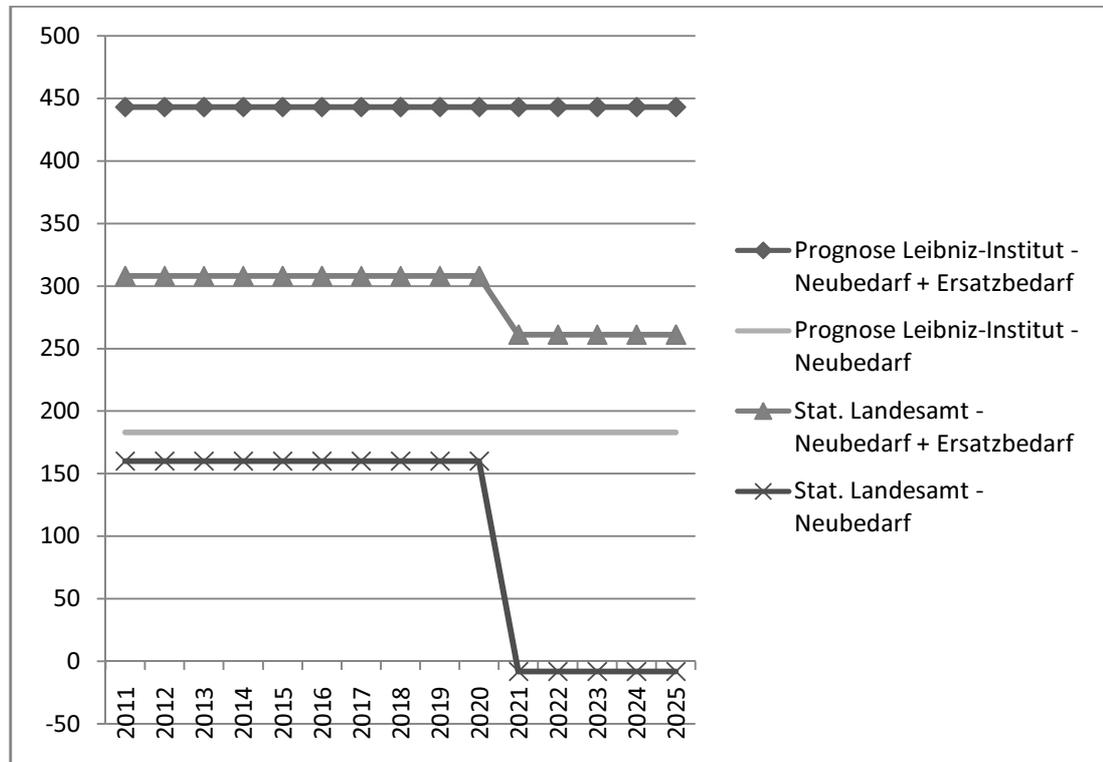


Abbildung 5: Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf bis 2025 nach verschiedenen Prognosen

Der nachfolgenden Tabelle können die absoluten Zahlen des jeweils prognostizierten Neubau- und Ersatzbedarfs entnommen werden.

	Bedarf an WE 2011 bis 2025
Prognose Stat. Landesamt – Neubedarf und Ersatzbedarf	4385 (100 %)
Prognose Stat. Landesamt – Ersatzbedarf	2825 (64 %)
Prognose Stat. Landesamt – Neubedarf	1560 (36 %)
Prognose Leibniz-Institut – Neubedarf und Ersatzbedarf	6645 (100 %)
Prognose Leibniz-Institut – Ersatzbedarf	3900 (59 %)
Prognose Leibniz-Institut – Neubedarf	2745 (41 %)

### 2.3. Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen nimmt seit Mitte der 90er Jahre landesweit und auch in Ulm kontinuierlich ab. So wurden in Baden-Württemberg im Jahr 1994 im Neubau noch 102.000 Wohnungen bezugsfertig. Im Jahr 2009 waren es gerade noch 25.500 Wohnungen. Auch für Ulm ist dieser starke Rückgang zu verzeichnen, wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann. Hiervon betroffen sind sowohl der Einfamilienhaus- als auch – in stärkerem Maße noch - der Geschosswohnungsbau.

1	2	3	3 a	3 b	4
	WE gesamt <sup>1</sup>	WE in neuen Gebäuden	Davon: WE in Ein- und Zweifamilienhäuser	Davon: WE in Gebäuden mit mehr als 3 WE	Zunahme Wohnungsbestand absolut
1996	946	890	146	744	728
1997	745	629	224	405	719
1998	628	518	217	301	565
1999	553	561	221	340	576
2000	742	738	323	415	643
Durchschnitt	723	667 = 100 %	226 = 34 %	441 = 66 %	646
2001	279	267	222	45	250
2002	262	240	136	104	300
2003	221	133	89	44	192
2004	538	362	145	217	521
2005 <sup>2</sup>	370	334	133	201	278
Durchschnitt	334	267 = 100 %	145 = 54 %	122 = 46 %	308
2006	227	203	116	87	143
2007	354	294	123	171	218
2008	259	141	48	93	192
2009	157	161	64	97	116
2010	-	-	-	-	-
Durchschnitt	249	200 = 100 %	88 = 44 %	112 = 56 %	167

**Tabelle 1:** Jährliche Baufertigstellungen in Ulm nach verschiedenen Merkmalen

<sup>1</sup> Auch Um-/ Ausbau in bestehenden Gebäuden/ Umwidmung

<sup>2</sup> 31.12.2005: Wegfall Eigenheimzulage

### Erläuterungen zu Tabelle 1:

Die Zahlen in Spalte 2 geben an, wie viele Wohneinheiten insg. im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach LBO bzw. Kennznisgaben auch in bereits bestehenden Wohngebäuden jährlich entstehen. In der Regel liegt diese Zahl höher als die Zahl der WE in neuen Gebäuden.

In Spalte 3 sind die WE aufgeführt, die in neu errichteten Wohngebäuden entstanden sind. Hierbei handelt es sich - von der Nachfrageseite her gesehen - sowohl um Neubau- als auch Ersatzbedarf.

In den Spalten 3 a und 3 b wird die Neubaurate nochmals nach der Zahl der Wohneinheiten (Einfamilien- und Geschosswohnungsbau) unterteilt.

In Spalte 4 spiegeln sich zusätzlich die Wohnungsabgänge z.B. durch Umwidmung oder Abriss wieder, die nicht ersetzt werden.

In der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass die jährlich neu hinzu kommenden Wohnungen in etwa deckungsgleich mit der Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes sind. Jedoch besteht seit 2005 ein gewisser Trend dahingehend, dass die Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes unter der Neubaurate liegt.

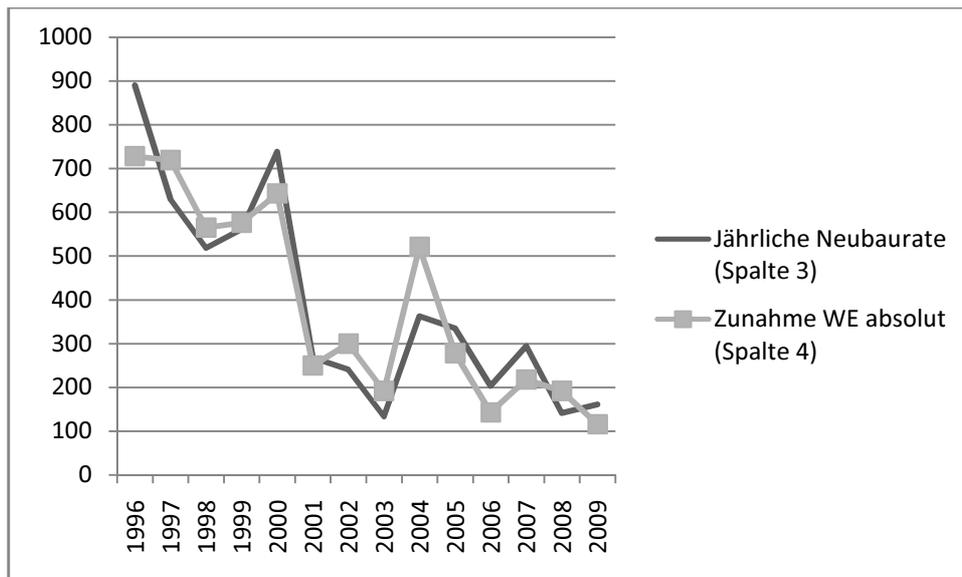


Abbildung 6: Neubaurate und Entwicklung Wohnungsbestand

### 2.4. Geschosswohnungsbau

In der nachfolgenden Grafik werden die in neuen Gebäuden jährlich errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau abgebildet. Die Aufschlüsselung nach großen Wohnungen verdeutlicht, dass gerade in diesem Segment die Baufertigstellungen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind. So sind beispielsweise bei den 4- und mehr-Zimmerwohnungen in den Jahren 2007 bis 2009 insg. nur noch 36 Wohnungen bei abnehmender Tendenz fertiggestellt worden. 2009 sind nur drei große Wohnungen errichtet worden.

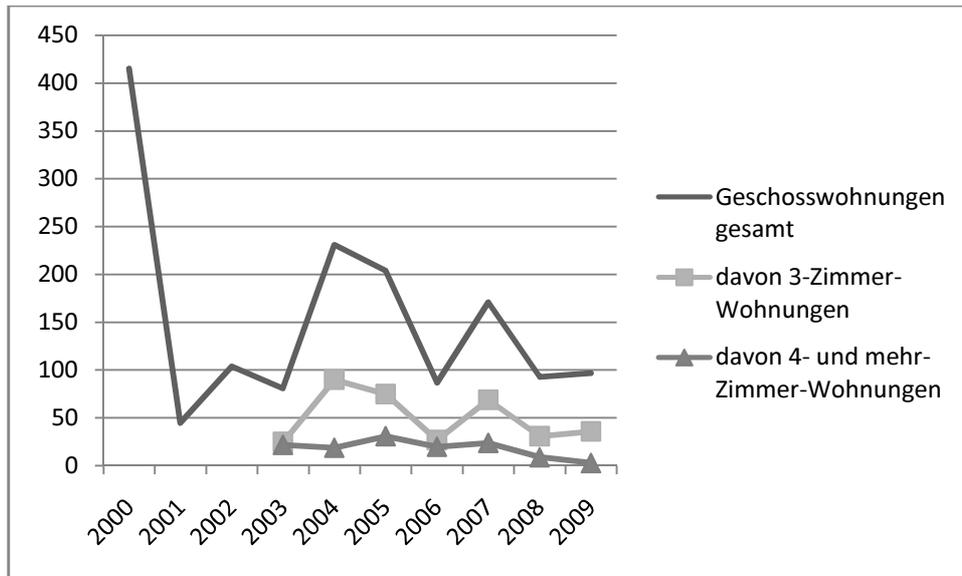


Abbildung 7: Fertigstellungszahlen Geschosswohnungsbau

für die Jahre 2000 – 2002 liegen keine Angaben zu Wohnungsgrößen mehr vor

## 2.5. Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt in Ulm umfasst ca. 28.500 Einheiten (vgl. hierzu Seite 17). Davon wird ca. ein viertel von der UWS bewirtschaftet. Die weiteren in Ulm tätigen Unternehmen und gemeinnützigen Gesellschaften und deren Mietwohnungsbestand können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

	Wohnungen	davon			
		1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer und mehr
Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS)	6.825	653	2.294	2.962	916
ulmer heimstätte (uh)	2.406	87	699	1.397	223
Studentenwerk	1.233 <sup>3</sup>	1.233	-	-	-
LBBW Immobilien GmbH/ Eisenbahnsiedlungsgesellschaft Stuttgart mbH (LBBW)	ca. 1.150	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
FLÜWO Bauen Wohnen eG	601	10	282	273	36
Gagfah	ca. 400	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	369	-	107	158	104

<sup>3</sup> Zimmer überwiegend in Wohngemeinschaften

Landes-Bau-Genossenschaft (LBG)	345	24	68	208	45
Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)	275	-	42	212	21
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG (BSG Aufbau)	208	6	73	85	44
Conrad Keifl GmbH + Co KG (Keifl)	135	8	60	56	11
Siedlungswerk GmbH	87	-	10	59	18
Kommunaler Versorgungsverband Baden-Württemberg (KVBW)	82	-	32	38	12
Realgrund AG	57	4	36	14	3
Ackermann-Gemeinde	48	-	15	31	2
Kreisbaugesellschaft	8	-	-	4	4
<b>Gesamt</b>	<b>14.229</b>	<b>2.025</b>	<b>3.718</b>	<b>5.497</b>	<b>1.439</b>
Anteil in %	100	14,2	26,1	38,6	10,1

**Tabelle 2:** Mietwohnungsbestand Wohnungsgrößen der in Ulm tätigen Wohnungsbaugesellschaften

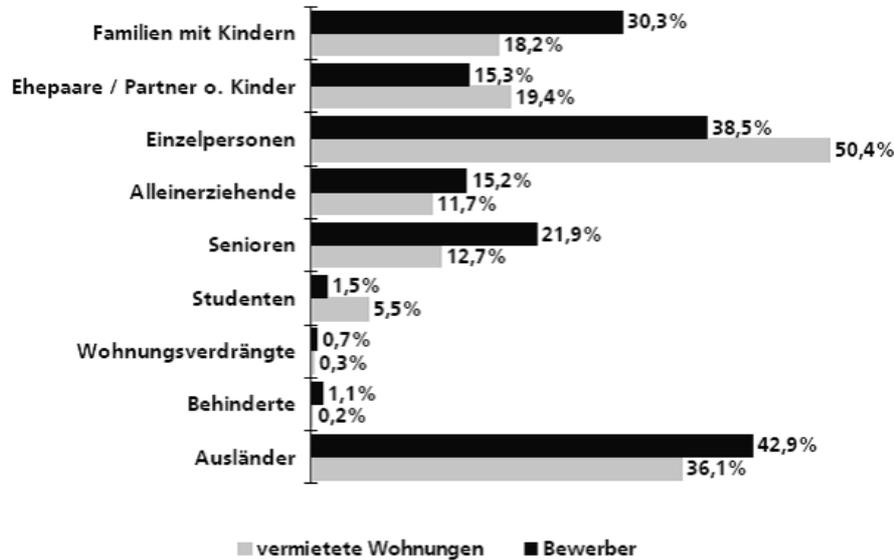
*Für 10,9 % des Wohnungsbestandes liegen keine Angaben zur Wohnungsgröße vor.*

Bei den Wohnungsgrößen ist festzustellen, dass rund zwei Drittel der Wohnungen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind. Der Rest sind 1-Zimmer- und 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen.

Für den Wohnungsbestand der UWS liegen Erhebungen zu Bewerberstrukturen im Verhältnis zu den vermieteten Wohnungen vor (vgl. Abbildung 8). Hierbei fällt auf, dass für das 1-Zimmer-Segment seitens von Einzelpersonen kein weiterer Bedarf vorhanden ist. Die UWS beabsichtigt, den Bestand an 1-Zimmer-Wohnungen weiter abzubauen, da dieses Segment den heutigen Wohnansprüchen in der Regel nicht mehr entspricht. Ganz anders verhält sich dies bei Familien mit Kindern und den Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Hier gibt es deutlich mehr Bewerber als an Familien bzw. Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit (hierunter können wiederum auch Familien sein) vermietete Wohnungen.

Bei allen anderen Bewerbergruppen ist das Verhältnis ausgeglichen. Dies gilt z.B. auch für die Gruppe der Menschen mit einer Behinderung.

## Bewerberstruktur und vermietete Wohnungen



**Abbildung 8:** UWS-Bewerberstruktur und vermietete Wohnungen im Jahr 2010

*jeweils Doppelnennungen möglich, daher in der Summe mehr als 100 %; Ausländer = Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit*

### 2.6. Soziale Wohnraumförderung

#### 2.6.1. Geförderter Mietwohnungsbau

Im Rahmen der Föderalismusreform 2006 ist die Wohnraumförderung in den alleinigen Aufgabenbereich der Länder überführt worden. Auf Grund unterschiedlicher Zielsetzungen der Länder ist eine vergleichende Gegenüberstellung des Förderaufwands nur noch bedingt möglich.

Die Bauministerkonferenz ARGEBAU hat nun aktuell eine neue Datenbasis veröffentlicht, die den Förderaufwand gemessen im Barwert der eingesetzten Mittel darstellt und somit – wenn auch eingeschränkt – einen ersten Vergleich wieder zulässt.

In der Bundesrepublik Deutschland sind demnach in den Jahren 2006 bis 2008 jährlich nur noch ca. 10.000 geförderte Mietwohnungen errichtet worden. Weiterhin stellt die ARGEBAU fest, dass innerhalb der Neubauförderung einige (süddeutsche) Länder stärker auf das Wohneigentum als auf die Mietwohnung setzen. Hierzu zählt auch Baden-Württemberg.

Im Vergleich mit Bayern, Nordrhein-Westfalen, Hessen und allen Ländern zusammen genommen stellt sich das aktuelle Fördervolumen 2006 bis 2008 in Baden-Württemberg wie folgt dar:

	Neubau- förderung insgesamt	Bestands- förderung insgesamt	Eigenwohnraum, davon			Mietwohnraum, davon			Fördermit- tel (Bar- wert)/ pro Einwohner
			Neubau	Bestands- erwerb	Be- stands- investition	Neubau	Be- stands- investition	Erwerb Bele- gungs- rechte	
	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	€
Ba-Wü	4.005	4.431	2.859	3.525	399	1.146	502	5	16,2
Bayern	10.403	23.953	6.460	5.286	1.458	3.943	17.209	0	35,5
Hessen	2.380	1.868	972	541	400	1.408	927	0	11,4
NRW	28.469	18.356	13.104	9.729	494	15.365	8.089	44	68,5
alle Länder	63.248	117.672	33.901	24.706	12.258	29.347	79.137	1.571	32,9

**Tabelle 3:** Ergebnisse der Wohnraumförderung der Länder 2006 – 2008: Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz (Barwert)

Quelle: Bundesbaublatt 11/2010, S. 14, Eigene Darstellung

Derzeit werden erstmalig seit 1998 (damals sind noch ca.40 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet worden) 10 Wohneinheiten zur Miete in 5 Reihenhäusern im Stadtteil Böfingen öffentlich gefördert. Baufertigstellung ist voraussichtlich Anfang 2012. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind die seitdem bestehenden unattraktiven Förderrichtlinien des Landes. Hinderlich ist insbesondere die Tatsache, dass die grundsätzlich mögliche Förderung nach 15 Jahren ausläuft und sich somit eine erhebliche Finanzierungslücke ergibt. Da Wohngebäude durch die Unternehmen über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben und über ca. 30 Jahre finanziert werden müssen, greift der Förderzeitraum von 15 Jahren zu kurz. Dynamische Investitionsrechnungen, wie sie von allen Unternehmen über die gesamte wirtschaftliche Lebensdauer der Gebäude durchgeführt werden, führen zu negativen Eigenkapitalverzinsungen. Eine Quersubventionierung aus dem Wohnungsbestand und höhere Mieten für die Bestandsmieter sind die Folge. Darüber hinaus sind enge Belegungsbindungen und deren umständliche Handhabung für eine Reihe von Unternehmen ein Investitionshindernis. Stagnierende Einkommensgrenzen bei der Wohnberechtigung führen zudem zu einer zunehmenden Verengung des berechtigten Personenkreises.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich für den 31.12.2010 für Ulm wie folgt dar:

Gesellschaft	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen	Anteil in %
UWS	1.531	67,1
LBBW	258	11,3
ulmer heimstätte	258	11,3
Private Eigentümer	111	4,9
Ackermann-Gemeinde	49	2,1
BSG Aufbau	34	1,5
Siedlungswerk	21	0,9
Kreisbau	11	0,5
Landes-Bau-Genossenschaft	9	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>2.282</b>	<b>100</b>

**Tabelle 4:** Öffentlich geförderte Wohnungen nach Wohnungsbaugesellschaften in Ulm

Der Anteil der geförderten Wohneinheiten am Gesamtwohnungsbestand in Ulm liegt derzeit bei 4,0 %. Der Landesdurchschnitt liegt bei 1,5 %. In den rund 2.300 Wohnungen leben ca. 5.300 Personen. Im Vergleich zu den 80 er Jahren ist dieser Anteil enorm zurückgegangen. Damals waren noch knapp 10.000 Wohnungen in der öffentlichen Wohnraumförderung (vgl. Tabelle 5). Diese Wohnungen sind heute aus der öffentlichen Förderung ausgeschieden. Sie sind allerdings weiterhin überwiegend in der Hand der UWS und der ulmer heimstätte. Die Entwicklung der Mieten wurde von daher zumindest für diese Wohnungen sozialverträglich gestaltet. So beträgt bei der UWS der Unterschied in der Durchschnittsmiete zwischen geförderten (4,29 €/m<sup>2</sup>) und frei finanzierten Wohnungen (4,84 €/m<sup>2</sup>) lediglich 0,55 €/m<sup>2</sup> bzw. 13 %.

Auch der für 2015 prognostizierte Rückgang beläuft sich größtenteils auf auslaufende Bindungen bei der UWS. Wenn sich keine Änderungen in der Förderkulisse ergeben, handelt es sich hierbei um gesicherte Zahlen.

Jahr	Anzahl Wohnungen	davon: öffentlich geförderte Wohnungen	in %
1968	31.577	9.987	31,6
1987	44.666	9.770	32,9
1999	54.380	5.122	9,1
2004	56.286	3.997	7,1
2009	57.233	2.311	4,0
2015	-	1.969	-

Tabelle 5: Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungen in Ulm

### 2.6.2. Förderung der Eigentumsbildung

Der Anteil der Gebäude bzw. Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden (Eigentümerquote), lag im Jahr 2006 für die Region Donau-Iller (baden-württembergischer Teil) bei 54,3 %. In größeren Städten liegt diese Quote niedriger als in ländlicheren Bereichen. Für Stuttgart liegt sie bspw. nur bei 30,1 %. Da für den Stadtkreis Ulm jedoch keine Zahlen vorliegen, wird vorliegend eine Eigentümerquote von 50 % angenommen (Dies entspricht in etwa auch dem Durchschnitt in Baden-Württemberg mit 49,1 %). Bei rund 57.200 Wohneinheiten in Ulm (Stand 31.12.2009) bedeutet dies, dass rund 28.500 der Eigentümer ihre Wohnung/ Haus selbst bewohnen. Weiterhin bedeutet dies, dass neben den ca. 14.200 Wohnungen der institutionalisierten Wohnungsbauträger und –gesellschaften rund 14.300 Wohnungen und Häuser durch Private vermietet werden.

Zur weiteren Förderung der Eigentumsbildung stehen in Ulm die folgenden Instrumente zur Verfügung:

#### 1. Ulmer Grundstückspolitik:

Der seit über 100 Jahren praktizierte Ulmer Weg, Bauland erst zu entwickeln, wenn der gesamte Grundbesitz in städtischer Hand ist, verhindert Grundstücksspekulation und Grundstücksbevorratung seitens privater Dritter. Das Ulmer Baulückenkataster zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass in den Baugebieten, in denen nach diesem Weg verfahren worden ist, nur vereinzelt Baulücken vorhanden sind. Dies ist auch volkswirtschaftlich gesehen von großer Bedeutung.

Die Baulandpreisuntersuchung von Weeber + Partner (vgl. Seite 25) verdeutlicht, dass der Neubau von Immobilien dadurch in Ulm vergleichsweise kostengünstig ist.

In den letzten 10 Jahren sind in Ulm pro Jahr im Durchschnitt 82 Bauplätze für Einfamilienhäuser verkauft worden.

## 2. Landesweite Förderung:

Das Land fördert sowohl den Neubau als auch den Erwerb und die Modernisierung von Bestandsimmobilien. Es werden zinsverbilligte Baudarlehen der L-Bank gewährt, die an Familiengrößen und Einkommensunter- bzw. -obergrenzen gekoppelt sind. Das Fördervolumen soll an dem Beispiel einer Familie mit 2 Kindern unter 18 Jahre, die ein Einfamilienhaus bauen möchte, verdeutlicht werden:

Bei einem maximalen Gesamt-Brutto unter 60.920 € wird für Ulm durch die L-Bank für den Bau neuen Wohnraums ein so genanntes Z 15-Darlehen über max. 130.000 € gewährt. Hierbei handelt es sich um ein Darlehen der L-Bank in marktüblicher Höhe abzüglich einer auf 15 Jahre gestaffelten Zinsverbilligung. Diese beträgt nach Zeiträumen gestaffelt zwischen 2,25 und 0,50 Prozentpunkte. Die Zinsersparnis beläuft sich somit im Durchschnitt auf die gesamte Laufzeit gesehen auf ca. 10.000 € bis 15.000 €. Diese Werte können allerdings nicht verallgemeinert werden.

Diese eigentumsbildende Förderung wurde in Ulm in den vergangenen Jahren wie folgt in Anspruch genommen:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl geförderter Wohneinheiten (Bestanderwerb und Neubau)	56	36	42	32	30	35	29	16
Bewilligtes Fördervolumen (Landeswohnraumförderungsprogramm) in Mio. €	6,969	3,49	3,786	4,32	4,205	4,387	3,335	2,098

Tabelle 6: Fördervolumen eigentumsbildender Maßnahmen in Ulm

### 2.7. Barrierefreies Bauen

Das barrierefreie Bauen wird derzeit gesetzlich durch Regelungen in der Landesbauordnung (LBO), durch DIN-Normen, denen zunächst keine Verbindlichkeit zukommt, und weitere Standards geregelt.

### 1. Regelungen in der LBO:

Die LBO regelt in § 35 Abs. 3 LBO folgendes: „In Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.“

Diese Regelungen sind nicht gleichzusetzen mit den Vorgaben der einschlägigen DIN-Normen zum barrierefreien Bauen. Zudem gelten diese Vorschriften nur für reine Wohngebäude und nicht z.B. Wohn- und Geschäftshäuser. Das entsprechend auszuführende kann frei gewählt werden.

Weiterhin wird in § 39 Abs. 1 LBO geregelt, dass „bauliche Anlagen, die überwiegend von behinderten oder alten Menschen genutzt werden, wie Altenwohnungen, Altenwohnheime (...) so herzustellen sind, dass sie von diesen Personen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können (barrierefreie Anlagen)“.

Für diese Einrichtungen wird derzeit schon überwiegend nach den entsprechenden DIN-Normen gebaut.

### 2. Regelungen in DIN-Normen:

Derzeit bestehen die folgenden einschlägigen DIN-Normen:

- DIN 18024 Teil 1 Öffentlicher Raum
- DIN 18040 Teil 1 Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten
  
- DIN 18025 Teil 1 Rollstuhlgerechte Wohnungen
- DIN 18025 Teil 2 Barrierefreie Wohnungen

Die näheren Regelungsinhalte und Begriffsdefinitionen der DIN 18025 können der Anlage 4 entnommen werden.

Im Rahmen der Wohnungsdebatte wird nachfolgend nur auf die DIN 18025 eingegangen. Im städtischen Verwaltungshandeln wird auch die DIN 18024 bzw. 18040 Teil 1 berücksichtigt und bei Bauvorhaben umgesetzt. Der „Arbeitskreis für Behinderte“ aus Vertretern der Verwaltung und Bürgern gewährleistet hierbei eine kontinuierliche Begleitung.

### 3. Neubau/ Modernisierung barrierearmer Wohnungen:

In den letzten Jahren konnte sowohl bei der UWS als auch bei der ulmer heimstätte aus verschiedenen Gründen nicht immer barrierefrei nach DIN gebaut werden. Daher ist hier der Begriff des barrierearmen Bauens geprägt worden. Dieser bezieht sich insbesondere auf den Neubau.

Barrierearme Wohnungen bei der UWS z.B. haben einen schwellenfreien Zugang und eine weitgehende Minimierung der Barrieren in den Wohnungen (z.B. Türbreiten, Durchfahrtsbreiten etc.). Eine Einstufung in DIN 18025 Teil 2 ist nicht möglich, da nicht alle Kriterien, i.d.R. aus bautechnischen Gründen, vollständig erfüllt werden können.

Seit 2009 wird bei der ulmer heimstätte im Neubau ausschließlich nach DIN 18025 barrierefrei gebaut. In den Jahren 2004 bis 2008 sind Neubauten nach folgenden Standards barrierearm errichtet worden:

- Aufzug
  - Schwellenfreie Zugänge
  - niederschwellige Sanitärbereiche
  - Türbreiten mindestens 85,5 cm
- Der Bestand an DIN-gerechten bzw. barrierearmen Wohnungen der beiden großen Wohnungsbaugesellschaften UWS und ulmer heimstätte stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	davon		
	gesamt in WE (%)	rollstuhlgerecht gem. DIN 18025 Teil 1 in WE (%)	barrierefrei gem. DIN 18025 Teil 2 in WE (%)	barrierearm in WE (%)
UWS	6.825 (100)	51 (0,7)	88 (1,3)	995 (14,6)
uh	2.406 (100)	5 (0,2)	98 (4,1)	214 (8,9)
Gesamt	9.207 (100)	56 (0,6)	186 (2,0)	1.209 (13,1)

Tabelle 7: Barrierefreie und -arme Wohnungen der UWS und der uh in Ulm (Stand 31.12.2010)

#### 4. Modernisierung von Wohnungen:

Bei der Modernisierung bestehender Wohngebäude verhält es sich sowohl bei der UWS als auch bei der ulmer heimstätte so, dass der nachträgliche Einbau von Aufzügen teilweise zwar bautechnisch realisierbar wäre, aber i.d.R. für die Mieter auf Grund der erhöhten Mietnebenkosten nicht tragbar ist. In besonderen Fällen (z.B. Altenwohnanlage „Haslacher Weg“ der UWS in Böfingen) werden derzeit die Häuser mit Aufzügen nachgerüstet.

Bei der Modernisierung bestehender Gebäude wird beispielsweise bei der uh folgender Standard realisiert:

- Türbreiten mindestens 88,5 cm
- niederschwellige Sanitärbereiche
- Bewegungsräume

Die Erhebung des Bestands an barrierefreien Wohnungen bei den weiteren Wohnungsbaugesellschaften soll im Rahmen der geplanten „Wohnbedarfsermittlung für besondere Zielgruppen“ (vgl. Beschlussantrag Nr. 7) abgefragt werden.

Nach Aussage der UWS und der ulmer heimstätte können derzeit kurzfristig allen Mietern, die auf barrierefreie Wohnungen angewiesen sind, z.B. durch organisatorische Maßnahmen entsprechende Wohnungen angeboten werden.

Es ist allerdings auf Grund der demographischen Entwicklung absehbar, dass dieser Bedarf in Zukunft ansteigen wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die älteren Menschen so lange als irgendwie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben möchten.

## 2.8. Ergebnisse der Umzugsstudie

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt hängt nicht nur von der natürlichen Entwicklung, den Geburten, Sterbefällen und der Alterung ab, sondern ist maßgeblich dadurch bestimmt, wer zu- und wer wegzieht. Um hierzu nähere Erkenntnisse zu gewinnen, hat die Verwaltung das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung WEEBER + PARTNER mit einer Studie „Umzugsmobilität in Ulm – Zuziehen, wegziehen, umziehen“ beauftragt (vgl. Anlage 1). Neben der Auswertung statistischer Erhebungen wurden in einer schriftlichen Umfrage über den Zeitraum von einem halben Jahr bei allen Wanderungsbewegungen (Wegzüge, Zuzüge, Umzüge) die entsprechenden Gründe abgefragt. Insgesamt konnten 1.155 Fragebögen ausgewertet werden.

Für die Wohnungsdebatte sind insbesondere folgende Kernaussagen hervorzuheben:

- Es bestehen weiterhin in fast allen Altersgruppen Wanderungsverluste. Wanderungsgewinne lassen sich nur durch die Altersgruppe der 15 bis 25-jährigen (Bildungswanderung) generieren
- Durchschnittlich lag der Wanderungsverlust in den letzten fünf Jahren bei jährlich ca. 100 Familien
- Größere Haushalte mit höherem Einkommen (über 3.500 €) wandern ab

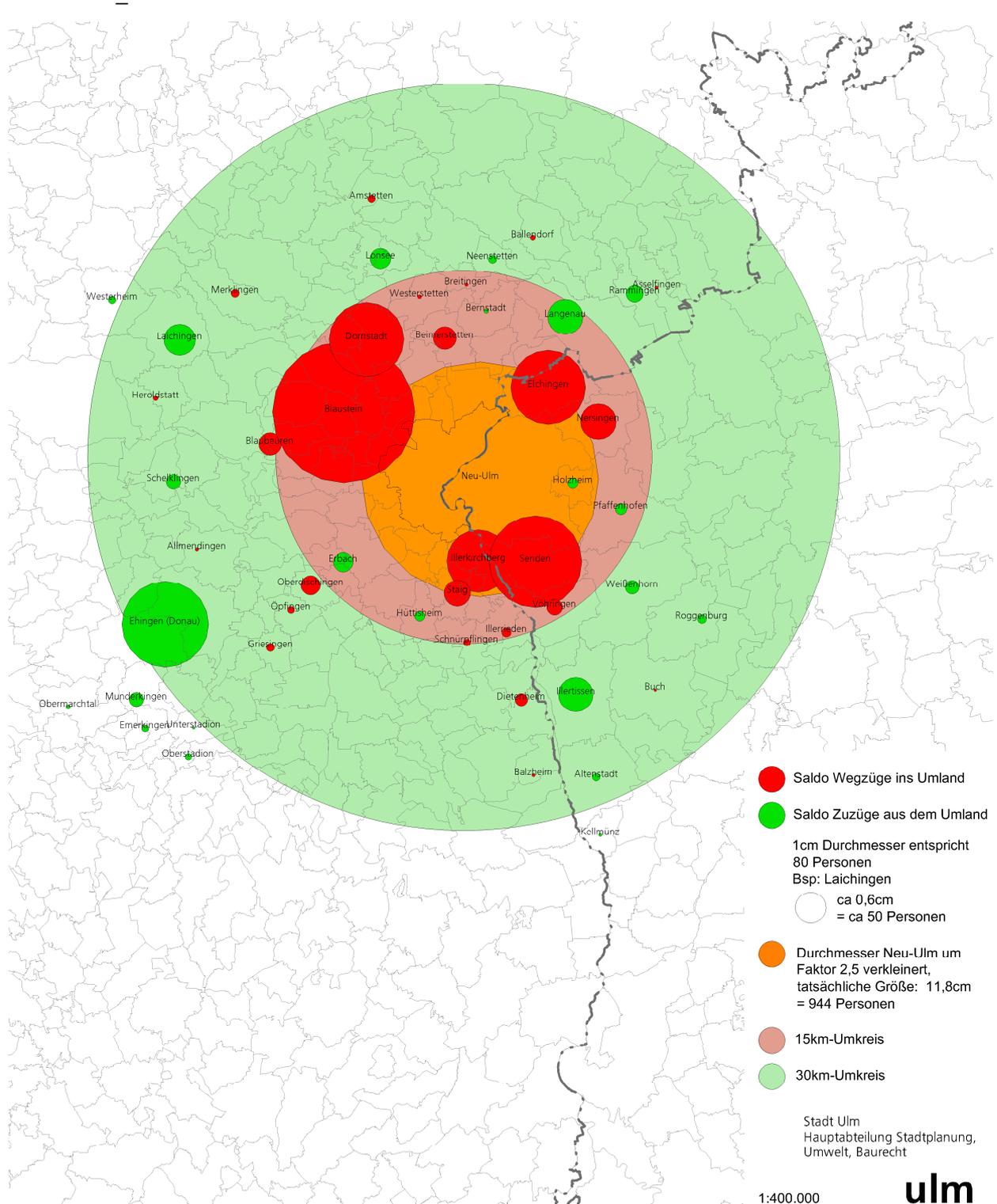
Die Verwaltung möchte hierauf reagieren und diesen Wanderungsverlusten begegnen. Hierzu dienen insbesondere auch die Beschlussanträge Nr. 2, 3 und 4 (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu diesen Zielvorgaben unter den Ziffern 4.2, 4.3 und 4.4).

Die weiteren Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Zu- und Abwanderung:

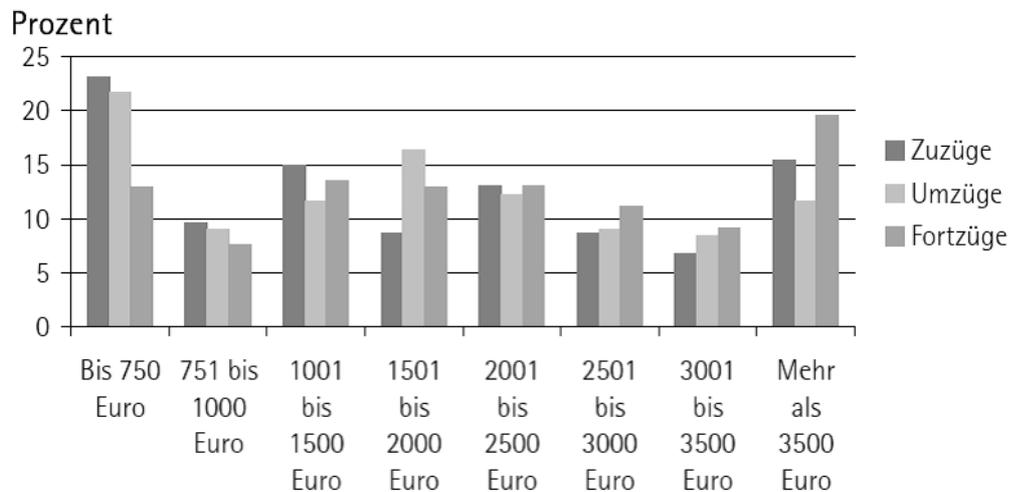
- Wanderungsverluste bei den Umzügen in der näheren Umgebung von Ulm – Wanderungsgewinne bei deutschlandweiten Umzügen
- Viele Zu- und Wegzüge hängen nicht vom Wohnungsangebot in Ulm ab
- Nur durch die Zuzüge junger Erwachsener gewinnt Ulm an Bevölkerung (Bildungswanderung). Gegenüber den 90er Jahren sind die Wanderungsgewinne in Ulm bei den jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren noch größer geworden. Die Attraktivität von Ulm als Bildungsstandort hat zugenommen
- Ulm gilt nicht als preiswert – ein Teil der Haushalte wandert ab, weil sie in umliegenden Gemeinden geeignete günstigere Angebote finden, darunter viele Familien mit Kindern. Für 60 Prozent derjenigen, die aus privaten Gründen aus Ulm fortgezogen sind, waren günstigere Mieten bzw. der Preis von Wohneigentum ein entscheidendes Argument
- Bei Wegzügen in den Landkreis Neu-Ulm und den Alb-Donau-Kreis ziehen 45 % von der Mietwohnung ins neu erworbene Eigentum –ein Großteil davon (70 %) ins eigene Haus
- Mit der Alterstruktur der Umzüge geht einher, dass eher kleine Haushalte mit geringerem Einkommen zuziehen (z.B. Studierende, Auszubildende) und größere Haushalte mit höherem Einkommen abwandern. Bei den Menschen, die wegen Beruf oder Studium fortziehen, sind die Gehaltsklassen bis 1.000 Euro und über 3.500 Euro stärker repräsentiert, während diejenigen, die aus privaten Anlässen fortziehen, häufiger die mittleren Gehaltsklassen angeben

- In den letzten fünf Jahren hat Ulm per saldo jährlich 150 Kinder (zwischen 0 und 18 Jahren) verloren. Heute ziehen – oft in Gemeinden in der Umgebung von Ulm - mehr Familien weg als noch vor zwölf Jahren. Dahingegen ziehen Familien mit Kindern kaum nach Ulm zu. Sie machen ein viertel der Wegzüge aus und 17 % der Umzüge aus
- Der häufigste Zielort von Fortzügen ist mit großem Abstand die Stadt Neu-Ulm. Weitere häufige Zielorte von Fortzügen sind kleinere Orte in der näheren Umgebung wie Blaustein, Senden oder Dornstadt, sowie die Landeshauptstädte München und Stuttgart
- Ca. 75 % der Personen, die in den Alb-Donau-Kreis bzw. den Kreis Neu-Ulm ziehen, geben private Gründe als Umzugsanlass an
- Allerdings gibt es auch Gemeinden im Alb-Donau-Kreis und im Kreis Neu-Ulm, bei denen bei denen die Stadt Ulm eine positive Bilanz aufweist (vgl. Abbildung 9).
- Wichtige Kriterien bei der Art der Wohnung: „offenes“ Wohnen (hell, sonnig, Garten) mit Kontakt nach außen – gut zu erreichen und ruhig
- Die Untersuchung des Wanderungsverhaltens in Ulm zeigt, dass die Verhaltensweisen bis heute eher traditionellen Mustern folgen. Die Differenzierung der Lebensstile und Milieus hat bislang nicht dazu geführt, dass sich die Entscheidungsmuster bei der Wahl des Wohnstandortes insgesamt quantitativ wesentlich ändern
- Ältere Menschen ziehen vergleichsweise selten um. Die Zahl der Wegzüge übersteigt dennoch die geringfügig die der Zuzüge. Von einem Trend „Zurück in die Stadt“ kann von daher nicht gesprochen werden. Allerdings war das negative Wanderungssaldo vor ein paar Jahren noch größer
- Die Wanderungsverluste in die Region sind nicht durchgehend feststellbar. Insb. in den 15-km-Umkreis verliert Ulm weiterhin Einwohner. Geht man weiter ins Umland (15- bis 30-km-Radius), hat Ulm gegenüber zahlreichen Gemeinden bereits ein positives Wanderungssaldo (vgl. Abbildung 9)



**Abbildung 9:** Wanderungsbilanz 2005 bis 2009 Ulm – Alb-Donau-Kreis/ Kreis Neu-Ulm

Dargestellt sind Gemeinden mit einem Saldo > 4 Personen  
Quelle: Eigene Darstellung – SUB II



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

Abbildung 10: Haushaltseinkommen bei Zu-, Fort- und Umzügen

#### Wanderungen innerhalb von Ulm

- Die meisten Wanderungsbewegungen innerhalb von Ulm betreffen die Stadtteile Weststadt, Mitte und Eselsberg. Die Stadtteile Böfingen, Eselsberg, Söflingen und Wiblingen gewinnen durch die Umzüge innerhalb der Stadt an Einwohnern, während die Stadtmitte, die Oststadt und die Weststadt Umziehende innerhalb Ulms verlieren
- Bei den innerhalb von Ulm Umgezogenen waren Kindertagesbetreuung und Schulen bei 38 % entscheidend dafür, dass sie in Ulm geblieben sind
- Der Stadtteil Mitte (Altstadt/ Neustadt/ Michelsberg) erfährt relativ viele Zuzüge von jungen Erwachsenen und von Älteren. Aus der Oststadt ziehen mehr junge Erwachsene fort als zu. In die Weststadt ziehen viele junge Erwachsene zu
- In Böfingen finden viele Wanderungen von Familien innerhalb des Stadtteils statt. Personen über 35 ziehen vermehrt aus dem Stadtteil weg
- Aus der Weststadt ziehen vor allem Familien und ältere Menschen fort, während junge Erwachsene zuziehen
- Am Eselsberg ziehen junge Erwachsene fort wie zu, ältere Menschen ziehen häufig weg
- Nach Söflingen ziehen ältere Personen zu und vor allem Erwachsene zwischen 35 und 55 fort
- Aus Wiblingen ziehen viele Familien fort, es ziehen aber auch viele Familien und Ältere zu
- Von den Personen aus den Stadtteilen Wiblingen, Unterweiler und Ermingen, die umziehen, ziehen über 50 % in eine Wohnung im selben Stadtteil
- Von denjenigen aus der Oststadt und den Stadtteilen Grimmelfingen und Göggingen, die innerhalb von Ulm umziehen, entschließen sich über 70 % den Stadtteil zu verlassen

- Familien mit Kindern bleiben auffallend oft in Unterweiler, Mähringen, Jungingen und Eggingen, während Rentner vor allem der Stadtmitte treu bleiben
- In den Stadtteilen Mitte (Altstadt/ Neustadt/ Michelsberg), Eselsberg, Söflingen und in den äußeren Stadtteilen wollen die Bewohner im Stadtteil bleiben
- Bei Personen, die in die Ortschaften gezogen sind, ist der Stadtteil, in den sie ziehen nicht wichtig. Ausschlaggebend ist vermutlich eher, dass dort das Wohnungsangebot und das direkte Wohnumfeld den Vorstellungen besser entsprechen und sie dafür die Vorzüge zentralerer Stadtteile aufgegeben haben

### Umzugsgründe

- Umzüge sind häufig durch berufliche Veränderungen, eine Ausbildung oder ein Studium veranlasst. Gut die Hälfte der Wegzüge hängen damit zusammen. Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist das wichtigste Kriterium bei der Entscheidung für den neuen Wohnstandort
- Zweithäufigster Anlass sind ein größer oder kleiner werdender Haushalt, sei es, dass Kinder geboren werden oder Paare zusammen ziehen
- Motive und Lebensphasen: Jungen Erwachsenen geht es vor allem um den Beruf, Familien mit Kindern um ausreichend Platz beim Wohnen, bei den Paaren und Alleinstehenden im mittleren Alter sind alle Anlässe häufig, Veränderungen in der Lebenssituation sind bei den älteren Menschen wichtig

### Zuzüge nach Ulm: Gründe für den Umzug

- Ulm gewinnt besonders Einwohner durch sein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen und die Studien- und Ausbildungsangebote
- Bei einem Viertel der jungen Erwachsenen, die nach Ulm zuziehen, geht es um eine Haushaltsgründung, sei es, dass man aus der elterlichen Wohnung auszieht, um eine eigene Wohnung zu haben, sei es, dass man mit einem Partner zusammenzieht
- Für Haushalte mit Kindern ist beim Zuzug nach Ulm der kürzere Arbeitsweg – die Vereinbarkeit von Familie und Beruf – immerhin bei einem Drittel der Anlass
- Bei den älteren Menschen, die nach Ulm in die Stadt zuziehen, steht der Umzug oftmals in Zusammenhang mit der Trennung oder dem Verlust eines Partners oder dem Auszug der Kinder

## 2.9. Ergebnisse der Wohnungsmarktpreisstudie

"Für 60 Prozent derjenigen, die aus privaten Gründen aus Ulm fortgezogen sind, waren günstigere Mieten bzw. Preise von Wohneigentum ein entscheidendes Argument." (Umzugsmobilität in Ulm – Zuziehen, Wegziehen, Umziehen, S. 2).

Aus diesem Grund wurde das Büro WEEBER + Partner mit einer hierauf aufbauenden Studie zu den Wohnungsmarktpreisen in Ulm und Umgebung beauftragt. Die Studie liegt als Anlage 2 vor.

Daher werden nachfolgend nur die wesentlichen Ergebnisse tabellarisch zusammenfassend wieder gegeben. Die entsprechenden Schaubilder dazu können der Anlage 2 entnommen werden. Ebenfalls wird an dieser Stelle ausdrücklich auf die

Anmerkungen in der Studie zu eventuellen Schwierigkeiten bei der Datenerhebung und Lücken insb. zum Thema Mietniveau hingewiesen.

Eigentum		
Neu errichtete Einfamilienhäuser		
	Grundstückskosten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der häufigste Wert für Baugrundstücke in Ulm lag 2005 bei 130 bis 260 Euro/m<sup>2</sup> und 2009 bei 150 bis 270 Euro/m<sup>2</sup>. In beiden Jahren waren die Grundstückspreise in Neu-Ulm und Senden günstiger</li> <li>- Während die Preise für Baugrundstücke sich jedoch in Ulm über die Jahre kaum verändert haben, sind sie in Neu-Ulm und vor allem in Senden stark angestiegen</li> </ul>
	Baukosten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für neu gebaute Reihenhäuser in Ulm liegen die häufigsten Werte 2005 und 2009 konstant bei 280.000 Euro</li> <li>- In Neu-Ulm und Senden dagegen sind die häufigsten Werte zwischen 2005 und 2009 erheblich gestiegen. Auch die Preisspanne ist in beiden Gemeinden auffallend größer geworden</li> <li>- Der Preisvergleich mit Städten ähnlicher Größe bzw. Struktur zeigt, dass Häuser in Ulm nicht teurer sind als in anderen Städten</li> <li>- Im Segment neu gebaute Reihenhäuser liegen die Preise in Ingolstadt, Tübingen, Heilbronn und Würzburg deutlich höher als in Ulm (um 11 bis 18 %). Neu-Ulm, Senden und Regensburg weichen nur um + 4 % ab</li> </ul>
Bestehende Einfamilienhäuser	Kaufpreis:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der häufigste Wert für gebrauchte Häuser in Ulm ist sowohl bei den Reihenhäusern als auch bei den freistehenden Eigenheimen zwischen 2005 und 2009 gestiegen (um 20.000 bzw. 30.000 Euro)</li> <li>- Auch in Neu-Ulm und vor allem in Senden haben sich die Preise für beide Immobilientypen erhöht und sind im Jahr 2009 fast auf dem Niveau von Ulm angekommen</li> <li>- 2005 waren alle Haustypen in Ulm deutlich teurer als in Neu-Ulm und Senden, 2009 haben sich die Werte jedoch angenähert</li> <li>- Der durchschnittliche Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in Ulm mit rund 396.000 Euro um 14 % höher als in Neu-Ulm mit 340.000 Euro</li> <li>- Im Umland werden wesentlich günstigere Häuser angeboten, der Durchschnitt liegt</li> </ul>

		<p>bei rund 273.000 Euro, das ist um 31 % günstiger als in Ulm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Preis für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ist in den Vergleichsstädten sehr ähnlich. In Senden, Neu-Ulm, Würzburg, Pforzheim, Ulm, Regensburg und Heilbronn liegt er zwischen 310.000 und 340.000 Euro. Nur Tübingen und Ingolstadt sind erheblich teurer</li> </ul>
Neu errichtete Eigentumswohnungen	Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Ulm hat sich am häufigsten Wert für den Erwerb einer neuen Eigentumswohnung zwischen 2005 und 2009 nichts geändert: Für neue Wohnungen liegt er bei 2.300 Euro</li> <li>- Unter allen Vergleichsstädten gibt es in Ulm die teuersten neu gebauten Eigentumswohnungen, sie lagen 2005 bei bis zu 4.500 Euro/m<sup>2</sup></li> <li>- Neu gebaute Eigentumswohnungen in Neu-Ulm sind im Jahresvergleich teurer geworden</li> <li>- 2005 waren neue Eigentumswohnungen in Ulm teurer als in Neu-Ulm und Senden, 2009 hingegen lagen die Preise in Ulm etwas niedriger als in den Vergleichsstädten</li> </ul>
Bestehende Eigentumswohnungen	Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebrauchte Eigentumswohnungen sind in beiden Vergleichsjahren (2005 und 2009) in Ulm teurer als in Neu-Ulm und Senden</li> <li>- Der häufigste Wert für gebrauchte Eigentumswohnungen in Neu-Ulm hat sich über die Jahre nicht verändert, in Senden dagegen ist er gestiegen</li> <li>- In Ulm werden Wohnungen für durchschnittlich rund 2.000 Euro/m<sup>2</sup> angeboten, das sind 7,5 % mehr als in Neu-Ulm – hier kostet der Quadratmeter durchschnittlich 1.850 Euro</li> <li>- Das Angebot im Umland ist mit 1.600 Euro/m<sup>2</sup> im Schnitt um 20 % günstiger als in Ulm</li> <li>- Bei den Preisen für gebrauchte Eigentumswohnungen liegt Ulm im Vergleich mit anderen Städten im Mittelfeld</li> <li>- Heilbronn, Pforzheim, Neu-Ulm und Senden sind um 13 % günstiger, Regensburg, Tübingen und Ingolstadt dagegen sind um 17 bis 33 % teurer. In Heilbronn liegen die Preise gleich hoch wie in Ulm</li> </ul>

Miete		
Mietwohnungen	Mietkosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die durchschnittliche Miete der angebotenen Wohnungen beträgt in Ulm 8,00 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit nur wenig höher als in Neu-Ulm mit 7,80 Euro/m<sup>2</sup>. Im Umland sind die Mieten dagegen mit 6,50 Euro/m<sup>2</sup> deutlich günstiger</li> <li>- Auffallend ist, dass teure Wohnungen mit 10 bis unter 11 Euro/m<sup>2</sup> in Neu-Ulm häufiger angeboten werden als in Ulm. Dafür gibt es in Ulm in der Preisklasse zwischen 8 und 10 Euro/m<sup>2</sup> einen größeren Anteil Wohnungen</li> <li>- In Ulm liegen 53 % der Angebotsmieten unter 8 Euro/m<sup>2</sup>, in Neu-Ulm sind es dagegen 64 Prozent. Im Umland liegen 89 % der Wohnungen unter diesem m<sup>2</sup>-Preis</li> <li>- Die Größen der Mietwohnungen sind relativ ähnlich. Am größten sind die Wohnungen mit durchschnittlich 80 m<sup>2</sup> im Umland, knapp gefolgt von Ulm mit 79 m<sup>2</sup>. In Neu-Ulm sind sie mit 76 m<sup>2</sup> im Vergleich am kleinsten</li> </ul>

**Tabelle 8:** Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse der Wohnungsmarktpreisstudie

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse spricht WEEBER + Partner folgende Empfehlungen aus:

1. **Ulm der Öffentlichkeit als attraktiven und vergleichsweise günstigen Immobilienmarkt präsentieren.**
  - Laut den Ergebnissen der Studie zur Umzugsmobilität hat Ulm ein teures Image.
  - In der Realität sind jedoch die Preisunterschiede – vor allem im Vergleich zu Neu-Ulm und Senden – nicht so groß.
  - 2005 war die Differenz von Immobilienpreisen in Ulm und Umgebung noch weitaus ausgeprägter. Inzwischen hat sich das Umland preislich angenähert. Dies muss der Öffentlichkeit vermittelt werden, um dem Image von Ulm als teurer Immobilienmarkt entgegenzuwirken.
  
2. **In Ulm wieder mehr neue Wohnungen bauen, dabei möglichst viele Marktsegmente berücksichtigen.**
  - Für Haushalte, die in Ulm keine passende Immobilie finden, sind die Nachbargemeinden aufgrund ihrer Nähe ähnlich attraktiv.
  - Recherchen ergaben, dass beispielsweise in Neu-Ulm in den vergangenen Jahren wesentlich mehr neue Wohnungen gebaut wurden als in Ulm (2005-2008 im Jahresdurchschnitt: in Ulm 0,9 Wohnungen/1000 Einwohner; in Neu-Ulm 1,8 Wohnungen/1000 Einwohner).

- Daher sollte Ulm sich um mehr Neubautätigkeit bemühen – derzeit fehlen vor allem große Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern – und zudem seine Vorzüge kommunizieren und vermitteln.

## 2.10. Ergebnisse des Regionalmonitors

### Der Regionalmonitor Ulm/Neu-Ulm:

- misst halbjährlich Befindlichkeiten und Entwicklungen in der Region: Es werden die subjektiven Meinungen und Befindlichkeiten der Bevölkerung in der Region gemessen und analysiert – es geht um die gefühlte Situation der Bürgerschaft
- liefert Basisinformationen für eine kontinuierliche und nachhaltige Regionalentwicklung: Offizielle und amtliche Statistiken können mit den „weichen“ Faktoren ergänzt werden
- hat als „Tracking-Studie“ Kontrollfunktion: Erst durch die regelmäßige Wiederholung dieser Messungen können Veränderungen frühzeitig erkannt und die Wirkung eingeleiteter Maßnahmen evaluiert werden

Inhaltlich besteht der Regionalmonitor aus einem großen Block an **generellen Fragen zur Region** (Lebensqualität, Stärken und Schwächen, Mobilität, etc.). Der Stadt Ulm steht zusätzlich ein Kontingent über ca. 15 weitere Exklusivfragen zur Verfügung. Dieser Spezialteil variiert im Schwerpunktthema. Für vorliegende Befragung wurde seitens der Stadt das Schwerpunktthema „Wohnsituation und Immobilienmarkt“ gewählt.

### Zusammenfassung Exklusivteil Stadt Ulm:

- Die Wohnzufriedenheit zeigt ein deutliches Gefälle vom Land zur Stadt: Die Ulmer sind mit ihrer Wohnsituation unzufriedener als die Bewohner des Umlandes
- Demzufolge lässt sich in den städtischen Gebieten eine höhere Umzugswahrscheinlichkeit als in den Landkreisen beobachten
- Viele handfeste Umzugsgründe sind persönlich oder berufsbezogen. Die größte Gruppe aber mit 146 Nennungen betreffen Umzugsgründe, die auch von einer Kommune bedient und genutzt werden könnten: Anderer Wohnraum/Eigentum, Preis, Umfeld oder Bedarf an Barrierefreiheit
- Umzüge innerhalb der Region verändern selten die Zugehörigkeit zu Stadt oder Land. In der Regel bleibt auch nach einem Umzug das regionale Umfeld erhalten. Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen
- Die Wunschvorstellung bezüglich der Wohnlage weicht häufig von der Realität ab: Von denjenigen, die am liebsten in einer größeren Stadt leben würden, tun dies lediglich 34% tatsächlich. Hier besteht für die Stadt Ulm noch Potenzial, Stadtliebhaber anzulocken vor allem in der Zielgruppe bis 34 aber auch 50 bis 64 Jahre und Zugezogene (!). In dieser Gruppe ist die Wohnzufriedenheit gering und die Umzugswahrscheinlichkeit hoch!

- Generell wichtig ist, dass sich zuzugswillige Interessenten, wie z.B. Bauplatzbewerber in der Stadt Ulm willkommen fühlen und auf individuelle Wünsche, soweit möglich, eingegangen wird. Hier könnte an einer speziellen Kundenorientierung und gezielten Marketingstrategie gearbeitet werden
- Subjektiv eher kritisch bewertet wird der Immobilienmarkt. Diese Unzufriedenheit ist zu relativieren: Der Bereich „Wohnen“ ist generell ein sehr emotionaler, Wohnungs-/Immobilienuche ein mit hohen Ausgaben verbundenes, heikles Thema. Aber umso mehr könnte sich die Stadt Ulm einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Kommunen verschaffen, in dem sie hier eine Verbesserung mit anstrebt und die Stadt damit in den Augen der Zuziehenden und auch umzugswilligen Ulmern aufwertet
- Alternative Wohn- und Bauformen finden bislang nur teilweise Akzeptanz. Insbesondere bei den alternativen Wohnformen fehlt das positive Beispiel, das Anlass geben könnte, diese Wohn- und Lebensform für sich selbst umzusetzen. Modellprojekte begleitet von entsprechender PR könnten hier ein Umdenken forcieren und dazu beitragen, das Image von Ulm als lebendige, zukunftssträchtige Stadt weiter zu stärken (vgl. Freiburg, Vauban-Viertel!)

#### 2.11. Die Entwicklung in Neu-Ulm

Die Bevölkerungsentwicklung in Neu-Ulm verlief in ihrer Ausprägung analog zu der in Ulm. Nach Bevölkerungsverlusten in den 90er Jahren ist auch in Neu-Ulm seit ca. 10 Jahren ein stetiges Wachstum zu verzeichnen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm wird noch bis zum Jahr 2021 ein Wachstum von ca. 2.000 Einwohnern prognostiziert. Dieser Zuwachs entspräche in etwa dem unteren Szenario der Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung.

Die durchschnittliche jährliche Zahl neuer Wohneinheiten in neu errichteten Gebäuden lag in Neu-Ulm in den Jahren 2005 bis 2009 bei 206. Im selben Zeitraum wurden in Ulm durchschnittlich 227 Einheiten errichtet.

Die Zahlen verdeutlichen, dass die Bautätigkeit in Neu-Ulm im Vergleich zu Ulm – bezogen auf die Einwohner – in den letzten 5 Jahren in etwa doppelt so hoch war. Wohnungsbauschwerpunkt mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau war in Neu-Ulm das innenstadtnah gelegene Stadtquartier Wiley, welches mittlerweile weitestgehend bebaut ist.

Die Städte Ulm und Neu-Ulm verstehen sich als Partner im gemeinsamen Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm. Neben zahlreichen Einzelprojekten arbeiten die beiden Städte z.B. über den Stadtentwicklungsverband eng miteinander zusammen. Dennoch hat die Stadt Ulm in den letzten fünf Jahren auf Grund der höheren Bautätigkeit in Neu-Ulm im Saldo ca. 900 Einwohner an Neu-Ulm „verloren“. Auch aus diesem Grund sollte die Bautätigkeit in Ulm und das Angebot an vielfältigen Baugrundstücken in den nächsten Jahren erhöht werden, um in einem gesunden Wettbewerb mit Neu-Ulm weiter bestehen zu können.

Zudem verdeutlicht die Neu-Ulmer Bevölkerungsprognose bis 2025, dass für Ulm das mittlere Szenario der Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung mit ca. 4.500 Einwohnern prognostiziertem Zuwachs angestrebt werden sollte. Somit wäre eine prozentual in etwa gleiche Bevölkerungsentwicklung der beiden Städte gegeben.

### 3. Ergebnisse Expertengespräch „Wohnungsbau in Ulm“

Am 24.02.2011 fand zur Vorbereitung der Wohnungsdebatte ein Expertengespräch „Wohnungsbau in Ulm“ statt. Die Bauverwaltung hat hierzu lokale Akteure – Bauträger, Makler und Vertreter der Kreditwirtschaft und der Wohnungsbaugesellschaften eingeladen.

Folgende Fragestellungen wurden hierbei diskutiert:

- Entwicklung der Baufertigstellungszahlen
- Angebot an geeigneten Grundstücken/ Standorten
- Größe der Wohnungen: Wohnungsgemeinde/ Bedarfe
- Unterschiede Immobilien-/ Mietmarkt
- Häuser zur Miete
- Besondere Wohnprojekte
- Gründe für Wegzug aber auch Zuzug
- Barrierefreies Bauen: Freiwilligkeit oder Verpflichtung
- Konsequenzen der Wohnungsbauförderung Bayern – BaWü

Folgende Ergebnisse konnten hierbei erzielt werden:

- Die Leerstandsquote ist in Ulm mit 2 % deutlich zu gering. Dies führt zu steigenden Mietpreisen und einem Ausweichen der Interessenten
- Rückkehrer: Das bestehende Reihenhaus im Vorort finanziert nicht die neue 4-Zimmer-Wohnung, die im Stadtzentrum 350.000 € kostet
- Die Häuser der 60er/ 70er Jahre entsprechen nicht mehr den energetischen Anforderungen
- 2/3 aller neu gebauten Wohnungen werden an Kapitalanleger veräußert und dementsprechend dem Mietwohnungsmarkt zugeführt
- Die Barrierefreiheit wird kontrovers diskutiert
- Häuser zur Miete sind für Anleger eigentlich besser als ein Mehrfamilienhaus, da sich die Einheiten von selbst verwalten. Es ist allerdings schwer, einen entsprechend finanzstarken Anleger zu finden
- Die Akzeptanz von sehr kleinen Wohnungen ist mittlerweile sehr gering. Sie sind auch für ältere Menschen nicht geeignet
- Das Expertengespräch sollte zukünftig im jährlichen Turnus durchgeführt werden
- Standortpotenziale im Innenbereich sollten systematisch erfasst und aktiviert werden. Hierzu soll eine Arbeitsgruppe eingerichtet werden

## 4. Strategische Zielsetzung

### 4.1. Oberziele der Demografiedebatte

Die Oberziele der Ulmer Demografiedebatte sind letztmalig in der Klausurtagung des Gemeinerates am 01.10.2010 diskutiert und erörtert worden.

Die drei wichtigsten Zielsetzungen der Stadt Ulm lauten wie folgt:

1. Anreizstrategie mit dem Ziel,
  - Menschen in der Stadt zu halten und
  - neue Einwohner zu gewinnen.
  
2. Anpassungsstrategie mit dem Ziel,
  - städtische Angebote kontinuierlich und konsequent dem zu- und bzw. abnehmendem Bedarf anzupassen (Überkapazitäten ab-/umbauen, Angebote für neuen/ gewachsenen Bedarf schaffen).
  
3. Kommunikationsstrategie mit dem Ziel,
  - den Prozess kommunikativ nach außen und innen positiv zu unterstützen.

Die Wohnungsdebatte und ihre Beschlüsse stellen hierbei einen wichtigen Baustein zur Umsetzung dieser Strategien dar. Durch die Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungsdebatte wird im Bereich der städtischen „Hardware“ neben der überdies erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur die Wohnraumversorgung in der Stadt langfristig und vorausschauend gesichert und gesteuert.

Fasst man die Ergebnisse und Beschlüsse der Wohnungsdebatte zusammen, werden folgende Teilstrategien erkennbar:

#### Anreizstrategie:

- Entwicklung von innerstädtischen, verdichteten Wohngebieten für unterschiedliche Zielgruppen
- Entwicklung von „klassischen“ Einfamilienhausgebieten
- Bestehendes, differenziertes Angebot für ältere Menschen weiter fortführen
- Unterstützung von Baugruppen

#### Anpassungsstrategie:

- Geschosswohnungsbau nur noch barrierefrei
- Steigerung der Zahl großer, familienfreundlicher Wohnungen

- Steigerung der Zahl familienfreundlicher Häuser zur Miete
- Zahl der geplanten Baufertigstellungen liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre

**Kommunikationsstrategie:**

- Bauen ist in Ulm nicht oder nicht wesentlich teurer als im Umland
- Standortvorteile des städtischen Wohnens weiter bewerben

**4.2. Baufertigstellungen pro Jahr**

Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die im Jahr 2005 beschlossene Zielgröße von 400 WE/ a in den letzten Jahren deutlich unterschritten worden ist. Dennoch geht die Stadt Ulm davon aus, dass auf Grund der sehr guten wirtschaftlichen Situation und Prognosen auch in den nächsten Jahren auf Grund neu entstehender Arbeitsplätze aber auch eines sich bereits jetzt abzeichnenden Arbeitskräftemangels weitere Zuzüge von außen zu erwarten sind. Zudem ist mit einem auch weiterhin steigenden Wohnflächenbedarf zu rechnen. Daher soll in den nächsten Jahren für ca. 300 WE/ a neues Bauland entwickelt bzw. bestehende Siedlungsflächen umgenutzt werden. Als Puffer für mögliche Verzögerungen in der Entwicklung werden rund 10 % mehr Gebiete für neue Wohneinheiten eingerechnet (daher 340 WE/a in Tabelle 9).

Die projektierten Baugebiete und der jeweilige Anteil Geschosswohnungsbau insb. auch für Familien mit Kindern kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Baugebiete je Stadtteil	WE 2012 – 2016 gesamt	Davon Geschosswohnungsbau (in WE)	
		Auf privaten Grundstücken	Auf städtischen Grundstücken
<b>Stadtteile</b>			
<b>Mitte</b>			
Marchthaler Straße	100	100	
<b>Oststadt</b>			
Klinikum Safranberg	150		150
Bethesda	68	68	
Bachstr./ Wichernstr.	65	65	
<b>Böfingen</b>			
Lettenwald	450		225
<b>Weststadt</b>			
Masterplan Kuhberg	100		100
Dichterviertel	50	50	
Wörth-Seydlitz-Blücherstr.	45	45	
Engelbergstr.	40	40	
Gummi-Welz	20	20	
Lindenhöhe	15		
<b>Söflingen</b>			
Stadtregal	40	40	
Krankenhaus	40	40	
<b>Eselsberg</b>			
Virchowstraße	30		30

<b>Wiblingen</b>			
Am Unterweiler Weg	90	-	
Am Pranger	48	48	
<b>Donautal</b>	-	-	
Grimmelfingen	-	-	
<b>Ortschaften</b>			
<b>Jungingen</b>			
Unter dem Hart	95	-	
<b>Mähringen</b>			
Kreuzsteig	33	-	
<b>Lehr</b>			
Beim Wengenholz	100		40
<b>Eggingen</b>			
Steinfeldstr./ Ulmer Weg	30	-	
<b>Ermingen</b>	11		
Reuteberg			
<b>Einsingen</b>			
Bei den Morgen	35	-	
Hagäcker	25	-	
<b>Unterweiler</b>			
Breite-Ost	15	-	
<b>Donaustetten- Göggingen</b>	-	-	
Beim Brücke	20	-	
<b>Summe Stadtteile</b>	<b>1.351</b>	<b>516</b>	<b>505</b>
<b>Summe Ortschaften</b>	<b>364</b>		<b>40</b>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>1.715</b>		<b>1061</b>
<i>Pro Jahr</i>	<i>343</i>		<i>212</i>

Tabelle 9: Projektierte Baugebiete 2012 – 2016 mit Anteil Geschosswohnungsbau

#### 4.3. Vorgaben für familienfreundliches Bauen

Bei ca. 550 projektierten neuen WE im Geschosswohnungsbau auf städtischen Grundstücken bis zum Jahr 2016 bedeutet die Umsetzung des Beschlussantrags zu großen Wohnungen (Antrag Nr. 3) für diesen Zeitraum ca. 180 neue familiengerechte 4-Zimmerwohnungen.

Dies deckt – rein rechnerisch – zu 36 % den Bedarf an Wohnraum für die aus Ulm jährlich abwandernden Familien mit Kindern ab. Bei ca. 140 Kindern jährlich, die aus Ulm wegziehen und einer Kinderrate von ca. 1,4 sind dies ca. 100 Familien pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass bei Realisierung dieser Wohnungsgrößen, der Erschließung weiterer Einfamilienhausgebiete und den anvisierten neuen Einfamilienhäusern zur Miete die Abwanderung von Familien ins Umland deutlich verringert werden kann.

Die geplanten Standorte für den Geschosswohnungsbau liegen in zentralen Innenstadtlagen und weisen gleichzeitig ein attraktives Wohnumfeld für Kinder auf. Kurze Wege (z.B. zum Arbeitsplatz) führen zu einer Zeit- und Kostenersparnis, die gerade auch für berufstätige Eltern immer wichtiger wird. Daher ist davon auszugehen, dass zahlreiche Familien, bei denen bereits heute eine Trendumkehr und neue Offenheit zum Wohnen in der Stadt festzustellen ist, durch das hier neu entstehende

Angebot an familienfreundlichen Wohnungen zu einer entsprechenden Wahl des Wohnstandortes animiert werden. Besonders wichtig sind hierbei zudem ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot, ein attraktiver Nahverkehr, eine flächendeckende Nahversorgung und ein attraktives Wohnumfeld mit ausreichenden Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche.

#### 4.4. Vorgaben für barrierefreies Bauen

Barrierefreier Wohnraum erlaubt es einem großen Teil der älteren Menschen, deutlich länger in der eigenen Häuslichkeit zu verbleiben. Auch Stürze, die häufige Ursache für Pflegebedürftigkeit sind, können so oft vermieden werden. Der volkswirtschaftliche Nutzen eines längeren Verbleibs in der eigenen Wohnung ist ebenfalls groß.

Daher ist barrierefreies Bauen bei den beiden großen Ulmer Wohnungsbaugesellschaften, der UWS und der Ulmer Heimstätte, seit einigen Jahren Standard. So konnte hier der Anteil an barrierefreien bzw. –armen Wohnungen auf jeweils rund 15 % angehoben werden. Für die restlichen Mietwohnungen in Ulm liegen keine Zahlen vor. Der Anteil an barrierefreien Wohnungen dürfte hier jedoch wesentlich geringer sein.

Um stadtweit zukünftig einen Anteil von ca. 20 % barrierefreier Wohnungen erreichen zu können, sind die geplanten Vorgaben, dass alle auf städtischen Grundstücken neu errichteten Wohnungen einen barrierefreien Standard nach DIN erreichen, zwingend erforderlich.

#### 4.5. Einfamilienhäuser zur Miete

In Ulm gibt es eine nicht näher bekannte Zahl von vermieteten Einfamilienhäusern. Angenommen, dass ca. 10 % der privat vermieteten Wohneinheiten Einfamilienhäuser sind, wären es ca. 1.400 Miethäuser.

Im Vergleich zu den bspw. zum Kauf angebotenen Einfamilienhäusern ist das Angebot an Häusern zur Miete in Ulm derzeit äußerst knapp. Dieses Angebot ist aber gerade für Familien, die arbeitsbedingt nur befristet bzw. auf ungewisse Zeit nach Ulm kommen sehr wichtig. Der Trend, den Arbeitsort im Berufsleben öfter zu wechseln, wird sich insbesondere bei Akademikern zukünftig weiter verstärken und zu einer noch größeren Nachfrage nach Einfamilienhäusern zur Miete führen. Damit stellt die Bereitstellung solchen Wohnraums schlussendlich einen wichtigen Standortfaktor dar. Diesen möchte die Stadt Ulm verbessern.

Die Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit solcher Projekte ist nicht einfach, aber gegeben. Dies zeigen zum Einen die Ergebnisse des Expertengesprächs und zum anderen durchgeführte bzw. geplante Vorhaben der UWS. Am Eselsberg im Baugebiet „Türmle“ sollen 32 Einfamilienhäuser zur Miete errichtet werden.

Um den weiteren Bedarf zu decken, sollen in den nächsten 5 Jahren jeweils 10 städtische Grundstücke für Investoren bzw. Projektentwickler zur Verfügung gestellt werden. Über den Grundstückskaufvertrag ist die zweckgebundene Nutzung/ Vermietung für mindestens 10 Jahre festzuschreiben.

#### 4.6. Aktivierung von Baulücken

Im digitalen Ulmer Baulückenkataster sind derzeit 281 Baulücken mit einem Bebauungspotenzial von ca. 800 WE registriert. Ein Großteil dieser bebaubaren Grundstücke befindet sich in Privateigentum.

Für bestehende Baulücken in Einfamilienhausgebieten bietet die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung den Eigentümern als Serviceleistung eine Mithilfe bei einer gegebenenfalls geplanten Vermarktung an.

Des Weiteren bestehen gerade in der Kernstadt Baulücken, oder untergenutzte Grundstücke, bei denen eine Aktivierung sich grundsätzlich schwieriger gestaltet. Die Aktivierung dieser Baulücken sollte in der Regel auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans erfolgen, um den betroffenen Eigentümern und Nachbarn die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten besser aufzeigen zu können. Am Beispiel der Neustadt wird dies derzeit konkret umgesetzt. Mit den betroffenen Eigentümern sollen auf der Grundlage dieser Ergebnisse entsprechende Gespräche geführt werden. Ggf. können Projekte auch nur im Zusammenwirken von mehreren Eigentümern umgesetzt werden.

Die Nutzung des bestehenden Baulückenpotentials ist volkswirtschaftlich von großer Bedeutung, zum Einen, um bestehende Infrastruktur besser auszunutzen, und zum Anderen, um die Erschließung neuer Baugebiete auf das eigentlich erforderliche Maß reduzieren zu können.

#### 4.7. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften

Die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ist mit den Ortsverwaltungen in ständigem Kontakt bzgl. der Vergabe von Baugrundstücken in den Ortsteilen bzw. bezüglich der Reservierung von Grundstücken in den Baugebieten für Tauschzwecke und für den künftigen Bedarf aus den Ortsteilen selber.

Eine Untersuchung der Vergaben der letzten 15 Jahre hat ergeben, dass im Durchschnitt in den Ortsteilen ca. 50 % der Baugrundstücke an Ortsansässige verkauft wurden und lediglich 25 % an sogenannte Nicht-Ortsansässige. Die noch verfügbaren Grundstücke blieben für Tauschzwecke und den Bedarf aus den Ortsteilen reserviert.

Die Vergaben an Nicht-Ortsansässige schwanken von 10 – 41 % in den einzelnen Ortsteilen, wobei die Vergabe an Ortsansässige zwischen 40 und 70 % lagen.

Die neuesten Bewerberzahlen ergaben einen Anteil ortsansässiger Bewerber zwischen 11 und 17 %, Ausnahme Mähringen mit 3%, im Verhältnis nicht ortsansässiger Bewerber auf die einzelnen Ortsteile.

Zur Vergabe kommen mittelfristig in den Ortsteilen 450 – 500 Baugrundstücke, im Stadtgebiet selber einschließlich Böfingen und Wiblingen, mittelfristig ca. 120 – 140 Baugrundstücke.

Es wurde deshalb in einem gemeinsamen Gespräch mit den Ortsvorstehern der Ortsteile besprochen, dass in Zukunft bei der Vergabe der Baugrundstücke in den Ortsteilen eine Quote von 50 % angestrebt werden soll, für die Vergabe der Grundstücke an sogenannte nicht ortsansässige Bewerber. Dies geschieht jeweils unter Betrachtung des einzelnen Baugebiets und in Abstimmung mit dem jeweils betroffenen Ortsteil und Ortschaftsrat.

#### 4.8. Baugruppen

Es gibt unterschiedliche Gründe, warum sich bauinteressierte Menschen zu Baugruppen zusammenschließen. Zum einen sind dies monetäre Effekte, da sich durch das größere Bauvolumen Baukosten einsparen lassen. Der andere Effekt von Baugruppen ist es, dass sich die Gruppe im Planungsprozess bereits kennenlernt, teilweise wieder auseinander geht und die verbliebenen Mitglieder, welche sich dann für ein gemeinschaftliches Bauen entscheiden, in einer funktionierenden, da von der Interessenlage her ähnlichen Nachbarschaft leben können. Baugruppenprojekte zeichnen sich in der Regel zudem durch ihr gemeinwesenorientiertes Engagement aus, welches sich letztendlich überaus positiv auf das jeweilige Stadtquartier auswirken kann. Entsprechende Erfahrungen liegen in anderen baden-württembergischen Städte wie Freiburg oder Tübingen vor.

In Ulm sind bereits mehrere Baugruppenprojekte realisiert worden. Das letzte große Projekt war ein Punkthaus im Römerpark. Die diesbezügliche Umfrage im Rahmen des Regionalmonitors hat allerdings auch gezeigt, dass nur ein Drittel der Einwohner in der Region mit dem Begriff der Baugruppe überhaupt etwas anfangen können. Letztendlich dürfte dies auch daran liegen, dass anders als in Freiburg oder Tübingen als große Universitätsstädte in Ulm die entsprechenden gesellschaftlichen Gruppen als Motor für Baugruppen bei weitem nicht so ausgeprägt vorhanden sind.

Dennoch möchte auch die Stadt Ulm auf die vermehrte Nachfrage und Interessenbekundung von potentiellen Baugruppen reagieren. Daher sind diesbezüglich die folgenden Maßnahmen geplant:

- Einrichtung einer internetbasierten Plattform zur Information und zur Unterstützung bei der Gruppenfindung
- Personelle Unterstützung bei der Gruppenfindung durch die Verwaltung
- Bereitstellung von Baugrundstücken sowohl in Neubaugebieten (für Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhausbebauung) als auch nach Möglichkeit durch ein Angebot an Baulücken in der Kernstadt durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
- Jährliche Werbung für Baugruppenprojekte im Rahmen der Ulmer Immobilientage

Die professionelle Begleitung der Baugruppen im Rahmen des Bauprozesses kann nicht durch die Stadt Ulm übernommen werden. Hier wird beispielsweise auch seitens der Stadt Tübingen Baugruppen geraten, neben dem Architekten einen so genannten Baugruppenberater zur Prozessoptimierung zu engagieren.

Durch die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen kann die Stadt Ulm zukünftig die Rahmenbedingungen für Baugruppen in Ulm verbessern. Bis auch in Ulm Baugruppen zu einer kontinuierlichen Alternative zum herkömmlichen Bauen werden, wird es gerade anfänglich Zeit erfordern, bis sich eine gewisse Routine ausgebildet haben wird und Erfahrungswerte bei den Beteiligten gesammelt worden sind.

Daher plant die Verwaltung, zunächst an 3 unterschiedlichen Standorten Baugruppenprojekte durchzuführen. Von diesen soll eine Anschubwirkung und Vorbildfunktion für weitere Projekte ausgehen. Daher sind für diese Anfangszeit sowohl bei der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung als auch bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht Personalressourcen zu bündeln.

Derzeit sind die folgenden Standorte geplant:

- Baugebiet „Am Lettenwald“
- Baugebiet „Safranberg“
- Eine Baulücke in der Kernstadt, z.B. in der Neustadt oder der Weststadt

#### 4.9. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen

Angemessener Wohnraum ist eine wichtige Voraussetzung, wenn es um die Befähigung von Menschen geht, ein erfülltes und würdevolles Leben zu führen. In fast allen Arbeitsgebieten des Fachbereichs Bildung und Soziales spielt die Unterstützung der Hilfebedürftigen bei der Suche nach Wohnraum eine zentrale Rolle. Dabei ist festzustellen, dass es für besondere Zielgruppen nur sehr schwer möglich ist, ohne Hilfestellung auf dem privaten Markt angemessenen Wohnraum zu finden.

Darüber hinaus besteht in vielen Fällen ein gesetzlicher Anspruch auf Kostenübernahme für den Wohnraum, der allerdings an festgelegte Mietobergrenzen geknüpft sind. Dies schränkt die Möglichkeiten ein.

Bei Verlust der Wohnung ist die Stadt Ulm außerdem verpflichtet, zur Vermeidung von Obdachlosigkeit für eine Notunterbringung zu sorgen (*Dabei handelt es sich um eine polizeirechtliche Aufgabe; für eine gewisse Zeit kann durch die Bürgerdienste die alte Wohnung beschlagnahmt werden und der bisherige Mieter wird wieder eingewiesen. Falls das rechtlich nicht möglich ist, stellt die Stadt Notunterkünfte (Römerstraße) bereit oder muss in eine städtische Wohnung einweisen oder eine Pension anmieten.*)

Die Versorgung der unten näher bezeichneten Personengruppen mit angemessenem Wohnraum in einem überschaubaren Zeitraum senkt darüberhinaus dann die Kosten für die Stadt als Trägerin sozialer Leistungen, wenn dadurch ein stationärer Aufenthalt beendet, verhindert oder zeitlich verschoben werden kann.

Die Veränderung der bestehenden Wohnsituation im Bereich der Hilfen zur Erziehung ist nicht selten eine wichtige Voraussetzung, um den Hilfebedarf und somit auch die Kosten in angemessener Zeit verringern zu können. Es ist festzustellen, dass nicht nur bei der Stadt Ulm selbst, sondern auch bei den freien Trägern die Hilfestellung und Beratung bei der Sicherung von Wohnraum und bei der Suche nach geeignetem Wohnraum eine wichtige Rolle einnimmt. In den meisten Fällen wird diese Aufgabe durch städtische Mittel unterstützt.

Grundsätzlich lassen sich die beschriebenen Zielgruppen in zwei Gruppen aufteilen:

Die akuten Wohnungsnotfälle und die Zielgruppen, die keine akuten Notfälle darstellen, deren zeitnahe Versorgung mit angemessenem Wohnraum aber deren Lebensqualität verbessert und damit den Unterstützungsbedarf durch die öffentliche Hand senkt und deshalb im Interesse des städtischen Haushalts dringend geboten ist.

Für beide Gruppen gilt, dass es sich um Personengruppen handelt, die sich nicht selbst mit einer angemessenen Wohnung versorgen können:

##### 1. akute Wohnungsnotfälle

- Personen ohne jedes Obdach, die sich selbst als wohnungssuchend definieren
- vorübergehend oder notdürftig u.a. in Pensionen untergebrachte Personen
- ordnungsrechtlich in die Wohnung, die sie verlassen mussten wieder eingewiesene Personen

- unmittelbar vom Wohnungsverlust bedrohte Haushalte, gegen die ein noch nicht vollstreckter Räumungstitel vorliegt
- räumungsbeklagte Haushalte
- wegen Mietschulden gekündigte Haushalte, gegen die noch nicht Räumungsklage erhoben wurde
- Haushalte mit Mietschulden, deren Mietverhältnis noch nicht gekündigt wurde
- Personen, die wohnfähig sind, das Übernachtungsheim aber nicht verlassen können, da kein Wohnraum zur Verfügung steht

## 2. Wohnungsnotfälle

- Personen, die in (stationären) Einrichtungen (z.B. Frauenhaus, Einrichtungen der Suchtkrankenhilfe, Straffälligeneinrichtungen) untergebracht sind und die die Einrichtung verlassen könnten, wenn sie eine Wohnung hätten
- Erwachsene Menschen mit Behinderung (körperlich, geistig, seelisch, Sinnesbehinderung)
- auch hier gilt, die teilweise in stationären Einrichtungen untergebracht sind, aber durchaus selbst oder mit Betreuung ambulant wohnfähig wären, wenn eine (geeignete) Wohnung verfügbar wäre
- Ältere Personen mit wenigen finanziellen Mitteln, die teilweise barrierefreien Wohnraum benötigen, um einen stationären Aufenthalt zu verhindern oder zeitlich rauszuzögern
- Erwachsene mit angeordneter Betreuung (oftmals mit einer seelischen Behinderung oder Alkoholabhängigkeit), die in ihrem bisherigen Umfeld nicht bleiben können
- Anerkannte Asylbewerberinnen und Asylbewerber und Flüchtlinge mit längerfristiger Aufenthaltsgenehmigung in Sammelunterkünften, die diese verlassen könnten, wenn sie eine Wohnung hätten
- Spätaussiedler in Sammelunterkünften
- Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende und junge Heranwachsende, die im Rahmen der Hilfe zur Erziehung (vom KSD, der mobilen Jugendarbeit und den von der Stadt beauftragten freien Trägern wie Guter Hirte oder Oberlinhaus) betreut werden und bei denen die Veränderung der Wohnraumversorgung ein Teil der Hilfe ist um mittel- und langfristig wieder unabhängig von öffentlicher Hilfe zu sein
- Haushalte mit geringem Einkommen mit überhöhter Mietbelastung
- in unzumutbarer baulicher Situation oder in stark überbelegten Wohnungen lebende Personen

Allen Personengruppen ist gemein, dass sie in der Regel einkommensschwach sind und die Stadt meist verpflichtet ist für die Unterkunftskosten ganz oder teilweise aufzukommen.

Für den Wohnraum dieser Personengruppen gelten städtische Mietobergrenzen, die nur im Ausnahmefall überschritten werden dürfen.

Außerdem verfügen nur wenige dieser Personengruppen über ein Auto. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine gute Nahversorgung ist deshalb ebenso wichtig.

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m <sup>2</sup>	Angemessene Miete (Mietobergrenze) in €
1	45	283,00
2	60	377,00
3	75	453,00
4	90	543,00
5	105	594,00
6	120	678,00
7	135	763,00
8	150	848,00

**Tabelle 10:** Angemessene Kaltmiete (Mietobergrenze in €)

Ferner ist festzustellen, dass es für Menschen mit Migrationshintergrund, vor allem wenn zu einem fremd klingenden Namen auch noch eine andere Hautfarbe kommt, nur sehr schwer ist, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden, auch wenn sie finanziell in der Lage wären, diese selbst zu finanzieren.

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum für die oben benannten Zielgruppen ermitteln zu können, bedarf es einer kompetenten Bedarfsanalyse und Hochrechnung für die nächsten Jahre.

Eine erste überschlagsmäßige Abfrage hat ergeben, dass im letzten Jahr rund 100 Haushalte dem Kriterium der akuten Wohnungslosigkeit entsprochen haben. Bei den rund 450 Haushalten, in denen Hilfe zur Erziehung stattfand und stattfindet, waren im Jahr 2010 bei rund 60 Fällen Fragen der Wohnraumversorgung relevant. Im Flüchtlingsbereich handelte es sich um ca. 10 Fälle, Menschen mit Behinderungen galt es in ca. 30 Fällen angemessen mit Wohnraum - teilweise barrierefrei- zu versorgen. Die Anzahl der Seniorinnen und Senioren, die im häuslichen Umfeld hätte bleiben können, wenn eine entsprechende Wohnung zur Verfügung gestanden hätte, konnte auch überschlagsmäßig noch nicht ermittelt werden.

Bei den Nennungen handelt es sich nur um erste Einschätzungen.

Die im Antrag vorgesehene detaillierte Erhebung, die sich auch mit dem zukünftigen Bedarf beschäftigen soll, beispielsweise die geplante Ambulantisierung im Bereich der Eingliederungshilfe, der Altenhilfe und die auf Grundsicherung angewiesenen Personen in den Blick nehmen wird, soll hier genaue Daten liefern.

Die ermittelten Bedarfszahlen für die nächsten Jahre werden dann in einem zweiten Schritt mit den Möglichkeiten des Wohnungsmarktes abgeglichen und es werden Vorschläge erarbeitet, wie der Wohnraumbedarf effizient befriedigt werden kann. Dabei wird es neben rein quantitativen Überlegungen, wie der Bedarf gedeckt werden kann, auch darum gehen, Vorschläge zu erarbeiten, wie mit dem vorhandenen Wohnraum unter Berücksichtigung von gesetzlichen Vorgaben wie Mietobergrenzen der Bedarf besonderer Zielgruppen befriedigt werden kann und welche Aufgaben hierbei die Anbieter von Wohnraum, der Fachbereich Bildung und Soziales und die im Bereich der Sozialarbeit tätigen freien Träger haben und welcher veränderten Prozesse in der Wohnraumvermittlung es gegebenenfalls bedarf.

Hierbei können Vereinbarungen, wie sie zwischen der UWS und dem Bereich der Eingliederungshilfe zur Vermittlung für Wohnungen für Menschen mit Behinderungen bestehen, als Best-practise-Beispiel in die Überlegungen einbezogen werden.

Wie auf Seite 18 näher ausgeführt, gibt es bisher keine umfassende Bestandsermittlung für barrierefreien Wohnraum in Ulm. Auch dies soll im Rahmen der Wohnraumbedarfsstudie für besondere Zielgruppen ermittelt und mit dem zukünftigen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ins Verhältnis gesetzt werden.

#### 4.10. Planungen der UWS bis 2016

Im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der UWS ist die weitere Entwicklung des Bestandes fest eingeplant. Neben jährlichen Bestandsinvestitionen von ca. 5 Mio. € werden im Rahmen des Modernisierungsprogramms jährlich 100 bis 130 Wohnungen grundlegend erneuert. Schwerpunkte sind dabei die energetische Sanierung, die Modernisierung von Bädern und der Abbau von Barrieren, um gerade älteren Menschen ein längeres selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen zu können und Angebote für Menschen mit Einschränkungen zu schaffen. Dafür sollen jährlich über 6 Mio. € investiert werden. Bis 2016 sind Bestandsinvestitionen von ca. 55 Mio. € vorgesehen, die aus den eigenen Erträgen finanziert werden müssen. Beispielhaft steht hier die Modernisierung der Hochhäuser in Böfingen – bis 2014 werden hier 7,7 Mio. € in eine energetische, technische und barrierearme Modernisierung investiert. Darüber hinaus ist eine aktive und bewusste Steuerung der Vermietung ein wichtiger Baustein für eine ausgewogene Sozialstruktur in den Quartieren und Stadtteilen.

Als Neubau steht derzeit das Projekt „Türmle“ im Zentrum der Aktivitäten. Insgesamt 180 Wohnungen aus der Nachkriegszeit müssen abgebrochen und sollen mindestens durch die gleiche Anzahl neuer Geschosswohnungen und Reihenhäuser ersetzt werden. Mit Reihenhäusern zur Miete soll dieses Marktsegment erweitert werden, das in unmittelbarer Nähe des Oberen Eselsberges gute Resonanz finden sollte. Die Geschosswohnungen sind barrierefrei und werden auch mit einem hohen Anteil familienfreundlicher Angebote der Angebotsstrategie Rechnung tragen. Insgesamt werden am Türmle ca. 30 Mio. € investiert werden.

Inwiefern sich die UWS an weiteren zu erschließenden Neubaugebieten (z.B. Lettenwald) beteiligt, wird zu prüfen sein. Eine aktive Rolle der UWS neben anderen institutionellen Wohnungsgesellschaften in diesem Bereich ist jedoch anzustreben, wenn das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in der Stadt Ulm auf attraktivem Niveau gehalten werden soll.

Insgesamt wird die UWS bis 2016 mindestens 85 Mio. € investieren, um Wohnungen in Ulm neu zu bauen, zu modernisieren, barrierearm zu gestalten und energetisch zu optimieren.



# Umzugsmobilität in Ulm

## Zuziehen, Wegziehen, Umziehen



**WEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stuttgart/Berlin 2010



# Umzugsmobilität in Ulm Zuziehen, wegziehen, umziehen

September 2010

Prof. Dr. Rotraut Weeber  
Dorothee Baumann M.A.  
Carolin Schork M.A.  
Gregor Kungl

im Auftrag der Stadt Ulm,  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

## **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

<b>Kurzfassung</b>	<b>1</b>
<b>1 Wohnmobilität in Ulm</b>	<b>5</b>
<b>2 Wer zieht um?</b>	<b>9</b>
<b>3 Ausgangspunkt und Ziel von Umzügen</b>	<b>17</b>
<b>4 Umzugsgründe</b>	<b>27</b>
4.1 Warum zieht man um?	27
4.2 Fortzüge aus Ulm: Gründe für den Umzug	29
4.3 Zuzüge nach Ulm: Gründe für den Umzug	31
4.4 Gründe für Umzüge innerhalb von Ulm	32
<b>5 Kriterien der Wohnungswahl</b>	<b>35</b>
5.1 Gemeinde, Wohnstandort	35
5.2 Wohnung	37
5.3 Lage/Wohnumgebung	40
5.4 Angebot an Wohnungen und Bauplätzen	42
5.5 Umzugsanlässe und Entscheidungsmotive nach Stadtteilen	44
5.6 Umzüge – Vergleiche nach Umzugszielen	51
<b>6 Image und Qualitäten von Ulm</b>	<b>55</b>
<b>7 Entwicklungen, Vergleiche, demografischer Wandel: Gibt es einen Trend in die Stadt?</b>	<b>59</b>



## Umzugsmobilität in Ulm – Zuziehen, Wegziehen, Umziehen – Kurzfassung 2010

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt hängt nicht nur von der natürlichen Entwicklung, den Geburten, Sterbefällen und der Alterung, ab, sondern ist maßgeblich dadurch bestimmt, wer zu- und wer wegzieht. Die Studie präsentiert viele Fakten über die Umzugsmobilität in Ulm in den vergangenen 5 Jahren. Wie viele zu- und fortziehen, woher die Haushalte kommen und wohin sie umziehen, wird auf der Basis der amtlichen Statistik ausführlich dargestellt. Eine Befragung, an der sich 1.155 Umgezogene beteiligt haben, zeigt welche Motive und Entscheidungskriterien bei den Um-, Zu- und Wegzügen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen wirksam sind.

### Wanderungsverluste bei den Umzügen in der näheren Umgebung von Ulm – Wanderungsgewinne bei deutschlandweiten Umzügen

- ▶ Die Stadt Ulm hatte in den letzten 5 Jahren zusammen (2005 – 2009) einen Wanderungsgewinn von über 1000 Personen mit Hauptwohnsitz in Ulm. Das Plus ergibt sich aus einer hohen Zahl von Zuzügen junger Erwachsener. Bei allen anderen Altersgruppen ist die Wanderungsbilanz negativ.
- ▶ Die Wanderungsverflechtungen mit den umliegenden Landkreisen sind intensiv. In der Summe verliert die Stadt Ulm mehr Einwohner in die benachbarten Landkreise, als sie gewinnt. Auch zu den Landeshauptstädten Stuttgart und München ist die Wanderungsbilanz negativ. Positiv ist sie insbesondere bei den weiträumigen Wanderungen im übrigen Baden-Württemberg und Bayern.

### Viele Zu- und Wegzüge hängen nicht vom Wohnungsangebot in Ulm ab.

- ▶ Mehr als die Hälfte der Umzüge ist mit beruflichen Veränderungen verbunden – Arbeitsplatz, Ausbildung, Studium. Umzüge, die maßgeblich durch den Wunsch nach einer anderen Wohnung ausgelöst werden, gibt es häufiger bei einem Wohnungswechsel innerhalb einer Stadt.
- ▶ Ulm hat ein positives Image als eine wirtschaftskräftige, zentrale und schöne Stadt. Dieses Bild haben sowohl diejenigen, die zuziehen oder in Ulm umziehen, als auch diejenigen, die fortziehen. Vor allem wegen des Angebots an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ziehen Menschen zu bzw. bleiben.
- ▶ Die beruflich bedingten Umzüge erstrecken sich eher über weitere Distanzen – in weiter entfernt liegende Gemeinden in Baden-Württemberg und Bayern, besonders auch in die Regionen Stuttgart und München, und in andere Bundesländer.
- ▶ Ein Wegzug in eine entfernt liegende Gemeinde ist meistens unabhängig vom Wohnungsangebot. Von den Wegzügen geht nur ein Drittel in die unmittelbar angrenzenden Kreise Alb-Donau-Kreis und Neu Ulm, zwei Drittel in andere Gemeinden.

### Durch die Zuzüge junger Erwachsener gewinnt Ulm an Bevölkerung

- ▶ Je älter jemand ist und je länger er oder sie in einer Stadt wohnt, um so geringer ist die Bereitschaft umzuziehen. Was generell für Umzüge gilt, zeigt sich in einer Stadt mit Universität und Ausbildungsangeboten ganz besonders. Die Wohnmobilität in Ulm ist geprägt durch die häufig umziehenden jungen Haushalte. Sie ziehen für ihre Berufsausbildung zu. Sie ziehen innerhalb der Stadt häufig um. Nach Abschluss der Ausbildung suchen sie weiträumig Möglichkeiten zum Berufseinstieg, und die

- ▶ Ulm hat dadurch bei seiner Wanderungsbilanz eine ausgeprägt einseitige Altersstruktur. Die Stadt gewinnt bei den 16- bis 26-Jährigen .
- ▶ Die große Mehrheit der Zugezogenen wohnt alleine oder zu zweit. Unter den Wegzügen sind deutlich mehr Familien mit Kindern.
- ▶ Trotzdem ist die Wanderungsbilanz durch die hohen Gewinne bei den jungen Erwachsenen positiv.

### **Ulm gilt nicht als preiswert – großräumige Wohnungsmarktverflechtungen – ein Teil der Haushalte wandert ab, weil sie in umliegenden Gemeinden geeignete günstigere Angebote finden, darunter Familien mit Kindern**

- ▶ Veränderungen im privaten Leben bedingen oftmals auch neue Ansprüche an das Wohnen. Das ist zweithäufigster Anlass für Umzüge, noch vor dem eigenständigen Wunsch, die Wohnsituation zu verbessern. Häufig handelt es sich dabei um eine Vergrößerung des Haushalts, zum Beispiel wenn Kinder geboren werden oder Paare zusammen ziehen. Ein wichtiger Anlass ist auch die Möglichkeit und Absicht, Eigentum zu bilden. Auch gesundheitliche Einschränkungen spielen eine Rolle oder aber familiäre Anlässe, wenn man in die Nähe von Familienangehörigen ziehen möchte.
- ▶ Das Wohnungsangebot in Ulm ist für solche Umzüge von Haushalten ausschlaggebend, die in Ulm bzw. der näheren Umgebung arbeiten und/oder aus anderen Gründen dort ihren Lebensmittelpunkt haben. Viele von ihnen vergleichen weiträumig zwischen den Angeboten und Wohnqualitäten in Ulm und in den umliegenden Gemeinden. Wenn in einer anderen Gemeinde eine gut passende Wohnung gefunden wird, entscheiden sie sich ggf. dafür, aus Ulm fortzuziehen.
- ▶ Noch wichtiger als das Angebot an Wohnungen in Ulm sind die Preise für Miete und Eigentum. Sie sind Hauptkriterium bei der Entscheidung für eine Wohnung. Für 60 Prozent derjenigen, die aus privaten Gründen aus Ulm fortgezogen sind, waren günstigere Mieten bzw. Preis von Wohneigentum ein entscheidendes Argument.
- ▶ Weil Wohnungssuchende, die in der Region bleiben wollen, in Gemeinden im Alb-Donau-Kreis und im Kreis Neu-Ulm Wohnungen zur Miete und im Eigentum finden, die ihren Preis-Leistungs-Vorstellungen besser entsprechen, verliert Ulm Einwohner an diese Gemeinden – vor allem Familien mit Kindern und Alleinstehende und Paare im mittleren Alter.
- ▶ Nur bei den Wegzügen in die angrenzenden Kreise stehen Preisniveau und der Wunsch nach Wohneigentum bei der Auswahl der Gemeinde bei vielen im Vordergrund. 30 Prozent dieser Umzüge gehen ins selbstgenutzte Eigentum, in der Mehrheit ins selbstgenutzte Ein-/Zweifamilienhaus, aber auch in nennenswerter Zahl in eine Eigentumswohnung. Bei den Umzügen innerhalb Ulms handelt es sich nur bei 9 Prozent um Eigentum.

### **Weitere Kriterien – gesucht: offenes Wohnen mit Kontakt nach außen – gut zu erreichen und ruhig**

- ▶ Die Kriterien, die bei der Entscheidung für die Wohnung besonders ausschlaggebend sind, sind bei Um-, Fort- und Zuzügen gleich: nach den funktionalen Aspekten – bezahlbarer Preis und passende Wohnungsgröße – soll die Wohnung vor allem hell und sonnig sein und einen Balkon oder Garten haben. Das gilt unabhängig von Eigentum oder Miete, Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Größere Wohnungen werden nachgefragt. Dass die bisherige Wohnung nicht mehr genügend Raum bietet, betrifft nicht nur Familien, sondern auch Paare, vor allem

im mittleren Alter. Eine kleinere Wohnung wird wesentlich seltener gesucht als eine größere – 22 Prozent der Wegzüge wird durch mehr Personen im Haushalt ausgelöst, aber nur 7 Prozent durch weniger.

- ▶ Bei der Wohnlage sind die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die ruhige Lage – am liebsten auch mit Grün – besonders wichtig. Familien mit Kindern achten auf eine kindgerechte Wohnumgebung und auf die Nähe und das Angebot von Kindergarten und Schulen.
- ▶ Für Familien mit Kindern ist der Wunsch, Eigentum zu bilden und im eigenen Haus zu leben, besonders häufig ein eigenständiges Kriterium. Bei Umzügen in Ulm geht ein Drittel ins Eigentum (Wohnung oder Haus). Bei Umzügen in nahe Gemeinden entscheiden sich die Familien mit Kindern mehrheitlich für ein Ein- oder Zweifamilienhaus, meistens im Eigentum.
- ▶ Alleinstehende und Paare wählen in der Regel eine Wohnung im Mehrfamilienhaus. Besonders trifft das auf die jungen Haushalte zu. Aber auch ältere Paare ohne Kinder suchen oft ein Haus, meistens zur Miete (Umzüge in Ulm: 33 Prozent, Fortzüge in den Nahbereich 39 Prozent Haus).

### **Fortziehen oder bleiben – Ulm und die umgebenden Landkreise – unterschiedliche Einstellungen zum Pendeln und Bindungen an die Stadt**

- ▶ Arbeitsmärkte sind regional – Wohn- und Arbeitsort sind oftmals nicht identisch. Wenn in einem Haushalt mehrere Personen wohnen, können diese sehr unterschiedliche Wege zurücklegen, um zu den für sie relevanten Orten zu kommen. Je nach Lebenssituation und persönlicher Einstellung organisieren Menschen ihren Alltag eher so, dass sie möglichst geringe Distanzen zurücklegen müssen, oder aber sie nehmen längere Wege in Kauf.
- ▶ Es sind vor allem die Familien mit Kindern, die ins Umland abwandern. Allein lebende und Paare finden in Ulm eher eine passende neue Wohnung.
- ▶ Wer in Ulm bleibt, dem ist ein kurzer Weg zum Arbeitsplatz besonders wichtig. Viele derjenigen, die sich in Ulm eine neue Wohnung gesucht haben, sagen, dass sie sich in Ulm wohl bzw. beheimatet fühlen. Die Infrastruktur kann dazu beitragen, dass man sich mit der Stadt identifiziert, so ist das Angebot an Geschäften und Dienstleistungen ein Grund zu bleiben.
- ▶ Für eine neue Wohnung, die ihren Bedürfnissen besser entspricht, nehmen die aus Ulm Weggezogenen auch weitere Wege zur Arbeit in Kauf. 65 Prozent (Alb-Donau-Kreis) bzw. 54 Prozent (Kreis Neu-Ulm) derjenigen, die in die angrenzenden Kreise gezogen sind, arbeiten in Ulm.
- ▶ In Bezug auf die Kinderfreundlichkeit erhält Ulm keine besonders guten Noten. Familien achten bei der Wohnungssuche auch besonders auf ein kindgerechtes Wohnumfeld – das gilt für Familien, die in Ulm umziehen, ebenso, wie für Familien, die wegziehen. Kindertagesbetreuung und Schulen in Ulm sind für einen Teil der Familien auch ein Grund, um zu bleiben.
- ▶ Eine ruhige und grüne Wohnumgebung ist für die Mehrheit der Wohnungssuchenden ein wichtiges Kriterium. Während Ruhe generell wichtig ist, sind es besonders diejenigen, die aus Ulm fortziehen, die auch eine grüne Wohnumgebung suchen.

## **Entwicklungen, Vergleiche, demografischer Wandel: Gibt es einen Trend in die Stadt?**

- ▶ Die Untersuchung des Wanderungsverhaltens in Ulm zeigt, dass die Verhaltensweisen bis heute eher traditionellen Mustern folgen. Die Differenzierung der Lebensstile und Milieus hat bislang nicht dazu geführt, dass sich die Entscheidungsmuster bei der Wahl des Wohnstandortes insgesamt quantitativ wesentlich ändern.

### **Die Bedeutung der Bildungswanderung**

- ▶ Die Wanderungsgewinne in Ulm entsprechen denen von Städten ähnlicher Größe. Dabei geht das Wanderungs-Plus in den zum Vergleich herangezogenen Mittelstädten und Stuttgart auch fast ausschließlich auf die Zuwanderung von Personen zwischen 15 und 30 Jahre zurück, die wegen der Möglichkeiten zur Berufsausbildung und Berufstätigkeit in die Städte mit entsprechendem Angebot ziehen.
- ▶ Gegenüber 1995 bis 1997 sind die Wanderungsgewinne in Ulm bei den jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren noch größer geworden. Die Attraktivität von Ulm als Bildungsstandort hat zugenommen.
- ▶ Die Zahl der 20- bis 25-jährigen in Ulm ist noch hoch, sie wird aber in den kommenden Jahren deutlich sinken. Wie viele Einwohner Ulm durch Wanderungen gewinnen wird, hängt also vor allem von der Attraktivität als Bildungsstandort ab. Es ist zu erwarten, dass der Wettbewerb der Hochschulen und beruflichen Schulen und der Städte um die jungen Erwachsenen stark zunehmen wird.

### **Rückgang der Zahl der Kinder – anhaltende Wegzüge der Familien in die Umgebung von Ulm**

- ▶ Selbstverständlich zieht nur ein kleiner Teil der Ulmer Familien ins Umland, die meisten bleiben oder ziehen in Ulm um. Heute ziehen aber noch mehr Familien weg als vor 12 Jahren.
- ▶ In 10 Jahren verliert Ulm derzeit 8,7 Prozent eines Jahrgangs bei den 30 bis 40-jährigen, geringfügig mehr als vor 12 Jahren. Bei den Kindern bis 9 Jahre sind es mit 11,6 Prozent deutlich mehr als damals. Die Wanderungsbilanz bei den Kindern ab 10 Jahren war vor 12 Jahren noch positiv, heute verliert Ulm auch in dieser Altersgruppe durch Abwanderung.

### **Die Wanderungen spielen für die Zahl der älteren Menschen in Ulm nur eine geringe Rolle.**

- ▶ Ältere Menschen ziehen vergleichsweise selten um. Die Zahl der Wegzüge übersteigt die der Zuzüge nur geringfügig, die Bilanz ist fast ausgeglichen.
- ▶ Dabei ist herauszustellen, dass beide Umzugsrichtungen – in die Stadt und ins Umland häufig sind. Die Attraktivität von Ulm für den Zuzug derer, die sich auf ein komfortables Wohnen im Alter einstellen, ist nicht nur für die große Zahl älterer Ulmer Einwohner wichtig, sondern auch für eine ausgeglichene Wanderungsbilanz.

# 1 Wohnmobilität in Ulm

## Die Studie

Die Studie untersucht die Umzugsmobilität in Ulm:

- ▶ Woher sind die Haushalte nach Ulm zugezogen?
- ▶ Wohin sind sie umzogen, wenn sie Ulm verlassen haben?
- ▶ Von wo nach wo ziehen die Haushalte, die innerhalb Ulms umziehen?
- ▶ Um welche Altersgruppen und Haushalte handelt es sich dabei jeweils?
- ▶ Was sind ihre Anlässe und Motive, um umzuziehen?
- ▶ Was sind ihre Entscheidungskriterien bei der Wahl der Gemeinde, der Wohnung und der Lage der Wohnung?

Thema sind damit nicht nur die demografische Struktur und die demografischen Auswirkungen der Wanderungen. Da die Trends bei den Wohnwünschen und Wohnentscheidungen entsprechend unterschiedlicher Lebenssituationen und Lebensstile sehr unterschiedlich sind, waren insbesondere auch die Beweggründe der Umzüge und die Gesichtspunkte bei den Entscheidungen für die Standort- und Wohnungswahl differenzierter in Erfahrung zu bringen. Wichtig ist es, die unterschiedlichen Wünsche und Anforderungen bei der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ausreichend zielgruppengenau zu berücksichtigen.

Eine nachfragegerechte Wohnungs- und Siedlungspolitik trägt wesentlich zur Zufriedenheit der Bürgerschaft, aber auch zur Wettbewerbsfähigkeit der Stadt bei. Die Ergebnisse werden helfen, die Möglichkeiten für künftiges Wachstum und eine optimale Wirtschafts- und Stadtentwicklung zielgenau zu nutzen.

Die Haushalte, die aus Ulm vom 1. Juli 2009 bis zum 31. Dezember 2009 weggezogen sind, wurden von Herrn Oberbürgermeister Gönner angeschrieben und gebeten, den mitgeschickten Fragebogen auszufüllen. 2815 Haushalte wurden angeschrieben, 700 Fragebögen wurden ausgefüllt zurückgeschickt. Das entspricht einem Rücklauf von 25 Prozent. In den Meldestellen wurden zu- und umgezogene Haushalte im Zeitraum 8. März bis 28. Mai 2010 befragt. Es konnten 246 Fragebögen von zugezogenen Haushalten und 211 Fragebögen von umgezogenen Haushalten ausgewertet werden.

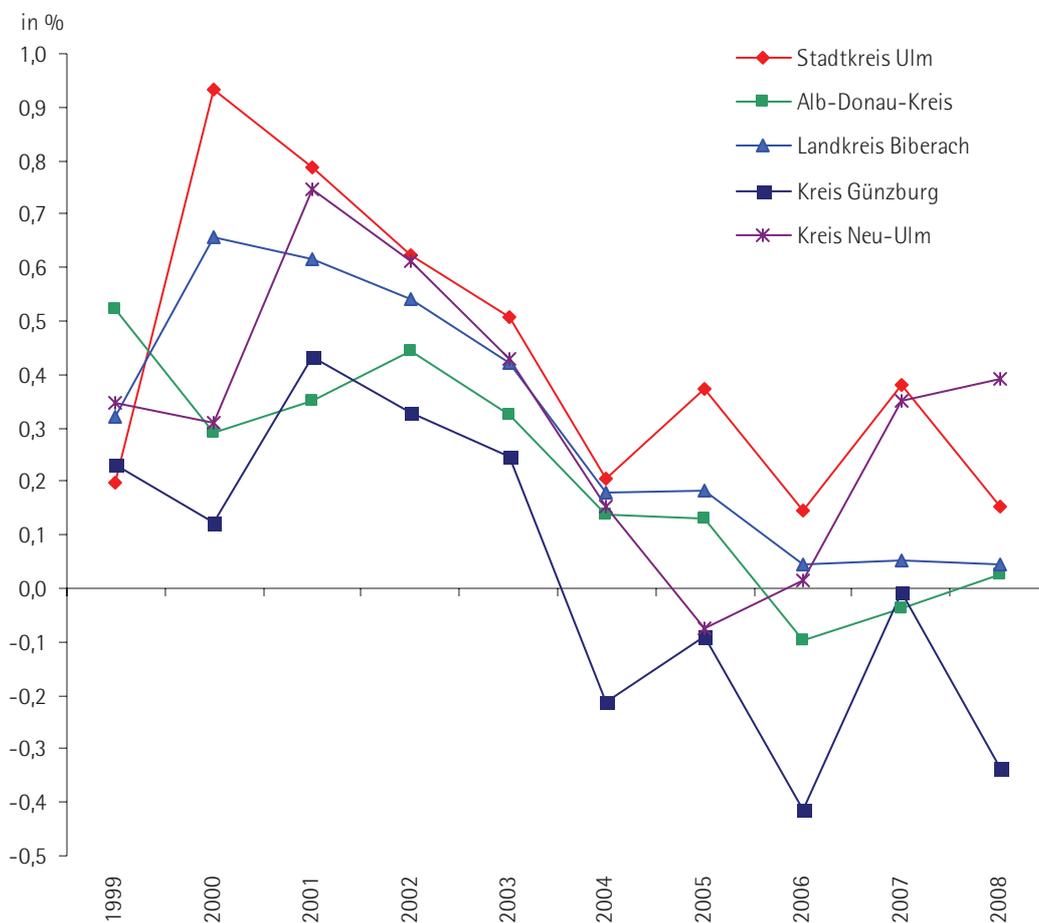
Bei den Wegzügen entsprach der Rücklauf in etwa der Alters- und Haushaltsstruktur der Gesamtheit der Wegzüge. Bei den Zu- und Umzügen waren ältere Menschen etwas unterrepräsentiert. Insgesamt haben Haushalte mit ausländischen Pass weniger häufig geantwortet als die deutsche Bevölkerung.

## Ulm hat im regionalen Vergleich die meisten Bevölkerungsgewinne

Die Wanderungsgewinne in Baden-Württemberg sind seit Anfang des Jahrtausends rückläufig. In den Kommunen und Landkreisen zeichnet sich meist eine ähnliche Entwicklung ab. Auch im Stadtkreis Ulm sind die Wanderungsüberschüsse der letzten Jahre deutlich niedriger als die in den Jahren 2000/2001/2002/2003. Im Vergleich mit den angrenzenden Kreisen, die teils negative Wanderungsbilanzen aufweisen, sind die Zuwächse aber nach wie vor deutlich. In den Jahren 2006 bis 2008 hat Ulm zwischen knapp 200 und über 400 Personen jährlich dazu gewonnen.

## Stand und Entwicklung der Umzugsmobilität in Ulm (Daten des Statistischen Landesamts)

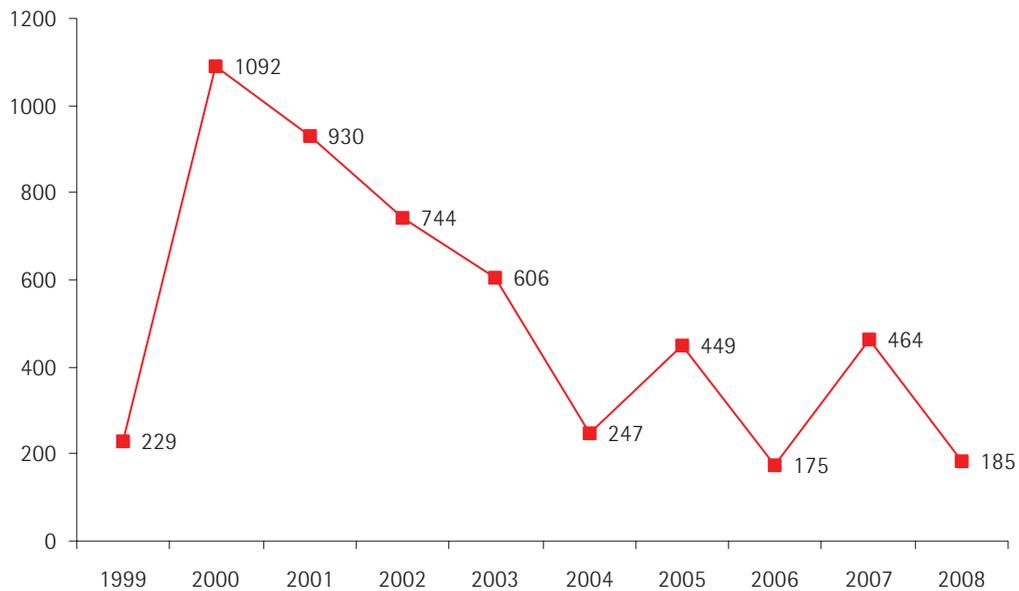
### Wanderungsbilanzen nach Stadt- und Landkreisen (in Prozent)



Quelle: Statistisches Landesamt; Auswertung und Grafik: Weeber+Partner

Die folgenden Kapitel 2 und 3 beruhen im wesentlichen auf den Daten der amtlichen Statistik der Stadt Ulm, die detailliert ausgewertet wurden. Sie weichen aus datentechnischen Gründen von denen des statistischen Landesamtes und von denen im Statistischen Jahrbuch der Stadt Ulm etwas ab. Die Daten von 5 Jahren (2005 bis 2009) werden zusammengefasst analysiert im Interesse höherer Fallzahlen, mehr Differenzierungsmöglichkeiten und größerer Stabilität gegenüber kurzfristigen Schwankungen.

## Wanderungsbilanz der Stadt Ulm (in absoluten Zahlen)



Quelle: Statistisches Landesamt; Auswertung und Grafik: Weeber+Partner

Nach den bereinigten städtischen Daten gab es für die Jahre 2005 bis 2009 ein Wanderungsplus von 1070 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Ulm.

Bei der Altersgruppe der 18 bis 25-Jährigen ergab sich ein Einwohnerzuwachs von 3874 Personen, in allen übrigen Altersgruppen hat Ulm Einwohner verloren – über 600 Personen jeweils in den Altersgruppen 26 bis 35 und 36 bis 45 Jahren.

Die meisten Einwohner – über 1000 – hat Ulm in den vergangenen fünf Jahren an den Kreis Neu-Ulm verloren. Die Wanderungsgewinne der Stadt Ulm kommen aus anderen Bundesländern – Bayern über 400 und sonstige Bundesländer knapp 1500 – sowie aus Baden-Württemberg abgesehen von der Region Stuttgart (-113) und dem Alb-Donau-Kreis (-266).



## 2 Wer zieht um?

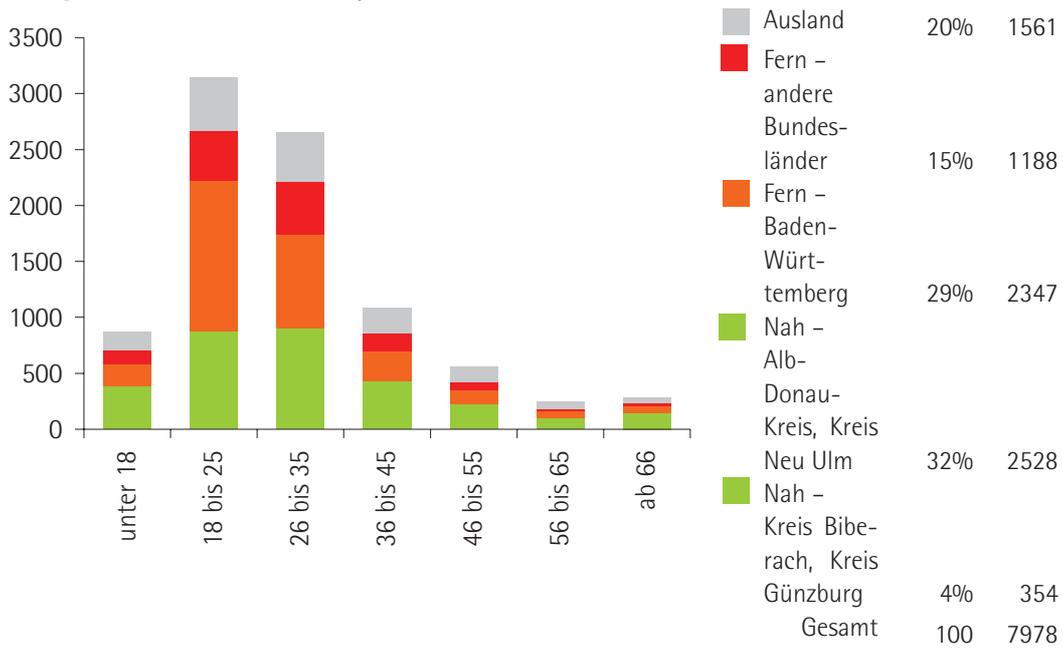
### **Ulm gewinnt junge Erwachsene, die viel umziehen, und verliert Familien**

- ▶ Die jüngere Bevölkerung ist wesentlich mobiler als die ältere. 65 Prozent der Zuzüge, 58 Prozent der Fortzüge und 45 Prozent der Umzüge entfallen auf Personen zwischen 18 und 35 Jahren.
- ▶ Besonders mobil sind die jungen Erwachsenen, meist Mieter. In dieser Altersgruppe gibt es viele Zuzüge. Ulm gewinnt junge Bevölkerung zwischen 16 und 26 Jahren.
- ▶ Besonders viele junge Leute um die 20 Jahre ziehen nach Ulm zu.
- ▶ Die Zuziehenden sind im Durchschnitt etwas jünger als die Wegziehenden.
- ▶ In den anderen Altersgruppen ist die Wanderungsbilanz negativ. Besonders betrifft das Erwachsene zwischen Ende 20 und Anfang 40 und Kinder bis 6 Jahre.
- ▶ Dies hängt damit zusammen, dass viele junge Erwachsenen wegen eines Studiums oder einer Ausbildung nach Ulm ziehen. Nach Abschluss der Ausbildung gehen einige von ihnen wieder.
- ▶ Auch weil ältere Haushalte seltener umziehen, sind die Verluste bei den Erwachsenen ab Mitte 40 geringer.

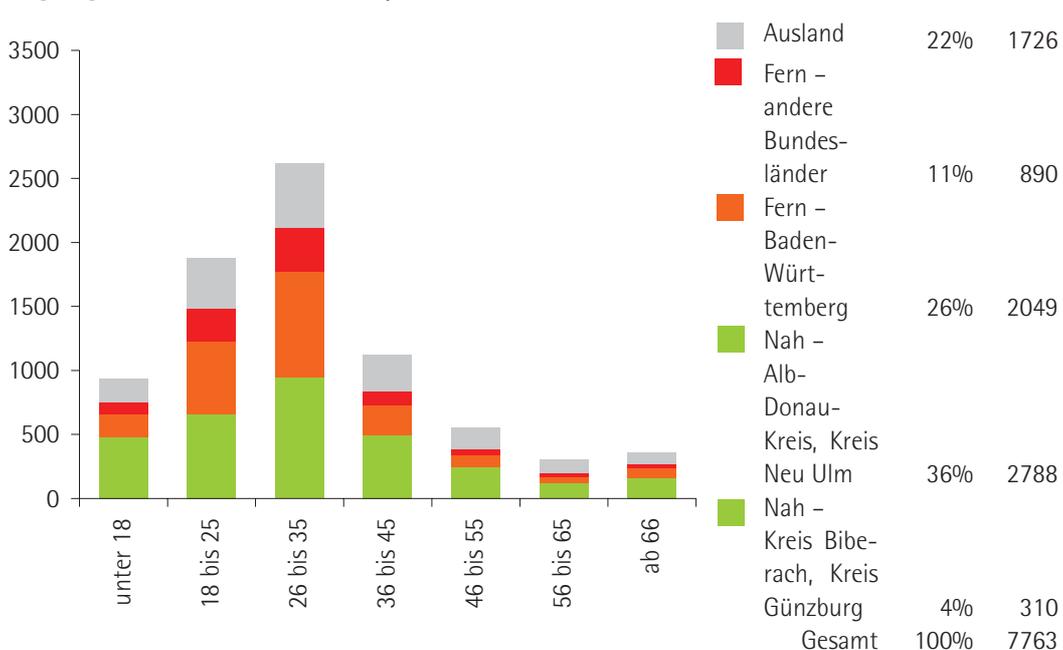
### **Viele kleinere Haushalte, die eher über große Distanzen umziehen, wandern zu**

- ▶ Mit der Altersstruktur der Umzüge geht einher, dass eher kleine Haushalte mit geringerem Einkommen zuziehen (z. B. Studierende, Auszubildende) und größere Haushalte mit höherem Einkommen abwandern.
- ▶ Familien mit Kindern ziehen kaum nach Ulm zu. Dafür machen sie ein Viertel der Wegzüge aus und 17 Prozent der Umzüge.
- ▶ Kleinere Haushalte, Einfamilienhaushalte, auch Paare, ziehen eher in weit entfernt liegende Gemeinden als größere.
- ▶ Besonders Haushalte mit Kindern ziehen oft in Gemeinden in der Umgebung von Ulm um.
- ▶ Umzugsbereit sind vor allem diejenigen, die noch nicht lange in Ulm wohnen. Die Hälfte derjenigen, die wegziehen, hat weniger als fünf Jahre in Ulm gelebt. Je länger man in der Stadt wohnt, um so weniger zieht man dort weg.

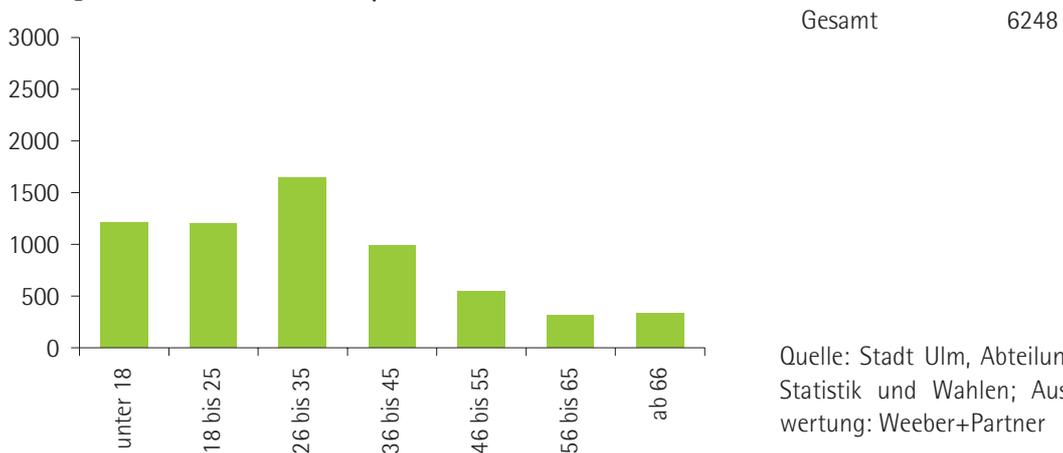
Zuzüge - durchschnittlich pro Jahr (2005-2009)



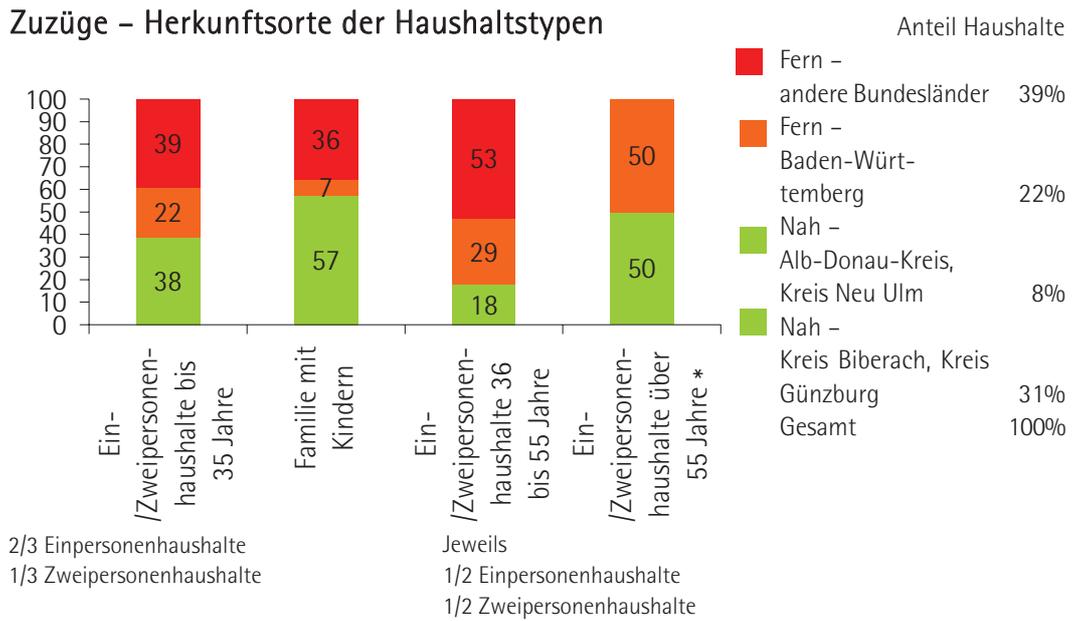
Wegzüge - durchschnittlich pro Jahr (2005-2009)



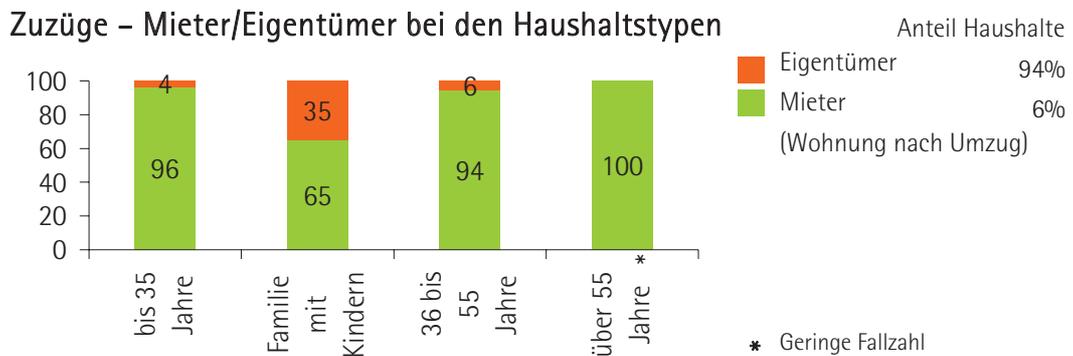
Umzüge - durchschnittlich pro Jahr (2005-2009)



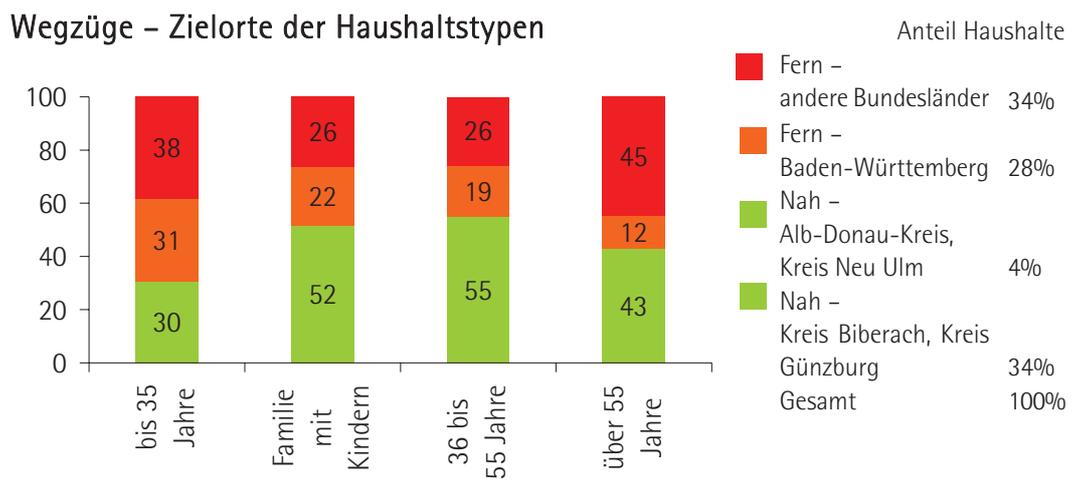
### Zuzüge – Herkunftsorte der Haushaltstypen



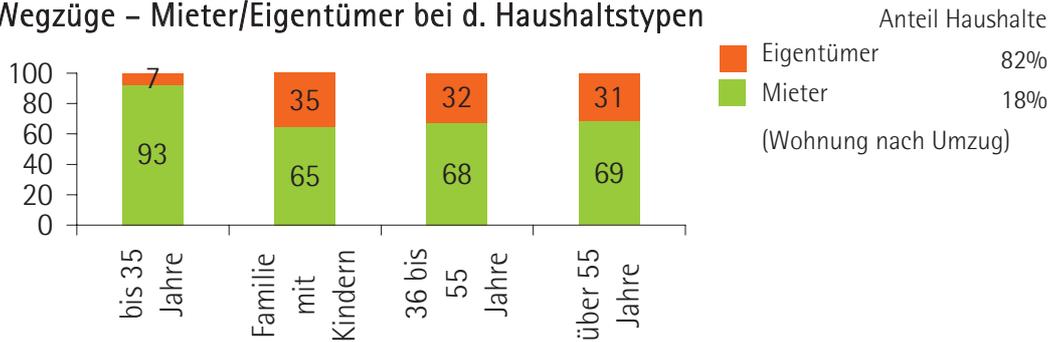
### Zuzüge – Mieter/Eigentümer bei den Haushaltstypen



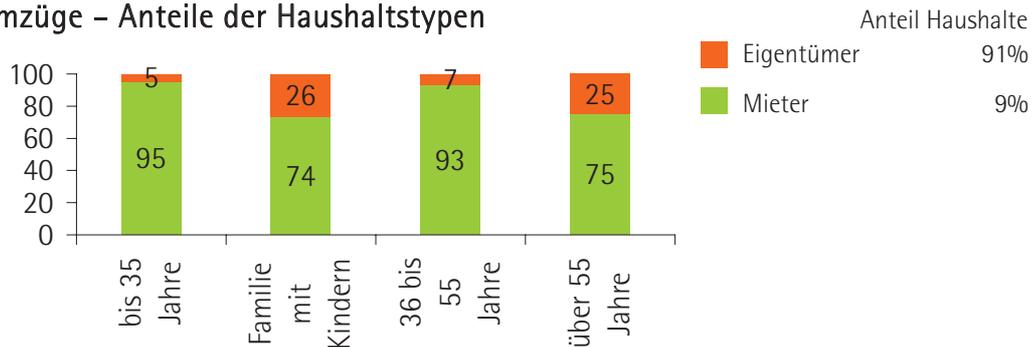
### Wegzüge – Zielorte der Haushaltstypen



## Wegzüge – Mieter/Eigentümer bei d. Haushaltstypen



## Umzüge – Anteile der Haushaltstypen



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Zuzüge, Umzüge und Wegzüge - Übersicht

	Gesamt	Anteil
<i>2009:</i>		
Bevölkerung Ulm	117.090	-
<i>2005-2009:</i>		
Wegzüge	38.806	33 %
Zuzüge	39.876	34 %
Umzüge in Ulm	30.094	26 %
Umzug im gleichen Stadtteil	12.716	11 %
Umzug in andere Stadtteile	17.378	15 %

### Zuzüge und Wegzüge 2005 bis 2009

	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	unter 18		18 bis 25		26 bis 35		36 bis 45	
Alb-Donau-Kreis	820	-1060	1549	-1152	1783	-1962	884	-1011
Kreis Biberach	131	-172	386	-219	352	-356	144	-155
Region Stuttgart	132	-178	921	-593	663	-934	223	-279
restliches Baden-Württemberg	429	-384	2609	-1279	1668	-1546	464	-487
Kreis Neu Ulm	757	-1076	1844	-1777	2011	-2270	941	-1212
Kreis Günzburg	55	-80	211	-127	204	-158	67	-75
Region München	109	-105	224	-302	398	-629	186	-150
restliches Bayern	217	-240	1219	-714	985	-989	275	-287
andere Bundesländer	601	-465	2017	-1247	2113	-1733	677	-536
Ausland	826	-913	2371	-1967	2207	-2498	1118	-1422
Gesamt	4077	-4673	13351	-9377	12384	-13075	4979	-5614

	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug	Zuzug	Wegzug
	46 bis 55		56 bis 65		ab 66		Gesamt	
Alb-Donau-Kreis	461	-516	210	-216	320	-376	6027	-6293
Kreis Biberach	78	-58	24	-35	36	-36	1151	-1031
Region Stuttgart	91	-131	54	-59	79	-102	2163	-2276
restliches Baden-Württemberg	205	-198	110	-94	140	-189	5625	-4177
Kreis Neu Ulm	485	-603	236	-341	326	-360	6600	-7639
Kreis Günzburg	43	-41	23	-17	18	-23	621	-521
Region München	52	-56	31	-27	14	-22	1014	-1291
restliches Bayern	119	-116	40	-58	76	-96	2931	-2500
andere Bundesländer	288	-200	103	-134	141	-133	5940	-4448
Ausland	679	-853	344	-533	259	-444	7804	-8630
Gesamt	2501	-2772	1175	-1514	1409	-1781	39876	-38806

Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen; Auswertung: Weeber+Partner

### Bilanz der Zu- und Wegzüge 2005 bis 2009 nach Alter

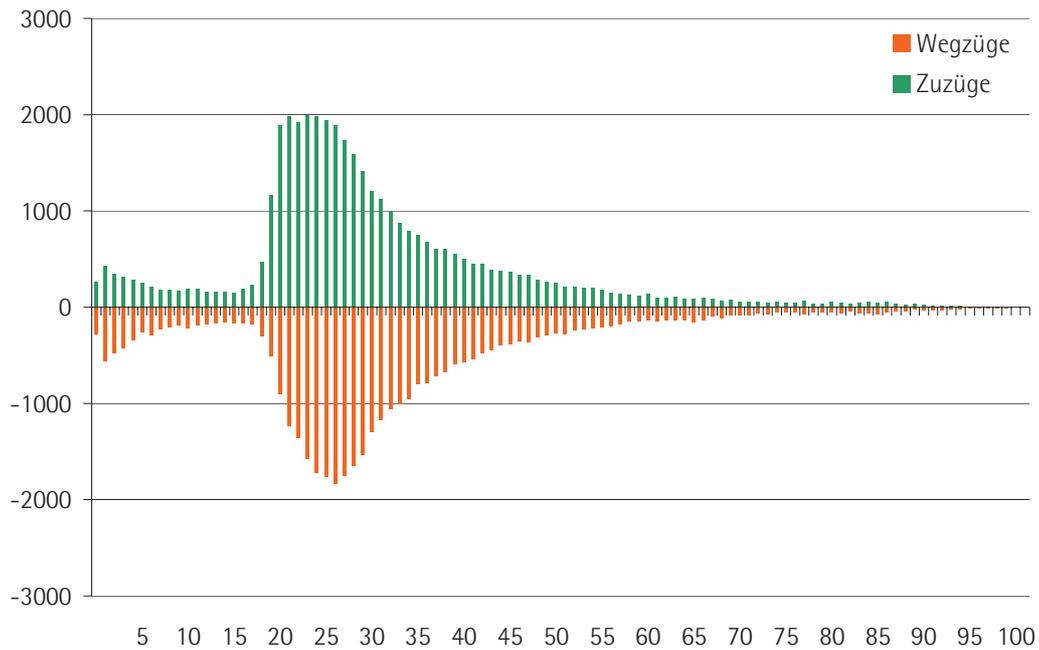
Bilanz	unter 18	18 bis 25	26 bis 35	36 bis 45	46 bis 55	56 bis 65	ab 66	Gesamt
Alb-Donau-Kreis	-240	397	-179	-127	-55	-6	-56	-266
Kreis Biberach	-41	167	-4	-11	20	-11	0	120
Region Stuttgart	-46	328	-271	-56	-40	-5	-23	-113
restliches Baden-Württemberg	45	1330	122	-23	7	16	-49	1448
Kreis Neu Ulm	-319	67	-259	-271	-118	-105	-34	-1039
Kreis Günzburg	-25	84	46	-8	2	6	-5	100
Region München	4	-78	-231	36	-4	4	-8	-277
restliches Bayern	-23	505	-4	-12	3	-18	-20	431
andere Bundesländer	136	770	380	141	88	-31	8	1492
Ausland	-87	404	-291	-304	-174	-189	-185	-826
Gesamt	-596	3974	-691	-635	-271	-339	-372	1070

Prozent der Bevölkerung 117.090:erungsstand 31.12.2009

	unter 18	18 bis 25	26 bis 35	36 bis 45	46 bis 55	56 bis 65	ab 66	Gesamt
Alb-Donau-Kreis	-0,20	0,34	-0,15	-0,11	-0,05	-0,01	-0,05	0,00
Kreis Biberach	-0,04	0,14	0,00	-0,01	0,02	-0,01	0,00	0,00
Region Stuttgart	-0,04	0,28	-0,23	-0,05	-0,03	0,00	-0,02	0,00
restliches Baden-Württemberg	0,04	1,14	0,10	-0,02	0,01	0,01	-0,04	0,01
Kreis Neu Ulm	-0,27	0,06	-0,22	-0,23	-0,10	-0,09	-0,03	-0,01
Kreis Günzburg	-0,02	0,07	0,04	-0,01	0,00	0,01	0,00	0,00
Region München	0,00	-0,07	-0,20	0,03	0,00	0,00	-0,01	0,00
restliches Bayern	-0,02	0,43	0,00	-0,01	0,00	-0,02	-0,02	0,00
andere Bundesländer	0,12	0,66	0,32	0,12	0,08	-0,03	0,01	0,01
Ausland	-0,07	0,35	-0,25	-0,26	-0,15	-0,16	-0,16	-0,01
Gesamt	-0,51	3,39	-0,59	-0,54	-0,23	-0,29	-0,32	0,01

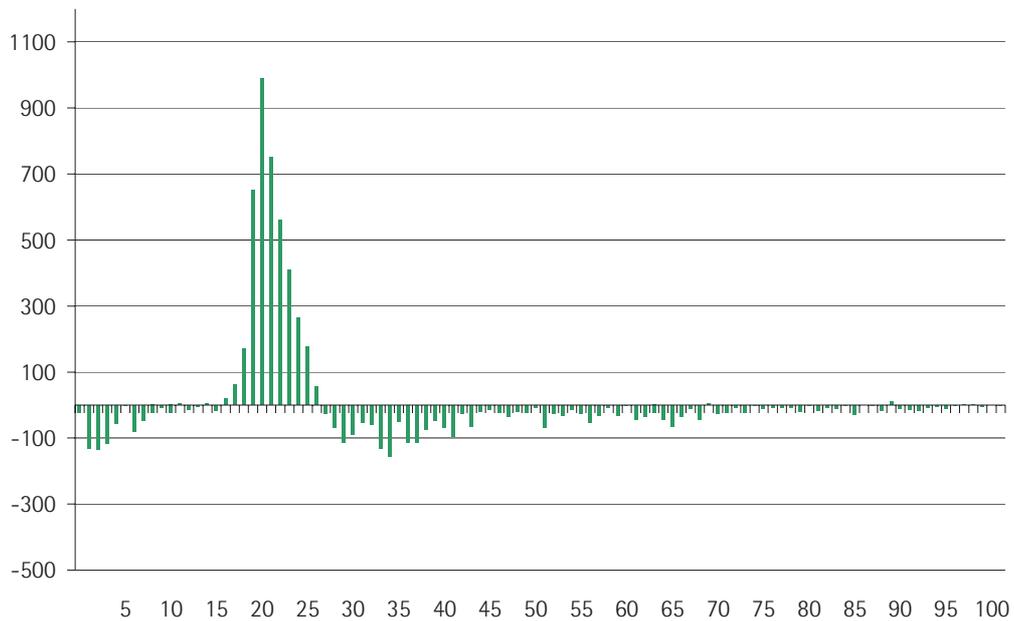
Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen; Auswertung: Weeber+Partner

## Zu- und Wegzüge 2005 bis 2009 nach Alter



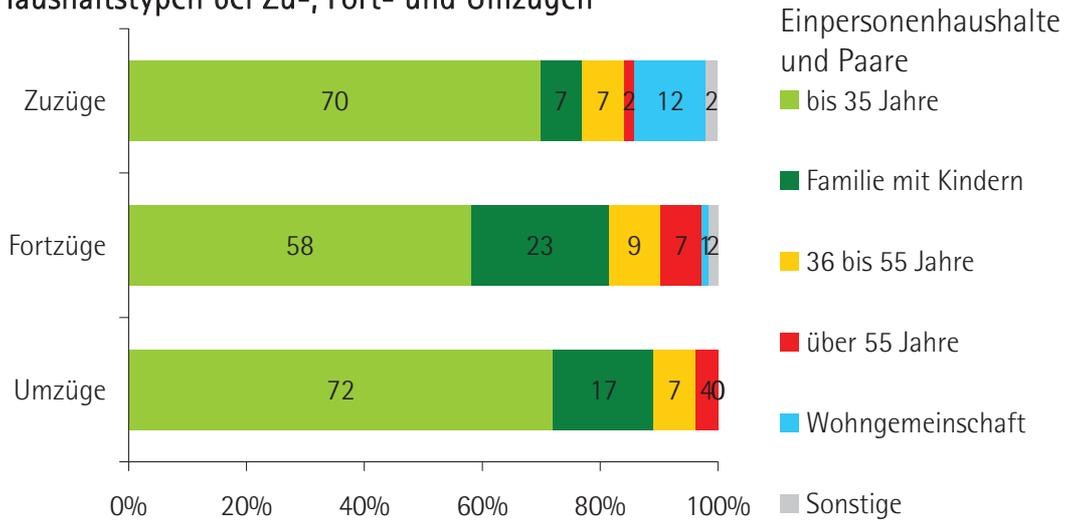
Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen; Auswertung und Grafik: Weeber+Partner

## Bilanz der Zu- und Wegzüge 2005 bis 2009



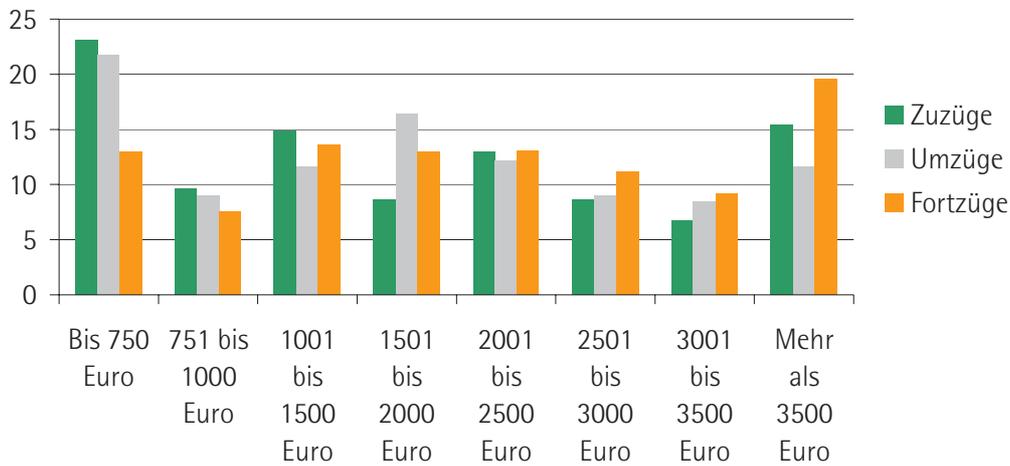
Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen; Auswertung und Grafik: Weeber+Partner

### Haushaltstypen bei Zu-, Fort- und Umzügen



### Haushaltseinkommen bei Zu-, Fort- und Umzügen

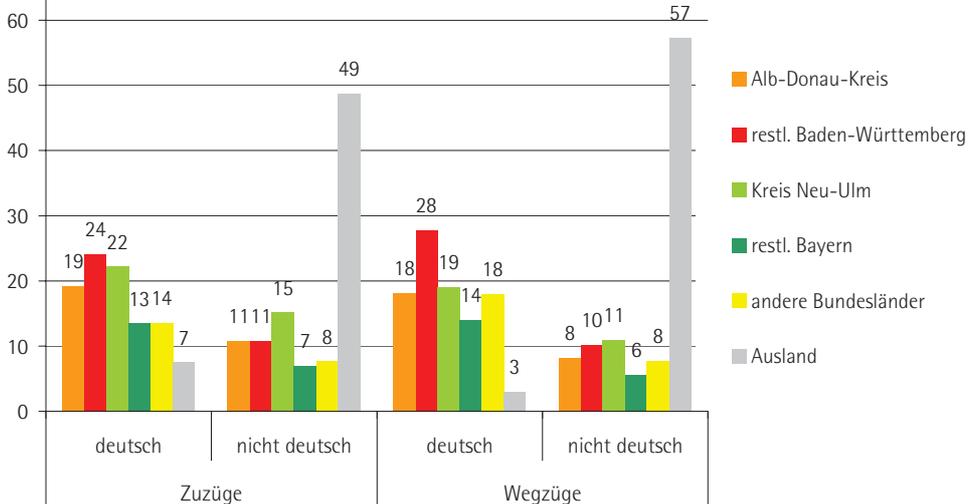
Prozent



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Zuzüge und Wegzüge – Herkunft und Ziel bei Deutschen und Nicht-Deutschen

Prozent



Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen; Auswertung und Grafik: Weeber+Partner



### 3 Ausgangspunkt und Ziel von Umzügen

#### Wanderungen zwischen Ulm und anderen Städten – Verflechtungen zwischen Ulm und den Gemeinden umliegender Landkreise und mit Neu-Ulm, Umzüge in weiter entfernt liegende Gemeinden

- ▶ Etwa ein Drittel der Zu- und Fortzüge aus Ulm erfolgen in den/aus dem Alb-Donau-Kreis und dem Kreis Neu-Ulm, dabei überwiegen die Fortzüge.
- ▶ Die Zuzüge junger Haushalte verteilen sich weiträumig auf Herkunftsgemeinden in Baden-Württemberg (diese haben mit 58 Prozent den größten Anteil), Bayern (15 Prozent), anderen Bundesländern (17 Prozent) und das Ausland (11 Prozent).
- ▶ Viele Familien, die wegziehen, siedeln in den Alb-Donau-Kreis und den Kreis Neu-Ulm um. Personen zwischen 25 und 35 Jahren ziehen, abseits vom Alb-Donau-Kreis und dem Kreis Neu-Ulm, häufig in die Region Stuttgart, die Region München sowie ins restliche Bayern.
- ▶ Wie viele Zuzüge auf eine einzelne Gemeinden entfallen, hängt, abgesehen von der räumlichen Nähe, eng mit der Größe der Gemeinde zusammen. Der häufigste Zielort von Fortzügen ist mit großem Abstand die Stadt Neu-Ulm. Weitere häufige Zielorte von Fortzügen sind kleinere Orte in der näheren Umgebung wie Blaustein, Senden oder Erbach, sowie die Hauptstädte München und Stuttgart.
- ▶ Im Hinblick auf den Alb-Donau-Kreis sind die Gemeinden Blaustein, Dornstadt, Blaubeuren, Erbach sowie Langenau besonders häufig Ausgangspunkt oder Ziel Wanderungsbewegungen nach oder aus Ulm. Im Landkreis Neu-Ulm entfällt ein Großteil der Zu- und Wegzüge auf die Stadt Neu-Ulm.
- ▶ Der Anteil der Umzüge ins und aus dem Ausland ist mit um die zwanzig Prozent hoch, es ziehen aber vorwiegend Nicht-Deutsche weg bzw. zu.

#### Wanderungen innerhalb von Ulm: Bleiben im Stadtteil, Umzüge in andere Stadtteile

- ▶ Die meisten Wanderungsbewegungen innerhalb von Ulm betreffen die Stadtteile Weststadt, Mitte und Eselsberg. Die Stadtteile Böfingen, Eselsberg, Söflingen und Wiblingen gewinnen durch die Umzüge innerhalb der Stadt an Einwohnern, während die Stadtmitte, die Oststadt und die Weststadt Umziehende innerhalb Ulms verlieren.
- ▶ Die Stadtmitte erfährt relativ viele Zuzüge von jungen Erwachsenen und von Älteren.
- ▶ Aus der Oststadt ziehen mehr junge Erwachsene fort als zu. Außerdem ziehen etliche Erwachsene zwischen 36 und 55 Jahren innerhalb der Oststadt um.
- ▶ In Böfingen finden mehr Umzüge von Familien innerhalb des Stadtteils statt als im Ulmer Schnitt.
- ▶ In die Weststadt ziehen viele junge Erwachsene zu, relativ viele Ältere ziehen innerhalb der Weststadt um.
- ▶ In Eselsberg ziehen junge Erwachsene fort wie zu, ältere Menschen ziehen häufig weg.
- ▶ In Söflingen finden viele Umzüge von Familien statt. Im Verhältnis dazu ziehen relativ viele junge Leute aus dem Stadtteil fort.
- ▶ In Wiblingen ziehen etliche Familien und ältere Leute zu und innerhalb des Stadt-

teils um.

- ▶ Innerhalb der anderen Stadtteilen ziehen mehr Familien um als im Ulmer Schnitt, junge Leute hingegen ziehen eher fort als zu.
- ▶ Von den Personen aus den Stadtteilen Wiblingen, Unterweiler und Ermingen, die umziehen, ziehen über 50 Prozent in eine Wohnung im selben Stadtteil.
- ▶ Von denjenigen aus der Oststadt und den Stadtteilen Grimmelfingen und Gögglingen, die innerhalb von Ulm umziehen, entschließen sich über 70 Prozent den Stadtteil zu verlassen.
- ▶ Familien mit Kindern bleiben auffallend oft in Unterweiler, Mähringen, Jungingen und Eggingen, während Rentner vor allem der Stadtmitte treu bleiben.

### **Im Stadtteil umziehen: Identifikation mit dem Stadtteil, Wohnungsangebot**

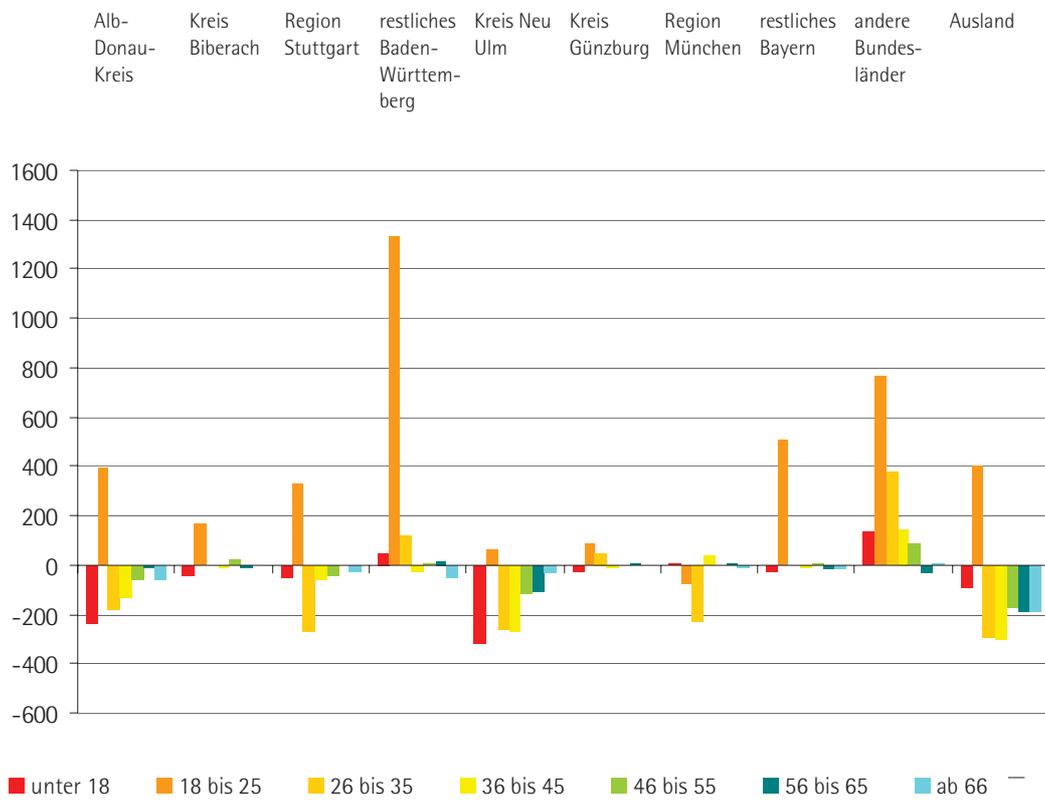
- ▶ Insgesamt geben 79 Prozent derjenigen, die innerhalb von Ulm umziehen an, dass der Stadtteil für die Wahl ihrer Wohnung wichtig oder sehr wichtig war.
- ▶ Wenn sich jemand dafür entscheidet, im gleichen Stadtteil umzuziehen, weil er sich mit dem Stadtteil identifiziert, dort in soziale Netze eingebunden ist, Gewohntes nicht aufgeben möchte, die passende Wohnung verfügbar ist, ist die Bedeutung des Stadtteils bei der Wohnungssuche höher. Für mehr als die Hälfte ist der Stadtteil sehr wichtig bei der Entscheidung, für fast 90 Prozent mindestens wichtig. Besonders oft wollten in der Altstadt/Neustadt/Michelsberg, am Eselsberg, in Söflingen und in den äußeren Stadtteilen Bewohner im Stadtteil bleiben.
- ▶ Die Weststadt/Kuhberg wird von in den Stadtteil Umziehenden und im Stadtteil Bleibenden oftmals mutmaßlich aus pragmatischen Gründen als Wohnstandort gewählt – der Stadtteil spielt vergleichsweise oft keine große Rolle beim Umzug.
- ▶ Bei Personen, die in die Stadtteile weiter außerhalb gezogen sind, geben nur 63 Prozent an, dass der Stadtteil wichtig oder sehr wichtig für die Entscheidung für die Wohnung war. Viele von ihnen sind dorthin umgezogen, zu vermuten ist, dass dort Wohnungsangebot und direktes Wohnumfeld den Vorstellungen besser entsprachen und sie dafür die Vorzüge zentralerer Stadtteile aufgegeben haben.

### Zu- und Wegzüge 2005 bis 2009 nach Alter und Ort



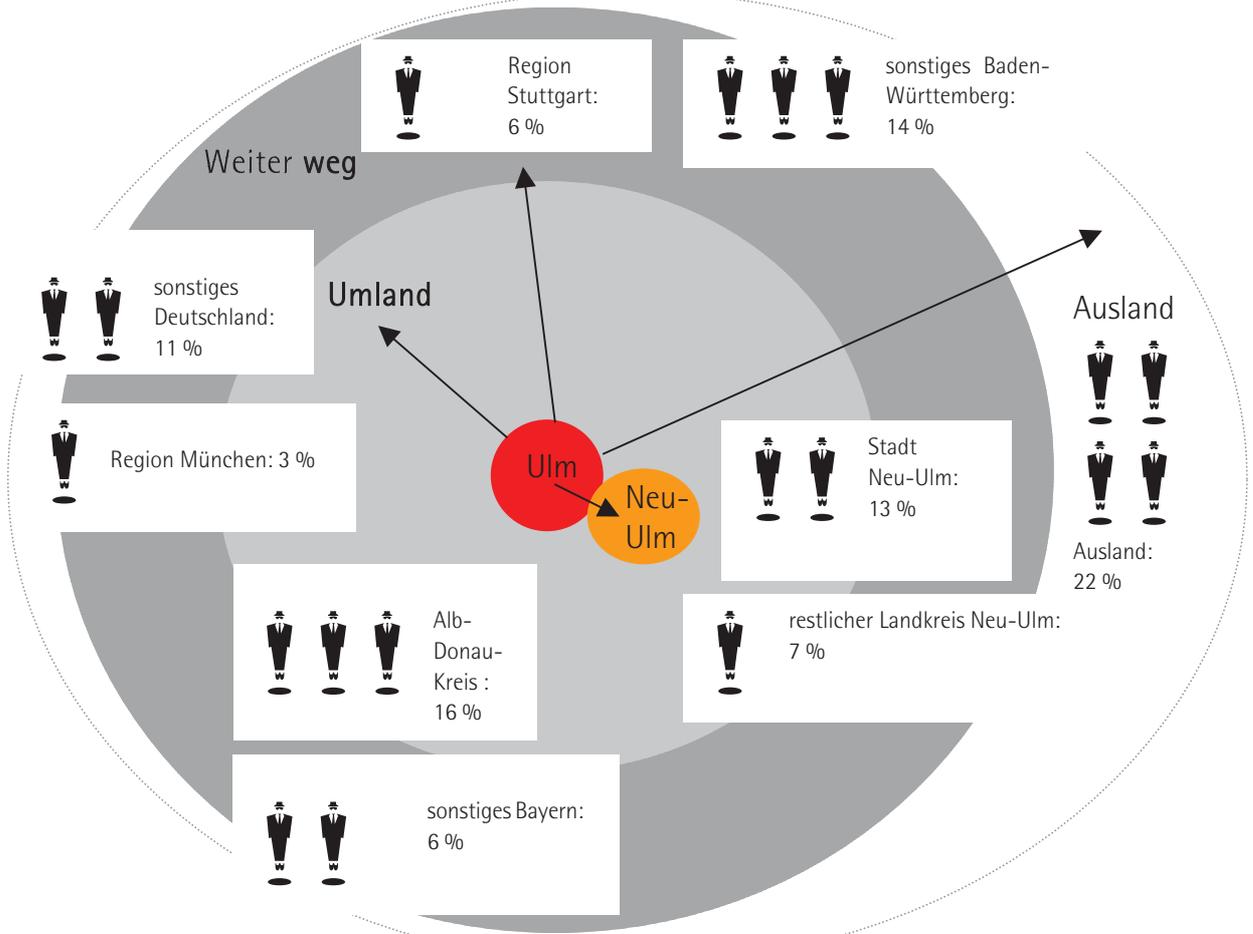
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

### Bilanz Zu- und Wegzüge 2005 bis 2009 nach Alter und Ort

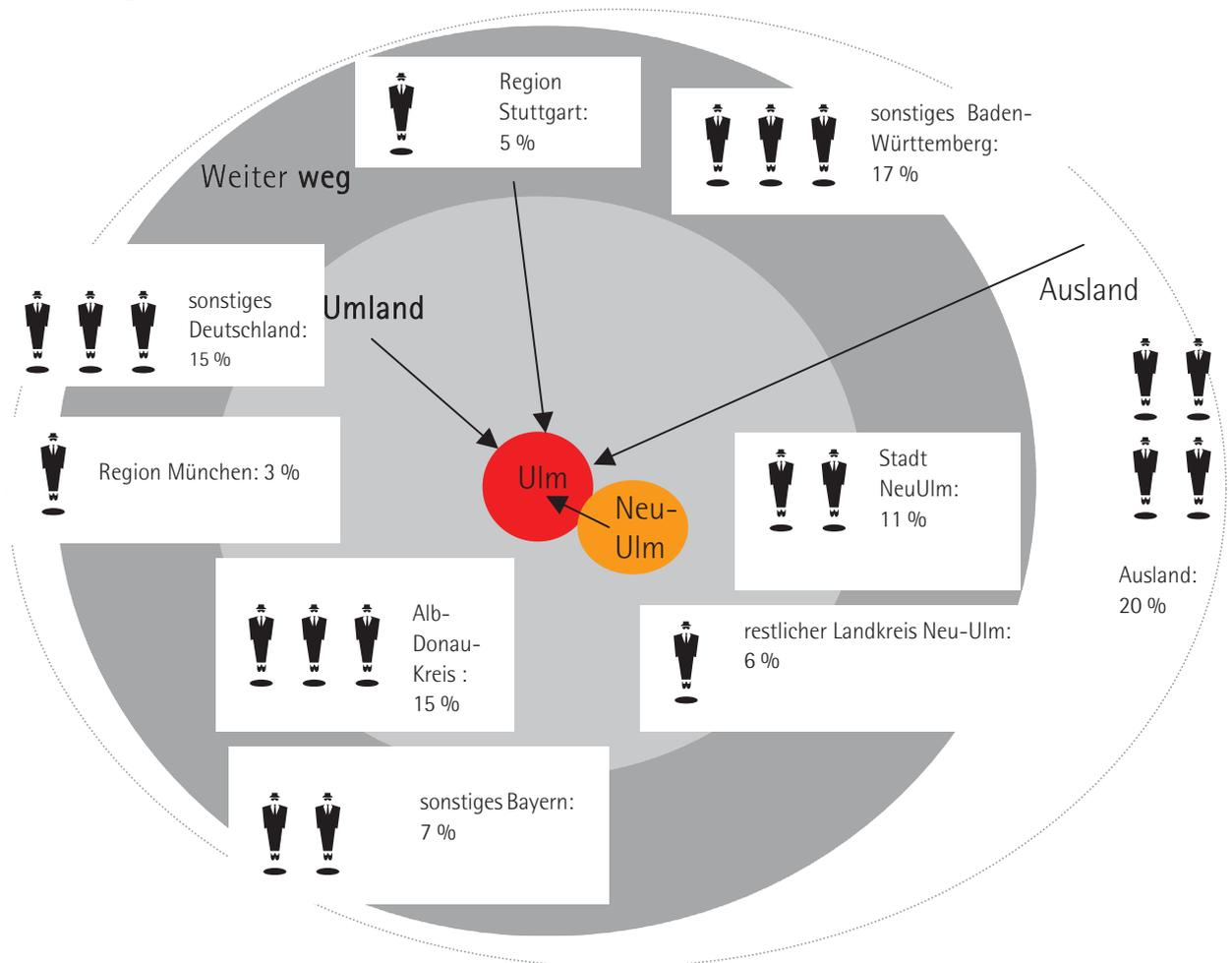


Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

Wegzüge 2005-2009

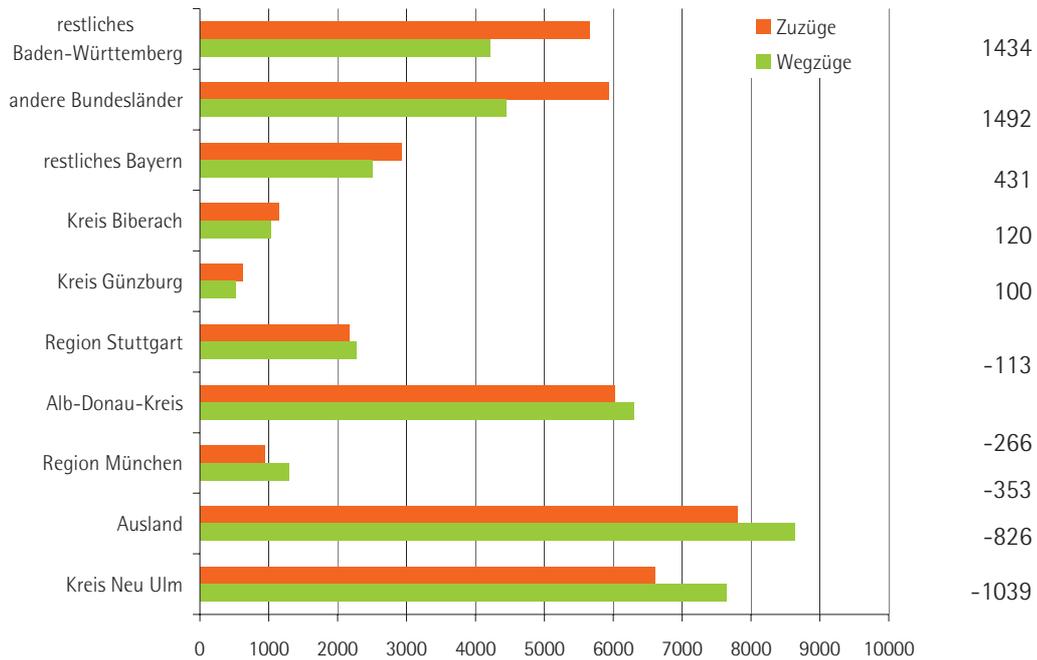


Zuzüge 2005-2009



Zuzüge nach Ulm 2005 bis 2009 – voriger Wohnort  
Wegzüge aus Ulm 2005 bis 2009 – neuer Wohnort

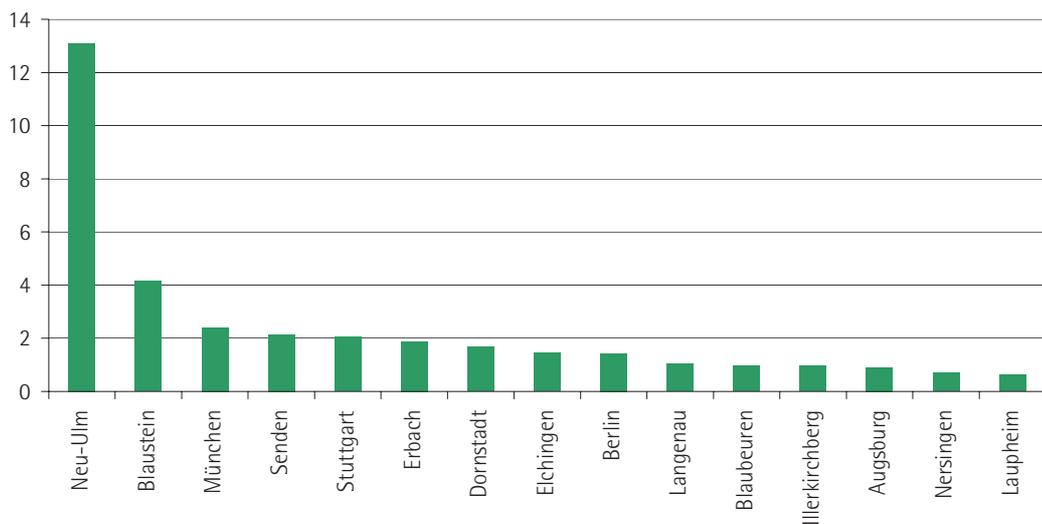
Bilanz



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

Wegzüge – die 15 häufigsten Zielorte

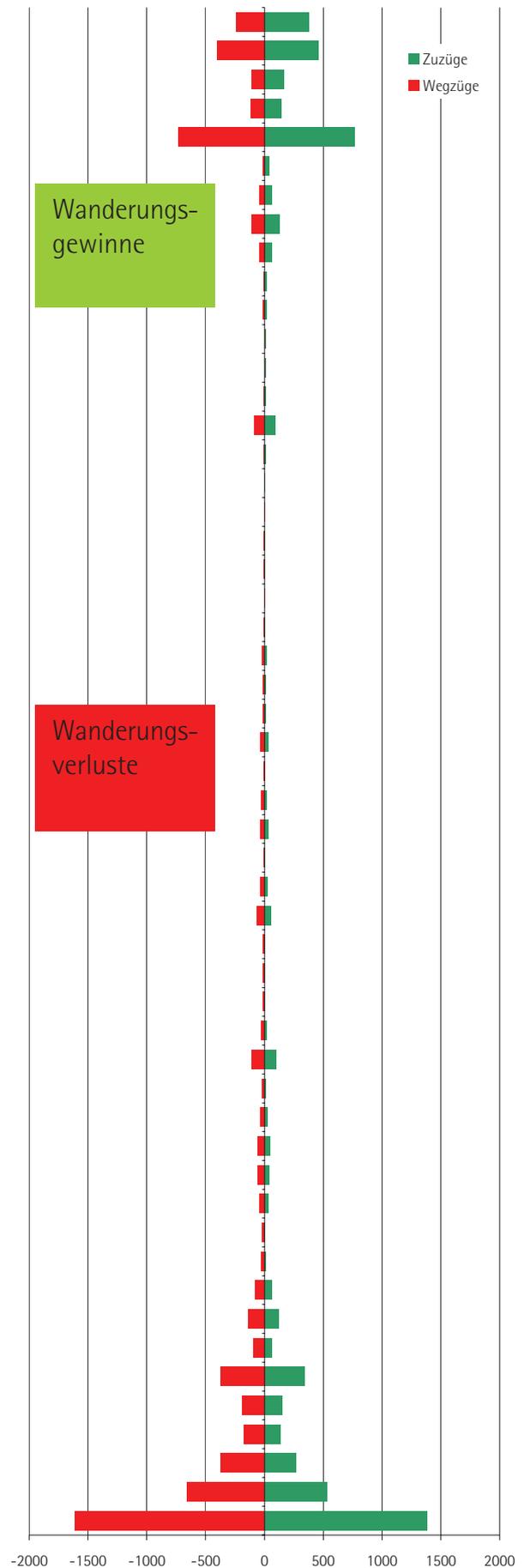
2005-2009  
Auf die 15 Gemeinden mit den meisten Umzügen entfällt mehr als ein Drittel der Umzüge  
Anteil an den Umzügen in Prozent



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

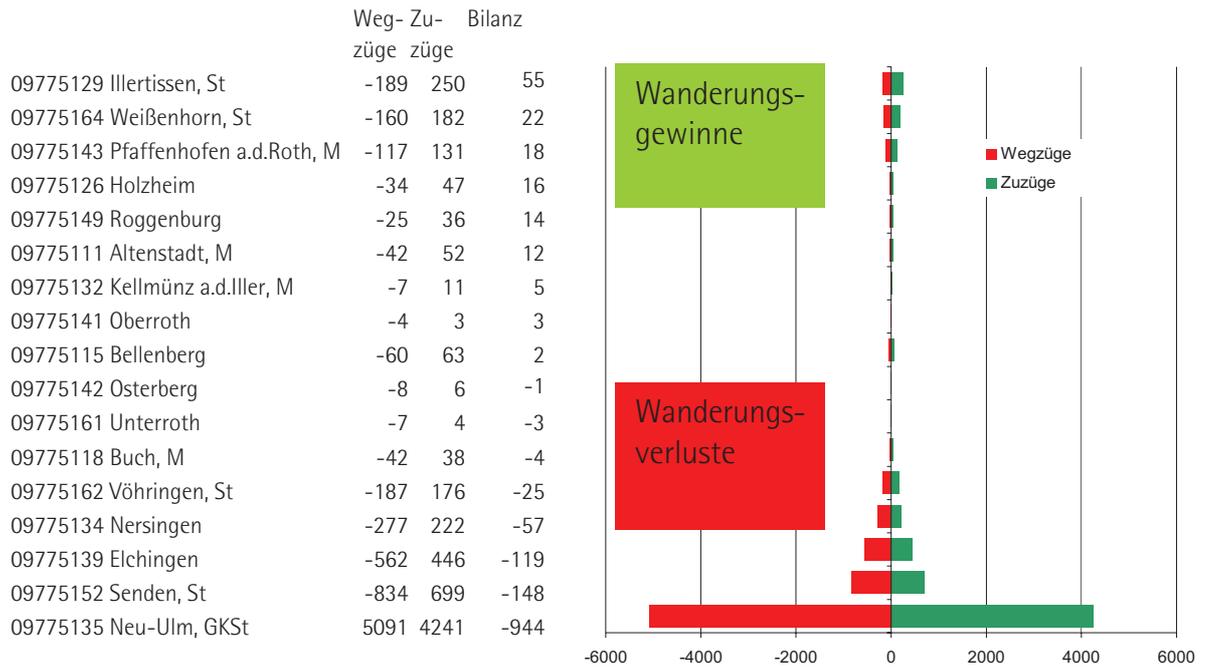
### Wegzüge und Zuzüge 2005 bis 2009 i Alb-Donau-Kreis, Gemeinden

	Zuzüge	Wegzüge	Bilanz
08425033 Ehingen (Donau), Stadt	377	-239	138
08425072 Langenau, Stadt	461	-405	56
08425071 Laichingen, Stadt	162	-112	50
08425075 Lonsee	146	-113	33
08425039 Erbach, Stadt	764	-733	31
08425097 Rammingen	40	-13	27
08425081 Munderkingen, Stadt	66	-43	23
08425108 Schelklingen, Stadt	132	-109	23
08425064 Hüttisheim	61	-45	16
08425083 Neenstetten	20	-7	13
08425134 Westerheim	22	-10	12
08425036 Emerkingen	13	-2	11
08425091 Oberstadion	11	-1	10
08425085 Nerenstetten	12	-3	9
08425019 Bernstadt	91	-84	7
08425090 Obermarchtal	10	-3	7
08425124 Unterstadion	4		4
08425073 Lauterach	5	-2	3
08425123 Untermarchtal	8	-5	3
08425098 Rechtenstein	5	-3	2
08425022 Börslingen	3	-2	1
08425055 Hausen am Bussen	4	-3	1
08425084 Nellingen	20	-19	1
08425112 Setzingen	13	-12	1
08425004 Altheim	10	-11	-1
08425017 Berghülen	35	-36	-1
08425062 Holzkirch	7	-8	-1
08425104 Rottenacker	23	-24	-1
08425130 Weidenstetten	34	-35	-1
08425125 Unterwachingen	4	-6	-2
08425005 Altheim (Alb)	29	-32	-3
08425002 Allmendingen	59	-64	-5
08425011 Asselfingen	6	-11	-5
08425024 Breitingen	8	-13	-5
08425092 Öllingen	9	-14	-5
08425140 Balzheim	19	-24	-5
08425135 Westerstetten	100	-106	-6
08425013 Ballendorf	10	-18	-8
08425139 Heroldstatt	30	-38	-8
08425093 Öpfingen	47	-58	-11
08425110 Schnürpflingen	43	-54	-11
08425008 Amstetten	34	-46	-12
08425050 Griesingen	8	-21	-13
08425079 Merklingen	13	-26	-13
08425066 Illerrieden	63	-78	-15
08425028 Dietenheim, Stadt	119	-139	-20
08425088 Oberdisingen	62	-93	-31
08425020 Blaubeuren, Stadt	338	-374	-36
08425014 Beimerstetten	149	-186	-37
08425138 Staig	135	-177	-42
08425137 Illerkirchberg	272	-372	-100
08425031 Dornstadt	536	-655	-119
08425141 Blaustein	1381	-1608	-227



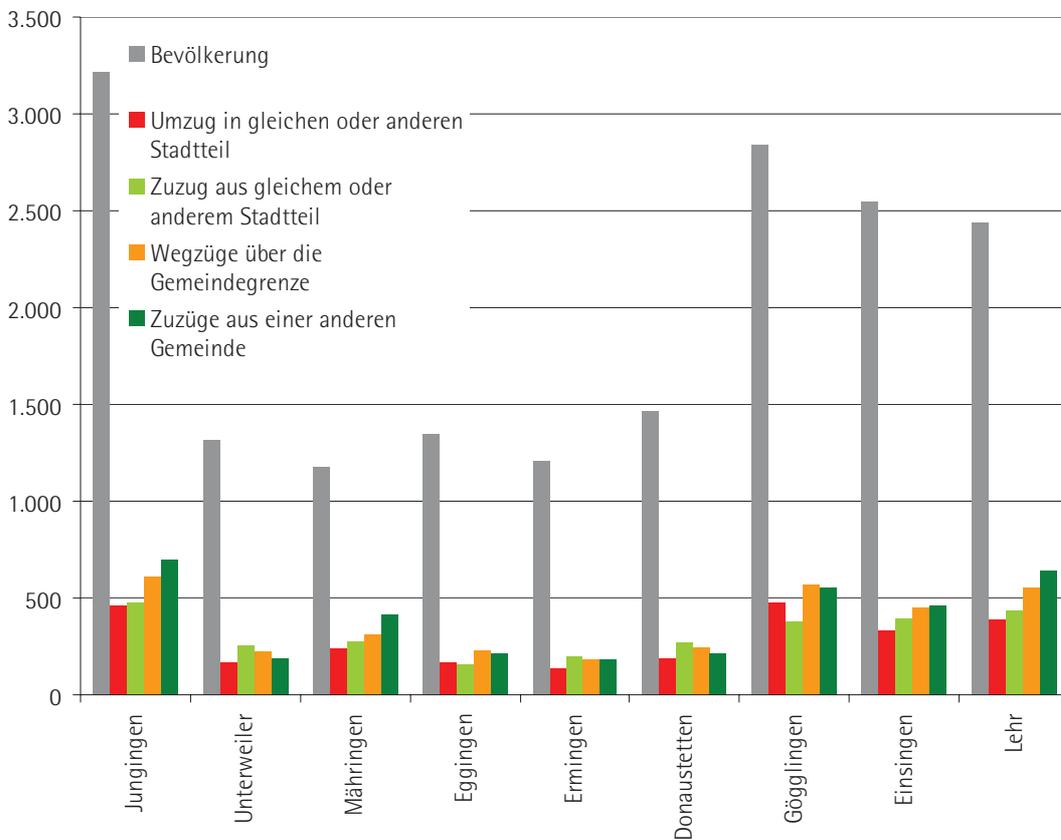
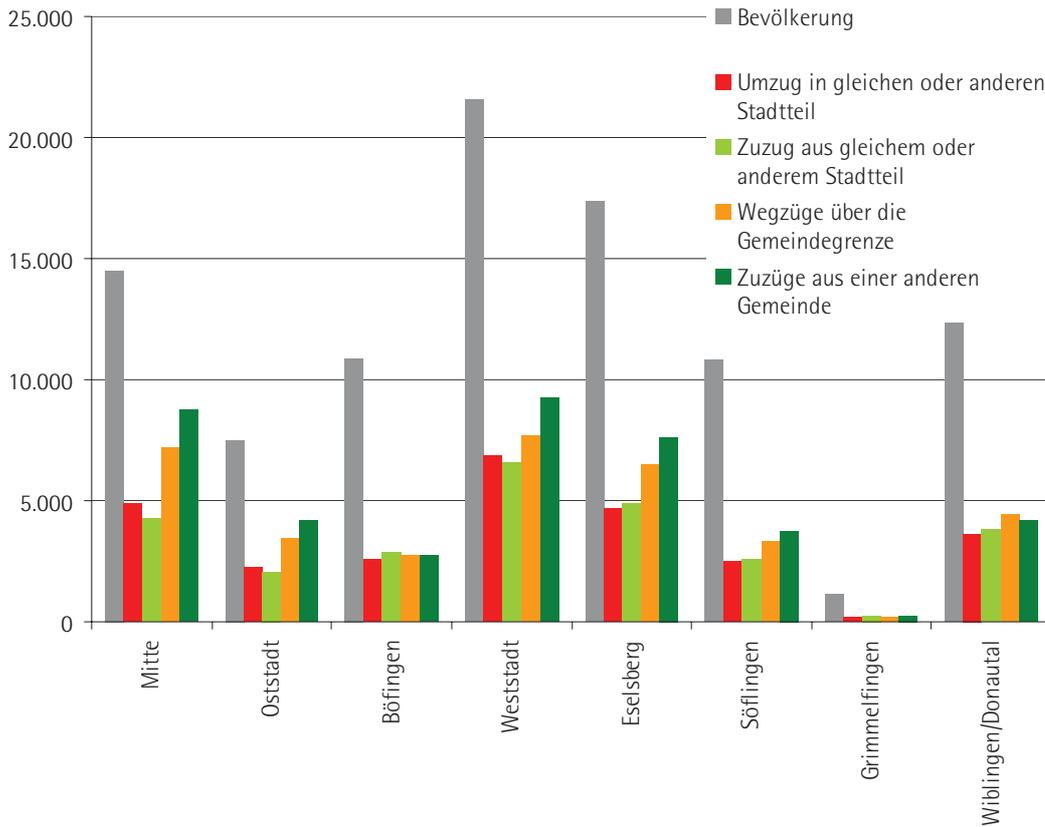
Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen;  
Auswertung und Grafik: Weeber+Partner

### Wegzüge und Zuzüge 2005 bis 2009 im Kreis Neu-Ulm, Gemeinden



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

### Umzüge innerhalb von Ulm 2005 bis 2009



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

### Zu-, Um-, und Wegzüge (2005-2009) im Verhältnis zur Bevölkerung der Stadtteile (Stand 2009)

In Prozent	Mitte	Oststadt	Böfingen	Weststadt	Elsberg	Söflingen	Grimmelfingen	Wiblingen/ Donautal	Jungingen	Unterweiler	Mähringen	Eggingen	Ermingen	Donaustetten	Gögglingen	Einsingen	Lehr	Ulm gesamt
Zuzüge aus anderer Gemeinde im Verhältnis zur Bevölkerung	61	56	26	43	44	34	20	27	22	15	35	16	15	15	19	18	26	34
Zuzüge aus anderen Stadtteilen im Verhältnis zur Bevölkerung	17	20	15	17	16	16	19	11	8	13	14	6	10	15	8	9	11	15
Wegzüge in andere Gemeinde im Verhältnis zur Bevölkerung	50	46	25	36	37	30	19	28	19	17	26	17	15	17	20	18	23	33
Wegzüge in andere Stadtteile im Verhältnis zur Bevölkerung	22	22	12	18	14	16	11	9	8	6	10	7	5	9	12	7	9	15
Umzüge im Stadtteil im Verhältnis zur Bevölkerung	12	8	11	14	12	7	4	14	6	7	10	6	6	4	5	6	7	11

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

### Anteil derjenigen, die bei einem Umzug im Stadtteil bleiben (2005-2009)

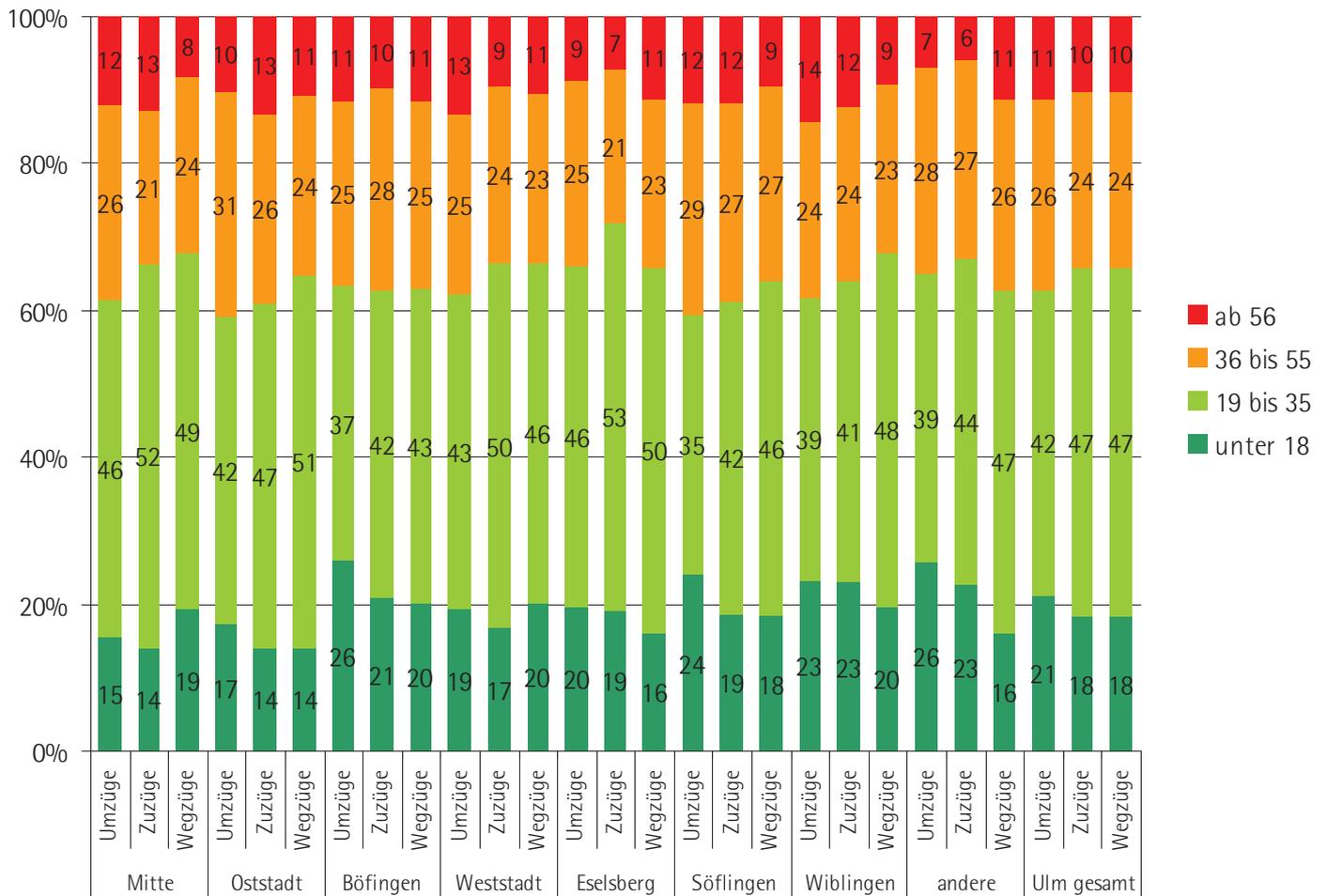
In Prozent	Mitte	Oststadt	Böfingen	Weststadt	Elsberg	Söflingen	Grimmelfingen	Wiblingen/ Donautal	Jungingen	Unterweiler	Mähringen	Eggingen	Ermingen	Donaustetten	Gögglingen	Einsingen	Lehr
bis 17 Jahre	30	30	55	42	51	39	29	64	62	67	64	61	58	30	34	50	56
18 bis 25 J.	32	20	47	41	44	23	24	53	29	50	35	19	50	36	25	54	31
26 bis 35 J.	34	24	44	41	44	30	21	56	45	50	43	41	58	27	31	42	44
36 bis 45 J.	38	33	48	44	49	36	33	58	56	69	60	58	57	26	35	54	49
46 bis 55 J.	34	26	50	43	48	30	13	64	33	14	38	40	50	25	17	41	43
56 bis 65 J.	39	23	56	51	46	34	44	72	19	40	50	43	0	43	17	69	44
ab 66 Jahre	49	28	42	46	34	41	33	70	25	25	17	63	31	30	7	43	41
Gesamt	35	26	49	43	46	32	25	60	45	52	48	45	52	30	29	49	44

 Relativ hoher Wert  
 Relativ niedriger Wert

	Ulm gesamt (in Prozent)	Umzüge gesamt (absolut)	Umzüge im Stadtteil (absolut)
bis 17 Jahre	45	5869	2670
18 bis 25 Jahre	38	5544	2129
26 bis 35 Jahre	40	7971	3168
36 bis 45 Jahre	45	4805	2139
46 bis 55 Jahre	42	2685	1130
56 bis 65 Jahre	47	1544	718
ab 66 Jahre	45	1649	746
Gesamt	42	30067	12700

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

## Umzüge innerhalb von Ulm 2005 bis 2009 – Altersstruktur der Zu- und Wegzüge in den Stadtteilen



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Stadt Ulm, Abteilung Statistik und Wahlen

## 4 Umzugsgründe

### 4.1 Warum zieht man um?

#### **Beruf oder Ausbildung häufigster Auslöser von Zu- und Fortzügen**

- ▶ Umzüge sind häufig durch berufliche Veränderungen, eine Ausbildung oder ein Studium veranlasst. Gut die Hälfte der Wegzüge hängen damit zusammen. Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist das wichtigste Kriterium bei der Entscheidung für den neuen Wohnstandort.
- ▶ Die hohe Bedeutung beruflicher Anlässe gilt für Zuzüge wie für Wegzüge. Wegen beruflichen Gründen ziehen aber mehr Leute nach Ulm zu, als aus Ulm weg, oftmals sind es Studenten.
- ▶ Bei Umzügen innerhalb von Ulm sind berufliche Veränderungen und der Wunsch nach kürzeren Arbeitswegen wesentlich seltener Anlass für den Umzug.
- ▶ Auch wenn der Arbeitsplatz für den Wohnort besonders wichtig ist, ziehen manche trotz Arbeitsplatz in Ulm von dort weg. 23 Prozent der Personen, die fortziehen, arbeiten auch weiterhin in Ulm.

#### **Veränderung der Haushalts- und Lebenssituation zweithäufigster Anlass von Zu- und Fortzügen, bei Umzügen innerhalb von Ulm noch häufiger**

- ▶ Zweithäufigster Anlass sind ein größer oder kleiner werdender Haushalt, sei es, dass Kinder geboren werden oder Paare zusammen ziehen.
- ▶ Weitere persönliche Anlässe für den Umzug sind Haushaltsgründungen, gesundheitliche Veränderungen und Alter oder der Wunsch in die Nähe von Verwandten oder Freunden zu ziehen.
- ▶ Dies ist bei Zuzügen wie Wegzügen relativ ähnlich, häufiger ziehen junge Leute in Ulm zu, die zuvor bei ihren Eltern gewohnt haben und nun eine eigene Wohnung haben.
- ▶ Bei den Umzügen innerhalb von Ulm sind haushaltsbezogene Anlässe wichtiger, als bei den Zu- und Weggezogenen, wenngleich der Wunsch nach einer anderen Wohnung der häufigste Grund ist in Ulm umzuziehen.

#### **Eigenschaften von Wohnung und Wohnumfeld seltener Anlass von Zu- und Fortzügen, bei Umzügen innerhalb von Ulm aber wichtigster Umzugsgrund**

- ▶ Nur bei den Umzügen innerhalb von Ulm geht es vorrangig um Veränderungen der Wohnung selbst. 16 Prozent ziehen aber auch um, weil sie in einer anderen Wohngegend von Ulm wohnen möchten.
- ▶ Bei Zu- und Fortzügen sind Eigenschaften von Wohnung und Wohnumfeld insgesamt erst der dritthäufigste Anlass für den Umzug. Auch die einzeln genannten Aspekte sind dabei bei Zu- und Fortzügen sehr ähnlich.
- ▶ Wohneigentum wird beim Fortzug wie bei Umzug innerhalb von Ulm von jedem zehnten als Anlass genannt, etwas häufiger als bei den Zuzügen.

#### **Motive und Orte: Fortzüge in die Nähe öfter bei Absicht Eigentum zu bilden**

- ▶ Fortzüge aus beruflichen Gründen sind häufig Umzüge über größere Distanzen – in die Region Stuttgart oder München, in entfernter liegende Kreise in Baden-Württemberg und Bayern und in andere Bundesländer.
- ▶ Ist das Wohneigentum Anlass für den Umzug, findet der Umzug oft über geringere

Distanzen statt, in den Landkreis Neu-Ulm und in den Alb-Donau-Kreis.

- ▶ Der häufigere Eigentumserwerb außerhalb von Ulm zeigt sich auch, wenn man alle betrachtet, die bei einem Umzug innerhalb von Ulm oder einem Wegzug in die nähere Umgebung (Alb-Donau-Kreis und Kreis Neu-Ulm) nicht in eine Mietwohnung, sondern ins Eigentum gezogen sind. 62 Prozent dieser Umzüge ins Eigentum finden als Wegzug von Ulm in eine andere Gemeinde statt.
- ▶ Eigentumswohnungen wurden beim Umzug in die Umgebung deutlich seltener gekauft, in mehr als doppelt so vielen Fällen wurde ein Haus gekauft. Bei den Umzügen ins Eigentum innerhalb von Ulm überwiegt dagegen der Kauf von Eigentumswohnungen um 6 Prozent.

**Motive und Lebensphasen: Jungen Erwachsenen geht es vor allem um den Beruf, Familien mit Kindern um ausreichend Platz beim Wohnen, bei den Paaren und Alleinstehenden im mittleren Alter ohne Kinder sind alle Anlässe häufig, Veränderungen in der Lebenssituation sind bei den älteren Menschen wichtig.**

Junge Erwachsene ohne Kinder

- ▶ Besonders die jungen Haushalte ohne Kinder ziehen wegen dem Beruf oder einer Berufsausbildung aus Ulm weg. Zwei Drittel ihrer Fortzüge hängen mit beruflichen Veränderungen zusammen.
- ▶ Haushaltsgründungen, Auszug aus der elterlichen Wohnung sind bei den Zuzügen junger Leute etwas häufigere Anlässe als bei den Wegzügen.

Familien mit Kindern

- ▶ Ausreichend Platz zu haben, auch weil Kinder geboren oder älter werden, ist für diese Altersgruppe besonders häufiger Umzugsanlass. Für Fortzieher gilt das noch mehr als für Zuzieher.
- ▶ Nur wenige ziehen nach Ulm, um dort Wohneigentum zu bilden, aber ein Fünftel der Familien mit Kindern zieht aus diesem Anlass aus Ulm weg.
- ▶ Motiv für den Zuzug ist aber häufiger auch der kürzere Weg zum Arbeitsplatz, schließlich gilt es Familie und Beruf zu vereinbaren.

Alleinstehende und Paare ohne Kinder im mittleren Alter

- ▶ In dieser Gruppe kommen sehr viele aus beruflichen Gründen nach Ulm.
- ▶ Diese Haushalte ziehen vergleichsweise häufig aus Ulm weg, weil sie an ihrer Wohnsituation etwas verbessern wollen.
- ▶ Sich Wohneigentum anzuschaffen, ist für ähnlich viele dieser Gruppe ein wichtiger Anlass aus Ulm wegzuziehen wie für die Familien mit Kindern.
- ▶ Auch mehr Wohnbedarf, weil Paare zusammen ziehen, ist relativ häufiger Anlass zu- oder wegzuziehen.

Haushalte älterer Menschen

- ▶ Bei der Altersgruppe ab 55 Jahre sind andere Motive ausschlaggebend als bei den Jüngeren – es dominieren verschiedene persönliche Gründe wie gesundheitliche Veränderungen, das Alter, der Verlust eines Partners, eine neue Partnerschaft oder der Wunsch in die Nähe zu Familienangehörigen zu ziehen.

## 4.2 Fortzüge aus Ulm: Gründe für den Umzug

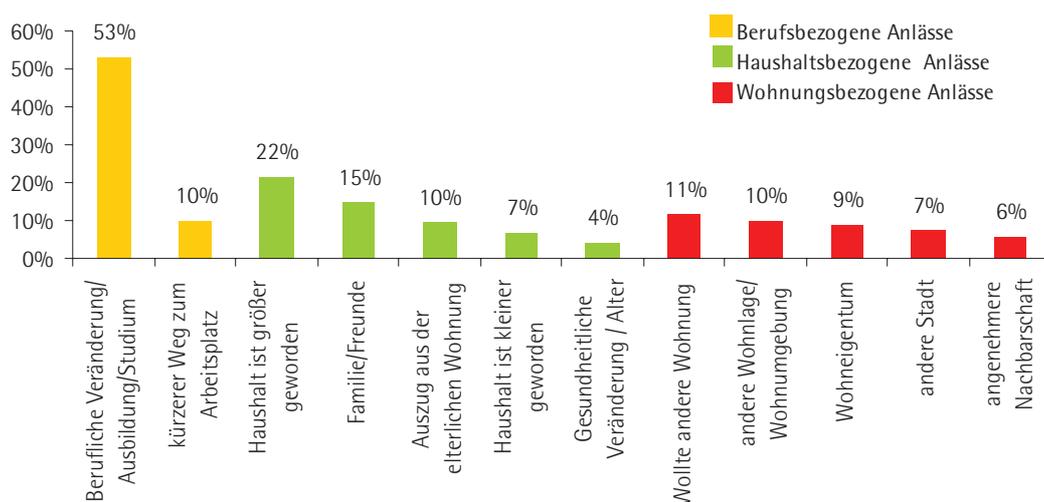
Wenn der Wegzug aus Ulm beruflich bedingt ist, kann dies durch die Stadtentwicklung kaum beeinflusst werden. Manchmal sind auch Fortzüge, weil sich der Haushalt verändert, nicht von den Gegebenheiten in der Stadt Ulm abhängig, zum Beispiel wenn Paare zusammenziehen und sie sich für den Ort oder die Wohnung eines Partners außerhalb von Ulm als Wohnstandort entscheiden. Das gilt auch, wenn Haushalte in eine andere Stadt in die Nähe von Verwandten und Freunden ziehen wollen.

Die für die Stadtpolitik wichtige Zielgruppen sind die Haushalte, die umziehen, weil sie primär anders wohnen wollen, sei es dass sie das müssen, weil die bisherige Wohnung nicht mehr zu der veränderten Lebenssituation passt, sei es weil man andere, bessere Qualitäten beim Wohnen sucht. Wichtig ist es dabei auch, die Haushalte in Ulm zu halten, die Wohneigentum bilden möchten.

Unter diesem Aspekt sind folgende Besonderheiten bei den Umzugsanlässen derjenigen, die aus Ulm weggezogen sind, herauszustellen:

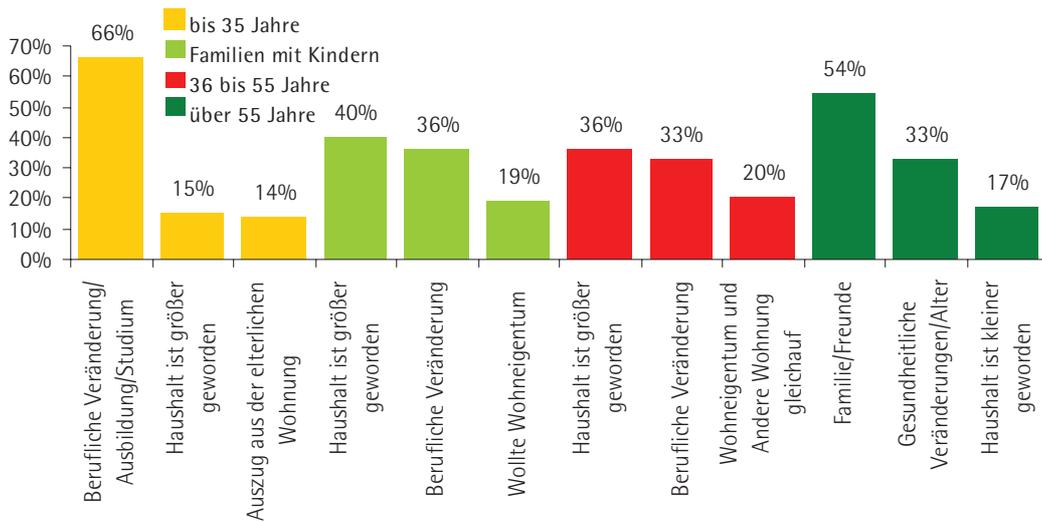
- ▶ Ulm verliert häufiger junge Familien, die mehr Platz suchen oder Wohneigentum bilden wollen und nicht in eine Eigentumswohnung, sondern in ein eigenes Haus ziehen.
- ▶ Ulm verliert häufiger Haushalte in mittlerem Alter ohne Kinder, die zusammenziehen und größer werden, die Wohneigentum und eine andere Wohnung suchen.
- ▶ Auch bei den Älteren, die aus Ulm wegziehen, sind Anpassungen der Wohnung ans Alter häufiger Anlass des Umzugs.

### Wegzüge: Warum sind Sie umgezogen? (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

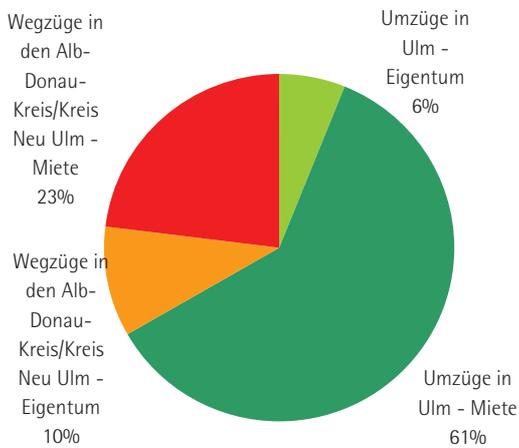
### Wegzüge: Am häufigsten genannte Gründe für den Umzug nach Lebensphasen (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

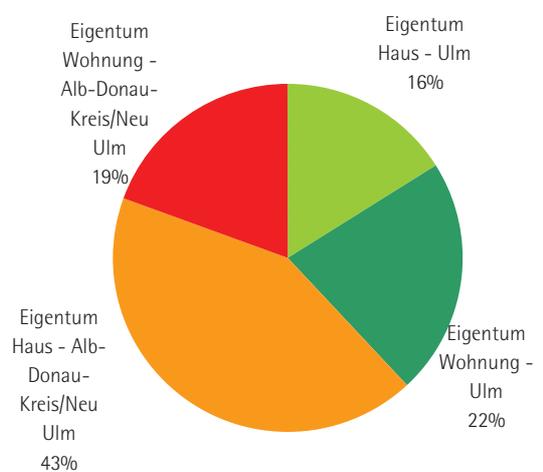
### Eigentumserwerb bei Umzügen innerhalb von Ulm und Fortzügen in die Umgebung (Alb-Donau-Kreis und den Kreis Neu Ulm)

Anteile von Miete und Eigentum (neue Wohnung) bei Umzügen in Ulm und Wegzügen in die Umgebung



Umzüge in Ulm und Wegzüge in die Umgebung

Anteile des Kaufs einer Eigentumswohnung oder eines Hauses bei Umzügen ins Eigentum in Ulm und in der Umgebung.



nur Umzüge ins Eigentum

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### 4.3 Zuzüge nach Ulm: Gründe für den Umzug

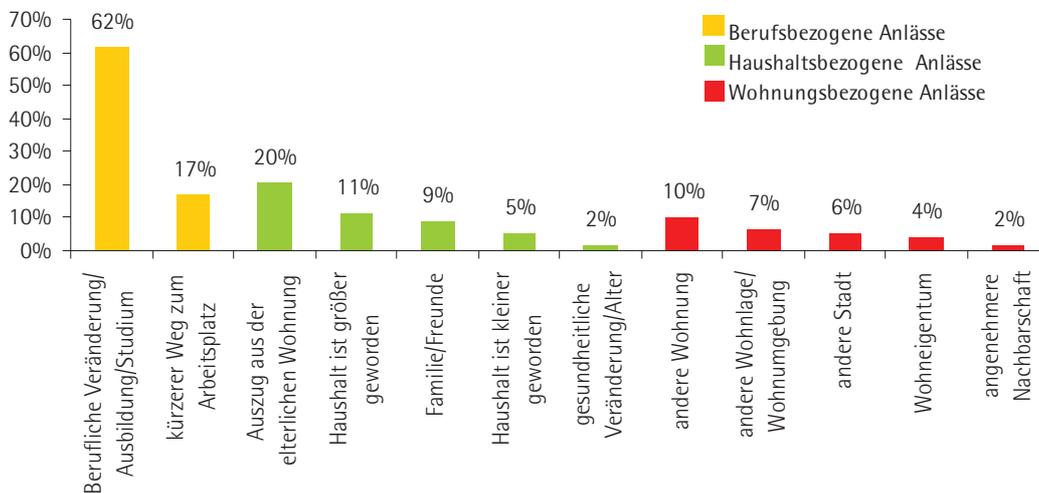
Ulm gewinnt besonders Einwohner durch sein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen und die Studien- und Ausbildungsangebote.

Bei einem Viertel der jungen Erwachsenen, die nach Ulm zuziehen, geht es um eine Haushaltsgründung, sei es, dass man aus der elterlichen Wohnung auszieht, um eine eigene Wohnung zu haben, sei es, dass man mit einem Partner zusammenzieht.

Für Haushalte mit Kindern ist beim Zuzug nach Ulm der kürzere Arbeitsweg – die Vereinbarkeit von Familie und Beruf – immerhin bei einem Drittel der Anlass.

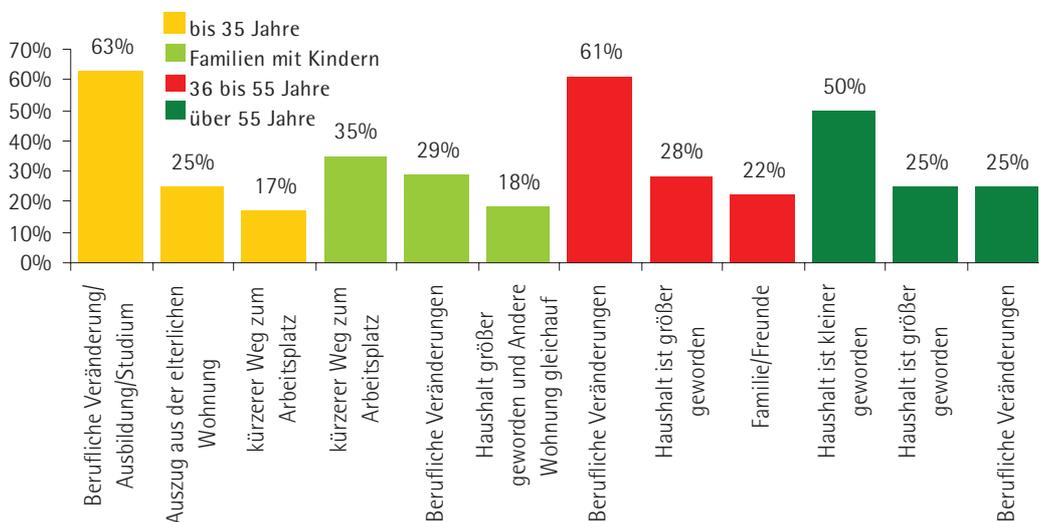
Bei den älteren Menschen, die nach Ulm in die Stadt zuziehen, steht der Umzug oftmals in Zusammenhang mit der Trennung oder dem Verlust eines Partners, oder dem Auszug der Kinder.

#### Zuzüge: Warum sind Sie umgezogen? (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

#### Zuzüge: Am häufigsten genannte Gründe für den Umzug nach Lebensphasen (max. 3 Antworten)

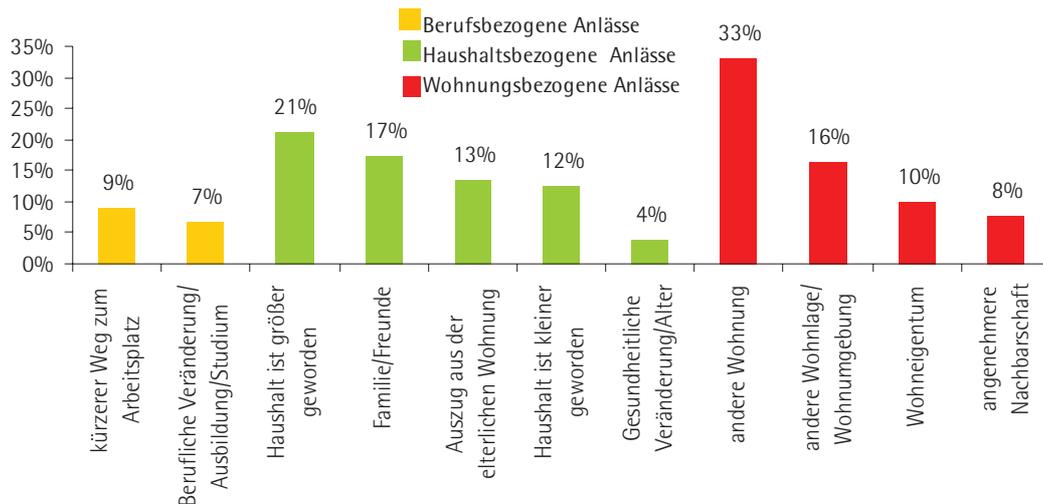


Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

#### 4.4 Gründe für Umzüge innerhalb von Ulm

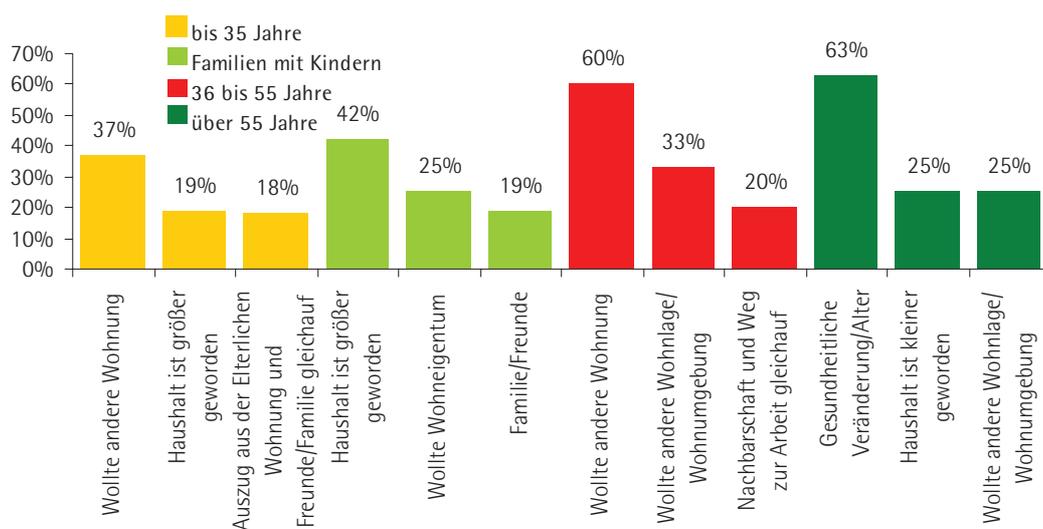
Die Umzüge innerhalb von Ulm folgen etwas anderen Anlässen. Viele wollen Wohnwünsche realisieren, vor allem die nach einer anderen Wohnung, oft aber auch nach einer anderen Wohngegend. Im Übrigen geht es darum, die Wohnung an neue Anforderungen anzupassen, weil sich die Haushalts- und Lebenssituation verändert hat. Sehr häufig sind Wohnungs- und Wohnlage bezogene Umzugsanlässe bei den Paaren und Alleinstehenden in mittlerem Alter.

##### Umzüge innerhalb von Ulm: Warum sind Sie umgezogen? (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

##### Umzüge innerhalb von Ulm: Am häufigsten genannte Gründe für den Umzug nach Lebensphasen (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Zusammengefasst: Umzüge aus beruflichen und privaten Gründen

Im Folgenden sind die in Ulm Zugezogenen und die aus Ulm Weggezogenen in zwei Gruppen eingeteilt. Die einen sind diejenigen, die aus privaten Gründen umgezogen sind, das heißt wegen Veränderungen des Haushaltes und der Lebenssituation. Die anderen sind diejenigen, die aus beruflichen Gründen umgezogen sind.

- ▶ 62 Prozent der Personen, die aus Ulm fortziehen, sind durch berufliche Veränderungen, den Beginn eines Studiums oder einer Ausbildung oder weil sie die Pendelzeit verringern wollen veranlasst. 38 Prozent ziehen aus privaten Gründen fort.
- ▶ 74 Prozent der Zuziehenden siedeln aus beruflichen Gründen nach Ulm um, nur 26 Prozent aufgrund von privaten Veränderungen.
- ▶ 69 Prozent derjenigen, die aus beruflichen Gründen fortziehen sind unter 36 Jahre alt. Aus privaten Gründen ziehen vermehrt Familien mit Kindern oder Personen über 36 fort. Insgesamt sind das 59 Prozent. Bei den Zuziehenden sind die Altersgruppen dagegen ausgeglichen.
- ▶ Personen, die aus privaten Gründen zu- oder fortziehen, nehmen weitere Wege zur Arbeit in Kauf.
- ▶ Bei den Menschen, die wegen Beruf oder Studium fortziehen, sind die Gehaltsklassen bis 1000 Euro und über 3500 Euro stärker repräsentiert, während diejenigen, die aus privaten Anlässen fortziehen, häufiger die mittleren Gehaltsklassen angeben.
- ▶ Menschen, die aus privaten Gründen aus Ulm fortziehen, leben zu 31 Prozent in Eigentum, diejenigen die aus beruflichen Gründen fortziehen nur zu 10 Prozent.
- ▶ 79 Prozent der Personen, die in den Alb-Donau-Kreis fortziehen und 74 Prozent derjenigen, die in den Kreis Neu-Ulm ziehen geben private Gründe als Umzugsanlass an.
- ▶ 65 Prozent der Menschen, die in den Alb-Donau-Kreis fortziehen und 54 Prozent von denen, die in den Kreis Neu-Ulm umsiedeln, haben ihren Arbeitsplatz in Ulm.



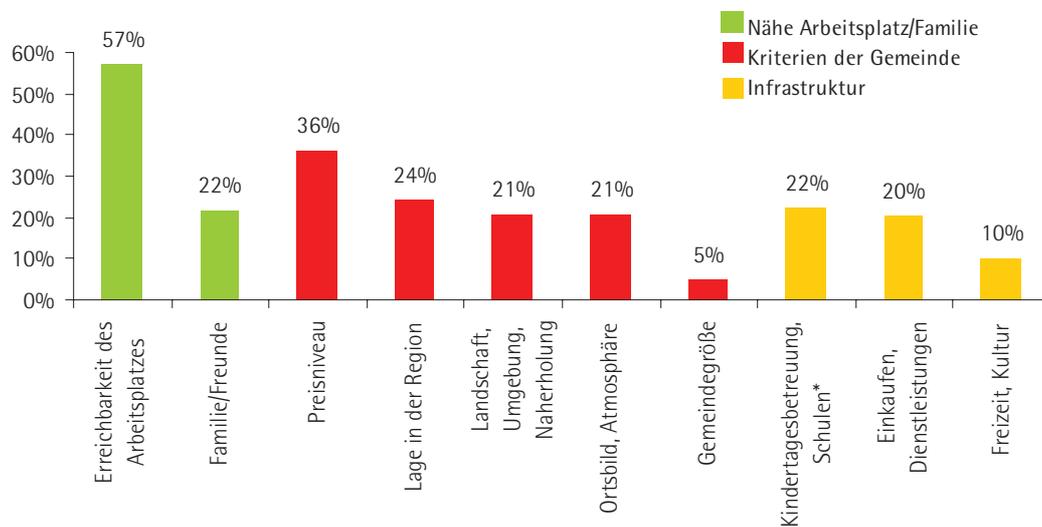
## 5 Kriterien der Wohnungswahl

### 5.1 Gemeinde, Wohnstandort

Was war bei der Entscheidung für die Gemeinde besonders wichtig?

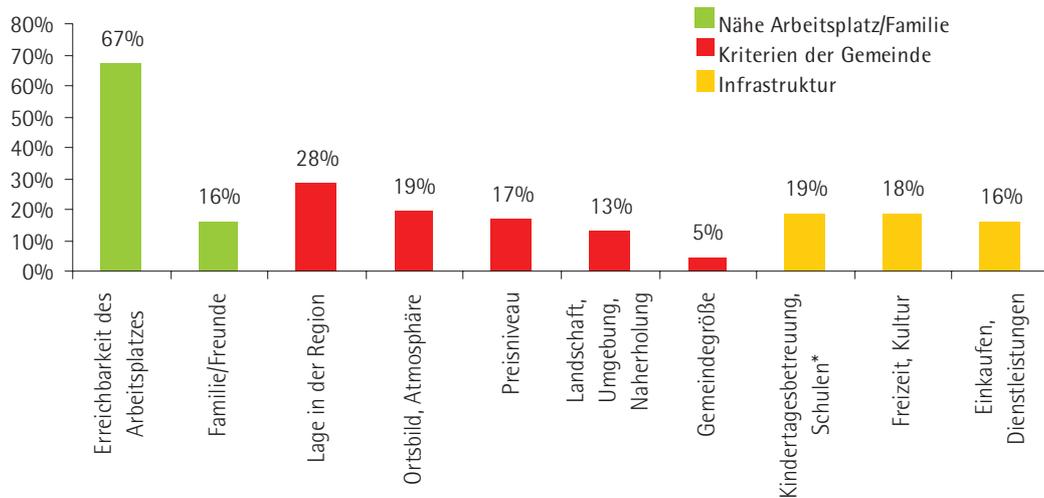
- ▶ Für alle Gruppen – Fortzüge, Zuzüge und Umzüge innerhalb von Ulm – war die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes das häufigste Kriterium bei der Wahl der Gemeinde. Das gilt auch für die Umzüge innerhalb von Ulm – man ist am häufigsten in Ulm geblieben, weil hier auch der Arbeitsplatz liegt.
- ▶ Bei den aus Ulm Weggezogenen war das günstigere Preisniveau in der anderen Gemeinde bei gut einem Drittel der Entscheidungsgrund bei der Wahl der Gemeinde.
- ▶ Von den Fort- wie Zugezogenen fand jede Fünfte der Familien mit Kindern das Angebot an Kindertagesbetreuung und Schulen besonders wichtig für die Gemeindewahl. Bei den innerhalb von Ulm Umgezogenen waren Kindertagesbetreuung und Schulen bei 38 Prozent entscheidend dafür, dass sie in Ulm geblieben sind, mehr noch als das bei Wegzug- oder Zuzug für die Wahl der Gemeinde wichtig war.

Fortzüge: Was war bei der Entscheidung für die Gemeinde besonders wichtig?  
(max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

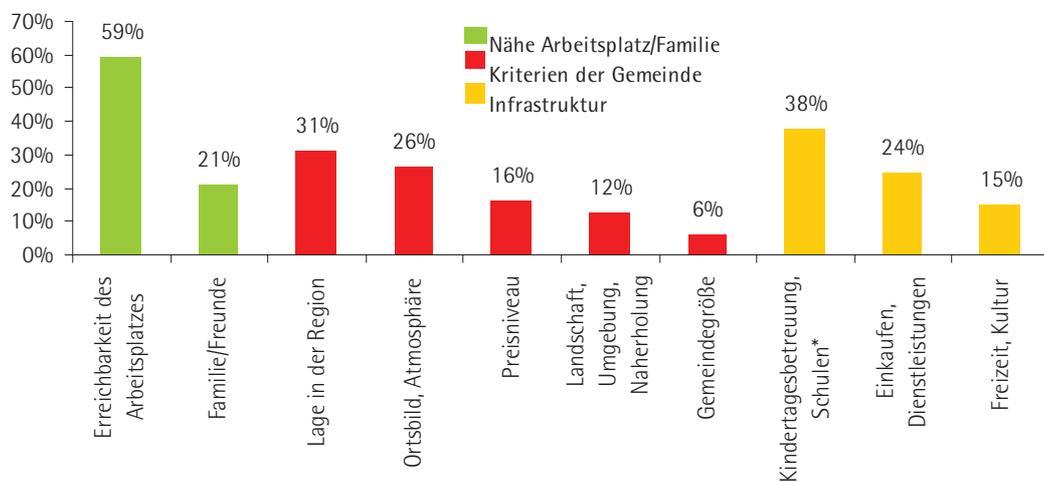
## Zuzüge: Was war bei der Entscheidung für Ulm als Wohnort besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

\*Nur Familien mit Kindern

## Umzüge: Was war bei der Entscheidung, in Ulm zu bleiben, besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

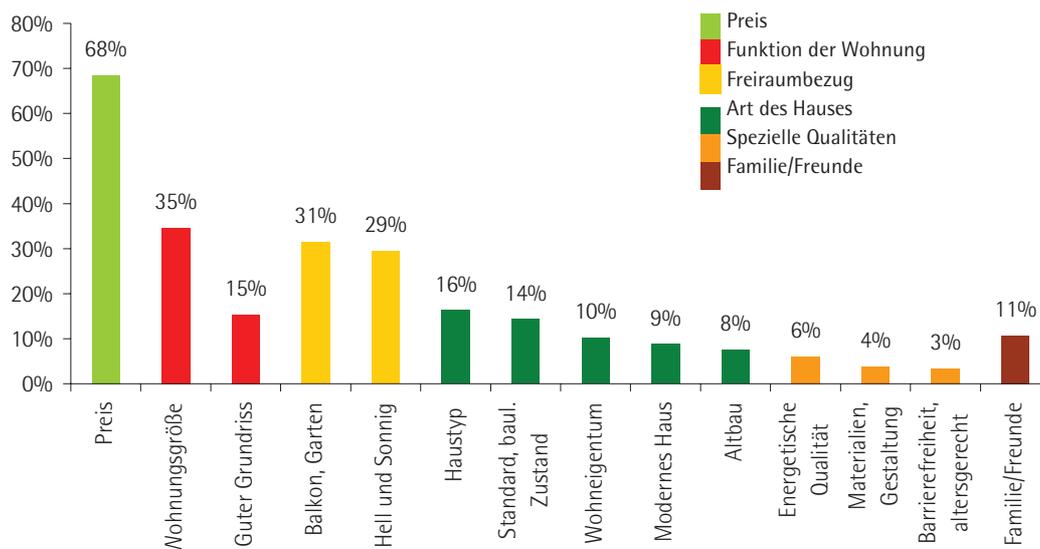
\*Nur Familien mit Kindern

## 5.2 Wohnung

Was war bei der Entscheidung für Haus und Wohnung besonders wichtig? Die vier Basiskriterien: Preis, Größe, hell/sonnig, Balkon/Garten, wobei der Preis herausragt

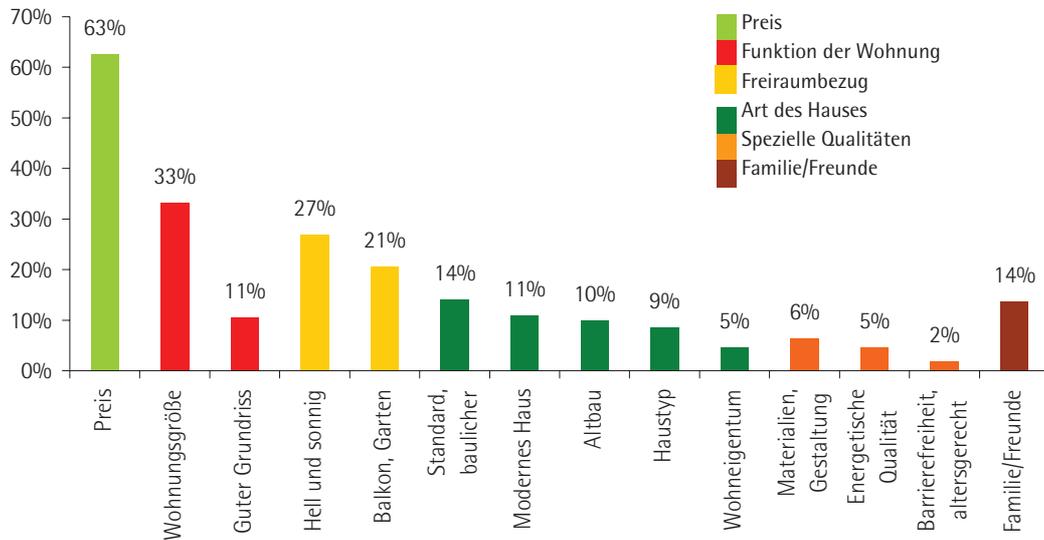
- ▶ Über alle drei Gruppen – Fortzüge, Zuzüge und Umzüge innerhalb von Ulm – sind die vier wichtigsten Kriterien für die Wohnungswahl der Preis, die Wohnungsgröße, die Helligkeit der Wohnung, sowie Freiraumbezug durch Balkon oder Garten.
- ▶ Für Familien mit Kindern ist der Haustyp wichtig, während ältere Personen vermehrt nach altersgerechten Wohnungen suchen.
- ▶ Bei Mietern wird der Preis häufiger genannt. Bei Eigentümern und Bewohnern von Ein- und Zweifamilienhäusern werden Wohneigentum und Haustyp selbst zu Entscheidungskriterien. Bewohner von Mehrfamilienhäusern stellen die Qualität des Grundrisses der Wohnung besonders heraus.

Fortzüge: Was war bei der Entscheidung für Haus und Wohnung besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



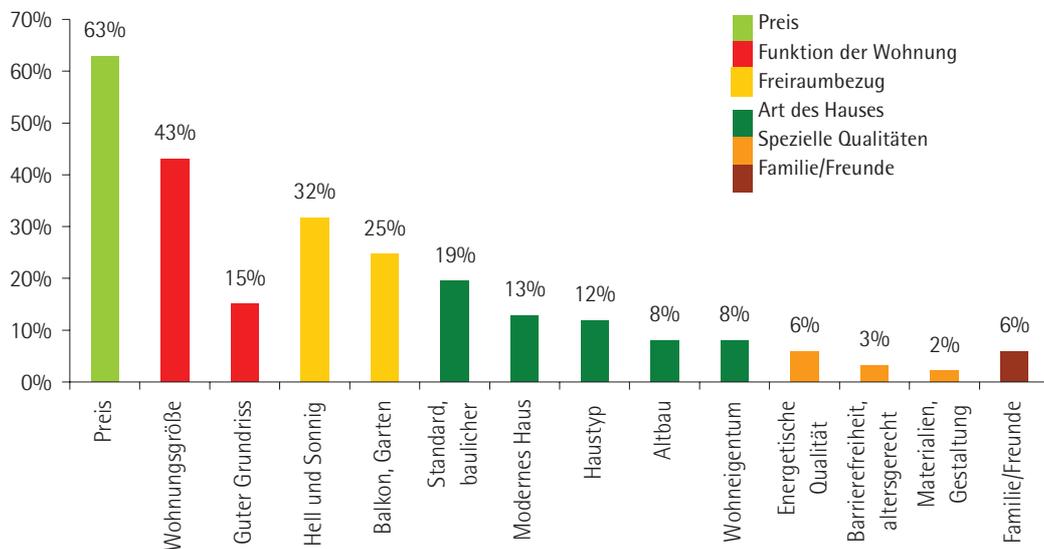
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Zuzüge: Was war bei der Entscheidung für Haus und Wohnung besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



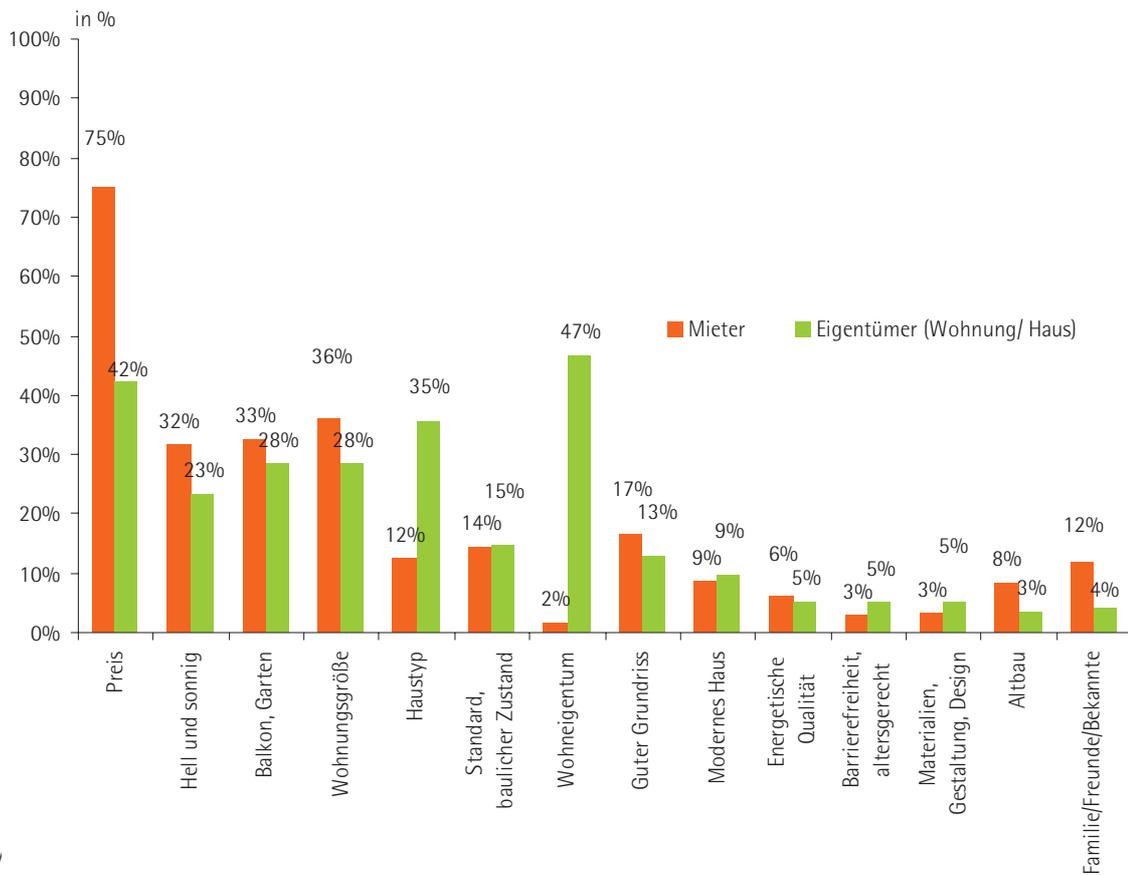
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Umzüge: Was war bei der Entscheidung für Haus und Wohnung besonders wichtig? (max. 3 Antworten)

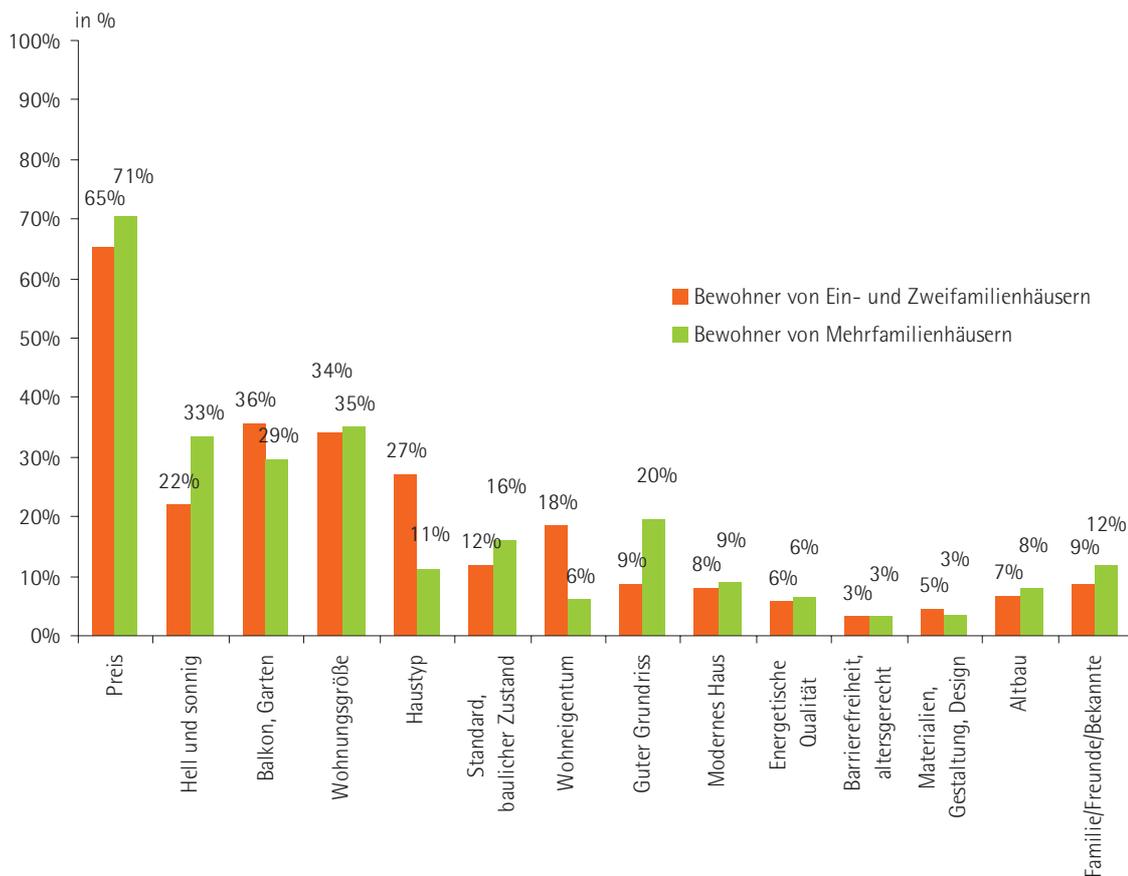


Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Kriterien der Wohnungswahl – nach Wohneigentum (Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010)



### Kriterien der Wohnungswahl – nach Haustyp (Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010)



### 5.3 Lage/Wohnumgebung

#### Was war bei der Entscheidung für die Lage und Wohnumgebung besonders wichtig?

##### Erreichbarkeit: nah zum Arbeitsplatz und zentral

- ▶ Für in Ulm Zugezogene wie aus Ulm Weggezogene ist wiederum die Nähe zum Arbeitsplatz und danach die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besonders häufig wichtig.
- ▶ Etwa gleichermaßen häufig wird die zentrumsnahe Lage genannt, häufiger noch von den nach Ulm Zugezogenen als von den Weggezogenen.
- ▶ Die in Ulm Umgezogenen haben die Zentralität besonders häufig als Kriterium für die Wahl der Lage herausgestellt.

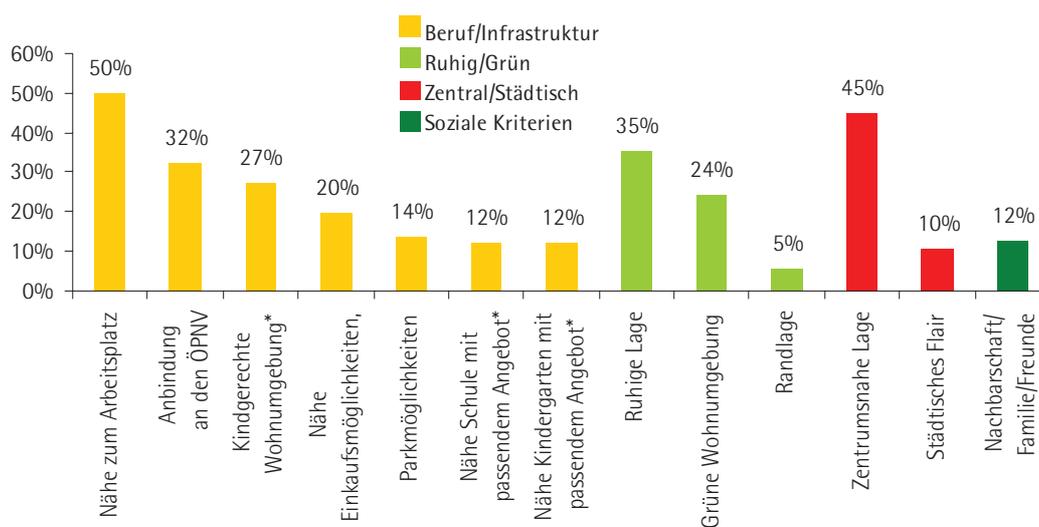
##### Ruhig und Grün

- ▶ Für alle drei Gruppen – Fortzüge, Zuzüge und Umzüge – ist der Wunsch ruhig zu wohnen, und auch Grün in der Umgebung zu haben, wichtig.
- ▶ Personen, die aus privaten Anlässen umziehen, legen mehr Wert auf diese Qualitäten, während für diejenigen, die aus beruflichen Gründen umziehen, Zentralität und Nähe zum Arbeitsplatz vorrangig ist.

##### Kindgerechte Wohnumgebung

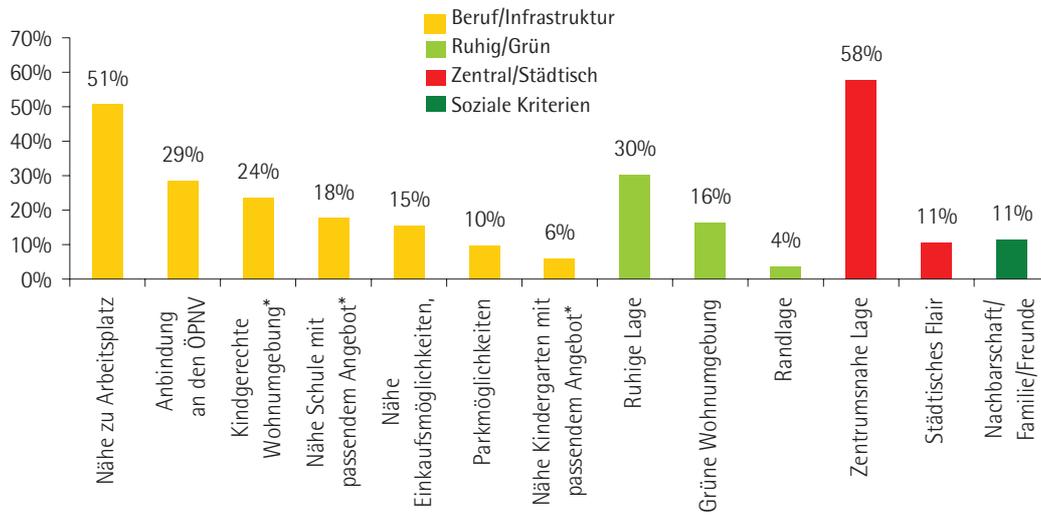
- ▶ Rund ein Viertel der aus Ulm fortgezogenen, wie hier zugezogenen Familien mit Kindern stellen die kindgerechte Wohnumgebung als Lagekriterium heraus. Bei den umgezogenen Familien mit Kindern war das bei 30 Prozent wichtiges Entscheidungskriterium für die Lage.

#### Fortzüge: Was war bei der Entscheidung für die Lage und unmittelbare Wohnumgebung besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



\*Nur Familien mit Kindern

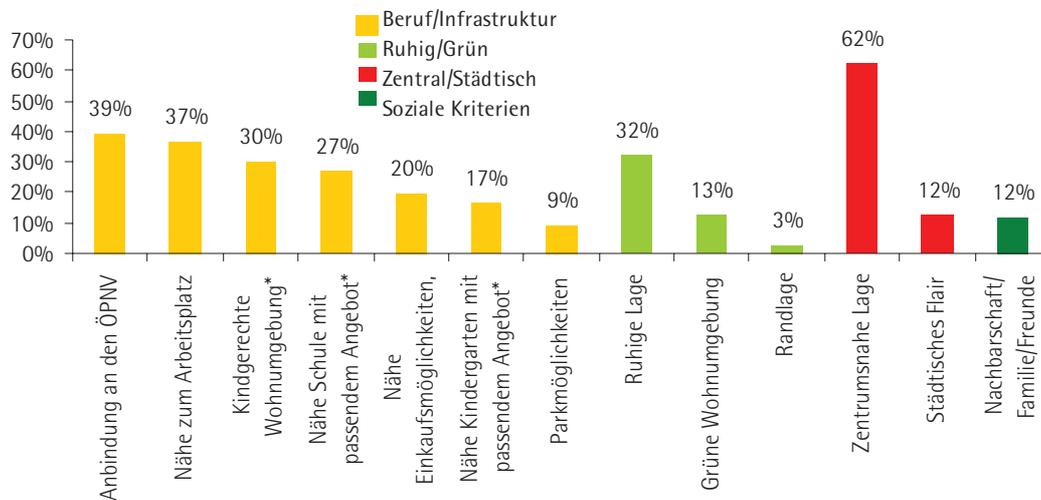
### Zuzüge: Was war bei der Entscheidung für die Lage und unmittelbare Wohnumgebung besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



\*Nur Familien mit Kindern

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Umzüge: Was war bei der Entscheidung für die Lage und unmittelbare Wohnumgebung besonders wichtig? (max. 3 Antworten)



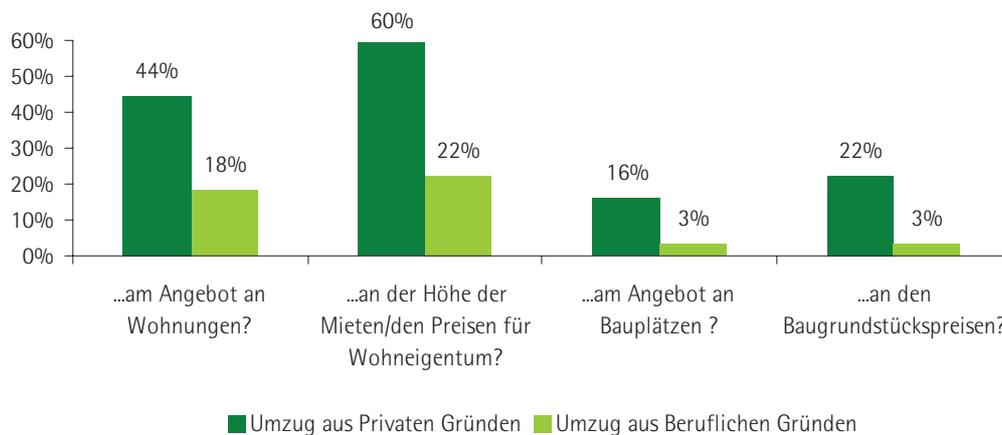
\*Nur Familien mit Kindern

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## 5.4 Angebot an Wohnungen und Bauplätzen

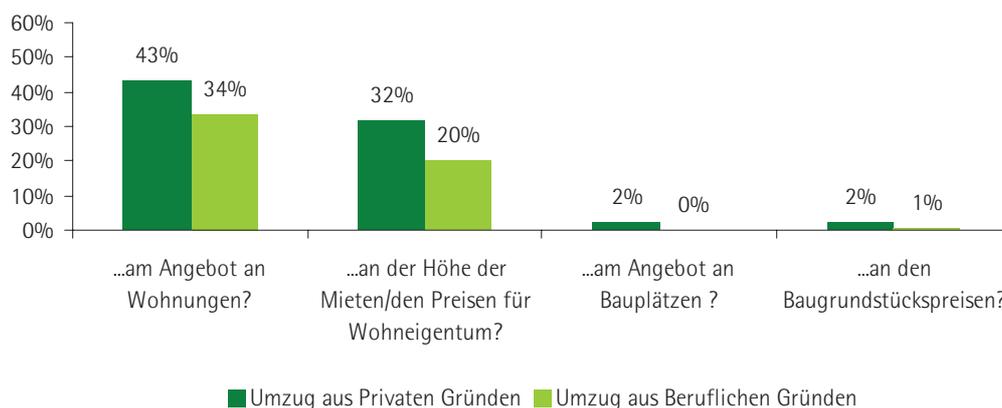
Welche Bedeutung die verschiedene Merkmale des Wohnungsmarktes für Zu- und Fortzug hatten, wurde im Fragebogen nochmals direkt abgefragt. In den folgenden Auswertungen sind die Ergebnisse für diejenigen, die aus privaten Gründen umgezogen sind – das heißt wegen Veränderungen des Haushalts oder der Lebenssituation oder wegen dem Wunsch anders, besser zu wohnen, gesondert dargestellt. Sie waren bei ihren Entscheidungen in der Regel freier, so dass diese Faktoren mehr Bedeutung haben.

### Fortzüge: Dass sie aus Ulm fortgezogen sind, lag das auch...



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Zuzüge: Dass sie nach Ulm gezogen sind, lag das auch...



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

- ▶ Sehr deutlich wird wiederum, wie wichtig das Preisniveau ist, sowohl für Mietwohnungen wie beim Eigentum.
- ▶ Bei 43 Prozent der Haushalte, die in andere Gemeinden gezogen sind, lag das auch daran, ob eine Wohnung, die passt und gefällt im Angebot war. Wohnungen, die hell und sonnig sind, einen Balkon oder Garten haben und ruhig, gerne auch grün liegen, sind häufig der Wunsch. Das ist in einer Stadt mit den umfangreichen Beständen an älteren Wohnungen und mehr Verkehr seltener zu haben.

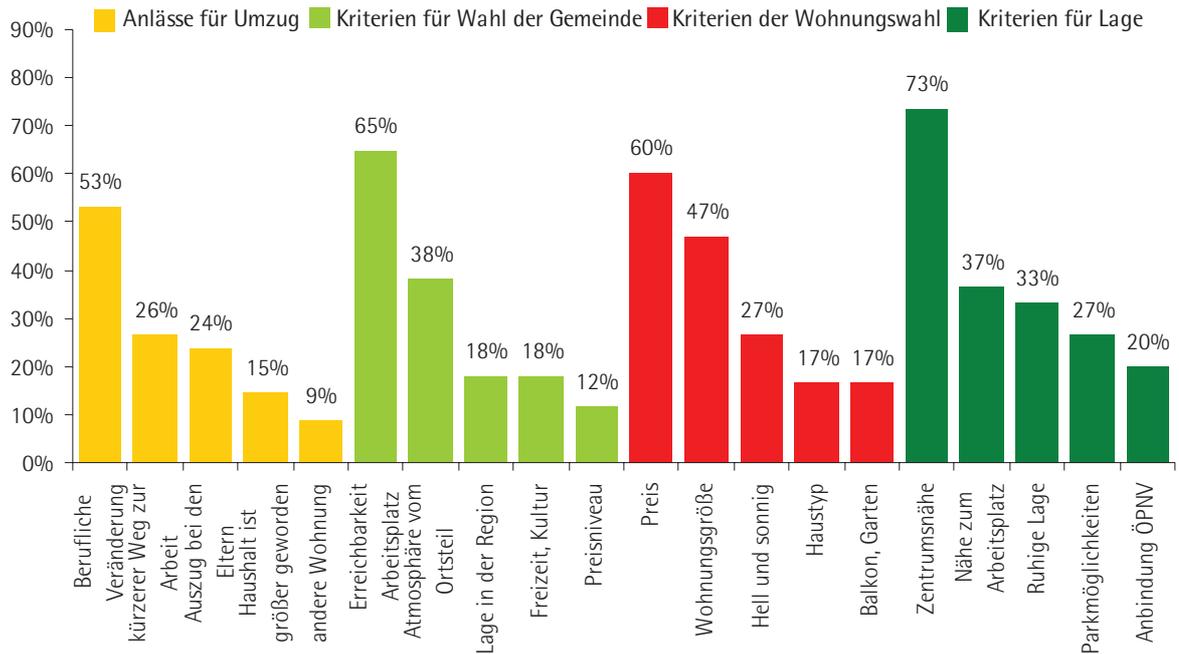
- ▶ Umgekehrt: Bei etwa ebenso vielen, der aus privaten Gründen zugezogenen Haushalte gab es das passende Wohnungsangebot. Schließlich steht auch die Zentralität und der gute Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr bei den Kriterien ganz oben.

## 5.5 Umzugsanlässe und Entscheidungsmotive nach Stadtteilen

Die jeweils fünf wichtigsten Anlässe für den Umzug und die Kriterien für die Wahl der Gemeinde, Wohnung und Lage können jeweils aus den angefügten Grafiken abgelesen werden. Im Vergleich zwischen den verschiedenen Stadtteilen sind außerdem folgende Argumente bemerkenswert:

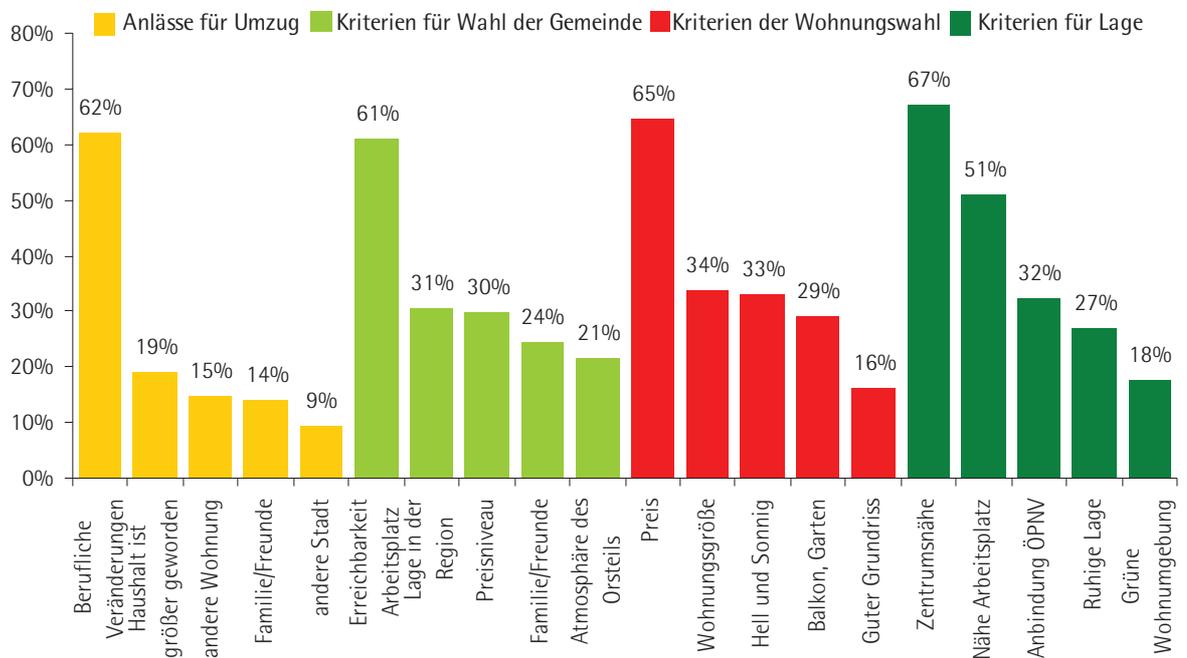
- ▶ Personen, die nach Ulm ziehen, weil ihr Haushalt sich vergrößert hat, ziehen bevorzugt in die Altstadt, nach Söflingen oder in die anderen Stadtteile weiter außerhalb.
- ▶ Diejenigen, die in die Altstadt ziehen, geben im Vergleich zu den anderen Stadtteilen, viel öfter das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten als Kriterium für die Wohnlage an.
- ▶ Menschen, die in die Altstadt oder nach Söflingen zugezogen sind, nennen häufiger das Ortsbild und das städtische Flair als Kriterium für die Entscheidung für Ulm. Personen, die in die Oststadt gezogen sind, geben dies bedeutend seltener an.
- ▶ Bei Zuzügen nach Söflingen und die Stadtteile weiter außerhalb waren Landschaft, Umgebung und Naherholung häufiger wichtige Aspekte, als bei Zuzügen in die anderen Stadtteile.
- ▶ Personen, die aus der Oststadt fortgezogen sind fanden bei ihrer Entscheidung häufiger die Landschaft der Zielgemeinde wichtig. Für die Zugezogenen in die Oststadt sind dies selten wichtige Argumente.
- ▶ Personen, die aus der Oststadt fortziehen, nennen viel häufiger die angenehme Nachbarschaft als positiven Aspekt ihrer neuen Wohnlage, als Fortziehende aus anderen Stadtteilen.
- ▶ Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Arzt oder Apotheke werden von Zuziehenden in die Oststadt und nach Eselsberg häufiger genannt. Die Ruhige Lage geben Zuziehende in die Oststadt dagegen seltener an als Zuziehende in andere Stadtteile.
- ▶ Diejenigen Befragten, die aus der Oststadt, der Weststadt oder aus Eselsberg fortziehen, empfinden häufiger den Preis ihrer neuen Wohnung als attraktiv als Fortziehende aus anderen Stadtteilen Ulms.
- ▶ Personen, die den Wunsch nach Wohneigentum als Umzugsgrund angeben, ziehen häufiger in die übrigen Stadtteile als in den Stadtkern. Darüber hinaus betonen Befragte, die in die übrigen Stadtteile gezogen sind den Wunsch nach einer kindgerechten Umgebung. Von Personen, die in die Alt- und Oststadt gezogen sind, wird die kindgerechte Wohnumgebung nie als Kriterium genannt.

### Zuzüge in die Altstadt (die 5 wichtigsten Aspekte)



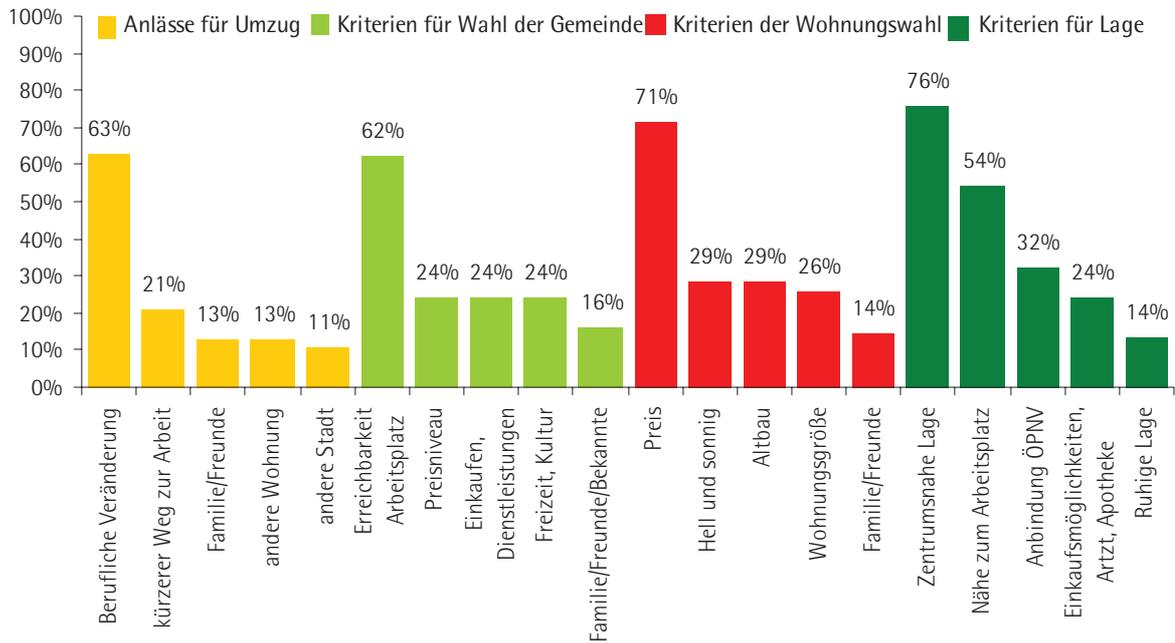
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Fortzüge aus der Altstadt (die 5 wichtigsten Aspekte)



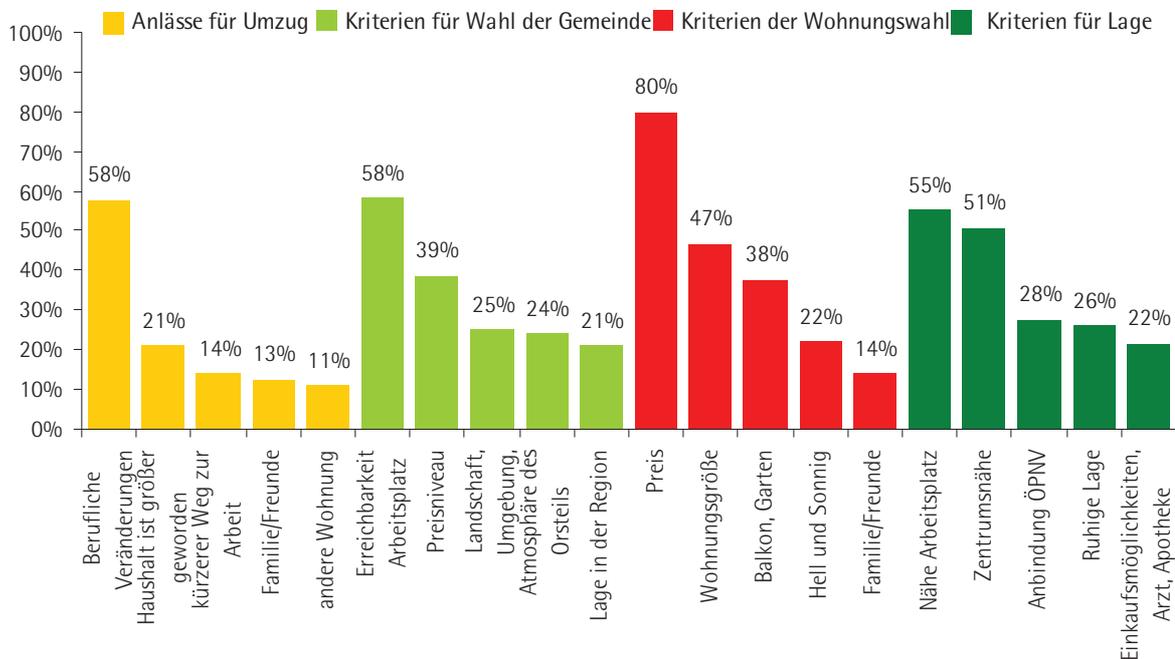
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Zuzüge in die Oststadt (die 5 wichtigsten Aspekte)



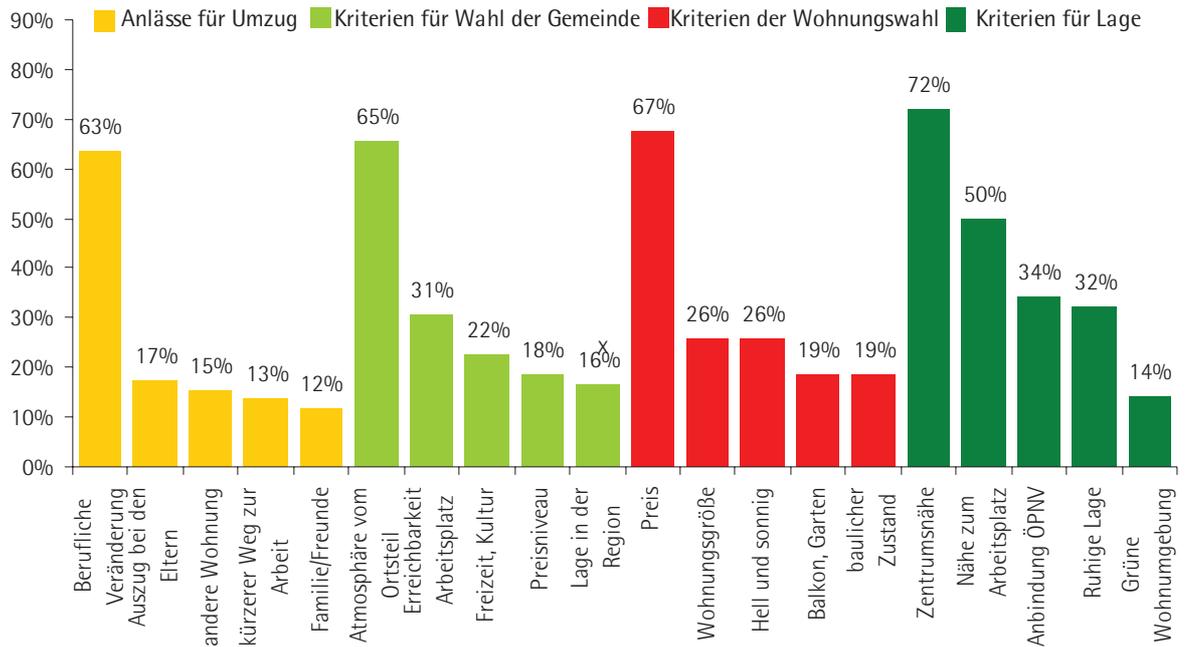
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Fortzüge aus der Oststadt (die 5 wichtigsten Aspekte)



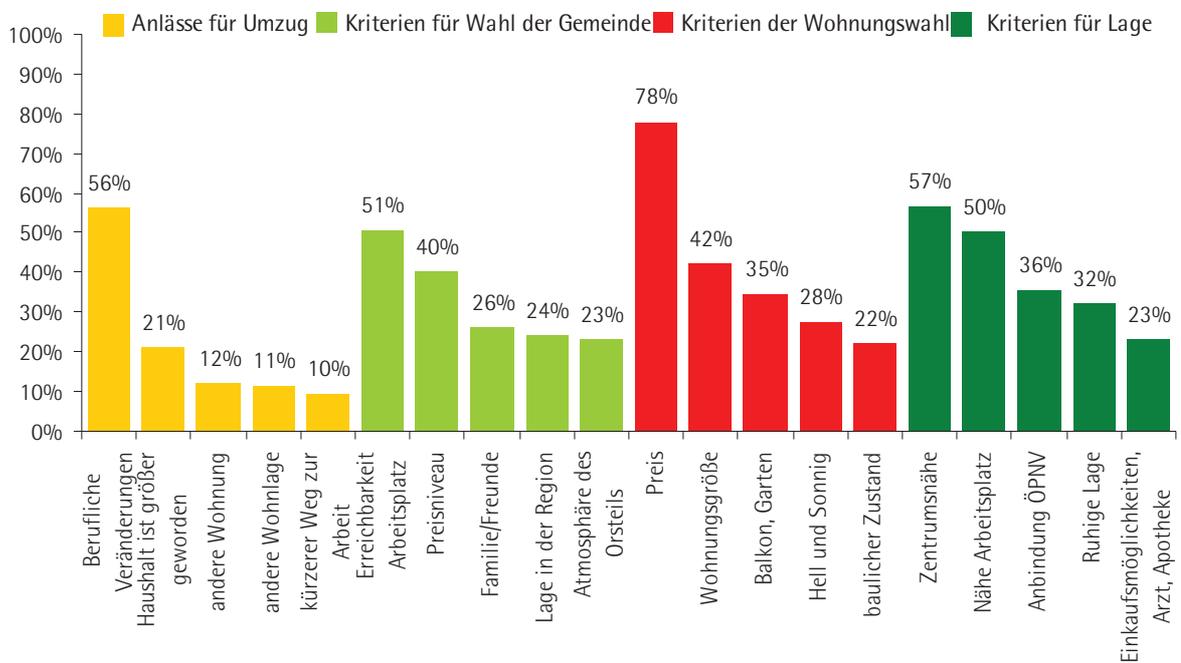
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Zuzüge in die Weststadt (die 5 wichtigsten Aspekte)



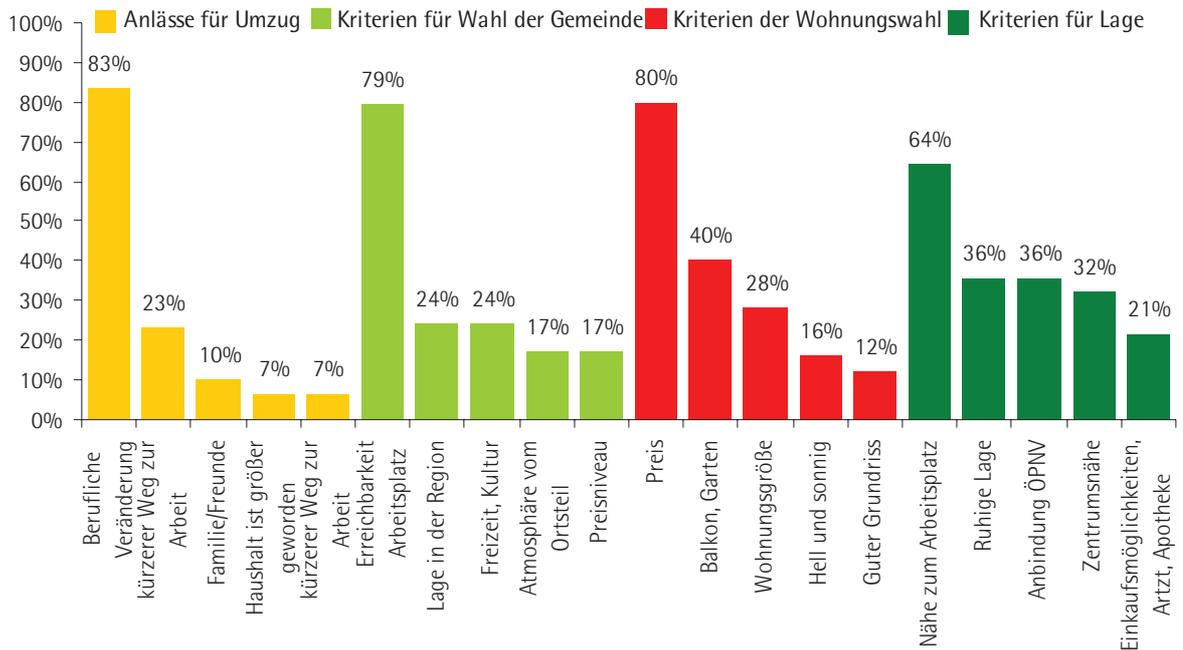
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Fortzüge aus der Weststadt (die 5 wichtigsten Aspekte)



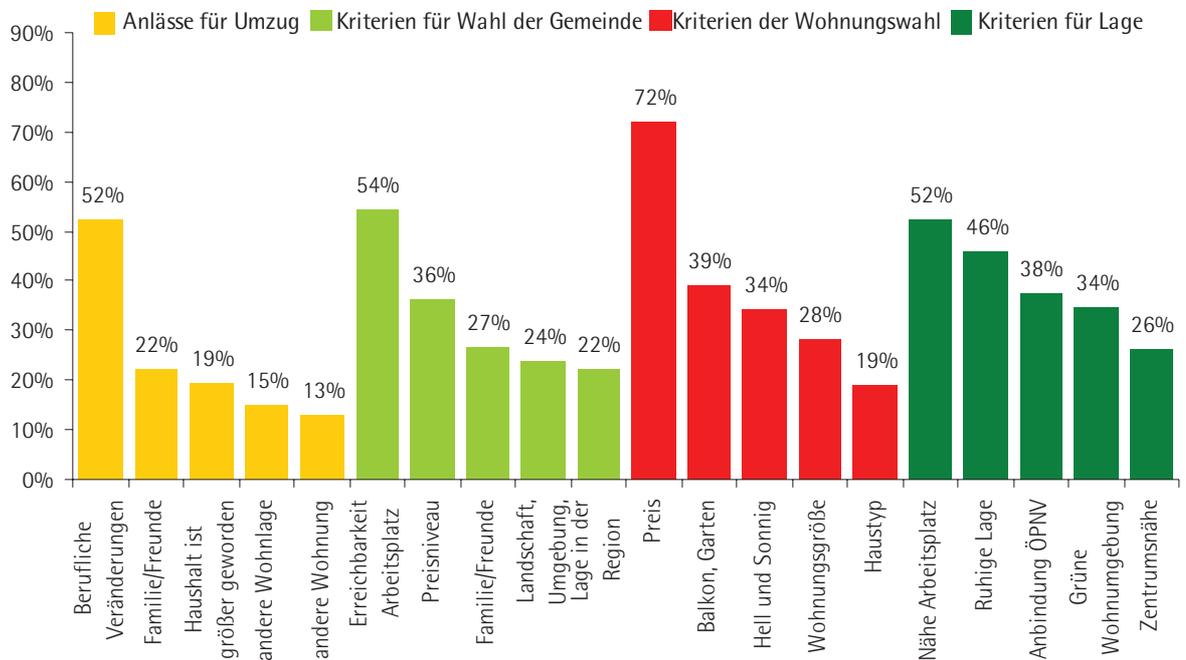
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Zuzüge nach Eselsberg (die 5 wichtigsten Aspekte)



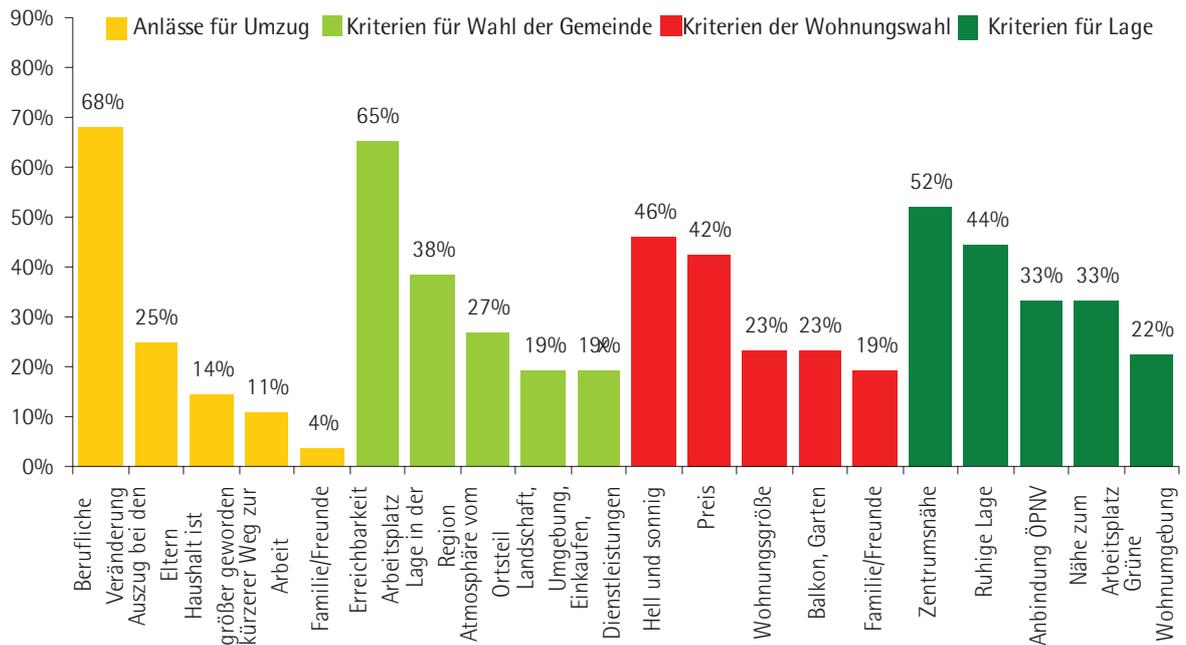
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Fortzüge aus Eselsberg (die 5 wichtigsten Aspekte)



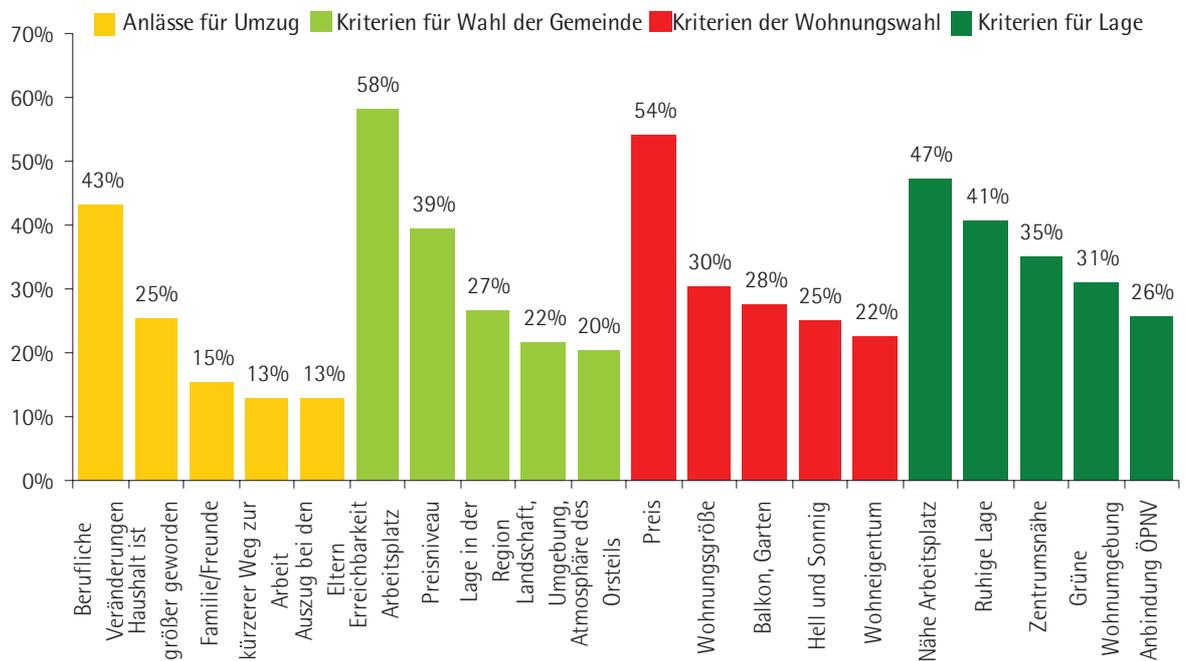
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Zuzüge nach Söflingen (die 5 wichtigsten Aspekte)



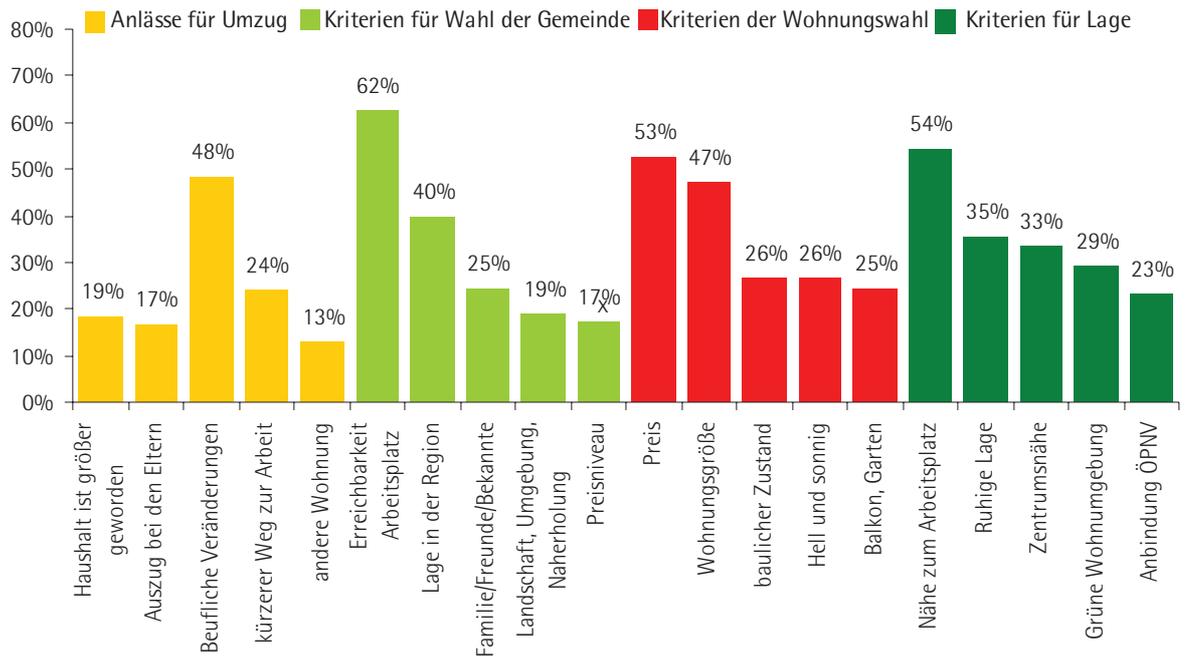
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Fortzüge aus Söflingen (die 5 wichtigsten Aspekte)



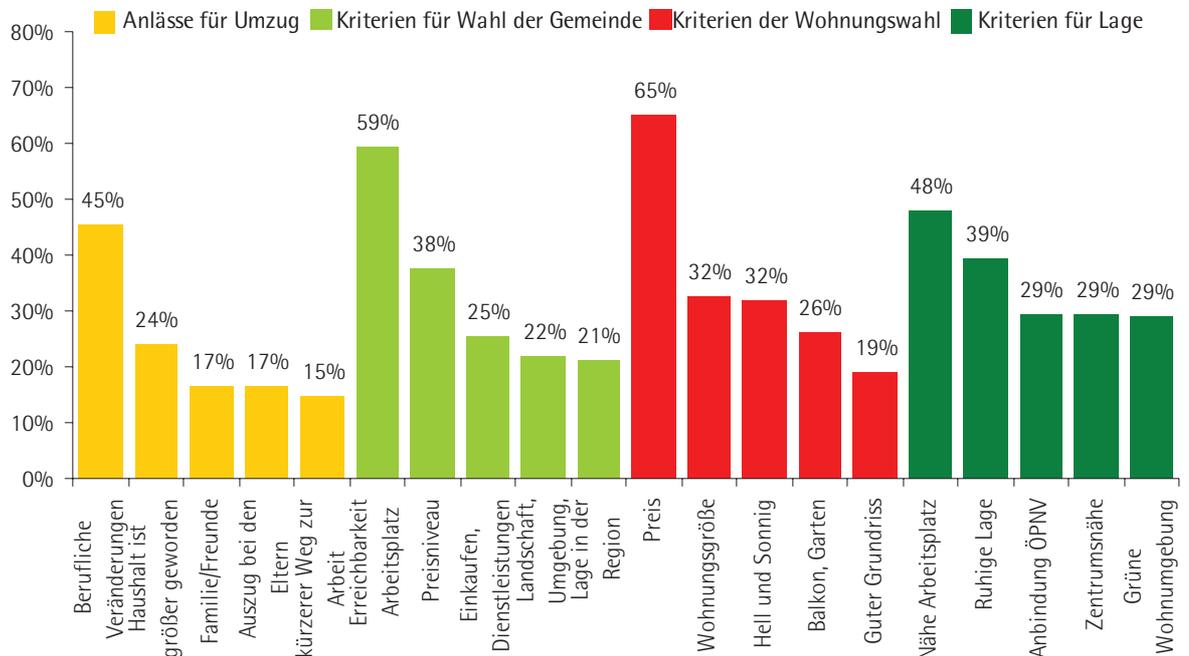
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Zuzüge in andere Stadtteile (die 5 wichtigsten Aspekte)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Fortzüge aus anderen Stadtteilen (die 5 wichtigsten Aspekte)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## 5.6 Umzüge – Vergleiche nach Umzugszielen

Detaillierte Informationen über die verschiedenen Personengruppen und ihre Umzugsmotivationen sowie Entscheidungskriterien differenziert nach Zielorten können der angefügten Tabelle entnommen werden. Die wichtigsten Unterschiede zwischen den Zielorten sind im Folgenden aufgelistet.

### Umzüge in Ulm

- ▶ 72 Prozent der Personen, die innerhalb von Ulm umziehen, sind unter 36 Jahre alt.
- ▶ 28 Prozent haben noch keinen Abschluss oder befinden sich noch in Ausbildung
- ▶ 31 Prozent der Haushalte haben weniger als 1000 Euro im Monat zur Verfügung
- ▶ 77 Prozent der Personen wohnen in einem Mehrfamilienhaus, 91 Prozent in Miete.

### Zuzüge nach Ulm

- ▶ 70 Prozent der Menschen, die nach Ulm zuziehen sind, unter 36 Jahre alt. 12 weitere Prozent entscheiden sich in eine Wohngemeinschaft zu ziehen.
- ▶ 25 Prozent befinden sich noch in Ausbildung
- ▶ 33 Prozent der Zuziehenden haben ein Nettohaushaltseinkommen von unter 1000 Euro.
- ▶ 77 Prozent der Zuziehenden leben in Mehrfamilienhäusern, nur 24 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern. 94 Prozent wohnen in Miete.
- ▶ 60 Prozent nennen berufliche Veränderungen oder Antritt einer Lehre, eines Studiums als Hauptgrund für den Umzug.

### Fortzüge in den Alb-Donau-Kreis oder den Kreis Neu-Ulm

- ▶ 33 Prozent der Personen, die in den Alb-Donau-Kreis oder den Kreis Neu-Ulm abwandern, leben mit einem Partner zusammen und haben Kinder.
- ▶ 30 Prozent von ihnen leben im Wohneigentum.
- ▶ 24 Prozent sind fortgezogen, weil sich ihr Haushalt vergrößert hat.
- ▶ 31 Prozent nennen das Preisniveau als Hauptgrund für die Wahl des neuen Wohnortes.

### Fortzüge in die Regionen Stuttgart und München

- ▶ 70 Prozent derjenigen, die in die Region Stuttgart oder München fortziehen, sind unter 36 Jahre alt, 73 Prozent nennen berufliche Veränderungen, Ausbildung oder Studium als Hauptanlass für ihren Umzug, 68 Prozent besitzen einen Hochschulabschluss.

### Fortzüge ins sonstige Baden-Württemberg und Bayern

- ▶ Die Personengruppen, die ins sonstige Baden-Württemberg oder Bayern fortziehen, lassen sich ähnlich charakterisieren wie die, die in die Region Stuttgart und München ziehen. Lediglich die Ausprägungen sind weniger stark.

### Fortzüge ins restliche Deutschland

- ▶ Mit 12 Prozent ist bei den Fortziehenden ins restliche Deutschland im Vergleich der Anteil an Personen über 55 Jahre am höchsten.
- ▶ 32 Prozent der Haushalte haben im Monat mehr als 3000 Euro zur Verfügung

	Umzüge in Ulm	Zuzüge nach Ulm	Fortzüge Alb-Donau- Kreis / Kreis Neu-Ulm	Fortzüge Regionen Stuttgart/ München	Fortzüge BaWü / Bayern	Fortzüge restl Deutschland
<b>Lebensphase</b>						
bis 35 Jahre ohne Kinder	72 %	70 %	46 %	70 %	65 %	58 %
Wohngemeinschaft		12 %		3 %	1 %	2 %
Familien mit Kindern	17 %	7 %	33 %	16 %	19 %	20 %
36 bis 55 Jahre ohne Kinder	7 %	7 %	13 %	6 %	7 %	8 %
über 55 Jahre ohne Kinder	4 %	2 %	8 %	3 %	5 %	12 %
Sonstige		2 %		4 %	3 %	
<b>Berufsabschluss Hauptverdiener/in</b>						
noch keinen, in Ausbildung	28 %	25 %	11 %	16 %	17 %	18 %
ungelernt/angelernt	3 %	1 %	2 %		2 %	2 %
abgeschlossene Lehre	31 %	31 %	40 %	12 %	16 %	20 %
Fachschule, Meister	6 %	4 %	11 %	5 %	9 %	6 %
Hoch-/Fachhochschule	31 %	39 %	37 %	68 %	55 %	55 %
<b>Einkommen</b>						
bis 1000 Euro	31 %	33 %	16 %	24 %	22 %	23 %
1001 bis 2000 Euro	28 %	24 %	32 %	22 %	22 %	28 %
2001 bis 3000 Euro	21 %	22 %	28 %	29 %	22 %	18 %
mehr als 3000 Euro	20 %	22 %	23 %	26 %	23 %	32 %
<b>Haustyp</b>						
Ein- oder Zweifamilienhaus	23 %	23%	43 %	25 %	35 %	29 %
Mehrfamilienhaus	77 %	77%	57 %	75 %	65 %	71 %
<b>Miete / Eigentum</b>						
Mieter/in	91 %	94 %	70 %	94 %	85 %	88 %
Haus- oder Wohnungs- eigentümer/in	9 %	6 %	30 %	6 %	15 %	12 %

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

	Umzüge in Ulm	Zuzüge nach Ulm	Fortzüge Alb-Donau- Kreis / Kreis Neu- Ulm	Fortzüge Regionen Stuttgart/ München	Fortzüge BaWü / Bayern	Fortzüge restl Deutsch- land
<b>Hauptgrund Umzug (3 häufigste Nennungen)</b>						
Haushalt wurde größer	20 %	12 %	24 %	13%	11 %	9 %
wollte andere Wohnung	18 %					
Berufl. Veränderung/ Ausbildung/Studium		60 %		73%	66 %	65 %
wollte Wohneigentum			14 %		3%	
Haushalt wurde kleiner	10%		10%			3%
Kürzerer Weg zur Arbeit		5%		5%		
<b>Hauptgrund Gemeinde (3 häufigste Nennungen)</b>						
Gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	35 %	35 %	13 %	49%	32 %	29 %
Studium	20 %	20 %				
Heimat, Wohlfühlen	15 %					
Passende Wohnung gefunden			12%	8%		
Preisniveau			31 %	10%	7%	
Lage in der Region					9%	9%
Ortsbild, Atmosphäre						9%
Nähe zu Familie und Freunden		7%				
<b>Hauptgrund Wohnung (3 häufigste Nennungen)</b>						
Preis	31 %	32 %	48 %	39%	40 %	34 %
Lage	22 %	22 %		9%	7%	
Wohnungsgröße	11 %		9 %			
Wohnungsgröße		6%				9%
Balkon, Garten			9 %		7%	
Baulicher Standart				9%		7%

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Eigentumsquoten und Haustypen nach Lebensphasen und Umzugsziel

- Über alle Lebensphasen hinweg ist die Eigentumsquote bei Haushalten, die in den Nahbereich fortziehen, am höchsten.
- Im Bezug auf die Lebensphasen sind die Eigentumsquoten bei Familien mit Kindern am höchsten, auch hier vor allem bei Fortzügen in den Nahbereich. Dagegen leben Familien mit Kindern, die weiträumig wegziehen, häufig in Miete.
- Junge Alleinstehende und junge Paare ohne Kinder leben häufig in Mietwohnungen und Mehrfamilienhäusern. Eine größere Zahl wohnt auch in Ein- oder Zweifamilienhäusern.
- Alleinstehende oder Paare ohne Kinder über 35 Jahre bilden, ähnlich wie Familien, häufig Eigentum im Nahbereich.

		Umzüge in Ulm	Zuzüge nach Ulm	Fortzüge in den Nahbereich	Fortzüge weiter weg
<b>Familien mit Kindern</b>					
	Miete	65%	74%	51%	78%
	Eigentum	35%	26%	49%	22%
	Ein- oder Zweifamilienhaus	41%	56%	64%	52%
	Mehrfamilienhaus	59%	44%	36%	48%
<b>Bis 35 ohne Kinder</b>					
	Miete	96%	95%	87%	95%
	Eigentum	4%	5%	13%	5%
	Ein- oder Zweifamilienhaus	21%	14%	29%	22%
	Mehrfamilienhaus	79%	86%	71%	78%
<b>Über 35 ohne Kinder</b>					
	Miete	95%	86%	59%	74%
	Eigentum	5%	14%	41%	26%
	Ein- oder Zweifamilienhaus	33%	23%	39%	31%
	Mehrfamilienhaus	67%	77%	61%	69%

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## 6 Image und Qualitäten von Ulm

- ▶ Ulm wird von den meisten Befragten gut bewertet. Die Mittelwerte liegen zwischen 1,56 und 2,58 (1 = sehr, 2 = ziemlich, 3 = kaum, 4 = nicht).
- ▶ Über alle Gruppen – Fortzüge, Zuzüge und Umzüge innerhalb Ulms – hinweg gibt es eine ähnliche Rangfolge der Aspekte, die bewertet werden sollten (genauso über Nationalität und Geschlecht).
- ▶ Die über 55-Jährigen bewerten Ulm durchgehend am besten, Familien mit Kindern nehmen Ulm tendenziell am kritischsten wahr. Dabei sind die Unterschiede aber nur gering.
- ▶ Im vorderen Bereich und damit am besten bewertet liegen die Kriterien schön, zentral, wirtschaftskräftig: Eine gute Mischung von Leistungsfähigkeit, Bedeutung und positiver Einstellung.
- ▶ In allen Gruppen (Fortzüge, Zuzüge, Umzüge innerhalb Ulms) nehmen über 50 Prozent Ulm als sehr schöne Stadt wahr.
- ▶ Bei allen drei Phasen sind die drei, am nächst häufigsten positiv bewerteten Eigenschaften fortschrittlich, gemütlich und interessant. Ulm ist also zukunftsfähig, eine moderne Stadt, die Lebensqualität bietet, die zu den Menschen passt.
- ▶ Im mittleren Bereich bewegen sich Aspekte wie Sauberkeit, Sicherheit und Gastlichkeit.
- ▶ Am unteren Ende liegen die Kriterien kinderfreundlich, tolerant und preiswert. Sie haben Mittelwerte über 2.
- ▶ Es sagen mehr Personen, dass Ulm kaum oder nicht preiswert ist, als sehr oder ziemlich preiswert.
- ▶ Von den zugezogenen Haushalten sagen nur 8 Prozent, dass Ulm sehr kinderfreundlich ist.

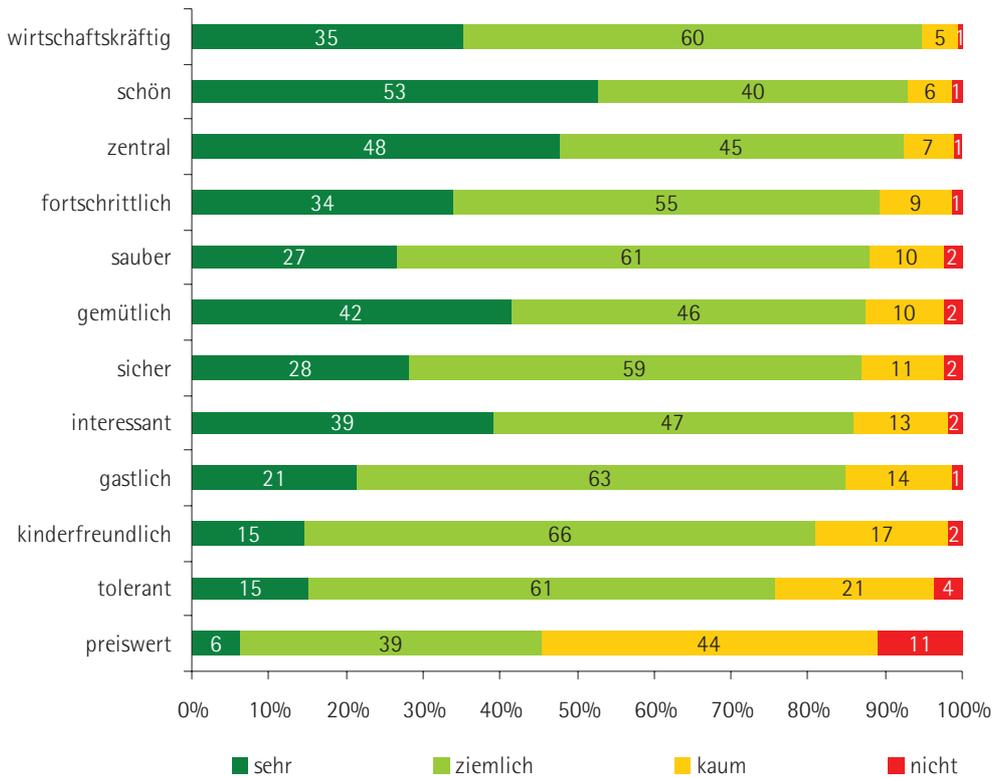
### Eindruck von Ulm – Gesamtmittelwerte über alle Gruppen (1 = sehr, 2 = ziemlich, 3 = kaum, 4 = nicht)

Rang	Ulm ist...	Mittelwert
1	schön	1,56
2	zentral	1,58
3	wirtschaftskräftig	1,71
3	gemütlich	1,71
5	interessant	1,76
6	fortschrittlich	1,79
7	sauber	1,88
8	sicher	1,89
9	gastlich	1,94
10	kinderfreundlich	2,06
11	tolerant	2,10
12	preiswert	2,58

Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

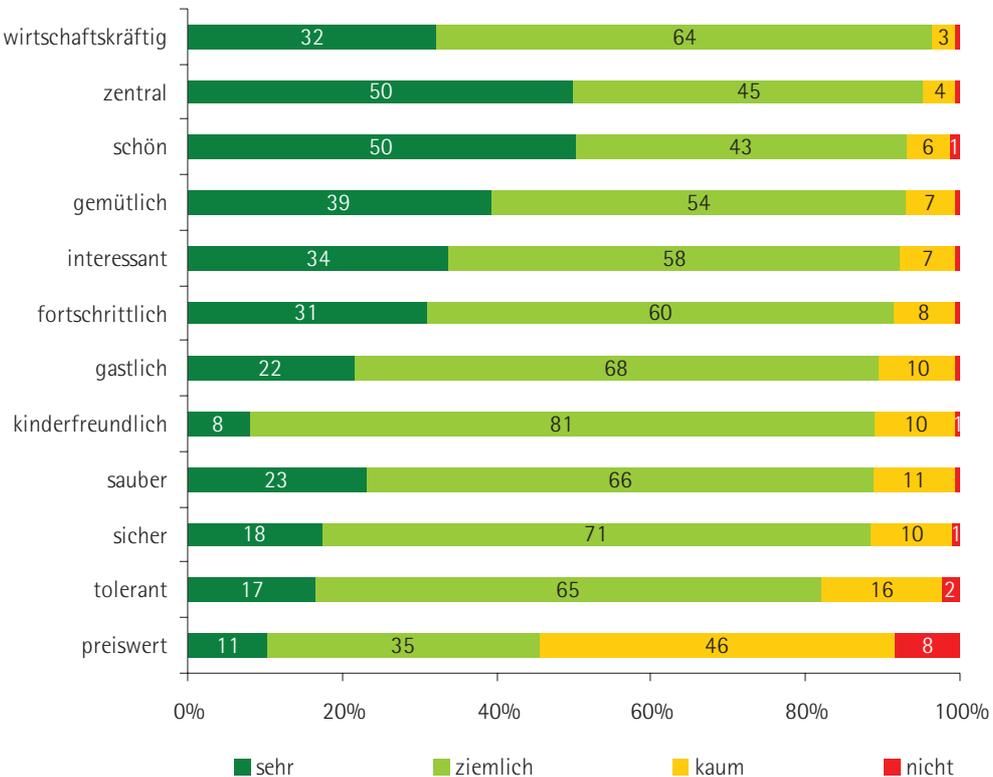
## Eindruck von Ulm

### Fortzüge



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

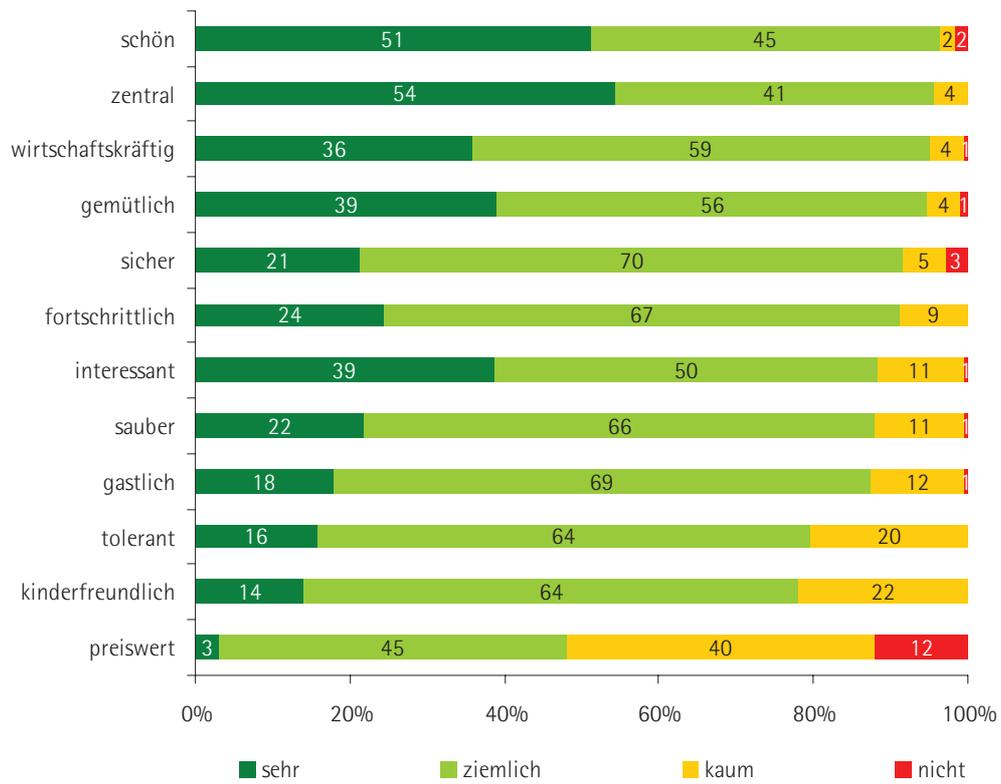
### Zuzüge



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

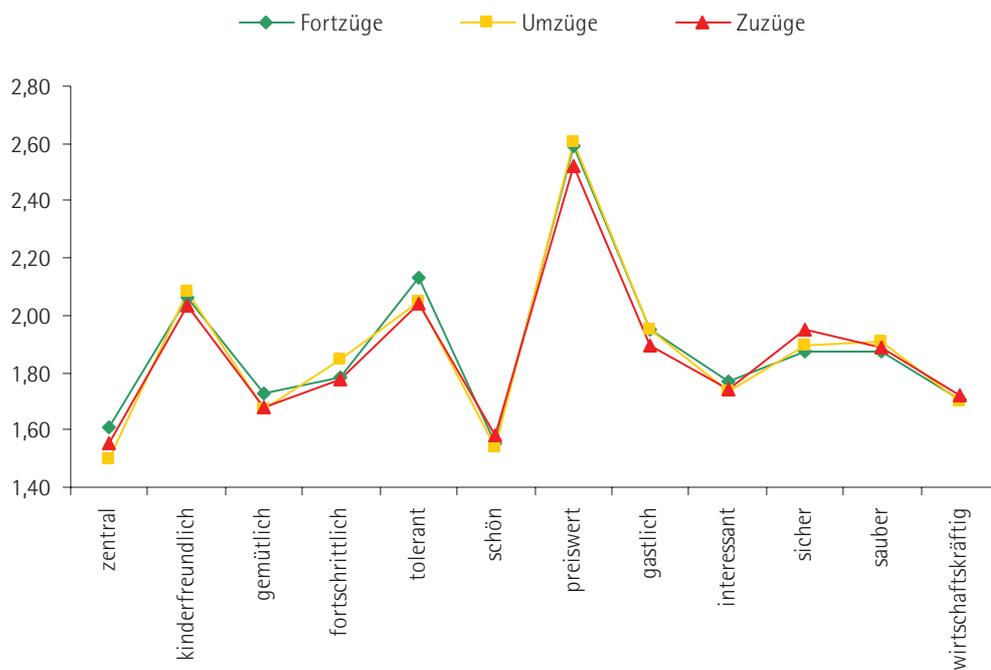
## Eindruck von Ulm

### Umzüge



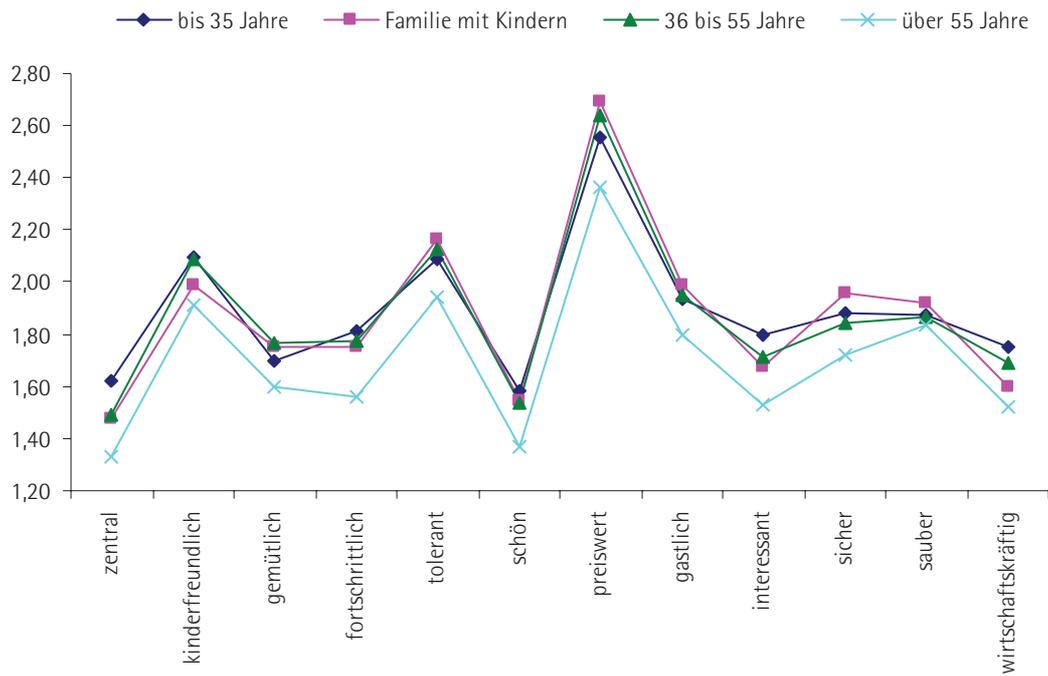
Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

### Eindruck von Ulm – Mittelwerte der Fortzüge, Zuzüge und Umzüge im Vergleich (1 = sehr, 2 = ziemlich, 3 = kaum, 4 = nicht)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## Eindruck von Ulm – Mittelwerte nach Lebensphasen im Vergleich (1 = sehr, 2 = ziemlich, 3 = kaum, 4 = nicht)



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Befragung 2010

## 7 Entwicklungen, Vergleiche, demografischer Wandel: Gibt es einen Trend in die Stadt?

### Großstädte und ein Teil der Mittelstädte gewinnen wieder Einwohner durch Zuwanderung – vor allem junge Erwachsene

Viele Städte haben durch jahrzehntelange Suburbanisierungsprozesse beständig Einwohner verloren, seit einigen Jahren wächst aber die Bevölkerung wieder in vielen Städten. Verschiedene Studien untersuchen, ob man von einer Trendwende bei den Wanderungsbewegungen sprechen kann – ob eine Reurbanisierung stattfindet.

So stellt eine laufende Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung fest, dass es, nachdem deutsche Großstädte zwischen 1993 und 1999 starke Suburbanisierungsverluste zu verzeichnen hatten, dort nun seit 2002 wieder eine Bevölkerungszunahme gibt. (Adam, B., Sturm, G. (2009): Zurück in die Stadt? Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? Vorbereitung zu einem Ressortforschungsprojekt des Bundes).

Eine Untersuchung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bezieht auch Mittelstädte mit ein und weist regionale Unterschiede nach (Brachatschwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine "Renaissance der Städte" in Baden-Württemberg?). Während beispielsweise in den Regionen Heidenheim, Friedrichshafen oder Tübingen die Mittelzentren gegenüber dem Umland ein geringeres Wanderungssaldo zu verzeichnen haben, finden in weiten Teilen des Nord-Ostens und auch der Stadt Ulm zwischen 2001 und 2007 mehr Wanderungen ins Mittelzentrum statt als ins Umland. Die Bevölkerungszunahme in den betroffenen baden-württembergischen Städten lässt sich vor allem auf Wanderungsbewegungen der Altersgruppe zwischen 15 und 30 Jahren zurückführen.

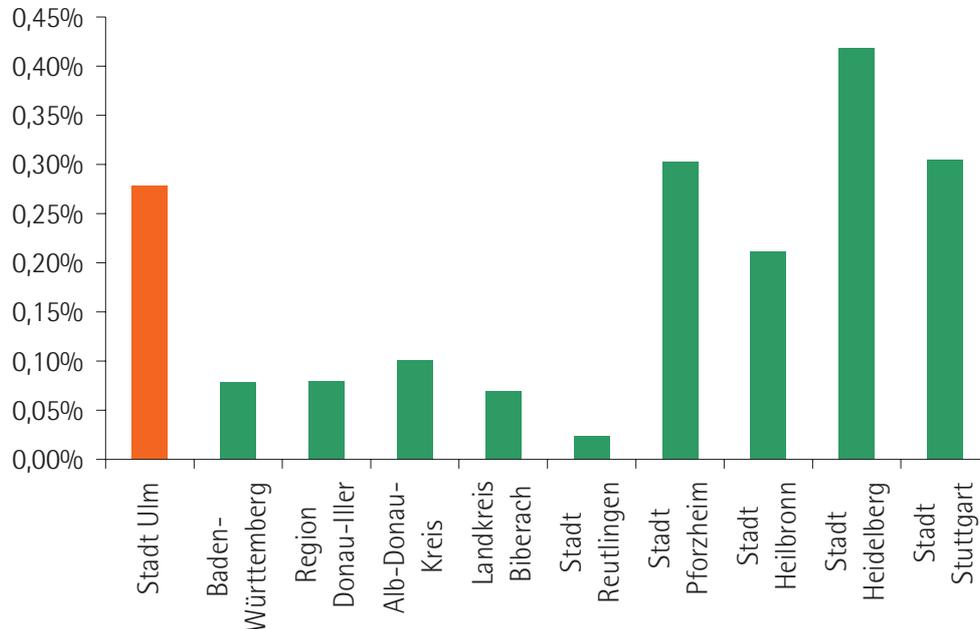
### Ulm und andere Städte gewinnen durch "Bildungswanderung"

Die Untersuchung des Wanderungsverhaltens in Ulm zeigt, dass die Verhaltensweisen bis heute eher traditionellen Mustern folgen. Die Differenzierung der Lebensstile und Milieus hat bislang nicht dazu geführt, dass sich die Entscheidungsmuster bei der Wahl des Wohnstandortes in der Summe quantitativ wesentlich ändern. Zweifelloso gibt es zum Beispiel zahlreiche ältere Leute, die ihr Einfamilienhaus in der Umgebung von Ulm aufgeben und in der Stadt in eine komfortable Wohnung ziehen. Es gibt aber auch umgekehrt andere, die sich für mehr Platz für weniger Geld in den Gemeinden um Ulm entscheiden. Das gilt für alle Altersgruppen.

Zur Überprüfung der Trends und der Zusammenhänge mit dem demografischen Wandel haben wir Vergleiche mit anderen Städten und mit den Jahren 1995 bis 1997 auf der Basis der Daten der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes angestellt. Im Vergleich mit angrenzenden Kreisen, Region und Land gewinnt Ulm viele Einwohner durch Wanderungen hinzu. Die Wanderungsgewinne in Ulm entsprechen denen von Städten ähnlicher Größe. Dabei geht das Wanderungs-Plus ausschließlich auf die Zuwanderung von Personen zwischen 15 und 30 Jahre zu-

rück. Es handelt sich primär um eine Bildungswanderung: junge Erwachsene ziehen wegen der Möglichkeiten zur Berufsausbildung und Berufstätigkeit verstärkt in die großen Städte.

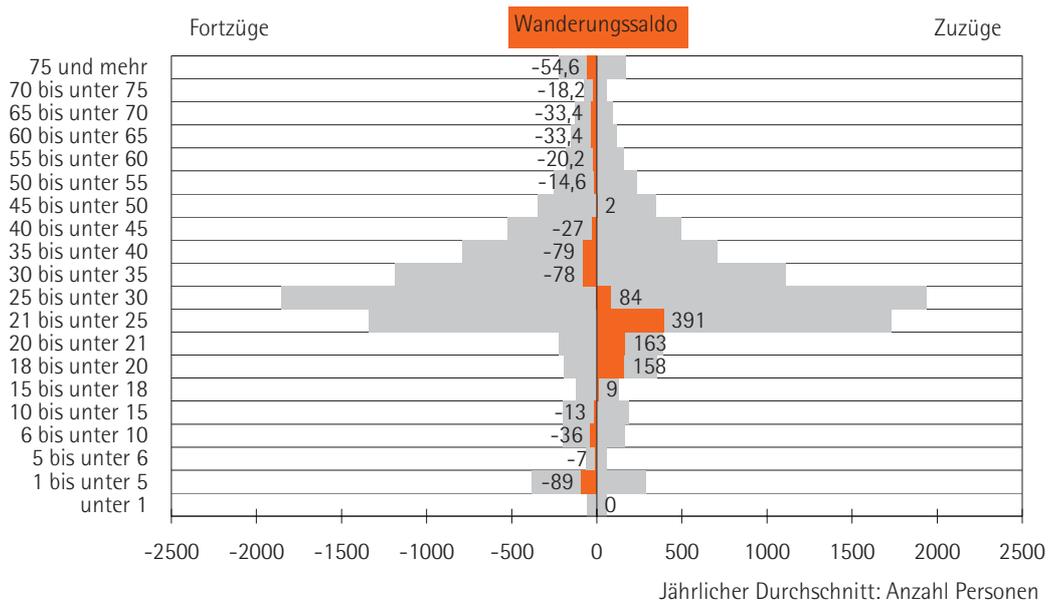
### Durchschnittlicher jährlicher Wanderungsgewinn 2005–2009



Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

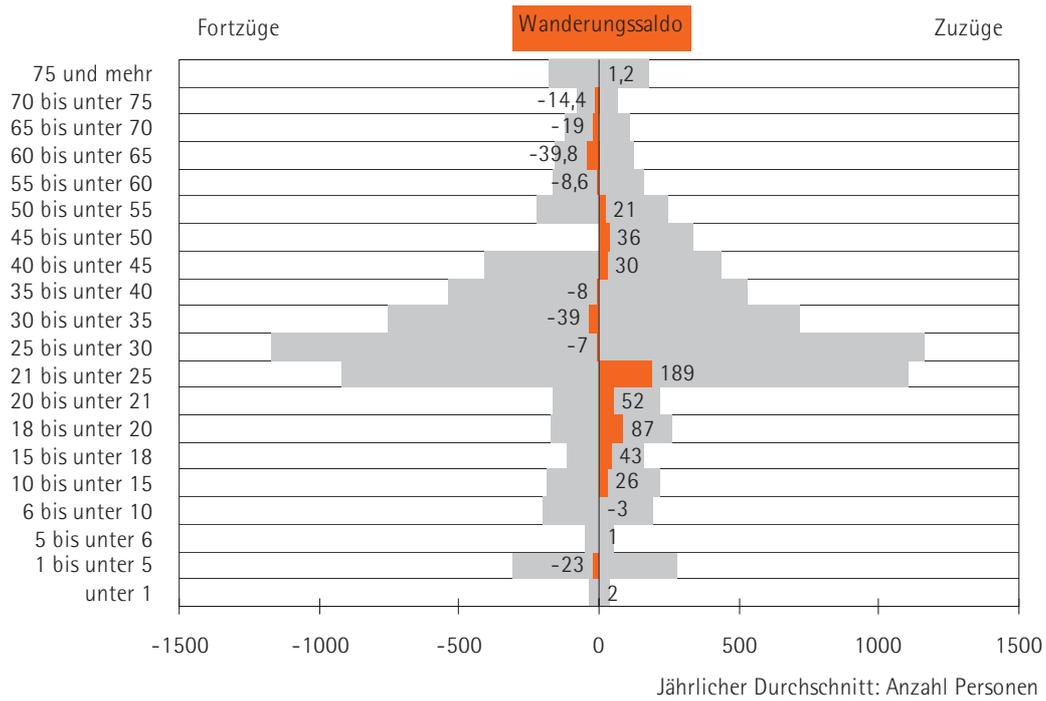
### Bevölkerungsbilanzen in Ulm und Gemeinden ähnlicher Größe nach Alter 2004–2008, jährlicher Durchschnitt Anzahl der Personen

#### Stadt Ulm



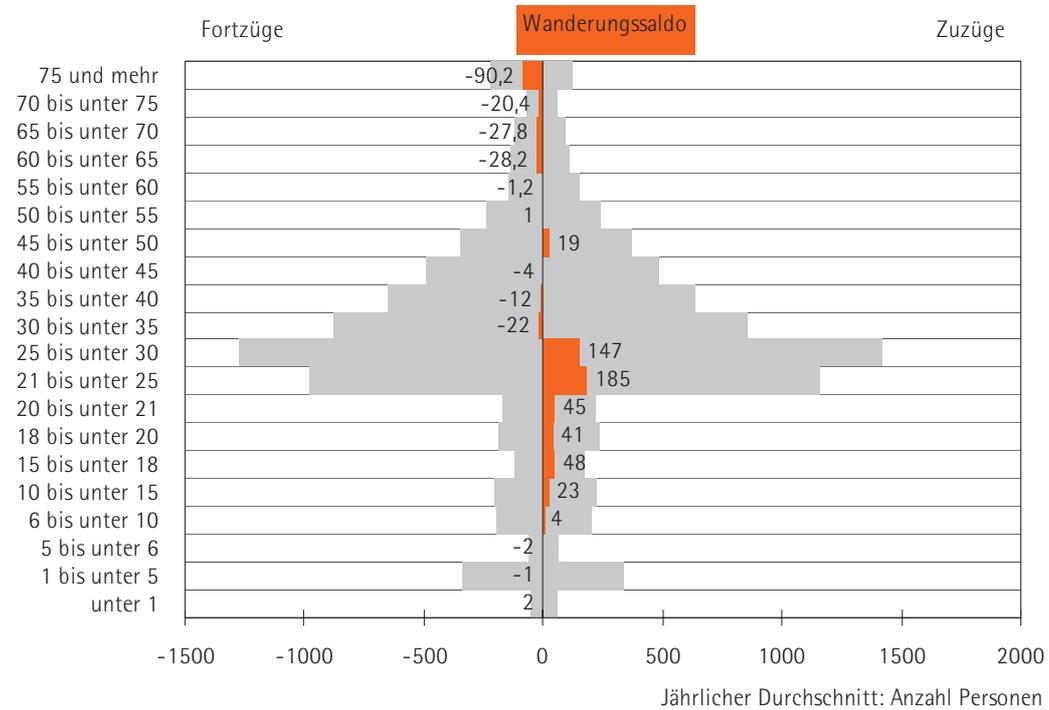
Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### Stadt Pforzheim



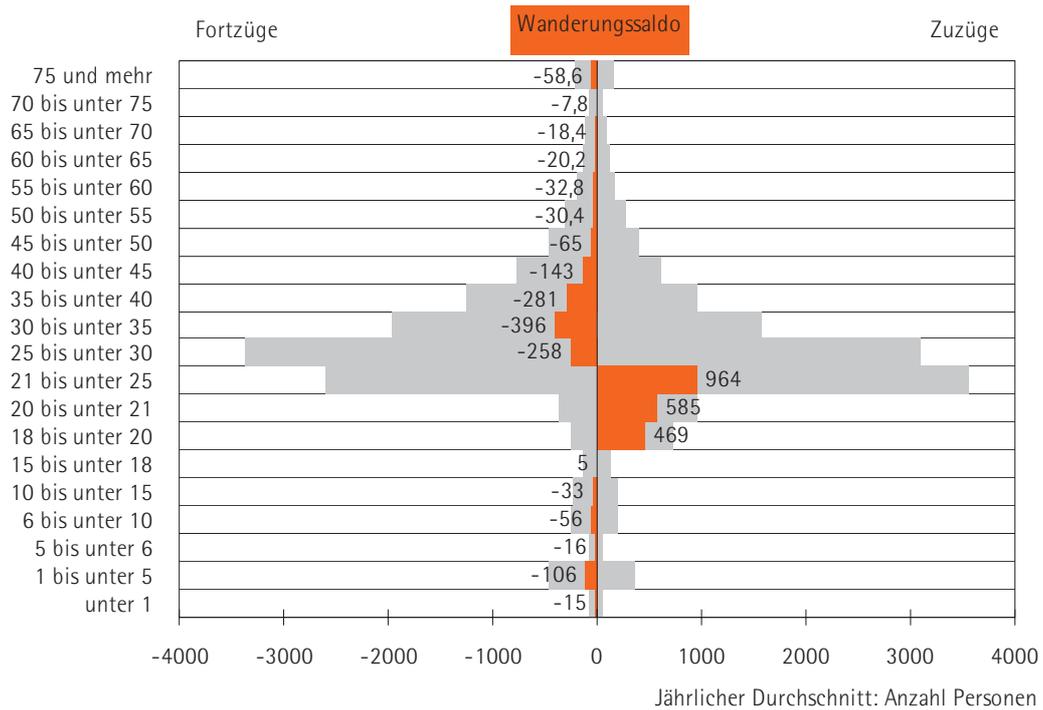
Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### Stadt Heilbronn



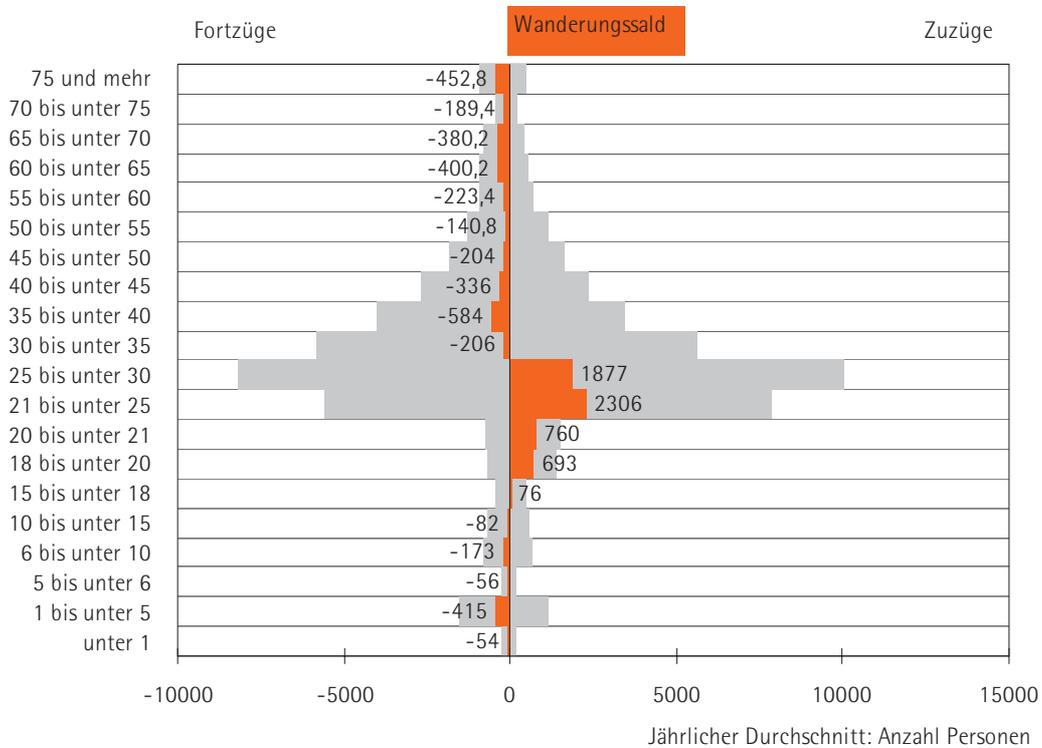
Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Stadt Heidelberg



Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Stadt Stuttgart



Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Demografischer Wandel und Wanderungen in Ulm – größere Attraktivität als Bildungsstandort

Auch in den früheren Jahren (1995-1997) gab es in Ulm nur bei den jungen Erwachsenen deutliche Wanderungsgewinne. Seit 1995 hat sich aber die Stärke der Jahrgänge verändert: Es gibt heute mehr Erwachsene mittleren Alters und Ältere und weniger Kinder und Jugendliche. Die Zahl der 20- bis 25-Jährigen ist noch hoch, wird aber in den kommenden Jahren deutlich sinken.

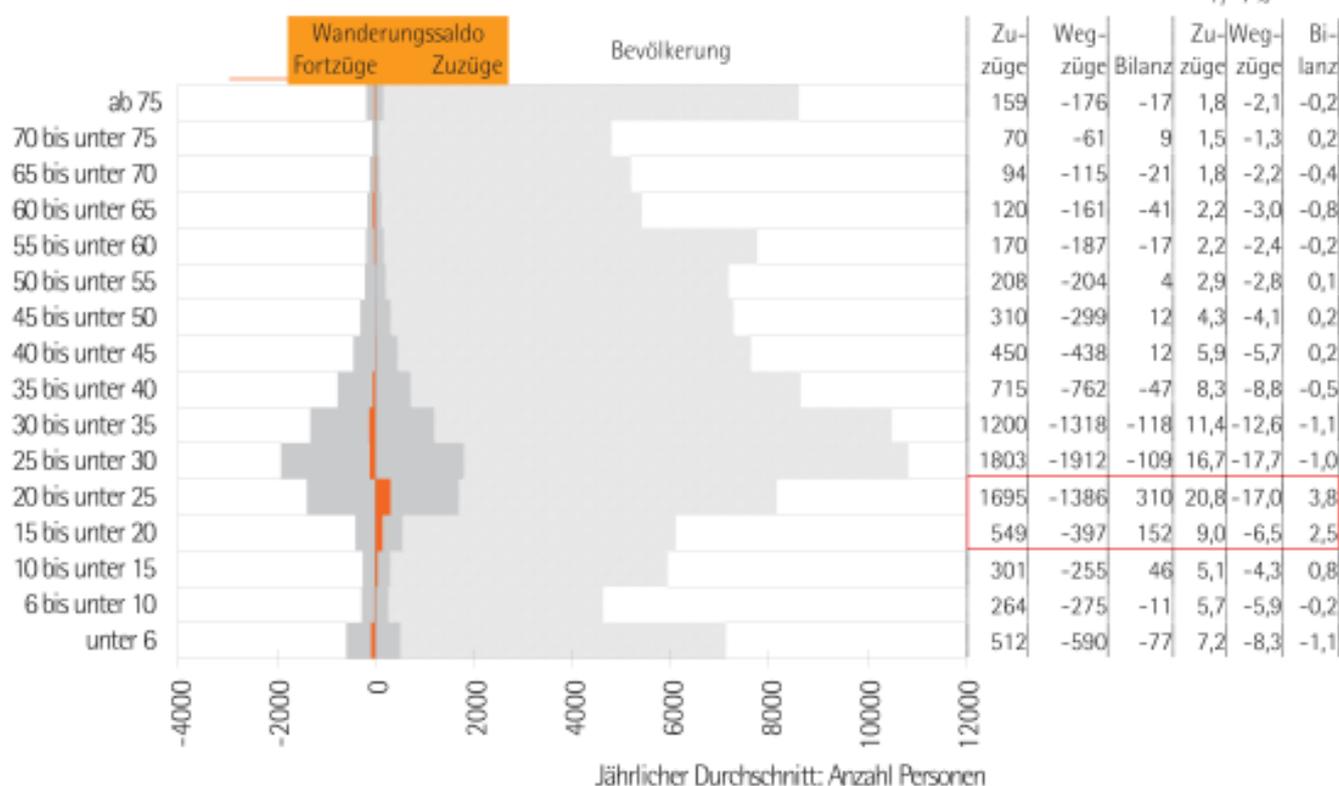
Gegenüber 1995 bis 1997 sind die Wanderungsgewinne bei den jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren noch größer geworden. Die Attraktivität von Ulm als Bildungsstandort hat zugenommen.

Die Zahl der Erwachsenen mittleren Alters in Ulm steigt, starke Jahrgänge werden älter. Die Wanderungsverluste der ab 30-Jährigen bleiben mit rund ein Prozent der jeweiligen Altersgruppe und weniger pro Jahr etwa gleich. Gleiches gilt für Kinder und Jugendliche.

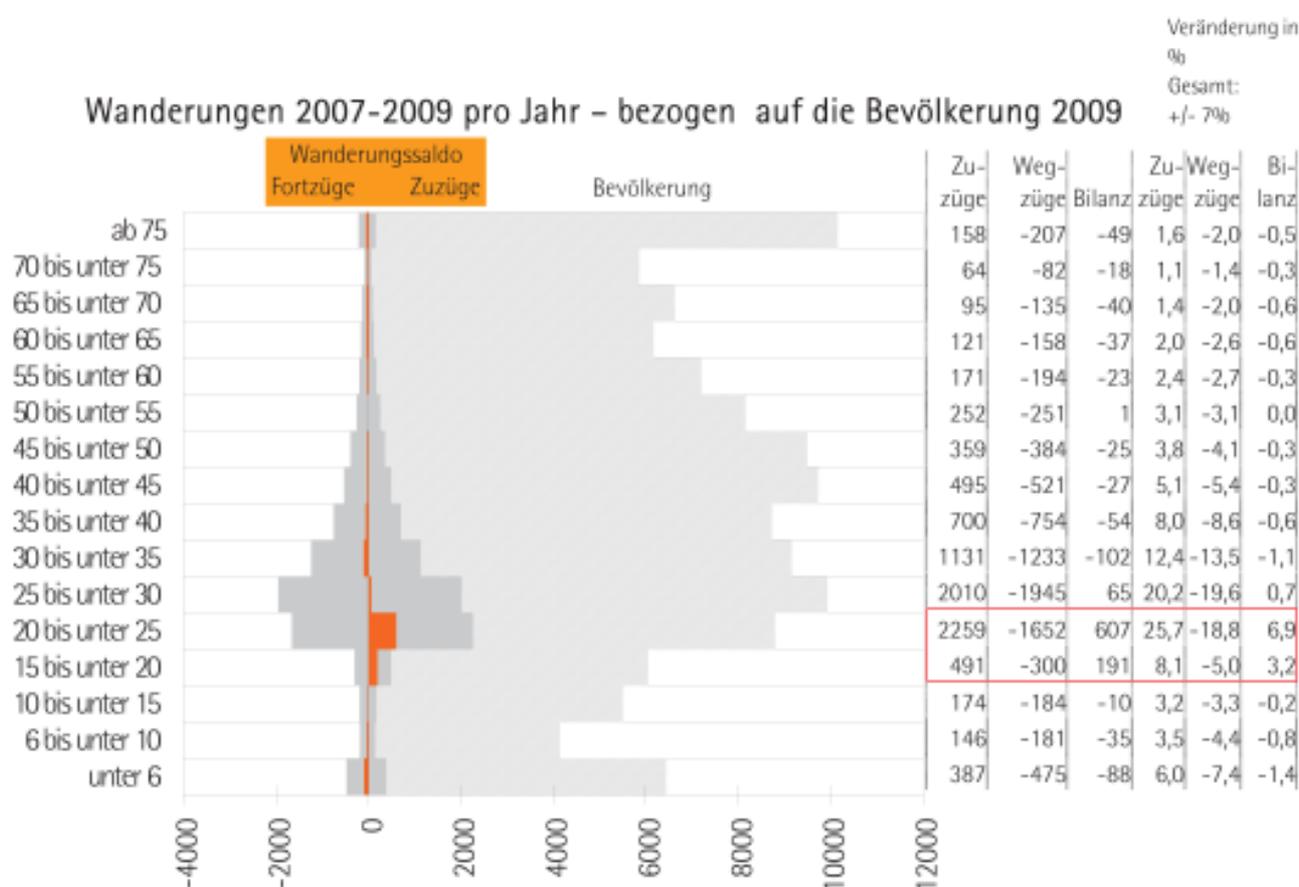
Ob Ulm weiterhin Einwohner durch Wanderungen gewinnen wird, hängt also vor allem von der Attraktivität als Bildungsstandort ab. Es ist zu erwarten, dass der Wettbewerb der Hochschulen und beruflichen Schulen und der Städte stark zunehmen wird, wenn der Bevölkerungsrückgang in diesen Altersgruppen in den nächsten Jahren stark einsetzen wird. Abgesehen von den Angeboten der Hochschulen und beruflichen Schulen und den beruflichen Möglichkeiten im Anschluss prägt auch die Urbanität von Ulm und das Mietwohnungsangebot die Anziehungskraft der Stadt für die jungen Leute.

Selbstverständlich zieht nur ein kleiner Teil der Ulmer Familien ins Umland, die meisten bleiben oder ziehen in Ulm um. Heute ziehen aber noch mehr Familien weg als vor 12 Jahren. Den Statistiken von 1995 bis 1997 entsprechend verliert Ulm im Verlauf von 10 Jahren 8,3 Prozent eines Jahrgangs bei den 30- bis 40-Jährigen (rechnerisch auf die Stärke des Jahrgangs bezogen). Heute sind es mit 8,7 Prozent geringfügig mehr. Bei den Kindern bis unter 10 Jahren lagen die Bevölkerungsverluste 1995 bis 1997 bei 7,5 Prozent, heute sind es 11,6 Prozent. Die Wanderungsbilanz bei den Kindern ab 10 Jahren war vor 12 Jahren noch positiv, heute verliert Ulm auch in dieser Altersgruppe an Bevölkerung.

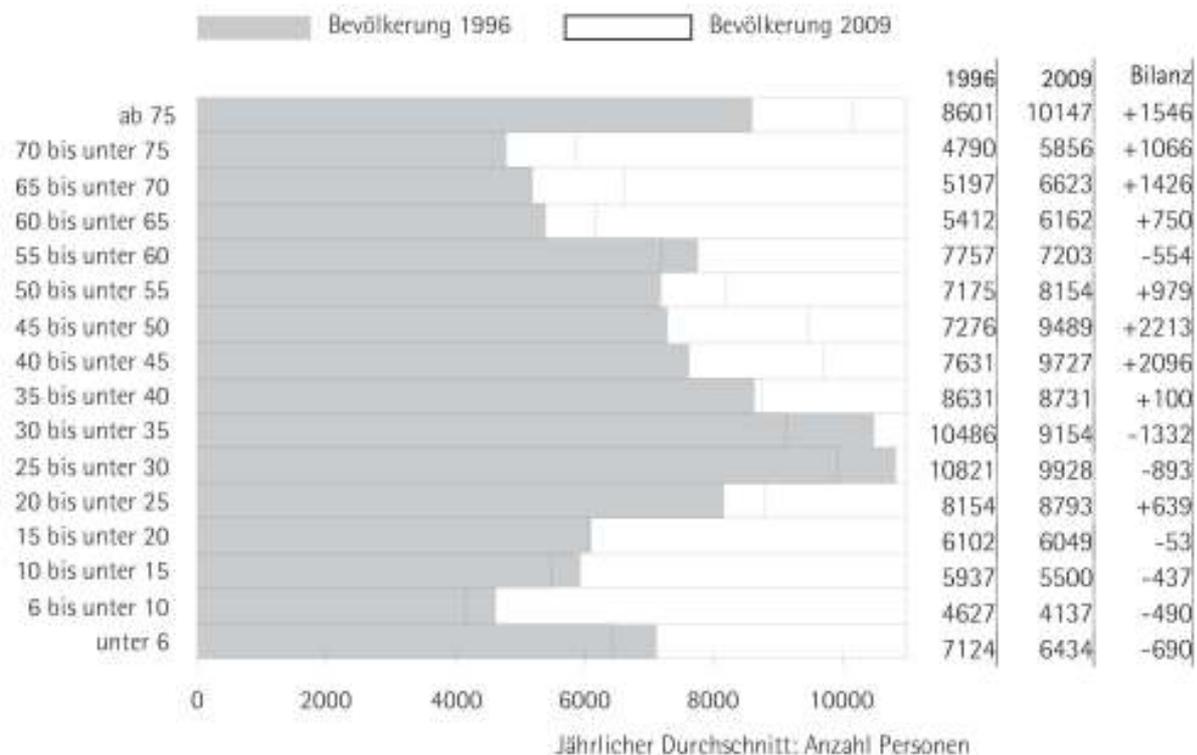
## Wanderungen 1995-1997 pro Jahr – bezogen auf die Bevölkerung 1995



## Wanderungen 2007-2009 pro Jahr – bezogen auf die Bevölkerung 2009



## Bevölkerung 1996 und 2009 im Vergleich



Auswertung: Weeber+Partner, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bei der Interpretation der auf die jeweiligen Altersgruppe bezogenen Prozentzahlen ist zu berücksichtigen, dass Zahl der Kinder bis 15 Jahre bereits merklich zurückgegangen ist, die negative Bilanz also mehr ins Gewicht fällt. In den Altersgruppen ab 15 Jahren wird der Rückgang nunmehr einsetzen.

Die Zahl der älteren Menschen ist bereits seit 1995 deutlich gestiegen und steigt weiter. Die heute starken Jahrgänge der 40 bis 50 Jährigen wachsen weiter ins höhere Lebensalter hinein.

Die Wanderungen spielen für die Zahl der älteren Menschen in Ulm nur eine geringe Rolle. Ältere Menschen ziehen vergleichsweise selten um. Die Zahl der Wegzüge übersteigt die der Zuzüge nur geringfügig, die Bilanz ist fast ausgeglichen. Dabei ist herauszustellen, dass beide Umzugsrichtungen – in die Stadt und ins Umland häufig sind. Die Attraktivität von Ulm für den Zuzug derer, die sich auf ein komfortables Wohnen im Alter einstellen, ist nicht nur für die große Zahl älterer Ulmer Einwohner wichtig, sondern auch für eine ausgeglichene Wanderungsbilanz.



# Wohnungsmarktpreise in Ulm und Umgebung

Zusatzerhebung zur Studie  
"Umsugsmobilität in Ulm – Zuziehen, Wegziehen, Umziehen"



**WEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stuttgart/Berlin 2011



# Wohnungsmarktpreise in Ulm und Umgebung

Zusatzerhebung zur Studie  
"Umsugsmobilität in Ulm – Zuziehen, Wegziehen, Umziehen"

März 2011

Prof. Dr. Rotraut Weeber  
Carolin Schork M.A.  
Gregor Kungl

im Auftrag der Stadt Ulm,  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

## **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

<b>1 Aufgabe und Vorgehen</b>	<b>2</b>
<b>2 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>3</b>
<b>3 Kaufpreise auf Basis des Ulmer Grundstücksmarktbericht 2010</b>	<b>5</b>
3.1 Kaufpreise von Häusern	5
3.2 Kaufpreise von Wohnungen	5
<b>4 Kaufpreisvergleich auf Basis des Preisspiegels der Landesbausparkassen</b>	<b>6</b>
4.1 Baugrundstücke	6
4.2 Kaufpreise von Häusern	7
4.3 Kaufpreise von Wohnungen	10
<b>5 Kaufpreis- und Mietenvergleich auf Basis von Zeitungs- und Internetannoncen</b>	<b>12</b>
5.1 Kaufpreise von Häusern	12
5.2 Kaufpreise von Wohnungen	14
5.3 Mieten von Wohnungen	15

# 1 Aufgabe und Vorgehen

*"Für 60 Prozent derjenigen, die aus privaten Gründen aus Ulm fortgezogen sind, waren günstigere Mieten bzw. Preise von Wohneigentum ein entscheidendes Argument." (Umzugsmobilität in Ulm – Zuziehen, Wegziehen, Umziehen, S. 2)*

Diese Aussage der Befragten war eines von vielen interessanten Ergebnissen der Studie zur Umzugsmobilität in Ulm, die Weeber+Partner im Frühjahr 2010 für die Stadt Ulm durchgeführt hat. Sie wirft die Frage auf, wie hoch die Preise für Wohneigentum und Mieten in Ulm im Vergleich zu Gemeinden in der Nachbarschaft und zu Gemeinden ähnlicher Größe liegen.

Dieser Frage nachzugehen ist die Aufgabe dieses Berichts. Dazu haben wir folgendes Vorgehen gewählt:

- ▶ Zunächst werden die Preise von Eigentumswohnungen und Häusern dargestellt, die im Jahr 2009 in Ulm den Besitzer gewechselt haben und die dadurch Eingang in den aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Ulm fanden.
- ▶ Anschließend folgt ein Kaufpreisvergleich auf Datenbasis der Landesbausparkassen. Die Kaufpreissammlung der LBS wird für Gemeinden über 20.000 Einwohner erstellt, dadurch konnten die Preise in Ulm mit Neu-Ulm und Senden – beides Gemeinden in der näheren Umgebung – verglichen werden. Für einen großräumigen Vergleich wurden auch die Städte Pforzheim, Heilbronn, Ingolstadt, Regensburg und Würzburg aufgenommen, denn die Einwohnerzahlen liegen ähnlich hoch wie in Ulm (zwischen 119.000 und 135.000 Einwohner). Auch die Stadt Tübingen (mit rund 88.000 Einwohnern) wurde in die Analyse einbezogen, denn sie ähnelt Ulm in der Struktur als Universitätsstadt.
- ▶ Im dritten Schritt werden Preise und Mieten von angebotenen Wohnungen und Häusern in Ulm mit denen in kleineren umliegenden Gemeinden verglichen. Dazu wurden Annoncen im Internet und in Zeitschriften ausgewertet. In die Auswertung gingen alle Gemeinden ein, an die Ulm in den Jahren 2005 bis 2009 mindestens 100 Einwohner verloren hat. Dabei handelt es sich um die baden-württembergischen Gemeinden Blaustein (-227 Einwohner), Dornstadt (-119 Einwohner) und Illerkirchberg (-100 Einwohner) sowie um die bayerischen Gemeinden Neu-Ulm (-944 Einwohner), Senden (-148 Einwohner) und Elchingen (-119 Einwohner).
- ▶ Die Ergebnisse sind im nächsten Kapitel zusammengefasst.

## 2 Zusammenfassung und Empfehlungen

### Zusammenfassung

#### **Häuser und Wohnungen in Ulm sind nicht teurer als in Städten ähnlicher Größe und Struktur.**

- ▶ Mit der Ausnahme von Pforzheim sind neu gebaute Reihenhäuser in Ulm günstiger als in allen anderen Vergleichsstädten.
- ▶ Bei den Preisen von gebrauchten Immobilien liegt Ulm im Mittelfeld. In den meisten Vergleichsstädten haben Häuser und Wohnungen ähnliche Preise wie in Ulm (+/- 15 Prozent), nur Tübingen und Ingolstadt sind deutlich teurer.

#### **Kaufpreise in Neu-Ulm und Senden sind ähnlich hoch wie in Ulm, sie haben sich in den letzten Jahren an das Ulmer Preisniveau angenähert.**

- ▶ Die Analyse unterschiedlicher Datenquellen ergibt, dass die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen in Ulm, Neu-Ulm und Senden relativ ähnlich liegen. Die Preisunterschiede bewegen sich zwischen 3 und 14 Prozent.
- ▶ Während die Preise in Ulm in den letzten Jahren relativ konstant blieben, sind sie in Neu-Ulm und Senden angestiegen und haben sich dadurch dem Ulmer Preisniveau angenähert.
- ▶ Auf Datenbasis einer Maklerumfrage der Zeitschrift Capital wird der Wohnungsmarkt in Ulm folgendermaßen charakterisiert:  
*"Da in Ulm und um Ulm herum kräftig die Sonne scheint, ist die Stadt auch als Wohnort begehrt. Wer sich nach langer Suche seinen Immobilientraum erfüllt, verkauft nicht so schnell wieder. Das hat Folgen: Zuzügler müssen zumeist erst einmal mit einer Mietwohnung vorlieb nehmen. Als Folge stiegen die Mietpreise im vergangenen Jahr weiter an, die Kaufpreise für Häuser oder Eigentumswohnungen verändern sich dagegen kaum. An der Knappheit dürfte sich so schnell nichts ändern: Neubaugebiete sind zwar geplant, entlasten den Immobilienmarkt derzeit aber noch nicht. Familien bevorzugen daher häufig das Umland, wo ein Einfamilienhaus mit Garten noch vergleichsweise erschwinglich ist." (Capital 2010)*
- ▶ Diesen Beobachtungen entsprechend könnte der Preisanstieg in Neu-Ulm und Senden eine Folge der großen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Ulm sein: Die Nachfrage in Neu-Ulm und Senden steigt, weil potenzielle Käufer ihre erfolglose Suche in Ulm auf die Umgebung ausweiten.

#### **Häuser und Wohnungen zum Kaufen sind im Umland erwartungsgemäß günstiger.**

- ▶ Die Auswertung von Wohnungsannoncen zeigt, dass die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen in kleineren Gemeinden des Umlands um 30 bzw. 20 Prozent günstiger sind als in Ulm.

#### **Mieten in Ulm entsprechen denen anderer Großstädte, Mieten im Umland sind erheblich günstiger.**

- ▶ Mit durchschnittlich 8,00 Euro Angebotsmiete pro Quadratmeter gehört Ulm zu den teuren Stadt- bzw. Landkreisen Baden-Württembergs.
- ▶ Mieten in Neu-Ulm sind fast so hoch wie in Ulm, das Umland ist günstiger.

## **Empfehlungen**

### **Ulm der Öffentlichkeit als attraktiven und vergleichsweise günstigen Immobilienmarkt präsentieren.**

- ▶ Laut den Ergebnissen der Studie zur Umzugsmobilität hat Ulm ein teures Image.
- ▶ In der Realität sind jedoch die Preisunterschiede – vor allem im Vergleich zu Neu-Ulm und Senden – nicht so groß.
- ▶ 2005 war die Differenz von Immobilienpreisen in Ulm und Umgebung noch weitaus ausgeprägter. Inzwischen hat sich das Umland preislich angenähert. Dies muss der Öffentlichkeit vermittelt werden, um dem Image von Ulm als teurer Immobilienmarkt entgegenzuwirken.

### **In Ulm wieder mehr neue Wohnungen bauen, dabei möglichst viele Marktsegmente berücksichtigen.**

- ▶ Für Haushalte, die in Ulm keine passende Immobilie finden, sind die Nachbargemeinden aufgrund ihrer Nähe ähnlich attraktiv.
- ▶ Recherchen ergaben, dass beispielsweise in Neu-Ulm in den vergangenen Jahren wesentlich mehr neue Wohnungen gebaut wurden als in Ulm: 2005-2008 im Jahresdurchschnitt: in Ulm 0,9 Wohnungen/1000 Einwohner im; in Neu-Ulm 1,8 Wohnungen/1000 Einwohner (Quelle: Statistische Landesämter Bayern und Baden-Württemberg).
- ▶ Daher sollte Ulm sich um mehr Neubautätigkeit bemühen – derzeit fehlen vor allem große Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern – und zudem seine Vorzüge kommunizieren und vermitteln.

### 3 Kaufpreise auf Basis des Ulmer Grundstücksmarktbericht 2010

#### 3.1 Kaufpreise von Häusern

Im Ulmer Grundstücksmarktbericht 2010 sind die Preise der im Jahr 2009 verkauften Häuser sehr differenziert dargestellt. Sie werden nach Haustypen, nach Baujahren und nach Bereichen im Ulmer Stadtgebiet dargestellt. Für eine bessere Übersichtlichkeit sind die Werte hier für alle Jahre und Bereiche zusammengefasst, sie werden jedoch weiterhin nach Haustyp unterschieden.

Haustyp	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Quadratmeterpreis
Reihenmittelhäuser	118 m <sup>2</sup>	208.660 Euro	1.780 Euro/m <sup>2</sup>
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	127 m <sup>2</sup>	264.800 Euro	2.110 Euro/m <sup>2</sup>
Atrium-, Terrassen- und Kettenhäuser	144 m <sup>2</sup>	312.283 Euro	2.177 Euro/m <sup>2</sup>
Freistehende Einfamilienhäuser	187 m <sup>2</sup>	377.562 Euro	2.107 Euro/m <sup>2</sup>
Zweifamilienhäuser	165 m <sup>2</sup>	258.710 Euro	1.585 Euro/m <sup>2</sup>

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010; eigene Darstellung

#### 3.2 Kaufpreise von Wohnungen

Die Preise für Wohnungs- und Teileigentum beinhalten neben Angaben zum Baujahr des Gebäudes auch Angaben zum Ausstattungsstandard und zur Lage.

Hier werden nur die Mittelwerte für den gesamten Stadtkreis Ulm für die unterschiedlichen Baujahre wiedergegeben. Die Werte sind umgerechnet auf eine Musterwohnung mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Inventar, Garagen- oder Stellplätze, ohne Senioren- und Studentenwohnungen.

Baujahrsspanne	Bis 1959	1960-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	Erstkauf
Ø in Euro/m <sup>2</sup>	1.090	1.200	1.730	1.680	2.160	2.520
<b>Durchschnittswerte für alle Baujahre</b>	Wiederverkauf: 1480,-			Erstkauf: 2.520,-		

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010; eigene Darstellung

## 4 Kaufpreisvergleich auf Basis des Preisspiegels der Landesbausparkassen

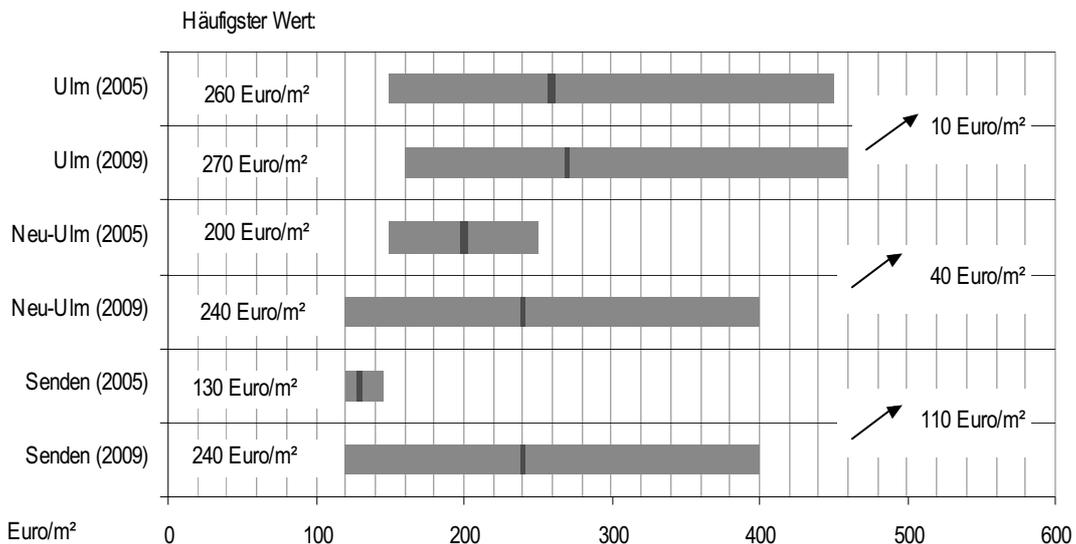
Der Preisspiegel der LBS bietet Daten zu Baugrundstücken sowie zu gebrauchten und neu gebauten Häusern und Wohnungen für Gemeinden ab 20.000 Einwohnern (EW). Datenbasis ist eine Umfrage unter den Immobilienvermittlern von LBS und Sparkasse. Zu allen erfassten Immobilientypen sind jeweils Preisspannen sowie der aktuell am häufigsten anzutreffende Wert angegeben.

Auf Basis des LBS-Preisspiegels wird Ulm (122.000 EW) mit den umliegenden und konkurrierenden Gemeinden Neu-Ulm (53.000 EW) und Senden (22.500 EW) verglichen. Ausgewählte Immobilientypen wurden auch mit Städten ähnlicher Größe bzw. Struktur – Pforzheim (120.000 EW), Heilbronn (123.000 EW), Ingolstadt (124.000 EW), Regensburg (133.000 EW) Würzburg (134.000 EW) und Tübingen (88.000 Einwohner) – verglichen (Quellen: Statistische Landesämter Bayern und Baden-Württemberg).

### 4.1 Baugrundstücke

- ▶ Der häufigste Wert für Baugrundstücke in Ulm lag 2005 bei 260 Euro/m<sup>2</sup> und 2009 bei 270 Euro/m<sup>2</sup>. In beiden Jahren waren die Grundstückspreise in Neu-Ulm und Senden günstiger.
- ▶ Während die Preise für Baugrundstücke sich jedoch in Ulm über die Jahre kaum verändert haben, sind sie in Neu-Ulm und vor allem in Senden stark angestiegen.

#### Baugrundstücke – Preisspanne und häufigster Wert

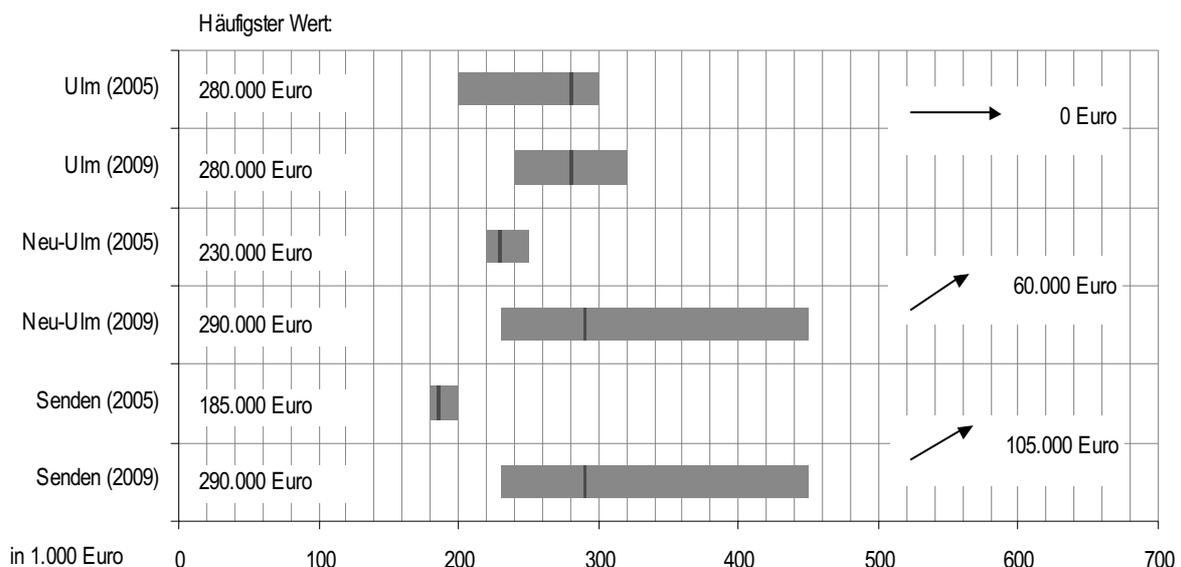


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2005 und 2009. Preise für Häuser mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage. Erhebungszeitraum: April 2005 und 2009

## 4.2 Kaufpreise von Häusern

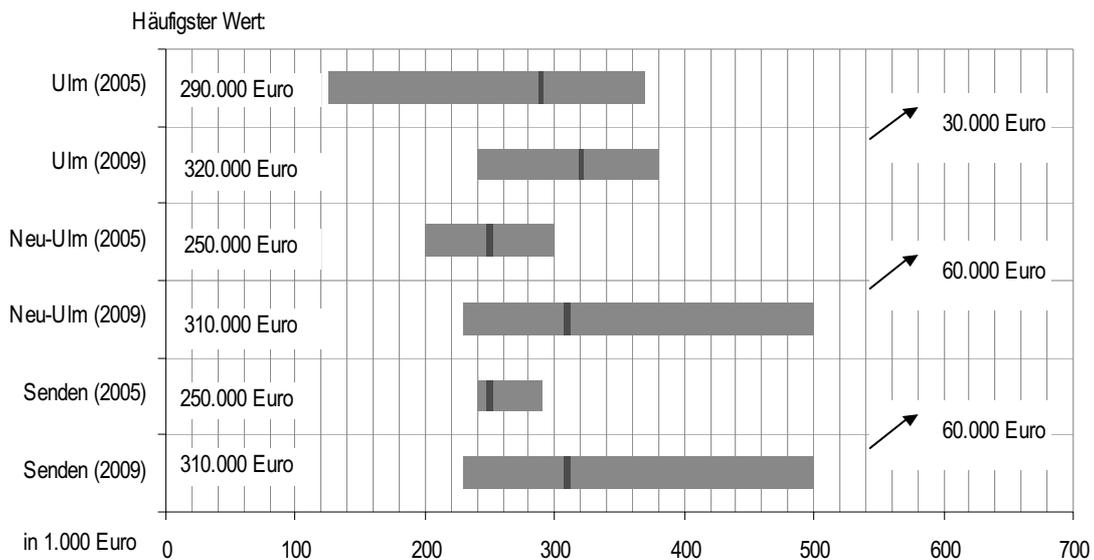
- ▶ Für **neu gebaute Reihenhäuser** in Ulm liegen die häufigsten Werte 2005 und 2009 konstant bei 280.000 Euro.
  - ▶ In Neu-Ulm und Senden dagegen sind die häufigsten Werte zwischen 2005 und 2009 erheblich gestiegen. Auch die Preisspanne ist in beiden Gemeinden auffallend größer geworden.
  - ▶ Der häufigste Wert für **gebrauchte Häuser** in Ulm ist sowohl bei den Reihenhäusern als auch bei den freistehenden Eigenheimen zwischen 2005 und 2009 gestiegen (um 20.000 bzw. 30.000 Euro).
  - ▶ Auch in Neu-Ulm und vor allem in Senden haben sich die Preise für beide Immobilientypen erhöht und sind im Jahr 2009 fast auf dem Niveau von Ulm angekommen. In beiden Gemeinden gibt es 2009 auch weitaus teurere freistehende Eigenheime als in Ulm.
  - ▶ 2005 waren alle Haustypen in Ulm deutlich teurer als in Neu-Ulm und Senden, 2009 haben sich die Werte jedoch angenähert.
- 
- ▶ Der Preisvergleich mit Städten ähnlicher Größe bzw. Struktur zeigt, dass Häuser in Ulm nicht teurer sind als in anderen Städten.
  - ▶ Im Segment **neu gebaute Reihenhäuser** liegen die Preise in Ingolstadt, Tübingen, Heilbronn und Würzburg deutlich höher als in Ulm (um 11 bis 18 Prozent). Neu-Ulm, Senden und Regensburg weichen nur um +4 Prozent ab.
  - ▶ Der Preis für **gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser** ist in den Vergleichsstädten sehr ähnlich. In Senden, Neu-Ulm, Würzburg, Pforzheim, Ulm, Regensburg und Heilbronn liegt er zwischen 310.000 und 340.000 Euro. Nur Tübingen und Ingolstadt sind erheblich teurer.

### Neu gebaute Reihenhäuser in Ulm und Umgebung – Preisspanne und häufigster Wert



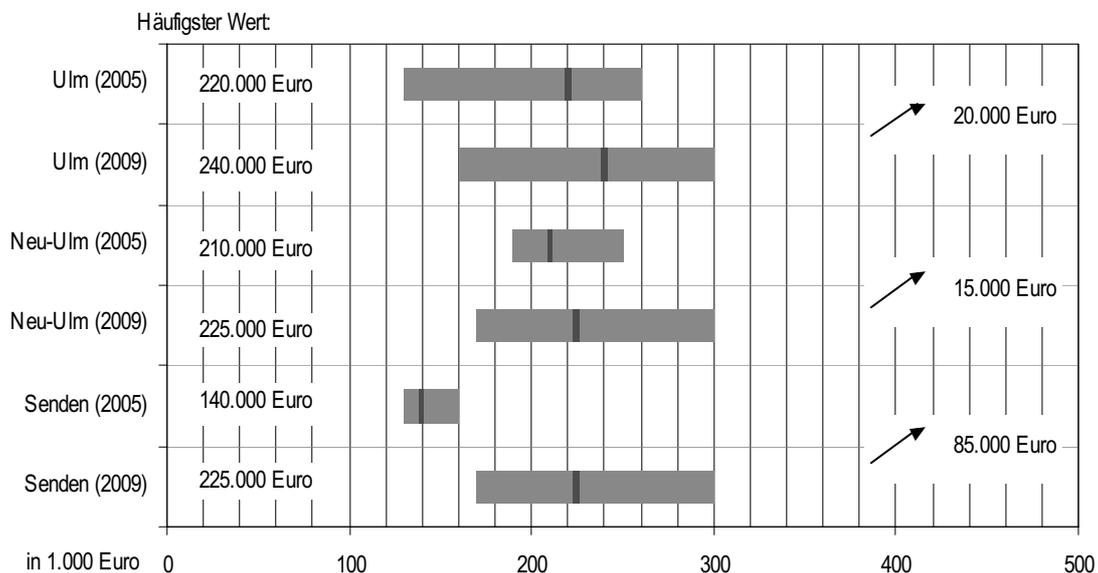
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2005 und 2009. Preise für Häuser mit ca. 100 m<sup>2</sup>, ohne Garage, ortsübliches Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage. Erhebungszeitraum: April 2005 und 2009.

## Gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser in Ulm und Umgebung – Preisspanne und häufigster Wert



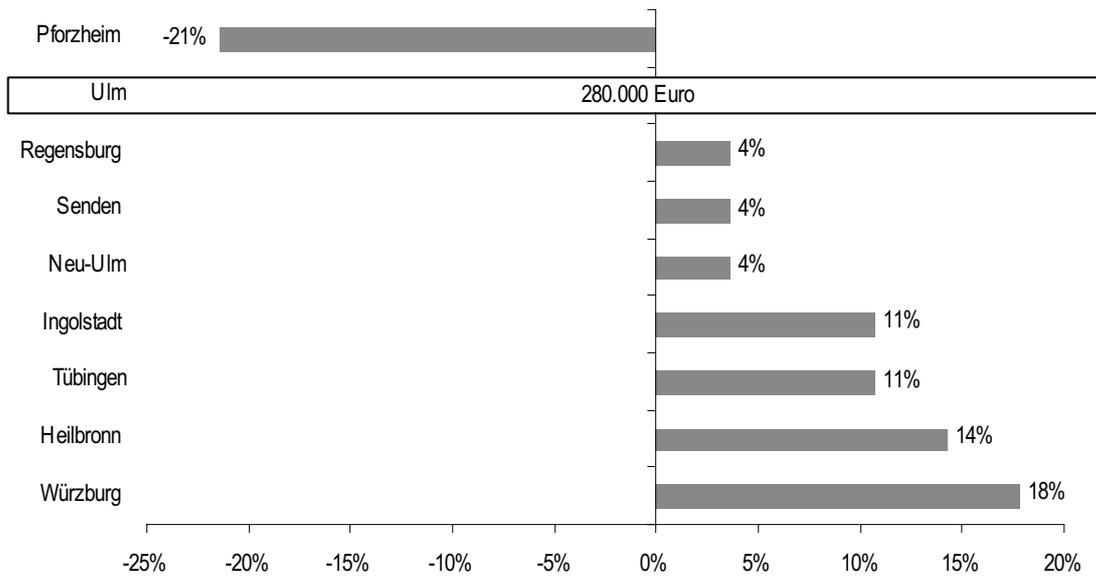
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2005 und 2009. Preise für Häuser mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage. Erhebungszeitraum: April 2005 und 2009.

## Gebrauchte Reihenhäuser in Ulm und Umgebung – Preisspanne und häufigster Wert



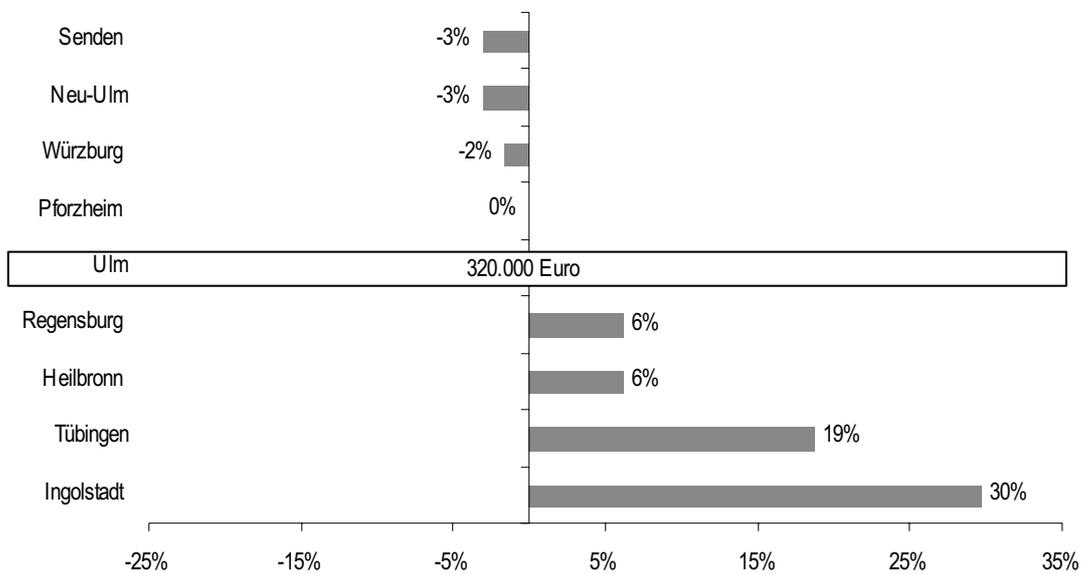
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2005 und 2009. Preise für Häuser mit ca. 100 m<sup>2</sup>, ohne Garage, ortsübliches Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage. Erhebungszeitraum: April 2005 und 2009.

### Neu gebaute Reihenhäuser in Ulm und Vergleichsstädten (2009) - Häufigster Wert in Ulm und prozentuale Abweichungen



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2009. Preise für Häuser mit ca. 100 m<sup>2</sup>, ohne Garage, ortsübliches Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage. Erhebungszeitraum: April 2009.

### Gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser in Ulm und Vergleichsstädten (2009) - Häufigster Wert in Ulm und prozentuale Abweichungen

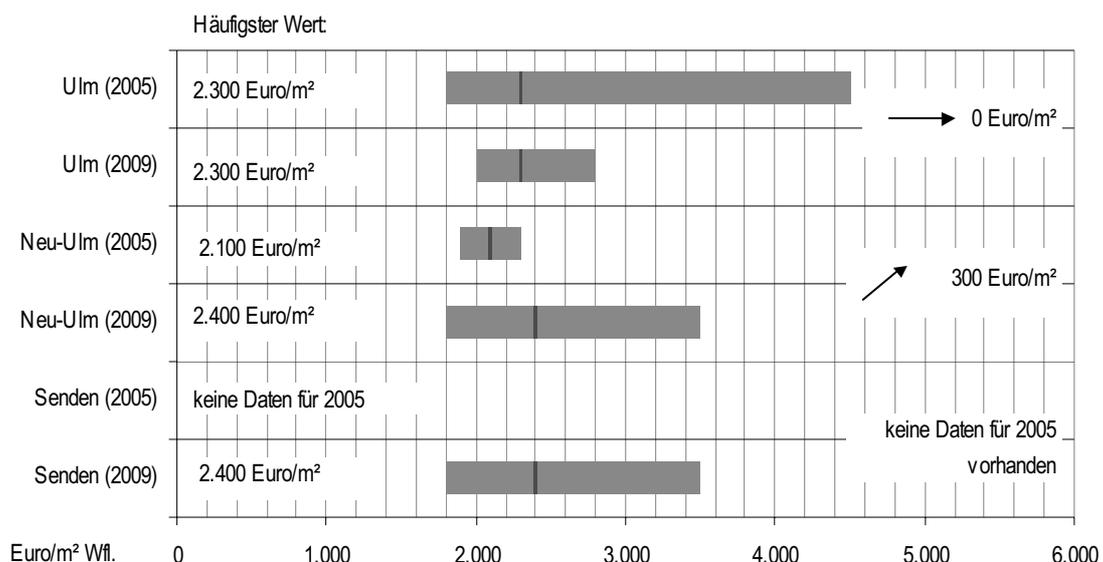


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2009. Preise für Häuser mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage. Erhebungszeitraum: April 2009.

### 4.3 Kaufpreise von Wohnungen

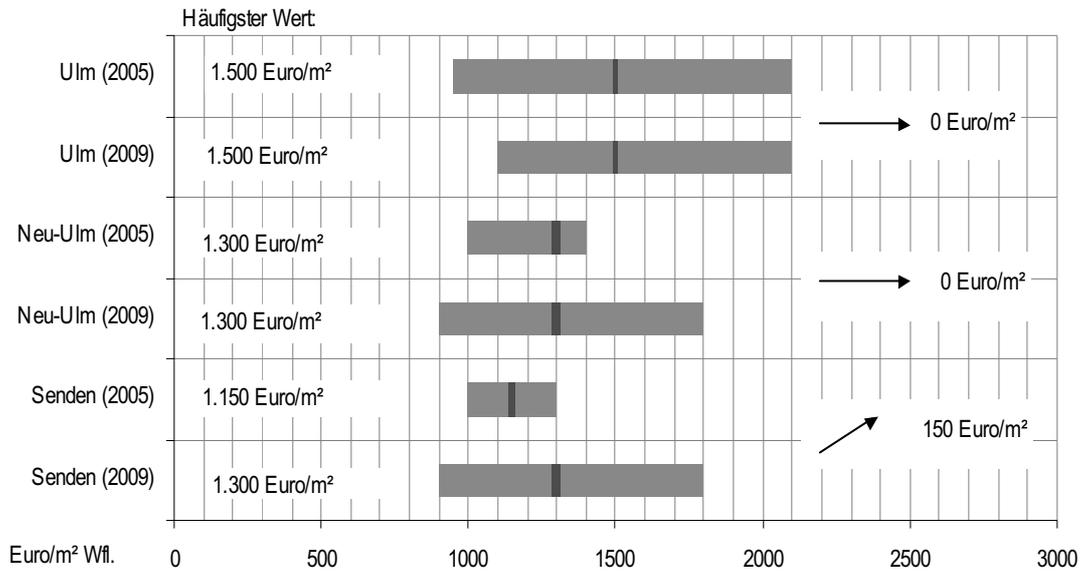
- ▶ In Ulm hat sich am häufigsten Wert für den Erwerb einer **neuen oder gebrauchten Eigentumswohnung** zwischen 2005 und 2009 nichts geändert: Für neue Wohnungen liegt er bei 2.300 Euro, für gebrauchte bei 1.500 Euro.
  - ▶ Unter allen Vergleichsstädten gibt es in Ulm die teuersten neu gebauten Eigentumswohnungen, sie lagen 2005 bei bis zu 4.500 Euro/m<sup>2</sup>.
  - ▶ **Neu gebaute Eigentumswohnungen** in Neu-Ulm sind im Jahresvergleich teurer geworden, für Senden ist aufgrund fehlender Daten für das Jahr 2005 keine Aussage möglich.
  - ▶ 2005 waren **neue Eigentumswohnungen** in Ulm teurer als in Neu-Ulm und Senden, 2009 hingegen lagen die Preis in Ulm etwas niedriger als in den Vergleichsstädten.
  - ▶ Der häufigste Wert für **gebrauchte Eigentumswohnungen** in Neu-Ulm hat sich über die Jahre nicht verändert, in Senden dagegen ist er gestiegen.
  - ▶ **Gebrauchte Eigentumswohnungen** sind in beiden Vergleichsjahren in Ulm teurer als in Neu-Ulm und Senden.
- 
- ▶ Bei den Preisen für **gebrauchte Eigentumswohnungen** liegt Ulm im Vergleich mit anderen Städten im Mittelfeld.
  - ▶ Heilbronn, Pforzheim, Neu-Ulm und Senden sind um 13 Prozent günstiger, Regensburg, Tübingen und Ingolstadt dagegen sind um 17 bis 33 Prozent teurer. In Heilbronn liegen die Preise gleich hoch wie in Ulm.

#### Neu gebaute Eigentumswohnungen in Ulm und Umgebung – Preisspanne und häufigster Wert



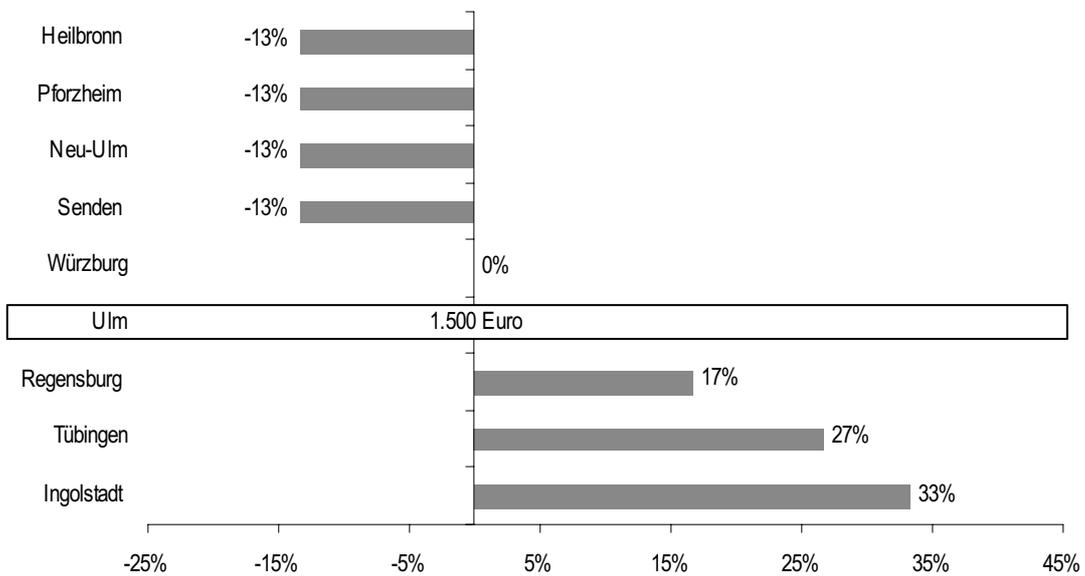
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2005 und 2009. Preise für Wohnungen mit 3 Zimmern, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Garage/Stellplatz, mittlere bis gute Wohnlage, keine Steuermodelle. Erhebungszeitraum: April 2005 und 2009.

### Gebrauchte Eigentumswohnungen in Ulm und Umgebung - Preisspanne und häufigster Wert



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2005 und 2009. Preise für Wohnungen mit 3 Zimmern, ca. 80 m² Wohnfläche, ohne Garage/Stellplatz, mittlere bis gute Wohnlage, keine Steuermodelle. Erhebungszeitraum: April 2005 und 2009.

### Gebrauchte Eigentumswohnungen in Ulm und Vergleichsstädten (2009) - Häufigster Wert in Ulm und prozentuale Abweichungen



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2009. Preise für Wohnungen mit 3 Zimmern, ca. 80 m² Wohnfläche, ohne Garage/Stellplatz, mittlere bis gute Wohnlage, keine Steuermodelle. Erhebungszeitraum: April 2009.

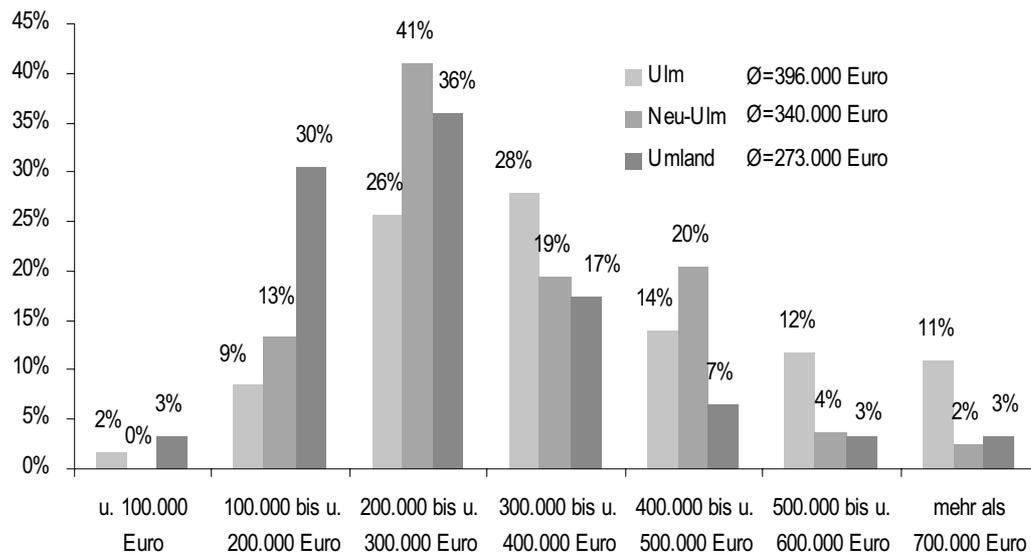
## 5 Kaufpreis- und Mietenvergleich auf Basis von Zeitungs- und Internetannoncen

- ▶ Für den Vergleich der Preise in Ulm und den kleineren umliegenden Gemeinden wurden Immobilienanzeigen ausgewertet. Unter den umliegenden Gemeinden haben wir diejenigen ausgewählt, an die Ulm in den Jahren 2005 bis 2009 mindestens 100 Einwohner verloren hat. Dabei handelt es sich um die baden-württembergischen Gemeinden Blaustein, Dornstadt und Illerkirchberg sowie um die bayerischen Gemeinden Neu-Ulm, Senden und Elchingen. Die Gemeinden liegen jeweils höchstens 15 km von Ulm entfernt, dadurch stehen ihre Wohnungsmärkte in großer Konkurrenz zum Ulmer Wohnungsmarkt.
- ▶ Die Auswertung zeigt Tendenzen auf: Wo sind die angebotenen Wohnimmobilien teurer? Wie groß sind die angebotenen Immobilien im Durchschnitt und wie ist die Verteilung der Wohnungsgrößen?
- ▶ Durch die Auswertung von Immobilienanzeigen wird ein Überblick über Immobilien gegeben, die derzeit auf dem Markt angeboten werden. Ob diese Immobilien allerdings beim Verkauf tatsächlich den angebotenen Preis erzielen, ist dabei ungewiss.
- ▶ Immobilienanzeigen sind nicht standardisiert und enthalten daher nicht alle die gleichen Angaben. Aus diesem Grund sind differenzierte Auswertungen zu Stadtteilen, Wohnlagen, Ausstattungsmerkmalen oder Baujahren nicht möglich.
- ▶ Aus den genannten Gründen kann die Auswertung von Immobilienanzeigen differenzierte Kaufpreissammlungen und qualifizierte Mietspiegel nicht ersetzen.
- ▶ Dennoch ist sie ein adäquates Mittel zur Darstellung von Preistendenzen und Preisunterschieden – nicht zuletzt deshalb, weil potenzielle Käufer und Mieter oftmals eben diese Quellen zur Wohnungssuche nutzen.

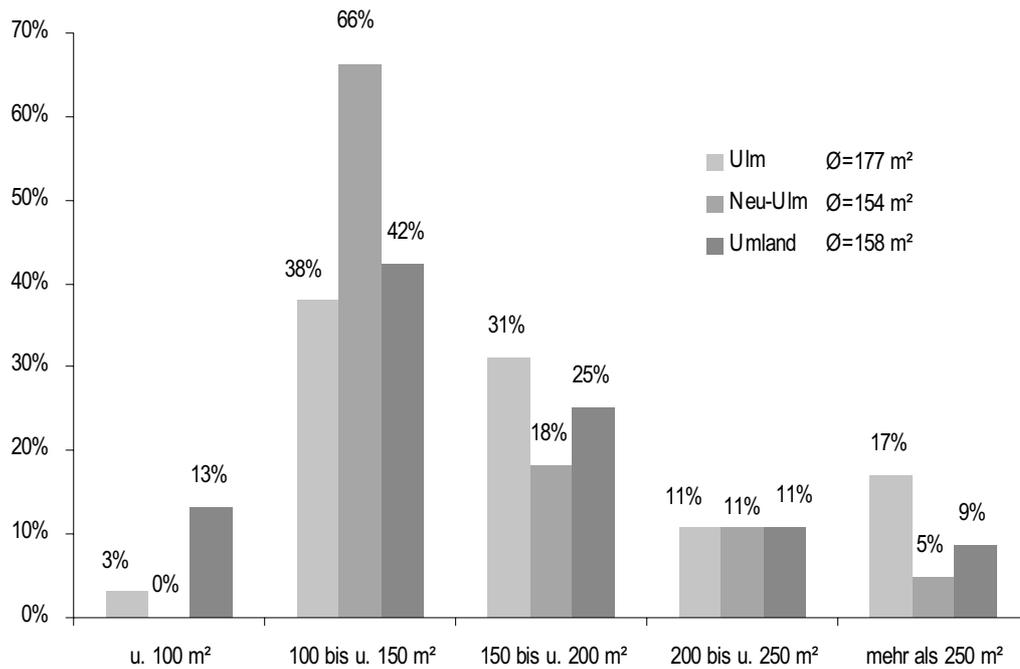
### 5.1 Kaufpreise von Häusern

- ▶ Der durchschnittliche Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in Ulm mit rund 396.000 Euro um 14 Prozent höher als in Neu-Ulm mit 340.000 Euro.
- ▶ Im Umland werden wesentlich günstigere Häuser angeboten, der Durchschnitt liegt bei rund 273.000 Euro, das ist um 31 Prozent günstiger als in Ulm.
- ▶ Sehr teure Häuser (ab 500.000 Euro) werden vor allem in Ulm angeboten, die Anteile in Neu-Ulm und den kleineren Gemeinden sind erheblich niedriger.
- ▶ Die Wohnfläche der angebotenen Häuser ist in Ulm im Schnitt größer als in Neu-Ulm und im Umland.
- ▶ In allen Vergleichsgemeinden werden schwerpunktmäßig Häuser zwischen 100 und 150 m<sup>2</sup> angeboten. Auffallend ist jedoch, dass es in Ulm mit 17 Prozent einen hohen Anteil an großen Häusern über 250 m<sup>2</sup> gibt.

### Ein- und Zweifamilienhäuser: Kaufpreise



### Ein- und Zweifamilienhäuser: Wohnfläche

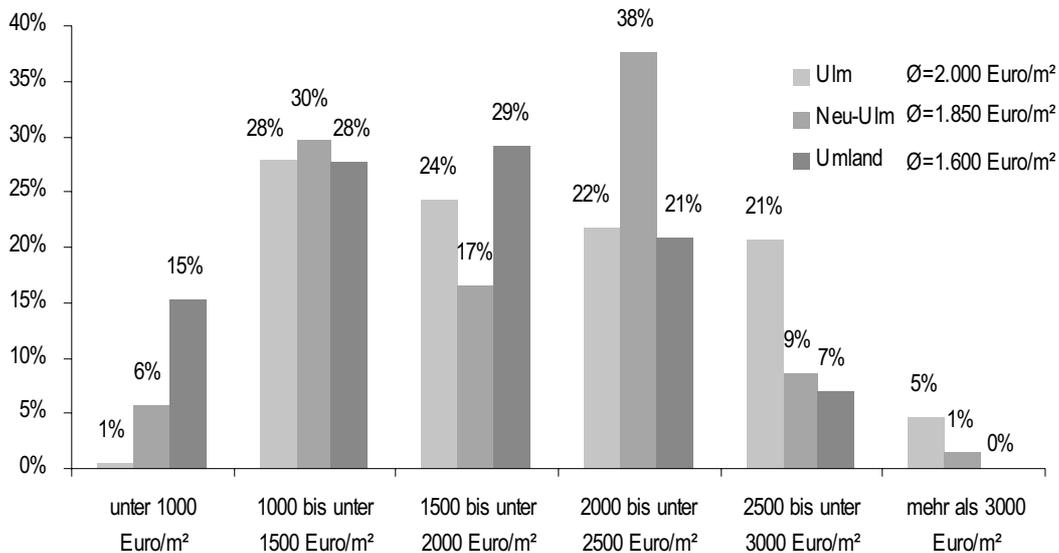


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: www.immobilienscout24.de, 09.09.2010, Südwestpresse, 08.09.2010, 18.09.2010, 25.09.2010, 29.09.2010, 02.10.2010, 06.10.2010, 09.10.2010. N=128 Häuser in Ulm, 83 Häuser in Neu-Ulm, 92 Häuser im Umland.

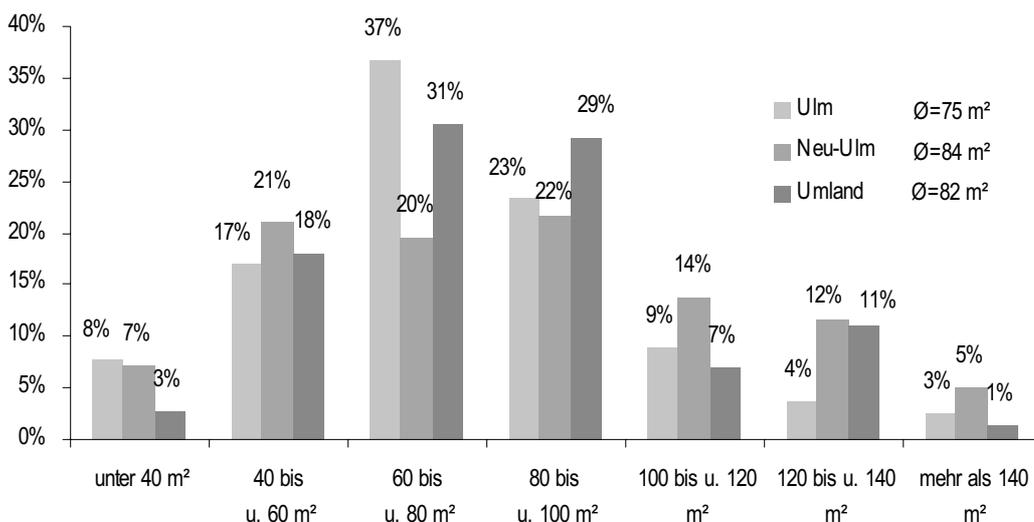
## 5.2 Kaufpreise von Wohnungen

- ▶ In Ulm werden Wohnungen für durchschnittlich rund 2.000 Euro/m<sup>2</sup> angeboten, das sind 7,5 Prozent mehr als in Neu-Ulm – hier kostet der Quadratmeter durchschnittlich 1.850 Euro.
- ▶ Das Angebot im Umland ist mit 1.600 Euro/m<sup>2</sup> im Schnitt um 20 Prozent günstiger als in Ulm.
- ▶ Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von über 2.500 Euro werden in Ulm bedeutend häufiger angeboten als in Neu-Ulm. Im Umland sind sie noch seltener.
- ▶ Die Wohnungen sind in Neu-Ulm mit durchschnittlich 84 m<sup>2</sup> etwas größer als im Umland – hier sind es durchschnittlich 82 m<sup>2</sup>. In Ulm sind sie mit 75 m<sup>2</sup> am kleinsten.

### Wohnungen: Preise pro Quadratmeter



### Wohnungen: Wohnfläche



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), 09.09.2010, Südwestpresse, 08.09.2010, 18.09.2010, 25.09.2010, 29.09.2010, 02.10.2010, 06.10.2010, 09.10.2010. N=193 Wohnungen in Ulm, 138 Wohnungen in Neu-Ulm, 72 Wohnungen im Umland.

### 5.3 Mieten von Wohnungen

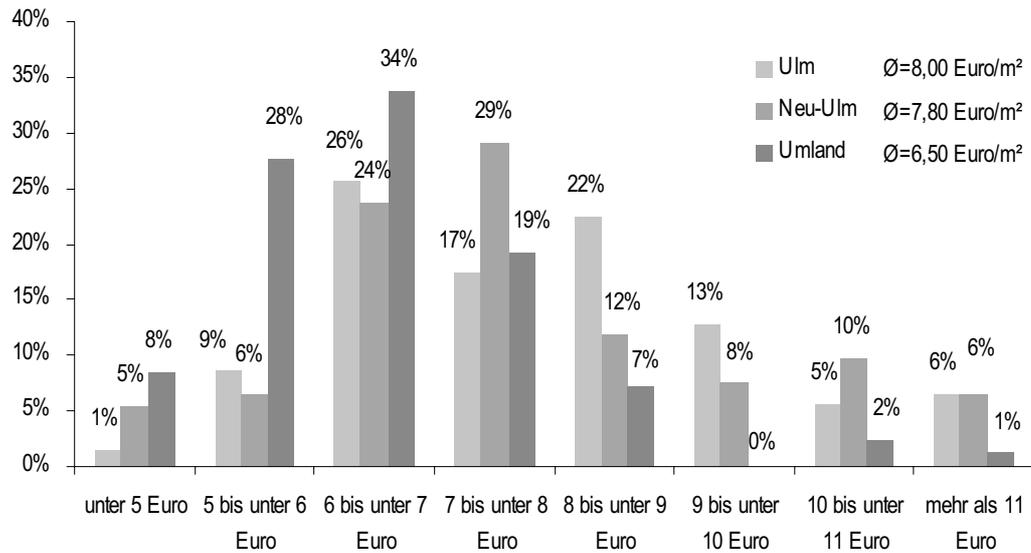
Vorbemerkung:

In diese Auswertung gehen nur Wohnungen ein, die in Zeitungs- und Internetannoncen zur Vermietung angeboten werden, fast ausschließlich durch private Vermieter. Die Angebots- und Bestandsmieten der institutionellen Vermieter (Wohnbauunternehmen und Genossenschaften) bleiben unberücksichtigt. Institutionelle Vermieter stellen zwar gut die Hälfte aller Mietwohnungen in Ulm, aber ihr Mietangebot wird kaum inseriert und dadurch von der Öffentlichkeit nicht so sehr wahrgenommen wie das der privaten Vermieter.

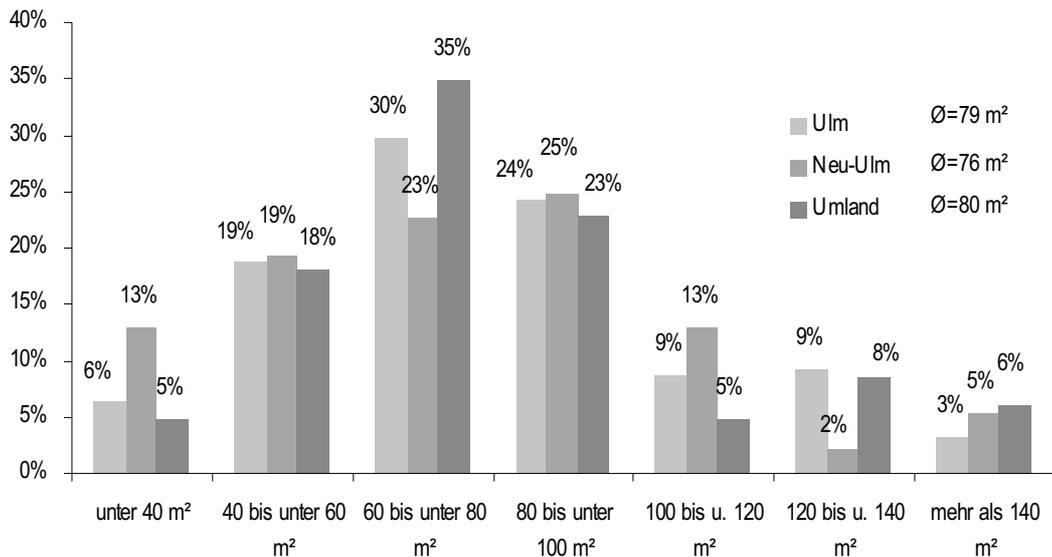
Zu beachten ist auch, dass sich über Annoncen nur die neu zu vermietenden Wohnungen finden lassen und keine Aussagen über die Miethöhen von bestehenden Mietverhältnissen möglich sind – dazu müsste ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden. In einer großen Ulmer Wohnbaugesellschaft liegen die Bestandsmieten beispielsweise bei maximal 5,50 Euro/m<sup>2</sup> - dementsprechend relativiert ist die im Folgenden dargestellte Auswertung der Angebotsmieten zu betrachten.

- ▶ Die durchschnittliche Miete der angebotenen Wohnungen beträgt in Ulm 8,00 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit nur wenig höher als in Neu-Ulm mit 7,80 Euro/m<sup>2</sup>. Im Umland sind die Mieten dagegen mit 6,50 Euro/m<sup>2</sup> deutlich günstiger.
- ▶ Auffallend ist, dass teure Wohnungen mit 10 bis unter 11 Euro/m<sup>2</sup> in Neu-Ulm häufiger angeboten werden als in Ulm. Dafür gibt es in Ulm in der Preisklasse zwischen 8 und 10 Euro/m<sup>2</sup> einen größeren Anteil Wohnungen.
- ▶ In Ulm liegen 53 Prozent der Angebotsmieten unter 8 Euro/m<sup>2</sup>, in Neu-Ulm sind es dagegen 64 Prozent. Im Umland liegen 89 Prozent der Wohnungen unter diesem Quadratmeterpreis.
- ▶ Die Größen der Mietwohnungen sind relativ ähnlich. Am größten sind die Wohnungen mit durchschnittlich 80 m<sup>2</sup> im Umland, knapp gefolgt von Ulm mit 79 m<sup>2</sup>. In Neu-Ulm sind sie mit 76 m<sup>2</sup> im Vergleich am kleinsten.

## Miete pro Quadratmeter

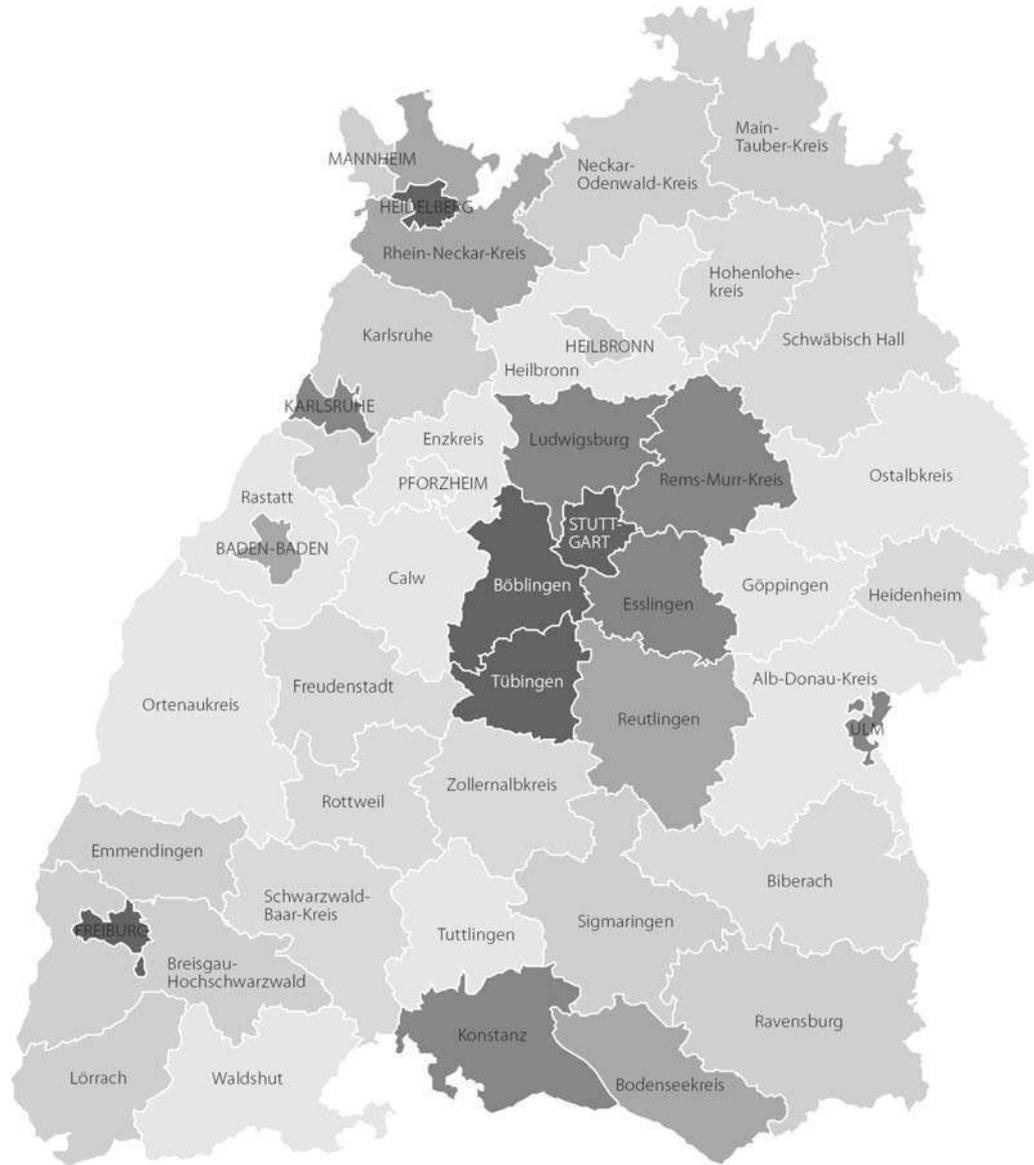


## Wohnfläche



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: www.immobilienscout24.de, 09.09.2010, Südwestpresse, 08.09.2010, 18.09.2010, 25.09.2010, 29.09.2010, 02.10.2010, 06.10.2010, 09.10.2010. N=219 Wohnungen in Ulm, 93 Wohnungen in Neu-Ulm, 83 Wohnungen im Umland.

### Angebotsmieten in Euro/m<sup>2</sup> in Baden-Württemberg (2006)



Von ... bis unter ...  
EUR/m<sup>2</sup>



Quelle: L-Bank Baden-Württemberg (2008): Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg. Karlsruhe/Stuttgart.

**Quellen:**

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de).

Capital 2010: Immobilienkompass 2010. Deutschlands beste Wohnlagen. Hamburg.

Immobilienscout 24: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), 09.09.2010.

L-Bank Baden-Württemberg (2008): Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg. Karlsruhe/Stuttgart.

LBS – Bausparkasse der Sparkassen (2005): Markt für Wohnimmobilien . Daten - Fakten – Trends. Stuttgart.

LBS – Bausparkasse der Sparkassen (2009): Markt für Wohnimmobilien . Daten - Fakten – Trends. Stuttgart.

Stadt Ulm, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (2010): Grundstücksmarktbericht 2010. Der Immobilienmarkt 2009 mit den Daten für die Wertermittlung 2010/2011. Ulm.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: [www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de).

Südwestpresse, 08.09.2010, 18.09.2010, 25.09.2010, 29.09.2010, 02.10.2010, 06.10.2010, 09.10.2010.

# Regionalmonitor Ulm/Neu-Ulm

Vorstellung Teil-Ergebnisse - Welle 1

aus dem Exklusivteil für die Stadt Ulm  
„Wohnsituation und Immobilienmarkt“

als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungsdebatte im Gemeinderat  
am 11.5.2011

im März 2011

Stadt Ulm

erstellt für die

**ulm**

**ulm**

## Inhalt

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Einführung (Partner, Instrument, Methode, Auswertung)         | S. 3  |
| 2. Allgemeiner Teil „Leben in der Region“                        | S. 7  |
| 2.1. Auftrag und Zielsetzung                                     |       |
| 2.2. Zusammenfassung Allgemeiner Teil                            |       |
| 3. Exklusiv-Teil „Wohnen und Immobilienmarkt“                    | S. 10 |
| 3.1. Auftrag und Zielsetzung                                     | S. 11 |
| 3.2. Zufriedenheit/Wohnzufriedenheit                             | S. 12 |
| 3.3. Aktuelle Wohnverhältnisse                                   | S. 14 |
| 3.4. Umzugsabsicht/-wünsche                                      | S. 17 |
| 3.5. Leben in der Stadt – was kann Ulm aus Sicht der Bürger tun? | S. 21 |
| 3.6. Immobilienmarkt   | S. 23 |
| 3.7. Alternative Wohnanlagen/Baugruppen                          | S. 27 |
| 3.8. Zielgruppenanalyse: Senioren/Familien                       | S. 31 |
| 3.9. Zusammenfassung Exklusivteil                                | S. 35 |

**ulm**

# 1. Projektpartner

HAGSTOTZ · ITM  
RESEARCH & CONSULTING



Seit 20 Jahren Ideenschmiede für innovative  
Forschungskonzepte und ihre Umsetzung.

Themenschwerpunkte:

- ✓ Kundenzufriedenheit
- ✓ Beratung und Qualitätsmanagement in Marketing  
und Kommunikation
- ✓ Stadt- und Regionalmarketing
- ✓ Knowledge-Management
- ✓ Umfassende Seminarkompetenz

Dipl. - Soz. Karin Schmitt-Hagstotz

a b s  
MARKTFORSCHUNG



Dipl. - Betriebswirt Stefan Ströhle

Institut Katz  
MARKTFORSCHUNG · BERATUNG · COACHING



Seit 15 Jahren Spezialistin für Marktforschungs-  
lösungen und Beratung in der Region. Systemischer  
Coach und Supervisorin.

Qualitative und quantitative Forschung und Beratung  
bei:

- ✓ Regionalen Kunden
- ✓ Mittelstandskunden
- ✓ Non-profit-Kunden

Dipl. - Betriebswirtin Andrea Katz

Geschäftsführer eines klassischen Feldinstituts  
Spezialist für Telefonische Datenerhebung mit Sitz  
in Ulm

- ✓ über 15 Jahre Telefonmarktforschung
- ✓ seit über 20 Jahren „Ulmer“
- ✓ steht für Qualität und Zuverlässigkeit

# 1. Der Regionalmonitor Ulm/Neu-Ulm

- **Der Regionalmonitor Ulm/Neu-Ulm:**
  - misst halbjährlich Befindlichkeiten und Entwicklungen in der Region: Es werden die subjektiven Meinungen und Befindlichkeiten der Bevölkerung in der Region gemessen und analysiert – es geht um die gefühlte Situation der Bürgerschaft.
  - liefert Basisinformationen für eine kontinuierliche und nachhaltige Regionalentwicklung: Offizielle und amtliche Statistiken können mit den „weichen“ Faktoren ergänzt werden.
  - hat als „Tracking-Studie“ Kontrollfunktion: Erst durch die regelmäßige Wiederholung dieser Messungen können Veränderungen frühzeitig erkannt und die Wirkung eingeleiteter Maßnahmen evaluiert werden.
- Inhaltlich besteht der Regionalmonitor aus einem großen Block an **generellen Fragen zur Region** (Lebensqualität, Stärken und Schwächen, Mobilität, etc.). Darüber hinaus haben öffentliche/private Unternehmen die Möglichkeit, eigene **Exklusiv-Fragen** in die Studie einzubringen. Durch die Teilnahme mehrerer Basispartner bestehen große monetäre und fachliche Vorteile.
- **Partner/Teilnehmer der ersten Welle** sind:

Stadt Ulm

ulm

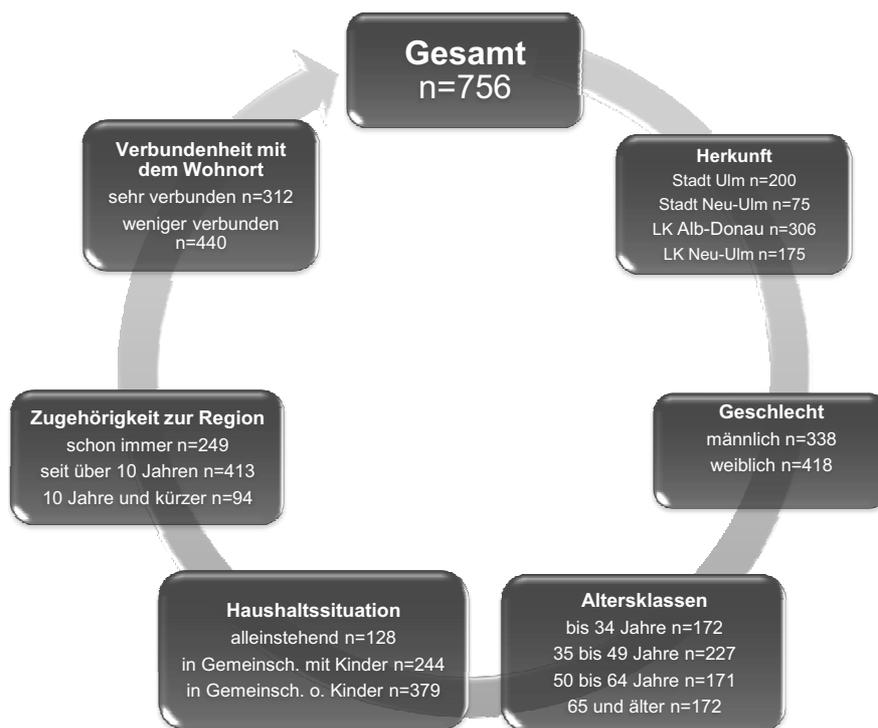
IHK Ulm

DIE INNOVATIONSREGION ULM  
SPITZE IM SÜDEN

Zusammen  
für eine  
bessere Umwelt

SWU

- Die Studie liefert fundiert wissenschaftliche, repräsentative Ergebnisse
- Die Methodik im Detail:
  - 756 Telefoninterviews (CATI) in Ulm (200), Neu-Ulm (75), Alb-Donau-Kreis (306) und Landkreis Neu-Ulm (175), repräsentativ für die Grundgesamtheit der Region Ulm/Neu-Ulm
  - Ziehung einer echten Zufallsstichprobe in der Region, Überprüfung der Repräsentativität nach: Alter Geschlecht und Herkunft
  - Durchführung der Interviews durch abs-marktforschung, Wiblingen im Zeitraum 01.02. bis 18.02.2011
  - Gute Resonanz, hohes Involvement und geringe Verweigerungsquote (ca. 20%)
  - Durchschnittliche Dauer der Interviews bei 25 Minuten
- Vorliegendes Ergebnis spiegelt die subjektive Bürgermeinung zum Befragungszeitpunkt wider und liefert Stimmungen und Meinungen aus der Bürgerschaft der Region Ulm/Neu-Ulm. Aufgrund der Repräsentativität sind diese Ergebnisse auf die Gesamtheit der Bürger zu übertragen.



Alle Ergebnisse werden automatisch nach diesen und je nach Thema auch weiteren, sinnvollen Untergruppen ausgewertet!

Die Ergebnisse zu den Subgruppen werden immer dann dargestellt, wenn sie vom Gesamtwert signifikant abweichen.

## 2.1. Auftrag und Zielsetzung allgemein

- Regionales Handeln fordert in unserer Zeit immer stärker die Einbeziehung aller Aspekte, aller Betroffenen und aller Beteiligten. Demografieentwicklung, Fachkräftemangel, neue Mobilitätskonzepte und neues Demokratieverständnis aber auch vom Bürger gefühlte Empfindungen und Defizite sind nur einige Beispiele für die Herausforderungen unserer Zeit.
- Der Regionalmonitor leistet dazu seinen Beitrag und evaluiert in hoher Qualität und Repräsentativität diese subjektive Bürgersicht.
- Im allgemeinen Teil geht es darum, wie die Menschen in der Region leben, was sie bewegt und wie sie sich fühlen. Was verbindet die Menschen mit der Region, was schreckt eher ab. Kernthemen sind:  
Verbundenheit, Lebensqualität, Wohlfühlfaktoren, Störfaktoren aber auch ehrenamtliches Engagement, Mobilitäts- und Medienverhalten.
- Diese Informationen sind, insbesondere unter dem Aspekt einer regelmäßigen Zeitreihenmessung, besonders wertvoll für Kommunen und Unternehmen, Einrichtungen und Institutionen, die sich für eine bürgerorientierte Regionalentwicklung oder eine kundenorientierte Marktentwicklung in der Region einsetzen wollen.
- Vorliegender Ergebnisbericht bildet dazu den ersten wichtigen Baustein. Nach den nächsten Erhebungen werden automatisch Zeitvergleiche in die Berichterstattung mit einfließen.

## 2.2. Zusammenfassung Allgemeiner Teil (I)

- Die Bürgerinnen und Bürger der Region fühlen sich überwiegend wohl in der Region Ulm/Neu-Ulm. Es besteht eine hohe Behaglichkeit und Heimatverbundenheit.
- Große Zufriedenheit besteht ganz generell mit der Region und in den Teilbereichen Landschaft, Gesundheitsversorgung, öffentliche Sicherheit, Wirtschaftliche Lage und Ausbildungsangebot.
- Kritische Lebensbereiche, in denen aus Sicht der Bürger noch Optimierungsbedarf besteht sind überwiegend im sozialen Bereich zu finden: Integration, soziales Miteinander und Kinderbetreuung. Arbeitsplatzangebot, Umweltorientierung und Mobilität/Verkehr sind weitere Bereiche, die nicht überdurchschnittlich gut abgeschnitten haben.
- Es besteht in der Wahrnehmung der Bürgerschaft ein interessantes Phänomen: Die wirtschaftliche Lage wird als überaus gut beschrieben, das Arbeitsplatzangebot aber nicht. Der Aufschwung kommt offensichtlich beim Einzelnen noch nicht an! Städte und Landkreise unterscheiden sich in diesem Punkt kaum. Der Unterschied trennt eher die Generationen: Ältere sind zuversichtlicher als Jüngere.

- Eher mit Defiziten behaftet und damit als Beeinträchtigung der Lebensqualität werden die Bereiche Verkehr und Mobilität genannt.
  
- In Bezug auf die Mobilität gibt es klare Favoriten bzw. Verbesserungswünsche:
  - hohen Stellenwert hat insbesondere in den Landkreisen der Individualverkehr (PKW, Fahrrad, zu Fuß).
  - Diese Arten der Mobilität erhalten auch die höchsten Zufriedenheitswerte.
  - Optimierungswünsche in bezug auf Mobilität und Verkehr richten sich in der Regel an die Adresse von ÖPNV und Bahn. Vor allem in ländlichen Regionen gibt es ein starkes Bedürfnis nach engerer Verkehrsanbindung an die Ballungsräume.
  - In Ulm punktet außerdem das dem Individualverkehr nahe stehende Konzept Car2Go. Die Zufriedenheit mit diesem Konzept liegt deutlich über der mit dem ÖPNV.
  
- Die Ehrenamtsquote ist gut, insbesondere in den Landkreisen und vor allem in den Bereichen Sozial/Karitativ und Sport. Noch Luft nach oben gibt es in der Altersgruppe 65plus. Hier entspricht die regionale Situation (noch) nicht dem bundesweiten Trend und könnte durch eine Kontakt- und Anlaufplattform gefördert werden.

## 3. Ergebnisse Exklusiv-Fragen für die Stadt Ulm

- 3.1. Auftrag und Zielsetzung
- 3.2. Zufriedenheit/Wohnzufriedenheit
- 3.3. Aktuelle Wohnverhältnisse
- 3.4. Umzugsabsicht/-wünsche
- 3.5. Leben in der Stadt – was kann Ulm aus Sicht der Bürger tun?
- 3.6. Immobilienmarkt
- 3.7. Alternative Wohnanlagen/Baugruppen
- 3.8. Zielgruppenanalyse: Senioren/Familien
- 3.9. Zusammenfassung

## 3.1. Auftrag und Zielsetzung Stadt Ulm

- Die Stadt Ulm beteiligt sich als einer von 4 Basispartnern regelmäßig am Regionalmonitor Ulm/Neu-Ulm (mind. 4 Mal über zwei Jahre). Projektleiterin bei der Stadt Ulm ist Ulrike Sautter, Wirtschaftsförderung/Stadtentwicklungsverband.
- Dafür erhält die Stadt Ulm alle 6 Monate alle Ergebnisse aus dem allgemeinen Frageteil.
- Zusätzlich steht ihr ein Kontingent über ca. 15 weitere Exklusivfragen zur Verfügung. Dieser Spezialteil variiert im Schwerpunktthema.
- Für vorliegende Welle 1 wurde seitens der Stadt das Schwerpunktthema „Wohnsituation und Immobilienmarkt“ gewählt. Grund dafür sind die anstehenden Gemeinderatsentscheidungen am 11. Mai 2011, für die nun Grundlagendaten als Entscheidungshilfe vorliegen.
- Die genauen Inhalte und die Fragebogenabstimmung erfolgte im Januar 2011 in Zusammenarbeit mit Ulrike Sautter (Wirtschaftsförderung/Stadtentwicklung), Ulrich Willmann (Strategische Planung), Alexandra Bartmann (Kultur, Bildung, Soziales) und Markus Kienle (Sozialplanung, Bürgerengagement).

## 3.2. Zufriedenheit der Bürgerschaft mit Region



Je weiter außen in der Grafik die Punkte liegen, desto positiver werden die Bereiche beurteilt.

Lesebeispiel:  
Mit der Region insgesamt sind 80% der Bürgerinnen und Bürger sehr zufrieden oder zufrieden.

### 3.3. Persönliche Wohnzufriedenheit



Die Zufriedenheit mit dem aktuellen Wohnraum ist recht ordentlich.

Dabei gilt: Je älter die Menschen, desto zufriedener sind sie in der Regel.

Desweiteren ist ein Zusammenhang zwischen Wohnzufriedenheit und Zugehörigkeit zu beobachten: Je länger man in der Region lebt, desto zufriedener ist man!

Umzugswillige sind deutlich unzufriedener mit ihrer Wohnsituation.

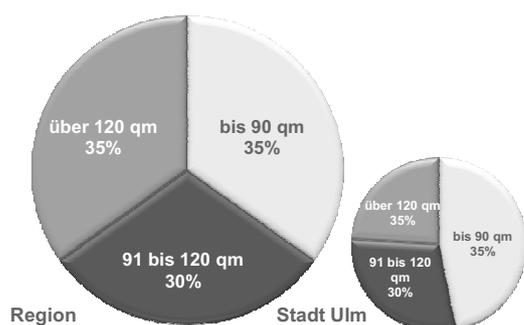
Es gibt deutliche Unterschiede zwischen Ulm und dem Umland.

Signifikant unzufriedener sind hier außerdem Menschen, die täglich ÖPNV-Nutzung angeben und Haushalte mit Kindern.

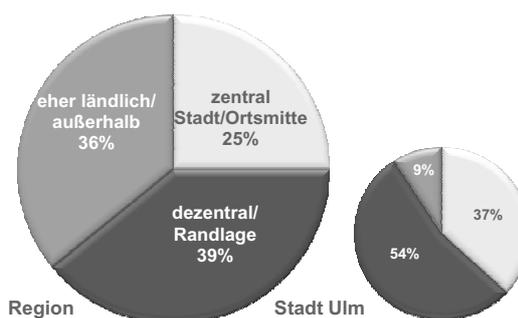
Basis: n = 756 Befragte; Frage U1: „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem persönlichen, aktuellen Wohnraum, also Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus in dem Sie derzeit leben?“, Skala von 1 bis 5

### 3.3. Aktuelle Wohnverhältnisse

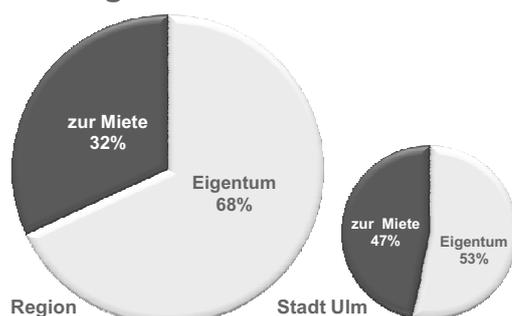
#### Wohnfläche



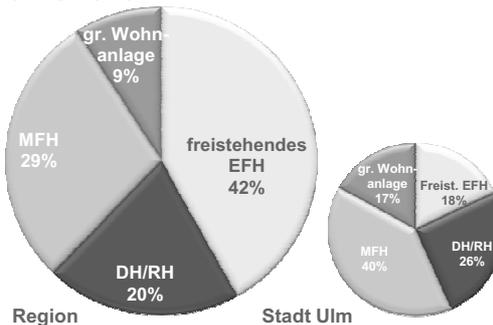
#### Wohnlage



#### Miete/Eigentum

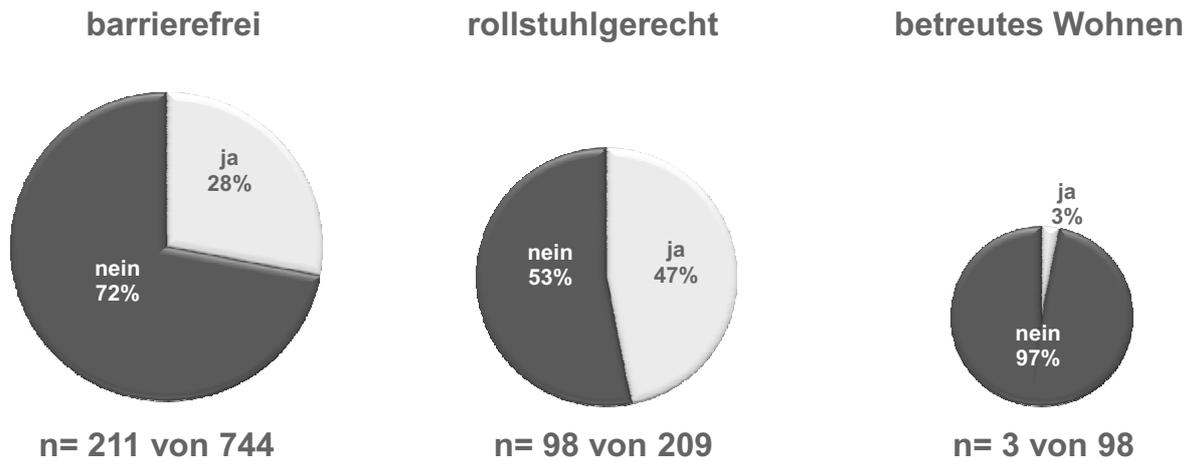


#### Immobilienart



Basis: n = 756 Befragte; Frage U2.1 bis U2.7: „Wie leben Sie im Moment? Beschreiben Sie doch bitte kurz Ihre derzeitige Wohnsituation“, geschlossene Fragen

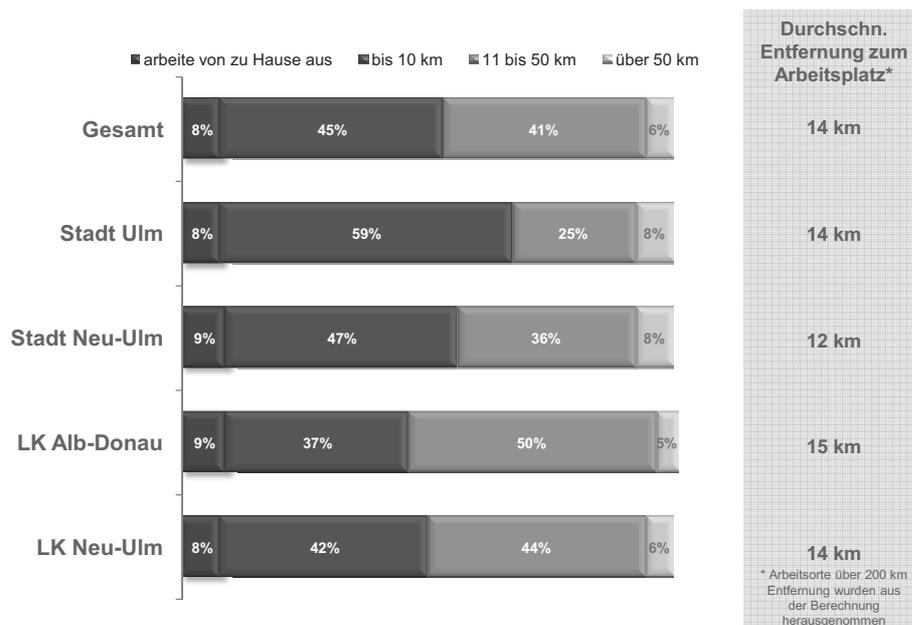
### 3.3. Aktuelle Wohnverhältnisse



Nach eigenen Angaben wohnen derzeit 28% der Menschen in der Region barrierefrei, davon knapp die Hälfte auch rollstuhlgerecht. Betreutes Wohnen spielt zumindest in vorliegender Stichprobe keine große Rolle.

Basis: n = 756 Befragte; Frage U2.1 bis U2.7: „Wie leben Sie im Moment? Beschreiben Sie doch bitte kurz Ihre derzeitige Wohnsituation“, geschlossene Fragen

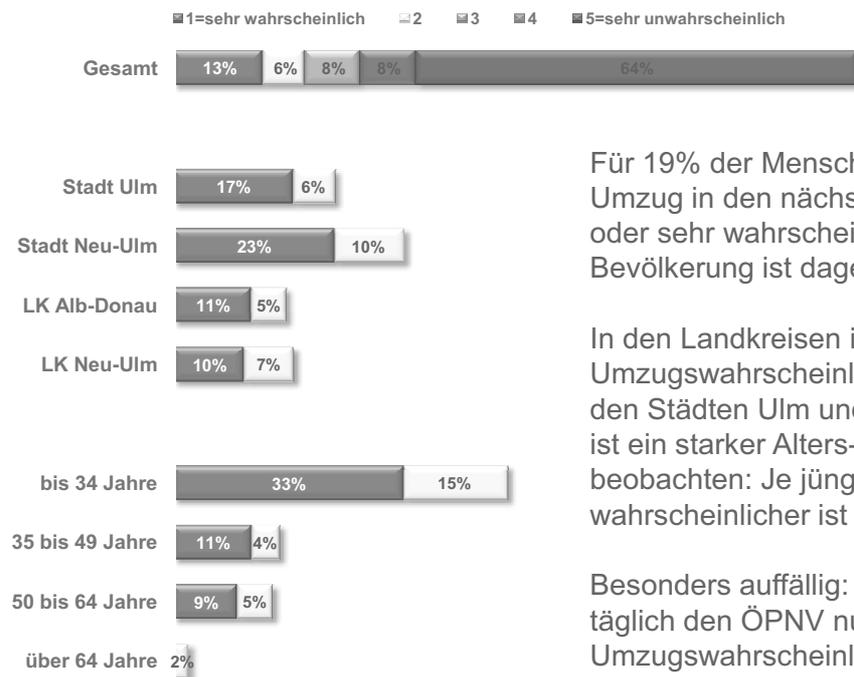
### 3.3. Wohnort - Arbeitsort



Die durchschnittliche Entfernung zum Arbeitsplatz ist überraschenderweise recht homogen. Männer und Menschen zwischen 50 und 64 Jahre nehmen den weitesten Arbeitsweg in Kauf. Die Home-Office-Quote liegt um 8% quer durch alle Subgruppen.

Basis: n = 756 Befragte; Frage U4: „Wie weit von Ihrem derzeitigen Wohnort entfernt befindet sich Ihr derzeitiger Arbeits-/Ausbildungsplatz“, offene Fragen

### 3.4. Umzugsabsicht



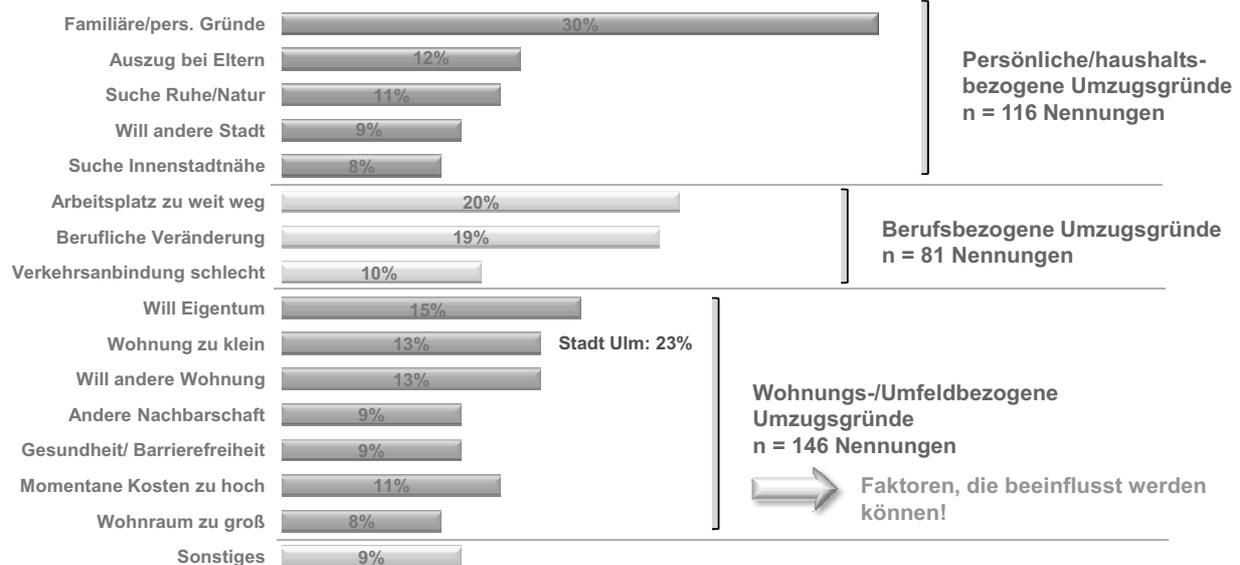
Für 19% der Menschen in der Region ist ein Umzug in den nächsten 5 Jahren wahrscheinlich oder sehr wahrscheinlich. Fast drei Viertel der Bevölkerung ist dagegen sehr sesshaft.

In den Landkreisen ist die durchschnittliche Umzugswahrscheinlichkeit weniger hoch, als in den Städten Ulm und Neu-Ulm. Darüberhinaus ist ein starker Alters- und auch Bildungseffekt zu beobachten: Je jünger und je gebildeter, desto wahrscheinlicher ist ein Umzug in nächster Zeit.

Besonders auffällig: Unter denjenigen, die täglich den ÖPNV nutzen, ist die Umzugswahrscheinlichkeit sehr groß.

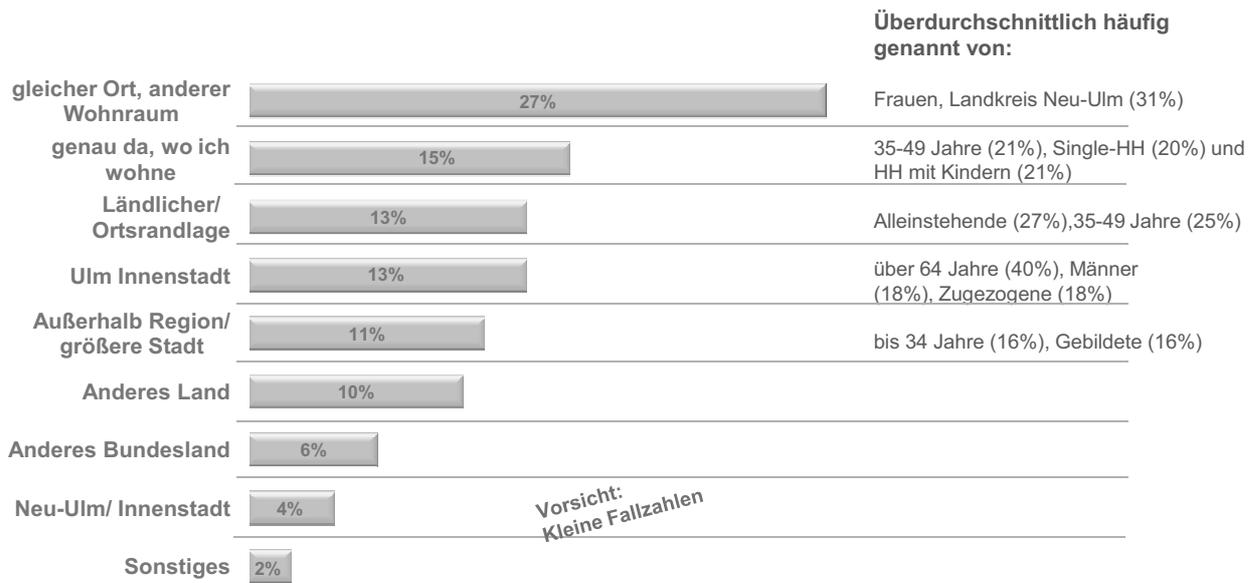
Basis: n = 756 Befragte; Frage U5: „Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie in den nächsten 5 Jahren umziehen?“, Skala von 1 bis 5, geschlossene Fragen

### 3.4. Umzugswunsch - Grund



Basis: n = 166 Befragte, für die Umzugswahrscheinlichkeit 1-3 ist; Frage U7: „Was sind für Sie persönlich entscheidende Umzugsgründe?“, offene Frage, Mehrfachantwortfrage (358 Nennungen)

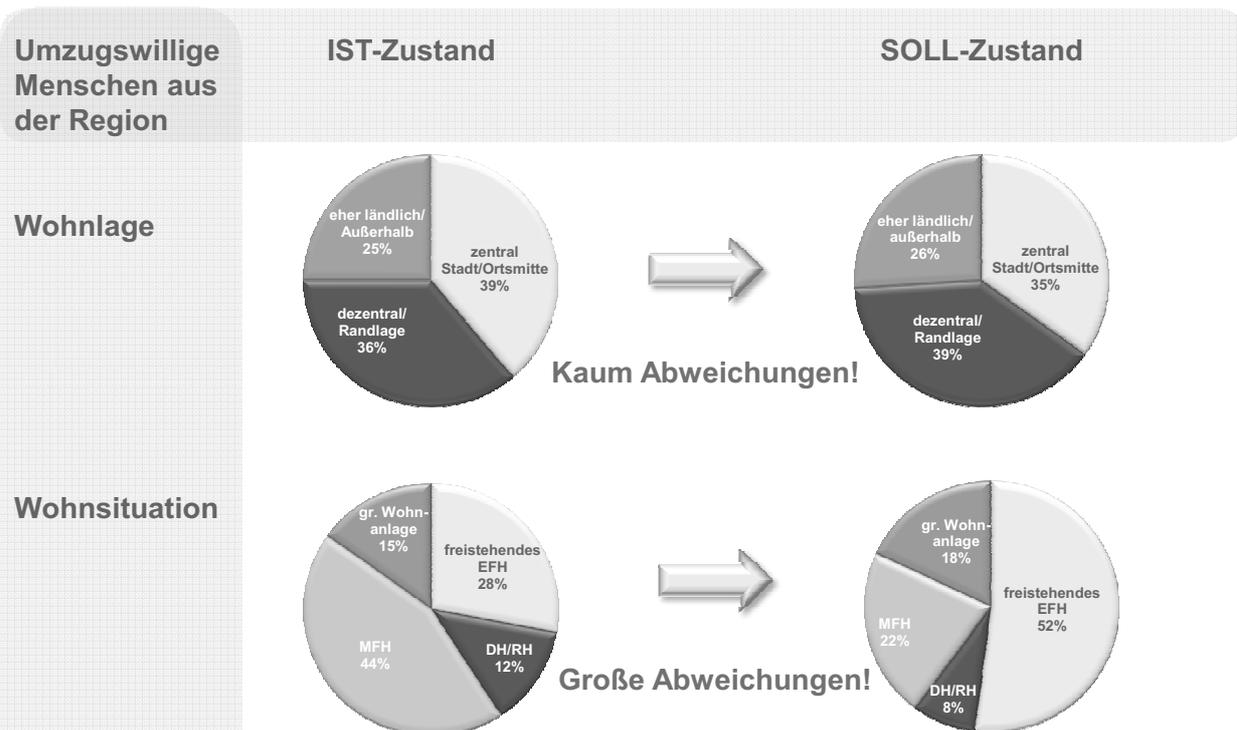
### 3.4. Umzugswunsch - Ort



42% der Umzugswilligen, möchte gerne im Wohnort bleiben, zwei Drittel davon aber gerne eine andere Wohnung/Haus. Darüberhinaus sind die Wünsche sehr unterschiedlich und individuell. **71% der Umzugswilligen wollen in der Region bleiben! (73% der Ulmer)**

Basis: n = 205 Befragte, die Umzugswahrscheinlichkeit 1-3 angegeben haben; Frage U6.1: „Wenn Sie frei wählen könnten, wohin würden Sie derzeit am liebsten umziehen?“, offene Frage, Antworten in Kategorien zusammengefasst

### 3.4. Umzugswunsch – IST/SOLL

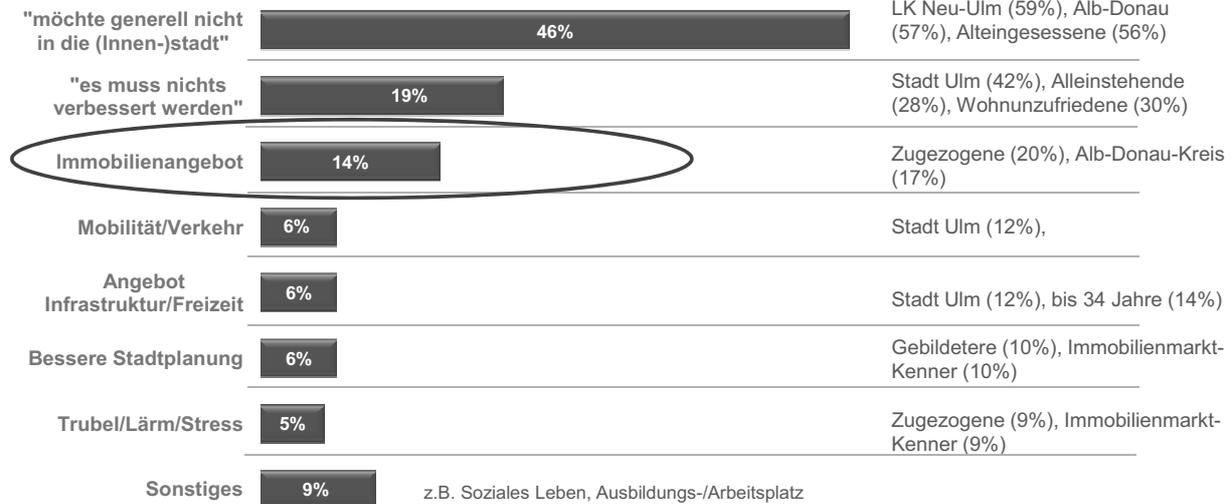


Basis: n = 205 Befragte, die Umzugswahrscheinlichkeit 1-3 angegeben haben; Frage U6.2 und 6.3: „Wie und in was für einer Immobilie würden Sie am liebsten wohnen?“, geschlossene Frage

### 3.5. Optimierungsmöglichkeiten aus Sicht der Bürger

#### Was kann eine Stadt tun, um Menschen zu binden/anzulocken?

Überdurchschnittlich häufig genannt von:



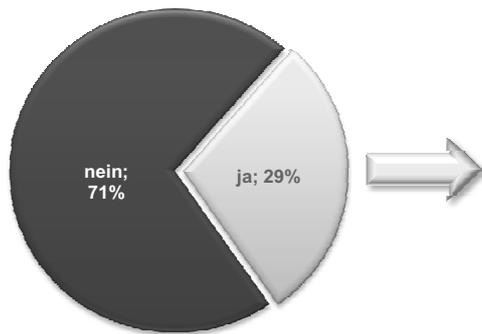
Basis: n = 756 Befragte, Frage U9: „was müsste getan oder angeboten werden, um Sie persönlich für ein Leben in der Stadt, z.B. Ulm zu begeistern?“ Offene Frage Mehrfachantworten

### 3.5. Optimierungsmöglichkeiten aus Sicht der Bürger - Zitate

- „Verkehrsberuhigung, dass der Verkehr mehr rausgehalten wird. Mehr Grünflächen und Verkehrsberuhigte Zonen.“
- „Schöneres Wohnen, eine seniorengerechte Wohnung, die modern und bezahlbar ist.“
- „Schönes Haus am Stadtrand, paar Schritte zur Stadt aber mit Grün.“
- „Noch mehr Auswahl in der Stadt an Geschäften, noch mehr Kulturangebote.“
- „Noch bessere Verkehrsanbindung. Mehr Fahrradwege.“
- „Noch mehr Möglichkeiten sich auch in der Stadt entspannen zu können.“
- „Jetzt bin ich schon zu alt, wenn man jünger ist, dann gibt es da viele Möglichkeiten, sich vielleicht doch in der Stadt wohl zu fühlen.“
- „Eine passende, günstige Wohnung mit guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, Cafe´s und Restaurants sowie ein Parkplatz für mein Auto!“
- „Man müsste die Vorteile des Lebens am Stadtrand mehr in die Stadtmitte verlegen, sprich mehr Grün, Spielplätze, gutes soziales Netz, Kinderbetreuung.“

Basis: n = 756 Befragte, Frage U9: „was müsste getan oder angeboten werden, um Sie persönlich für ein Leben in der Stadt, z.B. Ulm zu begeistern?“ Offene Frage Mehrfachantworten

#### Kenntnisse über Immobilien-Markt



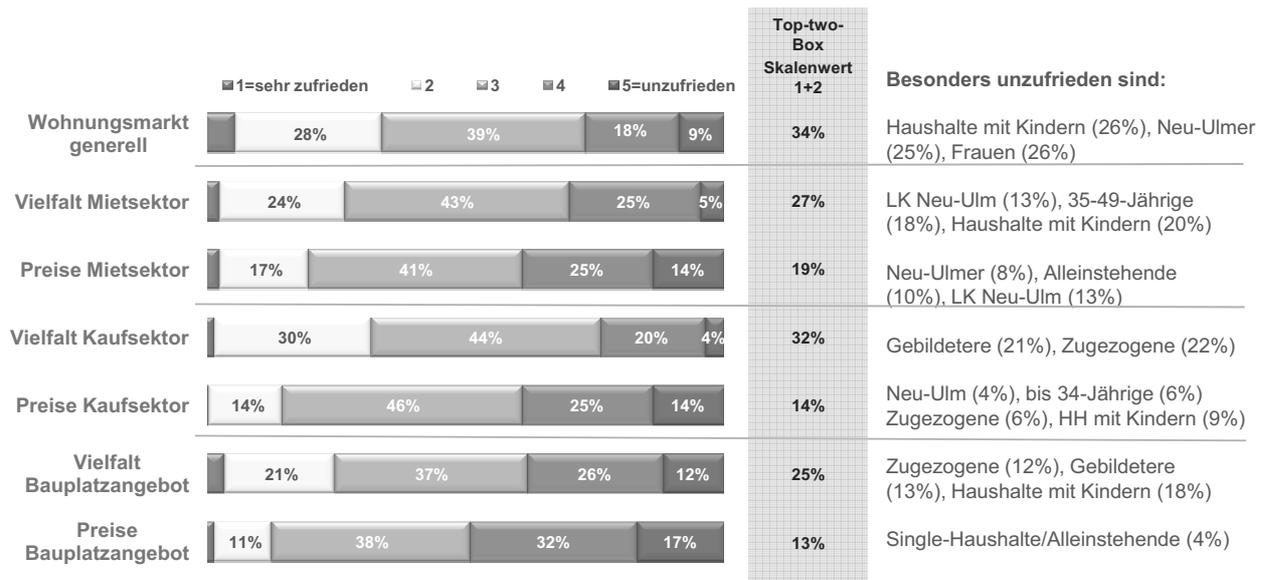
#### Immobilien-Markt-Kenner sind:

- Menschen, bei denen ein Umzug in den nächsten 5 Jahren (sehr) wahrscheinlich ist (48%)
- Menschen, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind (43%)
- Menschen, die in den letzten 10 Jahren zugezogen sind (41%)

Insgesamt haben 217 der befragten 756 Bürgerinnen und Bürger Kenntnis über den Markt. Die Kenner ziehen sich durch alle Alters-/Bildungs-/Haushaltsgruppen. Generell sind Gebildetere und die Städter leicht höher repräsentiert als Menschen aus den Landkreisen. Menschen über 65 Jahre sind unterrepräsentiert (17%).

Basis: n = 756 Befragte; Frage U10: „Haben Sie sich in letzter Zeit auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt umgesehen oder kennen Sie sich damit etwas aus?“, geschlossene Frage

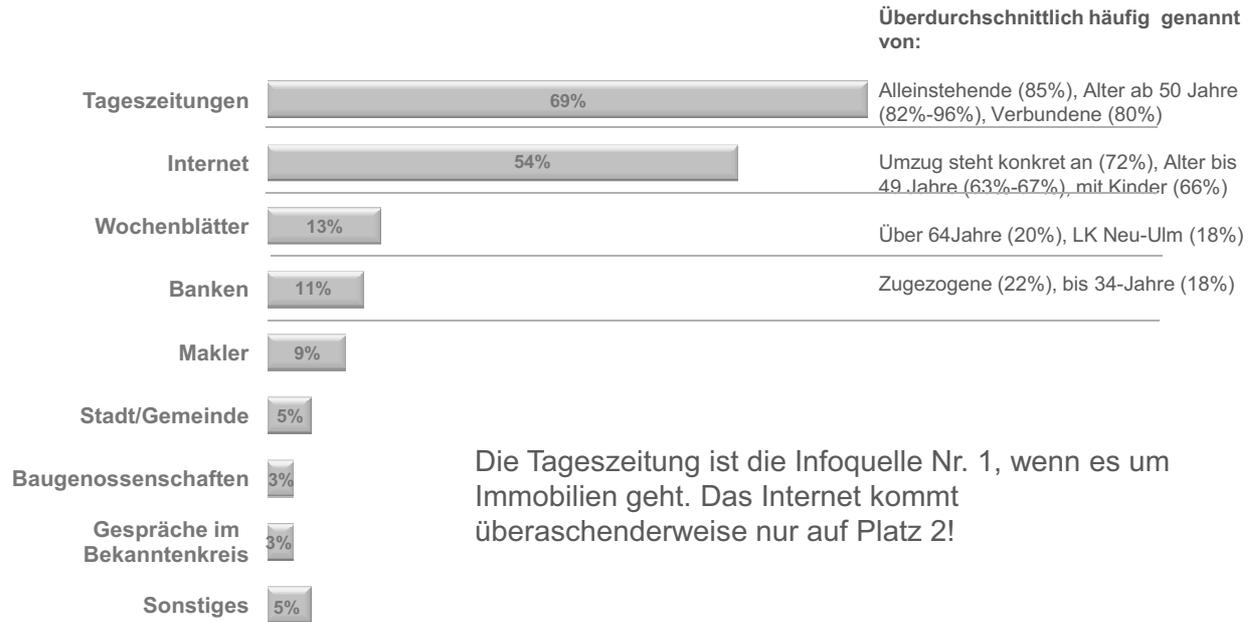
### 3.6. Immobilienmarkt - Beurteilung



Die Zufriedenheit mit dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ist insgesamt weniger gut, vor allem bezüglich der Preise. Dabei gilt: Je jünger und je kürzer zugezogen, desto unzufriedener ist man mit allen Kriterien. Frisch zugezogene und Frauen sind ebenfalls generell unzufriedener.

Basis: n = 217 Marktkenner in der Region; Frage U12: „Wie beurteilen Sie folgende Punkte auf der Skala von 1 für sehr zufrieden bis 5 für unzufrieden?“, geschlossene Frage

### 3.6. Informationsquelle Immobilienmarkt



Basis: n = 756 Befragte; Frage U13: „Wie informieren Sie sich über das Wohnraum-/Bauplatzangebot in Ihrer Region?“, geschlossene Frage, Mehrfachantwortfrage

### 3.6. Informationsquelle Immobilienmarkt (TZ)

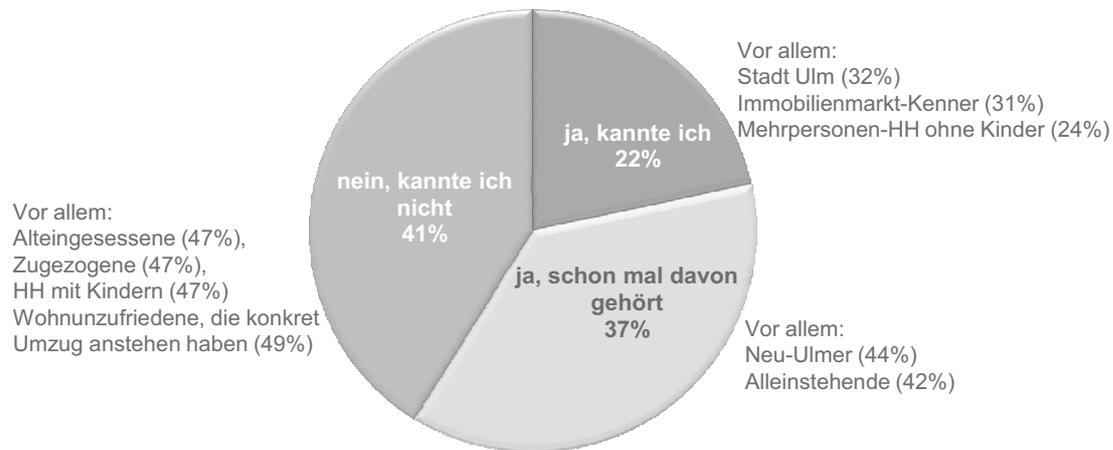
Tageszeitung als Info-Quelle für den Immobilienmarkt genutzt?



Basis: n = 199 Befragte, die Tageszeitungen nutzen; Frage U13.1: „Welche Tageszeitungen nutzen Sie für diese Informationen?“, geschlossene Frage, Mehrfachantwortfrage

### 3.7. Alternativen Wohnanlagen - Kenntnis

**Definition:** Schön gestaltete, größere Wohnanlagen, meist in zentraler Lage, in der der Gemeinschaftsgedanke im Mittelpunkt steht, z.B. Mehrgenerationenhäuser.

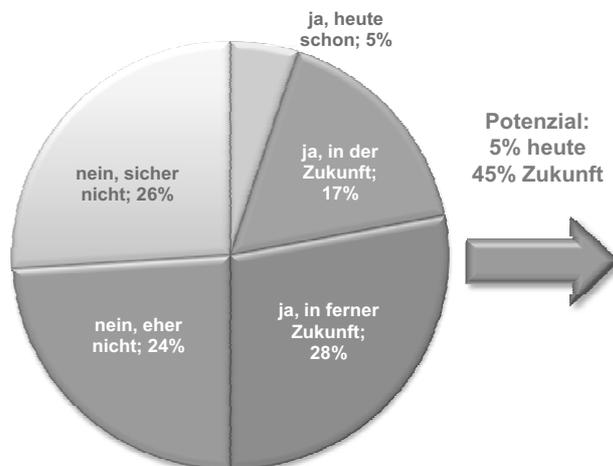


„Alternative Wohnanlagen“ sind noch nicht weit verbreitet im Bewusstsein der Bevölkerung. Aber doch fast 60% kennen diese Wohnform oder haben bereits etwas darüber gehört. In der Großstadt, unter Markt-Kennern und in Mehrpersonen-Haushalten ohne Kinder hat man am ehesten Kenntnis darüber.

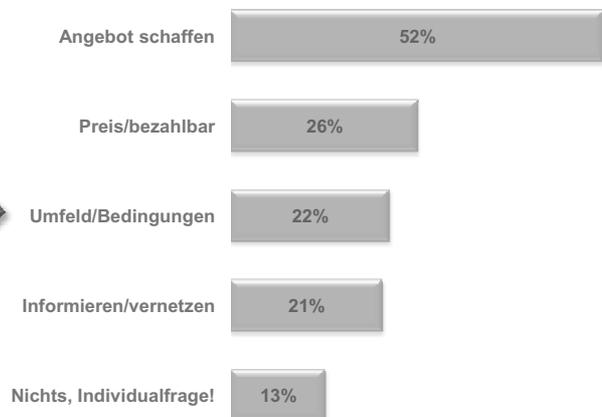
Basis: n = 756 Befragte; Frage U14.1: „Kennen Sie die Wohnmöglichkeit in sogenannten Alternativen Wohnanlagen?“, geschlossene Frage

### 3.7. Alternative Wohnanlagen - Interesse

**Könnten Sie sich vorstellen selbst in einer solchen alternativen Anlage zu wohnen?**



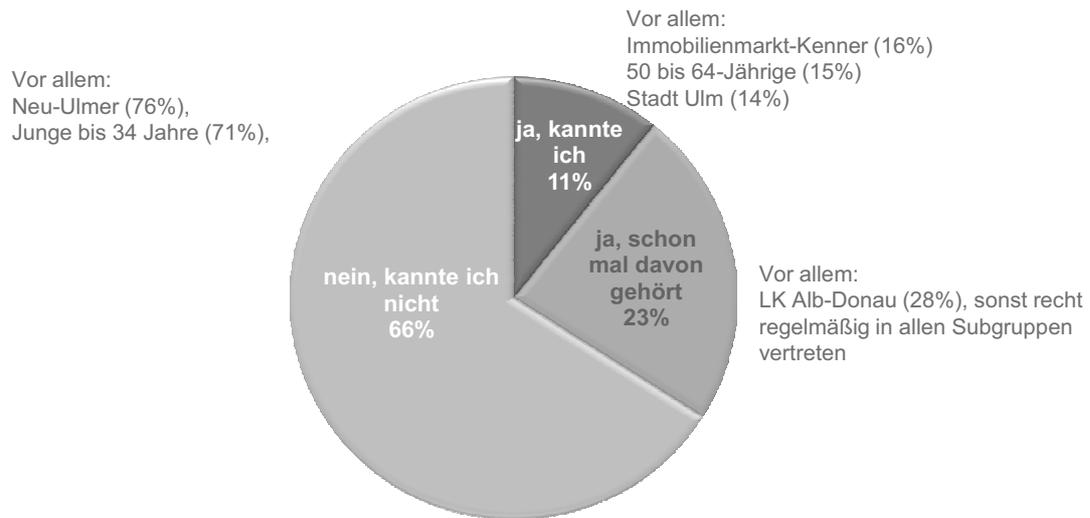
**Erwartungen an die Stadt:**



Basis: n = 756 Befragte; Frage U14.2: „Können Sie sich vorstellen, selbst in so einer Alternativen Wohnanlage irgendwann einmal zu wohnen?“, geschlossene Frage; Basis: n = 130 Befragte, die es sich vorstellen können; Frage U14.3: „Was könnte die Stadt tun, damit Sie dieses Vorhaben auch angehen würden?“ offene Frage

### 3.7. Baugruppen- Kenntnis

**Definition: Bauprojekte, bei denen sich mehrere Bauherren zusammenschließen, eine moderne Form des gemeinschaftlich organisierten Bauens.**



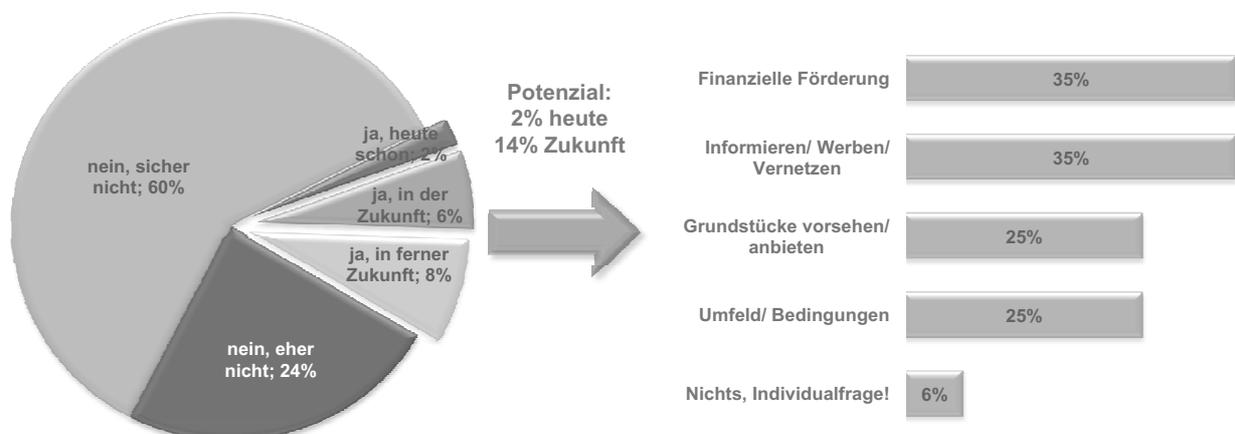
„Baugruppen“ sind noch nicht bekannt in der Bevölkerung. Die Bekanntheitsquote ist recht gleichmäßig in fast allen Subgruppen.

Basis: n = 756 Befragte; Frage U15.1: „Kennen Sie die Möglichkeit von sogenannten Baugruppen?“, geschlossene Frage

### 3.7. Baugruppen - Interesse

**Könnten Sie sich vorstellen selbst in so einer Baugruppe irgendwann einmal zu bauen?**

**Erwartungen an die Stadt:**



Basis: n = 756 Befragte; Frage U15.2: „Können Sie sich vorstellen, selbst in so einer Baugruppe irgendwann einmal zu bauen?“, geschlossene Frage;  
Basis: n = 48 Befragte, die es sich vorstellen können; Frage U15.3: „Was könnte die Stadt tun, damit Sie dieses Vorhaben auch angehen würden?“, offene Frage

### 3.8. Besondere Zielgruppen: Senioren 65plus (I)

Es ist klar, dass es DIE Generation 65plus NICHT gibt. Hier handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe mit sehr unterschiedlichen Vorstellungen. Dennoch wird diese hier beleuchtet und der kleinste gemeinsame Nenner gesucht.



#### Senioren in der Region:

- leben in 1 bis 2 Personen-Haushalten ohne Kinder, sind zu 25% verwitwet, sind generell weniger gebildet und seltener mit Migrationshintergrund.
  - sind sehr **heimatverbunden** und schätzen Land und Leute in ihrem Umfeld.
  - urteilen bei fast allen **Lebensbereichen überdurchschnittlich** (generelle Tendenz „Altersmilde“) mit Ausnahme von „öffentliche Sicherheit“ und „Integration“
  - sind noch sehr **mobil**, wenn auch nicht mehr immer täglich. Unzufriedenheit besteht mit ÖPNV und dem Straßenzustand.
  - haben klare Prioritäten in der **Mediennutzung**: Die Tageszeitung steht sehr regelmäßig ganz oben, öffentlich-rechtliches Fernsehen mit den Dritten, Radio bei den Bayern-Sender oder SWR4 und nur wenige nutzen das Internet, wenn dann vor allem für den Mailverkehr. Kino spielt fast keine Rolle.
- => Momentan ist diese Zielgruppe medial ganz eindeutig zu erreichen! Dies ist ein großer Vorteil für die Öffentlichkeitsarbeit.

### 3.8. Besondere Zielgruppen: Senioren 65plus (II)

#### Thema Wohnen

#### Senioren 65plus in der Region Ulm/Neu-Ulm:



- sind überdurchschnittlich **zufrieden mit ihrer Wohnsituation** (90%!)
- leben tendenziell weniger ländlich, zu 50% in freistehenden EFH, zu 81% in Eigentum, zu 40% (66 Personen - eigene Angaben) barrierefrei.
- sind überdurchschnittlich stark **mit dem Wohnort verbunden** und schon sehr lange in Ort und Heim. Die **Umzugswahrscheinlichkeit** in dieser Gruppe geht gegen null!
- Wenn Umzug in Frage käme (12 Fälle), dann „Gemeinschaftliches Wohnen“, barrierefrei oder betreut in Innenstadtnähe.
- **Alternative Wohnanlagen** sind überdurchschnittlich häufig bekannt, Interesse ist teilweise da. Gefordert werden konkrete Angebote.
- Baugruppen spielen in dieser Zielgruppe keine Rolle.

Anfängliches Interesse und Auseinandersetzen mit Situation im Alter, wenn Mobilitätseinschränkungen beginnen, ist zu spüren. Aber es herrscht noch weitläufige Verdrängung in der subjektiven Wahrnehmung vor. Großer Bedarf an barrierefreiem, zentralem Wohnen wird kommen, Bedarf muss aber erst bewusst gemacht werden.

## 3.8. Besondere Zielgruppen: HH mit Kindern (I)

Diese Gruppe wird ebenfalls aufgrund ihrer Bedeutung genauer unter die Lupe genommen. Entscheidend für die Relevanz ist ein Mehrpersonenhaushalt mit mindestens einem Kind bis 16 Jahren.



### Mehrpersonenhaushalte mit Kindern in der Region:

- leben durchschnittlich in 4 Personen-Haushalten, werden leicht häufiger von Frauen im Alter bis 49 Jahren vertreten. Diese haben häufiger Migrationshintergrund.
- leben häufiger schon immer in der Region oder sind in den letzten 10 Jahren zugezogen.
- sind durchschnittlich zufrieden mit dem Leben in der Region. Nach den einzelnen **Lebensbereichen** gefragt, urteilen sie aber durchweg schlechter, ganz besonders bei Arbeitsplatzsituation/Aus-/Bildungsangebot wie auch Soziale Angebote, Freizeit, Kultur, Sport. Überdurchschnittlich dagegen beurteilen sie die Integration (häufig selbst betroffen!).
- sind sehr **mobil**, häufig täglich mit PKW, ÖPNV oder auch Motorrad unterwegs. Für den ÖPNV gibt es sehr viele Verbesserungsvorschläge aus dieser Gruppe.
- nutzen die **Medien** generell eher unterdurchschnittlich häufig (z.B. sporadische Zeitungsleser). Wenn Radio oder TV genutzt wird, dann eher Private Sender. Sehr stark ist diese Gruppe im Internet vertreten (71% täglich).

## 3.8. Besondere Zielgruppen: HH mit Kindern (II)

### Thema Wohnen

#### Mehrpersonenhaushalte mit Kindern in der Region:



- sind leicht unterdurchschnittlich **zufrieden mit ihrer Wohnsituation**
- leben tendenziell auf größerer Wohnfläche, häufiger ländlich/außerhalb, ansonsten sehr durchschnittlich, was Eigentum und Hausart betrifft.
- polarisieren bei der Frage nach der **Umzugswahrscheinlichkeit** leicht: Entweder sehr wahrscheinlich oder sie bleiben gerne genau da wohnen, wo sie sind. Wenn Umzug in Frage kommt, werden „Preis/Kosten“, Wohnlage/Umgebung oder persönliche Gründe angegeben.
- sind deutlich unzufriedener mit dem Wohnraum-/Immobilienangebot in der Region. Informationsquelle Nr. in diesem Bereich ist das Internet.
- haben wenig Kenntnis und Interesse an **Alternative Wohnanlagen**.
- haben dagegen leicht überdurchschnittlich großes Interesse an **Baugruppen** und wünschen sich hier von Seiten der Stadt vor allem finanzielle Förderung.

=> Diese Zielgruppe ist eher belastet, sehr kritisch und sensibel, was ihr Umfeld betrifft. Sie wünschen sich konzentriertes, soziales Leben, schönen Wohnraum mit viel Grün zu bezahlbaren Preisen. Helfen könnte man ihnen mit einem entsprechenden Wohnungsangebot, flexibleren Arbeitsplätzen und besserer Kinderbetreuung.

## 4. Zusammenfassung Exklusivteil Stadt Ulm (I)

1. Die Wohnzufriedenheit zeigt ein deutliches Gefälle vom Land zur Stadt: Die Ulmer sind mit ihrer Wohnsituation unzufriedener als die Bewohner des Umlandes.
2. Demzufolge lässt sich in den städtischen Gebieten eine höhere Umzugswahrscheinlichkeit als in den Landkreisen beobachten.
3. Viele handfeste Umzugsgründe sind persönlich oder berufsbezogen. Die größte Gruppe aber mit 146 Nennungen betreffen Umzugsgründe, die auch von einer Kommune bedient und genutzt werden könnten: Anderer Wohnraum/Eigentum, Preis, Umfeld oder Bedarf an Barrierefreiheit.
4. Umzüge innerhalb der Region verändern selten die Zugehörigkeit zu Stadt oder Land. In der Regel bleibt auch nach einem Umzug das regionale Umfeld erhalten. Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen.
5. Die Wunschvorstellung bezüglich der Wohnlage weicht häufig von der Realität ab: Von denjenigen, die am liebsten in einer größeren Stadt leben würden, tun dies lediglich 34% tatsächlich. Hier besteht für die Stadt Ulm noch Potenzial, Stadtliebhaber anzulocken vor allem in der Zielgruppe bis 34 aber auch 50 bis 64 Jahre und Zugezogene (!). In dieser Gruppe ist die Wohnzufriedenheit gering und die Umzugswahrscheinlichkeit hoch!

## 4. Zusammenfassung Exklusivteil Stadt Ulm (II)

6. Generell wichtig ist, dass sich zuzugswillige Interessenten, wie z.B. Bauplatzbewerber in der Stadt Ulm\* willkommen fühlen und auf individuelle Wünsche, soweit möglich, eingegangen wird. Hier könnte an einer speziellen Kundenorientierung und gezielten Marketingstrategie gearbeitet werden.
7. Subjektiv eher kritisch bewertet wird der Immobilienmarkt. Diese Unzufriedenheit ist zu relativieren: Der Bereich „Wohnen“ ist generell ein sehr emotionaler, Wohnungs-/Immobilienuche ein mit hohen Ausgaben verbundenes, heikles Thema. Aber umso mehr könnte sich die Stadt Ulm einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Kommunen verschaffen, in dem sie hier eine Verbesserung mit anstrebt und die Stadt damit in den Augen der Zuziehenden und auch umzugswilligen Ulmern aufwertet.
8. Alternative Wohn- und Bauformen finden bislang nur teilweise Akzeptanz. Insbesondere bei den alternativen Wohnformen fehlt das positive Beispiel, das Anlass geben könnte, diese Wohn- und Lebensform für sich selbst umzusetzen. Modellprojekte begleitet von entsprechender PR könnten hier ein Umdenken forcieren und dazu beitragen, das Image von Ulm als lebendige, zukunftssträchtige Stadt weiter zu stärken (vgl. Freiburg, Vauban-Viertel!).

\* Anmerkung des Liegenschaftsamts: Ulm kann jährlich ca. 80-100 stadteigene Grundstücke für Einfamilienhäuser zu günstigen Preisen bereitstellen. Das ist landes- und bundesweit einmalig!

## Barrierefreies Bauen

### Regelungsinhalte der DIN 18025:

#### DIN 18025 Teil 1 (Rollstuhlgerecht)

##### Anwendungsbereich, Zweck

Diese Norm regelt Planung, Ausführung und Einrichtung von neuen rollstuhlgerechten Wohnungen und Wohnanlagen, sinngemäß für rollstuhlgerechte neue Wohnheime, Aus- und Umbauten, Modernisierung von Wohnungen und Wohnanlagen, Eigentumswohnungen und -wohnanlagen. Rollstuhlfahrer sollen alle Räume und Einrichtungen selbst (weitgehend ohne fremde Hilfe) befahren und nutzen können.

##### Einrichtungen

Einrichtungen sind die zur Erfüllung der Raumfunktion notwendigen Teile (Geräte, Möbel, Ausstattung). Die Bewegungsflächen schließen die zur Nutzung der Einrichtung erforderlichen Flächen ein.

Bewegungsflächen sind die zur Bewegung des Rollstuhls notwendigen Flächen.

##### Pkw-Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein wettergeschützter Stellplatz vorzusehen. Die Bewegungsfläche von 1,5m ist vor einer Längsseite anzuordnen.

##### Türen

Türen müssen eine lichte Breite von 90cm haben.

##### Windfang, Diele, Flur

Die Bewegungsfläche muss innerhalb der Wohnung mind. 1,2m breit, außerhalb mind. 1,5m breit sein.

In jedem Raum muss als Wendemöglichkeit eine Fläche von 1,5x1,5m vorhanden sein, ausgenommen sind kleine Räume, die uneingeschränkt vor- und rückwärts genutzt werden können.

##### Rollstuhlabbstellplätze

Für jeden Rollstuhlbenutzer ist ein Abstellplatz mit mind. 1,5x1,9m, vorzugsweise im Eingangsbereich, zum Umsteigen vorzusehen.

##### Abstellräume

Die Bewegungsflächen entlang der Möbel, die seitlich angefahren werden, muss mind. 1,2m breit sein.

#### DIN 18025 Teil 2 (Barrierefrei)

Diese Norm regelt Planung, Ausführung und Einrichtung von neuen barrierefreien Wohnungen und Wohnanlagen, sinngemäß für barrierefreie neue Wohnheime, Aus- und Umbauten, Modernisierung von Wohnungen und Wohnanlagen, Eigentumswohnungen und -wohnanlagen. Die Bewohner, insbesondere Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung (z.B. Blinde, Gehörlose, Gehbehinderte...) müssen von fremder Hilfe unabhängig werden.

Bewegungsflächen sind die zur Nutzung der Einrichtung erforderlichen Flächen.

Bei einem Teil der Stellplätze der Wohnungen soll eine Bewegungsfläche von 1,5m vor einer Längsseite vorgesehen werden.

Türen müssen eine lichte Breite von 80cm, Eingangs- und Fahrschachttüren von 90cm haben.

Die Bewegungsfläche vor Möbeln muss mind. 90cm tief sein.

## Küchen

Die Bewegungsfläche von Kücheneinrichtungen muss 1,5m tief sein.

Die Bewegungsfläche von Kücheneinrichtungen muss 1,2m tief sein.

Herd, Arbeitsplatte und Spüle müssen für die Belange des Nutzers in die entsprechende Höhe gebracht werden.

Herd, Arbeitsplatte und Spüle müssen unterfahrbar sein (Beinfreiheit 67cm), ein Unterputz- oder Flachaufputzsiphon ist erforderlich.

Die Spüle sollte mit einem Unterputz- oder Flachaufputzsiphon ausgestattet sein.

Herd, Arbeitsplatte und Spüle sollten übereck angeordnet sein.

Herd, Arbeitsplatte und Spüle sollten nebeneinander mit Beinfreiheit angeordnet sein.

Wände und Decken sind tragfähig auszubilden.

Wände sind tragfähig auszubilden.

## Dusche, Bad, Toilette

Die Bewegungsfläche vor Klosett und Waschtisch muss 1,5x1,5m groß, vor Einstiegsseite der Badewanne 1,5m tief sein.

Die Bewegungsfläche vor Badeinrichtungen und im schwellenlos begehbaren Duschbereich muss mind. 1,2x1,2m groß sein.

Bewegungsflächen dürfen sich überlagern.

Links oder rechts des Klosettbeckens muss die Bewegungsfläche mind. 90cm breit und 70cm tief sein, auf der anderen Seite 30cm.

Es muss ein rollstuhlbefahrbarer Duschplatz vorhanden sein. Die nachträgliche Aufstellung einer Badewanne muss hier möglich sein.

Es ist ein stufenlos begehbare Duschplatz einzurichten. Die nachträgliche Aufstellung einer Badewanne sollte hier möglich sein.

Ein Unterputz- oder Flachaufputzsiphon ist vorzusehen. Zusätzlich gilt DIN 18022 (Waschtischgröße 55x60cm).

Der Waschtisch muss flach und unterfahrbar sein, muss in der dem Benutzer entsprechenden Höhe montiert werden.

Unter dem Waschtisch muss Beinfreiheit vorhanden sein.

Die Sitzhöhe des Klosettbeckens muss 48cm betragen, und muss angepasst werden können.

Der Sanitärraum muss eine mechanische Lüftung nach DIN 18017 Teil 3 erhalten.

Wände und Decken sind tragfähig auszubilden.

Sanitärarmaturen sind als Einhebel-Mischbatterien mit Temperaturbegrenzer und schwankbarem Auslauf vorzusehen.

In Wohnungen mit mehr als 3 Personen ist ein zusätzlicher Sanitärraum mit mind. einem Waschbecken und einem Klosett vorzusehen.

### **Brüstungen, Fenster**

Brüstungen in mind. einem Aufenthaltsraum und vor Freisitzen sollten ab 60cm durchsichtig sein. Fenster im Erdgeschoss sollten Einbruch hemmend sein.

Schwingflügel Fenster sind unzulässig.

### **Freisitze**

Jede Wohnung soll einen 4,5m<sup>2</sup> großen Freisitz mit Bewegungsfläche zum Wenden haben

### **Schlafräume**

Die Bewegungsfläche vor der Längsseite des Bettes muss mind. 1,5x1,5m groß, vor Schränken mind. 1,5m tief sein.

Die Bewegungsfläche vor der Längsseite des Bettes muss mind. 1,2m breit, vor Möbeln mind. 90cm tief sein.

### **Zusätzliche Wohnfläche**

Für Rollstuhlbenutzer ist bei Bedarf eine zusätzliche Wohnfläche, in der Regel 15 m<sup>2</sup>, vorzusehen (bei z.B. therapeutischen Anwendungen).

Für Kleinwüchsige, Blinde und Sehbehinderte ist bei Bedarf eine zusätzliche Wohnfläche, in der Regel 15 m<sup>2</sup>, vorzusehen (größerer Ablagebedarf).

### **Haustechnik**

Heizkörperventile müssen in einer Höhe von 40-80cm bedient werden können.

Die Heizung ist für eine Raumtemperatur nach DIN EN 12831 zu bemessen. Die Beheizung muss individuell ganzjährig möglich sein.

Licht mit höherer Beleuchtungsstärke sollte möglich sein.

Es ist eine Gegensprechanlage mit Türöffner vorzusehen. Ein Fernsprechanschluss muss vorhanden sein.