

## Kleinräumige Wohnflächenversorgung in Stuttgart

Ulrich Stein, Matthias Strauß

Die Wohnfläche, die ein Haushalt bewohnt, ist stark von der Haushaltsgröße und dem Einkommen eines Haushalts abhängig. Zur kleinräumigen Beurteilung der Wohnflächenversorgung sollte der Haushaltsgrößeneffekt und der altersbedingte Einkommenseffekt auf die Wohnflächen herausgerechnet werden.

So weist beispielsweise ein Mehrpersonenhaushalt im Regelfall eine niedrigere Pro-Kopf-Wohnfläche als ein Singlehaushalt aus. Dies bedeutet in den meisten Fällen nicht, dass ein Mehrpersonenhaushalt gegenüber einem Singlehaushalt in seiner Wohnflächenversorgung schlechter gestellt ist. Vielmehr können die Mitglieder eines Mehrpersonenhaushalts einen Großteil der Wohnfläche gemeinsam bewohnen, ohne sich dabei in der Nutzung zu behindern.

Auch ist es sinnvoll, den Effekt der kleinräumig abweichenden Altersstruktur auf die Wohnflächenstruktur zu berücksichtigen. Hintergrund dafür ist die theoretische Überlegung, dass (im Schnitt) ein „junger“ Haushalt realistischerweise nicht erwarten wird, die Wohnfläche eines gleich großen aber „älteren“ Haushalts realisieren zu können. Denn letzterer wird im Regelfall bereits ein höheres Lebenseinkommen erzielt haben und damit finanzkräftiger sein. Vielmehr wird der „junge“ Haushalt seine Wohnsituation mit der eines gleich „alten“ und großen Haushalts vergleichen.

Diese Überlegungen wurden nachvollzogen, indem auf die Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006 gestützt, allen Haushalten in Stuttgart alters- und haushaltsgrößentypische durchschnittliche (erwartbare) Wohnflächen zugeordnet wurden - beispielsweise einem Singlehaushalt zwischen 30 und 39 Jahren eine Wohnfläche von 59 m<sup>2</sup>, einem Paar ohne Kind mit der ältesten Person im Haushalt zwischen 30 und 39 Jahren 74 m<sup>2</sup> und einem Paar mit einem Kind unter 3 Jahren 81 m<sup>2</sup>, usw.

Anschließend wurden jeweils ausgehend von einer konkreten Wohnadresse alle aufgrund der Alters- und Haushaltsgrö-

ßenstruktur „erwartbaren“ Wohnflächen im Umkreis von 150 m um die jeweilige Adresse herum aufaddiert. Diese Summe wurde auf die Summe der gesamten Wohnfläche in Stuttgart bezogen. Parallel wurde der tatsächliche Anteil, der in diesem Gebiet zur Verfügung stehenden Geschossfläche, an der Geschossfläche insgesamt in Stuttgart errechnet (Datenquelle: Liegenschaftskataster). Im letzten Schritt wurde der durch die Haushalte in einem Gebiet „realisierte“ Anteil an der Geschossfläche durch den erwartbaren Anteil an der Wohnfläche dividiert. Wenn in einem Gebiet beispielsweise 0,6 Prozent der Geschossfläche Stuttgarts und 0,5 Prozent der aufgrund der Haushaltsgrößen- und Altersstruktur erwartbaren Wohn-

fläche gemessen wurde, ergab sich ein Wohnflächenversorgungsindex von  $0,6/0,5=1,2$ . Das heißt, dass in diesem Gebiet bei einem zufälligen Besuch eines beliebigen Haushalts, eine Wohnfläche von 20 Prozent über dem haushaltstypischen Schnitt zu erwarten wäre.

Die kleinräumig errechneten Indizes sind in der Grafik dargestellt. Gebiete mit weit überdurchschnittlich hohen Wohnflächenversorgungs-Indizes befinden sich vorwiegend in den Halbhöhen- und Höhenlagen Stuttgarts. Gebiete mit weit unterdurchschnittlichen Wohnflächenindizes sind in den nördlichen Stadtbezirken Stuttgarts und Stuttgart-Ost und -Süd anzutreffen.

Kleinräumiger Wohnflächenversorgungsindex in Stuttgart 2006

