

Inge Heilweck-Backes

Von der Schrumpfung zur Renaissance der (Innen-)stadt? Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung – Stuttgart 2007

Es ist noch nicht lange her, dass wieder einmal der Untergang der Stadt beschworen wurde, der Ende der 1990er-Jahre in der von der Stadtforschung mit großem Ernst vertretenen These vom „Verschwinden der Städte“ mündete¹. Damit war natürlich nicht das physische Verschwinden der Stadt gemeint, aber doch ihr Bedeutungsverlust als politische Entität, als Polis und Bürgerstadt, mit Selbstverwaltung und Besitzbürgertum².

Seit der Jahrtausendwende ist der Schrumpfungsdiskurs der These von der Renaissance der Stadt gewichen

Umfrageergebnisse sind Grundlageninformationen für das Handlungs- und Kommunikationskonzept „urban Wohnen“

Wahrnehmungsmuster von Stadt und empirische Analysen lassen sich nicht immer zur Deckung bringen

Seit dieser Zeit hat sich die Diskurslage erneut gewandelt. Der zur Ruhe gekommene Bassisstrend der Suburbanisierung zu Beginn der Jahrtausendwende hat die Krisenrhetorik durch Aufbruchstimmung und positives Denken in den Hintergrund gedrängt. Der Schrumpfungsdiskurs ist abrupt in die These von der Renaissance der Stadt umgeschlagen. Es gibt kaum eine Großstadt in Deutschland, in der das Wohnen in der Innenstadt keine wachsende Aufmerksamkeit durch Politik und Planung erfährt.

Urbanes Wohnen ist auch in Stuttgart zu einem Leitthema geworden. Die gegenwärtige Diskussion um „neue“ Qualitäten des Stadtwohnens ist Ausdruck einer immer wichtigeren Nachfrage- und Kundenorientierung in der Wohnungspolitik, die mit passgenauen Angeboten auf die Nachfrage reagieren muss. Hierfür ist Wissen zu generieren. Der Gemeinderat der Stadt hat 2007 die Durchführung einer Umfrage zum „Wohnen im Zentrum“ veranlasst³. Die Ergebnisse gehen als Grundlageninformation in das vom Amt für Stadtplanung und Stadtneuerung zu erarbeitende Handlungs- und Kommunikationskonzept „urban Wohnen“ ein, ein Teilbereich des Stadtentwicklungskonzeptes STEK. Entlang der beiden Hauptfragenstellungen wird die Auswertung in zwei Beiträgen dokumentiert: Ist auch in Stuttgart ein Interesse am (neuen) Wohnen in der Innenstadt erkennbar, der Beginn eines Reurbanisationsprozesses feststellbar? Zeigen urbane (kreative) Milieus andere Wohnstandortpräferenzen?

239

1. Die diskursive Verarbeitung städtischer Krisen und städtischer Erneuerung

Anlass für den Nachvollzug der diskursiven Verarbeitung^{2,4} städtischer Krisen und städtischer Erneuerung ist die aktuell diskutierte „Renaissance der Stadt“, die bereits in Richtung einer „Reurbanisierung“ interpretiert wird.

Betrachtet man urbane Diskurse über einen längeren Zeitraum wird deutlich, dass sehr widersprüchliche Bilder von „Stadt“ erzeugt und transportiert werden. Die Spiegelung dieser Wahrnehmungsmuster und Bewertungen mit vorfindbaren empirischen Analysen, z.B. der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, lassen sich nicht notwendiger Weise zur Deckung bringen. Sie bilden vielmehr eine neue Schicht in der Wahrnehmung der Stadt, die existierende Schichten ergänzt.

Zu Beginn der 70er-Jahre war das Manifest des Deutschen Städtebaus „Rettet unsere Städte jetzt!“ das zentrale Dokument, das sich der Rettung der Stadt verpflichtet hatte. Die Folgelasten des Städtebaus, Verkehrsdichte, Umweltprobleme, soziale Konflikte, aber auch die Machbarkeitsutopien von Wissenschaft und Technik, der funktionalistische Städtebau, Großwohnsiedlungen, Planungseuphorie und Steuerungs-optimismus sind Stränge des Krisendiskurses, der sich als Basisdiskurs in die folgenden Jahrzehnte bis in die 90er-Jahre hinein nachweisen lässt.

Das Konstrukt der bedrohten, zu rettenden Stadt wird in den Nebendiskursen der Krisenverarbeitung wie der Suburbanisierung und Schrumpfung immer wieder reproduziert. Die kritische Stadtforschung setzte sich in den 80er- und 90er-Jahre mit Begriffen

Krisendiskurs zur Rettung der Stadt

Suburbanisierung schwächt sich ab

Neues Leithema: demografischer Wandel, Schrumpfung

Neue Diskurslage: Renaissance der (Kern-)städte

Diskurs der Kreativen Stadt

240

Vorsichtige Bewertung einer Trendwende zur Reurbanisierung

Stadtflüchtige, Suburbaniten und die ältere Generation als Rückkehrer sind für die Stadt zu gewinnen

wie Stadtflucht, Auflösung oder „Amerikanisierung“ der Stadt auseinander. In jüngster Zeit wird Suburbanisierung im Kontext einer wachsenden Problematisierung von Flächenverbrauch mit dem Begriff Zersiedlung assoziiert.

Der Zeitabschnitt Ende der 90er-Jahre erscheint als Zäsur der Stadtentwicklung im vereinten Deutschland. Der Basistrend der Suburbanisierung kommt zur Ruhe, mit Macht rückt das Phänomen des demografischen Wandels zu Beginn des neuen Jahrtausends in den Blickpunkt der Öffentlichkeit. Ausgehend vom Problem der Überkapazitäten in der Wohnungswirtschaft entwickelte sich um den Begriff der „Schrumpfung“ dieses Themas innerhalb kürzester Zeit zum Leithema der Stadtentwicklung und bestimmt seither die Diskursagenda. Angesichts der fortschreitenden Überalterung der Gesellschaft, der Abwanderung aus Ostdeutschland, der Krise der öffentlichen Haushalte macht sich wieder Krisenrhetorik breit, und der Aufruf „Rettet unsere Städte jetzt!“ wird erneut im öffentlichen Diskurs sichtbar (Stadtforum Leipzig 2005⁵).

Durch die „urbane Renaissance“ hat sich die Diskurslage nun erneut gewandelt, in noch kürzerer Frist als zuvor. Zum Bedeutungsgewinn der (Kern-)städte tragen vor allem der positive Beschäftigungssaldo großer Stadtregionen, die Realisierung neuer Großprojekte auf City-Arealen durch frei geräumte Industrie- und Versorgungsflächen und die (Wieder-)entdeckung der Innenstadt für das Wohnen, insbesondere durch eine zahlungskräftige Klientel von Eigentumsbildnern bei. Als Konsequenz aus dieser Wahrnehmung einer Renaissance der (Kern-)stadt wird mit Blick auf das Zyklusmodell städtischen Wachstums und Niedergangs⁶ bereits von „Re-Urbanisierung“ gesprochen. Statistische Auswertungen des Wanderungsgeschehens großstädtischer Wohnungsmarktregionen haben eine Rückwanderung von außen nach innen bisher aber noch nicht bestätigt.

Der jüngst geführte Diskurs der Kreativen Stadt stärkt die These von der Reurbanisierung. Talent, Technologie und Toleranz (TTT) stellen nach Richard Florida die Faktorkombination dar aus der sich nicht nur die neue Ökonomie, sondern auch eine Renaissance der Städte ableite. Dieser Kontext der Kreativität hat sich bereits verselbständigt und einen machtvollen Nebendiskurs erzeugt. „Cool City“, „Creative City“ ist innerhalb kürzester Zeit in Wissenschaft und Praxis außerordentlich populär geworden. Die rhetorische Formel TTT dient einer Vielzahl von Städten als Blaupause zur Entwicklung von Regenerierungsstrategien⁷.

In seiner kritischen Bewertung der urbanen Diskurse vertritt Markus Hesse die These, dass die Annahme des neuerlichen Trendbruchs im Entwicklungsmuster der Stadtentwicklung als verfrüh erscheint. Weder ist sie durch empirische Indizien gestützt, noch ist sie mit Blick auf längerfristige Muster und Zyklen der Stadtentwicklung plausibel. „Es ist wohl eher eine andere Wahrnehmung der Stadt, die aus der punktuellen Perzeption der urbanen Renaissance für das Wohnen, bestimmte Dienstleistungen, Kultur und Medien, die Hintergrundfolie der Reurbanisierung erzeugt, getrieben durch einen urbanen Diskurs, der in hohem Maße medial konstruiert und reproduziert ist“. „Ein Chamäleon, das seine Farben schneller wechselt als das Bild von „Stadt“ nachjustiert werden kann“. „Vor diesem Hintergrund wird für eine vorsichtigere Bewertung des aktuellen städtischen Wandels plädiert, die zwischen Momentaufnahmen und säkularen Trendbrüchen differenziert“⁸.

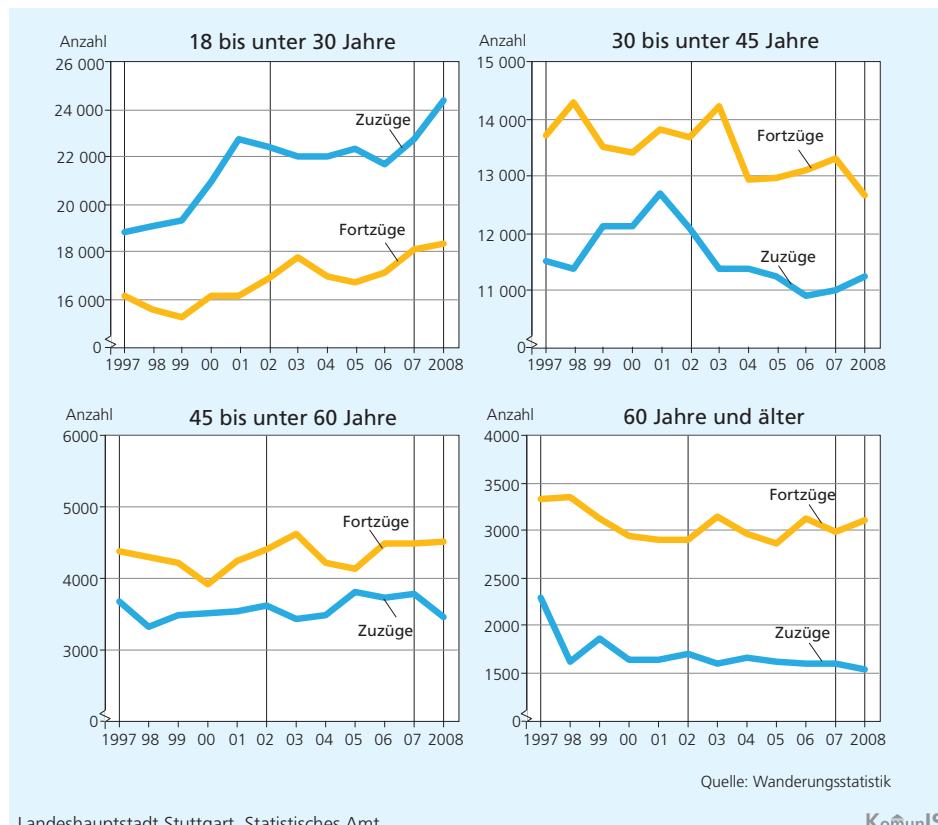
Städte, zumal die historisch gewachsene europäische Stadt, sind dennoch Orte ständiger Transformation, seien es nun Wachstums- oder Schrumpfungsprozesse. „Insgesamt verspricht der derzeitige gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel nicht zwingend eine Renaissance der Städte als bevorzugte Wohnorte“, schreibt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Potenzialanalyse über deutsche Städte und empfiehlt einer Stadtentwicklungspolitik, die auf eine Renaissance der Städte zielt, vorrangig auf drei Bevölkerungsziel- und potenzielle Wanderungsgruppen zu setzen: Stadtflüchtige und Suburbaniten sollten in der Stadt gehalten werden, die ältere Generation im Umland ist als Rückkehrer für die Stadt zu gewinnen und die jungen Menschen mit ihrem Kreativitäts- und Innovationspotenzial sind weiterhin für die Städte zu begeistern⁹.

Trotz positiver Einwohnerentwicklung ist ein belastbarer Trend „zurück in die Stadt“ quantitativ nicht nachweisbar

Stuttgart kann in den letzten Jahren auf eine durchschnittlich positive Einwohnerentwicklung zurück blicken, 2008 hatte dieser Stadtkreis sogar den höchsten Wanderungsgewinn in Baden-Württemberg. Dennoch ist ein belastbarer Trend „zurück in die Stadt“ quantitativ (noch) nicht nachweisbar.

Nach wie vor tragen nur die jungen zur Ausbildung, zum Studium oder zum Berufseinsteig in die Landeshauptstadt kommenden 18- bis unter 30-Jährigen zu einem Einwohnerzuwachs bei. Im Fünfjahreszeitraum 2002 bis 2007 sind aus dieser Bevölkerungsgruppe deutlich weniger Personen nach Stuttgart zugezogen und deutlich mehr Personen weggezogen als in dem davor liegenden Zeitraum 1998 bis 2002. Die Wanderungsbilanz der Personen in der Familienphase, 30 bis unter 45 Jahre, zeigt ein etwas anderes Bild. Auch hier sind zwischen 2002 und 2007 weniger Personen zugezogen, aber es haben auch weniger Personen Stuttgart verlassen. Dies ist mit Sicherheit eine positive Folge der städtischen Wohnraumförderpolitik, eine viel versprechende Strategie potenzielle Stadtflüchtlinge zum Bleiben zu bewegen, denn im Rahmen der verschiedenen Eigentumsförderprogramme sind in diesem Zeitraum 1792 Wohneinheiten neu entstanden. Dies ist aber auch das Ergebnis jahrelanger Bemühungen in zahlreich abgewickelten Stadterneuerungsmaßnahmen und in Wohnbauprojekten der integrierten Lagen und Revitalisierungsgebieten urbanes Wohnen zu ermöglichen. In der viel beachteten Altersgruppe der potenziellen Stadtrückkehrer, 60 Jahre und älter, zeichnet sich derzeit noch kein Trend zum urbanen Wohnen in Stuttgart ab (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Zu- und Fortzüge in Stuttgart seit 1997 nach Altersgruppen



Stuttgart gilt als attraktiver Wohnstandort; urbanes Wohnen mitten in der Stadt ist „trendy“

Die subjektiven Ergebnisse der Bürger- und Wohnungsmarktumfragen unterstützt durch die mediale Kommunikation zeigen „exakt“ die andere Wahrnehmung von der Renaissance der Stadt im oben erläuterten Sinne. Stuttgart gilt als attraktive und sichere Wohnstadt. Ein Großteil der bereits heute in den Innenstadtbezirken wohnenden 20- bis 35-jährigen Bevölkerung wünscht sich auch weiterhin ein urbanes Leben. Die Wohnstandortbindung ist in allen Stadtteilen hoch, und es gibt keine höhere Abwanderungsmotivation mehr von Gründer- und Familienhaushalten aus der Innenstadt. Dieses (neue) anspruchsvolle Wohnmilieu fragt ferner neue Formen des Wohnens nach.

2. Methodische Aspekte

Untersuchungsziel: kleinräumige Wohnstandortwahl

Repräsentative Umfrage zu den Motiven von Zu-/Umzügen in vier Untersuchungsräumen

Neben den allgemeinen Beweggründen für einen Zuzug nach Stuttgart, zielte das eigentliche Untersuchungsinteresse auf die kleinräumige Wohnstandortwahl. Warum und von welcher Bevölkerungsgruppe werden (wieder) innenstadtnahe Wohnquartiere und die Zentren der äußeren Stadtbezirke gewählt? Lässt sich ein Bedeutungswandel des verdichteten (Innen-)Stadtwohnens erkennen, gar unter jenen Personen, die bislang eher zu den „typischen“ Umlandbewohnern gehörten?

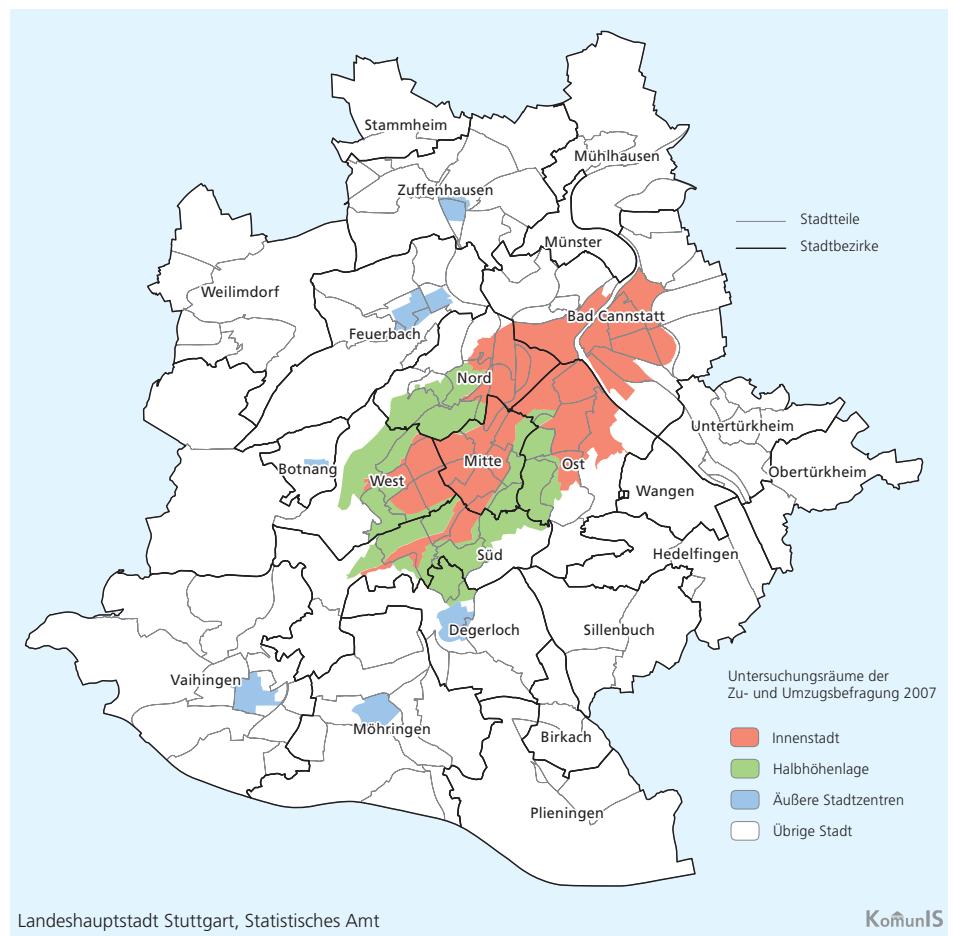
In einer postalischen Befragung in der Zeit zwischen dem 26. Oktober und 21. Dezember 2007 wurden über eine repräsentative Zufallsauswahl die Personen mit einem Hauptwohnsitz in Stuttgart befragt, die in den letzten fünf Jahren nach Stuttgart zuzogen, oder während einer Wohndauer von maximal fünf Jahren innerhalb Stuttgarts umzogen und zu diesem Zeitpunkt mindestens 18 Jahre alt waren. Für die vier Untersuchungsräume wurde eine disproportionale Stichprobenziehung durchgeführt. Ein Redressment, das heißt eine Anpassung an die Randverteilung externer Daten wurde nicht vorgenommen. Insgesamt haben sich 2211 Personen an der Umfrage beteiligt. Die Ausschöpfungsquote liegt bei 37,5 Prozent.

3. Struktur der untersuchten Wohnlagen

Folgende Untersuchungsräume wurden festgelegt und mit Daten aus der Einwohnerstatistik beschrieben (vgl. Karte 1, Abbildungen 2 und 3):

Karte 1: Untersuchungsräume der Zu- und Umzugsbefragung in Stuttgart 2007

242



Iinnenstadt

Zentrale Innenstadt und Innenstadtrandgebiete angrenzend an die Halbhöhenlagen; Zentrum und zentrumsnahe Lagen von Bad Cannstatt einschließlich der Neckarvorstadt.

Einwohnerprofil: Junge, mobile, internationale Bevölkerung

Im Vergleich zur Gesamtstadt leben in der inneren Stadt überdurchschnittlich viele junge Erwachsene (18- bis unter 30-Jährige: + 4,2 %-Pkte; 30- bis unter 45-Jährige: + 2,9 %-Pkte). Die in dieses Gebiet, vorzugsweise nach Stuttgart-West, strömende Gruppe der so genannten Ausbildungswanderer wächst seit Jahren. Um 5,2 Prozent hat sich seit 2002 die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen vergrößert. Der Anteil an Kindern unter sechs Jahren liegt in der Innenstadt mit 5,1 Prozent im Durchschnitt, steigt aber 2008 leicht an. – Ein gutes Drittel der nichtdeutschen Bevölkerung lebt in der Innenstadt. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung übersteigt in diesem Gebiet um 9,5 Prozentpunkte das städtische Mittel.

Halbhöhenlage

Vom Talkessel (Hangfußbereich) bis zur Kesseloberkante sich ausdehnende Hanglagen. Abgrenzung nach dem Rahmenplan Halbhöhenlagen¹⁰.

Einwohnerprofil: Etablierte Deutsche, weniger Kinder

Hier leben weniger Kinder zwischen 6 und 18 Jahren als im städtischen Durchschnitt (- 2 %-Pkte), aber mehr Personen im mittleren Alter zwischen 30 und 45 Jahren. Der Zuwachs an Kindern unter sechs Jahren seit 2002 von 2,9 Prozent, deutet auf den Beginn eines Generationenwandels hin. Die Halbhöhenlage ist der einzige Untersuchungsraum, der einen Zuwachs in dieser Altersgruppe zu verzeichnen hat. – Der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung liegt mit 5,2 Prozentpunkten unter dem Durchschnitt.

243

Zentren der äußeren Stadtbezirke

Zentrale Gebiete städtischer Prägung mit überwiegend gründerzeitlicher Blockbauung: Möhringen, Vaihingen, Degerloch, Botnang, Feuerbach, Zuffenhausen.

Einwohnerprofil: Jüngere und internationalere Bevölkerung als in der Gesamtstadt

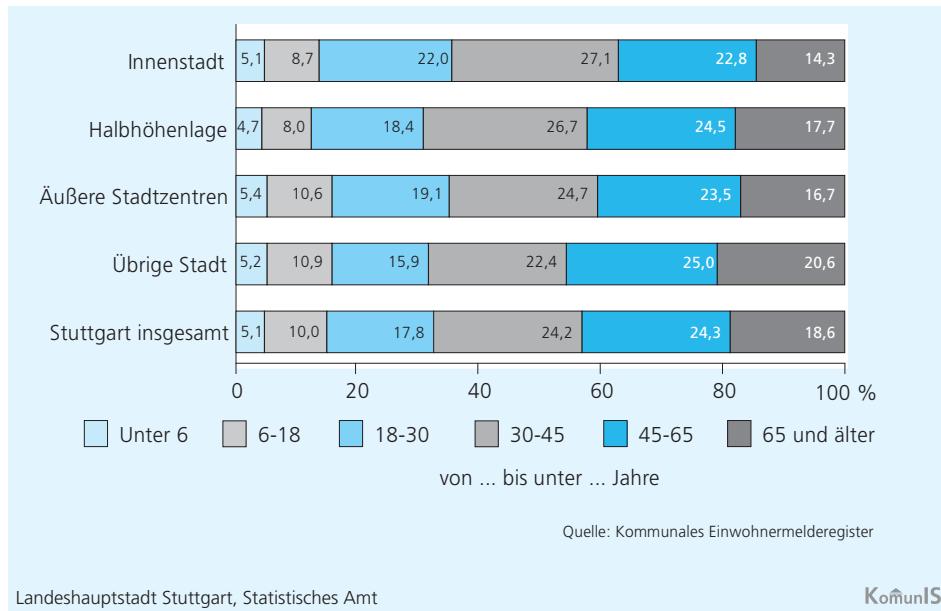
Der Anteil der unter 30-jährigen Personen liegt um 2,2 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. In den letzten fünf Jahren ist vor allem die Gruppe der jungen Erwachsenen, 18 bis unter 30 Jahre, größer geworden (+ 12,2 %-Pkte), aber auch die Jugendlichen zwischen sechs und 18 Jahren ist mit 3,7 Prozentpunkten eine wachsende Altersgruppe. Überdurchschnittlich stark zugenommen hat die ältere Bevölkerung über 65 Jahre (+ 15,7 %-Pkte), obwohl ihr Anteil noch unter dem städtischen Mittel liegt. – Die Nichtdeutschen sind in den zentralen Lagen der äußeren Stadtbezirke mit plus 6,3 Prozentpunkten stärker vertreten.

Übriges Stadtgebiet

„Restgebiet“ mit unterschiedlichsten Wohnlagen

Durchschnittlich viele Kinder und Jugendliche, etwas unter dem städtischen Durchschnitt liegende junge Erwachsene der mittleren Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre und überdurchschnittlich viel ältere Menschen leben in diesem Gebiet (+ 2 %-Pkte).

Abbildung 2: Altersstruktur in den untersuchten Wohnlagen in Stuttgart 2007



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KomunIS

Höchste Siedlungs- und Wohnungs-
dichte in urbanen Gebieten der
äußeren Stadtzentren

244

Kleinwohnungen eher in der Innen-
stadt, Großwohnungen in der Halb-
höhenlage und der übrigen Stadt

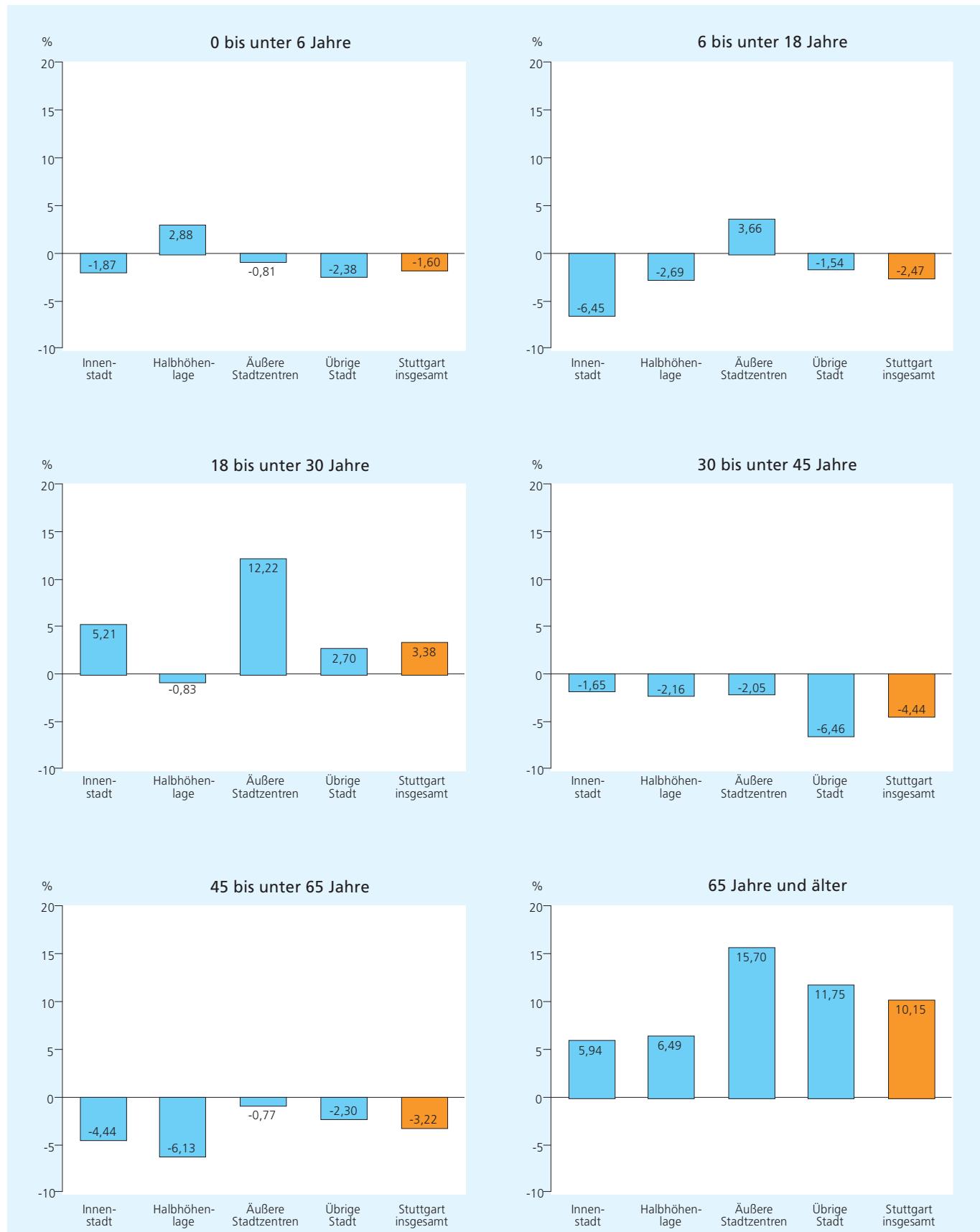
Überdurchschnittlicher Wohnungsbau
in den äußeren Zentren

Mit Ausnahme der übrigen Stadt ist den untersuchten Wohnlagen ein hoher Überbauungsgrad gemeinsam. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Innenstadt und den äußeren Stadtzentren beträgt 97 Prozent, in der Halbhöhenlage 82 Prozent. Markante Unterschiede bestehen im Ausmaß der einzelnen Flächennutzungsarten. So unterscheidet sich die Innenstadtlage durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Erholungs- aber auch Verkehrsflächen von den äußeren Zentren, die dagegen über einen sehr viel höheren Gebäude- und Freiflächenanteil verfügen. Demnach sind die höchsten Siedlungs- und Wohnungsdichten in den urbanen Gebieten der äußeren Stadtzentren zu finden. Der relativ hohe Überbauungsgrad der Halbhöhenlage „täuscht“, da hier Gärten und private Parkanlagen ein Großteil der Gebäude- und Freifläche ausmachen (vgl. Tabelle 1).

Das Wohnungsgemenge zeigt in den Teilräumen verschiedene Ausprägungen: Höherer Anteil von Kleinwohnungen in der Innenstadt, von Großwohnungen dagegen in der Halbhöhenlage und im übrigen Stadtgebiet. Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes in den äußeren Zentren liegt im städtischen Durchschnitt.

Überdurchschnittlich starker Wohnungsbau fand in den letzten fünf Jahren vor allem in den äußeren Zentren statt (z.B. Möhringen-Bahnhof, Vaihingen-Rosenpark). Der Anteil fertig gestellter Wohnungen am Wohnungsbestand betrug hier 3,7 Prozent, während Innenstadt und Halbhöhe nur einen Zuwachs von 1,3 Prozent aufweisen. Die übrige Stadt liegt mit einem Plus von 2,9 Prozent noch über dem städtischen Durchschnitt von 2,3 Prozent (vgl. Tabelle 1).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Stuttgart 2002 bis 2007 in den untersuchten Wohnlagen nach Altersgruppen



Quelle: Kommunales Einwohnermelderegister

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2007 und Bautätigkeit 2002 bis 2007 in Stuttgart in den untersuchten Wohnlagen

Wohnlage	Wohnungen ¹ insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen ²			Fertig gestellte Wohnungen ³ 2002 bis 2007		Überbauungs- grad ⁴	Siedlungs- dichte	Wohnungs- dichte
		1 bis 3	4 und 5	6 und mehr	insgesamt	Anteil an den Wohnungen insgesamt			
		Anzahl	%		Anzahl	%			
Innenstadt	71 280	39,9	54,9	5,2	873	1,2	97,2	9 000	4 557
Halbhöhenlage	40 036	35,5	50,8	13,7	511	1,3	81,8	8 142	4 387
Äußere Stadtzentren	17 818	35,0	54,7	10,3	652	3,7	97,4	9 804	6 319
Übrige Stadt	165 870	31,2	56,4	12,4	4 868	2,9	44,5	4 443	2 103
Stuttgart insgesamt	295 004	34,1	55,1	10,7	6 904	2,3	51,3	5 572	2 782

¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.² einschließlich Küchen.³ in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen.⁴ Siedlungs- und Verkehrsfläche

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KomunIS

4. Charakteristik der Zu- und Umgezogenen

4.1 Beschreibung auf der Ebene Gesamtstadt (vgl. Abbildung 4)

83 Prozent der Befragten sind zugezogen, 17 Prozent innerhalb von Stuttgart umgezogen

Fast zwei Drittel sind jünger als 35 Jahre, ...

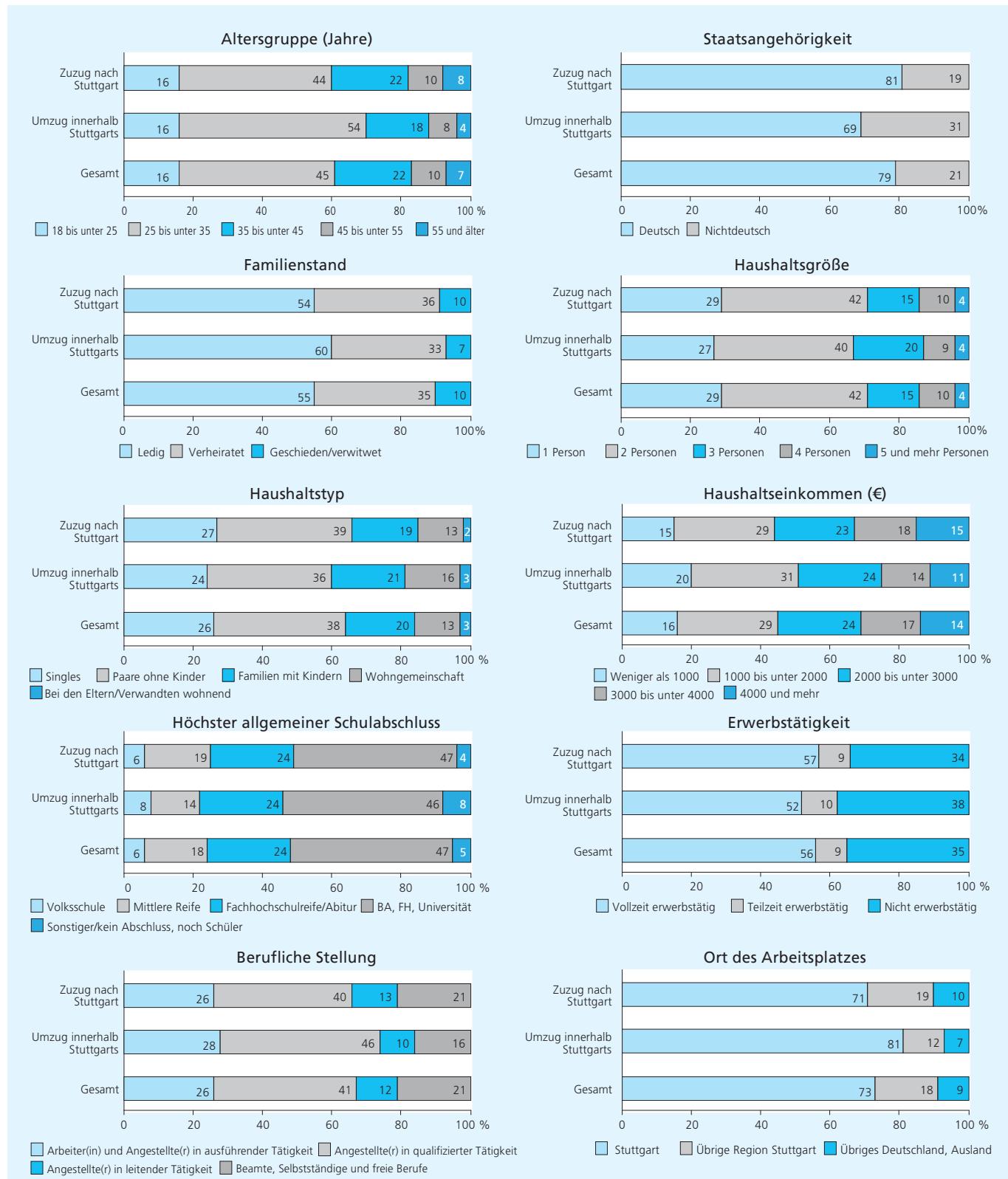
... und leben am häufigsten mit einem Partner/einer Partnerin zusammen, aber auch öfter in Wohngemeinschaften

Im Zeitraum 2002 bis 2007 sind 83 Prozent nach Stuttgart gezogen, 17 Prozent sind in Stuttgart umgezogen. Ein Drittel der nach Stuttgart Zugezogenen kam aus der Region Stuttgart, 54 Prozent aus dem übrigen Deutschland und 13 Prozent aus dem Ausland.

Bei den Befragten handelt es sich um eine ausgesprochen junge Bevölkerungsgruppe, 61 Prozent sind unter 35 Jahre alt, ein Fünftel zwischen 35 und 45 Jahren. Die Generation 55plus ist mit sieben Prozent vertreten. Das Durchschnittsalter der Zugezogenen liegt bei 34,9 Jahren, die in Stuttgart Umgezogenen sind mit durchschnittlich 32,7 Jahren noch etwas jünger (25- bis unter 35-jährige Umgezogene: + 10 %-Pkte). Das Durchschnittsalter der Stuttgarter Bestandsbevölkerung liegt bei 41 Jahren.

Erwartungsgemäß hoch ist der Anteil der (noch) ledigen Personen, der mit 55 Prozent weit über dem städtischen Mittel von 45,4 Prozent liegt. Unabhängig vom Familienstand ist die häufigste Lebensform das Zusammenleben mit einem Partner oder einer Partnerin (38 %). Neben 26 Prozent reinen Singlehaushalten und 20 Prozent Familienhaushalten mit Kindern sind Wohngemeinschaften eine typische Wohn- und Lebensform für diesen Lebensabschnitt (13 %). Dies schlägt sich in der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen nieder, die um 0,4 Personen über der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Gesamtstadt liegt. In der im Durchschnitt jüngeren Personengruppe der innerstädtisch Umgezogenen sind Wohngemeinschaften (+ 3 %-Pkte) und Familien mit Kindern (+ 2 %-Pkte) häufiger vertreten. Der Anteil an Vier-Personen-Haushalten ist hier um fünf Prozentpunkte erhöht.

Abbildung 4: Zu- und Umgezogene in Stuttgart 2007 nach demografischen und sozioökonomischen Merkmalen



Quelle: Zu- und Umzugsbefragung 2007

Die durchschnittliche Verweildauer in der Wohnung ist bei nichtdeutschen Personen niedriger als bei deutschen

Die Auswahl der Befragten nach der Wohndauer in Stuttgart wurde auf maximal fünf Jahre begrenzt. Die durchschnittliche Verweildauer in einer Wohnung (Wohndauer an der Adresse) von 21 Monaten zeigt signifikante Unterschiede nach der Nationalität der Befragten. Nichtdeutsche Personen zogen in den letzten fünf Jahren häufiger innerhalb des Stadtgebietes um als die deutsche Bevölkerung. Ihr Anteil an den Umgezogenen ist um 10 Prozentpunkte höher, ihre Wohndauer in derselben Wohnung um zwei Monate kürzer. Anders als die deutsche Bevölkerung leben sie seltener allein (- 8 %-Pkte) und öfter in einer Familie zusammen mit Kindern (+7 %-Pkte). Der im Gegensatz zur deutschen Bevölkerung frühere Eintritt in die Familienphase, verbunden mit der Suche nach einer adäquaten Wohnung, könnte eine Ursache für den häufigeren Wohnungswechsel sein.

Befragte besitzen hohes Bildungsniveau

Das Bildungsniveau der Befragten ist überdurchschnittlich hoch. 47 Prozent besitzen den Abschluss einer Fachhochschule, Berufsakademie oder Universität, 18 Prozent die Mittlere Reife, sieben Prozent einen Hauptschulabschluss.

Drei Viertel wohnen und arbeiten (studieren) in Stuttgart

Das niedrige Durchschnittsalter der Befragten, gerade auch in der Gruppe der Umgezogenen, wirkt sich mindernd auf den Beschäftigungsgrad, die Stellung im Beruf und das verfügbare Haushaltseinkommen aus. 56 Prozent sind Vollzeit erwerbstätig, 35 Prozent (noch) nicht erwerbstätig. 41 Prozent der Erwerbstägigen führen als Angestellte eine qualifizierte, 12 Prozent eine leitende Tätigkeit aus. Der Anteil der Befragten mit einem Nettohaushaltseinkommen über 4000 Euro liegt mit 14 Prozent unter dem gesamtstädtischen Mittel der Bürgerumfrage 2007 von 19 Prozent.

73 Prozent der Befragten haben ihren Arbeits- und Ausbildungsplatz (auch Schule/Universität) in Stuttgart, 18 Prozent in der Region Stuttgart. Die innerhalb des Stadtgebietes Umgezogenen arbeiten, lernen oder studieren zu 80 Prozent, die Zugezogenen zu 71 Prozent in Stuttgart. Ein Viertel der in Stuttgart arbeitenden und lernenden Personen hat in den letzten fünf Jahren seinen Wohnort aus der Region arbeitsplatz- oder ausbildungsnah in die Landeshauptstadt verlegt.

4.2 Unterschiede in den Wohnlagen (vgl. Abbildung 5)

Die Innenstadt ist das „Mekka“ der jungen Bevölkerung

In den letzten fünf Jahren sind ein Viertel der Befragten in die Innenstadt, ein Fünftel in die Halbhöhenlagen und 14 Prozent in die Zentren der äußeren Stadtbezirke gezogen. Ein Umzug innerhalb Stuttgarts fand vor allem im Bereich der Innenstadt und den Halbhöhen statt (+ 3 %-Pkte), in den äußeren Zentren war der Anteil von Zu- und Umziehenden nahezu gleich groß. In das übrige Stadtgebiet (40 %) wurde eher gezielt von außerhalb Stuttgarts zugezogen.

Die nichtdeutsche Bevölkerung suchte öfter eine Wohnung in den äußeren Zentren

Die Innenstadt ist das „Mekka“ der jungen Bevölkerung. 72 Prozent der Zu- und Umgezogenen sind dort zwischen 18 und 34 Jahre alt. Der entsprechende Anteil in den Halbhöhenlagen beträgt 64 Prozent, am geringsten ist er mit 57 Prozent in den äußeren Zentren, die abgesehen vom übrigen Stadtgebiet den höchsten Anteil an Personen im mittleren Alter zwischen 35 und 44 Jahren (24 %) und in den höheren Altersgruppen (19 %) haben.

Die nichtdeutsche Bevölkerung suchte überdurchschnittlich oft eine neue Wohnung in den äußeren Stadtzentren (27 Prozent). In der Innenstadt macht der Anteil Nichtdeutscher an den Befragten ein Fünftel aus, in der übrigen Stadt 23 Prozent. Die Halbhöhe hat erwartungsgemäß einen geringeren Zuzugsfaktor an nichtdeutscher Bevölkerung (15 %).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,3 Personen in den äußeren Zentren, bedingt durch den höheren Anteil nichtdeutscher Bevölkerung, am größten, in den Halbhöhenlagen mit 2,1 Personen am kleinsten.

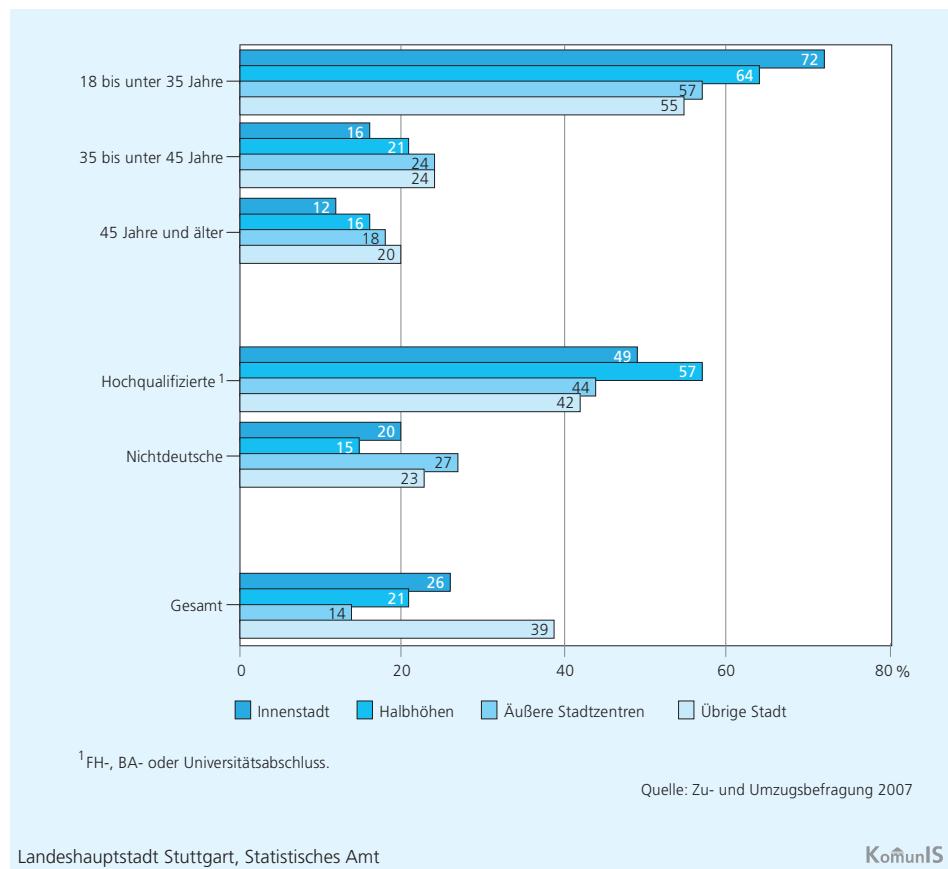
Bildungsabschluss in den Halbhöhenlagen am höchsten

Innenstadt ist Spitzenreiter bei der Vollerwerbstätigkeit

Der Bildungsabschluss ist erwartungsgemäß in den Halbhöhenlagen am höchsten (Fachhochschule/Berufsakademie/Universität: + 8 %-Pkte). Aber auch die Innenstadt liegt mit plus zwei Prozentpunkten an Hochqualifizierten über dem städtischen Mittel. In den äußeren Zentren herrscht in dieser Hinsicht ein Defizit von vier, in der übrigen Stadt sogar von sechs Prozentpunkten.

Die jungen noch weitgehend ungebundenen Innenstadtbewohner sind zu 59 Prozent vollerwerbstätig. Andere Ursachen hat die hohe Vollerwerbstätigkeit von 63 Prozent der Halbhöhenbewohner. Die Erwerbsbeteiligung in den äußeren Zentren ist durchschnittlich, in der übrigen Stadt mit hohem Anteil an Familienwohngebieten wird mehr Teilzeit gearbeitet. Die Einkommensstruktur der Innenstadtbewohner entspricht jener in den äußeren Zentren (Nettohaushaltseinkommen über 4000 Euro: 12 Prozent, die vergleichbare Gruppe in den Halbhöhenlagen liegt mit 20 Prozent weit über dem städtischen Mittel von 14 Prozent. Der Ort des Arbeitsplatzes, ob innerhalb oder außerhalb Stuttgarts gelegen, beeinflusst nicht erkennbar den Wohnstandort in Stuttgart.

Abbildung 5: Zu- und Umgezogene insgesamt in den Wohnlagen in Stuttgart 2007 nach ausgewählten Merkmalen

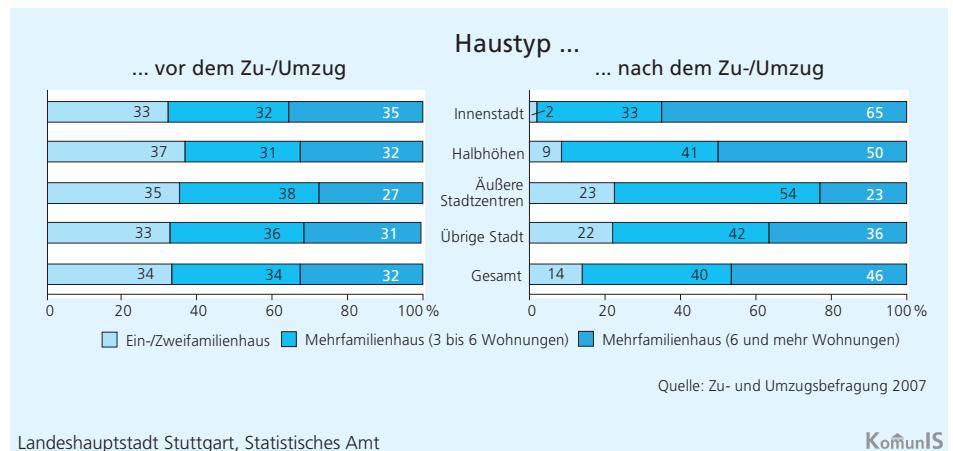


Starke Veränderung der Wohnungssituation nach dem Umzug

5. Wohnsituation vor und nach dem Umzug

Die Wohnungssituation der überwiegend jungen Neu-Stuttgarter, die häufig direkt aus dem Elternhaus zur Ausbildung oder Studium nach Stuttgart wechselten, ist nach dem Umzug eine wesentliche andere. Lebten vorher ein Drittel der Befragten in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, so sind es danach nur noch 14 Prozent. Der Anteil in Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen stieg dagegen von 33 auf 46 Prozent an. Besonders in der Innenstadt und Halbhöhenlage ist der Wechsel in Geschosswohnungen bedeutend (+ 32 %-Pkte), während in den äußeren Stadtzentren nach dem Umzug noch fast ein Viertel der Befragten in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Haustyp vor und nach dem Zu- oder Umzug in Stuttgart 2007 nach Wohnlagen



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KomunIS

Deutlich kleinere Wohnungen nach dem Umzug

In allen Wohnlagen sind die Wohnungen der Zu- und Umgezogenen sowohl nach der Fläche wie der Anzahl der Wohnräume deutlich kleiner geworden. Im Durchschnitt sind sie um fünf Quadratmeter und um einen halben Wohnraum „geschrumpft“, aber am meisten in der Innenstadt (- 7 m², - 0,8 Räume).

Mit dem Umzug verändert sich auch der Wohnstatus. Nur noch 14 Prozent der Befragten leben danach im Eigentum, am seltensten tun das die Innenstadtbewohner.

Zehn Prozent der neuen Wohneigentümer haben Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen.

Die neue Durchschnittsmiete nach dem Median berechnet liegt bei 8 Euro je m² und geht von 7,70 Euro in den äußeren Zentren bis zu 8,50 Euro in den Halbhöhenlagen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Kaltmiete beträgt nach dem Stuttgarter Mietspiegel 2009/2010 7,20 Euro (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Wohnsituation der Zu- und Umgezogenen vor und nach dem Umzug in Stuttgart 2007

Wohnlage	Wohnfläche je Wohnung ¹		Räume ² je Wohnung		Personen je Wohnung		Wohnstatus				Durchschnittliche Miete pro m ² nach dem Umzug ¹	
	vor dem Umzug	nach dem Umzug	vor dem Umzug	nach dem Umzug	vor dem Umzug	nach dem Umzug	Miete		Eigentum			
							vor dem Umzug	nach dem Umzug	vor dem Umzug	nach dem Umzug		
			m ²	Anzahl			%				Euro	
Innenstadt	75	68	3,5	2,7	2,7	2,2	75	91	25	9	8,0	
Halbhöhenlage	80	75	3,6	3,0	2,5	2,1	73	89	27	11	8,5	
Äußere Stadtzentren	75	70	3,4	3,0	2,5	2,3	74	89	26	11	7,7	
Übrige Stadt	75	70	3,4	3,0	2,6	2,3	73	83	27	17	7,9	
Insgesamt	75	70	3,5	2,9	2,6	2,3	73	86	27	14	8,0	

¹ Median.

² Ohne Küche, Bad und Nebenräume.

Quelle: Zu- und Umzugsbefragung 2007

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KomunIS

6. Umzugsmotive – Wohnstandortwahl

6.1 Umzugsmotive

Berufliche Gründe sind Hauptmotiv für den Um- und Zuzug

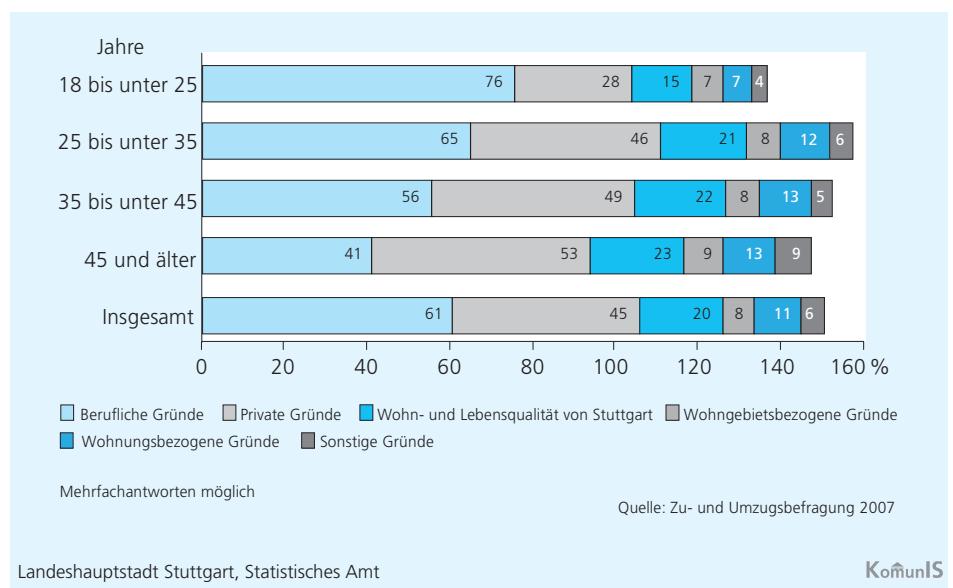
Hauptmotiv der überwiegend jungen Befragten für einen Zu- oder Umzug waren berufliche Gründe. 61 Prozent suchten die Nähe zum Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz, die Hälfte zog aus privaten Gründen um, für ein Fünftel war die Wohn- und Lebensqualität in Stuttgart ausschlaggebend. Wohnungsbezogene Gründe, etwa die Eigentumsbildung oder ein passendes Wohnungsangebot nannten elf Prozent, wohngebietsbezogene Gründe, zum Beispiel eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen acht Prozent.

Die Motivlage der Gesamtbevölkerung, wie sie in den Wohnungsumfragen ermittelt wurden, stellte sich anders dar. Hier dominierten private und wohnungsbezogene Gründe, die zuletzt 2006 von 40 Prozent der Haushalte mit einem Umzugswunsch genannt wurden. 16 Prozent zogen aus beruflichen Gründen um¹¹.

Private Umzugsgründe nehmen mit steigendem Alter zu

Abbildung 7 zeigt den sinkenden Einfluss beruflich motivierter Umzüge sowie die Zunahme privater Gründe mit zunehmendem Alter. Die Wohn- und Lebensqualität von Stuttgart und die Beschaffenheit der eigenen Wohnung bekommt ab einem Alter von 25 Jahren einen deutlich wichtigeren Stellenwert.

Abbildung 7: Umzugsmotive der Zu- und Umgezogenen in Stuttgart 2007 nach Altersgruppen



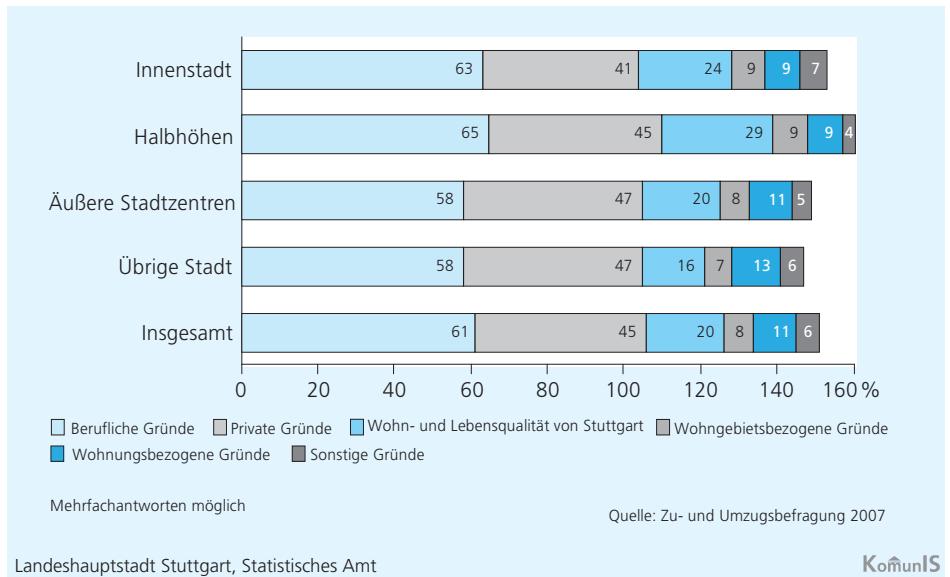
Wohn- und Lebensqualität bestimmt die Wohnstandortwahl

Zwischen der Wohnlage und dem Motiv Wohn- und Lebensqualität (Panoramalage, Großstadtflair, vielfältiges Angebot an Wohnformen etc.) ist eindeutig ein Zusammenhang festzustellen. Am wichtigsten ist dieser Beweggrund für die Halbhöhenbevölkerung, die mit 29 Prozent zu neun Prozentpunkten über dem städtischen Mittelwert liegt. Auch für die Innenstadtbewohner scheint das urbane Leben mit 24 Prozent ein ausschlaggebendes Kriterium gewesen zu sein. Die Befragten in den äußeren Zentren nannten ihn zu 20 Prozent, die in der übrigen Stadt Lebenden nur zu 16 Prozent (vgl. Abbildung 8).

Die Hälfte der Befragten hat sich gezielt für eine Wohnlage entschieden

48 Prozent der Zu- und Umgezogenen haben sich gezielt vor dem Umzug für ein bestimmtes Wohngebiet entschieden: In die Zentren der äußeren Stadtgebiete zogen gezielt 52 Prozent, auf die Halbhöhen 50 Prozent und je 47 Prozent in die Innenstadt und die Wohngebiete der übrigen Stadt.

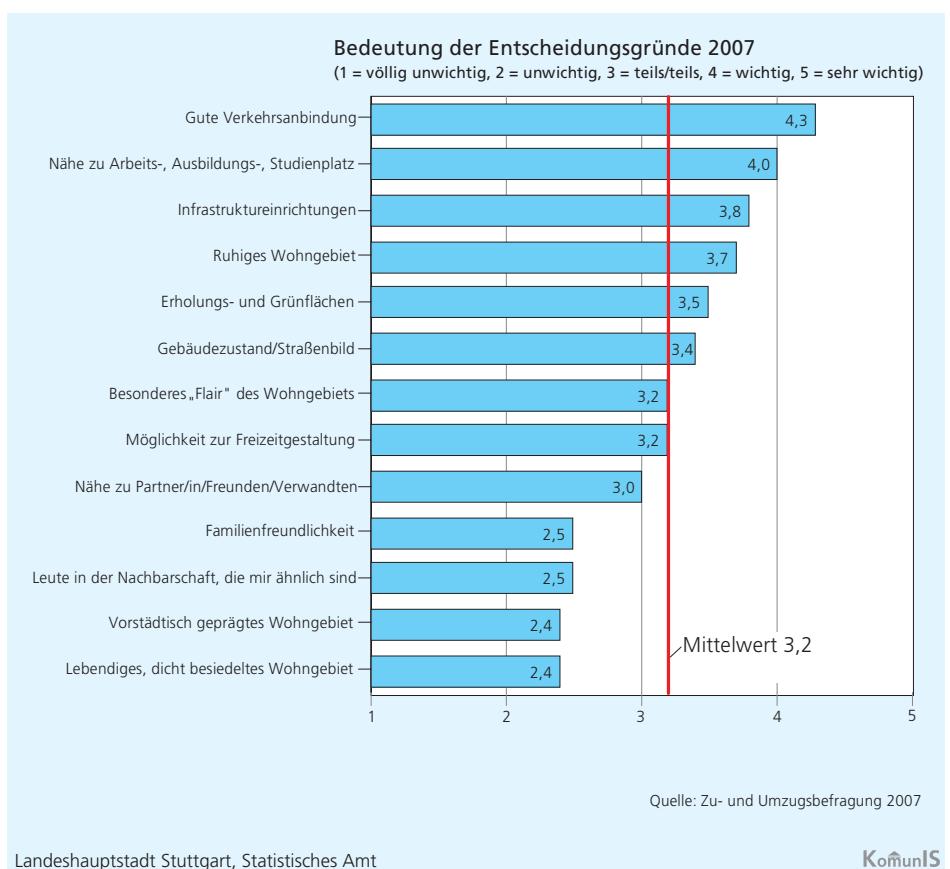
Abbildung 8: Umzugsmotive der Zu- und Umgezogenen in Stuttgart 2007 nach Wohnlagen



Wichtigste Entscheidungsgründe für den Wohnstandort sind Verkehrsanbindung und Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz

252

Abbildung 9: Bedeutung der Entscheidungsgründe für die Wahl des Wohngebietes (Mittelwerte) in Stuttgart 2007



Danach folgen die objektiven wohngebietsbezogenen Gründe wie „ruhiges Wohngebiet“, „Erholungs- und Grünflächen“, „Gebäudezustand und Straßenbild“, die alle noch über dem Mittelwert von 3,2 liegen. Keinen großen Einfluss auf die Standortsentscheidung hatten Gründe wie „Familienfreundlichkeit“ und „ähnliche Nachbarschaft“. Die persönlichen Kontakte „Partner, Freunde, Verwandte“ und die wohngebietsnahe „Freizeitgestaltung“ wurden dagegen höher bewertet.

Das „Flair des Wohngebietes“ liegt in der Rankingmitte, die städtebauliche Struktur spielt jedoch für die Wohnstandortwahl keine große Rolle

Die städtebauliche Struktur des Wohnviertels „vorstädtisch geprägtes Wohngebiet“ „lebendiges, dicht besiedeltes Wohngebiet“ spielt im Entscheidungsprozess wider Erwarten nur eine nachrangige Rolle und bildet das Schlusslicht im Ranking. Die Hälfte der Befragten findet diesen Aspekt weniger wichtig oder unwichtig, nur 17 Prozent sehr wichtig oder wichtig. Gleichwohl scheint die Charakteristik eines Wohngebietes ein nicht unbedeutendes Auswahlkriterium zu sein, denn für 44 Prozent der Zuziehenden ist das besondere „Flair des Wohngebietes“ ein sehr wichtiger oder wichtiger Entscheidungsgrund gewesen. Mit einem Durchschnittswert von 3,2 liegt dieses Motiv genau in der Rankingmitte (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bedeutung der Entscheidungsgründe für die Wahl des Wohngebiets in Stuttgart 2007

Zu- und Umzugsgründe	Wichtigkeit der Gründe			
	Sehr wichtig/ wichtig	Teils/teils	Weniger wichtig/ unwichtig	Weiß nicht
	%			
Gute Verkehrsanbindung	85	8	6	1
Nähe zu Arbeits-, Ausbildungs-, Studienplatz	73	13	13	1
Infrastruktureinrichtungen	69	19	11	1
Ruhiges Wohngebiet	62	21	16	1
Erholungs- und Grünflächen	56	24	18	2
Gebäudezustand / Straßenbild	50	29	19	2
Besonderes "Flair" des Wohngebiets	44	27	26	3
Möglichkeit zur Freizeitgestaltung	42	32	25	1
Nähe zu Partner/in / Freunden / Verwandten	39	20	38	3
Familienfreundlichkeit	28	13	56	3
Leute in der Nachbarschaft, die mir ähnlich sind	23	25	49	3
Vorstädtisch geprägtes Wohngebiet	18	23	51	8
Lebendiges, dicht besiedeltes Wohngebiet	17	27	52	4

Quelle: Zu- und Umzugsbefragung 2007

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KomunIS

Die innerhalb des Stadtgebiets Umzogenen legten mehr Wert auf wohngebietsbezogene Eigenschaften

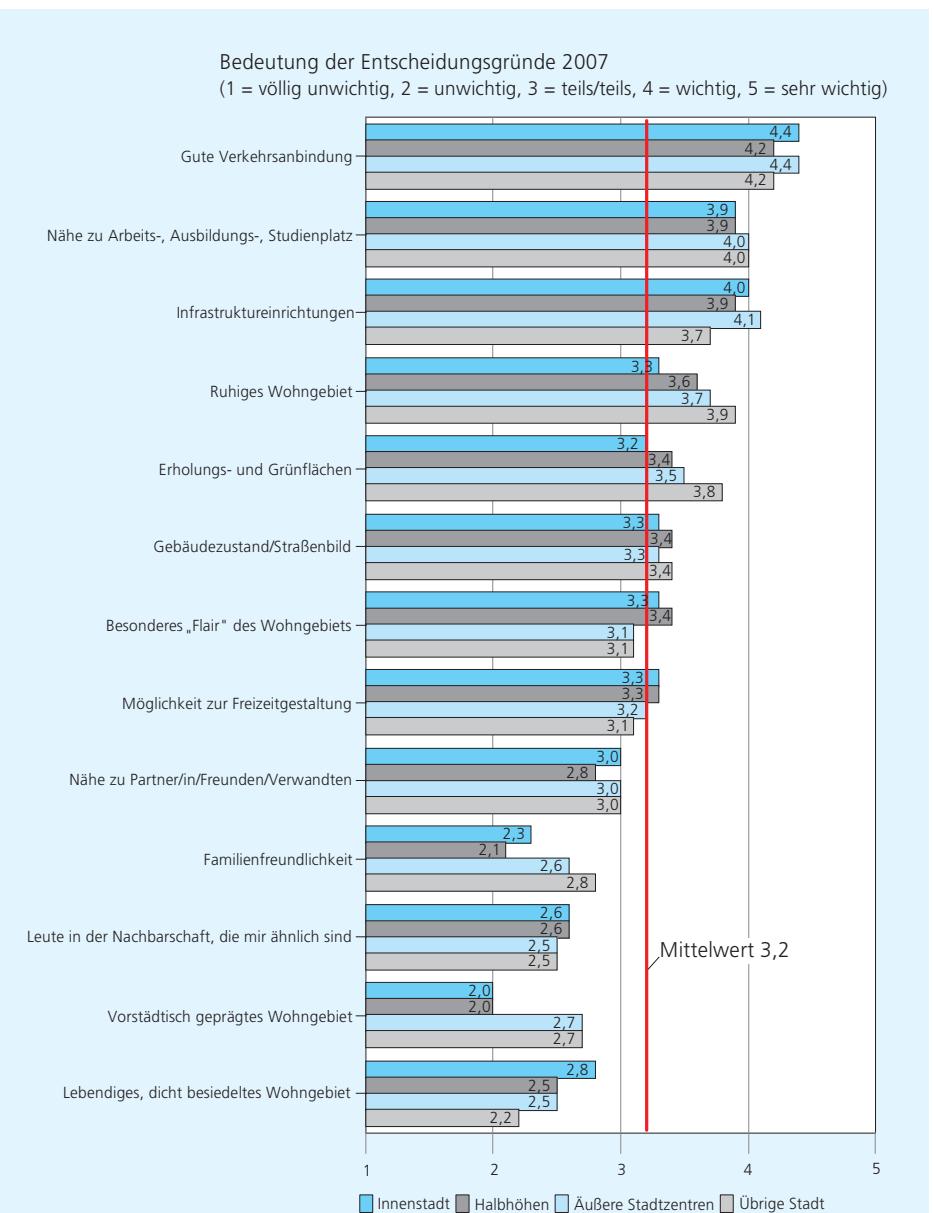
Es gab kaum Unterschiede in der Bedeutungsabfolge der Entscheidungsgründe zwischen zu- und umziehenden Personen. Die Gruppe der Umziehenden legte allerdings etwas mehr Wert auf Erholungs-, Grünflächen, Freizeitgestaltung, Familienfreundlichkeit. Insgesamt sind sie mehr am Flair des Wohngebietes interessiert.

Auch die Auswahl der Wohngebiete geschieht im Wesentlichen nach der Prioritätenabfolge der oben aufgeführten Motive. Dennoch sind Unterschiede in der Reihenfolge wie in der Stärke der Wichtigkeit (Abweichung vom Mittelwert um + 0,2 Punkte) für die einzelnen Wohnlagen feststellbar:

Es gibt wohnungslagentypische Entscheidungsmuster

Infrastruktureinrichtungen sind für die in die Innenstadt und äußereren Zentren Ziehenden das zweitwichtigste Entscheidungsmotiv. Die urbane Lebendigkeit der Innenstadt sowie die vorstädtische Prägung der äußeren Zentren sind nachfolgend wichtige Motive. Das besondere Flair hat für die Wahl der Halbhöhenlage eine größere Bedeutung als in anderen Wohnlagen. Wichtige Auswahlkriterien für die „übrige Stadt“ sind Ruhe, Erholungs- und Grünflächen sowie die Familienfreundlichkeit im Wohngebiet.

Abbildung 10: Bedeutung der Entscheidungsgründe für die Wahl des Wohngebiets in Stuttgart 2007 nach der Wohnlage



Quelle: Zu- und Umzugsbefragung 2007

6.3 Zufriedenheit mit dem Wohngebiet

Hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet

Drei Viertel der Zu- und Umgezogenen sind mit ihrem neuen Wohngebiet sehr zufrieden oder zufrieden. Die Personengruppe, die sich bewusst für ein Wohngebiet entschied, ist mit 86 Prozent deutlich zufriedener und übertrifft sogar den Zufriedenheitswert der Bürgerumfrage 2007, der bei 82 Prozent lag.

Am zufriedensten mit ihrem Wohngebiet sind die Befragten, die in die Halbhöhenlagen (sehr zufrieden/zufrieden: 82 %) und in die äußeren Zentren (79 %) gezogen sind. 71 Prozent der neuen Innenstadtbewohner sind sehr zufrieden/zufrieden, aber ein Drittel steht dem Wohnquartier gespalten gegenüber. Auch im übrigen Stadtgebiet wird diese Ambivalenz mit einem Anteil von 40 Prozent in der Kategorie „teils/teils“ zum Ausdruck gebracht.

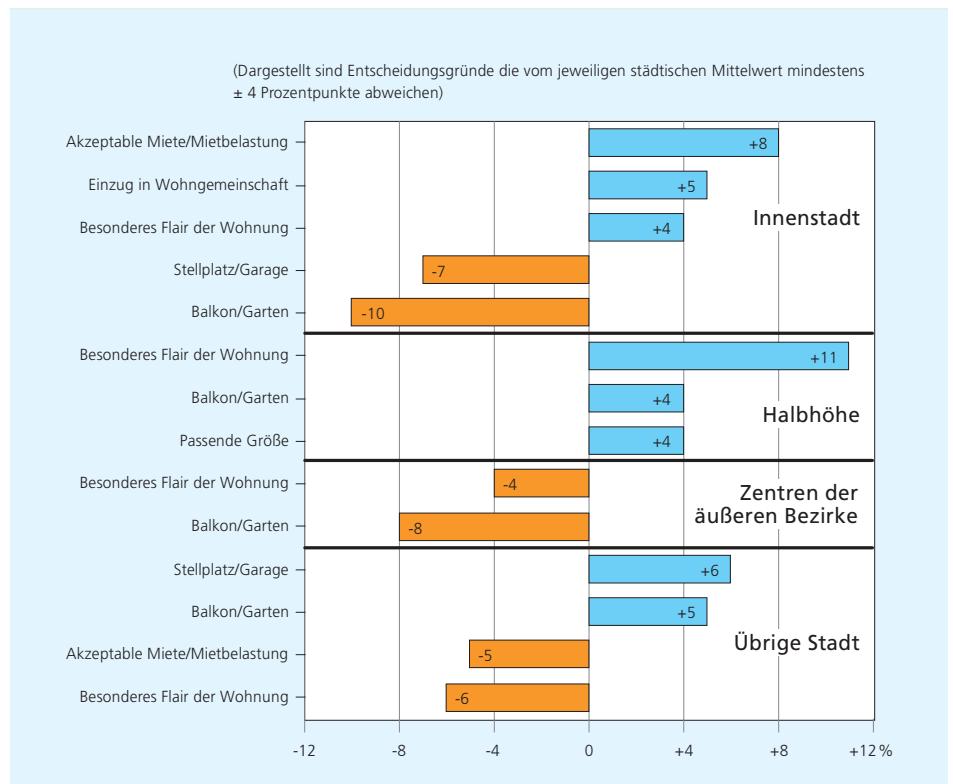
7. Entscheidungsgründe für die Wahl der Wohnung

Wohnungsgröße und Miethöhe wichtiger als die Wohnungsausstattung

Die „passende Größe“ (64 %) und eine „akzeptable Miete“ (56 %) sind die wichtigsten Entscheidungsgründe für eine Wohnung. Für einen Balkon/Garten stimmen 43 Prozent der Zu- und Umziehenden. Danach folgt das „Flair“ und die „Ausstattung“ der Wohnung (28 %/25 %). Im Gegensatz zu früheren Untersuchungen wurde der Wohnungsausstattung keine vorrangige Priorität eingeräumt. Ein Viertel der Befragten nannte diesen Entscheidungsgrund erst an fünfter Stelle, während sie bei der Wohnungsbefragung 2006 das zweitwichtigste Umzugsmotiv war.

Die in Stuttgart umgezogene Personengruppe, jünger, eher nichtdeutsch, Familienhaushalte mit Kindern aber auch Wohngemeinschaften, legt ein größeres Gewicht auf die Wohnungsgröße (+ 6 %-Pkte), den Mietpreis und das Vorhandensein eines Balkons oder eines Gartens. Auch der Einzug in eine Wohngemeinschaft ist ein über dem Durchschnitt liegender Entscheidungsgrund gewesen.

Abbildung 11: Wichtigste und unwichtigste Entscheidungsgründe für die Wohnung in Stuttgart 2007 nach Wohnlagen (\pm Prozentpunkte vom jeweiligen Mittelwert)



Quelle: Zu- und Umzugsbefragung 2007

Die Stärke der Entscheidungsgründe für die Wohnung ist wohnlagenabhängig

Die Entscheidungsgründe für die Wohnung sind nach der Rangfolge in allen Wohnlagen die gleichen. Hinsichtlich der Stärke der Entscheidung (Abweichung vom Mittelwert: größer gleich $\pm 4\%$ -Pkte) gibt es jedoch deutlich Unterschiede. So hat für die neuen Innenstadtbewohner die Mietbelastung, der Einzug in eine Wohngemeinschaft und das besondere Flair der Wohnung eine hohe Priorität (+ 4 bis 8 %-Pkte), der Stellplatz und der Garten/Balkon zwischen minus sieben und zehn Prozentpunkten geringe Bedeutung. In der Halbhöhenlage ist mit elf Prozentpunkten das Flair der Wohnung bestimend, Garten/Balkon und die passende Wohnungsgröße liegen vier Prozentpunkte über dem Durchschnitt. In den äußeren Zentren sieht man das Wohnungsflair sowie den Garten/Balkon als nachrangig an (- 4 und -8 %-Pkte). Auch in der übrigen Stadt hat das Wohnungsflair (- 6 %-Pkte) keine Bedeutung, dagegen der Stellplatz/Garage sowie der Garten/Balkon (+ 6 %-Pkte).

8. Künftige Umzugsabsichten

32 Prozent der Befragten möchten umziehen, 38 Prozent möglicherweise

70 Prozent der in den letzten fünf Jahren nach Stuttgart zugezogenen oder innerhalb des Stadtgebietes umgezogenen Personen möchten oder müssen bereits in den nächsten drei Jahren wieder umziehen. 32 Prozent äußerten diesen Wunsch konkret, 38 Prozent beabsichtigen dies möglicherweise. Vor allem die Jüngeren, 18- bis unter 35-Jährige, zeigen sich mit 82 Prozent hochmobil. Die 35- bis unter 45-Jährigen planen zu 60 Prozent einen Umzug, unter den über 45-Jährigen sind es nur noch 38 Prozent.

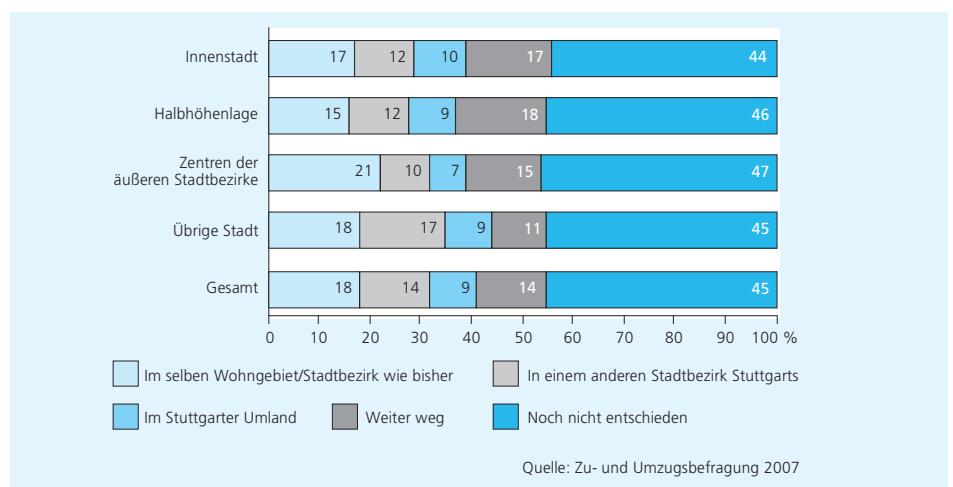
Am häufigsten wünschen sich die Innenstadtbewohner einen Ortswechsel (78 %), am wenigsten die Bewohner im übrigen Stadtgebiet (63 %), gleich viel sind es in den äußeren Zentren und in den Halbhöhen (73 %).

Diese, auch schon in früheren Untersuchungen festgestellte hohe Mobilität der jüngeren Stuttgarter Bevölkerung, ist nicht unbedingt die Folge einer Unzufriedenheit mit der Wohnung oder Wohngegend. Auch nahezu zwei Drittel der Befragten, die sehr zufrieden oder zufrieden mit ihrem jetzigen Wohngebiet sind, oder 69 Prozent der Befragten, die gezielt in ihr jetziges Wohngebiet gezogen sind, wollen in nächster Zeit konkret oder möglicherweise umziehen.

Knapp ein Fünftel der Umzugswilligen möchte im selben Wohngebiet/Stadtbezirk leben wie bisher

18 Prozent der Umzugswilligen möchten weiterhin im selben Wohngebiet oder Stadtbezirk leben wie bisher. 14 Prozent würde lieber in einen anderen Stadtbezirk wechseln, neun Prozent ins Umland, 14 Prozent weiter weg ziehen und für 45 Prozent steht das Umzugziel noch nicht fest. Trotz der hohen Zufriedenheit mit dem Wohngebiet möchten gegenüber der Bürgerumfrage 2007 um zehn Prozentpunkte weniger Befragte im selben Wohnquartier verbleiben, Ausdruck der zwangsläufig höheren Mobilitätsbereitschaft jüngerer Jahrgänge.

Abbildung 12: Umzugsziel der Zu- und Umgezogenen in den Wohnlagen in Stuttgart 2007



Hohe Wohnstandortbindung in allen Stadtquartieren

Zunahme des Individualverkehrs hat zu Bedeutungsverlust der Zentren geführt

Unabhängigkeit vom Auto gewinnt als Wohnstandortfaktor an Bedeutung

30 Prozent der Befragten besitzen kein Auto

52 Prozent der Befragten können sich vorstellen, aufgrund ihres Wohnstandortes auf das Auto zu verzichten

Wie schon bereits bei der Bürgerumfrage 2007 festzustellen war, ist die Wohnstandortbindung in allen Stadtquartieren hoch, auch oder gerade bei jüngeren Menschen. Eine höhere Abwanderungstendenz aus den Innenstadtgebieten ist nicht vorhanden. Am „sesshaftesten“ sind die neu Zugezogenen in den äußeren Zentren, die zu 22 Prozent im selben Wohngebiet umziehen wollen (+ 4 %-Pkte) und nur zu zehn Prozent (- 4 %-Pkte) gerne den Stadtbezirk wechseln würden.

9. Städtische Mobilität

Städte sind nicht denkbar ohne ein funktionierendes Verkehrssystem und erst durch die verkehrstechnischen Entwicklungen der Industrialisierung wurden sie zu dem was sie heute sind. Immer wurden die Städte der jeweiligen Verkehrstechnik angepasst, aber nie in einem vergleichbaren Ausmaß wie durch den autogerechten Umbau ab Mitte des 20. Jahrhunderts. Die sich selbst verstärkende Abhängigkeit von einem einzigen Verkehrsträger, dem Automobil, trug so zu einem Bedeutungsverlust bestehender Zentren bei, der wiederum den begonnenen Rückbau der öffentlichen Verkehrssysteme beschleunigte. Die negativen Auswirkungen der Massenmotorisierung, Lärm, Abgase, Unfälle, Staus, führten zu einer Marginalisierung des Fuß- und Radverkehrs und zur Verstärkung der Stadtflucht von Einwohnern und Arbeitsplätzen. Die staatliche Förder- und Steuerpolitik verstärkte diesen Trend durch die Subventionierung von Pendlerverkehr und Eigenheimbau¹².

Eine Renaissance der Stadt zu einem effizienten, anpassungsfähigen und angenehmen Lebensraum wird erst durch eine veränderte städtische Mobilität möglich sein. „Sowohl eine Abkehr von der Suburbanisierung als auch eine nachhaltige Mobilität scheinen neuerdings möglich.“ Immer mehr Altersgruppen und soziale Schichten schätzen (inner-)städtische Wohnquartiere, die „nicht länger nur die Behausung für diejenigen sind, die sich den Traum vom Häuschen im Grünen (noch) nicht leisten konnten, sondern werden als Chance für eine andere Freizeitgestaltung gesehen“. „Kurze Wege und die Möglichkeit nicht auf die Benutzung des Autos angewiesen zu sein, fließen stärker als bisher in die individuelle Wohnstandortentscheidung mit ein“¹³.

257

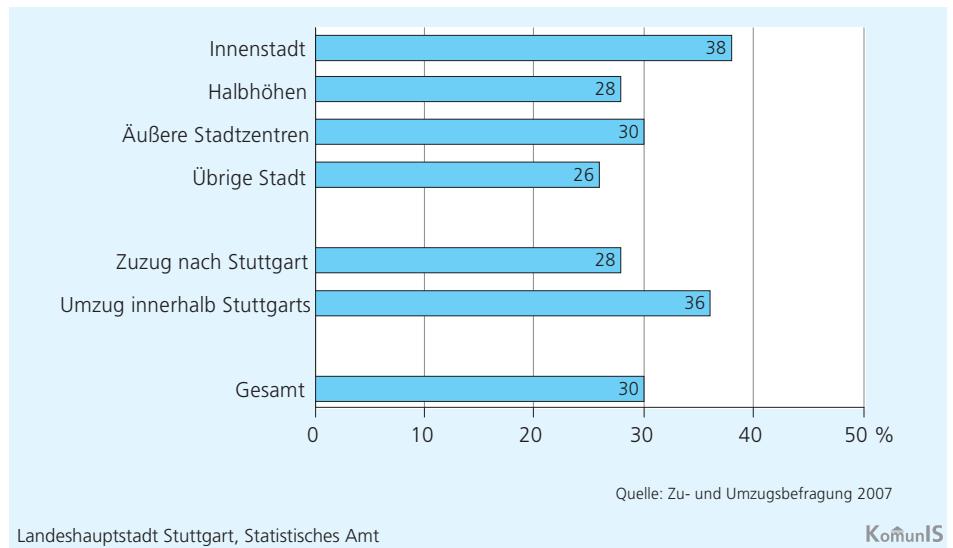
30 Prozent, der zwischen 2002 und 2007 nach Stuttgart zugezogenen oder innerhalb des Stadtgebietes umgezogenen Personen besitzen kein Auto. Die im Durchschnitt jüngere Gruppe der Umzügler ist in etwas höherem Maße unmotorisiert, 36 Prozent haben kein Auto. Bei der Bürgerumfrage 2005 gaben 22 Prozent aller Befragten an, über kein Kraftfahrzeug zu verfügen.

Der Pkw-Besitz, das ist die Anzahl der Pkw je Haushalt, variiert je nach Haushaltstyp. Am höchsten ist er mit 1,2 Pkw in den Haushalten kinderloser Paare, am niedrigsten in Singlehaushalten mit 0,6 Pkw. 1,1 Auto findet sich im Durchschnitt in Familien mit Kindern, 0,7 in Wohngemeinschaften.

Der Motorisierungsgrad ist wohnlagenabhängig: In der Innenstadt kommen 38 Prozent der Befragten ohne Auto aus, in den äußeren Stadtzentren 30 Prozent, unter den Zuziehenden der Halbhöhenlagen sind es 28 Prozent, in der übrigen Stadt noch 26 Prozent (vgl. Abbildung 13).

52 Prozent der Befragten können sich vorstellen aufgrund ihres Wohnstandortes auf ihren Pkw zu verzichten. Auch die, die bereits ein Auto besaßen, könnten sich zu 40 Prozent vorstellen kein eigenes Auto zu haben. Dieses Votum ist im Zusammenhang mit den hohen Zufriedenheitswerten der Stuttgarter Bevölkerung gegenüber dem öffentlichen Nahverkehr zu sehen, der bei allen Umfragen in den letzten Jahren fast flächendeckend als gut oder sehr gut bewertet wurde¹⁴. Am meisten profitieren davon natürlich die Innenstadtbewohner, die zu 63 Prozent ohne Auto leben könnten (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 13: Zu- und Umgezogene, die über keinen Pkw verfügen in Stuttgart 2007

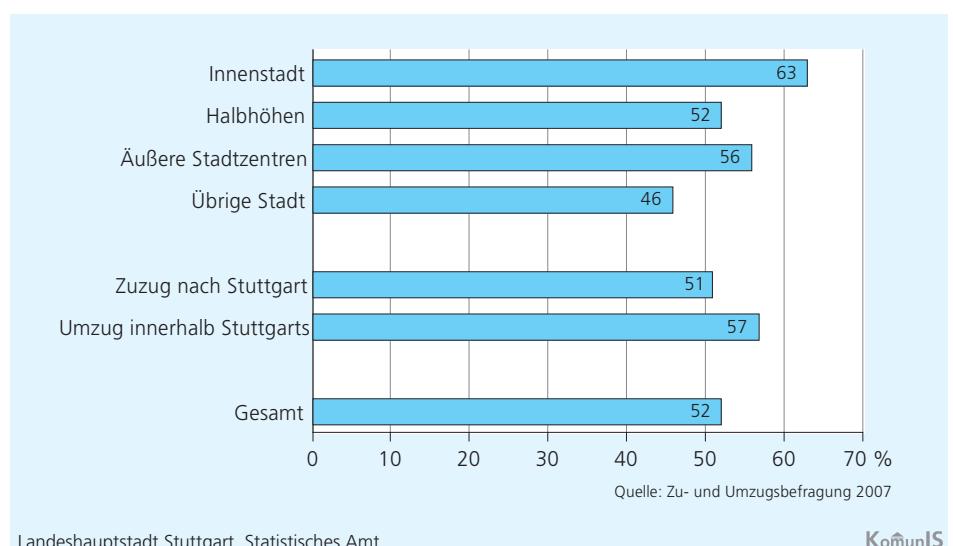


Einkommen beeinflusst Verzicht auf das Auto ...

Der Verzicht auf das Automobil scheint stark ökonomisch bestimmt zu sein. Erwartungsgemäß sind es die jungen, (noch) nicht erwerbstätigen Personen mit niedrigen Haushaltseinkommen, die sich ein Auto (noch) nicht leisten können oder wollen. 68 Prozent der unter 25-Jährigen, aber nur 39 Prozent der 35- bis 45-Jährigen, 61 Prozent der Befragten mit einem Einkommen unter 2000 Euro, aber nur 42 Prozent mit einem Einkommen zwischen 3000 und 4000 Euro, 51 Prozent der Arbeiter und Angestellten in ausführenden, qualifizierten Tätigkeiten, aber nur 39 Prozent in leitenden Tätigkeiten könnten ohne ein Auto auszukommen.

258

Abbildung 14: Zu- und Umgezogene, die sich aufgrund ihres Wohnstandortes vorstellen können auf einen Pkw zu verzichten in Stuttgart 2007



... ebenso wie Haushaltsgröße und Lebensform

Auch Haushaltsgröße und gewählte Lebensform beeinflussen die Entscheidung über ein Auto verfügen zu wollen. 56 Prozent der Singlehaushalte, 79 Prozent der Wohngemeinschaften und 40 Prozent der Familien mit Kindern sehen aufgrund ihres Wohnstandortes die Möglichkeit ohne Auto zu leben.

10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der Begriff Reurbanisierung beinhaltet sowohl Rückwanderungs- als auch Konzentrationsprozesse

Wechselhafte Entwicklung der Städte stellt neue Anforderungen an das Verständnis von Stadt

Nachfrage nach Stadt bedeutet nicht zwangsläufig Einwohnerzuwachs

Zu- und Umzugsbefragung soll „neue“ Wohnstandortpräferenzen aufzeigen

Befragte sind jung und gut ausgebildet

Die Innenstadt ist das „Mekka“ der jungen Bevölkerung

Der Begriff Reurbanisierung oder auch Renaissance des Städtischen bezeichnet verschiedene Phänomene. Er steht sowohl für die Rückwanderung derer, die zuvor die Stadt in das Umland verlassen haben, als auch für Konzentrationsprozesse, bei denen die Kernstädte stärker wachsen oder weniger schrumpfen als das Umland. Diese Entwicklung bezieht sich nicht nur auf das Wohnen sondern auch auf den Einzelhandel, die Bürodienstleistungen, Kultur und Freizeit. Zugleich wird unter diesem Begriff die Wiederentdeckung und Wiedergewinnung städtischer Lebensart und städtischer Qualitäten verstanden, die zunehmend als Standortvorteil angesehen werden¹⁵.

Die wechselhafte Entwicklung der Städte, das gleichzeitige Nebeneinander von Wachstum und Dynamik, Stagnation und Niedergang, stellen neue Anforderungen an das Verständnis von Stadt: „Ist der partielle Bedeutungsgewinn von Teilen des städtischen Raumes Bestandteil einer Episode, oder ist eine neue Tendenz in der Stadtentwicklung zu erwarten“, fragt Markus Hesse¹⁶. Walter Siebel konstatiert, dass die neue Nachfrage nach Stadt so neu nicht ist. „Die Stadt war immer schon der bevorzugte Lebensort der Single und Kinderlosen. Neu ist, dass es immer mehr sind, die so leben wollen.“ Neben Vertretern der gehobenen Mittelschicht gehören zunehmend junge Familien zu den Zuzüglern, weil sich die Ursachen der Stadtflucht, negative Umwelteinflüsse von Industrie und Verkehr, schlechte Bausubstanz des Wohnungsbestandes, deutlich abschwächen¹⁷.

„Diese Nachfrage nach Stadt muss auch nicht notwendig mit steigenden Einwohnerzahlen einhergehen, eher im Gegenteil. Weil es sich um (gut Verdienende) kleinere Haushalte handelt, steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche. In derselben Bausubstanz wohnen möglicherweise weniger Menschen als vorher, ein typisches Merkmal von Gentrifizierungsprozessen“¹⁸. Eine stagnierende oder rückläufige Zahl der Stadtbewohner ist deshalb kein empirischer Gegenbeweis gegen die These von einer Renaissance der Innenstädte.

Unabhängig von statistischen Belegen ist die Wiederentdeckung des Wohnens in der (Innen-)stadt als Vision nahezu unumstritten, und es gibt kaum eine Großstadt in Deutschland, die dem Stadtwohnen in Politik und Planung nicht einen größeren Stellenwert beimisst. Auch die in Stuttgart 2007 durchgeföhrte Zu- und Umzugsbefragung soll Aufschluss über die „neuen“ Wohnstandortpräferenzen geben. Befragt wurden Personen, die zwischen 2002 und 2007 nach Stuttgart zuzogen oder in diesem Zeitraum innerhalb des Stadtgebietes umgezogen sind. Im räumlichen Fokus standen dabei die Wohnlagen, Innenstadt, Halbhöhenlage, Zentren der äußeren Stadtbezirke und die übrige Stadt, das „Restgebiet“ mit unterschiedlichen Wohnlagen.

Charakteristik der Zu- und Umgezogenen

Bei dem befragten Personenkreis handelt es sich um eine ausgesprochen junge und gut gebildete Bevölkerungsgruppe, 61 Prozent sind unter 35 Jahre alt, 47 Prozent besitzen einen Fachhochschul- oder Universitätsabschluss. Die Gruppe der in Stuttgart Umgezogenen ist mit durchschnittlich 32,7 Jahren etwas jünger und internationaler als die Gruppe der Zugezogenen. Sie leben häufiger in Wohngemeinschaften und in Familien mit Kindern. Nichtdeutsche Personen zogen öfter um. 73 Prozent der Befragten haben einen Arbeits-, Ausbildungs-, Studienplatz in Stuttgart, davon hat jeder Vierte in den letzten fünf Jahren seinen Wohnort arbeitsplatznah nach Stuttgart verlegt.

Die Innenstadt ist das „Mekka“ der jungen Bevölkerung. Fast drei Viertel sind zwischen 18 und 35 Jahre alt, am niedrigsten ist in dieser Hinsicht die Zuwanderungsrate in den Zentren der äußeren Stadtbezirke (57 %). Für die Wohnquartiere der äußeren Zentren entscheidet sich überdurchschnittlich häufig die nicht deutsche Bevölkerung. Von der Halbhöhenlage und Innenstadt zu den äußeren Zentren und der übrigen Stadt ist ein Bildungsgefälle der befragten Personen feststellbar.

Umzugsmotive und Entscheidungsgründe für Wohngebiet und Wohnung

Berufliche Gründe sind Hauptmotiv für den Zu- und Umzug

Hauptmotiv der überwiegend jungen Befragten für einen Zu- oder Umzug sind berufliche Gründe. 61 Prozent suchten die Nähe zum Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz, die Hälfte zog aus privaten Gründen um, für ein Fünftel war die Wohn- und Lebensqualität in Stuttgart ausschlaggebend. Wohnungsbezogene Gründe, die sonst bei Umfragen unter der Gesamtbevölkerung eine große Rolle spielen, sind in diesem Personenkreis nachrangig.

Von den Umzugsmotiven beeinflusst hauptsächlich die Wohn- und Lebensqualität die Wahl des Wohnstandortes. Bei nahezu der Hälfte der Zu- und Umgezogenen ist die Entscheidung für ein bestimmtes Wohngebiet schon bereits vor dem Umzug gefallen.

Wichtigste Entscheidungsgründe für den Wohnstandort sind Verkehrsanbindung und Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz

Die Entscheidung für ein Wohngebiet wurde in erster Linie nutzungsorientiert, nach der Verkehrsanbindung, der Nähe zum Arbeits-, Ausbildungs-, Studienplatz oder der Infrastruktur gefällt. Auch die wohngebietsbezogenen Gründe Ruhe, Erholungs- und Grünflächen etc. sind noch überdurchschnittlich wichtig, doch weder die sozialen Kontakte noch die städtebauliche Struktur des Wohnviertels wurden als bedeutend eingestuft. Das besondere Flair des Wohngebiets als weicher Standortfaktor war dagegen fast für die Hälfte der Zuziehenden sehr wichtig oder wichtig.

Hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet

Mit dem neuen Wohngebiet ist man sehr zufrieden. Die Personengruppe, die sich bewusst für ein Gebiet entschied (86 %), übertraf sogar den Zufriedenheitswert der Bürgerumfrage 2007. Am zufriedensten sind Befragte, die in die Halbhöhenlagen und die äußeren Zentren gezogen sind. Auch die Innenstadtbewohner äußerten sich positiv zur Akzeptanz ihres Viertels, aber ein beträchtlicher Teil sieht die Wohn- und Lebensbedingungen hier auch sehr skeptisch (33 %). Ähnlich gespalten sind die Bewohner in der übrigen Stadt, die dies mit 40 Prozent „teils-teils-Antworten“ zum Ausdruck brachten.

Wohnungsgröße und Miethöhe wichtigste Entscheidungsgründe für die Wohnung

Die wichtigsten Entscheidungsgründe für die Wohnung waren die passende Größe und eine akzeptable Miete. Der Wohnungsausstattung wurde keine vorrangige Priorität eingeräumt, ganz im Gegensatz zur Wohnungsmarktbefragung 2006, die alle Bevölkerungsgruppen mit einbezog. Die Entscheidungsgründe für die Wohnung sind nach der Rangfolge in allen Wohnlagen die gleichen. Hinsichtlich der Stärke der Entscheidung gibt es jedoch deutliche Unterschiede. So ist zum Beispiel das Flair der Wohnung für die in die Halbhöhenlagen Zuziehenden ein herausragender Faktor. Bedeutsam ist dies auch für Innenstadtbewohner, aber keineswegs für die in die äußeren Zentren oder in die Wohnlagen der übrigen Stadt zu- und umziehenden Personen.

Künftige Umzugsabsichten

Umzugswunsch bei den unter 35-Jährigen besonders hoch

70 Prozent der Befragten möchte in den nächsten drei Jahren wieder umziehen. Vor allem die Jüngeren unter 35-Jährigen (82 %) und die überwiegend in der Innenstadt Wohnenden zeigen sich hochmobil. Die Folge einer Unzufriedenheit mit der Wohnung oder Wohngegend scheint dies aber nicht zu sein, denn auch zwei Drittel der Befragten, die sehr zufrieden oder zufrieden waren, wollten konkret oder möglicherweise umziehen.

Auch in dieser Untersuchung ist eine hohe Wohnstandortbindung der Befragten in allen Stadtquartieren festzustellen und eine höhere Abwanderungstendenz aus den Innenstadtbereichen nicht vorhanden. Am „sesshaftesten“ sind allerdings die neu Zugezogenen in den äußeren Zentren.

Städtische Mobilität

Unabhängigkeit vom Auto gewinnt als Wohnstandortfaktor an Bedeutung

Kurze Wege und die Möglichkeit nicht auf die Benutzung eines Autos angewiesen zu sein, fließen stärker als bisher in die individuelle Wohnstandortentscheidung mit ein. 52 Prozent der Befragten können sich vorstellen aufgrund ihres Wohnstandortes auf ihren Pkw zu verzichten. Dieses Votum ist im Zusammenhang mit den hohen Zufriedenheitswerten der Stuttgarter Bevölkerung gegenüber dem öffentlichen Nahverkehr zu sehen, der bei allen Umfragen in den letzten Jahren fast flächendeckend als gut oder sehr gut bewertet wurde.

Der Motorisierungsgrad ist wohnlagenabhängig: In der Innenstadt kommen 38 Prozent der Befragten ohne Auto aus, in den äußeren Stadtzentren 30 Prozent, unter den Zuziehenden der Halbhöhenlagen sind es 28 Prozent, in der übrigen Stadt noch 26 Prozent.

Ausblick

Besonders junge Erwachsene, Singlehaushalte, Nichtdeutsche und auch arme Haushalte wandern in die Innenstadt

Die Frage nach der Bevölkerungsgruppe, die wieder beziehungsweise immer noch innenstadtnahe Wohnquartiere wählt, lässt sich einerseits gut beantworten. Nach wie vor sind es junge Erwachsene, Einpersonenhaushalte, Nichtdeutsche und auch arme Haushalte, die von außerhalb ins Zentrum von Stuttgart zuwandern. Ein Teil von ihnen orientiert sich dann von der Stadtmitte aus in andere Stadtteile. So ziehen innerhalb Stuttgarts überdurchschnittlich häufig nichtdeutsche Personen um, vorzugsweise in die Zentren der äußeren Stadtbezirke, dorthin, wo auch in den letzten fünf Jahren ein vergleichsweise starker Wohnungsbau stattfand. Dennoch existiert auch in der Innenstadt eine hohe Wohnstandortbindung.

In den Kernstädten liegen die qualitativ hochwertigen Wohnquartiere der „neuen Urbaniten“ und der kreativen Milieus oft neben den Wohngebieten der Armen, Arbeitslosen und Migranten

Es gibt aber auch eine andere, noch wenig erforschte urbane Bevölkerungsgruppe, die so genannten multilokalen Haushalte. Neben den bekannten Lebensformen der Wanderarbeiter, Beschäftigten auf Großbaustellen, Politiker im Wahlkreis und am Ort der parlamentarischen Tätigkeit, Dauercamper etc., entstehen neue Urbaniten, zum Beispiel die internationalen Kultur-, Medien- und Business-Eliten „von denen ein nicht geringer Teil per Flugzeug einpendelt und die Stadt als Bühne nutzt“¹⁹. In Verbindung mit dem „sesshaften“ Teil des kreativen Milieus erscheint dadurch Stadt als Ganzes kreativ. Diese Eigenschaft (wie auch die neue Nachfrage) trifft nur auf einige Standorte mit hohen sozialen und physischen Umweltqualitäten zu, beispielsweise modernisierte, ehemals bürgerliche Wohnviertel der Gründerzeit. Daneben liegen die abgewerteten Quartiere der Armen, Arbeitslosen und Migranten an den umweltbelastenden Standorten und in nicht modernisierten Altbauquartieren, denn die Kernstadt ist auch weiterhin ein Auffangbecken für Zuwanderer aus dem Ausland und für Menschen, die über wenig Kaufkraft verfügen.

Insgesamt wieder positive Assoziation von Stadt

Durch die „Rückkehr der Stadt“ als identitäts- und sinnstiftender Faktor wird Stadt im gesellschaftlichen Diskurs insgesamt wieder positiv assoziiert. Die sozialräumlich gespaltene, fragmentierte Stadt steht aber in bemerkenswertem Kontrast zur grob gezeichneten, aber diskursmächtigen kreativen Stadt. Beide Seiten sind jedoch durch dynamische Umbau- und Verdrängungsprozesse eng miteinander verknüpft.

Autorin:

Inge Heilweck-Backes

Telefon: (0711) 216-7880

E-Mail: inge.heilweck-backes@stuttgart.de

Mitarbeiter:

Matthias Strauß

Telefon: (0711) 216-6932

E-Mail: matthias.strauss@stuttgart.de

Teil 1

Von der Schrumpfung zur Renaissance der (Innen-)stadt? Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung - Stuttgart 2007

Inhalt

1. Die diskursive Verarbeitung städtischer Krisen und städtischer Erneuerung
2. Methodische Aspekte
3. Struktur der untersuchten Wohnlagen
4. Charakteristik der Zu- und Umgezogenen
 - 4.1 Beschreibung auf der Ebene Gesamtstadt
 - 4.2 Unterschiede in den Wohnlagen
5. Wohnsituation vor und nach dem Umzug
6. Umzugsmotive – Wohnstandortwahl
 - 6.1 Umzugsmotive
 - 6.2 Bedeutung der Entscheidungsgründe für das Wohngebiet
 - 6.3 Zufriedenheit mit dem Wohngebiet
7. Entscheidungsgründe für die Wahl der Wohnung
8. Künftige Umzugsabsichten
9. Städtische Mobilität
10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Teil 2 (in Bearbeitung)

Wohnstandortpräferenzen urbaner Milieus

- 1 Krämer-Badoni, T.; Petrowsky, W. (1997): Das Verschwinden der Städte. Dokumentation des 16. Bremer Wissenschaftsforums der Universität Bremen, 14.-16.11.1996 in Bremen. Forschungsberichte der ZWE 8.
- 2 Vgl. Hesse, Markus: Reurbanisierung? Urbane Diskurse, Deutungskonkurrenzen, konzeptuelle Konfusion. Raumforschung und Raumordnung (2008) Heft 5, S. 419.
- 3 Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 15.12.2006, Nr. 420/06.
- 4 Diskurse transportieren Wissen und strukturieren Kommunikation. Metadiskurse bündeln das in einer größeren Öffentlichkeit zirkulierende Wissen, Neben- und Spezialdiskurse generieren Wissen in wissenschaftlichen Communities und z.B. der Planungspraxis. Dabei geht es immer darum herauszufinden wie Diskurse die Gegenstände formen über die sie sprechen. Die wichtigsten Thesen wurden aus dem Beitrag „Reurbanisierung? Urbane Diskurse, Deutungskonkurrenzen, konzeptuelle Konfusionen“ von Markus Hesse zusammengefasst dargestellt.
- 5 Stadtforum Leipzig (2005): „Rettet unsere Städte jetzt. Aufruf“. Stadtforum Leipzig – für behutsamen Stadtumbau. Stand: 12. August 2005.
- 6 Van den Berg, L. et al. (1982): Urban Europe: A study of growth and decline. Pergamon, Oxford.
- 7 Vgl. Hesse, Markus: S. 422.
- 8 Hesse, Markus: S. 423 und S. 417.
- 9 Gatzweiler, Hans-Peter, Milbert Antonia, Sturm, Gabriele: Potenziale deutscher Städte in Zeiten des Wandels. Analysen auf Basis der Raum- und Stadtbeobachtung des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4. 2009, S. 178.
- 10 Rahmenplan Halbhöhenlagen Landeshauptstadt Stuttgart. Stuttgart 2.10.2007/1.2.2008.
- 11 Gieck, Jochen: Umzugsmotive und Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006. In: Statistik und Informationsmanagement, 66. Jg. (2007) Monatsheft 7, S. 210.
- 12 Vgl. Bertram, Grischa, Altrock, Uwe: Renaissance der Stadt. Durch veränderte Mobilitäten zu mehr Lebensqualität im städtischen Raum. Kurzstudie für die Friedrich-Ebert-Stiftung, WISO Diskurs, Bonn 2009, S. 10.
- 13 Bertram, Grischa, Altrock: S. 16.
- 14 Gieck, Jochen und Stein Ulrich: Fahrzeiten mit dem ÖPNV in die Innenstadt. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2007, S.13- 16. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
- 15 Bertram, Grischa, Altrock: S. 6.
- 16 Hesse, Markus: S. 425.
- 17 Vgl. Siebel, Walter: Wohnen in der Innenstadt. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 47. Jg., 2008/I, S. 37-46.
- 18 Siebel, Walter: S. 40.
- 19 Hesse, Markus: S. 423.