

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart

**Wohnen im inneren Stadtgebiet: Ein besonderer Wohnungsmarkt**

**Weniger Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben**

**Gender Pay Gap in Stuttgart – Hohe Entgelte für alle?**

**Kein Bock auf Arbeit? Was die Daten über die Einstellungen  
der jüngeren Generation zu Arbeit und Freizeit aussagen**

## STATISTIK UND INFORMATIONSMANAGEMENT

82. Jahrgang

Weniger Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben	123
Gender Pay Gap in Stuttgart – Hohe Entgelte für alle?	124
Kein Bock auf Arbeit? Was die Daten über die Einstellungen der jüngeren Generation zu Arbeit und Freizeit aussagen	128
<b>Wohnen im inneren Stadtgebiet: Ein besonderer Wohnungsmarkt</b>	<b>130</b>

### Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 07/2023

### Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart  
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart  
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570  
E-Mail: [poststelle.12@stuttgart.de](mailto:poststelle.12@stuttgart.de)  
Internet: [www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Dr. Matthias Fatke

Preis pro Monatsheft: 4 €

### Foto Titel:

ALMAGAMI/Shutterstock.com

### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Heft bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern gelegentlich die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichberechtigung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Tobias Held und Tobias Arnold

## Weniger Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben

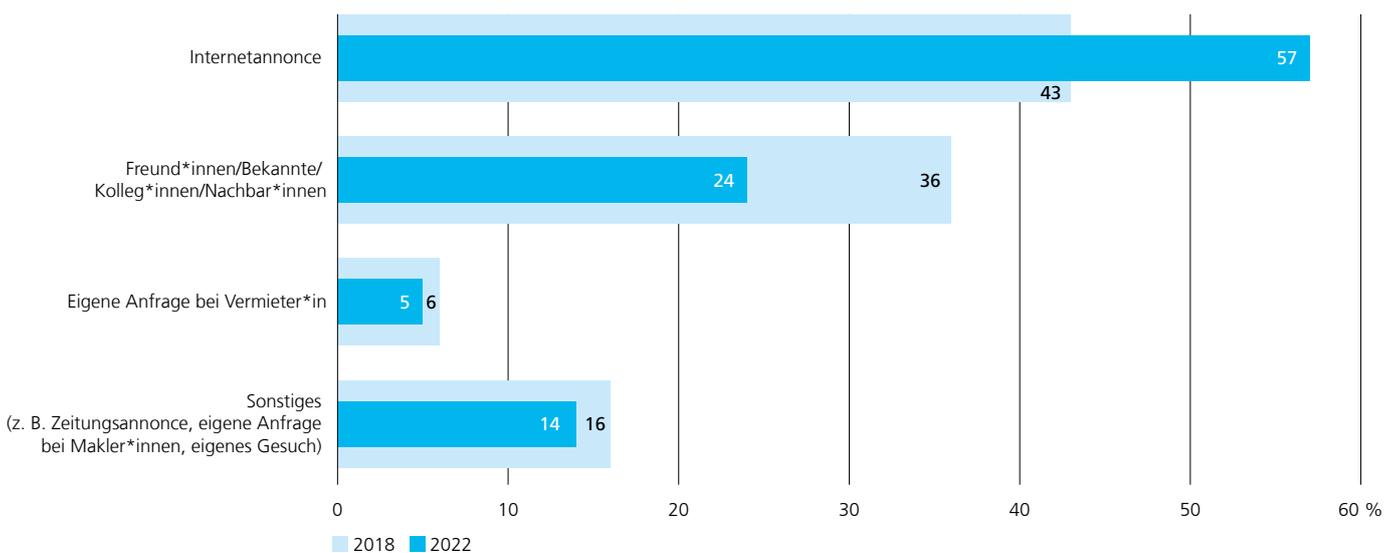
Über welche Kanäle kommen Wohnungssuchende in Stuttgart an ihre Wohnung? Antworten auf diese Frage liefert die Stuttgarter Wohnungsmarktbefragung aus dem Frühjahr 2022. Diese erfragte unter anderem, wie Mieter\*innen bei Neuvermietungen auf ihre Wohnung aufmerksam geworden sind. Die aktuelle Grafik zeigt, dass Mieter\*innen in Stuttgart auf ihrer Suche nach Wohnraum vermehrt auf Internetplattformen zurückgreifen: Im Vergleich zu 2018 ist der Anteil der Wohnungen, die über Immobilienportale gefunden wurden, von 43 Prozent auf 57 Prozent angestiegen. Dies könnte unter anderem auf die Kontaktbeschränkungen während der Corona-Pandemie und die verstärkte Nutzung digitaler Kommunikationsmittel zurückzuführen sein. Interessant zu beobachten wird sein, ob sich dieser Trend in Zukunft verstetigt.

Zugleich ging der Anteil der „unter der Hand“ vergebenen Wohnungen zurück: Nur noch bei 24 Prozent der in den letzten zwei Jahren neu bezogenen Wohnungen halfen Freund\*innen, Bekannte, Kolleg\*innen, Nachbar\*innen oder Verwandte bei der Vermittlung. Weitere fünf Prozent

haben ihre jetzigen Vermieter\*innen kontaktiert, zum Beispiel bei einem Wohnungswechsel im selben Haus. Der Rest stieß über Makler\*innen, Arbeitgeber\*in, eigene Gesuche wie etwa Zeitungsannoncen oder sonstige Wege auf seine Wohnung. Somit wurden insgesamt 29 Prozent der Wohnungen nicht öffentlich inseriert. Im Jahr 2018 waren es noch 42 Prozent der Mietwohnungen, welche auf diese Weise neue Mieter\*innen fanden.

In den aktuellen Daten lässt sich zwischen den auf Immobilienportalen inserierten und den unter der Hand vergebenen Wohnungen zudem eine deutliche Preisdifferenz beobachten. Demnach sind in den letzten zwei Jahren neu bezogene Mietwohnungen, deren Mieten seitdem nicht erhöht wurden und die über Immobilienportale online inseriert wurden, im Durchschnitt 1,94 Euro pro Quadratmeter (18 %) teurer als privat vermittelte Wohnungen. Dies legt nahe, dass Vermieter\*innen tendenziell eher teurere Wohnungen auf Immobilienportalen anbieten und die günstigeren Mietwohnungen gerne unter der Hand weitergegeben werden. ●

**Abbildung:** Wie wurden Mieter\*innen auf Ihre aktuelle Wohnung aufmerksam?



Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2022

Dr. Annette Hillerich-Sigg

## Gender Pay Gap in Stuttgart – Hohe Entgelte für alle?

Die Stuttgarter Beschäftigten erhalten weit überdurchschnittliche Entgelte: Im baden-württembergischen Vergleich nimmt Stuttgart den Spitzenplatz bei den Bruttoentgelten ein; und auch im bundesweiten Vergleich erhalten nur Beschäftigte in Erlangen, Wolfsburg und Ingolstadt höhere Medianentgelte. Doch bekanntermaßen unterscheiden sich die Gehälter von Männern und Frauen stark. Darauf wird nicht zuletzt regelmäßig am Equal Pay Day<sup>1</sup> im März aufmerksam gemacht. Wie verhält es sich also in Stuttgart: Profitieren Männer und Frauen gleichermaßen vom hohen Entgeltniveau?

### Unbereinigter vs. Bereinigter Gender Pay Gap

Der **unbereinigte Gender Pay Gap** ist der reine Entgeltunterschied zwischen Männern und Frauen. Er wird wie folgt berechnet:

$$\left(1 - \frac{\text{Entgelt Männer}}{\text{Entgelt Frauen}}\right) * 100$$

Er wird als unbereinigt bezeichnet, da bei dieser Berechnung weitere Faktoren unabhängig vom Geschlecht, die die Entgelthöhe bestimmen, nicht berücksichtigt werden.

Mithilfe eines statistischen, multivariaten Verfahrens, der Dekompositionsanalyse, können weitere Faktoren, die das Entgelt beeinflussen, berücksichtigt werden, um so den **bereinigten Gender Pay Gap** zu bestimmen. Die konkrete Modellgestaltung hängt unter anderem von der Datenverfügbarkeit ab. Fuchs et al. (2021) berücksichtigten **individuelle** Faktoren wie Qualifikation, Nationalität, Alter, Beruf, Berufserfahrung, Betriebszugehörigkeit und Erwerbsunterbrechungen, aber auch **betriebliche** Faktoren wie Branche, Betriebsgröße, Lohn- und Beschäftigtenstruktur und schließlich **regionale** Merkmale.

Der nach dieser Dekomposition verbleibende Entgeltunterschied, der nicht in Zusammenhang mit den genannten Merkmalen steht, wird als bereinigter Gender Pay Gap bezeichnet. Diese Differenz in der Bezahlung ist somit auf das Geschlecht und alle übrigen Unterschiede, die sich nicht in Daten beobachten lassen, zurückzuführen.

### 24 Prozent unbereinigter Gender Pay Gap in Stuttgart

Im Jahr 2021 lag der Median des Bruttomonatsentgelts für die rund 294 000 in Stuttgart Vollzeit arbeitenden Beschäftigten<sup>2</sup> bei 4750 Euro. Sozialversicherungspflichtige Männer, die in Stuttgart arbeiten, verdienen im Median 5291 Euro, während Frauen nur 4032 Euro brutto im Monat verdienen (vgl. Abbildung 1). Das ergibt einen unbereinigten Gender Pay Gap (siehe Infobox) von 24 Prozent. Dieser Geschlechterunterschied in den Entgelten ist in Stuttgart deutlich größer als in Baden-Württemberg insgesamt (17 %). Der relativ große Geschlechterunterschied bei den Entgelten lässt sich auch an der Position Stuttgarts im Kreisranking in Abbildung 1 ablesen: Insgesamt werden in Stuttgart die vierthöchsten Bruttoentgelte in Deutschland gezahlt (nach Erlangen, Wolfsburg und Ingolstadt). Werden nur die Entgelte der Männer betrachtet, steigt Stuttgart sogar auf den dritten Platz (nach Erlangen und Ingolstadt). Bei den Bruttoverdiensten der Frauen rutscht Stuttgart aber auf Platz 8 ab. Unter den Vergleichsstädten mit ähnlich hohen Entgelten ist der Gender Pay Gap durchaus unterschiedlich groß: Während der Verdienstunterschied zwischen Männern und Frauen in Wolfsburg mit 17 Prozent kleiner ist als in Stuttgart, liegen Erlangen mit 27 Prozent und Ingolstadt mit 31 Prozent sogar noch über Stuttgart.

### 14 Prozent bereinigter Gender Pay Gap in Stuttgart

Wie lässt sich dieser erhebliche Gender Pay Gap in Stuttgart erklären? Michaela Fuchs und andere Wissenschaftlerinnen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit (IAB) haben in mehreren Studien (Fuchs et al. 2019, 2021, 2023) die regionalen Unterschiede untersucht.

Mithilfe einer Dekompositionsanalyse wurde der Gender Pay Gap auf den Anteil reduziert, der sich nicht auf generelle individuelle, betriebliche oder regionale Merkmale, die ansonsten die Entgelthöhe bestimmen, zurückführen lässt (siehe Infobox). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere auf individueller Ebene nicht für alle relevanten Faktoren eine Datengrundlage verfüg-

**Abbildung 1:** Medianentgelte in den zehn Kreisen mit den höchsten Entgelten der Männer nach Geschlecht



Anmerkungen: Median der Bruttomonatsentgelte der Vollzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Stichtag 31.12.2021.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

bar ist. Für Stuttgart errechnen die Wissenschaftlerinnen einen unbereinigten Gender Pay Gap von 27 Prozent.<sup>3</sup> Nach der Bereinigung (siehe Infobox) verbleibt ein Entgeltunterschied von 14 Prozent (vgl. Abbildung 2): Frauen in Stuttgart verdienen also im Mittel 14 Prozent weniger als Männer – ganz unabhängig davon, in welchem Beruf sie arbeiten oder ob sie noch nicht so lange im Betrieb sind.

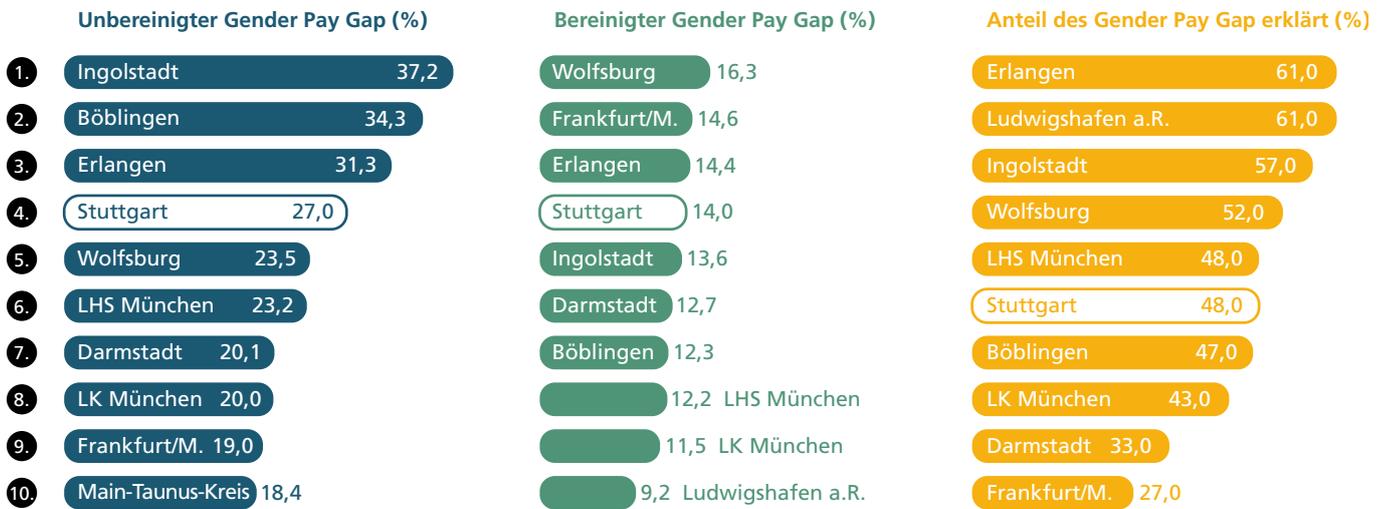
### Die Art der Betriebe beeinflusst den Entgeltunterschied zwischen Geschlechtern

Die verschiedenen Faktoren wirken sich in den Regionen unterschiedlich aus, aber für Regionen mit vergleichsweise großem unbereinigtem Gender Pay Gap gilt insbesondere, dass die Entgelte der Männer die Entgeltunterschiede hochtreiben. Dies ist auf Merkmale der Betriebe, in denen die Männer beschäftigt sind, zurückzuführen. So stehen Betriebe mit generell hohem Lohnniveau, aber auch mit einer großen Lohnstreuung im Zusammenhang mit starken Entgeltunterschieden zwischen den Geschlechtern. Mit anderen Worten: Betriebe, die insgesamt sehr gut bezahlen, und solche, in denen Beschäftigte sehr unterschiedlich gut verdienen, sind meistens in männlich dominierten Branchen zu finden und sorgen so dafür, dass in der entsprechenden Region Männer deutlich mehr verdienen als Frauen. Im geringeren Maße gilt dies auch für große Betriebe und Betriebe mit hohem Frauenanteil. Bei starker

Segregation der Geschlechter, also wenn Frauen vor allem in Betrieben mit hohem Frauenanteil und Männer in Betrieben mit überwiegend Männern arbeiten, erhalten Frauen einen vergleichsweise noch geringeren Lohn. Somit entsteht ein größerer Gender Pay Gap, als wenn die Geschlechter stärker durchmischt sind (Fuchs et al. 2021).

Individuelle Faktoren, wie zum Beispiel Qualifikation, spielen in Regionen mit überdurchschnittlich hohen Entgelten für Männer eine deutlich kleinere Rolle als die betrieblichen Faktoren, sind aber dennoch relevant. Von den individuellen Merkmalen erklärten die Qualifikation und im geringeren Umfang das Alter (als indirekter Indikator für die Berufserfahrung) den größten Anteil des unbereinigten Gender Pay Gap (Fuchs et al. 2021).

Letztendlich zeigen Fuchs et al. (2021), dass vor allem die hohen Entgelte der Männer den Lohnabstand zwischen Männern und Frauen vergrößern und weniger die geringen Entgelte der Frauen entscheidend sind. In Regionen mit hohen Entgelten der Männer ist der Unterschied zwischen unbereinigtem und bereinigtem Gender Pay Gap häufig besonders groß. Dies trifft auch auf Stuttgart zu: Fast die Hälfte des Entgeltunterschieds kann durch betriebliche, individuelle und regionale Faktoren erklärt werden (vgl. Abbildung 2), was einen überdurchschnittlich hohen Anteil darstellt. Während Stuttgart beim unbereinigten

**Abbildung 2:** Rangliste des Gender Pay Gap der zehn Kreise mit den höchsten Medianentgelten der Männer

Anmerkungen: Eigene Darstellung. Berechnung des Gender Pay Gap von Fuchs et al. (2023) mit Tagesentgelten zum Stichtag 30.6.2021 der Bundesagentur für Arbeit. „Anteil des GPG erklärt“ ist eigene Berechnung auf Basis von Fuchs et al. (2023).

[www.stuttgart.de/statistik](https://www.stuttgart.de/statistik)

Gender Pay Gap noch deutlich über dem Durchschnitt der Kreise (19,8 %) liegt, ist die bereinigte Entgeltlücke knapp unter dem Durchschnitt (15,7 %) (Fuchs et al. 2023). Bei den TOP 10 Kreisen der Männer-Entgelte kann ein überdurchschnittlich hoher Anteil des reinen Entgeltunterschieds zwischen den Geschlechtern mithilfe weiterer Faktoren aufgeklärt werden. Für die Kreise Erlangen, Ingolstadt und Wolfsburg sogar um die 60 Prozent (vgl. Abbildung 2). Im Gegensatz dazu können zum Beispiel für den Kreis Vechta nur fünf Prozent des unbereinigten Gender Pay Gap durch andere Faktoren erklärt werden und der bereinigte Gender Pay liegt mit 26,4 Prozent auf Rang 1 der Kreise (Fuchs et al. 2023).

Auch wenn die einzelne Dekomposition für Stuttgart nicht vorliegt, erscheint es plausibel, dass die genannten Treiber des Gender Pay Gap auch für Stuttgart gelten. Denn auch das Entgeltgefüge in Stuttgart wird von großen Unternehmen aus Branchen geprägt, die hohe Entgelte zahlen. Dies gilt sowohl für Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes als auch der Dienstleistungen, insbesondere aus den Bereichen Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und freiberufliche, wissenschaftlich-technische Dienstleistungen sowie sonstige Dienstleistungen.

Während bei der Anzahl der Beschäftigten das Dienstleistungsgewerbe für Stuttgart deutlich bedeutsamer ist als das Verarbeitende Gewerbe und Stuttgart auch im Vergleich zu Deutschland und Baden-Württemberg einen großen Dienstleistungssektor hat, ist das Verarbeitende Gewerbe in Bezug auf Entgelte in Stuttgart ungeschlagen. Das Medianbruttoentgelt im Verarbeitenden Gewerbe liegt in Stuttgart mit 6503 Euro deutlich über dem bundesweiten (3930 Euro) und baden-württembergischen (4434 Euro) Median (Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022). Auch in den relevanten Dienstleistungsbranchen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (5949 Euro) und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (4141 Euro) werden in Stuttgart vergleichsweise hohe Entgelte bezahlt. Der Gender Pay Gap wird also auch in Stuttgart von der Art der Unternehmen getrieben, in denen vor allem Männer arbeiten und dort überdurchschnittliche hohe Entgelte beziehen.

### Frauen verdienen in Stuttgart sehr gut, aber nicht so gut wie die Männer

Auch Frauen verdienen in Stuttgart vergleichsweise gut: 30 Prozent verdienen über 5000 Euro brutto, während dies in Baden-Württemberg nur auf 17 Prozent der Frauen zutrifft. Diese im regionalen Vergleich hohen Frauenlöhne passen zu

den deutlich häufigeren akademischen Berufsabschlüssen der Stuttgarterinnen (32 % vs. 18 % in Baden-Württemberg) und dem vergleichsweise hohen Anteil von Frauen im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (8 % vs. 3 % in BW) und sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (20 % vs. 13 % in BW). Aber in anderen Wirtschaftsbereichen ist die Geschlechtersegregation auch in Stuttgart stark ausgeprägt. Das führt dazu, dass weniger Frauen als Männer vom hohen Lohnniveau profitieren: Wie auch sonst in Deutschland arbeiten deutlich weniger Stuttgarterinnen im Verarbeitenden Gewerbe (26 % der Männer vs. 9 % der Frauen), aber dafür umso häufiger im Bereich von öffentlicher Verwaltung, Sozialversicherungen, Erziehungs- und Unterrichtsdienstleistungen (34 % der Frauen vs. 12 % der Männer). Wie zu erwarten, gibt es im öffentlichen Dienst und verwandten Bereichen weitaus geringere Entgeltunterschiede.

Frauen, die in Stuttgart arbeiten, profitieren also seltener vom hohen Stuttgarter Lohnniveau als Männer. Ein großer Anteil des Gender Pay Gap kann auch in Stuttgart durch die Art der Betriebe, die hier angesiedelt sind, und die Geschlechtersegregation nach Branchen erklärt werden. Branchen mit sehr hohem Lohnniveau sind auch in Stuttgart männlich dominiert, weshalb Frauen weniger häufig Topgehälter erreichen.

Bemerkenswert ist der bereinigte Gender Pay Gap von 14 Prozent, der auch nach Berücksichtigung zahlreicher individueller, betrieblicher und regionaler lohnbestimmender Faktoren verbleibt. Dieser bedeutet, dass zum Beispiel Frauen, die im Finanzdienstleistungsbereich im hochqualifizierten Bereich arbeiten, dennoch weniger verdienen als Männer im gleichen Unternehmen und bei gleicher Qualifikation. Frauen werden dann trotz hoher Qualifikation eher für Kinderbetreuung oder die Pflege Angehöriger aus dem Beruf zeit- und/oder teilweise ausscheiden, wenn sie weniger als ihre männlichen Partner verdienen. Zumal fehlende verlässliche institutionelle Kinderbetreuung es in erster Linie Frauen erschwert, nach einer Erwerbsunterbrechung durch Elternzeit wieder zügig den ursprünglichen Karrierepfad aufzunehmen. Für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Stuttgart ist angesichts des Fachkräftemangels in vielen Branchen die Erwerbsbeteiligung weiblicher Fachkräfte aber essenziell. Die Politik könnte dies durch den Ausbau der Kinderbetreuungsangebote unterstützen, während die Überprüfung des Entgeltsystems hinsichtlich der Geschlechterunterschiede ein Instrument für Unternehmen sein kann, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. ●

1 Der Equal Pay Day wurde 2023 am 7. März begangen. Er soll den Zeitraum beschreiben, den Frauen im neuen Jahr ab Januar zusätzlich arbeiten müssen um (unbereinigt) auf dasselbe Entgelt wie Männer zu kommen.

2 Frauen machen 35 Prozent der Stuttgarter Vollzeitbeschäftigten aus, im Vergleich zu 46 Prozent aller in Stuttgart sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Obwohl in Stuttgart mit 59 Prozent vergleichsweise viele Frauen in Vollzeit arbeiten (Baden-Württemberg: 52 Prozent), wird also bei diesen Analysen nur ein Teil der in Stuttgart beschäftigten Frauen berücksichtigt.

3 Die Werte des Gender Pay Gap weichen von den Werten im Beitrag auf Grund der etwas abweichenden Datengrundlage ab. Fuchs et al. (2023) verwenden Einzeldaten der Tagesentgelte mit dem Stichtag 30.06.21.

## Literaturverzeichnis:

Fuchs, Michaela; Anja Rossen, Antje Weyh & Gabriele Wydra-Somaggio (2019): Gender-Pay-Gap von Vollzeitbeschäftigten auf Kreisebene: Unterschiede in der Lohnlücke erklären sich vor allem durch die Betriebslandschaft vor Ort. IAB-Kurzbericht 10/2019, Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB), Nürnberg.

Fuchs, Michaela; Anja Rossen, Antje Weyh & Gabriele Wydra-Somaggio (2021): Where do women earn more than men? Explaining regional differences in the gender pay gap. *Journal of Regional Science*, 61, S. 1065-1086.

Fuchs, Michaela; Anja Rossen, Antje Weyh & Gabriele Wydra-Somaggio (2023): Regionale Unterschiede im Gender Pay Gap in Deutschland 2021, Aktuelle Daten und Indikatoren, Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB), 6. März 2023, Nürnberg.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022): Tabellen, Sozialversicherungspflichtige Bruttomonatsentgelte (Jahreszahlen), Nürnberg, Stichtag 31.12.2021.

Dr. Matthias Fatke

## Kein Bock auf Arbeit? Was die Daten über die Einstellungen der jüngeren Generation zu Arbeit und Freizeit aussagen

Blickt man in der Geschichte zurück, scheint es geradezu Tradition zu sein, die jeweils junge Generation für ihre vermeintlichen Einstellungen zu schelten. Dennoch ertönt aktuell besonders vehemente Kritik an der Arbeitseinstellung der Generation Z (geboren etwa zwischen 1995 und 2010). Zuletzt war es beispielsweise Kirchentagspräsident Thomas de Maizière, der die Anspruchshaltung der Jungen anprangerte, ihnen unterstellte, zu viel an sich und zu wenig an die Gesellschaft zu denken, und appellierte, mehr und besser zu arbeiten.

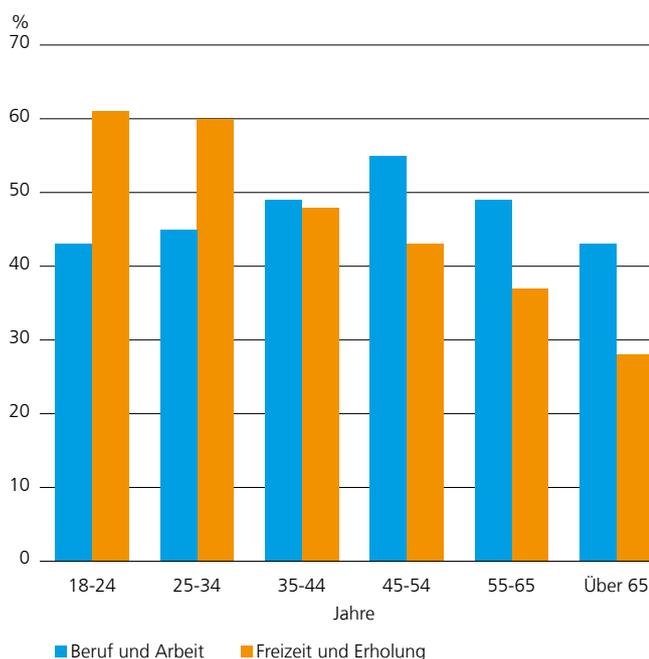
Zwar erntete er damit auch Widerspruch, doch Aussagen dieser Art sind erstaunlich salonfähig. Dass die Behauptung vielfach auf Zustimmung stößt, liegt allerdings auch an einem psychologischen Phänomen: Der so genannte Confirmation Bias (auf deutsch: Bestätigungsfehler) bezeichnet den trügerischen Effekt, dass Menschen eher dazu neigen, die Anhaltspunkte wahrzunehmen, die die Behauptung bestätigen, als jene, die sie widerlegen würden. Wenn wir also eine solche Aussage hören, kommen uns automatisch entsprechende Informationen und Beispiele in den Sinn: Wir erinnern uns daran, die Behauptung

bereits gehört zu haben, suchen nach Gründen, woran es liegen könnte, oder denken an eine\*n Bekannte\*n aus dieser Generation, der oder die kürzlich den Job gekündigt hat.

Das beste Mittel gegen eine verzerrte, auf einzelnen Beispielen begründete Wahrnehmung ist ein Blick in die Daten. Für Stuttgart finden diese sich in der Bürgerumfrage des Statistischen Amtes. Befragte unterschiedlicher Altersgruppen gaben an, wie wichtig ihnen einzelne Lebensbereiche sind (mit den Antwortmöglichkeiten „sehr wichtig“, „wichtig“, „mittel“, „unwichtig“ und „völlig unwichtig“). Und tatsächlich: Die in Abbildung 1 dargestellten Ergebnisse zeigen, dass den jüngeren Befragten der Lebensbereich „Freizeit & Erholung“ deutlich wichtiger ist als „Beruf & Familie“.

So antworten bei Letzterem etwa 44 Prozent der Befragten unter 35 Jahre mit „sehr wichtig“, während gut 60 Prozent „Freizeit & Erholung“ sehr wichtig ist. Mehr noch: Das Verhältnis ist umgekehrt in den Altersgruppen ab 45 Jahre. Hier überwiegt jeweils der Anteil derer, die „Beruf & Arbeit“ als sehr wichtig empfinden (zwischen 43 und 55 %), gegenüber den nur 28 bis 43 Prozent, denen „Freizeit & Erholung“ sehr wichtig ist.

**Abbildung 1:** Anteil der Antwortenden, denen folgender Lebensbereich „sehr wichtig“ ist



Ist die harsche Kritik an der Arbeitsmoral der Generation Z also berechtigt? Bevor der Stab über den Jungen endgültig gebrochen wird, sei angemerkt: Die Frage stammt aus der Bürgerumfrage 2001, als sie zuletzt Eingang in den Fragebogen fand. Die Daten und damit der Befund sind also 22 Jahre alt. Zu dem Zeitpunkt der Erhebung war die heutige Generation Z entweder noch gar nicht geboren oder mit maximal sechs Jahren noch zu jung, um an der Befragung (oder dem Arbeitsmarkt) teilzunehmen.

Allem Anschein nach ist die unterschiedliche Wertschätzung von Freizeit versus Arbeit also kein neues Phänomen, sondern charakterisierte schon vor über 20 Jahren den Konflikt zwischen Älteren (seinerzeit der Boomer und Silent Generation) und Jüngeren (hauptsächlich Generation X). Das legt den Schluss nahe, dass die Unterschiede eher Folge eines Alterseffekts sind: Unabhängig von der Generation haben jüngere Menschen immer mehr Wert der Freizeit und weniger Wert der Arbeit beigemessen als ältere Menschen.

Ein Generationeneffekt, wie vielfach vermutet, läge indes vor, wenn sich junge Menschen damals von den jungen Menschen heute dauerhaft unterscheiden würden. Um zu prüfen, ob Arbeit für Jüngere früher einen wichtigeren beziehungsweise Freizeit einen weniger wichtigen Lebensbereich darstellte als für jungen Menschen von heute, benötigen wir eine Zeitreihe. Da in der Bürgerumfrage diese Frage nicht wiederholt gestellt wurde, ziehen wir die für Deutschland erhobenen Daten des World Value Survey (WVS) heran, die von 1997 bis 2018 die Einstellungen zu den Lebensbereichen abgefragt hat. Methodische Unterschiede bestehen darin, dass die Fallzahl etwas geringer ausfällt als in der Bürgerumfrage 2001, nur nach Arbeit (ohne Zusatz Beruf) und Freizeit (ohne Zusatz Erholung) gefragt und keine mittlere Antwortkategorie angeboten wurde. Um trotz weniger Befragter ein stabiles Bild zu erhalten, werden die Kategorien „sehr wichtig“ und „wichtig“ zusammengefasst.

Abbildung 2 macht deutlich, dass die Einstellungen zwischen denen, die 1997 in die jüngste Altersgruppe fielen, und jenen, die 2018 die Jüngsten waren, nicht gravierend auseinanderliegen. Vor allem aber hat die Wichtigkeit beider Lebensbereiche tendenziell eher zugenommen. Und das gilt in besonderem Maße für die Einstellung gegenüber Arbeit: War sie 1997 noch 86 Prozent der Jüngsten wichtig oder sehr wichtig, so stieg dieser Anteil bis 2018 auf stattliche 92 Prozent.

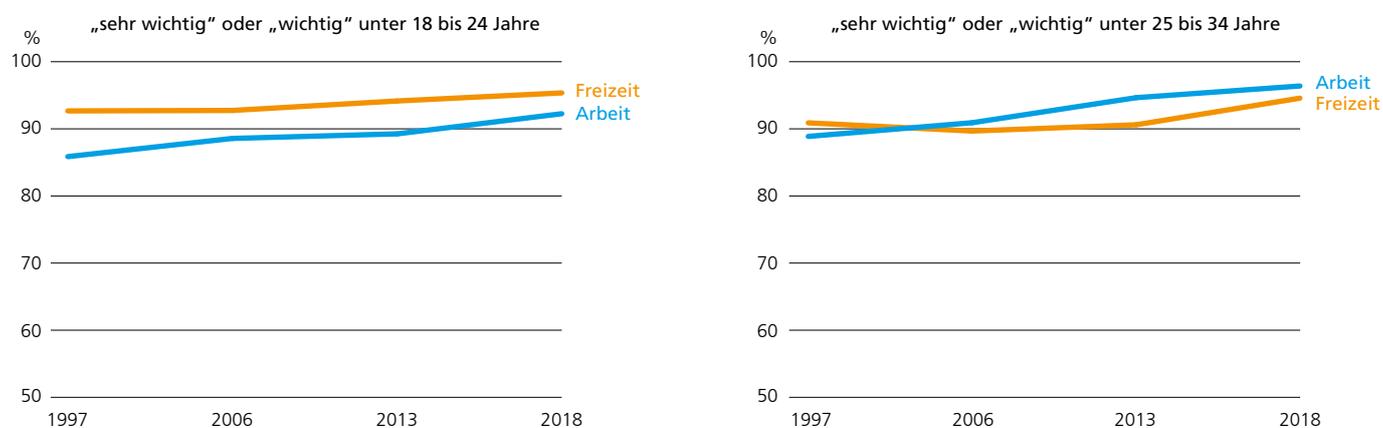
Noch markanter ist die Entwicklung in der zweitjüngsten Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen. Auch hier stieg die Bedeutung von Arbeit stetig an von 89 auf 96 Prozent, die den Lebensbereich für „wichtig“ oder „sehr wichtig“ halten. Freizeit hingegen nahm zunächst sogar ab und in

den Erhebungen ab 2006 hielt jeweils ein geringerer Anteil Freizeit für „wichtig“ oder „sehr wichtig“ als es beim Lebensbereich Arbeit der Fall war.

Was sagt das nun über die Einstellung der Generation Z aus? Bislang sind erst kaum belast- und vergleichbare Daten verfügbar, geschweige denn für Stuttgart. Die Zahlen aus früheren Jahren legen aber nahe, dass es kein Paradigmenwechsel darstellt, wenn jüngere Menschen eine andere Auffassung zu Arbeit und Freizeit vertreten als Ältere. Vielmehr lässt sich ein solcher Alterseffekt seit vielen Jahrzehnten beobachten.

Dennoch ist natürlich nicht auszuschließen, dass die heutige Generation Z anders tickt. Was könnte für diese These sprechen? Zum einen haben viele von ihnen in der formativen Phase einschneidende Erlebnisse wie die Corona-Pandemie, die Folgen des Klimawandels und den russischen Überfall auf die Ukraine erlebt. So etwas kann durchaus die Wertvorstellungen nachhaltig prägen. Zum anderen herrschen, als die Generation Z ins Berufsleben eintritt, demografisch bedingt schlichtweg andere Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt. Dass sich in Zeiten des Fachkräftemangels die Verhandlungsmacht zugunsten der Arbeitnehmer verschiebt, ist dann wiederum kein generationenspezifisches Problem, sondern abhängig von (periodischen) wirtschaftlichen Faktoren. Ändern sich diese, können sich auch die Einstellungen zu Beruf und Freizeit wieder verschieben. Solange hierzu aber keine aktuellen und validen Zahlen vorliegen, bleibt die Behauptung, der Generation Z sei Arbeit nicht mehr wichtig, zunächst eine These, die darauf wartet, getestet zu werden. ●

**Abbildung 2:** Anteil der Antwortenden im Alter von 18 bis 24 Jahren (links) und 25 bis 34 Jahren (rechts), denen folgender Lebensbereich „sehr wichtig“ oder „wichtig“ ist



www.stuttgart.de/statistik

1 Interview in DIE ZEIT Ausgabe Nr. 25/2023

2 Inglehart, R., C. Haerpfer, A. Moreno, C. Welzel, K. Kizilova, J. Diez-Medrano, M. Lagos, P. Norris, E. Ponarin & B. Puranen (eds.). 2022. World Values Survey: All Rounds - Country-Pooled Datafile. Madrid, Spain & Vienna, Austria: JD Systems Institute & WWSA Secretariat. Dataset Version 3.0.0. doi:10.14281/18241.17.

Tobias Held, Lutz Deutz<sup>1</sup>

## Wohnen im inneren Stadtgebiet: Ein besonderer Wohnungsmarkt

- *Wie in vielen Groß- und Universitätsstädten ist innenstädtisches Wohnen in der Landeshauptstadt stark nachgefragt und teuer.*
- *Wegen des knappen Angebots können sich nur wenige Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen das Wohnen im inneren Stadtgebiet leisten.*
- *Die inneren Bezirke kennzeichnet eine junge Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil erwerbstätiger Haushalte.*

In Stuttgart ist Wohnraum seit vielen Jahren knapp, und die Menschen vor Ort sehen den angespannten Wohnungsmarkt als zentrales Problem der Stadt (vgl. Schöb 2021). Angesichts der großen Wohnungsengpässe gehören die Preise für Mieten und Immobilienkäufe deutschlandweit zu den höchsten. Besonders hoch ist die Konkurrenz um Wohnungen in den urbanen Wohnquartieren in unmittelbarer Innenstadtnähe und den Halbhöhenlagen um die Innenstadt. Dabei haben es besonders Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schwer, erschwinglichen Wohnraum in diesen stark nachgefragten innenstädtischen Wohnquartieren zu finden. Die hohen Kosten machen es für sie oft unerschwinglich, in der Nähe des Stadtzentrums zu leben. Daher sind viele Menschen gezwungen, auf das äußere Stadtgebiet oder das Umland auszuweichen, wo die Wohnkosten in der Regel günstiger sind.

Die angespannte Situation wirft die Frage auf, wer es sich noch leisten kann im inneren Stadtgebiet zu wohnen. Ist innenstädtisches Wohnen in Stuttgart mittlerweile Luxus? Der Beitrag beleuchtet diese Frage im Folgenden und stellt dabei die Besonderheiten des innenstädtischen Wohnungsmarktes der Wohnsituation im

**Abbildung 1:** Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage im inneren und äußeren Stadtgebiet Stuttgart 2022

	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
 Einwohner	194 754	415 256
 Haushalte	112 760	210 658
 Anteil 1-Personen- haushalte	58,8 %	47,9 %
 Anteil Familien mit Kindern	14,9 %	19,6 %
 Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,7	2,0

**Karte 1:** Inneres und äußeres Stadtgebiet Stuttgart

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

äußeren Stadtgebiet gegenüber. Daran anknüpfend bietet im nächsten Heft eine Untersuchung der Bewohner\*innen, die in das innere Stadtgebiet ziehen oder es verlassen haben, und deren Umzugsmotive wertvolle Einblicke in die Dynamik des Wohnverhaltens im innenstädtischen Bereich.

Das im Folgenden betrachtete innere Stadtgebiet von Stuttgart umfasst die fünf inneren Stadtbezirke Mitte, Nord, West, Ost, Süd (vgl. Karte 1). In diesem Bereich leben etwa 195 000 Menschen und damit fast ein Drittel der Stuttgarter\*innen (vgl. Abbildung 1). Eine vergleichbare räumliche Verteilung zeigt sich bei der Zahl der Wohnungen.

*Im inneren Stadtgebiet lebt rund ein Drittel der Stuttgarter\*innen*

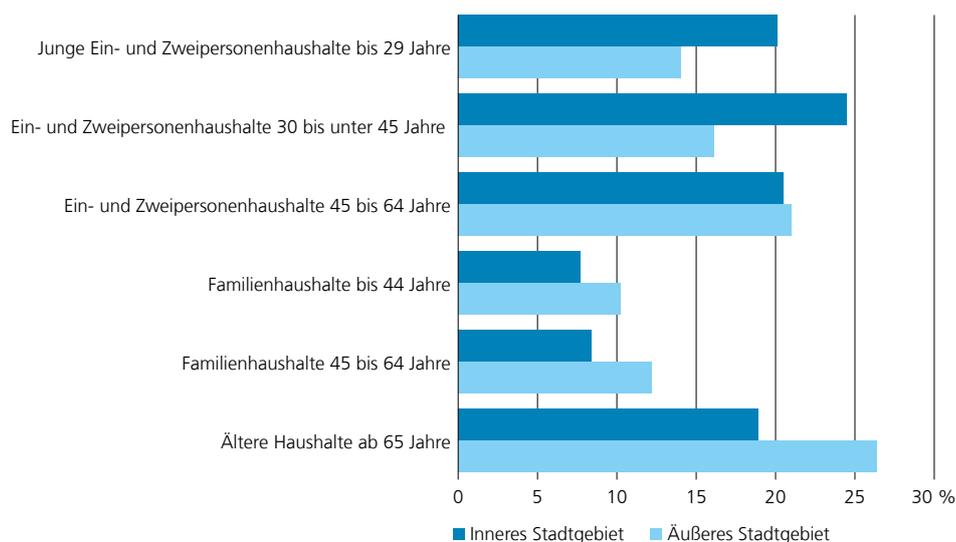
### Hohe Wohnkosten im inneren Stadtgebiet wirken selektiv

Die Stadt Stuttgart hat sich dem Ziel der Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung verpflichtet (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Dies bedeutet, dass in Stuttgart vornehmlich Baulücken, Brachflächen sowie ungenutzte Areale zur Schaffung neuer Wohnbauflächen genutzt werden. Neue Bauflächen sind daher knapp. Obwohl viele Maßnahmen zur Innenentwicklung ergriffen wurden, reichen sie nicht aus, um den gesamten Wohnraumbedarf zu decken. In den Jahren seit 2010 konnte der Wohnungsbestand sowohl im inneren als auch im äußeren Stadtgebiet nur um jeweils rund sechs Prozent ausgeweitet werden. In der Folge hat die Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt weiter zugenommen.

So wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland hat Stuttgart seit 2010 ein erhebliches Bevölkerungswachstum erfahren. Trotz des in erster Linie pandemiebedingten Rückgangs (vgl. Mäding 2022) in den Jahren 2020 und 2021 konnte Stuttgart zwischen 2010 und 2022 einen Zuwachs von über 44 000 Personen verzeichnen (+7,8 %). Inneres (+7,5 %) und äußeres Stadtgebiet (+7,9 %) wuchsen dabei fast gleich stark.

Die Bevölkerungsgewinne der letzten Jahre spiegeln sich in der steigenden Zahl der privaten Haushalte und damit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnungen wider. Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. In den inneren Stadtbezirken leben überdurchschnittlich viele Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren (24 %) sowie sogenannte Starterhaushalte bis 29 Jahre (20 %). Demgegenüber sind nur acht Prozent der Haushalte junge Familien mit Bezugspersonen bis 44 Jahre. Auch leben ältere Haushalte häufiger im äußeren Stadtgebiet als in den zentralen Lagen (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2:** Haushalte in Stuttgart 2022 nach Haushaltstypen und innerstädtischer Lage



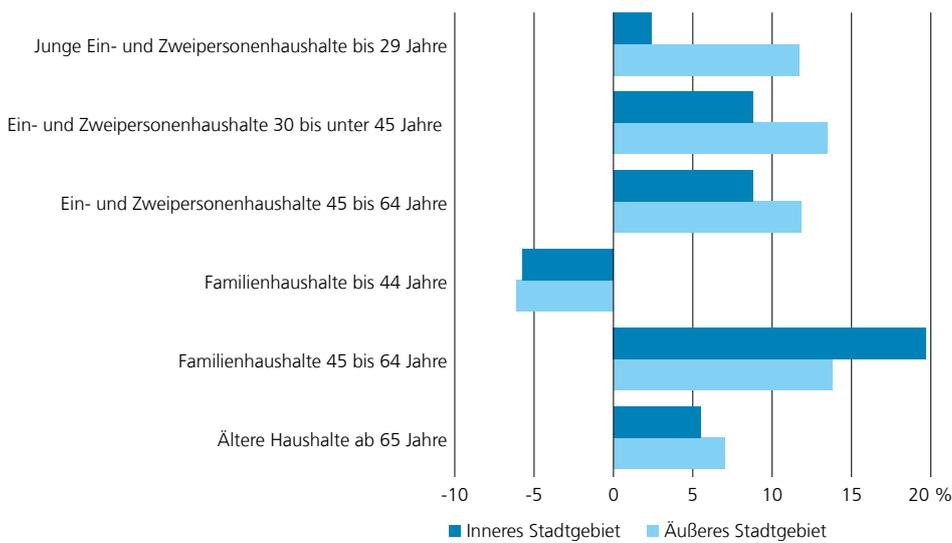
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 64 Jahren haben im inneren Stadtgebiet in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen (+9 %), während die Wohnungsnachfrage durch jüngere Haushalte nur geringfügig zugenommen hat (vgl. Abbildung 3). Junge Familienhaushalte haben dagegen aufgrund von altersstrukturellen Effekten (Zunahme der Familienhaushalte ab 45 Jahre durch Alterung) und Wanderungsverlusten an zahlenmäßiger Bedeutung verloren (-6 %). Demgegenüber hat sich die eher kleine Nachfragegruppe von Familienhaushalten mit Bezugsperson zwischen 45 und 64 Jahren um fast 20 Prozent erhöht. Neben der zunehmenden Singularisierung verändert auch die Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen und Wohnformen. So ist die Zahl der älteren Haushalte im Betrachtungszeitraum um sechs Prozent gewachsen.

Die jüngere Bevölkerungsstruktur im inneren Stadtgebiet von Stuttgart spiegelt sich in einem höheren Anteil erwerbstätiger Haushalte wider. In den zentralen Bezirken sind 73 Prozent aller Haushalte erwerbstätig, ohne staatliche Unterstützung zu erhalten. Im Vergleich dazu sind es im äußeren Stadtgebiet 63 Prozent.

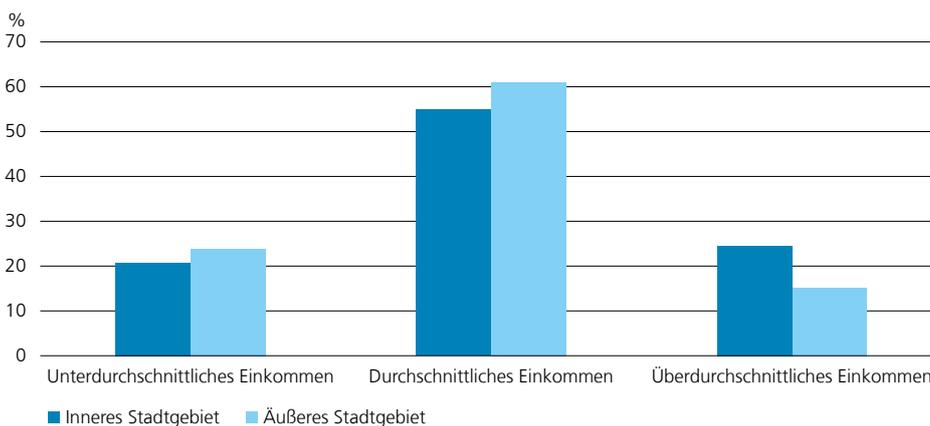
Wenig überraschend unterscheidet sich auch die Einkommensstruktur in den verschiedenen Stadtgebieten. In den inneren Stadtbezirken wohnen mehr Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen (rund 24 %) im Vergleich zum äußeren Stadtgebiet (vgl. Abbildung 4). Außerdem verfügen 21 Prozent der Haushalte im inneren Stadtgebiet über unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse.



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

**Abbildung 3:** Entwicklung der Haushaltstypen nach innerstädtischer Lage in Stuttgart seit 2010

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

**Abbildung 4:** Haushalte in Stuttgart nach Einkommensverhältnissen auf der Grundlage des berechneten Äquivalenzeinkommens

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

Diese Zahlen verdeutlichen, dass sich das Wohnen im inneren Stadtgebiet vor allem Haushalte mit durchschnittlichem und überdurchschnittlichem Einkommen leisten können. Die höheren Einkommen ermöglichen es ihnen, die teureren Mieten und Immobilienpreise aufzubringen und von den Vorteilen der zentralen Lage zu profitieren, die kurze Wege zu Arbeitsplätzen und kulturellen Einrichtungen bedeutet.

*Im inneren Stadtgebiet wohnen vor allem Haushalte mit mittleren und überdurchschnittlichen Einkommen*

### Überwiegend Mieter\*innen in den inneren Bezirken

Die Wohnverhältnisse sind in Stuttgart insgesamt durch eine hohe Beständigkeit gekennzeichnet. Nach Ergebnissen der Stuttgarter Wohnungsmarktbefragung 2022 leben die Stuttgarter\*innen im Schnitt seit zwölf Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. Infolge des angespannten Wohnungsmarkts nimmt die Wohndauer zu. Viele Menschen bleiben aufgrund der hohen Nachfrage und begrenzten Verfügbarkeit von Wohnungen länger in ihren Wohnungen. Denn bei lange laufenden Mietverträgen fallen die Mietsteigerungen in der Regel niedriger aus als bei Neuvermietungen (vgl. Gordo et al. 2019). Die hohe Beständigkeit in den Wohnverhältnissen kann Stabilität und soziale Bindungen in den Wohnquartieren fördern.

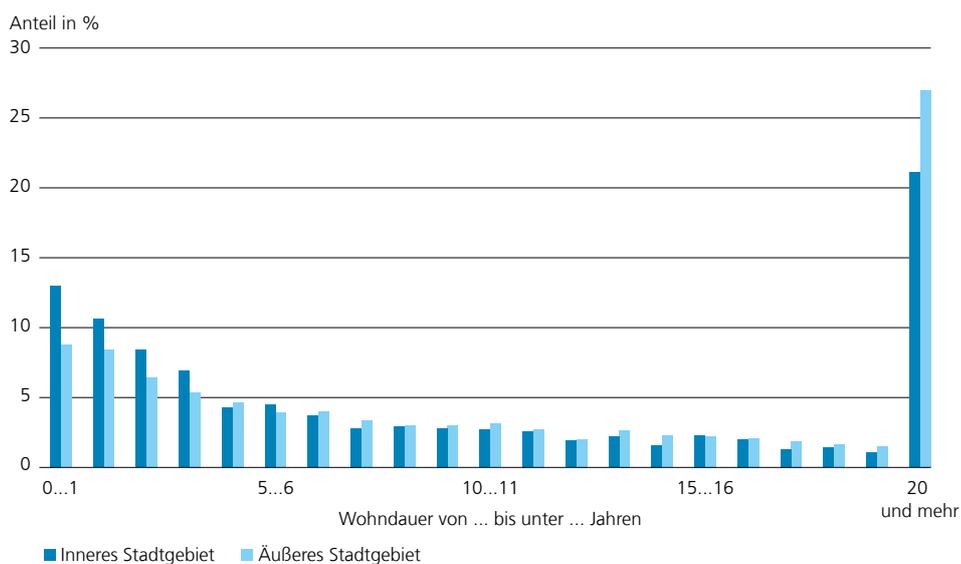
### Kürzere Wohndauer im inneren Stadtgebiet

In den inneren Bezirken ist die Fluktuation jedoch höher als im äußeren Stadtgebiet: Die Bewohner\*innen des inneren Stadtgebiets leben im Durchschnitt seit elf Jahren in ihrer aktuellen Wohnung, während es im äußeren Stadtgebiet fast 14 Jahre sind. Knapp ein Drittel der Haushalte im inneren Stadtgebiet lebt weniger als zwei Jahre in ihrer Wohnung, während es in den äußeren Bezirken gut ein Viertel ist (vgl. Abbildung 5). Diese höhere Fluktuation im inneren Stadtgebiet steht im Widerspruch zur Strategie bei zunehmender Marktanspannung Umzüge hinauszuzögern. Obwohl der Wohnungsmarkt im inneren Stadtgebiet noch angespannter ist, finden dort mehr Umzüge statt als in den äußeren Bezirken. Offenbar spielen bei Umzugsentscheidungen im inneren Stadtgebiet die persönlichen Lebensumstände beziehungsweise -abschnitte eine größere Rolle als die Marktanspannung.

Zur kürzeren Wohndauer im inneren Stadtgebiet trägt auch die geringere Eigentümerquote bei: In den inneren Bezirken leben nur knapp 17 Prozent der Haushalte im Eigentum, während die Wohneigentumsquote in den Außenbezirken mit 30 Prozent fast doppelt so hoch ist. Vor dem Hintergrund steigender Zinsen, Baukosten und Inflation ist die Wohneigentumsquote in Stuttgart zuletzt leicht zurückgegangen. Viele Haushalte, vor allem junge Haushalte, verfügen angesichts der hohen Preise häufig nicht über die finanziellen Mittel, um die Erwerbsnebenkosten und das Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum aufzubringen.

Entsprechend stellt der Erwerb von Wohneigentum in den inneren Bezirken aktuell eher die Ausnahme dar: Weniger als zehn Prozent aller Haushalte, die in die inneren Wohnquartiere ziehen, haben ihre Wohnung oder ihr Haus erworben. Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Erwerber\*innen von Wohneigentum in den inneren Bezirken unterscheiden sich in ihren soziostrukturellen Kernmerkmalen nicht wesentlich von den Eigentumshaushalten im äußeren Stadtgebiet. Es handelt sich vorwiegend um Mehrpersonenhaushalte, größtenteils Paare ohne, in geringerem Maße auch mit Kindern, im Alter zwischen 30 und 45 Jahren und mit überdurchschnittlich hohem Einkommen.

**Abbildung 5:** Wohndauer der Haushalte in Stuttgart 2022

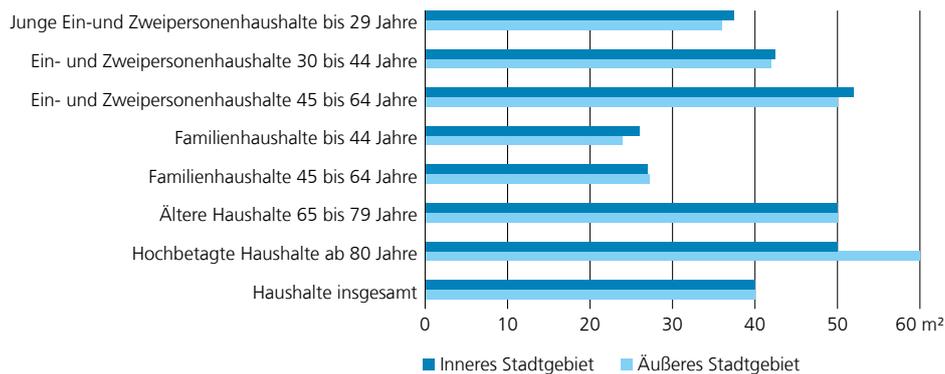


Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

### Gleicher Wohnflächenverbrauch pro Kopf im inneren und äußeren Stadtgebiet

Die Stuttgarter\*innen im inneren Stadtgebiet bewohnen durchschnittlich 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person. Damit steht ihnen trotz des höheren Mietniveaus (s. unten) im Vergleich zum äußeren Stadtgebiet genau so viel Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung. Dies liegt vor allem an der unterschiedlichen Haushaltsgrößenstruktur in den beiden Gebieten. Abbildung 6 zeigt, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte pro Kopf mehr Wohnraum nachfragen als größere Haushalte. Diese Nachfragegruppe kommt im inneren Stadtgebiet häufiger vor (vgl. Abbildung 2).

Besonders auffällig ist die hohe Pro-Kopf-Wohnfläche bei den hochbetagten Haushalten im äußeren Stadtgebiet. Dieser Umstand ist auf den sogenannten „Remanenzeffekt“ zurückzuführen, der beschreibt, dass Haushalte im Alter oft passiv verkleinert werden: Ältere Menschen leben häufig alleine oder in kleineren Haushalten, was zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf führt. Darüber hinaus spielt der höhere Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im äußeren Stadtgebiet eine Rolle. Diese Wohnformen bieten in der Regel mehr Wohnfläche pro Haushalt, was sich auch auf die Pro-Kopf-Wohnfläche auswirkt.



**Abbildung 6:** Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart 2022 nach Haushaltstypen

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

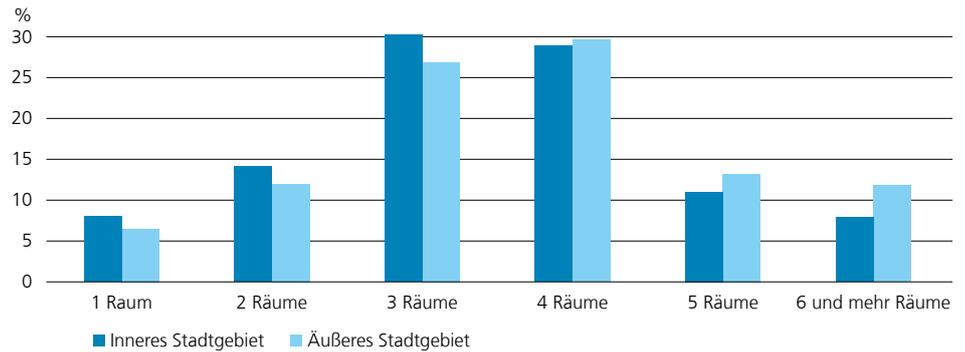
[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

### Höherer Anteil an großen Wohnungen im äußeren Stadtgebiet

Aufgrund der sehr dichten Bebauung im Stuttgarter Talkessel weist das innere Stadtgebiet einen vergleichsweise geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Lediglich 34 Prozent der Wohngebäude im inneren Stadtgebiet sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Gegensatz dazu ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im äußeren Bereich der Stadt mit 55 Prozent deutlich höher.

Welche Wohnungsgrößen bieten die innenstädtischen Wohnquartiere? In den inneren Bereichen von Stuttgart sind Wohnungen mit drei und vier Räumen (zuzüglich Bad, Flur, aber bereits inklusive Küche) die vorherrschende Wohnungsgröße. Diese Wohnungsgrößen, die Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen entsprechen, dominieren sowohl den Wohnungsbestand im inneren als auch im äußeren Stadtgebiet. Über die Hälfte aller Wohnungen in Stuttgart fällt in diese Kategorie (vgl. Abbildung 7).

**Abbildung 7:** Bestand an Wohnungen in Stuttgart nach Zahl der Wohnräume 2022



Anmerkung: Räume einschließlich Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht in der Regel einer Zwei-Zimmer-Wohnung (inkl. Küche und Bad).

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

*Nur jede fünfte Wohnung im inneren Stadtgebiet ist familiengerecht*

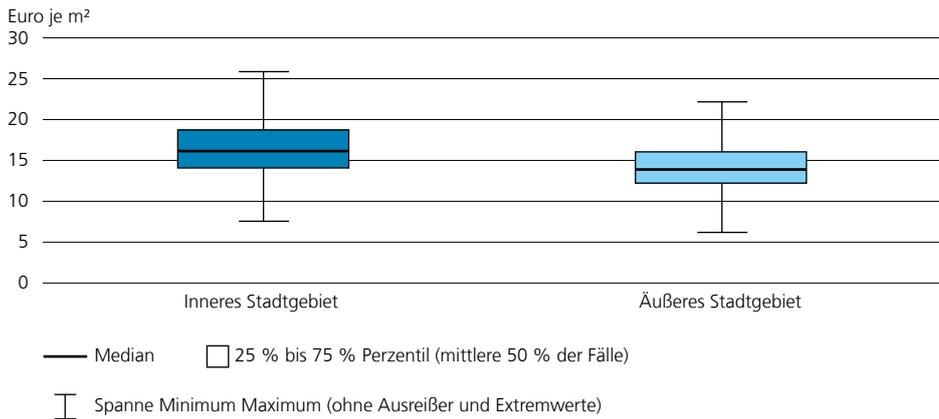
In den inneren Bezirken machen kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen 22 Prozent des Wohnungsbestands aus. Große Geschosswohnungen sind vor allem für Familien eine Alternative zum Einfamilienhaus. Für eine vierköpfige Familie bildet eine Wohnung mit fünf Räumen (inkl. Küche) in der Regel die Untergrenze ihres Bedarfs. Größere Wohnungen mit fünf und mehr Räumen bilden allerdings nur 19 Prozent des Wohnungsbestands in den innenstadtnahen Wohnquartieren. Im Vergleich dazu bietet das äußere Stadtgebiet ein anteilig größeres Angebot an familiengerechten Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Diese größeren Wohnungen machen dort einen Anteil von 25 Prozent des Wohnungsbestands aus. Zwar sind nur 18 Prozent der Haushalte im inneren Stadtgebiet Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Personen. Jedoch werden auch größere Wohnungen von kleineren Haushalten bewohnt. Beispielsweise belegen auch Wohngemeinschaften, einkommensstarke Paare ohne Kinder oder älteren Haushalten, deren erwachsene Kinder ausgezogen sind, größere Wohnungen.

### Angebotsmieten in den inneren Bezirken deutlich teurer

Der Blick auf die Wohnungsmieten verdeutlicht die sehr angespannte Lage auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt. Abhängig von der Lage bestehen dabei große Unterschiede im Mietniveau von online inserierten Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietungen. Wohnungen im inneren Stadtgebiet werden zu deutlich höheren Kaltmieten inseriert als solche in den äußeren Bezirken. Der Median der Angebotsmiete lag in den inneren Bezirken in der ersten Jahreshälfte 2022 bei 16 Euro pro m<sup>2</sup> nettokalt. Die äußeren Bezirke weisen mit 13,80 Euro je m<sup>2</sup> ebenfalls ein hohes Mietniveau auf. Somit werden Mietwohnungen in den inneren Bezirken im Schnitt um 2,20 Euro pro m<sup>2</sup> teurer angeboten als in den Außenbezirken. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die hohe Lagequalität und starke Nachfrage in den Wohnquartieren des inneren Stadtgebiets.

*In den inneren Bezirken fehlen günstige Mietwohnungen*

Gleichzeitig sind preisgünstige Wohnungen im inneren Stadtgebiet entsprechend selten: Nur jede vierte Wohnung in den inneren Bezirken wird zu einer Kaltmiete von unter 13,80 Euro je m<sup>2</sup> (erstes Quartil) angeboten (vgl. Abbildung 8). Im



**Abbildung 8:** Spannen der Angebotsmieten in Stuttgart im ersten Halbjahr 2022

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

übrigen Stadtgebiet liegt das erste Quartil bei 12,10 Euro pro je m<sup>2</sup>. Nur etwa fünf Prozent der Wohnungen in den inneren Bezirken werden zu Mietpreisen von unter 11 Euro je m<sup>2</sup> online angeboten. Im Vergleich dazu sind es 13 Prozent der inserierten Wohnungen in den äußeren Bezirken.

Geförderter Wohnungsbau kann dazu beitragen, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte bereitzustellen. In Stuttgart sind rund fünf Prozent aller Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen. Damit verfügt die Stadt im Vergleich zu anderen Großstädten über durchschnittlich viele geförderte Wohnungen (vgl. Adami und Wecke, 2021). Im inneren Stadtgebiet beträgt der Anteil an geförderten Wohnungen jedoch nur 3,3 Prozent. Hingegen weisen die äußeren Bezirke einen höheren Anteil von 6,1 Prozent an geförderten Wohnungen auf. Das bedeutet, dass in den zentralen Bezirken nur ein geringer Teil der Bewohner\*innen durch öffentlich geförderte Wohnungen unterstützt werden kann.

Diese Zahlen verdeutlichen die angespannte Lage auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt, insbesondere in den inneren Bezirken. Haushalte, die eine Wohnung im inneren Stadtgebiet suchen, müssen also in der Regel mit sehr hohen Mieten rechnen. Die hohen Mietpreise erschweren es einkommensschwächeren Haushalten, erschwinglichen Wohnraum in den begehrten innenstädtischen Lagen zu finden.

Trotz der hohen Mietkosten liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Mieter\*innen im inneren Stadtgebiet auf dem Niveau der Gesamtstadt, da die Bewohner\*innen der inneren Bezirke insgesamt bessere Einkommensverhältnisse haben (siehe oben). Sowohl in den inneren als auch in den äußeren Bezirken geben Mietshaushalte im Schnitt 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inklusive kalter Nebenkosten) aus. Diese Tatsache zeigt, dass die Mieten in Stuttgart im Verhältnis zu den Einkommen hoch sind und dass die Wohnkostenbelastung für viele Haushalte eine bedeutende finanzielle Herausforderung darstellt – unabhängig davon, ob sie im inneren oder äußeren Stadtgebiet leben. Die hohe Wohnkostenbelastung trifft einkommensschwächere Haushalte in der Regel besonders stark.

## Fazit: Innenstädtischer Wohnraum ist besonders knapp und teuer

Innenstädtisches beziehungsweise innenstadtnahes Wohnen ist attraktiv und stark nachgefragt in Stuttgart. Das Wohnungsangebot in den innenstädtischen Bereichen ist jedoch besonders knapp und teuer. Dies führt dazu, dass sich nur wenige Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen das Wohnen im inneren Stadtgebiet leisten können. Zwar ist innenstädtisches Wohnen nicht nur Luxus, da neben vielen gut situierten Haushalten überwiegend Haushalte mit mittleren Einkommen in den inneren Stadtbezirken leben. Allerdings haben einkommensschwächere Haushalte oft Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche und müssen auf Wohnstandorte im äußeren Stadtgebiet oder Umland ausweichen. Diese räumliche Trennung zwischen den unterschiedlichen Einkommensgruppen kann zu sozialen Disparitäten führen.

Obwohl die Mieten im inneren Stadtgebiet höher sind, haben die Bewohner\*innen dort ähnlich viel Wohnfläche pro Person wie im äußeren Stadtgebiet. Zugleich kennzeichnen die inneren Bezirke eine junge Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil erwerbstätiger Haushalte. Dies unterstreicht die Vielfalt der Wohnsituationen in den verschiedenen Stadtbezirken von Stuttgart und verdeutlicht die Bedeutung der individuellen Bedürfnisse und Lebensumstände bei der Bewertung der Wohnverhältnisse.

Ein weiterer Faktor, der die Wohnsituation in Stuttgart beeinflusst, ist die hohe Beständigkeit der Wohnverhältnisse. Viele Mieter\*innen ziehen es vor in ihrer aktuellen Wohnung zu bleiben, auch wenn die Wohnung nicht mehr allen ihren Anforderungen entspricht. Durch den alten Mietvertrag können sie hoffen, ihre Wohnkostenbelastung im Vergleich zu einem Wohnungswechsel niedriger zu halten. Offenbar spielen bei Umzugsentscheidungen im inneren Stadtgebiet allerdings auch die persönlichen Lebensumstände beziehungsweise -abschnitte eine große Rolle. Der Beitrag zum Umzugsgeschehen im nächsten Heft gibt Aufschluss über die dahinterliegenden Umzugsmotive und die Wohnzufriedenheit auf dem innenstädtischen Wohnungsmarkt.

Jedenfalls hat diese Kombination aus begrenztem Wohnungsangebot, hohen Mietpreisen und einer stabilen Mieterschaft zur Folge, dass die soziale Struktur in den Stadtbezirken tendenziell kaum verändert und es weniger soziale Durchmischung gibt. Um die soziale Durchmischung und Chancengleichheit zu fördern, ist es daher wichtig, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten verstärkt im inneren Stadtgebiet zu schaffen. ●

### Autoren:

Tobias Held  
Tel.: (0711) 216-98580  
tobias.held@stuttgart.de

Lutz Deutz<sup>1</sup>  
mail@stadtforscher.de

1 Herr Lutz Deutz war zwischen 2021 und 2023 im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart beschäftigt.

## Literaturverzeichnis:

Adami, André; Wecke, Antonia (2021): Geförderter Mietwohnungsbestand sinkt trotz Neubau. Bulwiengesa Pressemeldung vom 31.03.2021.

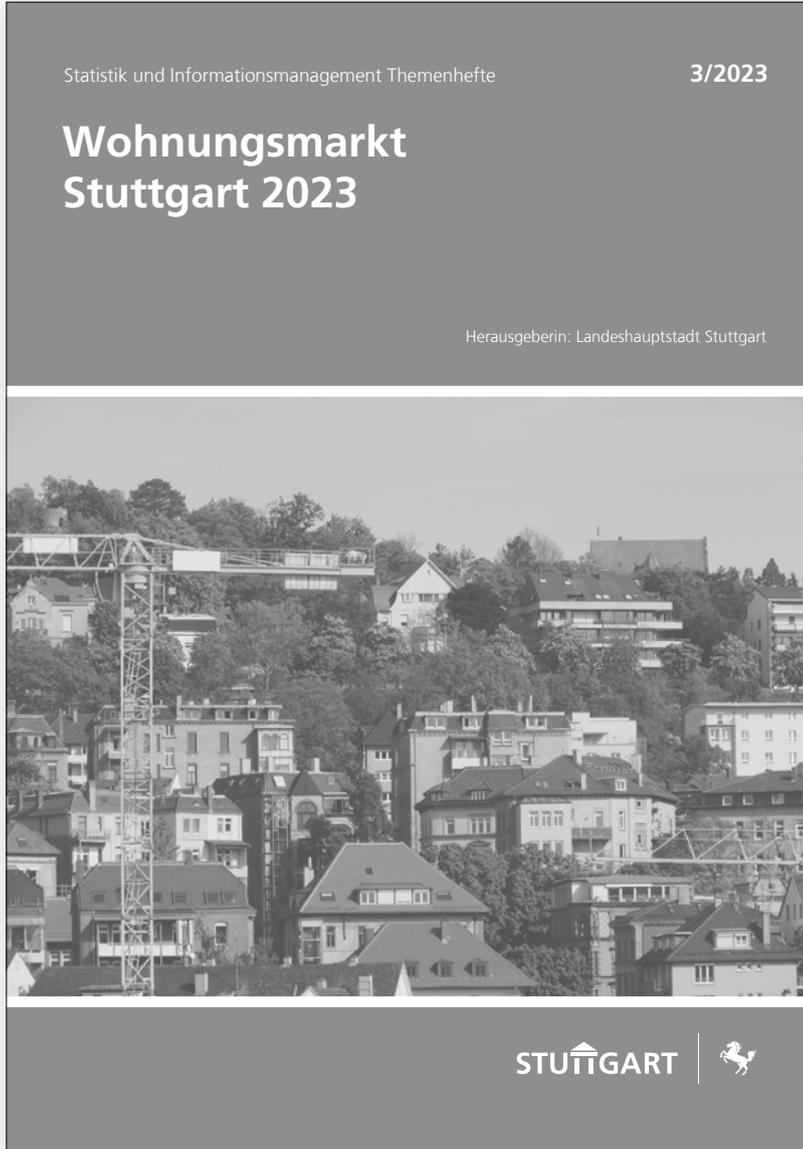
Gordo, Laura Romeu; Grabka, Markus M.; Alcántara, Lozano, Alberto; Engstler, Heribert; Vogel, Claudia (2019): Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. In: DIW Wochenbericht 27 / 2019, S. 467-476.

Landeshauptstadt (2016): Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Mädling, Attina (2022): Stuttgarts Bevölkerung ging während der Pandemie stärker als in anderen deutschen Großstädten zurück. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2021, S. 203.

Schöb, Anke (2021): Bewertung der Lebensqualität sinkt, wahrgenommene Probleme bleiben gleich: Erste Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfrage 2021. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2021, S. 216-238.

# Wohnungsmarkt Stuttgart 2023

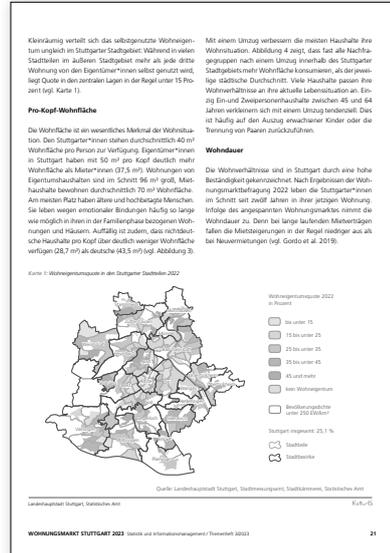


**Ein Bericht über die aktuelle Entwicklungen unter anderem in den Bereichen Wohnungsneubau, Wohnungsnachfrage, Mieten- und Immobilienpreise, öffentlich geförderter Wohnungsmarkt und Wohnungsmarkt der Region Stuttgart**

2023, 100 Seiten, zahlreiche Tabellen, Grafiken und Farbkarten

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996



**Landeshauptstadt Stuttgart**  
**Statistisches Amt**

Eberhardstraße 37  
70173 Stuttgart

Telefon 0711-216-98587

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

Alle Publikationen  
des Statistischen Amtes  
sind jederzeit kostenfrei  
abrufbar unter:  
[www.stuttgart.de/service/  
statistik-und-wahlen](http://www.stuttgart.de/service/statistik-und-wahlen)

#### VERÖFFENTLICHUNGEN ZU DEN THEMEN:

Wohnungsmarkt Stuttgart 2030,  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Themenheft 3/2023

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030,  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Themenheft 2/2022

Dr. Till Heinsohn:  
Wer empfindet die Miete als angemessen?  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 11-12/2022, S. 223

Carmen Söldner und Dr. Annette Hillerich-Sigg:  
Der Stuttgarter Arbeitsmarkt nach zwei Jahren Pandemie: Sind wir über den Berg?  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 7/2022, S. 143

Lutz Deutz und Tobias Held:  
Wer möchte umziehen? Die Umzugsabsichten der Stuttgarterinnen und Stuttgarter,  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 1/2022, S. 15-23