

Lutz Deutz¹, Tobias Held

Wohnen im inneren Stadtgebiet: Einblicke in das Wohn- und Umzugsverhalten

- *Die Bewohner*innen der innenstädtischen Wohnquartiere schätzen besonders die Vielzahl an Kultur- und Freizeitangeboten, die Einkaufsmöglichkeiten und die kurzen Wege zu vielen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.*
- *In das innere Stadtgebiet ziehen vor allem junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens.*
- *Wohnungssuchende im inneren Stadtgebiet gehen wegen des knappen Angebots und der hohen Wohnkosten häufiger Kompromisse bei Mietpreis und Wohnfläche ein, schließen sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammen; junge Familien hingegen verlagern ihre Wohnstandorte zunehmend in das preiswertere Umland.*

In der Stadt Stuttgart herrscht seit vielen Jahren Wohnraummangel. Besonders hoch ist die Konkurrenz um Wohnungen in den Wohnvierteln, die sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befinden, sowie in den Halbhöhenlagen rund um die Innenstadt. Diese Bereiche sind besonders begehrt, da sie eine Vielzahl von Vorteilen bieten. So verfügt das innere Stadtgebiet über eine gute Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Plätzen und Grünflächen. Außerdem sind viele Ausbildungs- und Arbeitsplätze in der Nähe und es gibt zahlreiche Angebote an Gastronomie, Kultur, Bildung und Freizeitaktivitäten, die vor allem junge, mobile Menschen ansprechen und anziehen.

Das Umzugsgeschehen verändert die sozialen und ökonomischen Strukturen der Bevölkerung

Wegen der sehr hohen Mietpreise in den stark nachgefragten innenstädtischen Wohnquartieren haben es besonders Haushalte mit kleinen Einkommen schwer, hier erschwinglichen Wohnraum zu finden (vgl. Beitrag Held und Deutz im Monatsheft 7/2023). Zugleich hat in den vergangenen Jahren die Abwanderung in das Umland wieder an Fahrt aufgenommen. Durch das Umzugsgeschehen verändern sich die sozialen und ökonomischen Strukturen der Bevölkerung. Der Beitrag nimmt daher die Bewohner*innen, die in das innere Stadtgebiet ziehen oder es verlassen, mit ihren Umzugsmotiven und sozioökonomischen Strukturen in den Blick: Wer sind sie? Woher kommen sie? Wohin ziehen sie? Welche Umzugsmotive haben sie? Wie zufrieden sind die Haushalte mit ihrer neuen Wohnsituation? Und welche Rolle spielt der angespannte Wohnungsmarkt in Stuttgart bei den Umzügen?

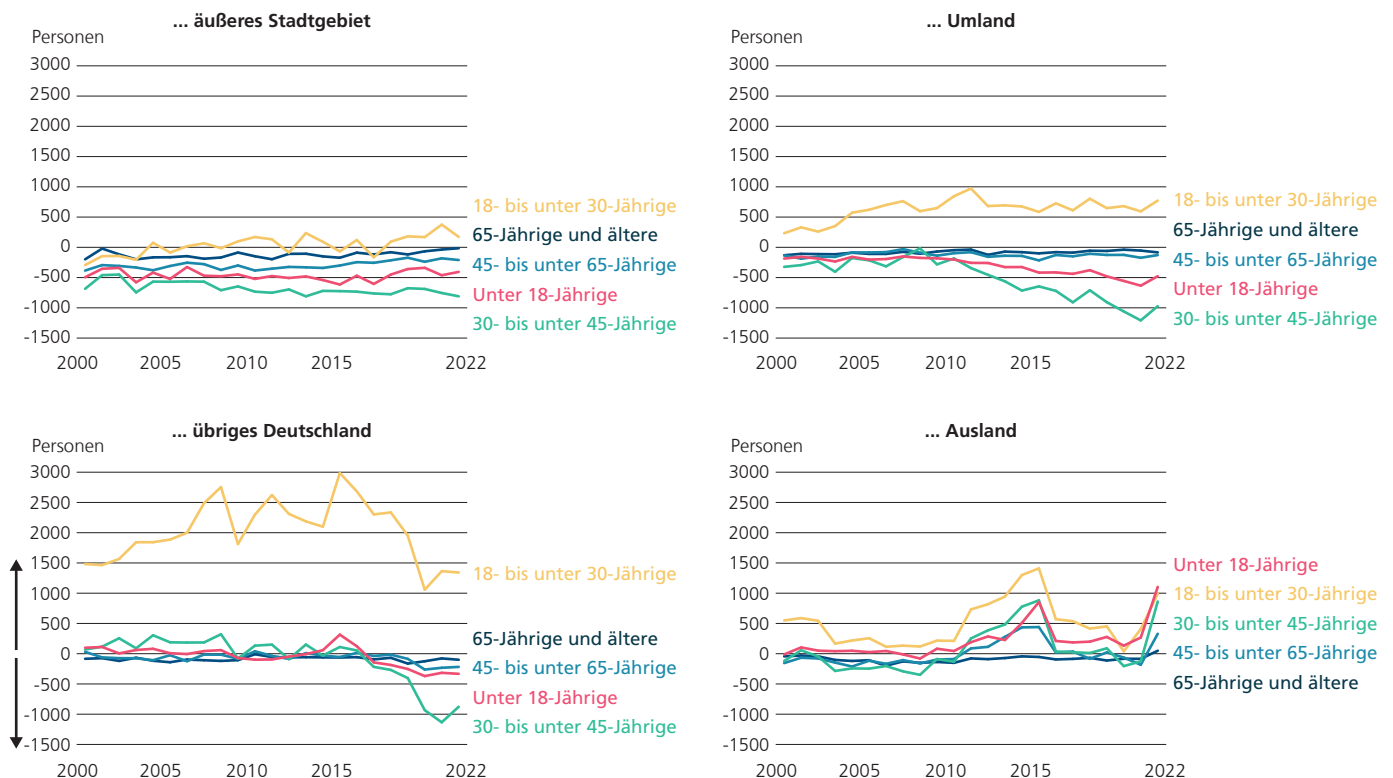
Junge Erwachsene zieht es in die innenstädtischen Wohnquartiere

Das innere Stadtgebiet von Stuttgart ist dicht besiedelt und bildet eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen. Es umfasst die fünf inneren Stadtbezirke Mitte, Nord, West, Ost und Süd. Hier lebt fast ein Drittel der Gesamtbevölkerung Stuttgarts. Außerdem befinden sich in diesem Gebiet ein Drittel aller Wohnungen der Stadt.

Abbildung 1 zeigt die aktuellen Wanderungsmuster im inneren Stadtgebiet. In der Gesamtbilanz von Zu- und Fortzügen verlieren die inneren Stadtbezirke Stuttgarter*innen an das äußere Stadtgebiet und das Stuttgarter Umland. Darunter sind hauptsächlich unter 18-Jährige und 30- bis unter 45-Jährige. Diese beiden Altersgruppen werden oftmals als Indikator für junge Familien verwendet. Hingegen verzeichnet das innere Stadtgebiet Wanderungsgewinne bei den 18 bis unter 30-Jährigen, vor allem aus dem übrigen Deutschland und dem Ausland². Viele junge Erwachsene ziehen nach Stuttgart, um hier eine Ausbildung oder ein Studium zu absolvieren beziehungsweise ins Berufsleben einzusteigen (s. u.). Die über 65-jährigen Senior*innen sind kaum am Wanderungsgeschehen beteiligt, sodass sie keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtstruktur Stuttgarts ausüben.

Die inneren Bezirke verlieren junge Familien an das äußere Stadtgebiet und das Umland

Abbildung 1: Wanderungssaldo inneres Stuttgarter Stadtgebiet mit ...



Lesehilfe:

↓ Mehr Personen verlassen das innere Stadtgebiet. ↑ Mehr Personen ziehen in das innere Stadtgebiet.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

www.stuttgart.de/statistik

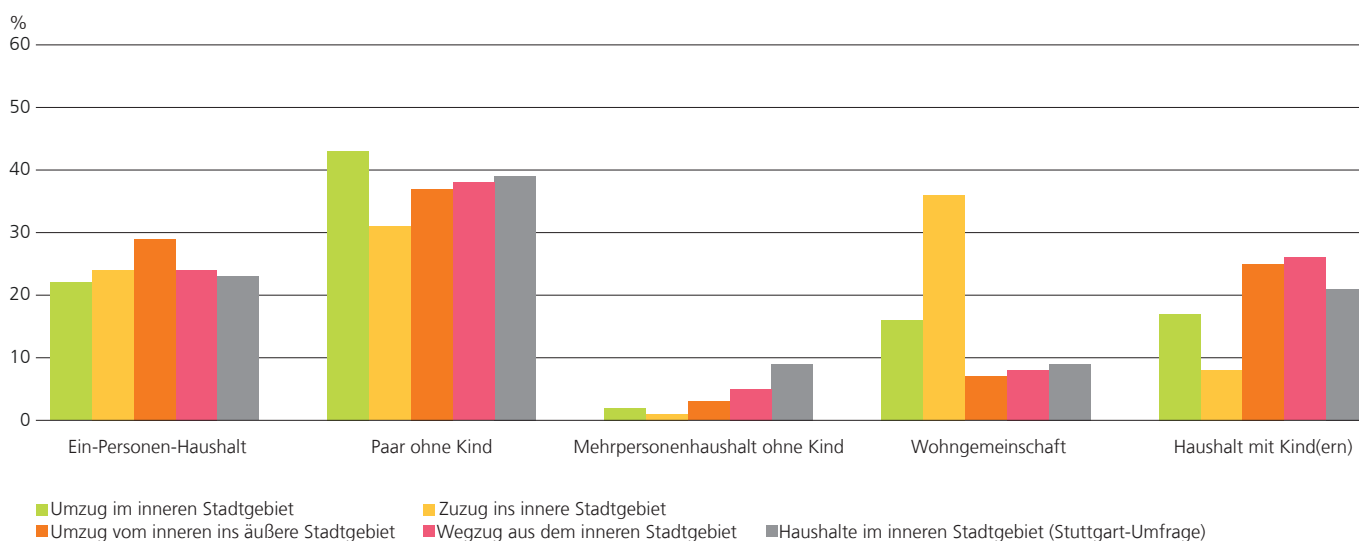
Die Ergebnisse der Stuttgarter Wanderungsmotivbefragung³ bieten detaillierte Einblicke in die soziale, familiäre und ökonomische Struktur der ab- und zuwandernden Haushalte: Im Vergleich zur Haushaltsstruktur des inneren Stadtgebiets (basierend auf den Ergebnissen der Stuttgart-Umfrage 2021) ziehen Haushalte mit minderjährigen Kindern überdurchschnittlich oft von den inneren Bezirken in das äußere Stadtgebiet oder in andere Gemeinden (vgl. Abbildung 2).

Gleichzeitig beziehen vor allem Paare ohne Kinder (31 %) und Personen, die in eine Wohngemeinschaft ziehen (36 %), die freigewordenen Wohnungen im inneren Stadtgebiet. Unter den Umzügen innerhalb der inneren Stadtbezirke befinden sich immerhin zu 18 Prozent Haushalte mit Kindern. Das bedeutet, dass innenstädtische Quartiere auch für Familien ein beliebter und bewusst gewählter Wohnstandort sind.

In das innere Stadtgebiet ziehen eher wenige Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen

Alle Haushalte und Personen, die umziehen, zeichnen sich durch eine sehr hohe Erwerbsbeteiligung aus. Andere Bevölkerungsgruppen wie Rentner*innen oder Haushalte, die von staatlichen Transferleistungen abhängig sind, ziehen hingegen nur selten um. Unter den befragten Haushalten, die aus den innenstädtischen Gebieten wegziehen, gibt es vergleichsweise wenige einkommensschwache Haushalte. Bei den Zuzüglern ins innere Stadtgebiet haben 22 Prozent unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse. Diese Gruppe besteht vor allem aus Personen in Berufsausbildung oder Ausbildungs- und Studienanfänger*innen. Im Gegensatz dazu zeigt sich bei den Weggezogenen und denjenigen, die innerhalb des inneren Stadtgebiets umgezogen sind, ein höherer Anteil an Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen (vgl. Abbildung 3).

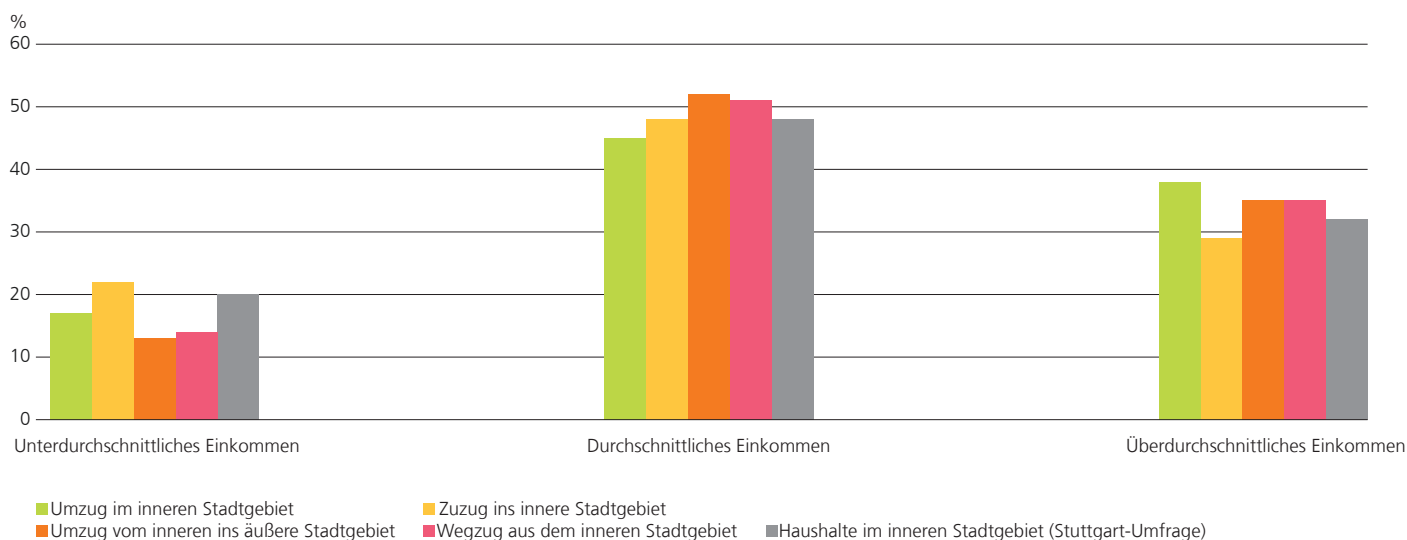
Abbildung 2: Umziehende nach Haushaltstypen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021, Stuttgart-Umfrage 2021

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 3: Umziehende nach Einkommensverhältnissen auf der Grundlage des berechneten Äquivalenzeinkommens



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021, Stuttgart-Umfrage 2021

www.stuttgart.de/statistik

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Umzugsgeschehen in Stuttgart stark durch veränderte Lebensumstände und neue Lebensabschnitte bestimmt wird. Vor allem junge Erwachsene, die sich in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens befinden, ziehen in innenstädtische Wohnquartiere, häufig in Form von Wohngemeinschaften. Das Wohnen im inneren Stadtgebiet können sich vor allem Haushalte mit durchschnittlichem und überdurchschnittlichem Einkommen leisten. Insgesamt verlieren die inneren Bezirke allerdings Familien und Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen.

Bei den Umzügen im Stadtgebiet überwiegen wohnungsbezogene Umzugsgründe

Aus welchen Gründen entscheiden sich die Stuttgarter*innen für einen Auszug? Die Beweggründe für einen Wohnungswechsel sind oftmals vielschichtig. In der Regel nennen die Befragten der Stuttgarter Wanderungsmotivbefragung mehrere Motive, insbesondere, wenn der neue Wohnstandort sich räumlich nahe zur alten Wohnung befindet. Bei größeren Entfernungen spielen dagegen häufiger Einzelmotive eine Rolle. Dazu gehören beispielsweise die Aufnahme einer neuen Arbeit, der Beginn einer Ausbildung oder private und familiäre Gründe.

Interessanterweise zeigen die Analyseergebnisse keine signifikanten Unterschiede zwischen den Zu- und Wegziehenden in die inneren und äußeren Stadtbezirke. Daher werden die Umzugsmotive im Folgenden für die gesamte Stadt zusammengefasst. Jeder zweite Umzug innerhalb des Stuttgarter Stadtgebiets wird aus wohnungstypischen Beweggründen durchgeführt. Häufige Hauptauszugsgründe sind eine zu kleine Wohnung, der Wunsch nach Eigentumsbildung oder hohe Mietkosten (jeweils über 10 %). Zusammen mit den privaten Motiven (knapp 25 %), wie zum Beispiel Haushaltsvergrößerung durch Kinder oder das Zusammenziehen mit einer anderen Person, die ebenfalls einen wohnungsbezogenen Hintergrund haben, wird das Umzugsgeschehen somit stark von der Anpassung der Wohnverhältnisse an die aktuellen Lebensumstände bestimmt (vgl. Abbildung 4).

Hauptumzugsmotive in den inneren und äußeren Bezirken gleich

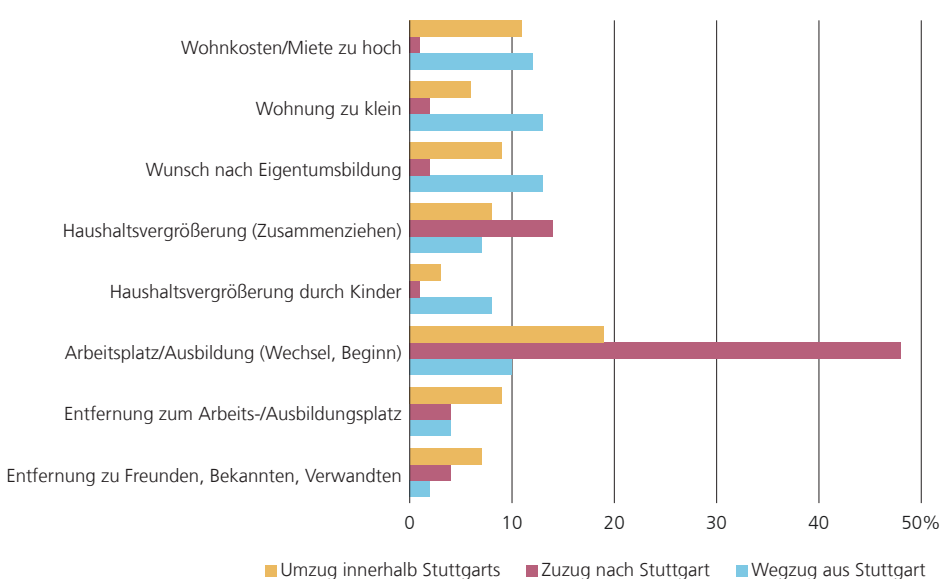


Abbildung 4: Hauptauszugsgründe (Auswahl der meistgenannten Gründe)

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

*Nach Stuttgart ziehen Haushalte
größtenteils aufgrund von bildungs-
und berufsbedingten Beweggründen*

Gleichermaßen nachvollziehbar ist, dass die Zuzüge nach Stuttgart überwiegend wegen berufs- beziehungsweise ausbildungsbezogenen Gründen (48 %) getätigt werden. Die Mehrheit der Menschen zieht also nach Stuttgart, um eine neue Arbeits- oder Ausbildungsstelle anzutreten. Insbesondere unter den Neuzugezogenen, die in die innenstädtischen Wohnquartiere gezogen sind, werden diese Gründe noch häufiger angeführt (53 %). Neben berufs- oder ausbildungsbezogenen Gründen spielen auch persönliche Motive eine wichtige Rolle (32 %). Vor allem die Haushaltsvergrößerung durch das Zusammenziehen mit einer anderen Person wird häufig als Grund für den Zuzug genannt. Dies zeigt, dass die Zuzüge nach Stuttgart sowohl durch berufliche Chancen als auch durch persönliche Lebensentscheidungen beeinflusst werden.

Die Gründe, warum die Wegziehenden ihre Stuttgarter Wohnung verlassen, lassen sich nicht auf ein dominierendes Hauptmotiv reduzieren. Die Anteile von wohnungstypischen (32 %), berufs- beziehungsweise ausbildungsbedingten (28 %) und persönlichen Hauptauszugsgründen (27 %) sind in etwa gleich verteilt. Allerdings ergibt sich ein anderes Bild, wenn man nur die Fortzüge in die Wohnungsmarktregion Stuttgart betrachtet: Hier zieht etwa jeder zweite Haushalt wegen wohnungsbezogener Gründe weg. Wenn man alle wohnungsmarktrelevanten Faktoren zusammenrechnet erhöht sich dieser Anteil sogar auf fast drei Viertel aller Haushalte. Dies deutet darauf hin, dass die Landeshauptstadt den Wohnbedürfnissen ihrer Bürger*innen nicht ausreichend gerecht werden kann.

Die Wohnungssuche schließt meist das gesamte Stadtgebiet ein

Die Suche nach einer geeigneten Wohnung konzentriert sich nur selten auf bestimmte Gebiete und Wohnquartiere. Vielmehr wird oft das gesamte Stuttgarter Stadtgebiet und sein Umland in die Wohnungssuche einbezogen. Je länger die konkrete Wohnungssuche dauert, desto häufiger wird dabei der Suchradius ausgedehnt.

Bewohner*innen, die in die innenstädtischen Quartiere gezogen sind, haben sich bewusst für diesen Wohnstandort entschieden. Soweit sie sich aktiv auf Wohnungssuche befanden, haben nahezu alle Befragten in diesem Stadtgebiet nach einer passenden Wohnung gesucht. Rund ein Drittel hat die Suche zusätzlich auf die äußeren Stadtbezirke ausgeweitet. Demgegenüber haben sogar 40 Prozent der in die äußeren Bezirke Zugezogenen ebenfalls im inneren Stadtgebiet gesucht. Dies weist auf die hohe Attraktivität und das knappe Wohnungsangebot der innenstädtischen Bereiche hin.

Innenstädtische Wohnlagen haben eine hohe Attraktivität

Wohnstandortwechsel sind komplexe Entscheidungsprozesse und laufen in der Regel mehrstufig ab (vgl. Münster 2012). In der Befragung wurde daher analytisch unterschieden zwischen den Motiven für den Auszug aus der alten und den Entscheidungskriterien für die Wahl der neuen Wohnung. Was sind also die Entscheidungskriterien für die neue Wohnung? Dabei sind natürlich Verfügbarkeit einer passenden Wohnung oder eines Hauses und die Zusage Grundvoraussetzungen für einen Wohnungswechsel. Entsprechend nannten über 80 Prozent der Befragten die Verfügbarkeit als Entscheidungskriterium.

Wohnungsbezogene Kriterien sind ebenfalls für viele Haushalte bei der Wahl der neuen Wohnung relevant. Dabei wird vor allem auf die Wohnungsgröße, die Zimmeranzahl, den Wohnungsschnitt und die Wohnungsausstattung geachtet (vgl. Abbildung 5). Auffällig ist, dass bei den nach Stuttgart Zugezogenen der Preis beziehungsweise die Miethöhe vergleichsweise selten ausschlaggebend für die Wohnungswahl ist. Unter denjenigen, die eine Wohnung in den inneren Stadtbezirken bezogen haben, gaben rund ein Drittel den Preis oder die Miethöhe als Entscheidungskriterium an. In den innenstädtischen Gebieten wird somit in der Regel nicht wegen, sondern trotz der höheren Wohnkosten gewohnt und Wohnungssuchende gehen dazu häufiger Kompromisse ein. Dieser Umstand äußert sich auch darin, dass in der Mietspiegelerhebung die zentralen Innenstadtlagen durchweg hohe Mieten zutage fördern, ungeachtet dessen, dass diese Standorte mitunter mehr Lärm und weniger Durchgrünung aufweisen. Demgegenüber gelingt es bei Wegzügen in eine andere Stadt oder Gemeinde häufiger, das Preisniveau und die Wohnungsausstattung in die Wohnstandortentscheidung einzubeziehen. Die vielfältigen Wohnbedürfnisse und -ansprüche der Stuttgarter Bevölkerung können also aktuell im Stadtgebiet nur bedingt gedeckt werden.

Trotz hoher Mietpreise wollen Wohnungssuchende innenstädtisch wohnen

In die Entscheidungsfindung werden darüber hinaus oftmals stadträumliche Aspekte einbezogen, wie die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Auf die Entfernung zur Arbeits- und Ausbildungsstelle legte jeder zweite Haushalt Wert, der in die inneren Bezirke gezogen ist. Im Gegensatz dazu sind für die Haushalte, die in das Stuttgarter Umland fortziehen, die Lage im Grünen, die Eigentumsbildung und ein eigener Garten wichtige Kriterien.

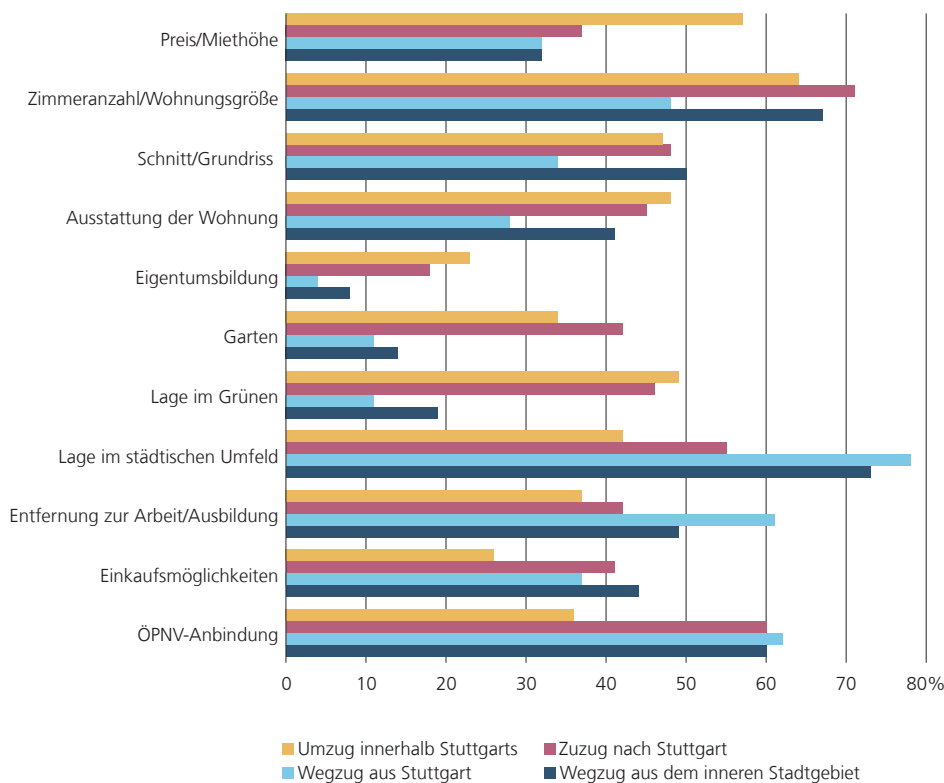


Abbildung 5: Entscheidungskriterien für die Wohnungswahl (Mehrfachantworten möglich)

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

Ein wesentlicher Unterschied zwischen der Wohnungswahl im inneren und äußeren Stadtgebiet liegt in den charakteristischen Lagequalitäten: Drei von vier Haushalten, die in die inneren Bezirke gezogen sind, haben ihre Wohnung unter anderem wegen der Lage explizit im städtischen Umfeld ausgewählt. Dabei konzentriert sich die Suche häufig auf ganz bestimmte Wohnlagen und Stadtviertel, wie zum Beispiel den bei jungen Nachfragern sehr beliebten „Stuttgarter Westen“. Im Unterschied dazu ist für Haushalte, die in die äußeren Bezirke gezogen sind, häufiger die Lage im Grünen ein wichtiges Kriterium.

Wohnen im inneren Stadtgebiet erfordert Kompromisse

Ein Wohnungswechsel führt zu vielschichtigen Veränderungen für die umziehenden Haushalte. Neben spezifischen Wohnmerkmalen wie Zimmeranzahl, Wohnungsgröße oder -ausstattung kann sich auch die Wohnform oder der Wohnstatus ändern. Sind die Umziehenden im inneren Stadtgebiet mit ihrer neuen Wohnsituation zufrieden? Um dieser Frage nachzugehen, werden im Folgenden die Bewertungen der Wohnverhältnisse und des Wohnstadortortes vor und nach dem Umzug miteinander verglichen.

Bei Umzügen erfolgt oftmals eine Anpassung der Wohnverhältnisse an die Lebenssituation. Durch den Umzug innerhalb Stuttgarts vergrößern Haushalte in den meisten Fällen ihre Wohnflächen und die Zimmerzahl. Auffällig ist allerdings, dass bei Haushalten, die in die inneren Bezirke ziehen, der Zugewinn an Wohnfläche im Schnitt moderater ausfällt als bei den Haushalten, die eine Wohnung in den äußeren Bezirken beziehen. Am stärksten vergrößern Haushalte ihren Wohnraum mit einem Wegzug über die Stadtgrenzen hinaus.

Zuziehende aus anderen Städten wohnen im inneren Stadtgebiet auf deutlich engerem Raum als zuvor

Ein anderes Bild ergibt sich bei den zugezogenen Haushalten in das innere Stadtgebiet: Diese Haushalte wohnen im Schnitt in rund 20 m² kleineren Wohnungen und damit in beengteren Verhältnissen als vor ihrem Umzug nach Stuttgart (vgl. Tabelle 1). Ein Grund dafür ist der hohe Anteil junger Erwachsener unter den Zuziehenden, die zuvor noch bei ihren Eltern gewohnt haben. Diese sogenannten Starterhaushalte begnügen sich zunächst mit kleineren Wohnungen, um in die Unabhängigkeit zu starten. Aber selbst bei Zuzügen von Erwerbspersonen, die in Stuttgart einer Vollzeitbeschäftigung nachgehen, hat sich der durchschnittliche Wohnflächenkonsum nicht wesentlich verändert.

Unabhängig von der Art des Umzugs fallen die durchschnittlichen Mietkosten für die aktuelle Wohnung höher aus als am alten Wohnstandort. Haushalte, die Stuttgart verlassen haben, verzeichnen trotz höheren Wohnflächenkonsums durchschnittlich geringere Wohnkostensteigerungen im Vergleich zu Zugezogenen oder zu Personen, die im Stadtgebiet umgezogen sind. Die hohen Miet- und Kaufpreinsniveaus sowohl im inneren als auch im äußeren Stuttgarter Stadtgebiet beeinflussen somit erheblich die Möglichkeiten zur Verwirklichung der individuellen Wohnverhältnisse.

Meist Verbesserung der Wohnsituation durch Umzug

Die überwiegende Mehrheit der Befragten hat durch den Umzug ihre Wohnverhältnisse spürbar verbessert. Sowohl für diejenigen, die innerhalb des Stadtgebiets umgezogen sind, als auch für diejenigen, die Stuttgart als Wohnstandort verlassen haben, ist die Zufriedenheit mit ihrer neuen Wohnsituation hoch. Nach dem Umzug innerhalb des Stadtgebiets sind über 80 Prozent der Befragten mit ihrer jetzigen

Wohnsituation zufrieden. Von diesen sind 42 Prozent sehr zufrieden und 39 Prozent eher zufrieden. Zugleich sind aber auch fast neun von zehn Personen, die Stuttgart als Wohnstandort verlassen haben, mit ihrer neuen Wohnsituation zufrieden. Mit ihren vorherigen Wohnverhältnissen waren in beiden Gruppen jeweils nur circa 40 Prozent zufrieden.

Bei den nach Stuttgart zugezogenen Haushalten fallen die Unterschiede in der Zufriedenheitsbewertung zwischen der alten und neuen Wohnung im inneren wie äußeren Stadtgebiet vergleichsweise gering aus. Darüber hinaus sind nur 31 Prozent der neu zugezogenen Haushalte mit ihrer neuen Wohnsituation „sehr zufrieden“. Nahezu 30 Prozent sind sogar der Meinung, dass sich ihre Wohnverhältnisse verschlechtert haben. Wie es scheint, können viele neu hinzugezogene Haushalte ihre Wohnvorstellungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht vollständig realisieren.

Nicht nur die persönliche Wohnsituation, sondern auch der neue Wohnstandort hat sich für einen Großteil der umgezogenen Menschen verbessert. Die Befragten bewerten ihren neuen Wohnort überwiegend positiver als ihr früheres Wohngebiet. Dabei werden die geläufigen Vor- und Nachteile des innenstädtischen Wohnens deutlich. Die neuen Bewohner*innen der inneren Bezirke bewerten die Entfernung zum Arbeits- beziehungsweise Ausbildungsplatz, die Kultur- und Freizeitangebote, die Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Versorgung und das öffentliche Verkehrssystem mehrheitlich positiver als an ihren früheren Wohnstandorten. Sie schätzen also besonders die typischen Vorteile und kurzen Wege des Wohnens in den inneren Lagen einer Großstadt. Dagegen wird die Umweltbelastung, die Situation des motorisierten Individualverkehrs (ruhender und fließender Verkehr) und die Qualität des Wohnumfelds im inneren Stadtgebiet insgesamt schlechter bewertet als am alten Wohnsitz (vgl. Abbildung 6). Umgekehrt sehen Haushalte, die von den inneren Bezirken in eine andere Stadt oder Gemeinde gezogen sind, ihren neuen Wohnort insbesondere hinsichtlich der Umweltsituation und der Gestaltung des Wohnumfelds (Bebauung, Durchgrünung, etc.) deutlich positiver.

Zuziehende ins innere Stadtgebiet sehen trotz einiger Einschränkungen viele Vorteile gegenüber ihrem vorherigen Wohnort

Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnsituation von Mieterhaushalten vor und nach dem Umzug

	Umzug im inneren Stadtgebiet	Umzug vom äußeren ins innere Stadtgebiet	Zuzug ins innere Stadtgebiet	Umzug vom inneren ins äußere Stadtgebiet	Wegzug aus dem inneren Stadtgebiet
Wohnfläche					
Alte Wohnung	69,2 m ²	62,1 m ²	91,3 m ²	67,3 m ²	70,6 m ²
Neue Wohnung	79,6 m ²	69,2 m ²	71,7 m ²	82,1 m ²	97,6 m ²
Veränderung	+ 15 %	+ 11 %	- 22 %	+ 22 %	+ 38 %
Pro-Kopf-Wohnfläche					
Alte Wohnung	34,2 m ²	33,3 m ²	42,4 m ²	34,4 m ²	35,8 m ²
Neue Wohnung	40,2 m ²	37,0 m ²	37,0 m ²	41,4 m ²	46,5 m ²
Veränderung	+ 15 %	+ 10 %	- 15 %	+ 17 %	+ 23 %
Miete (bruttowarm)					
Alte Wohnung	930,- €	810,- €	770,- €	930,- €	930,- €
Neue Wohnung	1110,- €	940,- €	980,- €	1100,- €	1000,- €
Veränderung	+ 20 %	+ 17 %	+ 27 %	+ 18 %	+ 7 %

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

Abbildung 6: Veränderungen durch den Umzug

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

www.stuttgart.de/statistik**Fazit: Innenstädtische Quartiere ziehen vor allem junge Erwachsene an**

Ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnen im inneren Stuttgarter Stadtgebiet

Innenstädtisches beziehungsweise innenstadtnahes Wohnen ist und bleibt attraktiv und stark nachgefragt in Stuttgart. Die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung zeigen, dass es bei der Wahl des Wohnorts und der Wohnlage in einer Großstadt wie Stuttgart verschiedene Aspekte zu berücksichtigen gibt, die sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich bringen. Die individuellen Prioritäten und Bedürfnisse der Bewohner*innen spielen eine entscheidende Rolle bei der Bewertung ihrer Wohnsituation und des neuen Wohnorts. Die Bewohner*innen der innenstädtischen Wohnquartiere schätzen besonders die typischen Vorteile und kurzen Wege des Wohnens in den inneren Lagen einer Großstadt. Die hohe Konzentration von Arbeitsplätzen und die Vielzahl an Versorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten zieht viele Menschen an und kompensiert die Nachteile wie höhere Wohnkosten oder Umweltbelastungen.

Das Wohnungsangebot in den innenstädtischen Bereichen ist dementsprechend besonders knapp und teuer. Wohnungssuchende gehen daher in den inneren Bezirken häufiger Kompromisse bei Mietpreis und Wohnfläche ein und schließen sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammen.

Durch Fort- und Zuzüge verändern sich die sozialen und ökonomischen Strukturen der Stuttgarter Bevölkerung. Insbesondere das innere Stadtgebiet von Stuttgart zieht vor allem junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens an. Die Zuziehenden in diesen Bezirken weisen überwiegend durchschnittliche und überdurchschnittliche Einkommen auf. Dies deutet darauf hin, dass es

vorwiegend finanzstärkeren Umzugswilligen gelingt, ihre Wohnverhältnisse an ihre Bedürfnisse und Präferenzen anzupassen. Unter den Zuziehenden verfügt nur jeder fünfte Haushalt über ein unterdurchschnittliches Einkommen. In der Bilanz verlieren die inneren Bezirke allerdings Familien und Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen. Gleiches gilt auch für das äußere Stuttgarter Stadtgebiet.

Das Umzugsgeschehen im inneren Stadtgebiet prägt vor allem folgendes Wandermuster: Junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens ziehen zunächst in innenstädtische Wohnquartiere, gründen teilweise eine Familie und verlassen dann häufig als besser situierte Haushalte die inneren Stadtbezirke. Dies sorgt für eine junge Altersstruktur in den inneren Bezirken.

Bei den Umzügen innerhalb des inneren Stadtgebiets ist auch ein relevanter Anteil von 18 Prozent an Familien mit minderjährigen Kindern. Dies lässt darauf schließen, dass auch junge Familien die inneren Bezirke als Wohnstandort bevorzugen. Allerdings verlagern viele dieser jungen Familien zunehmend ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum für ihre Bedürfnisse finden.

Das Ziel der Stadt Stuttgart ist es, auch in innenstädtischen Lagen Familien mit Kindern ein angemessenes Wohnungsangebot zu bieten und die soziale Durchmischung in den Wohnquartieren zu bewahren und zu gestalten. Denn die fortziehenden Familien verfügen häufig über überdurchschnittliche Einkommen und beleben die Stadt. Die hohe Abwanderung ins Umland führt jedoch zu einem weiter steigenden Pendleraufkommen und zunehmenden Verkehrsströmen innerhalb der Region, wenn die Fortziehenden weiterhin in der Landeshauptstadt arbeiten. Die Wohnungspolitik und Wohnungsbauunternehmen in Stuttgart stehen daher vor der Herausforderung, dem Nachfragedruck mit vielfältigen Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen im inneren und im äußeren Stadtgebiet gerecht zu werden. ●

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt muss eine breite Palette an Wohnungsangeboten bereithalten, um den Bedarf der wohnungssuchenden Haushalte zu decken

Autoren:

*Lutz Deutz¹
mail@stadtforscher.de*

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

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

2 Um 2015 hatte die Zuwanderung von geflüchteten Menschen insbesondere aus den Krisengebieten in Syrien und Afghanistan enorm an Bedeutung gewonnen. Diese erhöhte insbesondere 2015 und 2016 zusätzlich den Wanderungssaldo mit dem übrigen Bundesgebiet, da viele Geflüchtete über Landeserstaufnahmestellen nach Stuttgart kamen. Flüchtlinge werden in Stuttgart dezentral untergebracht, möglichst in allen Stadtbezirken.

3 Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart hat im Herbst 2021 eine Befragung zu den Wanderungsmotiven zu-, weg- und umziehender Haushalte durchgeführt. Insgesamt wurde 4288 auswertbare Fragebögen gewonnen. Die detaillierten Ergebnisse sind in der Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030 ausführlich beschrieben (vgl. Held et al. 2022). Für den vorliegenden Beitrag wurden zusätzliche Auswertungen durchgeführt, um die Besonderheiten des Wohnens in den inneren Stadtbezirken herauszuarbeiten.

Literaturverzeichnis:

Held, Tobias; Deutz, Lutz; Riach, Lars; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2022): Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.

Held, Tobias; Deutz, Lutz (2023): Wohnen im inneren Stadtgebiet: Ein besonderer Wohnungsmarkt. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 07/2023, S. 128-136.

Münter, Angelika (2012): Wanderungsentscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern: regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wanderungsentscheidung in vier Stadtregionen. Münster.