

Wohnen im inneren Stadtgebiet: Wer kommt? Wer geht? Ergebnisse der Stuttgarter Wanderungsmotivbefragung

Deutz, Lutz; Held, Tobias

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Deutz, L., & Held, T. (2023). Wohnen im inneren Stadtgebiet: Wer kommt? Wer geht? Ergebnisse der Stuttgarter Wanderungsmotivbefragung. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 36(2), 44-53. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-89831-4>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Lutz Deutz, Tobias Held

Wohnen im inneren Stadtgebiet

Wer Kommt? Wer geht? Ergebnisse der Stuttgarter Wanderungsmotivbefragung

*Wie in vielen Groß- und Universitätsstädten ist innenstädtisches Wohnen in der Landeshauptstadt Stuttgart stark nachgefragt und teuer. Die Bewohner*innen dieser Wohnquartiere schätzen besonders die bekannten Vorteile und kurzen Wege des Wohnens in den inneren Lagen. Wegen des knappen Angebots gehen Wohnungssuchende in den innenstädtischen Wohnquartieren häufiger Kompromisse bei Mietpreis und Wohnfläche ein und schließen sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammen. In das innere Stadtgebiet ziehen vor allem junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens. Das Wohnen im inneren Stadtgebiet können sich nur wenige Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen leisten. Vor allem junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte in das preiswertere Umland und das äußere Stadtgebiet. Das Wanderungsgeschehen führt dazu, dass die innenstädtischen Wohnquartiere in der Bilanz Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen verlieren.*

Lutz Deutz

Dipl.-Ing. Raumplanung, 2021 bis 2023: Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2023: Stabsstelle Stadt- und Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und Statistik der Universitätsstadt Marburg.

✉ mail@stadtforscher.de

Tobias Held

Dipl.-Geogr., seit 2016 Leiter des Sachgebiets Wohnen und Umwelt im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart.

✉ tobias.held@stuttgart.de

Schlüsselwörter:

Bevölkerungswachstum – Mieten – Innenstadt – Umland – Wanderung – Wanderungsmotive – Wohnen – Wohnungsmarkt

Wohnraum ist in der Landeshauptstadt Stuttgart seit vielen Jahren knapp und der angespannte Wohnungsmarkt wird von den Stuttgarter*innen als zentrales Problem wahrgenommen. Aufgrund der großen Wohnungsengpässe gehört Stuttgart deutschlandweit zu den Städten mit den höchsten Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnungen. Besonders hoch ist die Konkurrenz um Wohnungen in den Wohnquartieren in unmittelbarer Innenstadtnähe und den Halbhöhenlagen um die Innenstadt. Denn das innere Stuttgarter Stadtgebiet bietet mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Nähe zu vielen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen auch eine Vielzahl an Gastronomie-, Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten. Davon werden vor allem junge, mobile Menschen angezogen.

Wegen der sehr hohen Mietpreise in Stuttgart – insbesondere in den sehr stark nachgefragten innenstädtischen Wohnquartieren – haben es besonders Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schwer, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. 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. Wer kann es sich noch leisten, im inneren Stadtgebiet zu wohnen? Ist innenstädtisches Wohnen in Stuttgart mittlerweile Luxus?

Der Beitrag nimmt die in die inneren Stadtbezirke zu- und wegziehenden Bewohner*innen 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? Welche Rolle spielt der angespannte Wohnungsmarkt in Stuttgart bei den Umzügen?

Hohe Wohnkosten im inneren Stadtgebiet wirken selektiv

Wer kann es sich angesichts hoher Wohnkosten leisten, im inneren Stuttgarter Stadtgebiet zu wohnen? Welche räumlichen Wanderungsmuster lassen sich erkennen? Diesen Fragen wird mit Daten zum aktuellen Wanderungsgeschehen aus der Stuttgarter Kommunalstatistik nachgegangen.

Das im Folgenden betrachtete innere Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart umfasst die fünf inneren Stadtbezirke Mitte, Nord, West, Ost, Süd (Karte 1). In diesem Bereich lebt fast ein Drittel der Stuttgarter*innen. Eine vergleichbare räumliche Verteilung zeigt sich bei der Zahl der Wohnungen.

Karte 1: Inneres und äußeres Stadtgebiet Stuttgart



Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

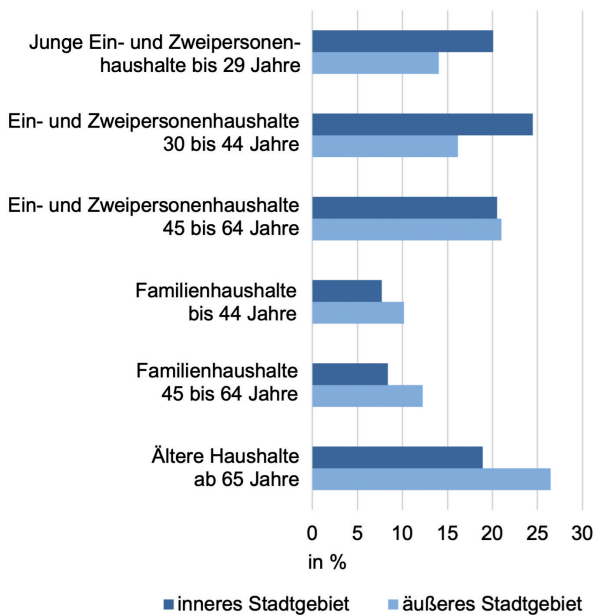
Wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland hat Stuttgart seit 2010 ein erhebliches Bevölkerungswachstum erfahren. Trotz des in erster Linie pandemiebedingten Rückgangs (Mäding 2022) in den Jahren 2020 und 2021, konnte Stuttgart zwischen 2010 und 2022 einen Zuwachs von über 44.000 Personen 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 8 Prozent der Haushalte junge Familien mit Bezugspersonen bis 44 Jahre. Auch leben ältere Haushalte häufiger im äußeren Stadtgebiet als in den zentralen Lagen (Abb. 1).

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 (Abb. 2). Junge Familienhaushalte haben dagegen aufgrund von altersstrukturellen Effekten 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 6 Prozent gewachsen.

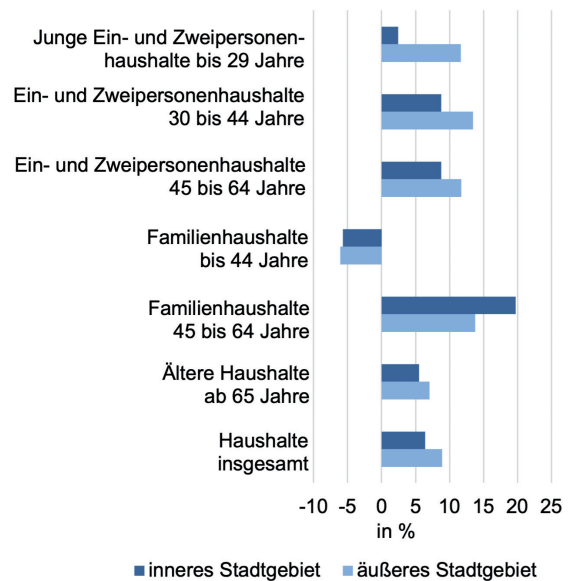
Abbildung 3 illustriert die aktuellen Wanderungsmuster des inneren Stadtgebiets. In der Bilanz von Zu- und Fortzügen verlieren die inneren Stadtbezirke Stuttgarter*innen an das äußere Stadtgebiet und das Stuttgarter Umland, hauptsächlich unter 18-Jährige und 30- bis unter 45-Jährige. Diese beiden Altersgruppen, werden oftmals herangezogen, um junge Familien abzugrenzen. Wanderungsgewinne verzeichnet das innere Stadtgebiet hingegen bei den 18 bis 29-Jährigen. Besonders aus dem übrigen Deutschland und dem Ausland¹ gewinnen die inneren Bezirke junge Erwachsene, die häufig für Ausbildung, Studium oder Einstieg ins Berufsleben nach Stuttgart ziehen (s. unten). Am Wanderungsgeschehen sind die über 65-Jährigen

Abb. 1: Haushalte in Stuttgart 2022 nach Haushaltstypen und innerstädtischer Lage



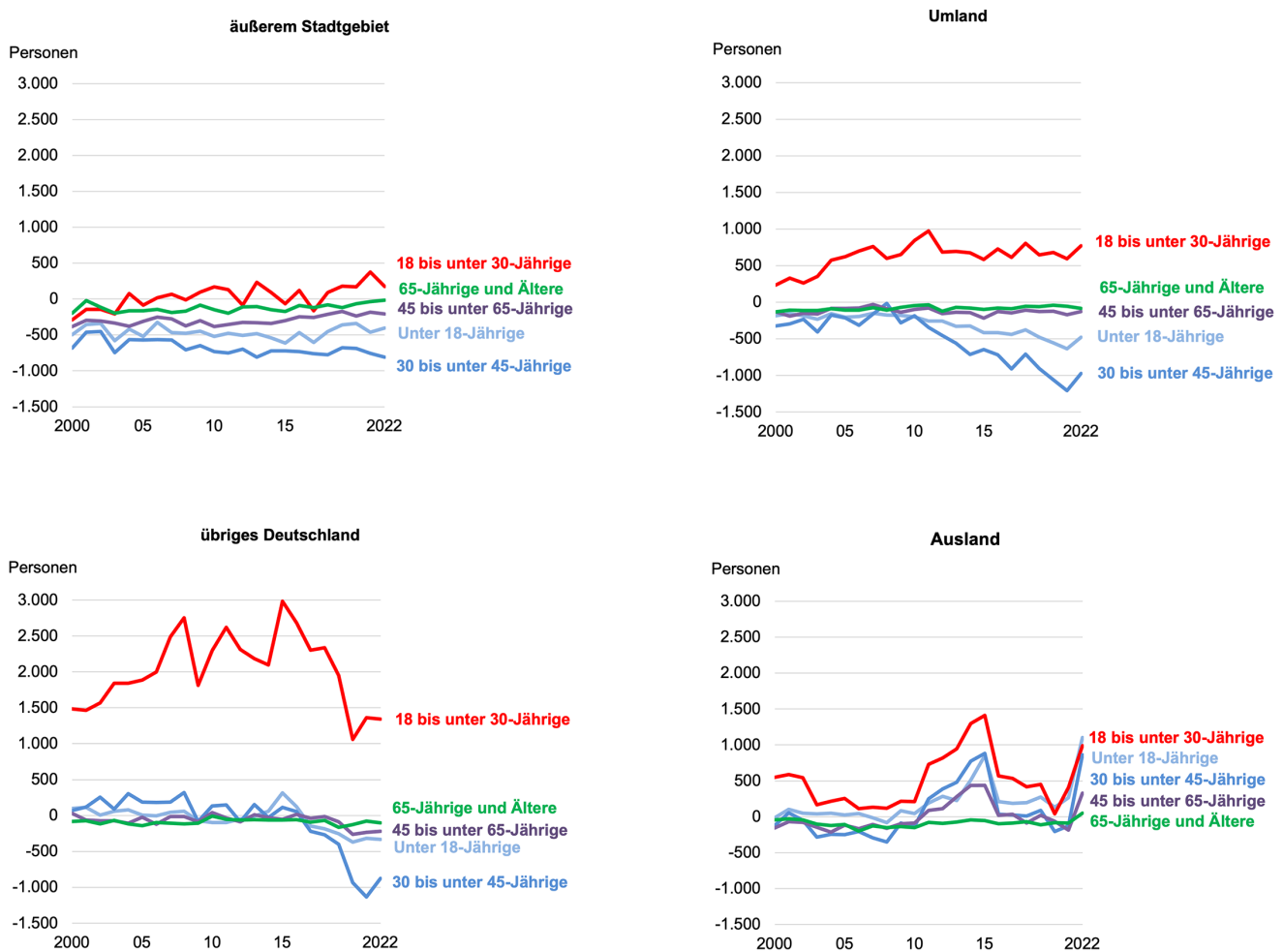
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abb. 2: Entwicklung der Haushaltstypen nach innerstädtischer Lage in Stuttgart zwischen 2010 und 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abb. 3: Wanderungssaldo inneres Stuttgarter Stadtgebiet mit ...



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Senior*innen kaum beteiligt, sodass sie keinen wesentlichen Einfluss auf die Stuttgarter Gesamtstruktur ausüben.

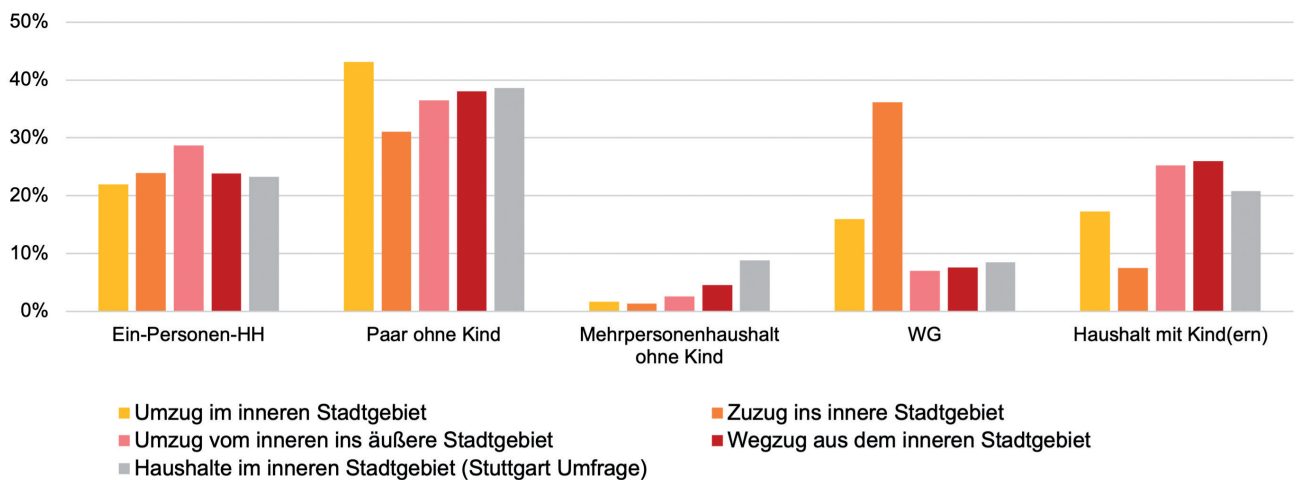
Die Ergebnisse der Stuttgarter Wanderungsmotivbefragung² liefern detaillierte Informationen über die soziale, familiäre und ökonomische Struktur der ab- und zuwandernden Haushalte: Im Vergleich zur Haushaltsstruktur des inneren Stadtgebiets (Ergebnisse aus der Stuttgartumfrage 2021) ziehen Haushalte mit minderjährigen Kindern überdurchschnittlich häufig von den inneren Bezirken in das äußere Stadtgebiet oder in eine andere Gemeinde (Abb. 4). Gleichzeitig kommen vor allem Paare ohne Kinder (31 %) und Personen, die in eine Wohngemeinschaft ziehen (36%), in den frei werdenden Wohnungen im inneren Stadtgebiet unter. Unter den Umzügen innerhalb der inneren Stadtbezirke befinden sich immerhin zu 18 Prozent Haushalte mit Kindern. Folglich sind innenstädtische Quartiere auch für diesen Haushaltstyp ein beliebter und bewusst gewählter Wohnstandort.

Alle umziehenden Haushalte und Personen 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, sind verhältnismäßig wenig einkommensschwache Haushalte. Unter den Zuzüglern ins innere Stadtgebiet haben 22 Prozent unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse. Darunter sind vermehrt Personen in Berufsausbildung beziehungsweise 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 (Abb. 5).

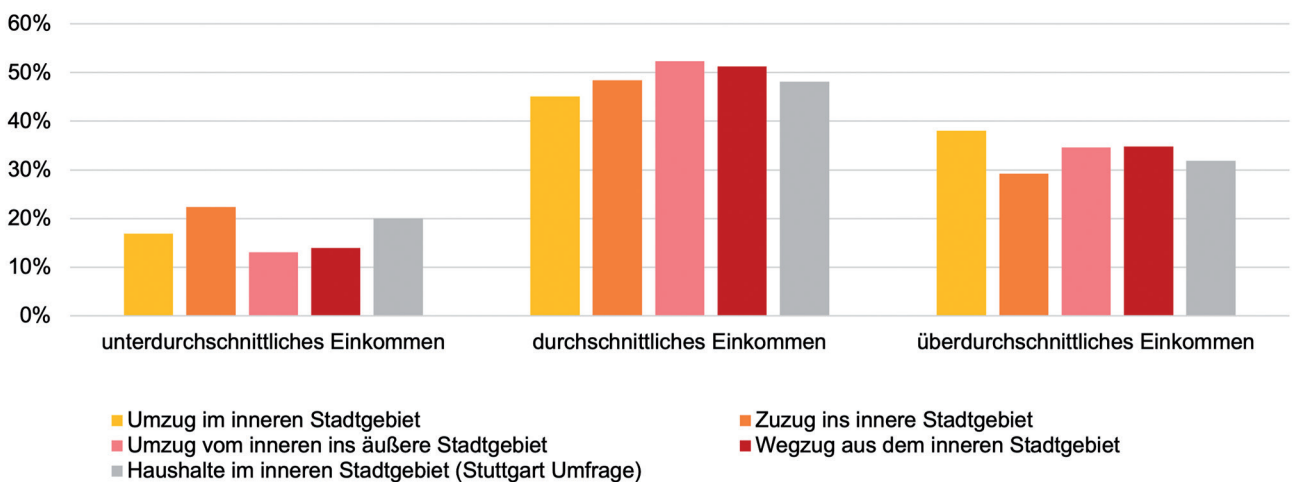
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Umzugsgeschehen stark durch veränderte Lebensumstände beziehungsweise neue Lebensabschnitte bestimmt wird. Vor allem junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens ziehen in innenstädtische Wohnquartiere, darunter viele in Wohngemeinschaften.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

Abb. 4: Umziehende nach Haushaltstypen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021, Bürgerumfrage 2021

Abb. 5: Umziehende nach Einkommensverhältnissen auf der Grundlage des berechneten Äquivalenzeinkommens



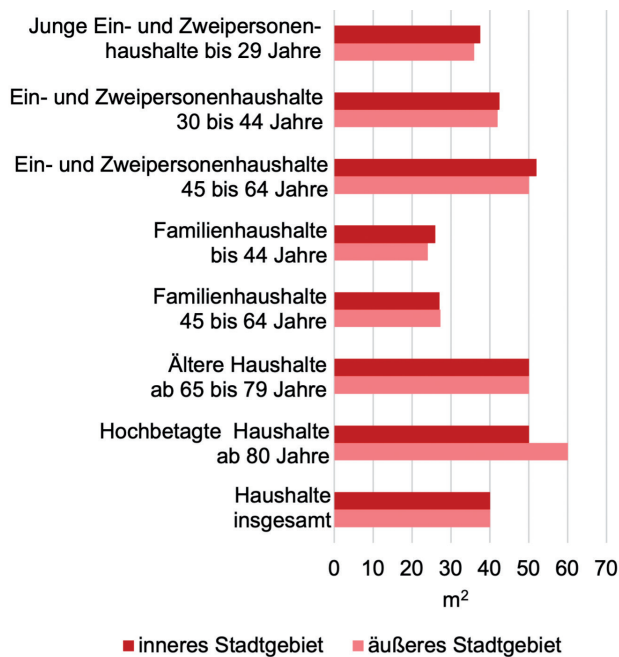
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021, Bürgerumfrage 2021

Wohnverhältnisse

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 jetzigen Wohnung. Infolge des angespannten Wohnungsmarkts nimmt die Wohndauer zu. Denn bei lange laufenden Mietverträgen fallen die Mietsteigerungen in der Regel niedriger aus als bei Neuvermietungen (Gordo et al. 2019). In den inneren Bezirken ist die Fluktuation jedoch höher: Bewohner*innen des inneren Stadtgebiets wohnen durchschnittlich seit 11 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung, im äußeren Stadtgebiet seit fast 14 Jahren. Knapp ein Drittel der Haushalte im inneren Stadtgebiet wohnt weniger als zwei Jahre in ihrer Wohnung, in den äußeren Bezirken sind es gut ein Viertel.

Zur kürzeren Wohndauer im inneren Stadtgebiet trägt auch die geringere Eigentümerquote bei: In den inneren Bezirken leben knapp 17 Prozent der Haushalte im Eigentum, in den Außenbezirken ist die Wohneigentumsquote mit 30 Prozent fast doppelt so hoch. Angesichts steigender Zinsen, Baukosten und Inflation ist die Wohneigentumsquote in Stuttgart zuletzt leicht zurückgegangen. 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 bildet der Erwerb von Wohneigentum in den inneren Bezirken aktuell eher die Ausnahme. Weniger als 10 Prozent aller in die inneren Wohnquartiere eingezogenen Haushalte hat ihre Wohnung oder Haus erworben. Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Erwerber*innen von Wohneigentum in den inneren Bezirken, unterscheiden sich

Abb. 6: Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart 2022 nach Haushaltstypen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

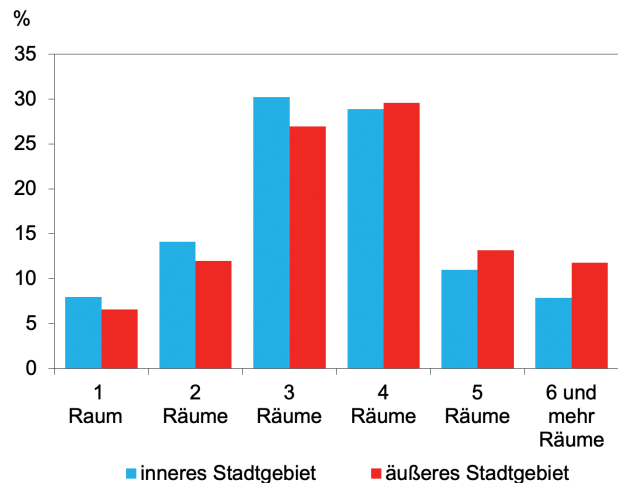
in ihren soziostrukturellen Kernmerkmalen nicht wesentlich von den Eigentumshaushalten im äußeren Stadtgebiet. Es sind vorwiegend Mehrpersonenhaushalte – größtenteils Paare ohne, in geringerem Maße auch mit Kindern – im Alter zwischen 30 und 45 Jahren und mit überdurchschnittlich hohem Einkommen.

Die Stuttgarter*innen im inneren Stadtgebiet bewohnen durchschnittlich 40 m² Wohnfläche pro Person. Damit steht ihnen, trotz des höheren Mietniveaus (s. unten), genau so viel Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung wie den Bewohner*innen des äußeren Stadtgebiets. Dies ist auch auf die unterschiedliche Haushaltsgrößenstruktur zurückzuführen. Abbildung 6 zeigt, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte, die in den inneren Stadtgebieten häufiger vorkommen, pro Kopf mehr Wohnraum nachfragen als größere Haushalte. Auffällig ist zudem die besonders hohe Pro-Kopf-Wohnfläche bei den hochbetagten Haushalten im äußeren Stadtgebiet. Dieser Wert ist auf die passive Haushaltsverkleinerung im Alter (Remanenzeffekt) und den höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im äußeren Stadtgebiet zurückzuführen.

Wohnungsangebot

Die Stadt Stuttgart hat sich dem Ziel der Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung verpflichtet (Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Daher sind neue Bauflächen ein knappes Gut in Stuttgart. Die Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um den Wohnraumbedarf vollständig zu decken und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. So konnte der Wohnungsbestand im inneren wie im

Abb. 7: Bestand an Wohnungen in Stuttgart nach Zahl der Wohnräume 2021



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

äußeren Stadtgebiet seit 2010 nur um jeweils rund 6 Prozent ausgeweitet werden. In der Folge hat die Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt weiter zugenommen.

Aufgrund der sehr dichten Bebauung im Stuttgarter Tal-kessel kennzeichnet den Wohngebäudebestand des inneren Stadtgebiets ein geringer Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern von nur 34 Prozent. Im äußeren Bereich der Stadt ist dieser mit 55 Prozent deutlich höher.

Welche Wohnungsgrößen bieten die innerstädtischen Wohnquartiere? Wohnungen mit drei und vier Räumen (zuzüglich Bad, Flur, aber bereits inklusive Küche), dominieren den Wohnungsbestand im inneren wie äußeren Stadtgebiet. Über die Hälfte aller Wohnungen entfällt auf diese Wohnungsgrößen, die Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen entsprechen (Abb. 7). Insgesamt 22 Prozent des Bestands in den inneren Bezirken sind kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. 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 machen allerdings nur 19 Prozent des Wohnungsbestands in den innenstadtnahen Wohnquartieren aus. Demgegenüber bietet das äußere Stadtgebiet ein anteilig größeres Angebot an familiengerechten Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (25 %). 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 in Wohngemeinschaften, von einkommensstarken Paaren ohne Kinder oder von älteren Haushalten, deren erwachsene Kinder ausgezogen sind.

Wohnungsmieten

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 m² nettokalt. Dennoch weisen auch die äußeren Bezirke mit 13,80 Euro je m² ein hohes Mietniveau auf. Somit werden Mietwohnungen in den inneren Bezirken im Schnitt für 2,20 Euro pro m² teurer angeboten als in den Außenbezirken. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die hohe Lagequalität und starke Nachfrage in den Wohnquartieren des inneren Stadtgebiets.

Gleichzeitig sind preisgünstige Wohnungen im Innenbereich entsprechend selten: So wird in den inneren Bezirken nur jede vierte Wohnung für eine Kaltmiete von unter 13,80€ je m² (erstes Quartil) angeboten. Im übrigen Stadtgebiet liegt das erste Quartil bei 12,10€ je m² (Abb. 8). Nur etwa 5 Prozent der Wohnungen in den inneren Bezirken werden zu Mietpreisen von unter 11 Euro je m² online offeriert. In den äußeren Bezirken sind dies 13 Prozent der inserierten Wohnungen.

Haushalte, die in das innere Stuttgarter Stadtgebiet ziehen, müssen also in der Regel mit sehr hohen Mieten rechnen. Zugleich liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der

Mieter*innen des inneren Stadtgebiets aufgrund insgesamt besserer Einkommensverhältnisse (s. unten) auf dem Niveau der Gesamtstadt: Miethaushalte in den inneren und äußeren Bezirken geben im Schnitt 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus.

Innenstädtische Lagen habe eine hohe Attraktivität

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 sich der neue Wohnstandort in räumlicher Nähe zur alten Wohnung befindet. Bei größeren Entfernungen spielen dagegen häufiger Einzelmotive wie die Aufnahme einer neuen Arbeit, der Ausbildungsbeginn oder privat-familiäre Gründe eine Rolle.

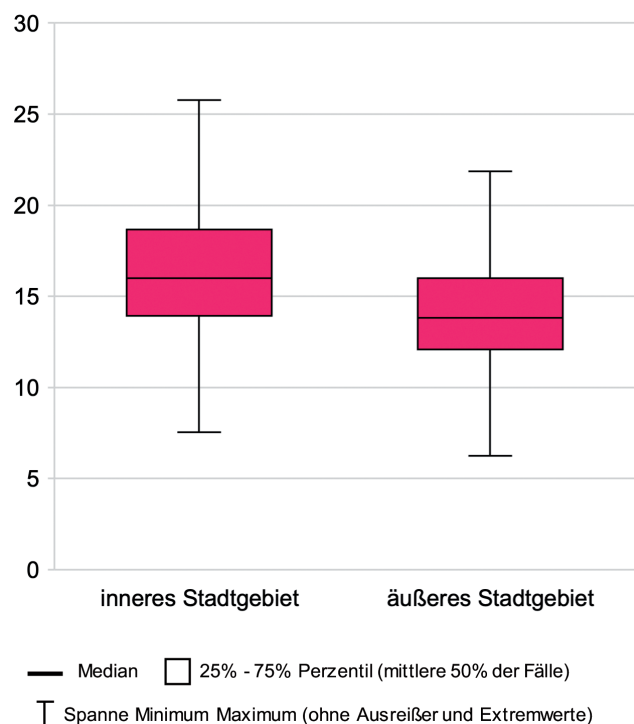
Hauptauszugsgründe

Die im Folgenden skizzierten Analyseergebnissen lassen keine bemerkenswerten Unterschiede zwischen den Zu- und Wegziehenden in die inneren und äußeren Stadtbezirke erkennen. Daher werden die Umzugsmotive für die Gesamtstadt zusammengefasst dargestellt. Jeder zweite Umzug innerhalb des Stuttgarter Stadtgebiets wird aus wohnungstypischen Beweggründen durchgeführt. Hierbei wird häufig eine zu kleine Wohnung, der Wunsch nach Eigentumbildung oder die hohen Mietkosten (jeweils über 10%) als Hauptauszugsgrund angeführt (Abb. 9). Zusammen mit den privaten Motivlagen (knapp 25%) wie beispielsweise der Haushaltsvergrößerung durch Kinder oder dem Zusammenziehen mit einer anderen Person, die ebenfalls einen wohnungsbezogenen Hintergrund besitzen, wird das Umzugsgeschehen somit durch die Anpassung der Wohnverhältnisse an die aktuellen Lebensumstände geprägt.

Gleichermaßen nachvollziehbar werden bei den Zuzügen nach Stuttgart mehrheitlich berufs- beziehungsweise ausbildungsbezogene Auszugsgründe aus der alten Wohnung (48%) genannt. Die Zuzüge nach Stuttgart erfolgen also überwiegend wegen der Aufnahme einer (neuen) Arbeits- oder Ausbildungsstelle. Diese Gründe werden von Neustuttgarter*innen, die in die innenstädtischen Wohnquartiere gezogen sind, noch häufiger angeführt (53%). Darüber hinaus werden auch persönliche Gründe (32%) – vor allem die Haushaltsvergrößerung durch das Zusammenziehen mit einer anderen Person – als Auszugsmotive genannt.

Die Gründe, warum die Wegziehenden aus ihrer Stuttgarter Wohnung gezogen sind, lassen sich nicht auf ein dominierendes Hauptmotiv herunterbrechen. Hier sind die Anteile von wohnungstypischen (32%), berufs- beziehungsweise ausbildungsbedingten (28%) und persönlichen Hauptauszugsgründen (27%) in etwa gleich verteilt. Betrachtet man allerdings nur die Wegzüge in die Wohnungsmarktregion Stuttgart, ergibt sich ein anderes Bild: Jeder zweite in die Re-

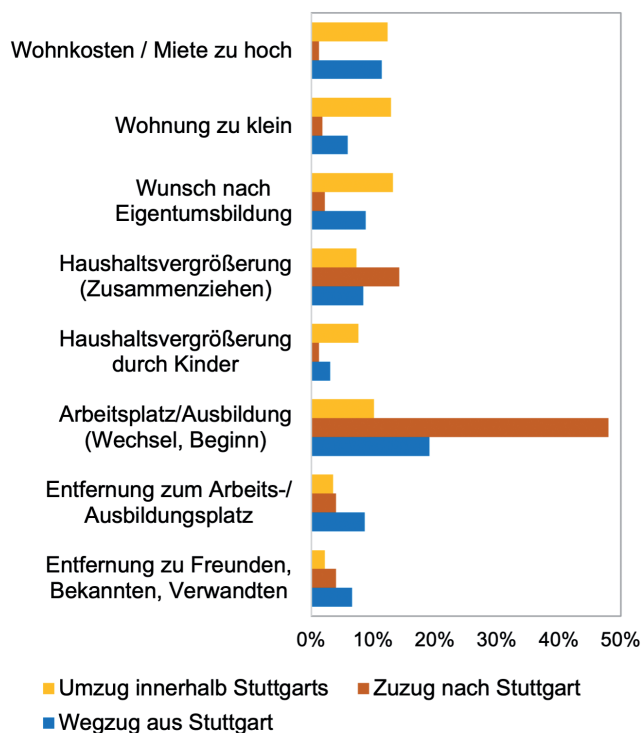
Abb. 8: Spannen der Angebotsmieten in Stuttgart im ersten Halbjahr 2022



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

gion abgewanderte Haushalt ist wegen wohnungstypischer Gründe ausgezogen. Bei einer Zusammenrechnung aller wohnungsmarktrelevanten Faktoren erhöht sich dieser Anteil sogar um fast drei Viertel aller Haushalte. Dies ist als ein Indiz dafür, dass die Landeshauptstadt den Wohnbedürfnissen ihrer Bürger*innen nicht ausreichend nachkommen kann.

Abb. 9: Hauptauszugsgründe (Auswahl der meistgenannten Gründe)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

Wohnungssuche

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.

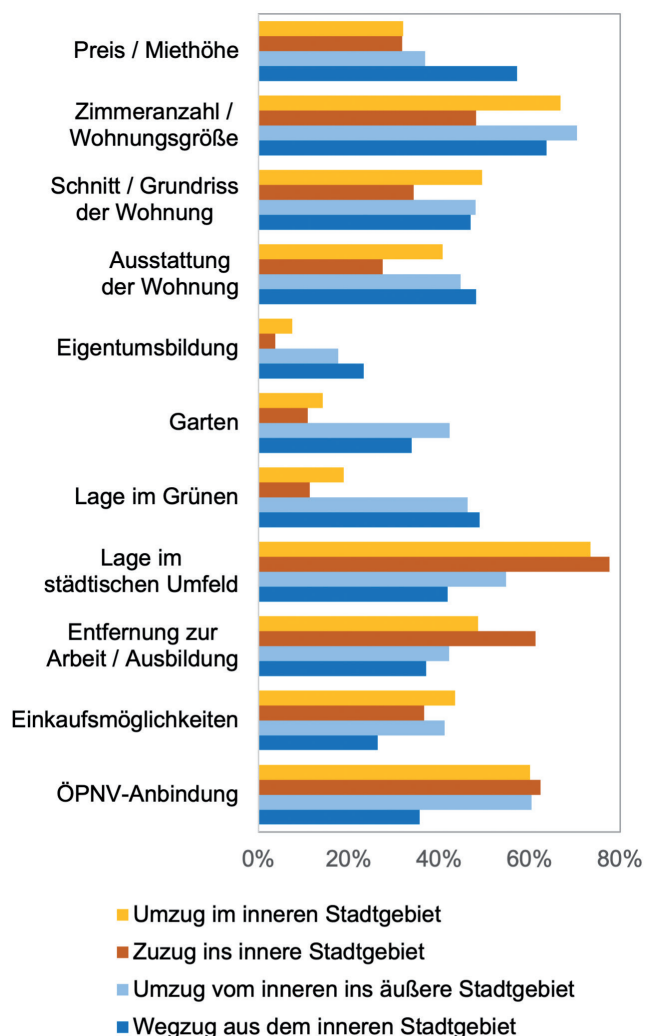
Diejenigen Bewohner*innen, die in die innenstädtischen Quartiere gezogen sind, haben sich bewusst für diesen Wohnstandort entschieden. Soweit sie sich aktiv auf Wohnungssuche befanden, haben nahezu alle Befragten in diesem Stadtgebiet nach einer passenden Wohnung gesucht. Rund ein Drittel hat die Suche zusätzlich auf die äußeren Stadtbezirke ausgeweitet. Demgegenüber haben 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.

Entscheidungskriterien für die neue Wohnung

Wohnstandortwechsel sind komplexe Entscheidungsprozesse und laufen in der Regel mehrstufig ab (Münter 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 (Abb. 10). Auffällig ist, dass bei den nach Stuttgart Zugezogenen der Preis beziehungsweise die Miethöhe vergleichsweise

Abb. 10: Entscheidungskriterien für die Wohnungswahl (Mehrfachantworten möglich)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

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. 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.

In die Entscheidungsfindung werden darüber hinaus oftmals stadträumliche Aspekte einbezogen: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind für viele Befragte sowohl in den inneren wie auch in den äußeren Bezirken ein relevantes Auswahlkriterium für die neue Wohnung. 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.

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 z. B. 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 Wohnstandortes vor und nach dem Umzug miteinander verglichen.

Veränderung der Wohnverhältnisse

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 Zuzug 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. Ein anderes Bild ergibt sich bei den zugezogenen Haushalten in das innere Stadtgebiet: Im Schnitt wohnen sie in rund 20m² kleineren Wohnungen und damit in beengteren Verhältnissen als vor ihrem Umzug nach Stuttgart (Tab. 1). Dies liegt zum Teil daran, dass unter den Zuziehenden ein hoher Anteil junger Erwachsener ist, die zuvor noch bei Ihren Eltern gewohnt haben. Aber selbst bei Zuzügen von Erwerbspersonen, die in Stuttgart einer Vollzeitbeschäftigung nachgehen, hat sich der durchschnittliche Wohnflächenkonsum nicht wesentlich verändert.

Bei allen untersuchten Umzugsarten fallen die durchschnittlichen Mietkosten der aktuellen Wohnung höher aus als am alten Wohnstandort. Haushalte, die Stuttgart verlassen haben verzeichnen trotz des höheren Wohnflächenkonsums durchschnittlich geringere Wohnkostenerhöhungen als Zugezogene oder im Stadtgebiet Umgezogene. Die hohen Miet- und Kaufpreisniveaus im inneren aber auch im äußeren Stuttgarter Stadtgebiet haben also erheblichen Einfluss auf die Verwirklichung der individuellen Wohnverhältnisse.

Vergleich früherer und jetziger Wohnstandort

Für die allermeisten Befragten haben sich ihre Wohnverhältnisse durch den Umzug spürbar verbessert. Nach ihrem Umzug im Stadtgebiet sind über 80 Prozent der Befragten mit ihrer jetzigen Wohnsituation zufrieden, davon 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 bloß 31 Prozent mit ihrer neuen Wohnsituation „sehr zufrieden“ und 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 hat sich für einen Großteil der umgezogenen Menschen verbessert, sondern die Befragten bewerten auch ihren neuen Wohnstandort weitgehend positiver als ihr früheres Wohngebiet. Dabei zeigen sich klar die geläufigen Vor- und Nachteile des innenstädtischen Wohnens. Die neuen Bewohner*innen der inneren Bezirke bewerten die Entfernung zum Arbeits- bzw. 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 Stadt-

gebiet insgesamt schlechter bewertet als am alten Wohnsitz (Abb. 11). Umgekehrt sehen Haushalte, die von den inneren Bezirken in eine andere Stadt oder Gemeinde gezogen sind,

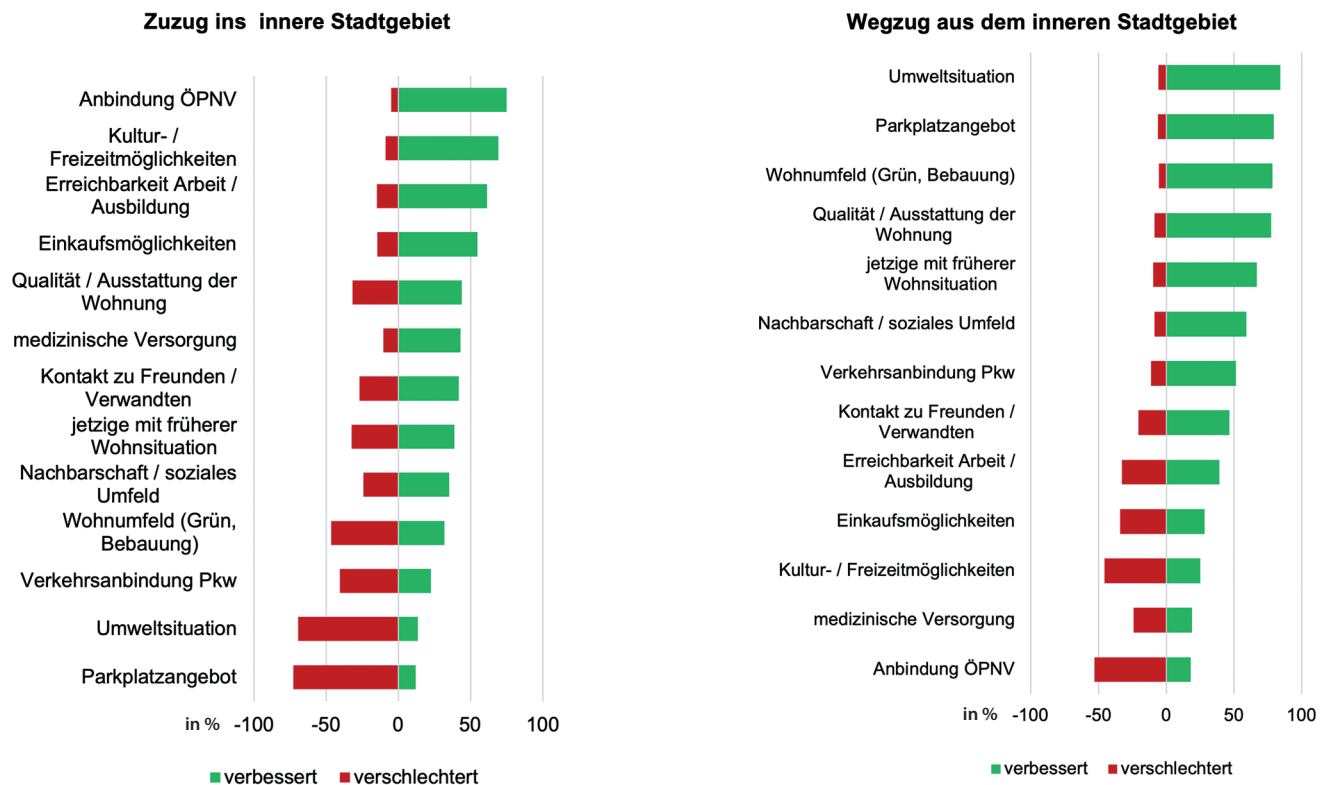
ihren neuen Wohnort insbesondere hinsichtlich der Umweltsituation und der Gestaltung des Wohnumfelds (Bebauung, Durchgrünung, etc.) deutlich positiver.

Tab. 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	1.110,- €	940,- €	980,- €	1.100,- €	1.000,- €
Veränderung	+ 20 %	+ 17 %	+ 27 %	+ 18 %	+ 7 %

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

Abb. 11: Veränderungen durch den Umzug



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wanderungsmotivbefragung 2021

Fazit

Innenstädtisches beziehungsweise innenstadtnahes Wohnen ist und bleibt attraktiv und stark nachgefragt in Stuttgart. Die Bewohner*innen dieser Wohnquartiere schätzen besonders die typischen Vorteile und kurzen Wege des Wohnens in den inneren Lagen einer Großstadt. Die hohe Konzentration von Arbeitsplätzen, Wohn-, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Vielzahl an 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. In das innere Stadtgebiet ziehen vor allem junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens. Das Wohnen im Stadtgebiet können sich vor allem Haushalte mit durchschnittlichem und überdurchschnittlichem Einkommen leisten. 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 für das äußere Stuttgarter Stadtgebiet.

Das Umzugsgeschehen im innenstädtischen Stadtgebiet prägt vor allem folgendes Wanderungsmuster: Junge Erwachsene in der Ausbildung oder am Anfang ihres Berufslebens ziehen in innenstädtische Wohnquartiere, gründen teilweise eine Familie und verlassen häufig als besser situierte Haushalte die inneren Stadtbezirke.

Bei den Umzügen innerhalb des inneren Stadtgebiets zeigt sich auch ein relevanter Anteil von 18 Prozent an Familien mit minderjährigen Kindern. Dies lässt darauf schließen, dass auch junge Familien häufig die inneren Bezirke als Wohnstandort bevorzugen. Jedoch verlagern vor allem junge Familien zunehmend ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden.

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 zudem zu einem weiter steigenden Pendleraufkommen und zunehmenden Verkehrsströmen innerhalb der Region, wenn die Fortziehenden weiterhin in der Landeshauptstadt arbeiten. Wohnungspolitik und Wohnungsbauunternehmen in Stuttgart stehen daher vor der Herausforderung, dem Nachfragedruck mit sozial vielfältigen Neubauquartieren für alle Bevölkerungsgruppen im inneren wie im äußeren Stadtgebiet zu begegnen.

- 1 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.
- 2 Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart hat im Herbst 2021 eine Befragung zu den Wanderungsmotiven zu-, weg- und umziehender Haushalte durchgeführt. Insgesamt wurde 4.288 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.

Literatur

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.
Held, Tobias; Deutz, Lutz; Riach, Lars; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2022): Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030. In:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.

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

Mäding, Attina (2022): Stuttgarts Bevölkerung ging während der Pandemie stärker als in anderen deutschen Großstädten zurück. In:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2021, S. 203.

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