

Inge Heilweck-Backes

## Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung Ergebnisse aus der Bürgerumfrage 2007

*Gesellschaftliche Veränderungen beeinflussen Wohnvorstellungen und Wohnwünsche*

Wohnen wird meistens in wohnungswirtschaftlichen und demografischen Zusammenhängen gesehen und seltener mit Architektur in Verbindung gebracht. Ohnehin ist es seit dem Ende der Mietskasernen, der Hochhausbettenburgen und Trabantenstädte ruhiger um den Wohnungsbau geworden. Er bleibt jedoch eine der wichtigsten Aufgaben für Architekten und Städteplaner, nur sein Profil hat sich gewandelt. Die normgerechte Kleinfamilie gibt es immer seltener, während Ein-Personen-Haushalte, vor allem mit Personen über 60 Jahre, weiterhin zunehmen werden. Gesellschaftliche Veränderungen wie Individualisierung, Pluralisierung der Lebensformen sowie die Gleichstellung der Geschlechter haben ein breites Spektrum von Lebensentwürfen hervor gebracht, die sich auch in spezifischen Wohnvorstellungen und Wohnwünschen ausdrücken. So ist zu vermuten, dass zum Beispiel die Nachkriegsjahrgänge – die heutige Generation 50plus – nach ihrem Eintritt in den Ruhestand andere Ansprüche haben werden als ihre Vorgänger, da sie durch die Bildungsexpansion, Emanzipation und Partizipation an politischen und gesellschaftlichen Prozessen über andere Vorstellungen verfügen als frühere Generationen<sup>1</sup>.

*Trend zur Individualisierung erzeugt Nachfrage nach neuen Wohnungstypen*

Architektur und Topografie einer Stadt beeinflussen ihrerseits den Lebensstil und den Lebensraum ihrer Bewohner. In Paris und New York beispielsweise wohnt man vor allem in Appartements und Lofts. Im Gegensatz dazu steht Los Angeles mit seiner Wohnkultur in den weitläufigen Vororten. London wiederum ist traditionellerweise eine Stadt aus Häusern und Gärten, eine Reflexion der britischen Lebensart, ländliches in urbanes Ambiente zu integrieren<sup>2</sup>. Obwohl das Wohnen in Deutschland auch im 21. Jahrhundert noch immer „eher konservativ“ ist, wie es Prof. Ingeborg Flaage, die frühere Direktorin des Deutschen Architekturmuseums in Frankfurt am Main formuliert hat, ist auch ein Trend zur Individualisierung festzustellen: Altersgerechte Wohnungen mit Lift, Single-Service-Wohnungen, die Lofts der Creative Class, Townhouses, die neuen urbanen Wohnungstypen des wiederentdeckten (Innen-) Stadtwohnens – nur was individuell passt, wird künftig am Wohnungsmarkt eine Chance haben. Das Wohnen muss deshalb weiter thematisiert werden, und die Nachfrage- und Kundenorientierung in der Wohnungspolitik wird dabei immer wichtiger.

*Schwerpunkt des Stuttgarter Entwicklungskonzepts „urbanWohnen“:  
Neue urbane Wohnformen*

Derzeit wird für die Landeshauptstadt Stuttgart ein sektorales Entwicklungskonzept „urbanWohnen in Stuttgart“ erarbeitet. Um auf die Nachfrage mit maßgeschneiderten Angeboten eingehen zu können, muss Wissen zusammen getragen werden. Ein Schwerpunkt ist die Entwicklung neuer urbaner Wohnformen und entsprechender Haustypen. Die in der Bürgerumfrage 2007 geäußerten Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung können dazu Basisinformationen liefern.

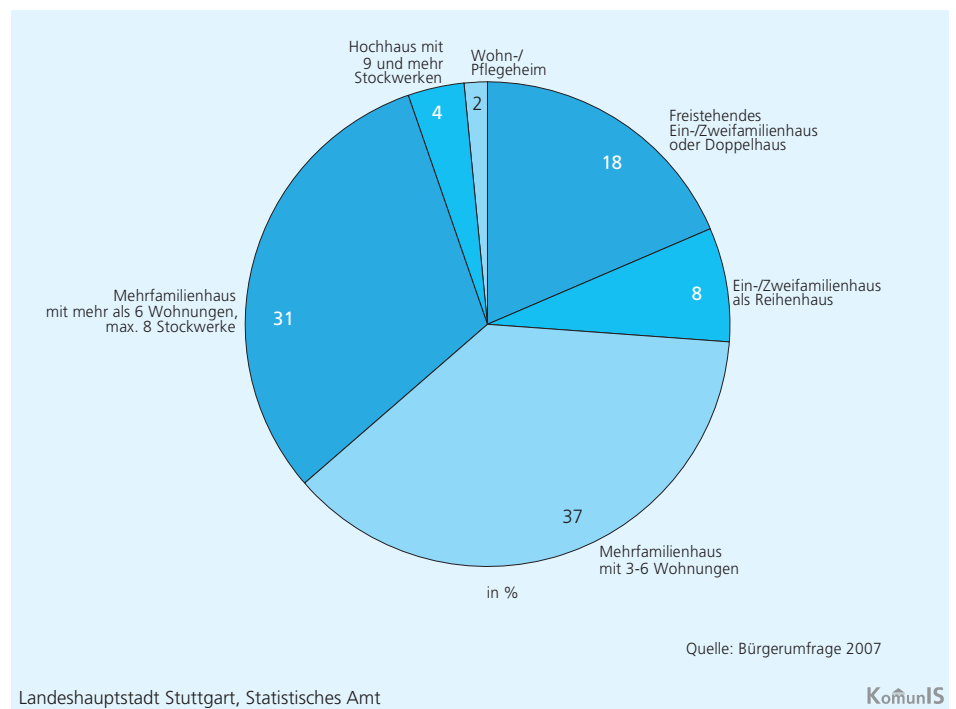
### Wohnverhältnisse und Wohnstatus

Großstädtisches, urbanes Wohnen zeichnet sich durch hohe Bebauungsdichten aus. Geschosswohnungen in fünf- bis sechsstöckigen Wohngebäuden, oft in geschlossener Blockrandbebauung, Großwohnsiedlungen und Punkt(hoch)häusern sind prägend.

*Urbanes Wohnen zeichnet sich durch hohe Bebauungsdichten aus. Drei Viertel der Bevölkerung lebt in Mehrfamilienhäusern*

In Stuttgart besteht 2007 gut die Hälfte des Gebäude- und Wohnungsbestandes aus Mehrfamilienhäusern. In Wohngebäuden mit drei bis sechs Wohnungen leben 37 Prozent der Bevölkerung. Gebäude mit mehr als sechs Wohnungen aber maximal acht Stockwerke hoch beherbergen 31 Prozent und Hochhäuser, das sind Gebäude mit neun und mehr Stockwerken, vier Prozent der Stuttgarter Bevölkerung. 48,4 Prozent des Gebäudebestandes sind Ein- und Zweifamilienhäuser, die von einem Viertel der Stuttgarter Bevölkerung bewohnt werden, 29 Prozent davon lebt in einem Reihenhaus. Zwei Prozent der Einwohner ist in Wohn- und Pflegeheimen untergebracht (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1:** In welchem Haustyp lebt die Stuttgarter Bevölkerung 2007?



196

*Einkommen bestimmt stark die Wahl der Wohnung nach der Gebäudegröße*

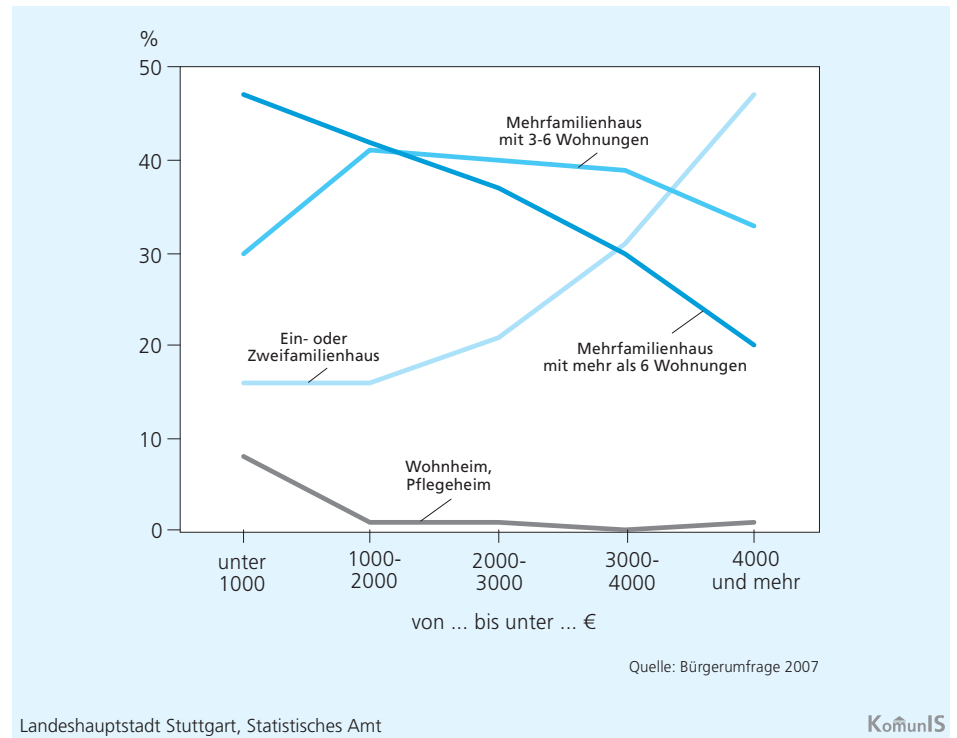
Das Leben im Ein- oder Zweifamilienhaus wird vor allem von Familien mit Kindern bevorzugt (35 %), während Einpersonenhaushalte diesen Haustyp nur zu 15 Prozent gewählt haben. Nicht überraschend ist, dass mit steigendem Haushaltseinkommen der Anteil der Bevölkerung, der sich ein Einfamilienhaus leistet, zunimmt, wohl aber die Tatsache, dass in Stuttgart die Akzeptanz größerer Wohneinheiten mit wachsendem Haushaltseinkommen kontinuierlich abnimmt. Die Hälfte der gut situierten Stuttgarter mit einem Nettoeinkommen von mehr als 5000 Euro wohnt in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, 17 Prozent in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen. Auch in Wohngebäuden mit nur drei bis sechs Wohnungen sind die höheren Einkommensgruppen bereits ab 4000 Euro deutlich seltener zu finden (33 %).

*Mangel an Komfortwohnungen im Geschosswohnungsbau?*

Das einkommensabhängige Wohnmuster in Abbildung 2 weist offensichtlich auf ein Defizit an Komfortwohnungen im Geschosswohnungsbau hin, zeigt andererseits aber auch den hohen Stellenwert, den das Einfamilienhaus im Land der „Hauslebauer“ hat. Zum Beispiel ist die im Stadtbezirk Plieningen um 1970 errichtete „Wohnstadt Asemwald“, mit 1143 Wohneinheiten in drei Scheibenhochhäusern

durch hohen Wohnstandard und gute Infrastruktur „als gleichwertige Alternative zum Einfamilienhaus konzipiert“, in Stuttgart die einzige Wohnanlage dieser Art. Im Vergleich zu Hochhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau gilt sie als Beispiel für eine intakte Hochhausanlage und bietet bis heute ein gehobenes und vielseitiges Wohnungsangebot.

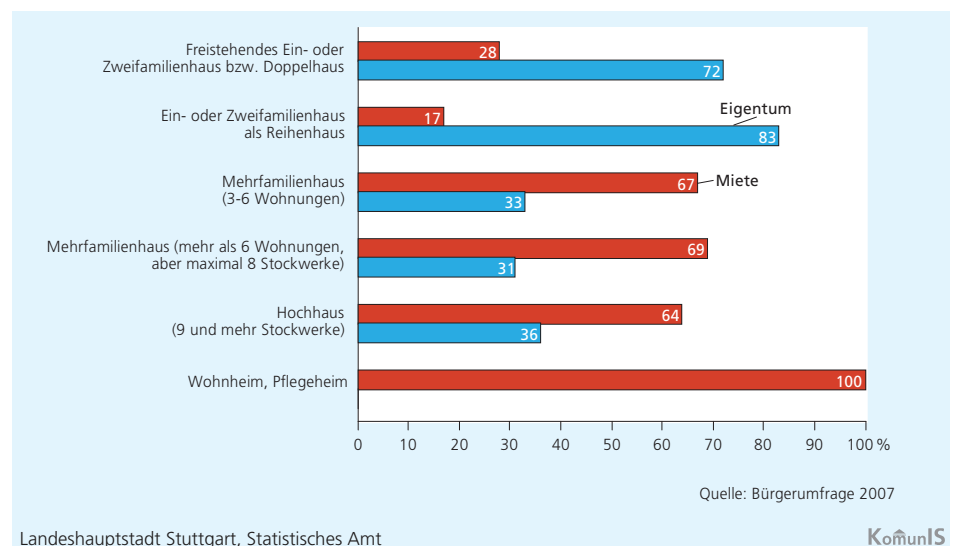
**Abbildung 2:** Haustypen der Stuttgarter Bevölkerung nach dem Nettoeinkommen des gesamten Haushalts 2007



*Die Hälfte der Stuttgarter wohnt im Eigentum*

Gut die Hälfte der Stuttgarter Bevölkerung wohnte laut Bürgerumfrage 2007 zur Miete, ein Viertel in einer Eigentumswohnung und 23 Prozent im eigenen Haus. Auch hier sind es wieder vor allem Paare mit minderjährigen Kindern (47 %), die Eigentum bevorzugen, während für Singlehaushalte Wohneigentum offensichtlich ein weniger großer Stellenwert darstellt (31 %). Abbildung 3 zeigt den Anteil der im Eigentum lebenden Stuttgarter in Abhängigkeit vom Haustypus.

**Abbildung 3:** Mieter und Wohneigentümer nach Haustypen 2007



Die durchschnittliche Größe einer Stuttgarter Mietwohnung beträgt 70 m<sup>2</sup>, einer Eigentumswohnung 100 m<sup>2</sup>

Im Durchschnitt ist in Stuttgart eine Wohnung 80 m<sup>2</sup> groß (Median). 100 m<sup>2</sup> sind es, wenn es sich um eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus handelt. Die durchschnittliche Mietwohnung ist mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich kleiner. Die Wohnfläche ist abhängig vom Haustyp. Je kleiner die Gebäudegröße und/oder je niedriger die Gebäudehöhe desto größer sind die Wohnungsflächen. So sind Ein-/Zweifamilienhäuser im Mittel (Median) 115 m<sup>2</sup> groß. Eine Wohnung in einem drei bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus hat 78 m<sup>2</sup>, in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen aber nur noch 74 m<sup>2</sup>.

Ein Stuttgarter Haushalt verfügt im Mittel (Median) über eine Wohnfläche von 74 m<sup>2</sup>. Paare mit minderjährigen Kindern leben auf 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohneigentum: 120 m<sup>2</sup>), kinderlose Paare verfügen über 82 m<sup>2</sup>, und Einpersonenhaushalte müssen mit 60 m<sup>2</sup> auskommen.

### Wohnwünsche

Nachfrageorientierte Wohnungsbaupolitik setzt „Wohnwissen“ voraus

Der demografische und soziale Wandel der Stadtgesellschaft verändert den Wohnungsmarkt und die Rahmenbedingungen kommunaler Wohnungsbaupolitik. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht mehr einfach zu klassifizieren. Faktoren wie Einkommen, Bildung und Status bestimmen zwar weiterhin die Wohnortwahl, zunehmend wichtiger wird es aber „den Kunden“ in seiner Art zu leben, in seinem Lebensstil und seinen Konsummustern zu verstehen. Zu wissen, wer künftig wie wohnen möchte, ist für die Gestaltung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes von einiger Bedeutung.

Erstmals Bevölkerung nach Wohnwünschen und Wohn-/Lebensformen befragt

In der Bürgerumfrage 2007 wurde die Stuttgarter Bevölkerung zum ersten Mal nach ihren Wohnwünschen in Bezug auf den Wohnungstypus befragt und um die Einschätzung von Wohn- und Lebensformen gebeten. Eine Auswertung ist hier nur nach den klassischen soziodemografischen und sozioökonomischen Merkmalen möglich. Sukzessive wird aber das Lebensstilkonzept in künftigen Befragungen zur Anwendung kommen, so in der für Mitte 2008 geplanten Wohnungsmarktbefragung.

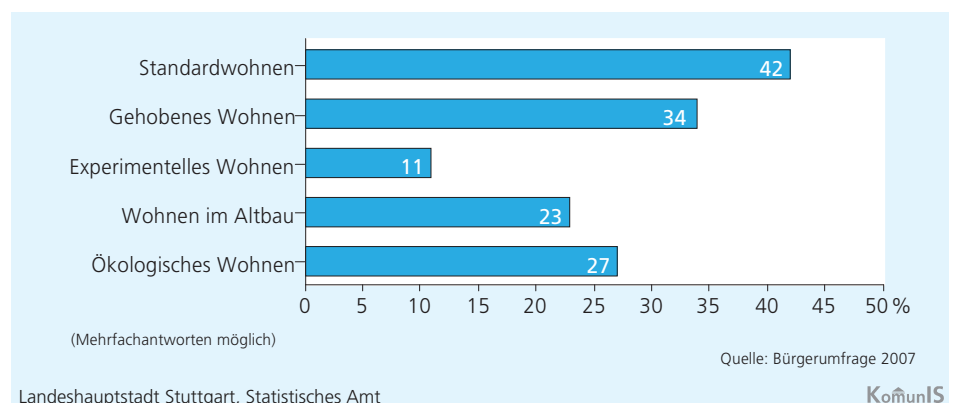
198

### Gewünschter Wohnungstyp

Wunsch nach „Ökologischem Wohnen“ an dritter Stelle

Unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation sollten sich die Stuttgarter Bürger und Bürgerinnen durch maximal zwei Nennungen auf den Wohnungstyp festlegen, den sie bei einer Wohnungssuche bevorzugen würden. 42 Prozent entschieden sich für das so genannte „Standardwohnen“ mit normaler Ausstattung und normalem Grundriss. Ein Drittel wählte „Gehobenes, großzügiges Wohnen“ (Komfortwohnen). An dritter Stelle wurde von 27 Prozent der Befragten „Ökologisches Wohnen“ (z.B. Niedrigenergiehaus) genannt. 23 Prozent würden das „Wohnen im Altbau, auch in historischer Umgebung“ bevorzugen und 11 Prozent sprachen sich für „Experimentelles Wohnen“ mit besonderer Architektur (flexible Grundrisse, Loft) aus (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Wohnungstyp, der bei einer Wohnungssuche bevorzugt werden würde 2007



*Starkes Votum für die „besonderen Wohnstile“*

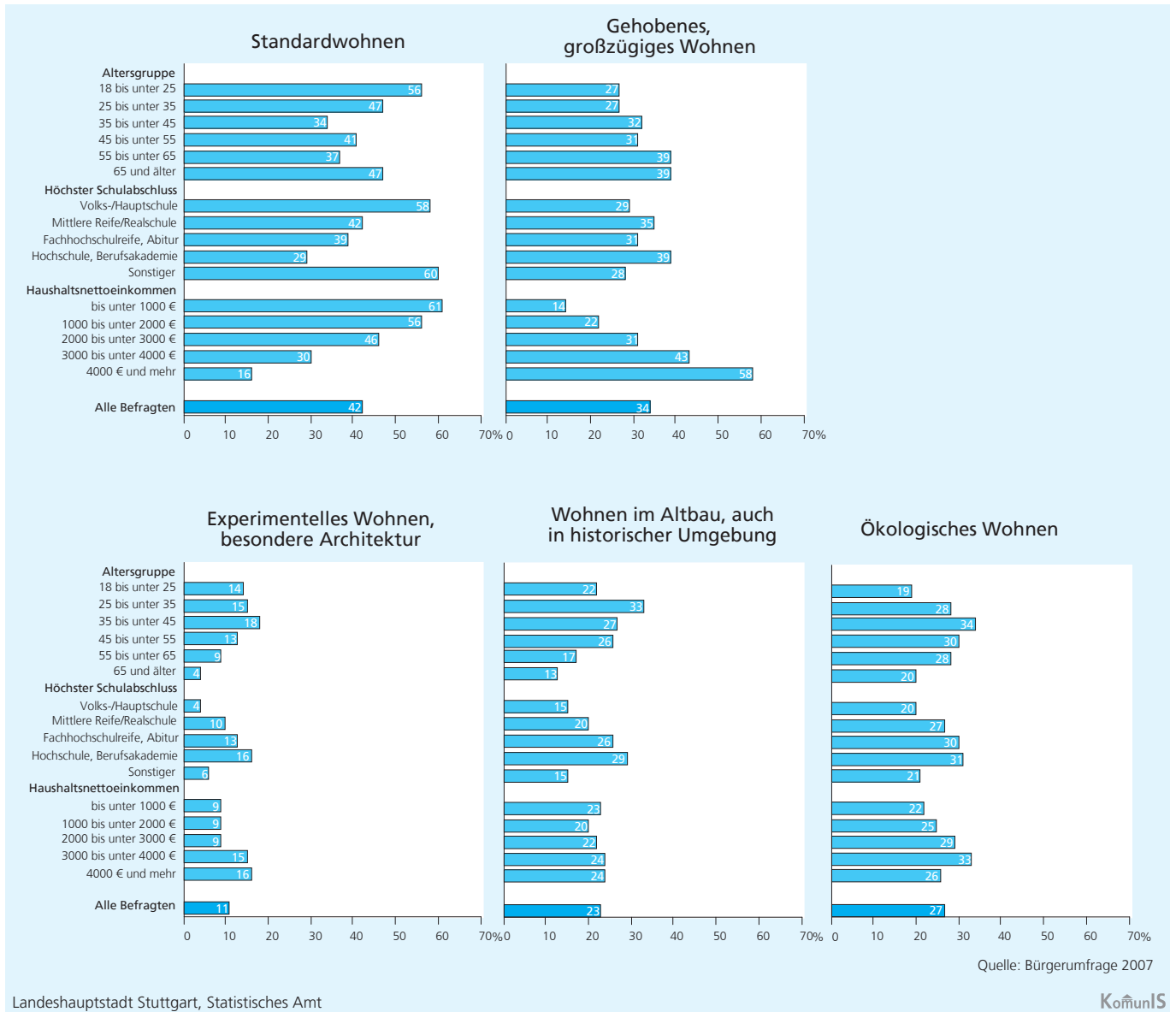
Die Rangordnung des gewünschten Wohntypus, bezogen auf alle Befragte, bringt mit Ausnahme des bereits an dritter Stelle genannten ökologischen Wohnens keine Überraschung. Das hohe Votum für die besonderen Wohnstile des experimentellen und ökologischen Wohnens sowie das Wohnen im Altbau von 61 Prozent aller Nennungen scheint jedoch eine Trendwende anzudeuten. Im Vergleich der städtisch urban lebenden Innenstadtbevölkerung mit der eher suburbanen Wohnen präferierenden Bevölkerung der Außenstadtbezirke werden sich unterschiedliche Wohnmuster aufzeigen lassen. Zwei Fragestellungen stehen dabei im Vordergrund: Welche Wohnungstypen werden von welchen Bevölkerungsgruppen bevorzugt? Ist ansatzweise ein Wohnumfeld zu erkennen, das einem bestimmten Wohnungstypus den Vorrang einräumt?

*Wunsch des Wohnungstyps ist abhängig von Alter, Bildung und Einkommen*

- Eine Standardwohnung wünschen sich neben den älteren Personen überdurchschnittlich häufig junge Befragte unter 25 Jahren, aber auch in der Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen besteht noch ein starkes Interesse an Wohnungen mit normaler Ausstattung und normalen Grundrissen. Dieser Personenkreis mit überwiegend einfachen Bildungsabschlüssen verfügt mehrheitlich nur über relativ niedrige Haushaltsnettoeinkommen bis 2000 Euro.
- Die Komfortwohnung wird besonders häufig von den über 55-Jährigen genannt. Diese Zielgruppe ist die einkommensstärkste unter der Stuttgarter Bevölkerung mit einem hohen Anteil an der offenen Einkommensgruppe von 4000 Euro und mehr. Der Schwerpunkt des Bildungsniveau dieser schon älteren Personen liegt eher im Bereich der mittleren Bildungsabschlüsse, der Anteil der Hochschulabsolventen übersteigt dennoch den Mittelwert.
- Experimentelles Wohnen ist in erster Linie der Wohnstil der jüngeren und mittleren Altersgruppen (25 bis 45 Jahre). Die sehr gut gebildeten Vertreter der so genannten Creative Class besitzen überwiegend einen Hochschulabschluss und verfügen zu einem erheblichen Teil über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 3000 Euro.
- Die Altbauwohnung ist ein alternativer Wohntypus der jüngeren und mittleren Jahrgänge zwischen 25 und 45 Jahren. Auch dieser Personenkreis ist überdurchschnittlich gut gebildet und gehört zu einem erheblichen Anteil den beiden oberen Einkommensklassen an.
- Ökologisches Wohnen wird am häufigsten von den 35- bis 45-Jährigen nachgefragt. Aber auch die Generation 50plus hat ebenso wie die 25- und 35-Jährigen noch ein überdurchschnittlich starkes Interesse an diesem Wohntypus. Die höchsten Bildungsabschlüsse liegen über dem Mittelwert, aber es gibt auch ein stabiles Interesse an ökologischem Wohnen unter den Personen mit einem mittleren Bildungsabschluss. Am häufigsten würden die Einkommensgruppen 2000 bis 4000 Euro diesem Wohntyp den Vorrang einräumen, gut Verdienende über 4000 Euro zeigen dagegen ein knapp unter dem Durchschnitt liegendes Interesse.

Abbildung 5 zeigt die Wahl des Wohnungstypus in Abhängigkeit von Lebensalter, Einkommen und Bildungsstand.

Abbildung 5: Wahl des Wohnungstypus nach Alter, Bildung und Einkommen 2007 (Zeilenprozente)



200

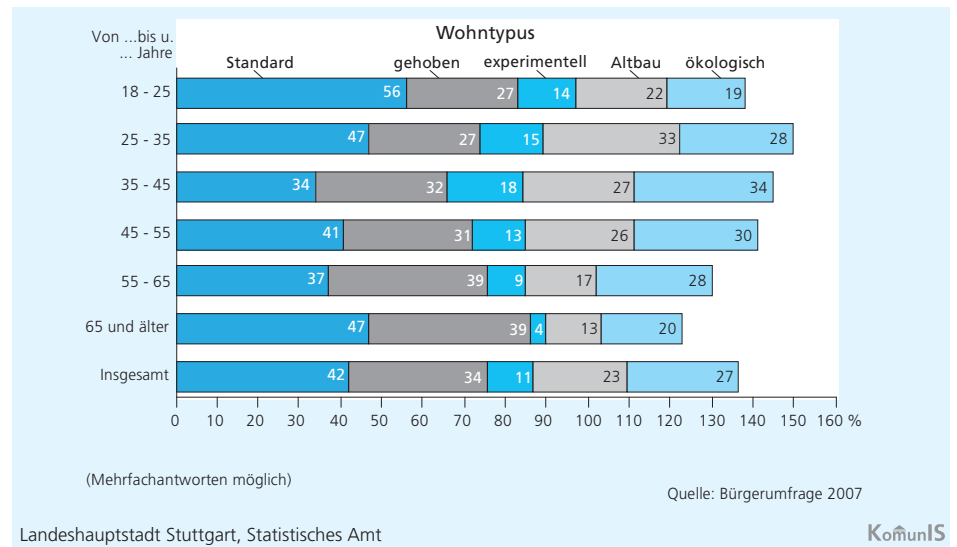
35- bis 45-jährige Befragte bevorzugen deutlich „Experimentelles Wohnen“ und „Ökologisches Wohnen“ sowie „Wohnen im Altbau“

Auf der Suche nach Bevölkerungsgruppen mit gleichen oder zumindest ähnlichen Wohnvorstellungen fällt besonders die Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen auf. Wie Abbildung 6 zeigt haben sie deutlich mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl von Nennungen für die besonderen Wohnstile gestimmt: 18 Prozent möchten gerne „experimentell wohnen“, werden sich also bei der nächsten Wohnungssuche vielleicht nach einem Loft - umgestaltete Fabrik-, Büro-, neuerdings auch Kaufhausetage - einem Stadthaus mit besonderer Architektur oder auch einem extravagant ausgestatteten Appartement mit unverbaubaren Blicken umschaun. 34 Prozent votierten für Ökologisches Wohnen und 27 Prozent bevorzugen das Wohnen im Altbau, worunter eher die großzügige Gründerzeitetage oder zum Beispiel das denkmalgerecht erneuerte Fachwerkhaus gesehen wird.

Ein Teil dieser hoch gebildeten und einkommensstarken 35- bis 45-jährigen Stuttgarter gehört zusammen mit Vertretern aus dem etwas jüngeren Altersspektrum der 25- bis 35-Jährigen zu einem sehr anspruchsvollen Wohnumfeld. Ausgeprägtes ökologisches Bewusstsein und der Wunsch nach individuellem Wohnen führt bei dieser Gruppe zu einer Nachfrage nach besonderen Wohnformen (vgl. Abbildung 6)

Eine weitere Gruppe mit einem dominanten Wohnstil sind Teile der Generation 50plus, die jungen Alten, die ökologisches Wohnen präferieren.

Abbildung 6: Altersgruppenspezifische Wohnwunschtypen 2007



Der vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. Berlin hat in seinem 2002 gestarteten Forschungsprojekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ erstmals versucht den Wohnkonsum nach Lebensstilgruppen (Sinus-Milieu<sup>3</sup>) zu differenzieren<sup>4</sup>. Sinus-Milieus erklären, warum Haushalte mit ähnlichen oder gleichen soziodemografischen Merkmalen unterschiedliche Wohnnachfragemuster zeigen.

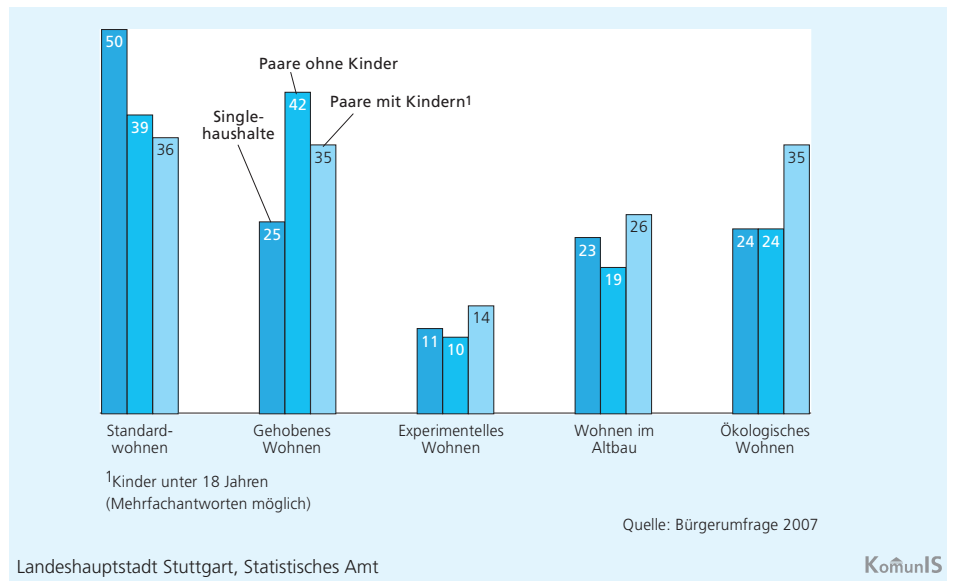
201

*In Stuttgart gibt es anspruchsvolle Wohnmilieus mit Wunsch nach individuellem Wohnen und neuen Bauformen*

Nach Ansicht des vhw wird der großstädtische Wohnungsmarkt bereits zu 35 bis 40 Prozent von den vier gesellschaftlichen Leitmilieus bestimmt: Das sind neben den „Etablierten“ und „Konservativen“ (erfolgreiche, selbstbewusste Menschen mit traditionellem Geschmack und Exklusivitätsansprüchen), die „modernen Performern“ (junge unkonventionelle Leistungselite, ebenfalls mit ausgeprägtem Anspruchdenken, hoher Eigentumsneigung, liberaler Grundhaltung) vor allem die „Postmateriel-len“ (hoch gebildet, kosmopolitisch, Altersspektrum: Anfang 20 bis zur Generation der „jungen Alten“). Sie gelten als kritische (Wohn-)konsumenten, die hochwertige Wohnungen bevorzugen. In diesem Milieu befinden sich viele Familien. In Stuttgart dominieren, sowohl nach vhw wie einer im Juli 2007 durchgeführten Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt, „sehr anspruchsvolle Milieus, die nicht mit Angeboten von der Stange oder unsaniertem Wohnraum zu befriedigen sind, sondern, sofern die Wohnumfeldbedingungen stimmen, eher Präferenzen in qualitativ höherwertigen Formen des Geschosswohnungsbaus, sowohl im Altbau als auch in neuen Bauformen setzen<sup>5</sup>.

Für welchen Wohnungstyp sich die zu ausgewählten Haushaltstypen zusammengefassten Stuttgarter Befragten bei einer Wohnungssuche entscheiden würden, zeigt Abbildung 7. Danach stehen Paare mit Kindern für einen modernen, ökologisch geprägten Wohnstil. Die Zielgruppe für gehobenes, großzügiges Wohnen sind eindeutig die Paare ohne Kinder. Einpersonenhaushalte, hierunter befinden sich viele ältere Personen, suchen sehr häufig eine Standardwohnung, sind aber auch durchschnittlich interessiert an experimentellen Wohnformen.

Abbildung 7: Wahl des Wohntypus nach Haushaltstypen 2007



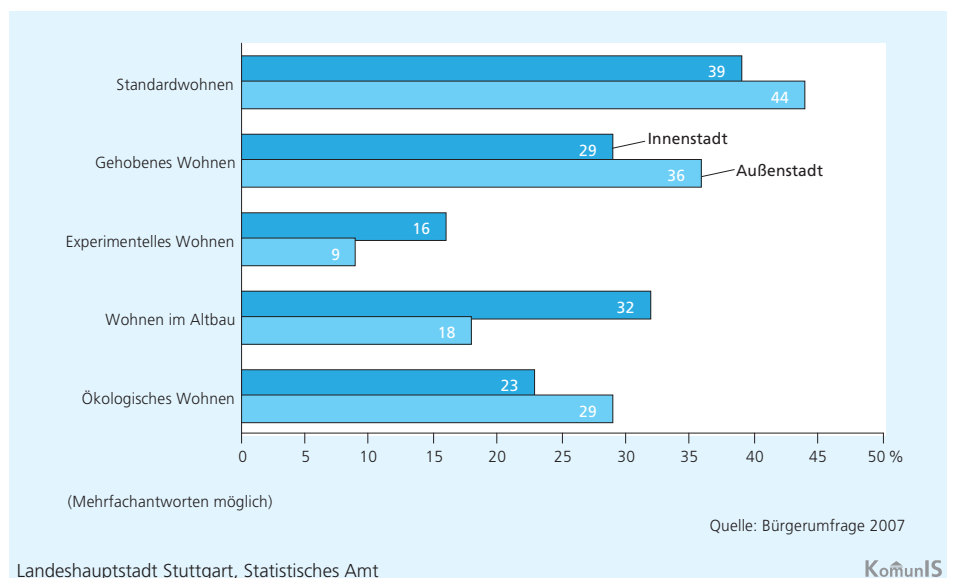
Die Frage nach räumlichen Schwerpunkten bestimmter Wohnmilieus kann nicht beantwortet werden, feststellbar ist jedoch ein signifikanter Unterschied zwischen der in der Innen- und Außenstadt wohnenden Bevölkerung.

Signifikante Unterschiede der Innen- und Außenstadtbevölkerung hinsichtlich der präferierten Wohnstile

Die in zentralen oder integrierten Lagen der Stuttgarter Innenstadtbezirke lebenden urbanen Milieus - (junge) Singlehaushalte, kinderlose Paare, Familien in der Gründungsphase, teilweise bereits mit erstem Kind – nennen überdurchschnittlich häufig das Experimentelle Wohnen (16 %) und möchten auch (weiterhin) lieber in einer Altbauwohnung leben. Wichtig, aber dennoch unterdurchschnittlich bewertet, ist Ökologisches Wohnen, seltener als der Durchschnitt suchen sie eine Komfortwohnung oder gar Standardwohnung.

Die jungen, expandierenden Familien, konsolidierten, schrumpfenden und „empty-nest-Haushalte“ in den Stadtrandlagen haben andere wohntypusbezogenen Prioritäten. Das Ökologische Wohnen hat hier einen hohen Stellenwert, und überdurchschnittlich häufig möchten sie nach einem Wohnungswechsel in einer Komfortwohnung leben. Auch die Standardwohnung wird überdurchschnittlich häufig angestrebt, während experimentell zu wohnen für diese Bevölkerungsgruppe keine große Bedeutung besitzt.

Abbildung 8: Wahl des Wohnungstyps der Innen- und Außenstadtbevölkerung 2007



### Wohn- und Lebensform

*Veränderungen der Haushalts- und Familienstrukturen betreffen auch die Wohn- und Lebensformen*

Die Veränderungen der Wohnbedürfnisse und der Haushalts- und Familienstrukturen seit dem Zweiten Weltkrieg sowie künftige Veränderungen im Zuge des demografischen Wandels machen neue Konzepte des Zusammenlebens und des integrierten, urbanen Wohnens erforderlich. Zu sieben Wohn- und Lebensformen sollte der befragte Personenkreis sich äußern und die persönliche Bedeutung auf einer Skala von sehr wichtig (Wert 5) bis völlig unwichtig (Wert 1) einordnen.

Das Ranking der Wohn- und Lebensformen nach dem Mittelwert zeigt Abbildung 9. Die höchste Bedeutung mit einem Wert von 4,4 Punkten hat das „Wohnen in ruhigen Stadtquartieren“, in deutlichem Abstand folgt das „Wohnen mit nachbarschaftlichen Kontakten“ (3,7). „Familienfreundliches Wohnen“, „Altengerechtes Wohnen“ und „Generationenübergreifendes Wohnen“ liegen mit Werten zwischen 3,4 und 3,2 im Mittelfeld. „Interkulturelles Wohnen“ (2,6) hat nur eine nachrangige Bedeutung. „Selbst geplantes Wohnen in einer Baugemeinschaft mit mehreren Eigentümern“ ist erwartungsgemäß nur für einen kleineren Personenkreis interessant (Antwortausfall: 12 %). Der Mittelwert liegt bei 2,3 Punkten. Ausführliche Tabellen zur den einzelnen Wohn- und Lebensformen befinden sich im Anhang.

**Abbildung 9:** Bewertung der Wohn- und Lebensformen 2007



*- Wohnen in ruhigen Stadtquartieren  
Sehr wichtig/wichtig 87 %; teils/teils 11 %; unwichtig/völlig unwichtig 2 %*

*Wohnen in ruhigen Stadtquartieren hat oberste Priorität bei allen Befragten*

Das ruhige Wohnen wird durch alle Schichten und Gruppierungen der Stadtgesellschaft mit 87 Prozent überwältigend oft mit „sehr wichtig/wichtig“ bewertet. Nur zwei Prozent der Befragten finden diese Wohnform „unwichtig/völlig unwichtig“. Mit zunehmendem Alter und Einkommen wird dieser Wunsch größer. Ist der junge und jüngere Personenkreis bis 35 Jahre in dieser Hinsicht noch recht unentschlossen, 17 Prozent entschieden sich für „teils/teils“, so finden die über 55-Jährigen zu 91 Prozent ein ruhiges Stadtquartier „sehr wichtig/wichtig“. Bereits bei einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2000 und 3000 Euro ist die Kategorie „sehr wichtig/wichtig“ mit 88 Prozent überdurchschnittlich stark besetzt, bei einem Einkommen über 4000 Euro steigt der Anteil auf 92 Prozent.

Innenstadtbewohner wissen natürlich, dass für sie die Ruhe mancher Außenstadtviertel nie erreichbar sein wird. Sie liegen mit 83 Prozent in der Kategorie „sehr wichtig/wichtig“ unter dem Durchschnitt.

- *Wohnen mit nachbarschaftlichen Kontakten*

*Sehr wichtig/wichtig 57 %; teils/teils 34 %; unwichtig/völlig unwichtig 9 %*

*Nachbarschaftliche Kontakte sind besonders Familien und älteren Personen wichtig*

Der Hälfte der Stuttgarter Bevölkerung sind nachbarschaftliche Kontakte „sehr wichtig/wichtig“, ein Drittel ist unentschlossen. Nachbarschaftliche Kontakte sind für die deutsche wie nichtdeutsche Bevölkerung gleichermaßen „sehr wichtig/wichtig“ (57 %). Vor allem Paare mit Kindern und ältere Personen ab 55 Jahre sehen in dieser Lebensform eine sehr wichtige oder wichtige Bedeutung (je 66 %), während mit steigendem Bildungsniveau das deklarierte Interesse an der Nachbarschaft sinkt. Nur die Hälfte der Hochschulabsolventen stimmen für „sehr wichtig/wichtig“. Auch für die durchschnittlich jüngeren, öfter in Singlehaushalten lebenden Innenstadtbewohner hat diese Wohn- und Lebensform eine geringere Bedeutung („sehr wichtig/wichtig“: 50 %). Nachbarschaftliches Wohnen wird häufig im Zusammenhang mit ökologischem Wohnen gewünscht.

- *Familienfreundliches Wohnen*

*Sehr wichtig/wichtig 51 %; teils/teils 22 %; unwichtig/völlig unwichtig 27 %*

Familienfreundlich zu Wohnen ist erwartungsgemäß in hohem Umfang für die 25- bis unter 45-Jährigen (60 %) und die Paare, die bereits Kinder haben (80 %) „sehr wichtig/wichtig“. Besonders die nichtdeutsche Bevölkerung sieht in dieser Wohnform einen hohen Wert. Für 68 Prozent ist sie „sehr wichtig/wichtig“, das sind 20 Prozentpunkte mehr als bei der deutschen Bevölkerung. Der bevorzugte Wohntyp ist das ökologische Wohnen.

- *Altengerechtes Wohnen*

*Sehr wichtig/wichtig 49 %; teils/teils 23 %; unwichtig/völlig unwichtig 28 %*

*Bedeutung des altengerechten Wohnens geht mit steigendem Bildungsabschluss und Einkommen zurück*

Die Zielgruppe dieser Wohnform ist älter als 45 Jahre. Mit steigendem Alter nimmt das Interesse zu (45 bis 55 Jahre: 53 %; 65 Jahre und älter: 75 %), mit qualifizierteren Bildungsabschlüssen und steigenden Haushaltseinkommen geht die Bedeutung jedoch kontinuierlich zurück. So bewerten Hochschulabsolventen nur noch zu 36 Prozent diese Wohn- und Lebensform als „sehr wichtig/wichtig“, 40 Prozent dagegen finden sie „unwichtig/völlig unwichtig“. Oberhalb eines monatlichen Haushaltsnettoeinkommens von 4000 Euro hat das altengerechte Wohnen nur noch für 44 Prozent eine „sehr wichtige /wichtige“ Bedeutung.

Die nichtdeutsche Bevölkerung liegt mit 44 Prozent in der Kategorie „sehr wichtig/wichtig“ unter dem Durchschnitt. Frauen unterscheiden sich beim altengerechten wie auch nachbarschaftlichen Wohnen in dieser Hinsicht mit einem Plus von fünf Prozentpunkten von den männlichen Befragten. Altengerechtes Wohnen wird überdurchschnittlich häufig als gehobenes Wohnen gewünscht.

- *Generationenübergreifendes Wohnen*

*Sehr wichtig/wichtig 39 %; teils/teils 35 %; unwichtig/völlig unwichtig 26 %*

*Generationenübergreifendes Wohnen findet mit zunehmendem Alter der Befragten größeres Interesse*

Auch das generationenübergreifende Wohnen ist ein Wohnmodell, das häufig von älteren Personen angestrebt wird. Wenn die vertraute Wohnung, das Haus zu groß geworden ist und das Altersheim keine Lösung darstellt, wagen auch alte Menschen das Experiment einer Wohn- und Hausgemeinschaft. So findet ein Drittel der 35- bis 45-Jährigen das Mehrgenerationenwohnen „sehr wichtig/wichtig“, aber schon in den nächsten Altersgruppen ist die Hälfte der Befragten von der hohen Bedeutung dieser Wohnform überzeugt. Vor allem die einfache und mittlere Bildungsschicht, Personen mit einem Haushaltsnettoeinkommen unter 3000 Euro und eher Frauen als Männer zeigen in dieser Hinsicht großes Interesse. Was den gewünschten Wohntypus angeht, bevorzugen sie eindeutig den ökologischen Wohnstil.

Zurückhaltende Bewertung der interkulturellen Wohn- und Lebensform

#### - Interkulturelles Wohnen

Sehr wichtig/wichtig 17 %; teils/teils 39 %; unwichtig/völlig unwichtig 44 %

Diese Wohn- und Lebensform wurde sehr zurückhaltend bewertet. Zwar ist sich mit 39 Prozent ein großer Anteil der Befragten über die Bedeutung des Zusammenlebens mit verschiedenen Nationalitäten noch un schlüssig, der hohe Umfang der Nennungen „unwichtig/völlig unwichtig“ von 44 Prozent, gerade auch unter der jüngeren Bevölkerung, kann aber als Absage an diese Lebensform verstanden werden. Allein die Nichtdeutschen (36 %) und die Innenstadtbewohner (20 %) liegen mit ihren Bewertungen in der Kategorie „sehr wichtig/wichtig“ über dem Durchschnitt. Sie sind offensichtlich Teil einer jüngeren, aufgeschlossenen Bevölkerungsgruppe, die auch jenseits vom Durchschnittsgeschmack eher die besonderen Wohnstile bevorzugt.

#### - Selbst geplantes Wohnen in einer Baugemeinschaft mit mehreren Eigentümern

Sehr wichtig/wichtig 13 %; teils/teils 24 %; unwichtig/völlig unwichtig 63 %

In Großstädten wie Berlin oder Hamburg werden Baugemeinschaften allmählich zur festen Größe, in wohngemeinschaftserprobten Universitätsstädten wie Freiburg und Tübingen sind sie schon die Regel. Nun hat die „neue deutsche Immobilienwelle“, so die Stuttgarter Zeitung vom 18.2.2008, die Region Stuttgart erfasst. In Esslingen zum Beispiel wird erstmals eine relativ große Fläche für private Bauherren reserviert.

Befragte mit Wunsch nach besonderen Wohnstilen sind auch überdurchschnittlich häufig am selbst geplanten Wohnen in einer Baugemeinschaft interessiert

Auch in Stuttgart ist ein gewisses Interesse festzustellen durch gemeinsames Bauen abwechslungsreiche, individuelle Wohnmodelle und Architekturkonzepte zu schaffen. Für 13 Prozent der Bevölkerung ist es „sehr wichtig/wichtig“ zusammen mit anderen Eigentümern zu planen und zu bauen, Kosten zu sparen und darüber hinaus noch die Vorteile einer selbst gewählten Hausgemeinschaft nutzen zu können. Zu je fünf Prozentpunkten liegen sie mit dem Wunsch experimentell oder ökologisch zu bauen und zu drei Prozentpunkten beim Gehobenen Wohnen über dem städtischen Durchschnitt.

Zielgruppen mit einem besonders hohen Interesse an dieser Wohn- und Lebensform lassen sich nicht feststellen. Die Generation 50 plus (17 %) sowie die nicht-deutsche Bevölkerung (19 %) liegen mit ihren Wertungen „sehr wichtig/wichtig“ allerdings über dem Durchschnitt.

### Umzugspläne der Stuttgarter Bevölkerung

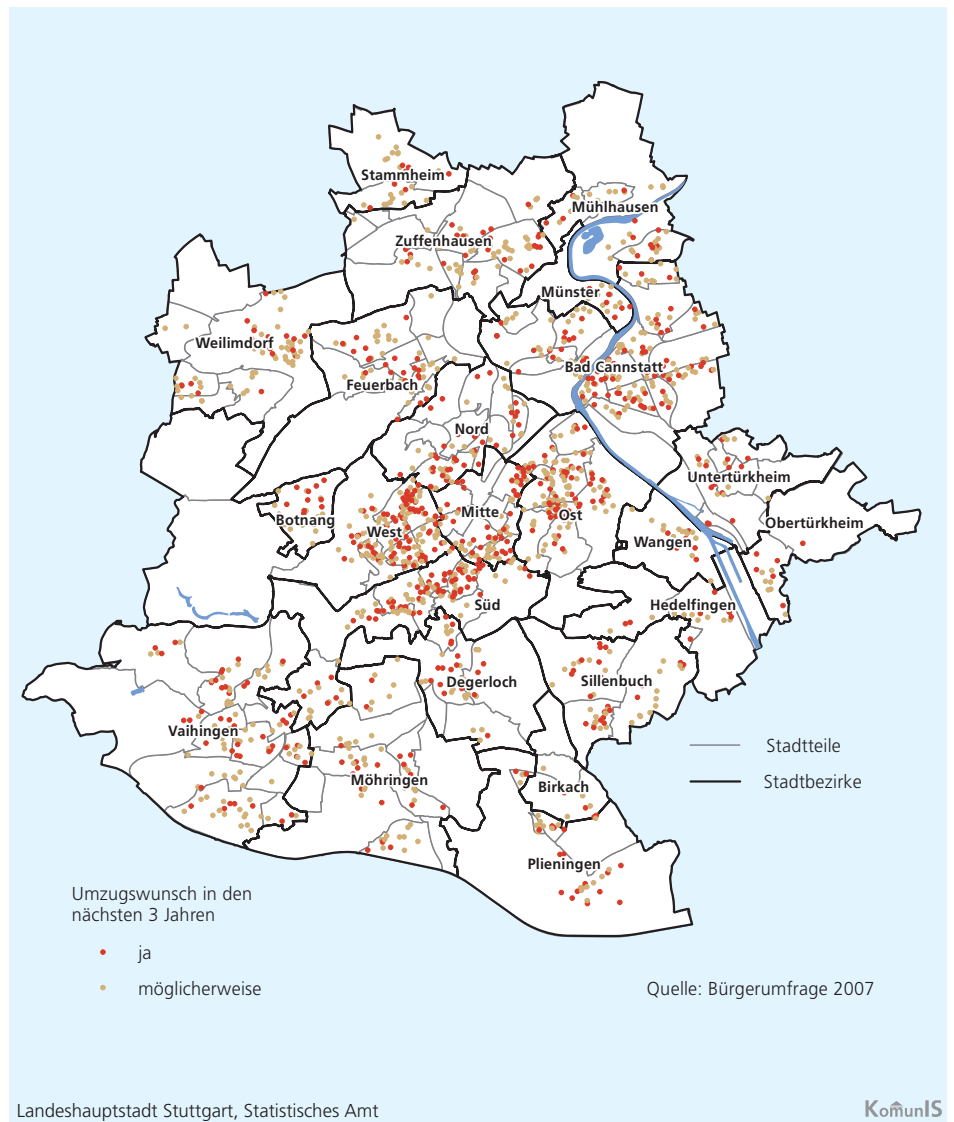
17 Prozent der Stuttgarter Bevölkerung möchte umziehen, 24 % möglicherweise

17 Prozent der Stuttgarter Bevölkerung äußerte in der Bürgerumfrage 2007 konkret den Wunsch in den nächsten drei Jahren umzuziehen, 24 Prozent möchten möglicherweise aus ihrer Wohnung oder ihrem Haus ausziehen. Erwartungsgemäß nimmt die Umzugsmobilität mit zunehmendem Alter ab: Drei Viertel der 25- bis 35-Jährigen möchten sicher oder möglicherweise umziehen, unter den 35- bis 45-Jährigen sind es immerhin noch 56 Prozent, in der Altersgruppe bis 55 Jahre 30 Prozent, die sicher oder möglicherweise einen Umzug in Erwägung ziehen.

Hohe Konzentration von Umzugswilligen in der Innenstadt

Wie bereits bei der Wohnungsmarktbefragung 2006 festgestellt, sind es vor allem junge (noch) kinderlose Paare und Familien mit Kind(er), die in zu kleinen und schlecht ausgestatteten Wohnungen der Innenstadt und Bad Cannstatts leben und daher eine hohe Umzugsmotivation haben<sup>6</sup>. Ein Drittel der zwischen 2002 bis 2006 in Stuttgart geborenen Kinder sind in Bad Cannstatt, Stuttgart-West, -Süd und -Ost zur Welt gekommen<sup>7</sup>. Karte 1 zeigt die höhere Konzentration von Personen mit Umzugswünschen in den Innenstadtbezirken. Insgesamt möchten 49 Prozent aus den Innenstadt- und 36 Prozent aus den Außenstadtbezirken in den nächsten drei Jahren umziehen.

Karte 1: Personen mit Umzugswünschen in Stuttgart 2007



### Umzugsziel und gewünschter Wohnungstyp

28 Prozent der Umzugswilligen<sup>8</sup> suchen eine Wohnung oder ein Haus am liebsten im selben Wohngebiet oder Stadtbezirk wie bisher. 13 Prozent möchten lieber in einen anderen Stuttgarter Bezirk umziehen, 11 Prozent ins Umland, neun Prozent weiter wegziehen und für 39 Prozent steht das Umzugsziel noch nicht fest.

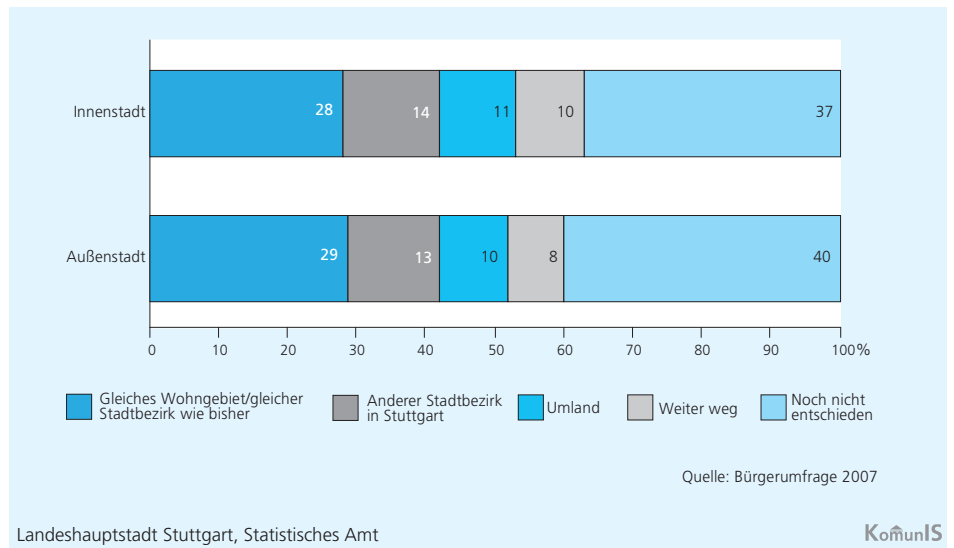
*Auch Innenstadtbewohner möchten am liebsten nach dem Umzug in ihrem Wohngebiet wohnen bleiben*

Die Innenstadtbewohner möchten in ähnlich hohem Umfang wie die Außenstadtbewohner am liebsten im selben Wohngebiet oder Stadtbezirk umziehen. Auch beim Wunsch in einen anderen Stadtbezirk oder ins Umland zu wechseln, unterscheiden sich die beiden Bevölkerungsgruppen nicht. Eine höhere Abwanderungstendenz aus den Innenstadtbereichen ist hier nicht feststellbar (vgl. Abbildung 10).

*Junge Umzugswillige fragen nach modernen Wohnungstypen*

Die überdurchschnittlich junge Klientel unter den Umzugswilligen interessiert sich in der Tendenz eher für moderne Wohnungstypen: Das experimentelle Wohnen und die Altbauwohnung liegen mit je drei Prozentpunkten über dem Durchschnitt, ökologisches Wohnen und die Standardwohnung im Durchschnitt, gehobenes Wohnen wird mit minus vier Prozentpunkten deutlich seltener nachgefragt.

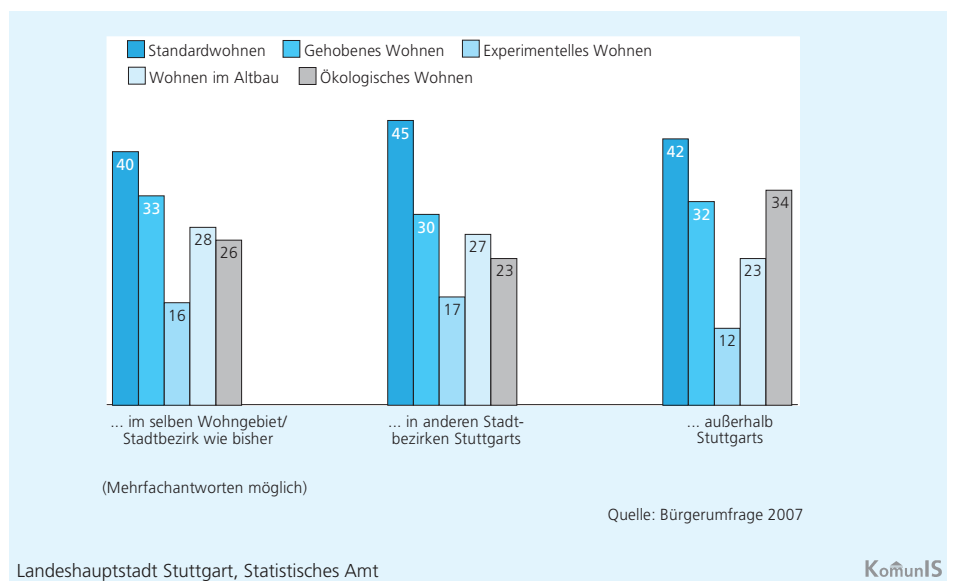
**Abbildung 10:** Umzugsziel der Innen- und Außenstadtbewohner in Stuttgart 2007



Bei einem Umzug ins Umland oder „weiter weg“ wird eher „Ökologisches Wohnen“ gewünscht

Experimentelles Wohnen ist eher der Wohnstil der städtischen, im selben Gebiet oder einem anderen Stadtbezirk leben wollenden Stuttgarter (16 bis 17 %). Ökologisch zu wohnen scheint dagegen aus der Sicht der Befragten im Umland (31 %) oder „weiter weg“ (38 %) besser realisierbar zu sein. Auch die in Bezug auf den Wohnort noch unentschlossenen Befragten präferieren die drei moderneren Wohntypen.

**Abbildung 11:** Gewünschter Wohnungstyp nach dem Umzug 2007



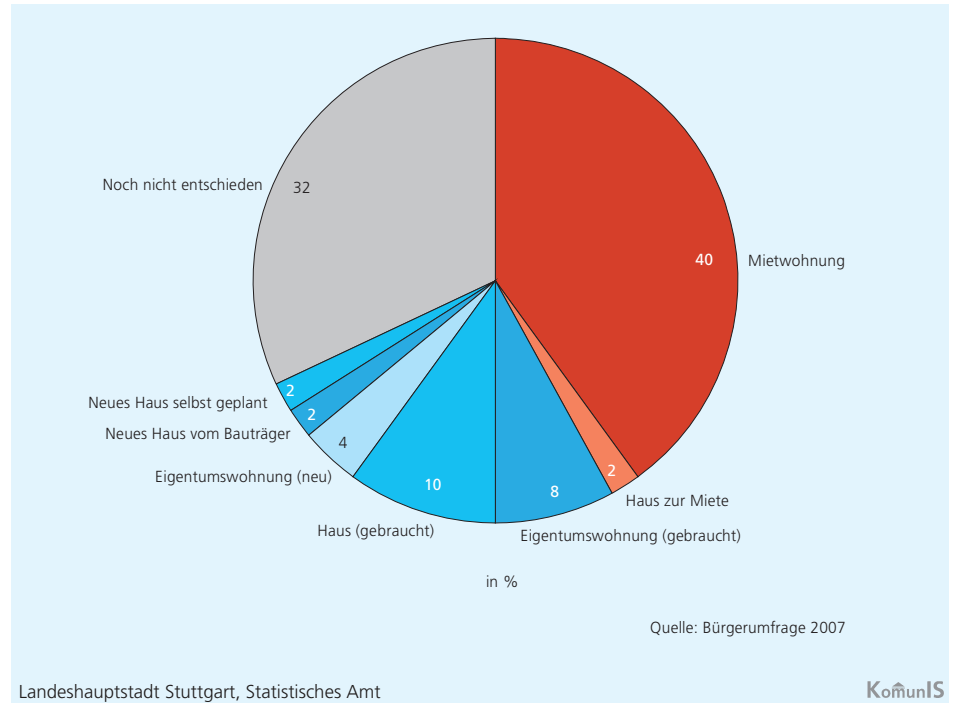
26 % der Befragten wollen nach einem potenziellen Umzug im Eigentum wohnen

**Wohnstatus und gewünschter Wohnungstyp nach dem Umzug**

Nach einem potenziellen Umzug möchten 42 Prozent der Befragten zur Miete und 26 Prozent im Eigentum wohnen. 32 Prozent der Umzugswilligen waren, was den Wohnstatus anging, noch nicht entschieden.

18 Prozent würden gerne eine Gebrauchtimmoblie kaufen. Acht Prozent möchten eine neue Eigentumswohnung erwerben oder ein Haus bauen. Abbildung 12 zeigt den geplanten Wohnstatus nach dem Umzug.

Abbildung 12: Geplanter Wohnstatus nach dem Umzug 2007



Der gewünschte Wohnungstyp der umzugswilligen Bevölkerung, steht in Beziehung zum gewählten Wohnstatus, der wiederum in der Regel einkommensabhängig ist. Wohneigentümer gehören generell höheren Einkommensklassen an. Gut ein Fünftel verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 3000 und 4000 Euro, 28 Prozent haben mehr als 4000 Euro, während Mieter nur zu je 12 Prozent in diesen Einkommensklassen vertreten sind.

Die Hälfte der Mietwohnungssuchenden möchten eine Wohnung in Standardausführung

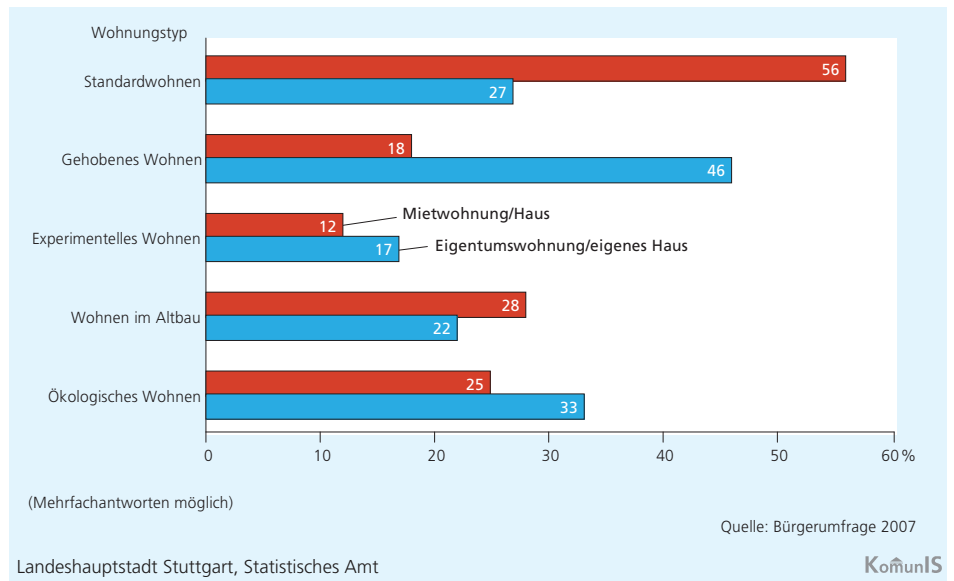
Diese Einkommensunterschiede spiegeln sich auch bei den Umzugswilligen wider. 55 Prozent der Wohneigentum Suchenden, 17 der potenziellen Mieter und 35 Prozent der noch Unentschlossenen verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von 3000 Euro und mehr. So sucht gut die Hälfte der Personen, die in einer Mietwohnung leben möchten, eine Standardwohnung. Auch an einer Altbauwohnung haben sie ein überdurchschnittlich starkes Interesse (28 %). Beim experimentellen und ökologischen Wohnen liegen sie im Durchschnitt, und an so genannten Komfortwohnungen haben sie mit 18 Prozent nur einen geringen Bedarf.

Künftige Wohnungseigentümer bevorzugen eher „Gehobenes Wohnen“

Anders die künftigen Wohnungseigentümer: 46 Prozent entschieden sich für gehobenes, ein Drittel für ökologisches Wohnen, und mit 17 Prozent liegen sie auch beim experimentellen Wohnstil über dem Durchschnitt.

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass in der Tendenz ökologisches Wohnen eher im Einfamilienhaus als in einer Etagenwohnung gesehen wird, optimalerweise im neuen selbst geplanten aber auch von einem Bauträger erworbenen Haus. Experimentelles Wohnen scheint dagegen sowohl im Neubau als auch in der Gebrauchtimmoblie, im Einfamilienhaus wie in der Etagenwohnung machbar zu sein (vgl. Abbildung 13). Die Verwirklichung beider Wohnstile ist in der Regel an ein höheres Haushaltsbudget gebunden.

**Abbildung 13:** Gewünschter Wohnungstyp und Wohnstatus nach dem Umzug 2007



### Welchen Wohnungstyp wünschen die an Eigentumsförderprogrammen interessierten Befragten?

Die Eigentumsbildung von (jungen) Familien wird mit den zwei kommunalen Förderprogrammen „Familienbauprogramm“ und „Preiswertes Wohneigentum“ sowie dem Wohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg unterstützt.

*Personenkreis mit konkretem Interesse an Eigentumsförderprogrammen bevorzugt in starkem Umfang die besonderen Wohnstile ...*

Überraschende Erkenntnisse ergab die Bürgerumfrage 2007 hinsichtlich der Nachfragemuster des Personenkreises, der sich für Eigentumsförderprogramme interessierte. Der bevorzugte Wohntypus zwischen den Gruppen „Landesförderung“ und „Städtische Förderung“ differiert zwar leicht, gemeinsam ist ihnen jedoch das starke Interesse an den besonderen Wohnstilen, in erster Linie dem ökologischen Wohnen. Zwischen sieben und elf Prozentpunkten liegen sie über dem städtischen Durchschnitt. Gesundes Wohnen und intakte Wohnumfelder stellen bei der Generation, die durch die Öko-Bewegung der achtziger Jahre und das spätere Umweltmarketing geprägt wurde, geradezu eine paradigmatische Größe dar. Ökologisches und energiesparendes Bauen sind Fördertatbestände über die sich diese gut gebildete, teilweise auch schon ältere und einkommensstärkere Klientel gezielt informiert.

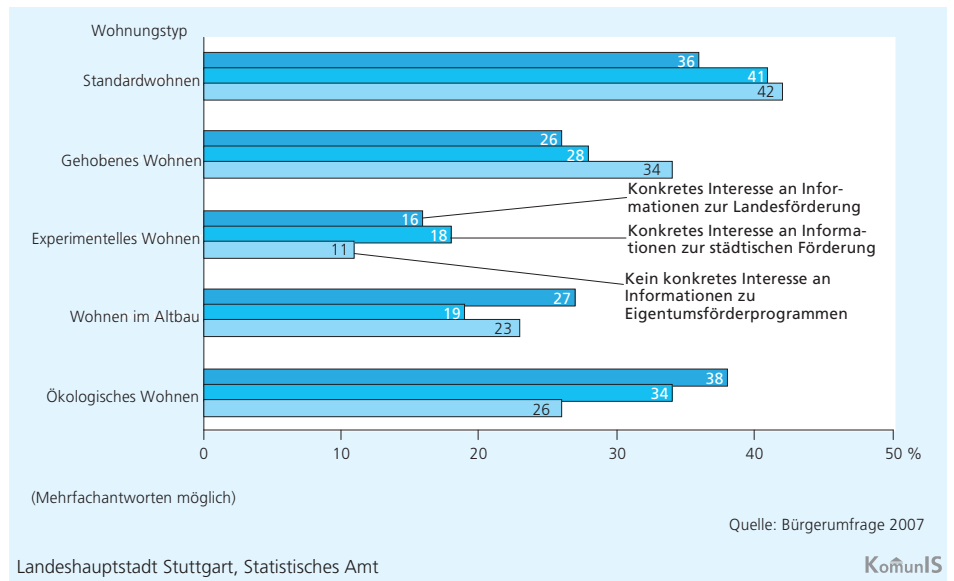
Über Landeszuschüsse und verbilligte Darlehen für den Kauf von Wohneigentum informierten sich überdurchschnittlich häufig auch Personen mit Interesse am experimentellen Wohnstil und Wohnen im Altbau (+ 5-7 %-Pkte). Auch hier handelt es sich um gebildete, aber eher jüngere, eventuell einkommensschwächere Haushalte, die trotz der spezifischen Wohnpräferenz preiswerten Wohnraum nachfragen (müssen). Auch kreative Berufe und Freiberufler neigen sicher dieser Wohnform zu und haben gegenüber Förderprogrammen kaum Vorbehalte. Unterdurchschnittlich an staatlicher oder städtischer Förderung interessiert, sind Befragte mit dem Wunsch nach einer Standard- oder Komfortwohnung .

*... und zeigt auch großes Interesse an selbst geplantem Wohnen in einer Baugemeinschaft*

Auch bei der Beurteilung der Wohn- und Lebensform weicht dieser Personenkreis vom städtischen Durchschnitt ab. „Selbst geplantes Wohnen in einer Baugemeinschaft mit mehreren Eigentümern“ besitzt für diese Personen einen größeren Stellenwert (sehr wichtig/wichtig: + 10 %-Pkte). Der gegenüber der Gesamtheit etwas höhere Anteil nichtdeutscher Personen macht vermutlich das größere Interesse an interkulturellen, nachbarschaftlichen und auch familiären Wohnformen aus.

Insgesamt ist es eher die gebildete, einkommensstärkere Schicht, die sich konkret über Förderprogramme informiert. Zwei Drittel aller Personen haben Abitur oder einen Hochschulabschluss, ca. die Hälfte verfügt über ein Monatsnettoeinkommen von mehr als 3000 Euro und rund 45 Prozent sind älter als 45 Jahre.

**Abbildung 14:** Befragte mit konkretem Interesse an Informationen zu Eigentumsförderprogrammen nach gewünschtem Wohnungstyp 2007



### Rückblick und Ausblick Konsequenzen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik

*Trend des „Stadtwohnens“ bringt neue urbane Wohnungstypen*

210

*Leitbild der „Europäischen Stadt“ löste in 1980er-Jahren das funktionalistische Stadtmodell ab*

*Stadthäuser und Lofts sollten für unterschiedliche Nutzergruppen (Innen-)stadtwohnen attraktiver machen*

„Stadtwohnen ist wieder im Gespräch: Architekten, Planer und Investoren propagieren neue und neueste urbane Wohnungstypen, Stadthäuser/Townhouses, gestapelte Maisonettewohnungen, Stadtvillen, Hochhausappartements, Lofts etc.“<sup>9</sup>. Wohnungsunternehmer und Bausparkassen werben im Verbund mit den Medien für die urbane Alternative zum Einfamilienhaus im Grünen. Milieustudien sollen Architekten und Inneneinrichtern helfen die Wünsche ihrer Kunden besser zu erkennen. Wohnen wird zunehmend zur Forschungsdisziplin.

Nicht erst durch die Angst vor der demografischen Auszehrung der Städte wurden neue Quartiere „urban, kompakt, grün“, mit hohen Dichten, kleinteiliger Nutzungsmischung und hochwertigen öffentlichen Räumen konzipiert. Die umfangreichen Stadterneuerungsmaßnahmen trugen bereits Mitte 1970 zur Wiederaufwertung innerstädtischer Wohnlagen bei. Das städtebauliche Leitbild der sozial und funktional gemischten „Europäischen Stadt“ und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung löste in den 1980er-Jahren endgültig das in Misskredit geratene Stadtmodell der funktionalistischen Moderne ab und wurde sowohl am Stadtrand als auch auf innerstädtische Brachen übertragen. Fragen sozialer Segregation und des Verlusts ehemals „stadtttragender“ Schichten bewirkten den Paradigmenwechsel.

Vor allem mit dem Stadthaus wollten die Kernstädte junge Familien halten. Trotz ihrer „Innenstadttauglichkeit“ wurden jedoch die meisten am Stadtrand der Großstädte als höherwertige Alternative zum Reihenhaus von der Stange gebaut. Lofts dagegen entstanden im Milieu urbaner sozialer und kultureller Bewegungen. Der „zweckentfremdete“ Industriebau bot bildenden Künstlern, Studierenden, jungen Akademikern in der Verbindung von Wohnen und Arbeiten eine neue Art zu leben. In der Folgezeit hat sich die Wohnform des Loft am stärksten vom unkonventionellen Wohnen zu einem sehr lukrativen Standardangebot hochwertigen innerstädtischen Wohnens gewandelt. „Lofts werden inzwischen auch als Neubauten errichtet. Diese Paradoxie ist der deutlichste Beleg für den Erfolg dieser Wohnform“<sup>10</sup>.

Ab Mitte der 1990er-Jahre entfaltete sich parallel zu dem wachsenden Spektrum privater Haushalte, die einen städtischen Wohnstandort und die Nähe zum urbanen Freizeit-, Kultur- und Konsumangebot vorziehen, eine Vielfalt neuer urbaner Wohn-

formen. „Wirklich neu waren in typologischer Hinsicht die wenigsten“, so schreiben die Herausgeber des „STADTWOHNEN“, ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung, „neu war aber, dass seitdem fast alle Städte auf die unübersehbare Nachfrage nach gehobenen und unkonventionellen Formen des Stadtwohnens zu reagieren begannen, denn immer deutlicher trat ins Bewusstsein, dass nicht mehr die traditionelle Kleinfamilie, sondern veränderte Haushaltstypen und Lebensstile die Nachfrage prägen<sup>11</sup>“.

*Entwicklung eines breiten Angebots an urbanen Wohntypen und -formen in den letzten zehn Jahren*

Zwei Angebotsstrategien lassen sich vereinfacht unterscheiden<sup>12</sup>: In der ersten Variante bemühen sich Städte und Wohnungsbau-träger Haustypen, die möglichst viele Vorteile des suburbanen Wohnens in sich vereinen in städtische Quartiere zu implantieren, für jene Mittelschichtfamilien, die lange Zeit in die Neubaugebiete auf der grünen Wiese zogen, weil sie ihren Kindern das Stadtleben nicht zumuten wollten: Atriumhäuser, Reihenhäuser, gestapelte Reihenhäuser, den Vorgarten auf dem Dach, weil die Menschen auch in der Stadt einen Garten haben wollen. Urbane Wohnbebauung entsteht in der Regel als Parzellenstädtebau. Baugemeinschaften und Baugenossenschaften schaffen abwechslungsreiche, höchst individuell gestaltete Wohnmodelle und Architekturkonzepte. In Tübingen und Freiburg fand Mitte der neunziger Jahre auf Konversionsflächen so etwas wie ein Urknall des Gemeinschaftsbauens statt: Generationenhäuser, Familienwohnungen, Wohn- und Hausgemeinschaften verschiedener Altersgruppen, Wohn- und Arbeitskombinationen von Künstlern und sonstiger freischaffender Berufe.

*Wettbewerb der Metropolen um die „Kreativen Klassen“ bringt exklusive Stadtumbauprojekte in Gang*

Bei der zweiten Strategie geht es weniger um die Konkurrenz zu den Wohnungstypen des suburbanen Umlands. Hier steht der Wettbewerb der Metropolen um hoch qualifizierte „Urbaniten“ und die „Kreativen Klassen“, Mitglieder der wissens- und kulturbasierten Dienstleistungen, die als entscheidende Träger des ökonomischen Wachstums gesehen werden, im Vordergrund. Gezielt wird für die exklusiven und spezifischen Bedürfnisse dieser Gruppe in Stadtumbauprojekten deutscher Großstädte und europäischer Metropolen urbanes Wohnen entwickelt. Zu nennen sind vor allem die neuen Luxuswohnungen in alten Häfen und Industriebereichen: Die Hamburger HafenCity, die neu entstandenen Wohnungen im Innenhafen Duisburg, das Wohnkranhaus im Kölner Rheinauhafen, die „Weser Lofts“ an der Bremer Hafenkante etc. Vorreiter hierfür war der Umbau der berühmten Docklands von London oder auch die voluminöse Wohnbebauung der Oostelijke Handelskade in Amsterdam, die europaweit besondere Aufmerksamkeit auf sich gezogen hat.

*Staatliche Programme können Trend zum Stadtwohnen wirksam unterstützen*

Wie wird sich innerstädtisches Wohnen in Zukunft entwickeln? Ein wohnkultureller Trendwechsel, eine neue Nachfrage nach urbanen Haustypen und Wohnformen hat ohne Zweifel eingesetzt – wenn auch nicht in allen Städten und nicht in der gesamten Innenstadt. Staatliche Programme können wirksam den Zeitgeist der neuen Lust am urbanen Wohnen unterstützen wie das Beispiel Zürich zeigt:

René L. Frey, Präsident des Schweizerischen Städteverbandes, hat mit seiner Losung „Versöhnung von Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit“, Zürich von der verarmenden A-Stadt (Orte der Armen, Alten, Arbeitslosen, Abhängigen und Ausländer) Mitte der 1990er-Jahre zur Metropole mit der weltweit höchsten Lebensqualität gemacht. Neben gezielter Wirtschaftsförderung war es vor allem das 1998 aufgelegte Programm „10 000 große Wohnungen in 10 Jahren“, das der demografischen Segregation entgegenwirken sollte. Schneller als sich das René Frey je dachte, ist die Reurbanisierung eingetreten. „Zürichs heutige Realität kann als eine Mischung der Szenarien Yuppie-Stadt und Ökostadt gedeutet werden“<sup>13</sup>.

*Die Stuttgarter Wanderungsbilanzen bestätigen den gefühlten Trend „Zurück in die Stadt“ (noch) nicht*

Auch in Stuttgart sind die Entwicklungschancen eng mit dem Stadtwohnen verbunden. „Die „Renaissance der Stadt“ ist aber kein Selbstläufer. Erfolg und Misserfolg hängen unter anderem entscheidend von der Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes ab, das der Differenzierung der Wohnwünsche, Haushaltstypen und Lebensstile Rechnung trägt“<sup>14</sup>. Die Wanderungsbilanzen der letzten zehn Jahre bestätigen den vieldiskutierten „Trend zurück in die Stadt“ für Stuttgart

noch nicht. Der weitere Suburbanisierungsprozess scheint zwar gestoppt, dennoch überwiegt nach wie vor die Abwanderung von Familien und älteren Personen ab 50 Jahre in die Region.

*BBR sieht im negativen Wanderungssaldo eher eine Messgröße für angespannten Wohnungsmarkt*

Aber: Ist das wirklich noch die „Stadtflucht“ der früheren Jahre? Wird diese Abwanderung nicht dann gleichsam „erzwungen“, wenn gerade auch beim Wunsch nach größerer Wohnfläche in der Stadt selbst kein akzeptables Wohnungsangebot zur Verfügung steht? Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sieht in dem weiter anhaltenden Suburbanisationsmuster nicht mehr einen Indikator für verbreiteten „Stadtflucht-Willen“, sondern eher eine „Messgröße für die Knappheiten“ im Wohnungsangebot der Städte. Wissenschaftliche Untersuchungen stützen die These, dass bei freier Wahlmöglichkeit und entsprechendem Wohnungsangebot Stadtwohnen gegenüber dem früher so übermächtigen Wunsch im eigenen Haus mit Bezug zu Natur und Landschaft zu leben, enorm an Attraktivität gewonnen hat, und zwar tendenziell für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen<sup>15</sup>.

*75 % der Stuttgarter Haushalte in der Altersgruppe 25 bis 35 Jahre suchten 2006 eine neue Wohnung ...*

Ein Drittel der zwischen 2002 bis 2006 in Stuttgart geborenen Kinder sind in den inneren Stadtbezirken West, Süd, Ost und in Bad Cannstatt zur Welt gekommen. Die Wohnungsmarktbefragung 2006 ergab, dass ein hoher Teil dieser jungen Familien in zu kleinen und schlecht ausgestatteten Wohnungen lebt. Entsprechend groß ist der Veränderungswunsch. Drei Viertel der Haushalte der 25- bis 35-Jährigen suchten eine neue Wohnung. Insgesamt gaben 24 Prozent der Befragten bei der Bürgerumfrage 2007 an in den nächsten drei Jahren aus ihrer derzeitigen Wohnung ausziehen zu wollen.

*... am liebsten im Nahbereich der alten*

Am liebsten möchte man im Nahbereich der alten Wohnung bleiben. 28 Prozent suchen ein Haus oder eine Wohnung im selben Wohngebiet oder Stadtbezirk, 13 Prozent möchten lieber in einem anderen Stuttgarter Bezirk wohnen, elf Prozent zieht es ins Umland und acht Prozent weiter weg. Für 39 Prozent steht das Umzugsziel noch nicht fest. Erstaunlich ist, dass die Innenstadtbewohner in ähnlich hohem Umfang wie die Bewohner der Außenstadt gerne im selben Wohngebiet oder Stadtbezirk umziehen möchten. Auch beim Wunsch in einen anderen Stadtbezirk oder ins Umland zu wechseln, unterscheiden sich die beiden Bevölkerungsgruppen nicht. Das Ergebnis bestätigt zunächst den gefühlten Trend vom „wiederentdecken“ Leben in der Stadt und überraschenderweise auch vom Wohnen in der Stuttgarter Innenstadt. Ob diese zarten Anzeichen den Beginn einer Gegenbewegung hin zur Reurbanisierung darstellen, lässt sich allerdings nur schwer vorher sagen.

*Stuttgarter Wohnungsbaupolitik und Wohnbauunternehmen reagieren mit Sanierungs-, Umnutzungs- und Nachverdichtungsprojekten auf die wachsende Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen*

Stadtwohnen verlangt nach entsprechenden Haustypen und Wohnformen. Die Nachfrage nach Lofts und großen Wohnungen im Bestand wird immer größer. Unverkennbar ist, dass die städtische Wohnungsbaupolitik mit Schwerpunkt auf der Nachverdichtung bestehender Quartiere das Interesse der Investoren für Sanierungsprojekte geweckt hat. Fünf Beispiele aus den ersten Wochen des Jahres 2008: Im Weimarareal im Stuttgarter Westen werden auf dem 2400 m<sup>2</sup> großen Gelände der ehemaligen Druckerei Riederer in Kürze 15 Lofts und eine Gewerbeeinheit entstehen, im Stadtbezirk Süd wird die Backsteinfassade der Süddeutschen Gaszähler- und Apparatefabrik Lutz und Gimple für den Industriecharme der auf 1200 m<sup>2</sup> entstehenden Lofts sorgen. Der Matthaes Verlag mitten im Zentrum an einem Kreisverkehr der Olgastraße gelegen, macht Platz für 33 anspruchsvolle Stadtwohnungen. Die fußläufige Entfernung zur City, gerade auch für die Altersgruppe um 50, die ohne das Auto benützen zu müssen am kulturellen Leben teilhaben wollen, ist ein starkes Nachfragekriterium nach Citywohnungen, sagt der Geschäftsführer der Nord-Süd-Hausbau, der bereits mit ähnlichen Bauprojekten gute Erfahrungen gemacht hat<sup>16</sup>. In der „Quant“, so heißt der Bau nach seiner Transformation von einem Gebäude der Max-Planck-Gesellschaft mit Büro- und Laborräumen zu einem Wohnhaus mit anspruchsvoller, an der Weißenhofsiedlung orientierten Architektur, können 23 komfortable Wohnungen in Stuttgart-Nord bezogen werden. Mit dem Umbau des ehemaligen Friedrich-List-Heims in Bad Cannstatt wurde erstmals in der Landeshauptstadt ein Krankenhaus zu Wohnzwecken umgenutzt.

*Bürgerumfrage ermittelt Wohnwünsche der Bevölkerung*

In der Bürgerumfrage 2007 wurde die Stuttgarter Bevölkerung zum ersten Mal nach ihren Wohnwünschen gefragt. Unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation sollten sie sich durch maximal zwei Nennungen auf den Wohnungstyp festlegen, den sie bei einer Wohnungssuche bevorzugen würden. Danach würden 61 Prozent besondere Wohnungstypen wählen, drei Viertel sprachen sich für „Standardwohnen“ und „Gehobenes Wohnen“ aus (Mehrfachnennungen). Ein sehr anspruchsvolles Wohnumfeld befindet sich unter der 35- bis 45-jährigen Personen. Diese hoch gebildete, einkommensstarke Gruppe, als „moderne Performer“ bezeichnet und den so genannten „Kreativen Klassen“ zugeordnet, zeigt neben ihrem ausgesprochen ökologischem Bewusstsein ein großes Interesse an individuellem Wohnen. 34 Prozent würden sich beim nächsten Wohnungswechsel für „Ökologisches Wohnen (z.B. Niedrigenergiehaus)“ und 18 Prozent für „Experimentelles Wohnen (besondere Architektur, flexible Grundrisse, Loft)“ entscheiden, das sind je sieben Prozentpunkte mehr als der städtische Durchschnitt. „Wohnen im Altbau (auch in historischer Umgebung)“ ist eine weitere Option, die überdurchschnittlich häufig gewünscht wurde.

*Das anspruchsvolle Wohnumfeld unter den 35- bis 45-Jährigen bevorzugt die besonderen Wohnstile wie „Experimentelles Wohnen“ oder „Ökologisches Wohnen“*

*Auch die sogenannten „Postmateriellen“ stehen für individuelles Wohnen*

Auch aus dem jüngeren Altersspektrum der 25- bis 35-Jährigen ist das Interesse an modernen Wohnstilen, dem experimentellen Wohnungstyp (15 %) oder der Altbauetage (33 %) groß. Dominante Wohnvorstellungen haben ferner die ebenfalls hoch gebildeten „Postmateriellen“, die fast im gesamten Altersspektrum von Anfang 20 bis in der Generation der „jungen Alten“ zu finden sind. Viele Familien mit Kindern gehören hierzu. Als kritische (Wohn-)konsumenten bevorzugen sie hochwertige Wohnungen der besonderen Wohnstile. Zum Beispiel möchte die Generation 50 plus zu 30 Prozent gerne ökologisch wohnen. „Gehobenes, großzügiges Wohnen (Komfortwohnen)“ wählen eher die älteren, erfolgreichen Personen mit traditionellem Geschmack und Exklusivitätsansprüchen aus den konservativen und etablierten Milieus. 39 Prozent der Befragten über 55 Jahre präferieren diesen Wohnstil.

*Wohnstatus beeinflusst Wahl des Wohnungstyps*

Der Wohnstatus, Miete/Wohneigentum, beeinflusst den Wohnungstypus. In der Tendenz wird ökologisches Wohnen eher im Wohneigentum angestrebt, öfter für das Einfamilienhaus als die Etagenwohnung gewünscht, optimalerweise im neuen selbst geplanten aber auch von einem Bauträger erworbenen Haus. Experimentelles Wohnen scheint dagegen sowohl im Neubau als auch in der Gebrauchtimmoblie, im Einfamilienhaus wie in der eigenen oder auch gemieteten Etagenwohnung machbar zu sein. Beim gehobenen Wohnen sind die Eigentümer fast unter sich, Altbauwohnen ist mehrheitlich der Wohntypus von Mietern.

*Unterschiede der Innen- und Außenstadtbevölkerung bei der Wahl der besonderen Wohnstile*

Räumliche Schwerpunkte von Wohnumfeldern sind (noch) nicht feststellbar, wohl aber signifikante Unterschiede zwischen der Innen- und Außenstadtbevölkerung. Die Boden- und Grundstückspreise „regeln“ die Verteilung der Wohntypen. Die urbanen Milieus in den zentralen oder integrierten Lagen der Stuttgarter Innenstadtbezirke nennen überdurchschnittlich häufig den offensichtlich auch in gemieteten Räumen machbaren experimentellen Wohnstil. In den Stadtrandlagen überwiegt der Wunsch nach ökologischem und gehobenem Wohnen, der oft im eigenen Haus verwirklicht wird.

*Gesellschaftliche Veränderungen prägen auch die Art des Zusammenlebens: Nachbarschaftliches Wohnen führt die Rankingliste an, interkulturelles Wohnen hat nur geringe Bedeutung*

Sich verändernden Haushalts- und Familienstrukturen prägen neben dem Wohnstil auch die Art und Weise des Zusammenlebens. Zu sieben Wohn- und Lebensformen sollte der befragte Personenkreis sich äußern: Das „Wohnen in ruhigen Stadtquartieren“ hat für alle Altersgruppen und durch alle Bildungsschichten die höchste Bedeutung. Auch das „Wohnen mit nachbarschaftlichen Kontakten“ besitzt eine deutliche Priorität. Die eher zielgruppenspezifische Wohnform des „altengerechten und generationenübergreifenden Wohnens“ verliert wie schon das nachbarschaftliche Wohnen mit steigendem Bildungsgrad und Einkommen an Bedeutung. Das „Interkulturelle Wohnen“ wird sehr zurückhaltend bewertet, gerade auch unter der jüngeren Bevölkerung. „Selbst geplantes Wohnen in einer Baugemeinschaft mit mehreren Eigentümern“ ist erwartungsgemäß nur für einen kleineren Personenkreis

*„Wohnwissen“ ist für die städtische Wohnbauförderung bedeutsam*

*Personenkreis mit konkretem Interesse an Eigentumsförderprogrammen bevorzugt in starkem Umfang die besonderen Wohnstile*

*Stadtwohnen wird durch die Rückgewinnung von Wohnstandorten aus gewerblicher und militärischer Nutzung auch künftig weiterentwickelt. Die absehbare Erschöpfung innerstädtischer Wohnbauflächen erfordert dann neue Konzepte*

interessant, aber auch in Stuttgart ist ein gewisses Interesse festzustellen durch gemeinsames Bauen abwechslungsreiche, individuelle Wohnmodelle und Architekturkonzepte zu schaffen.

Die gegenwärtige Diskussion um „neue“ Qualitäten des Stadtwohnens ist Ausdruck einer immer wichtiger werdenden Nachfrage- und Kundenorientierung in der Wohnungspolitik, gerade auch der städtischen Wohnbauförderung. Um mit maßgeschneiderten Angeboten adäquat auf die Nachfrage reagieren zu können, so ein Hauptziel des für die Stadt Stuttgart geplanten Entwicklungskonzepts „ubanWohnen“, muss zunächst Wissen eruiert und zusammen getragen werden. Überraschende Erkenntnisse ergab die Bürgerumfrage 2007 hinsichtlich der Nachfragemuster des Personenkreises, der sich für die verschiedenen Eigentumsförderprogramme interessierte. Diese insgesamt eher gebildete, einkommensstärkere Schicht zeigt ein starkes Interesse an besonderen Wohntypen, in erster Linie dem ökologischen Wohnen. Zwischen sieben und elf Prozentpunkten liegen sie über dem städtischen Durchschnitt. Gesundes Wohnen und intakte Wohnumfelder stellen bei der Generation, die durch die Öko-Bewegung der 1980-Jahre und das spätere Umweltmarketing geprägt wurde, geradezu eine paradigmatische Größe dar. Ökologisches und energiesparendes Bauen sind Fördertatbestände über die sich diese gut gebildete, teilweise auch schon ältere und einkommensstärkere Klientel gezielt informiert.

Über Zuschüsse und verbilligte Darlehen für den Kauf von Wohneigentum informierten sich auch überdurchschnittlich häufig Personen mit Interesse am experimentellen Wohnstil und Wohnen im Altbau (+ 5-7 %-Pkte). Auch hier handelt es sich um gebildete, aber eher jüngere, eventuell einkommensschwächere Haushalte, die trotz der spezifischen Wohnpräferenz preiswerten Wohnraum nachfragen (müssen). Auch kreative Berufe und Freiberufler neigen sicher dieser Wohnform zu und haben gegenüber Förderprogrammen kaum Vorbehalte. Zwei Drittel dieser Personen haben Abitur oder einen Hochschulabschluss, ca. die Hälfte verfügt über ein Monatsnettoeinkommen von mehr als 3000 Euro und rund 45 Prozent sind älter als 45 Jahre.

Auch künftig ist noch mit einer weiteren Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse zu rechnen, die eine weitere Vielfalt städtischer Haustypen und Wohnformen erfordert. Doch welche Entwicklung das Stadtwohnen in Deutschland in den kommenden Jahren tatsächlich nehmen wird, ist angesichts dieser Vielfalt durchaus offen. Klar scheint aber zu sein, dass es eine Fortentwicklung des in den 1980er-Jahren sich ausprägenden Profils des Stadtwohnens geben wird. „Das Profil schließt die Rückgewinnung traditioneller Wohnstandorte auf Konversionsflächen gewerblicher und militärischer Nutzung ebenso ein, wie die Anpassung „suburbaner“ Haustypen an eine urbane Umgebung und die Verbreitung neuer auf ihren jeweiligen urbanen Kontext ausgerichtete Wohnformen“<sup>17</sup>.

Auf der anderen Seite gibt es auch limitierende Faktoren. Obwohl exogene Einflüsse wie der Klimawandel ein ökologisch verantwortungsbewusstes, energiesparendes Wohnen in (hoher) städtischer Dichte erfordern, können die noch zur Verfügung stehenden innerstädtischen Wohnbauflächen und stadtnahen Industrie-, Hafen- und Bahnbrachen in naher Zukunft möglicherweise bereits erschöpft sein. Hadi Teherani, einer der bekanntesten deutschen Architekten will zum Beispiel mit seinem futuristisch-spektakulärem Entwurf einer „Living Bridge“, einer bewohnten Brücke über die Hamburger Elbe, ohne weiteren Flächenverbrauch Wohnraum für ein ganz neues Wohnviertel schaffen, vielleicht sogar gänzlich CO<sub>2</sub>-neutral<sup>18</sup>.

**Autorin:**  
**Inge Heilweck-Backes**  
**Telefon:** (0711) 216-7880  
**E-Mail:** [inge.heilweck-backes@stuttgart.de](mailto:inge.heilweck-backes@stuttgart.de)

- 1 Vgl. Kramer, Caroline und Pfaffenbach, Carmella; (2007), S. 393-394.
- 2 Vgl. Stafford, Cliff und Gilles de Chabaneix; (2007), S.17.
- 3 Das gesamtdeutsche Modell der Sinus-Milieus wurde in den 80er-Jahren von dem Heidelberger Marktforschungsinstitut Sinus Sociovision entwickelt.
- 4 Vgl. Hallenberg, Bernd und Podding Benjamin (vhw FW 4/2005).
- 5 Fricke, Axel; (2007), S. 20.
- 6 Heilweck-Backes, Inge; (2007), S. 144-145.
- 7 Haußmann, Michael; (2007), S. 350.
- 8 Wenn nicht anders beschrieben sind unter dem Begriff „Umzugswillige“ Personen zu verstehen, die mit ja und möglicherweise geantwortet haben.
- 9 Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 11.
- 10 Vgl. Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 301.
- 11 Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 384.
- 12 Vgl. Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 384-385.
- 13 Stadt Zürich (Hrsg.); (2006), S. 15.
- 14 Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 11-12.
- 15 Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 11.
- 16 Vgl. Stuttgarter Zeitung vom 12. Februar 2008.
- 17 Harlander, Tilman (Hrsg.); (2007), S. 8-9.
- 18 Vgl. das magazin, (01/2008) S. 6.

## Literaturverzeichnis:

EnBW Energie Baden-Württemberg AG (Hrsg.): Wie werden wir wohnen? Stararchitekt Hadi Teherani blickt in die Zukunft. In: das magazin, Zeitschrift für die Kunden der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, 01/2008. S. 4-8.

Fricke, Axel: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt – Expertenbefragung 2007. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, 30 S.

Hallenberg, Bernd und Podding, Benjamin: Wissen, wer wo wohnt – Das Beratungsangebot WohnWissen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., vhw FW 4/2005.

Harlander, Tilman (Hrsg.): Stadtwohnen – Geschichte, Städtebau, Perspektiven. Wüstenrotstiftung, Ludwigsburg und – Deutsche Verlagsanstalt, München, 2007, 400 S.

Haußmann, Michael: Wohnstandortmobilität von Familien mit Kindern in Stuttgart – die Trends der letzten fünf Jahre; in: Statistik und Informationsmanagement, 66. Jg. (2007) Monatsheft 12.

Heilweck-Backes, Inge: Wohnungsmarkt Stuttgart – Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006; in: Statistik und Informationsmanagement, 66. Jg. (2007) Monatsheft 5.

Kramer, Caroline und Pfaffenbach, Carmella: Alt werden und jung bleiben – Die Region München als Lebensmittelpunkt zukünftiger Senioren. Raumforschung und Raumordnung 65 (2007) Heft 5, S. 393-406.

Stadt Zürich (Hrsg.): Wohnen in Zürich – Programme, Reflexionen, Beispiele, 1990-2006. 199 S.

Stafford, Cliff und Gilles de Chabaneix: Wie wir in der City wohnen. – März 2007, 256 S.

## Anhang

Tabelle 1: Bewertung der Wohn- und Lebensformen in Stuttgart 2007

Soziodemografische Merkmale der Befragten		Bewertung der Wohn- und Lebensform			
		sehr wichtig/ wichtig	teils/teils	unwichtig/ völlig unwichtig	gesamt
		in %			
<b>Wohnen in ruhigen Stadtquartieren</b>					
Geschlecht	männlich	87	10	3	100
	weiblich	87	11	2	100
Altersklasse	18 bis unter 25	76	22	2	100
	25 bis unter 35	81	15	4	100
	35 bis unter 45	87	11	2	100
	45 bis unter 55	87	10	3	100
	55 bis unter 65	91	7	2	100
	65 und älter	91	8	1	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	87	11	2	100
	nicht deutsch	85	12	3	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	87	11	2	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	90	8	2	100
	Fachhochschulreife, Abitur	86	12	2	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	87	11	2	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	79	16	5	100
	1000 bis unter 2000 €	85	13	2	100
	2000 bis unter 3000 €	88	10	2	100
	3000 bis unter 4000 €	88	10	2	100
	4000 € und mehr	92	7	1	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	90	8	2	100
	Paar mit Kinder	89	10	1	100
	Single	85	13	2	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	82	15	3	100
	Außenstadt	89	9	2	100
<b>Gesamt</b>		<b>87</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>100</b>
<b>Wohnen mit nachbarschaftlichen Kontakten</b>					
Geschlecht	männlich	55	35	10	100
	weiblich	59	33	8	100
Altersklasse	18 bis unter 25	42	44	14	100
	25 bis unter 35	42	45	13	100
	35 bis unter 45	56	35	9	100
	45 bis unter 55	57	35	8	100
	55 bis unter 65	64	29	7	100
	65 und älter	70	25	5	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	57	34	9	100
	nicht deutsch	58	34	8	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	68	27	5	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	59	34	7	100
	Fachhochschulreife, Abitur	53	36	11	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	50	38	12	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	50	40	10	100
	1000 bis unter 2000 €	57	34	9	100
	2000 bis unter 3000 €	61	33	6	100
	3000 bis unter 4000 €	61	31	8	100
	4000 € und mehr	55	34	11	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	59	32	9	100
	Paar mit Kinder	66	30	4	100
	Single	50	38	12	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	50	39	11	100
	Außenstadt	61	31	8	100
<b>Gesamt</b>		<b>57</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>100</b>

noch Tabelle 1: Bewertung der Wohn- und Lebensformen in Stuttgart 2007

Soziodemografische Merkmale der Befragten		Bewertung der Wohn- und Lebensform			
		sehr wichtig/ wichtig	teils/teils	unwichtig/ völlig unwichtig	gesamt
		in %			
<b>Familienfreundliches Wohnen</b>					
Geschlecht	männlich	49	24	27	100
	weiblich	51	21	28	100
Altersklasse	18 bis unter 25	43	27	30	100
	25 bis unter 35	57	18	25	100
	35 bis unter 45	64	17	19	100
	45 bis unter 55	49	23	28	100
	55 bis unter 65	43	27	30	100
	65 und älter	43	25	32	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	48	23	29	100
	nicht deutsch	68	17	15	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	50	27	23	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	52	21	27	100
	Fachhochschulreife, Abitur	50	20	30	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	48	21	31	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	41	25	34	100
	1000 bis unter 2000 €	51	21	28	100
	2000 bis unter 3000 €	53	22	25	100
	3000 bis unter 4000 €	51	26	23	100
	4000 € und mehr	49	20	31	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	43	25	32	100
	Paar mit Kinder	80	13	7	100
	Single	30	25	45	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	47	21	32	100
	Außenstadt	52	23	25	100
<b>Gesamt</b>		<b>51</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>100</b>
<b>Altengerechtes Wohnen</b>					
Geschlecht	männlich	46	24	30	100
	weiblich	52	22	26	100
Altersklasse	18 bis unter 25	14	23	63	100
	25 bis unter 35	21	23	56	100
	35 bis unter 45	32	27	41	100
	45 bis unter 55	53	25	22	100
	55 bis unter 65	67	22	11	100
	65 und älter	75	18	7	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	50	22	28	100
	nicht deutsch	44	27	29	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	68	19	13	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	54	24	22	100
	Fachhochschulreife, Abitur	39	24	37	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	36	24	40	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	41	20	39	100
	1000 bis unter 2000 €	54	19	27	100
	2000 bis unter 3000 €	50	25	25	100
	3000 bis unter 4000 €	48	22	30	100
	4000 € und mehr	44	26	30	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	58	21	21	100
	Paar mit Kinder	44	29	27	100
	Single	49	18	33	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	41	25	34	100
	Außenstadt	53	22	25	100
<b>Gesamt</b>		<b>49</b>	<b>23</b>	<b>28</b>	<b>100</b>

noch Tabelle 1: Bewertung der Wohn- und Lebensformen in Stuttgart 2007

Soziodemografische Merkmale der Befragten		Bewertung der Wohn- und Lebensform			
		sehr wichtig/ wichtig	teils/teils	unwichtig/ völlig unwichtig	gesamt
		in %			
<b>Generationenübergreifendes Wohnen</b>					
Geschlecht	männlich	37	34	29	100
	weiblich	41	36	23	100
Altersklasse	18 bis unter 25	20	37	43	100
	25 bis unter 35	24	39	37	100
	35 bis unter 45	33	37	30	100
	45 bis unter 55	46	33	21	100
	55 bis unter 65	50	33	17	100
	65 und älter	49	31	20	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	40	35	25	100
	nicht deutsch	39	32	29	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	50	32	18	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	42	35	23	100
	Fachhochschulreife, Abitur	35	35	30	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	32	36	32	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	36	29	35	100
	1000 bis unter 2000 €	43	34	23	100
	2000 bis unter 3000 €	42	34	24	100
	3000 bis unter 4000 €	38	37	25	100
	4000 € und mehr	34	36	30	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	42	33	25	100
	Paar mit Kinder	40	40	20	100
	Single	38	33	29	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	38	33	29	100
	Außenstadt	41	35	24	100
<b>Gesamt</b>		<b>39</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>100</b>
<b>Interkulturelles Wohnen</b>					
Geschlecht	männlich	15	38	47	100
	weiblich	18	40	42	100
Altersklasse	18 bis unter 25	19	37	44	100
	25 bis unter 35	21	36	43	100
	35 bis unter 45	18	39	43	100
	45 bis unter 55	20	38	42	100
	55 bis unter 65	15	41	44	100
	65 und älter	10	42	48	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	14	39	47	100
	nicht deutsch	36	36	28	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	16	42	42	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	14	42	44	100
	Fachhochschulreife, Abitur	18	37	45	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	17	35	48	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	21	41	38	100
	1000 bis unter 2000 €	21	39	40	100
	2000 bis unter 3000 €	15	43	42	100
	3000 bis unter 4000 €	12	40	48	100
	4000 € und mehr	13	32	55	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	13	39	48	100
	Paar mit Kinder	20	40	40	100
	Single	15	39	46	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	20	39	41	100
	Außenstadt	15	39	46	100
<b>Gesamt</b>		<b>17</b>	<b>39</b>	<b>44</b>	<b>100</b>

noch Tabelle 1: Bewertung der Wohn- und Lebensformen in Stuttgart 2007

Soziodemografische Merkmale der Befragten		Bewertung der Wohn- und Lebensform			
		sehr wichtig/ wichtig	teils/teils	unwichtig/ völlig unwichtig	gesamt
		in %			
<b>Selbst geplantes Wohnen in einer Baugemeinschaft mit mehreren Eigentümern</b>					
Geschlecht	männlich	11	25	64	100
	weiblich	14	24	62	100
Altersklasse	18 bis unter 25	8	23	69	100
	25 bis unter 35	13	25	62	100
	35 bis unter 45	13	25	62	100
	45 bis unter 55	14	25	61	100
	55 bis unter 65	17	23	60	100
	65 und älter	11	23	66	100
Staatsangehörigkeit	deutsch	12	24	64	100
	nicht deutsch	19	27	54	100
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	12	28	60	100
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	11	27	62	100
	Fachhochschulreife, Abitur	13	20	67	100
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	14	22	64	100
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	11	19	70	100
	1000 bis unter 2000 €	13	26	61	100
	2000 bis unter 3000 €	15	25	60	100
	3000 bis unter 4000 €	13	25	62	100
	4000 € und mehr	10	22	68	100
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	14	23	63	100
	Paar mit Kinder	14	25	61	100
	Single	12	23	65	100
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	12	23	65	100
	Außenstadt	13	25	62	100
<b>Gesamt</b>		<b>13</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>100</b>

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KofuunIS

219

Tabelle 2: Bevorzugter Wohnungstyp bei einer Wohnungssuche in Stuttgart 2007

Soziodemografische Merkmale der Befragten		Bevorzugter Wohnungstyp				
		Standard- wohnen	Gehobenes Wohnen	Experimentelles Wohnen	Wohnen im Altbau	Ökologisches Wohnen
		in %				
Geschlecht	männlich	43	35	11	21	26
	weiblich	42	32	11	24	27
Altersklasse	18 bis unter 25	56	27	14	22	19
	25 bis unter 35	47	27	15	33	28
	35 bis unter 45	34	32	18	27	34
	45 bis unter 55	41	31	13	26	30
	55 bis unter 65	37	39	9	17	28
	65 und älter	47	39	4	13	20
Staatsangehörigkeit	deutsch	40	35	11	23	27
	nicht deutsch	55	25	9	16	23
Höchster allgemeinbildender Schulabschluss	Volks-/Hauptschulabschluss	58	29	4	15	20
	Mittlere Reife/Realschulabschluss	42	35	10	20	27
	Fachhochschulreife, Abitur	39	31	13	26	30
	Hochschulabschluss, Berufsakademie	29	39	16	29	31
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	bis unter 1000 €	61	14	9	23	22
	1000 bis unter 2000 €	56	22	9	20	25
	2000 bis unter 3000 €	46	31	9	22	29
	3000 bis unter 4000 €	30	43	15	24	33
	4000 € und mehr	16	58	16	24	26
Haushaltstyp	Paar ohne Kinder	39	42	10	19	24
	Paar mit Kinder	36	35	14	26	35
	Single	50	25	11	23	24
Innenstadt/Außenstadt	Innenstadt	39	29	16	32	23
	Außenstadt	44	36	9	18	29
<b>Gesamt</b>		<b>42</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>27</b>

(Mehrfachnennungen möglich)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KofuunIS