



ARBEITSGEMEINSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER
BAUSPARKASSEN

Geschäftsstelle
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall
Telefon: 07 91/46-53 38
Telefax: 07 91/46-53 39
www.arge-online.org
e-mail: arge-ba-wue.bsk@
schwaebisch-hall.de

April 2006

P R E S S E M I T T E I L U N G

Wohnen im Zentrum – eine neue Chance für die Innenstädte?

Aktuelle Ergebnisse der Studie zu 13 Städten Baden-Württembergs liegen vor

„Nach unserer Beobachtung rückt das „Wohnen im Zentrum“ wieder verstärkt in das öffentliche Bewusstsein“, so **Heinz Panter, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen**. „Seit einigen Jahren werden die Innenstädte als Wohnstandorte neu entdeckt („neue Urbanität“) und wird eine Trendumkehr von der Stadtfucht der vergangenen Jahrzehnte hin zum Wohnstandort im Zentrum deutlich.“

Heinz Panter: „Vor diesem Hintergrund hat die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen die GMA Ludwigsburg beauftragt, schriftliche Haushaltsbefragungen in innerstädtischen Wohnquartieren von 13 Städten in Baden-Württemberg (Balingen, Breisach am Rhein, Bretten, Bruchsal, Calw, Ehingen/Donau, Heidelberg, Karlsruhe, Konstanz, Ludwigsburg, Öhringen, Tuttlingen, Wernau a. N.) durchzuführen. Damit konnte ein verlässlicher Querschnitt der baden-württembergischen Städtelandschaft erfasst werden.“ Die wesentlichen Ergebnisse zu den einzelnen Städten werden im Anhang dargestellt.

GMA-Geschäftsführer Dr. Stefan Holl fügt hinzu: „Die Befragung zielte darauf ab, die Gründe für die Entscheidung, in innerstädtische Wohnquartiere zu ziehen, herauszuarbeiten und die Akzeptanz des neuen Wohnstandortes im Zentrum aufzuzeigen. Deshalb wurden nur Haushalte befragt, die bis zu sieben Jahren in ihrer heutigen Wohnung im Zentrum leben. Insgesamt beteiligten sich mehr als 2.300 Haushalte an der Studie, was einer hohen Akzeptanz entspricht.“

Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Berufliche Gründe sind die wichtigsten Motive für die Wohnortwahl, der Wohnstandort Zentrum spielt hier eine zunehmende Rolle**
Bei Untersuchungen zu großräumigen Wanderungsbewegungen in Deutschland sind vor allem berufliche als wichtigste Gründe für Wohnortwechsel festzuhalten. Diese Motive sind auch für die kleinräumige Standortwahl wesentlich. Innerstädtische Wohnquartiere sind trotz oft höherer Wohnkosten (Miete, Kaufpreis, Nebenkosten) eine attraktive Alternative zum Wohnen in Stadtrandlagen oder im Umland geworden. Die Zusatzkosten für Benzin, ein zweites Auto bzw. Fahrtkosten im Öffentlichen Personennahverkehr werden zunehmend kritisch hinterfragt und übersteigen die günstigeren Wohnkosten in zentrumsfernen Lagen zum Teil deutlich.
- **Eigentümeranteil in innerstädtischen Wohnlagen nimmt zu**
Von den heutigen Eigentümern in innerstädtischen Wohnvierteln lebten fast zwei Drittel vor dem Umzug zur Miete und haben nun ihre „eigenen vier Wände“ in der Innenstadt erworben. Das Wohnen zur Miete in den Innenstädten ist zwar dort die wichtigste Wohnform, der Wohneigentümeranteil steigt jedoch an.
- **Attraktive Infrastruktur zieht verstärkt Senioren in die Innenstädte**
Mit dem Abwandern von Versorgungsangeboten aus ländlichen Räumen (z. B. Post, Kreditinstitute, Handel, Ärzte) sehen Senioren mit kleineren Haushalten, die ihren Lebensabend mit guten Versorgungsmöglichkeiten im direkten Umfeld verbringen wollen, weitere Vorteile in den Innenstädten. Dieser Trend gilt auch für Klein- und Mittelstädte.
- **Innerstädtisches Wohnen ist für Familien mit Kindern attraktiv**
Junge Familien wollen nicht zwangsläufig aufs Land ziehen. Viele würden gerne in innenstadtnahen Wohnquartieren bleiben, wenn sie den gewünschten Wohnraum zu akzeptablen Preisen finden könnten. Städtisches Flair (Versorgungsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur) spielt eine wichtige Rolle für das „sich Wohlfühlen“ am Wohnstandort Innenstadt.

Wohnen in Innenstädten und innenstadtnahen Gebieten nimmt deshalb zukünftig eine höhere Bedeutung ein. Qualitativ hochwertige Wohnquartiere führen zu einer besseren sozialen Lage der Innenstädte, lasten die dort bereits vorhandene Infrastruktur aus und tragen zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Innenstädten ist vorhanden; die Bereitstellung entsprechender Wohnangebote mit akzeptablen Preisen muss verstärkt erfolgen (z. B. Bau größerer Wohneinheiten mit Eigentumswohnungen oder flächensparender Eigenheime, Sanierung, Wohnumfeldgestaltung usw.).

In Gebieten mit erhaltenswerter Bausubstanz ist überdies eine tragfähige Balance zwischen Wohnqualität und Denkmalschutz zu finden. Hier stehen Städte und Gemeinden, Bauträger und Immobilieneigentümer in den kommenden Jahren vor erheblichen Herausforderungen.

Die empirische Studie der GMA ist Teil der Wettbewerbsinitiative „Wohnen im Zentrum - Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne“ der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen in Zusammenarbeit mit dem Innenministerium und dem Ministerium für Arbeit und Soziales, unter der Schirmherrschaft des Ministerpräsidenten von Baden-Württemberg, Günther H. Oettinger.

Die Wettbewerbsergebnisse mit praktischen Beispielen werden von renommierten Referenten beim Städtebaukongress „Wohnen im Zentrum“ am 07.11.2006 in Karlsruhe vorgestellt. Interessenten können sich bei der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen für eine Einladung zur Veranstaltung vormerken lassen.

Die Kurzfassung der Studie liegt als Anlage bei. Die Langfassung kann bei der Arbeitsgemeinschaft als CD-ROM angefordert werden.

Weitere Auskünfte erteilen:

zur Studie: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg, Dr. Stefan Holl (Geschäftsführer) und Monika Kollmar (Projektleiterin), Tel.: 07141 9360-0, Fax: 07141 9360-10, info@gma.biz, www.gma.biz

zur Initiative: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Tel.: 0791 46-5338, Fax: 0791 46-5339, arge-ba-wue.bsk@schwaebisch-hall.de, www.arge-online.org

Anlagen

Ihr Ansprechpartner:
Diethart Steinert
Tel. 0711 183-2101
Diethart.Steinert@LBS-BW.de

1. Balingen

Die Große Kreisstadt Balingen hat im Zuge der Innenstadtsanierung gute Voraussetzungen für zentrales und zentrumsnahes Wohnen geschaffen. In Balingen wurde die Haushaltsbefragung „Wohnen im Zentrum“ sowohl im bereits sanierten Kernbereich der Innenstadt um die Friedrichstraße/Viehmarktplatz/Alter Markt bis zum Quartier ‚Klein Venedig‘ als auch im bislang noch unsanierten Bereich entlang der Bahnhofstraße/Hindenburgstraße bis zur Olgastraße durchgeführt.

In die Innenstadt Balingens sind in den vergangenen Jahren verhältnismäßig viele Senioren gezogen. In 13 % der zugezogenen Haushalte in Balingen leben Senioren über 65 Jahre, ein im Vergleich zum Durchschnitt der teilnehmenden Städte (7 %) überdurchschnittlicher Wert. Für einen Großteil der befragten Haushalte waren die verbesserten Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten wesentliche Gründe, in die Balingener Innenstadt zu ziehen. Neben beruflichen bzw. persönlichen Motiven wurden auch das kulturelle Angebot sowie das attraktive Wohnumfeld als wichtige Entscheidungskriterien für den Umzug in die Innenstadt genannt.

Grundsätzlich sind die meisten Befragten mit ihrer Wohnortwahl zufrieden und fühlen sich in der Balingener Innenstadt wohl. Nur rund 18 % bewerten diese Entscheidung im Nachhinein negativ. Sie vermissen v. a. Parkmöglichkeiten sowie ein ruhigeres Wohnumfeld.

Ansprechpartnerin bei der Stadt Balingen:
Frau Ina Marstaller, Tel.: 07433 170-289

2. Breisach am Rhein

In Breisach am Rhein wurde die Haushaltsbefragung „Wohnen im Zentrum“ in der Innenstadt und im Bereich Rebgarten, einem innenstadtnahen Wohngebiet auf dem Gelände einer ehemaligen französischen Kaserne, durchgeführt. Hier ist in den vergangenen Jahren ein attraktives Wohnquartier v. a. für junge Familien entstanden, von denen viele mit dem Umzug Wohneigentum erworben haben. Daher weist Breisach am Rhein im Vergleich zu allen anderen Städten, die sich an der Haushaltsbefragung „Wohnen im Zentrum“ beteiligt haben, eine besonders hohe Wohneigentumsquote sowie einen hohen Anteil an Haushalten mit Kindern auf.

Eine größere Wohnung, eine bessere Ausstattung und das attraktive Wohnumfeld spielten bei vielen Befragten eine wesentliche Rolle für die Entscheidung, in die Innenstadt Breisachs zu ziehen. Auch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Einkaufsmöglichkeiten zählen zu den Vorteilen des Wohnortes Innenstadt.

Insgesamt ist eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation in den innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnquartieren in Breisach festzustellen; die Möglichkeiten von ruhigem, zentrumsnahem Wohnen im ansprechenden Umfeld wurden v. a. im Quartier der ehemaligen französischen Kaserne gut umgesetzt. Das Beispiel der gelungenen Wohnanlage „Rebgarten“ zeigt auch, wie die Konversion von ehemaligen Militärflächen städtebaulich sinnvoll gelöst werden kann.

Ansprechpartner bei der Stadt Breisach am Rhein:

Herr Stefan Baum, Stadtplanungsamt, Tel.: 07667 83255; baum@breisach.de

3. Bretten

In den innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnquartieren der Großen Kreisstadt Bretten beteiligten sich an der Befragung „Wohnen im Zentrum“ fast 100 Haushalte, die in den letzten 7 Jahren in ihre neue Wohnung zugezogen sind.

In der Innenstadt Brettens ist eine vergleichsweise niedrige Wohneigentumsquote der neu zugezogenen Haushalte (9 %) festzustellen; die meisten Haushalte leben zur Miete. Im Durchschnitt der teilnehmenden Städte leben dagegen knapp 20 % der befragten Haushalte im Eigentum. Bemerkenswert ist ferner ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Familien mit Kindern. In fast 30 % der befragten Haushalte leben Kinder, der Referenzwert der Studie liegt hier bei ca. 20 %.

Als wichtigste Gründe für den Zuzug in die Brettener Innenstadt wurden neben beruflichen Gründen v. a. die Gründung eines eigenen Haushaltes bzw. die Vergrößerung des Haushaltes angeführt. Auch die Versorgungsmöglichkeiten und die gute Anbindung mit Bus und Bahn wurden häufig genannt. Insgesamt ist in Bretten eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnort Innenstadt festzustellen; fast 80 % der Befragten sind gerne dorthin gezogen und bedauern ihre Entscheidung nicht. Als Mängel der Wohnlagen wurden insbesondere fehlende Parkmöglichkeiten sowie Lärmbelästigung angesprochen, typische negative Aspekte innerstädtischen Wohnens.

Ansprechpartner bei der Stadt Bretten:
Herr Ulrich Braun, Tel.: 07252 921610

4. Bruchsal

In der Großen Kreisstadt Bruchsal wurde die Haushaltsbefragung „Wohnen im Zentrum“ in der unmittelbaren Innenstadt und in den nördlich bzw. östlich von Kaiserstraße und Durlacher Straße gelegenen Wohngebieten durchgeführt.

Bruchsal weist eine vergleichsweise leicht unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote der zugezogenen Haushalte auf. Ein hoher Anteil der heutigen Eigentümer wohnte jedoch vor ihrem Umzug in die Innenstadt Bruchsals zur Miete und hat nun folglich Eigentum in der Innenstadt geschaffen.

Grundsätzlich sind berufliche Gründe der am häufigsten genannte Anlass für den Umzug in die Bruchsaler Innenstadt. Für viele Haushalte spielten auch eine preiswertere Wohnung und die Nähe zu Familie und Freunden eine wichtige Rolle. Als besonders positive Aspekte des Umzugs in die Innenstadt wurden die guten Versorgungsmöglichkeiten sowohl im Handel als auch bei Dienstleistungen, Ärzten und Apotheken genannt. Eine Verschlechterung gegenüber der vorherigen Wohnung nahmen viele Befragte bei der höheren Lärm- und Luftbelastung sowie den Parkmöglichkeiten wahr, typische negative Faktoren bei verdichtetem, städtischem Wohnen, die nicht nur in Bruchsal angeführt wurden.

Ansprechpartner bei der Stadt Bruchsal:
Herr Jürgen Müller, Tel.: 07251 79384

5. Calw

In der Großen Kreisstadt Calw wurden neben den unmittelbaren innerstädtischen Bereichen um Markt- und Badstraße, Marktplatz und Kirchplatz auch die innenstadtnahen Wohngebiete Richtung Norden in die Haushaltsbefragung „Wohnen im Zentrum“ einbezogen.

In Calw fällt der relativ hohe Anteil von Haushalten mit Kindern auf, welche in den vergangenen Jahren in die Innenstadt gezogen sind (27 %). Dies ist im Vergleich mit den weiteren teilnehmenden Städten ein überdurchschnittlich hoher Wert (Durchschnitt: 20 %).

Als wesentliche Motive für den Umzug in die Innenstadt von Calw wurden neben beruflichen Gründen v. a. eine bessere Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten (Einkaufen, Ärzte, Apotheken) sowie eine preiswertere Wohnung angeführt. Die häufige Nennung der Nähe zu Ärzten und Apotheken als Umzugsmotiv deutet darauf hin, dass die Innenstadt auch für ältere Menschen eine zunehmende Attraktivität besitzt. Positiv werden darüber hinaus auch die Kulturangebote sowie die gute Anbindung an Arbeits- bzw. Ausbildungsplätze mit Bus und Bahn bewertet. Fehlende Parkplätze und nächtliche Ruhestörungen sind typische Probleme der eng strukturierten Innenstädte; sie wurden auch von den Calwer Befragten am häufigsten bemängelt.

Ansprechpartner bei der Stadt Calw:

Herr Bernd Wössner, Stadtplanungsamt, Tel.: 07051 167-434

6. Ehingen (Donau)

Die Große Kreisstadt Ehingen (Donau) hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt durchgeführt und damit gute Voraussetzungen für attraktives innerstädtisches Wohnen geschaffen. Die Befragungen „Wohnen im Zentrum“ wurden innerhalb des Innenstadtringes sowie angrenzender, in den vergangenen Jahren neu entwickelter Wohnquartiere durchgeführt.

Ein Großteil der in die Innenstadt zugezogenen Bürger lebte bereits vorher in Ehingen bzw. im direkten Umland (72 %). Mehr als die Hälfte der Befragten lebt in Wohnungen mit mehr als 80 qm, die in den 90er Jahren oder später erbaut wurden. Hier bestehen ausreichend große Wohneinheiten auch für Familien mit Kindern.

Die Gründe für den Zuzug in die Ehinger Innenstadt lagen überwiegend im beruflichen Bereich, aber auch die Nähe zu Familie, Freunden und Bekannten war ein wichtiger Aspekt bei der Wohnortveränderung. Neben persönlichen Gründen spielten auch die besseren Versorgungsmöglichkeiten gegenüber dem alten Wohnort beim Zuzug in die Ehinger Innenstadt eine wichtige Rolle.

Erfreulich ist, dass die Zufriedenheit mit dem neuen Wohnort 'Innenstadt' bei vielen Befragten sehr hoch ist und typische negative Aspekte beim innerstädtischen Wohnen, wie fehlende Parkplätze oder Ruhestörungen, in Ehingen nur selten aufgeführt werden.

Die Stadt Ehingen fühlt sich durch dieses positive Ergebnis bestärkt, auch zukünftig die Wohnnutzung in der Innenstadt zu fördern.

Ansprechpartnerin bei der Stadt Ehingen:

Frau Susanne Johnner-Helppi, Baubürgermeisterin, Tel.: 07391 503-160

7. Heidelberg

In der Universitätsstadt Heidelberg nahmen mehr als 600 Haushalte aus der Altstadt sowie den Stadtteilen Bergheim und Weststadt an der Befragung „Wohnen im Zentrum“ teil. Hier ist ein hoher Anteil neu zugezogener Haushalte festzustellen, die Eigentum geschaffen haben. Rund 57 % der heute im Eigentum lebenden Haushalte lebten vor dem Umzug zur Miete, während nur 7 % der heutigen Mieter vorher im Eigentum wohnten. Mehr als die Hälfte der neu zugezogenen Haushalte sind in größere und besser ausgestattete Wohnungen gezogen.

Berufliche Gründe wurden von vielen Haushalten als entscheidende Motive für den Zuzug in die Heidelberger Innenstadt genannt; danach folgen die Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie die Lebensart der Menschen. Auch die Erreichbarkeit der Wohnlage spielt eine wichtige Rolle; fast die Hälfte der Befragten können nun ihre Arbeitsstelle bzw. den Ausbildungsplatz besser erreichen, dies insbesondere mit Bus und Bahn. Hierfür nehmen die meisten Haushalte auch höhere Miet- bzw. Finanzierungskosten sowie Wohnnebenkosten in Kauf.

Zusammenfassend ist zu Heidelberg festzuhalten, dass insbesondere der Stadtteil Weststadt ein begehrter Wohnstandort gerade für Familien mit Kindern ist; hier können Vorstellungen von relativ ruhigem, dennoch zentrumsnahem Wohnen verwirklicht werden. Auch die umfangreichen kulturellen Angebote und das Image einer lebenswerten Stadt führen zu einer hohen Nachfrage an innerstädtischem Wohnen in Heidelberg.

Ansprechpartner bei der Stadt Heidelberg:

Herr Bruno Schmaus, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik,

Tel.: 06221 58-21500

8. Karlsruhe

Die Stadt Karlsruhe hat in Eigenregie 565 mündliche Interviews geführt und die Ergebnisse für die empirische Studie „Wohnen im Zentrum“ zur Verfügung gestellt. Die Befragung wurde in der Kernstadt (Innenstadt und angrenzende gründerzeitliche Stadtteile) sowie im Stadtteil Nordstadt durchgeführt, wo in den vergangenen Jahren eine komplette ehemalige amerikanische Wohnsiedlung sowie einige Kasernengebäude zu einem neuen, sehr zentrumsnahen Stadtteil umgenutzt wurden.

In 38 % der zugezogenen Haushalte leben Kinder, was einen relativ hohen Anteil in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnquartieren darstellt. Demgegenüber ist der Anteil der Senioren über 65 Jahre, die neu zugezogen sind, mit 5 % vergleichsweise gering.

Als wesentliche Motive für den Umzug sind bei 42 % der Befragten berufliche Gründe bzw. die Wahl des Studienortes ausschlaggebend; für knapp ein Drittel der Befragten spielten familiäre Gründe eine wesentliche Rolle.

Insgesamt ist eine hohe Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort festzuhalten; 83 % der befragten Haushalte sind mit ihrem Wohnortwechsel zufrieden bzw. sehr zufrieden. Insbesondere die Aspekte der Erreichbarkeit sowie die guten Versorgungsmöglichkeiten werden positiv bewertet. Rd. 60 % der befragten Haushalte wollten gezielt in den Kernbereich Karlsruhes ziehen, für knapp ein Drittel der Befragten wären auch andere Stadtteile von Karlsruhe bzw. Nachbarkommunen in Frage gekommen.

Ansprechpartner bei der Stadt Karlsruhe:
Herr Otto Mansdörfer, Tel.: 0721 133-1221

9. Konstanz

In der Universitätsstadt Konstanz nahmen fast 150 Haushalte aus der Altstadt und dem angrenzenden Stadtteil Paradies an der Befragung „Wohnen im Zentrum“ teil. Insbesondere der Stadtteil Paradies ist ein sehr gefragter Wohnstandort, zentrumsnah mit attraktivem Wohnumfeld.

Neben den beruflichen Gründen sowie den besseren Versorgungsmöglichkeiten in innerstädtischen Lagen spielten für knapp die Hälfte der Befragten v. a. sog. weiche Standortfaktoren eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für den Wohnort Innenstadt Konstanz. Fast die Hälfte der Befragten gaben kulturelle Angebote sowie die Lebensart der Menschen als wichtig für ihre Zuzugsentscheidung an. Mehr als die Hälfte der Befragten ist in der Innenstadt Konstanz in eine größere Wohnung mit besserer Ausstattung gezogen und nimmt dabei auch höhere Miet- bzw. Finanzierungskosten in Kauf.

Grundsätzlich ist eine hohe Akzeptanz und Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort in der Stadt Konstanz festzustellen; v. a. Haushalte mit Kindern bewerten den Umzug positiv und sehen deutliche Verbesserungen gegenüber ihren vorherigen Wohnorten. Als größtes Problem wird die Parkplatzsituation im Wohnumfeld gesehen; dies stellt jedoch kein typisches Konstanzer Problem dar, sondern ist eine der üblichen „schlechten Seiten“ des Wohnens in Innenstadtlagen.

Ansprechpartner bei der Stadt Konstanz:
Herr Udo Singer, Tel.: 07531 900-528

10. Ludwigsburg

In der Großen Kreisstadt Ludwigsburg nahmen fast 400 Haushalte aus der Innenstadt, den Innenstadtrandbereichen und den angrenzenden Wohnlagen der Oststadt an der Befragung „Wohnen im Zentrum“ teil. In diesen Bereichen wurde in den vergangenen Jahren in großem Umfang Wohnraum saniert bzw. im Zuge von Konversionsmaßnahmen neu gebaut.

Ein Großteil der befragten Haushalte (ca. 68 %) sind Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte; entsprechend ist der überwiegende Teil der Neubürger in klein- und mittelgroße Wohneinheiten gezogen. Dennoch besteht durchaus auch Nachfrage nach größeren Wohneinheiten; jeder fünfte Haushalt lebt auf mehr als 100 m², v. a. für junge Familien ist das Wohnen in zentralen Lagen in attraktivem Wohnumfeld interessant.

Neben den beruflichen Gründen wurden als wesentliche Motive für den Zuzug in die Ludwigsburger Innenstadt die gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Möglichkeit genannt, auf ein Auto zu verzichten, um die City erreichen zu können. Auch die Einkaufsmöglichkeiten und die kulturellen Angebote wurden als positive Aspekte des Wohnstandortes Innenstadt Ludwigsburg angeführt. Bemängelt wurden insbesondere die hohe Lärmbelastung, eine schlechtere Luftqualität sowie weniger Parkplätze am neuen Wohnort. Die Stadt Ludwigsburg sieht ihre künftige Aufgabe im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes darin, diese negativen Aspekte abzubauen und den Wohnstandort Innenstadt durch entsprechende Maßnahmen zusätzlich aufzuwerten.

Ansprechpartner bei der Stadt Ludwigsburg:
Herr Henning Hiss, Tel.: 07141 910-2441

11. Öhringen

In der Großen Kreisstadt Öhringen wurden die Befragungen zur Initiative „Wohnen im Zentrum“ in der historischen Innenstadt durchgeführt, die durch den Innenstadtring mit Schillerstraße, Hunnenstraße sowie die ehemalige Stadtmauer begrenzt wird. Bei einem Großteil der Wohnsubstanz im historischen Stadtkern Öhringens handelt es sich um sanierte Altbauten, allerdings wurden im südöstlichen Innenstadtbereich in den vergangenen Jahren auch einige neue Wohngebäude errichtet.

Fast ein Drittel der befragten Haushalte sind bei ihrem Zuzug in die Öhringer Innenstadt in eine kleinere Wohnung gezogen. Bei vielen dieser Haushalte handelt es sich um ältere Menschen, welche die Vorteile der besseren Infrastruktur, des Handels und der ärztlichen Versorgung nutzen und größere Wohnungen bzw. Häuser in den Stadtrandlagen/im Umland verlassen haben.

Auch das attraktive kulturelle Angebot in Öhringen sowie der historische Hofgarten und die öffentlichen Grünflächen entlang der Ohrn als „weiche Standortfaktoren“ wurden von vielen Haushalten positiv bewertet und als ein wichtiges Entscheidungskriterium für den Umzug in die Innenstadt Öhringens angeführt. Fehlende Parkmöglichkeiten sowie eine relativ hohe Lärmbelastung stellen aus Sicht der Befragten die wesentlichen negativen Aspekte des Wohnens in der Öhringer Innenstadt dar; dies trifft jedoch grundsätzlich auf städtisches, verdichtetes Wohnen zu.

Ansprechpartner bei der Stadt Öhringen:
Herr Albert Küchel, Tel.: 07941 68-167

12. Tuttlingen

Die Große Kreisstadt Tuttlingen hat im Zuge der Innenstadtsanierung v. a. im Bereich Wöhrden gute Voraussetzungen für zentrales bzw. zentrumsnahes Wohnen geschaffen. Die Befragungen „Wohnen im Zentrum“ wurden im unmittelbaren Stadtkern, im Bereich Wöhrden sowie in der westlichen und südlichen Innenstadt durchgeführt.

In der Tuttlinger Innenstadt sind die Wohneinheiten neu zugezogener Haushalte verhältnismäßig klein; mehr als 70 % der Befragten leben in Ein- bzw. Zwei-Zimmer-Wohnungen; rund 61 % haben eine Wohnfläche von weniger als 60 m² zur Verfügung.

Im Vergleich zu den weiteren teilnehmenden Städten an der empirischen Studie „Wohnen im Zentrum“ ist für Tuttlingen bemerkenswert, dass ein überwiegender Teil (83 %) der Zugezogenen bereits vorher in der Stadt Tuttlingen oder in einem näheren Umkreis von ca. 20 km um Tuttlingen herum wohnte; dieser Bevölkerungsteil kennt die Innenstadt mit allen Vor- und Nachteilen i. d. R. bereits vor dem Zuzug und hat sich gezielt für den Wohnstandort Innenstadt Tuttlingen entschieden. Als positiv werden insbesondere die weichen Standortfaktoren in der Tuttlinger Innenstadt hervorgehoben; hier ist ruhiges Wohnen in einem angenehmen Wohnumfeld möglich; u. a. werden die öffentlichen Grünflächen positiv hervorgehoben.

Ansprechpartner bei der Stadt Tuttlingen:
Herr Patrick Vogt, Tel.: 07461 99355

13. Wernau (Neckar)

Die Stadt Wernau am Neckar hat in den vergangenen Jahren viel Wohnraum in der Innenstadt saniert. Dabei wurden vielfältige Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen; dies spiegelt sich auch in der Haushaltsstruktur der Befragten wider.

Die Wernauer Innenstadt ist sowohl für Senioren als auch für Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnort. In 15 % der zugezogenen Haushalte leben Personen über 65 Jahre, ein im Vergleich zum Durchschnitt der teilnehmenden Städte überdurchschnittlicher Wert (7 %). Auch für Familien mit Kindern stellt Wernau ein attraktives Wohnangebot in der Innenstadt bereit; der Anteil der zugezogenen Haushalte mit Kindern liegt mit 29 % deutlich über dem Durchschnitt der teilnehmenden Städte der empirischen Studie (20 %).

Als entscheidende Kriterien für den Umzug in die Innenstadt von Wernau wurden von fast 30 % der Haushalte eine Vergrößerung und eine bessere Ausstattung der Wohnung genannt, direkt gefolgt von beruflichen Gründen. Auch die Versorgungsmöglichkeiten (Einkaufen, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungen) spielen eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für den Zuzug in die Innenstadt Wernaus.

Zusammenfassend ist eine hohe Zufriedenheit mit der Innenstadt Wernaus als Wohnstandort festzuhalten; v. a. in der Gruppe der Haushalte mit Kindern sind rd. 86 % zufrieden mit ihrer Wohnortwahl und dem Wohnumfeld.

Ansprechpartner bei der Stadt Wernau:
Herr Ulrich Kaiser, Tel.: 07153 9345-600