

Hasso Brühl  
Claus-Peter Echter  
Francisko Frölich von Bodelschwingh  
Gregor Jekel

# Wohnen in der Innenstadt eine Renaissance?

# Inhalt

Vorwort.....	9
Zusammenfassung der Ergebnisse in Thesen und Empfehlungen	11
Abstract.....	19
TEIL I: ZUR WIEDERENTDECKUNG INNENSTADTNAHEN WOHNENS	
1. Einleitung.....	27
2. Untersuchungsansatz.....	33
2.1 Untersuchungsgegenstand und Untersuchungsziel.....	33
2.2 Zur Definition des Gebietstyps „Innenstadt“.....	34
2.3 Methodisches Vorgehen.....	35
3. Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren für eine Renaissance der Städte und der Innenstadt als Wohnort.....	39
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	39
3.2 Arbeitsplatzentwicklung.....	43
3.3 Die Veränderung von Wohnleitbildern.....	44
3.4 Wandermotive und die Suburbanisierung in den 1990er-Jahren	46
4. Innenstadt als Wohnstandort.....	49
4.1 Zur sozialstrukturellen Entwicklung.....	49
4.2 Ergebnisse und Anmerkungen zu Einstellungen und Lebensstilen ..	55
4.3 Familien, Singles, Dinks und der Wohnraumbedarf in Innenstädten.....!	61
4.4 Innenstadt und Stadtgesellschaft.....	65

5. Das Beispiel Schleußig in Leipzig .....	•71
5.1 Lage von'Schleußig im Stadtgebiet..... /.....'	71
5.2 Geschichte des Stadtteils..... !.....'	72
5.3 Zur Bevölkerungsstruktur.....'	74
5.3.1 Bevölkerungsentwicklung.....:.....'	74
5.3.2 Alter der Bevölkerung im Stadtteil und der befragten Perso- nen.....'	76
5.3.3 Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur.....'	78
5.3.4 Haushaltstypen..... !.....'	79
5.3.5 Ausländerquote.....'	82
5.4 Sozialstruktur des Viertels und der Stadt.....'	82
5.4.1 Bildungs- und Schulabschluss.....'	82
5.4.2 Beruflicher Status.....'	84
5.4.3 Nettoeinkommen des Haushalts.....'	87
5.5 Soziale Infrastruktur.....'	89
5.5.1 Schulen und Angebote für Jugendliche.....'	89
5.5.2 Angebote für Kinder.....'	89
5.5.3 Angebote für Senioren.....'	90
5.5.4 Gesundheitsversbrgung.....'	90
5.6 Arbeitsplatzentwicklung/Gewerbeentwicklung.....'	90
5.6.1 Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitslosigkeit.....'	90
5.6.2 Gewerbeentwicklung.....'	91
5.7 Wohnraumentwicklung und Stadterneuerung.....'	91
5.8 Mietentwicklung und Leipziger Mietspiegel.....'	92
5.9 Ergebnisse der Umfrage unter Einbeziehung der Bewohnerinter- views und der Expertenbefragung.....'	93
5.9.1 Wohnen und Wohnortwahl.....'	93
5.9.1.1 Wohndauer im Quartier.....'	93
5.9.1.2 Wohndauer in der jetzigen Wohnung.....'	94
5.9.1.3 Wohnort vor dem Zuzug in das jetzige Vier- tel/Quartier.....'	94
5.9.1.4 Gründe für den Umzug in die jetzige Wohnung ....	97
5.9.1.5 Bekanntheit des Quartiers vor dem Umzug.....'	99
5.9.2 Einstellungen zum Wohnquartier und Wohnwünsche.....'	99
5.9.2.1 Image des Stadtteils Schleußig.....'	99
5.9.2.2 Zufriedenheit mildem Stadtteil Schleußig.....'	100
5.9.2.3 Verbesserungswünsche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität im Quartier.....'	103
5.9.2.4 Einschätzung des innenstadtnahen Bereichs als Wohnstandort.....'	105
5.9.2.5 Beurteilung der Lebens- und Wohnsituation durch andere Haushaltsmitglieder.....'	106

5.9.2.6	Bevorzugter Wohnstandort in der Stadt	106
5.9.2.7	Umzugsabsicht - gewünschtes neues Quartier	108
5.9.2.8	Gründe für die Umzugsabsicht	111
5.9.3	Zur Wohnung und Wohnsituation	113
5.9.3.1	Miete oder Eigentum	113
5.9.3.2	Wohnfläche je Wohnung	114
5.9.3.3	Zahl der Zimmer in der Wohnung	114
5.9.3.4	Alter der Gebäude und Denkmalschutz	115
5.9.3.5	Wohnkosten	116
5.9.3.6	Vergleich jetzige und vorherige Wohnung	121
5.9.3.7	Akzeptanz der Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Kosten (Miete)	122
5.9.4	Lebensstile und Einstellungen	123
5.9.4.1	Freizeitaktivitäten	123
5.9.4.2	Aktivitäten aufgrund der Innenstadtnähe	125
5.9.4.3	Subjektive Bedeutung der Wohnung	126
5.9.4.4	Werte zur persönlichen Lebensgestaltung	126
5.9.5	Mobilität und Arbeiten	128
5.9.5.1	Zahl der Pkw pro Haushalt	128
5.9.5.2	Möglicher Verzicht auf den Pkw	129
5.9.5.3	Wahl des Verkehrsmittels zum Arbeitsort	129
5.9.5.4	Lage der Arbeitsstätte im Stadtgebiet	131

## 6. Das Beispiel Glockenbach-/Gärtnerplatzviertel in München 133

6.1	Lage des Glockenbach/Gärtnerplatzviertels im Stadtgebiet	• 133
6.2	Geschichte des Stadtteils	133
6.3	Zur Bevölkerungsstruktur	140
6.3.1	Bevölkerungsentwicklung	140
6.3.2	Alter der Bevölkerung im Stadtteil und der befragten Personen	141
6.3.3	Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur	142
6.3.4	Haushaltstypen	143
6.3.5	Ausländerquote	146
6.4	Sozialstruktur des Viertels und der Stadt	146
6.4.1	Bildungs- und Schulabschluss	146
6.4.2	Beruflicher Status	148
6.4.3	Nettoeinkommen des Haushalts	150
6.4.4	Arbeitslosigkeit	152
6.5	Soziale Infrastruktur	153
6.5.1	Schulsituation und Ausstattung mit Kindergärten	153
6.5.2	Angebote für Senioren	154
6.5.3	Gesundheitsversorgung	154
6.6	Arbeitsplatzentwicklung/Gewerbeentwicklung	154
6.6.1	Arbeitsplatzentwicklung	154
6.6.2	Gewerbeentwicklung/Handwerk	155

6.7.	Wohnraumentwicklung und Stadterneuerung	155
6.7.1	Wohnnutzung	155
6.7.2	Stadterneuerung	156
6.8.	Mietentwicklung und Münchner Mietspiegel	157
6.9.	Ergebnisse der Umfrage unter Einbeziehung der Bewohnerinter- views und der Expertenbefragung	157
6.9.1	Wohnen und Wohnortwahl	157
6.9.1.1	Wohndauer im Quartier	158
6.9.1.2	Wohndauer in der jetzigen Wohnung	158
6.9.1.3	Wohnort vor dem Zuzug in das jetzige Vier- tel/Quartier	159
6.9.1.4	Gründe für den Umzug in die jetzige Wohnung	163
6.9.1.5	Bekanntheit des Quartiers vor dem Umzug	165
6.9.2	Einstellungen zum Wohnquartier und Wohnwünsche	166
6.9.2.1	Image des Glockenbach-/Gärtnerplatzviertels	166
6.9.2.2	Zufriedenheit mit dem Glockenbach/Gärtnerplatz- viertel	166
6.9.2.3	Verbesserungswünsche hinsichtlich der Wohri- und Lebensqualität im Quartier	169
6.9.2.4	Einschätzung des innenstadtnahen Bereichs als Wohnstandort	171
6.9.2.5	Beurteilung der Lebens- und Wohnsituation durch andere Haushaltsmitglieder	172
6.9.2.6	Bevorzugter Wohnstandort in der Stadt	172
6.9.2.7	Umzugsabsicht-gewünschtes neues Quartier	176
6.9.2.8	Gründe für die Umzugsabsicht	179
6.9.3	Zur Wohnung und Wohnsituation	181
6.9.3.1	Miete oder Eigentum	181
6.9.3.2	Wohnfläche je Wohnung	182
6.9.3.3	Zahl der Zimmer in der Wohnung	183
6.9.3.4	Alter der Gebäude und Denkmalschutz	184
6.9.3.5	Wohnkosten	185
6.9.3.6	Vergleich jetzige und vorherige Wohnung	189
6.9.3.7	Akzeptanz der Wohnung hinsichtlich Größe, Aus- stattung und Kosten (Miete)	190
6.9.4	Lebensstile und Einstellungen	191
6.9.4.1	Freizeitaktivitäten	191
6.9.4.2	Aktivitäten aufgrund der Innenstadtnähe	193
6.9.4.3	Subjektive Bedeutung der Wohnung	194
6.9.4.4	Werte zur persönlichen Lebensgestaltung	194
6.9.5	Mobilität und Arbeiten	196
6.9.5.1	Zahl der Pkw pro Haushalt	196
6.9.5.2	Möglicher Verzicht auf den Pkw	196
6.9.5.3	Wahl des Verkehrsmittels zum Arbeitsort	197
6.9.5.4	Lage der Arbeitsstätte im Stadtgebiet	199

7.	Vergleichende Darstellung der Ergebnisse aus den beiden Untersuchungsgebieten.....	201
7.1.	Wohnen und Wohnortwahl.....	201
7.1.1	Wohndauer im Quartier.....	201
7.1.2	Wohndauer in der jetzigen Wohnung.....	202
7.1.3	Wohnort vor dem Zuzug in das jetzige Viertel/Quartier. . . .	203
7.1.4	Gründe für den Umzug in die jetzige Wohnung.....	204
7.1.5	Bekanntheit des Quartiers vor dem Umzug.....	206
7.2	Einstellungen zum Wohnquartier und Wohnwünsche.....	206
7.2.1	Image des jeweiligen Quartiers.....	206
7.2.2	Zufriedenheit mit dem Viertel/Stadtteil.....	207
7.2.3	Verbesserungswünsche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität im Quartier.....	209
7.2.4	Einschätzung des innenstadtnahen Bereichs als Wohnstandort.....	211
7.2.5.	Beurteilung der Lebens- und Wohnsituation durch andere Haushaltsmitglieder.....	212
7.2.6	Bevorzugter Wohnstandort in der Stadt.....	213
7.2.7	Umzugsabsicht.....	214
7.2.7A	Absicht, in den nächsten Jahren umzuziehen. . . .	214
7.2.7.2	Gewünschtes Wohnquartier nach Lage im Stadtgebiet.....	215
7.2.7.3	Gründe für die Umzugsabsicht.....	216
7.3.	Zur Wohnung und Wohnsituation.....	218
7.3.1.	Miete oder Eigentum.....	218
7.3.2.	Wohnfläche je Wohnung.....	218
7.3.3.	Zahl der Zimmer in der Wohnung.....	219
7.3.4.	Alter der Gebäude und Denkmalschutz.....	220
7.3.4.1	Alter der Wohngebäude.....	220
7.3.4.2	Denkmalschutz der Gebäude.....	221
7.3.5.	Wohnkosten.....	222
7.3.6.	Vergleich jetzige und vorherige Wohnung.....	228
7.3.7	Akzeptanz der Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Kosten (Miete).....	229
7.4.	Lebensstile und Einstellungen.....	230
7.4.1	Freizeitaktivitäten.....	230
7.4.2	Aktivitäten aufgrund der Innenstadtnähe.....	232
7.4.3	Subjektive Bedeutung der Wohnung.....	233
7.4.4	Werte zur persönlichen Lebensgestaltung.....	234
7.5	Mobilität und Arbeiten.....	236
7.5.1	Zahl der Pkw pro Haushalt.....	236
7.5.2	Möglicher Verzicht auf den Pkw.....	237
7.5.3	Wahl des Verkehrsmittels zum Arbeitsort.....	238
7.5.4	Lage der Arbeitsstätte im Stadtgebiet.....	240
7.6	Sozioökonomische Daten.....	242
7.6.1	Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur.....	242

7.6.1.1	Haushaltsgröße.....	242
7.6.1.2	Haushaltstypen.....	242
7.6.2	Bildungs- und Schulabschluss.....	245
7.6.3	Nettoeinkommen des Haushalts.....	246
7.7	Anmerkung zu Unterschieden und Übereinstimmungen.....	248

TEIL III: ZUR NEUBEBAUUNG AUF INNENSTADTNAHEN RECYCLING-  
FLÄCHEN AM BEISPIEL HAFENCITY IN HAMBURG

8.	Das Projekt „HafenCity“ in Hamburg.....	251
8.1	„Leitbild: Metropole Hamburg-Wachsende Stadt“.....	252
8.2	Das Projekt „HafenCity“ und seine Zielsetzungen.....	256
8.3	Einschätzungen und Interessen der Investoren.....	264
8.4	Ausblick.....	270

Exkurs:	Wohnen am Potsdamer Platz - eine Flucht in die Stadt	275
---------	--	-----

Anhang

I	Fragebogen.....	305
II	Interviews mit Experten.....	313
III	Interviews mit Bewohnern.....	313
IV	Lebensstiltypologie nach den Sinus-Milieus.....	314
V	Lebensstiltypologie nach Zielgruppen für Bauvorhaben.....	315

Literatur.....	317
----------------	-----