

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Themen

7/2020

Wahrnehmung und Bewertung von Reformen auf kommunaler Ebene – Fallbeispiel: Tarifreform des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart

Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020

Finanzmarktkrise im Rückblick, Coronakrise im Ausblick: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Geldvermögen und Einkommen in der Region Stuttgart und in den Stadtkreisen Baden-Württembergs

Veröffentlichungen zu den Themen



Aktuelle Grafik:	
Finanzmarktkrise im Rückblick, Coronakrise im Ausblick: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	167
<hr/>	
Kurzbericht:	
Geldvermögen und Einkommen in der Region Stuttgart und in den Stadtkreisen Baden-Württembergs	168
<hr/>	
Hauptbeiträge:	
Wahrnehmung und Bewertung von Reformen auf kommunaler Ebene – Fallbeispiel: Tarifreform des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart	175
Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020	185
<hr/>	
Veröffentlichungen zu den Themen	Rückseite
<hr/>	

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2020

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de/statistik

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Monatsheft: 4 €

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Heft bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern gelegentlich die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichberechtigung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Finanzmarktkrise im Rückblick, Coronakrise im Ausblick: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Werner Münzenmaier

Die zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie werden häufig mit denjenigen der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 verglichen. In Abbildung 1 wird hierzu die vierteljährliche Veränderung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland, in jeweiligen Preisen und preisbereinigt, seit Beginn der Corona-bedingten Rezession im 1. Quartal 2020 dem Verlauf während der Finanzmarktkrise gegenübergestellt, die im 2. Quartal 2008 begonnen hat. Deutlich wird, dass der gesamtwirtschaftliche Einbruch in den beiden ersten Quartalen bei der laufenden Coronakrise sehr viel heftiger war als bei der damaligen Finanzmarktkrise; im 2. Quartal 2020 lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 11,7 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Der weitere Verlauf wird entscheidend davon abhängen, wie sich die Pandemie weltweit entwickelt, ob ein zweiter Lockdown vermieden werden kann und wie wirksam die umfangreichen Stützungsmaßnahmen sein werden. Unter entsprechend günstigen Bedingungen erwarten die meisten Prognosen für 2020 eine stetige Verringerung der negativen Veränderungsrate im Vergleich zum Vorjahresquartal, aber eine Trendwende hin zu positiven Raten erst im 1. oder 2. Quartal 2021. Auf jeden Fall dürfte die Rezession 2020 kräftiger ausfallen als auf dem Höhepunkt der Finanzmarktkrise (2009: real - 5,7 %).

Damals war das Verarbeitende Gewerbe und hierbei die Automobilindustrie mit ihrer Zulieferwirtschaft überproportional betroffen. Gezielte Konjunkturmaßnahmen wie „Abwrackprämie“ und Ähnliches haben jedoch dazu beigetragen, dass sich dieser Industriezweig ebenso rasch wieder erholen konnte. Für die Wirtschaft der Stadt Stuttgart hatte dies zur Folge, dass deren Verarbeitendes Gewerbe 2009 einen deutlich stärkeren Wertschöpfungseinbruch erleiden musste als bundesweit, spiegelbildlich dann aber der Anstieg 2010 sehr viel kräftiger ausfiel als in Deutschland

insgesamt. Wie Abbildung 2 zeigt, wurde 2010 das Niveau von 2008 jeweils wieder erreicht, und zwar auch gesamtwirtschaftlich, gemessen am Bruttoinlandsprodukt in Deutschland und in Stuttgart.

Strukturbedingt dürfte die Rezession 2020 in der auf den Fahrzeugbau ausgerichteten baden-württembergischen Landeshauptstadt erneut hefti-

ger ausfallen als im Bundesdurchschnitt. Allerdings könnten verschiedene private und öffentliche Dienstleistungen, die von der Coronakrise nicht so sehr betroffen und in Stuttgart ebenfalls stark vertreten sind, entsprechend positiv wirken. Gerade aus Sicht Stuttgarts bleibt zu hoffen, dass sich die exportorientierte Industrie danach ähnlich rasch und nachhaltig erholen wird wie 2010/11.

Abbildung 1: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland ab dem Beginn der Coronakrise (1. Quartal 2020) und der Finanzmarktkrise (2. Quartal 2008)

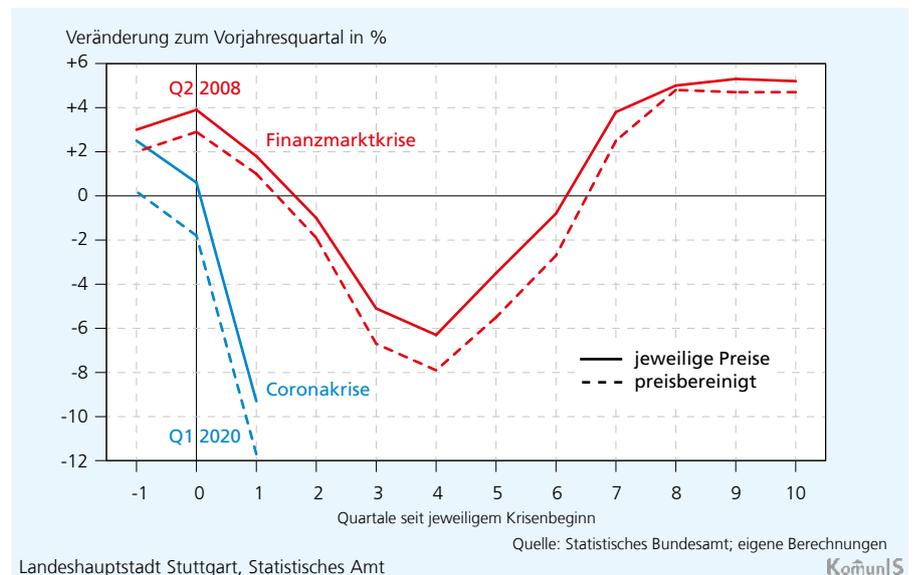
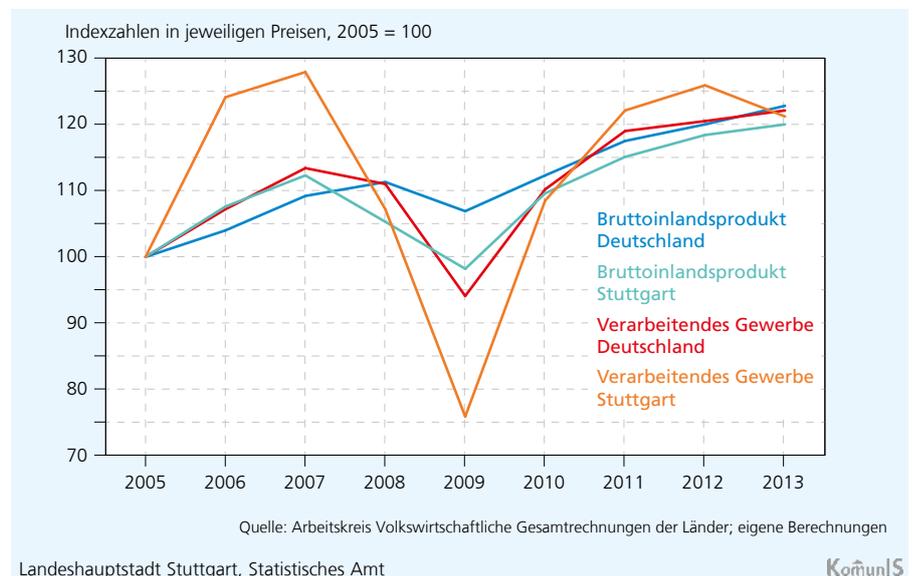


Abbildung 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bruttowertschöpfung des Verarbeitenden Gewerbes in Deutschland und in Stuttgart 2005 bis 2013



Geldvermögen und Einkommen in der Region Stuttgart und in den Stadtkreisen Baden-Württembergs

Dr. Werner Münzenmaier¹

„Der materielle Wohlstand von Individuen besteht nach wie vor aus den beiden zentralen Ressourcen Einkommen und Vermögen. Wobei gerade der Besitz von letzteren neben erweiterten Konsummöglichkeiten u. a. Einkommensausfälle stabilisieren kann und der Alterssicherung, der (Aus-)Bildung von Kindern und der „intergenerationalen Übertragung“ dient. Der Besitz von Vermögen schafft somit eine finanzielle Unabhängigkeit“. Mit diesen Worten wurde eine umfangreiche Untersuchung zu Einkommen und Vermögen in Deutschland beschrieben.²

Während auf Ebene der Stadt- und Landkreise mit dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte seit Jahrzehnten ein bewährter und anerkannter Einkommensindikator vorliegt, waren Daten zum Vermögen, genauer zum Finanzvermögen, bislang nur auf nationaler Ebene verfügbar, nämlich über die Finanzierungsrechnung der Deutschen Bundesbank. Diese regionalstatistische Lücke konnte inzwischen durch Berechnungen von Wissenschaftlern der Sparkassenfinanzgruppe wenigstens teilweise geschlossen werden.³

Die Sparkassenfinanzgruppe unterzieht ihrer Regionalisierung jedoch nicht alle Positionen der nationalen Finanzierungsrechnung der Bundesbank, vielmehr werden einige für die Geschäftspolitik der Sparkassen nicht oder weniger relevante Posten weggelassen; es handelt sich hierbei um die in Tabelle 1 kursiv wiedergegebenen Größen. Dadurch werden im Regio-Barometer der Sparkassenfinanzgruppe für die in Deutschland lebenden privaten Haushalte zum 31. Dezember 2018 nur Geldvermögen in Höhe von 4,3 Bill. Euro erfasst gegenüber 6,0 Bill. Euro in der Finanzierungsrechnung der Deutschen Bundesbank.

Tabelle 1: Geldvermögen der privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland zum 31. Dezember 2018

Gegenstand der Nachweisung	Mrd. Euro
<i>Bargeld</i>	226,3
Sichteinlagen	1 397,1
Bauspareinlagen	171,3
Termingelder	81,1
Sparbriefe	19,1
Spareinlagen	560,6
Schuldverschreibungen	115,7
Börsennotierte Aktien	281,2
Nicht börsennotierte Aktien	83,3
<i>Sonstige Anteilsrechte</i>	218,7
Anteile an Investmentfonds	555,7
Ansprüche aus Rückstellungen bei Lebensversicherungen	1 025,7
<i>Ansprüche aus Rückstellungen bei Nicht-Lebensversicherungen</i>	376,9
<i>Ansprüche bei sonstigen Alterssicherungssystemen</i>	871,7
<i>Sonstige Forderungen</i>	31,5
Geldvermögen insgesamt	6 016,0
Darunter:	
Geldvermögen soweit von der Sparkassenfinanzgruppe einbezogen	4 290,8

Quellen: Deutsche Bundesbank, Sparkassenfinanzgruppe; eigene Berechnungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2: Gesamtwirtschaftliche Einkommensgrößen der privaten Haushalte und privaten Organisationen ohne Erwerbszweck in der Bundesrepublik Deutschland 2017

Gegenstand der Nachweisung	Mio. Euro
Empfangene Arbeitnehmerentgelte	1 668 810
+ Betriebsüberschuss und Selbstständigeneinkommen	221 404
- Geleistete Vermögenseinkommen	24 790
+ Empfangene Vermögenseinkommen	404 514
= Primäreinkommen	2 269 938
- Geleistete Einkommen- und Vermögensteuern	322 161
- Geleistete Nettosozialbeiträge	674 845
+ Empfangene monetäre Sozialleistungen	565 202
- Geleistete sonstige laufende Transfers	78 224
+ Empfangene sonstige laufende Transfers	110 006
= Verfügbares Einkommen	1 869 916
- Private Konsumausgaben	1 732 176
+ Zunahme betrieblicher Versorgungsansprüche	52 080
= Sparen	189 820

Quelle: Statistisches Bundesamt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Die Regionaldaten zu den Geldvermögensbeständen werden von der Sparkassenfinanzgruppe auszugsweise interessierten Stellen zur Verfügung gestellt. Auf dieser Basis wurde in der Stuttgarter Zeitung im März 2020 ein Artikel über die regionale Verteilung der Geldvermögen je Einwohner in den baden-württembergischen Stadt- und Landkreisen zum 31. Dezember 2018 veröffentlicht. Auf die dort grafisch dargestellten Daten wird hier zur Analyse der neun baden-württembergischen Stadtkreise und der Kreise der Region Stuttgart zurückgegriffen.⁴

Diese Vermögensdaten werden den Verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner gegenübergestellt, wie sie vom Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder auf Kreisebene zuletzt für das Jahr 2017 bereitgestellt wurden.⁵ In Tabelle 2 ist die Zusammensetzung dieser Einkommen der privaten Haushalte (einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbszweck) für Deutschland im Jahr 2017 aufgelistet, außerdem die sich daraus ergebende Sparsumme. Die vom Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder veröffentlichten Einkommensgrößen für Stadt- und Landkreise sind in Fettdruck wiedergegeben.

Geldvermögen der privaten Haushalte in den Stadtkreisen Baden-Württembergs Ende 2018

Für Baden-Württemberg wurden zum 31. Dezember 2018 Geldvermögensbestände (in der Abgrenzung der Sparkassenfinanzgruppe) in Höhe von 63 240 Euro je Einwohner ermittelt, das sind 22 Prozent mehr als in Deutschland insgesamt (51 830 Euro je Einwohner). Im Durchschnitt der neun Stadtkreise des Landes waren es mit 57 050 Euro je Einwohner zwar knapp zehn Prozent weniger als im Landesdurchschnitt, aber immerhin zehn Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt.

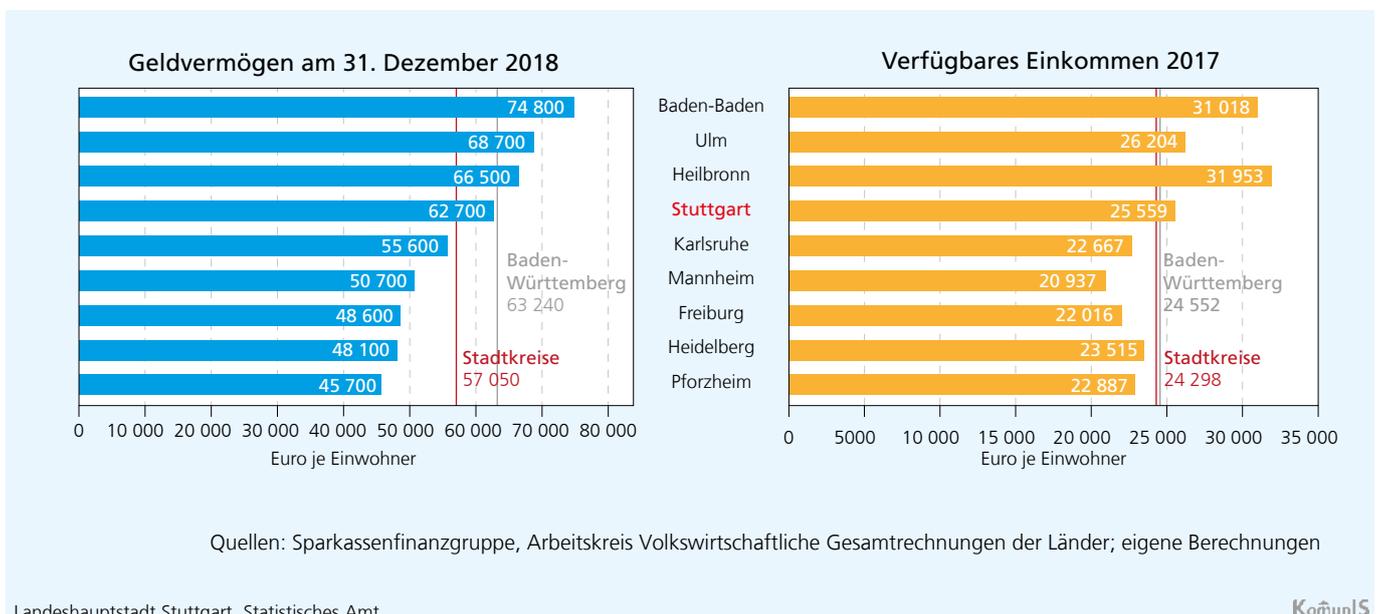
Innerhalb der baden-württembergischen Stadtkreise ist das Geldvermögen jedoch sehr ungleichmäßig verteilt, wie Abbildung 1 zeigt. Während dabei – jeweils in Euro je Einwohner – die Stadt Baden-Baden (74 800) unter allen Kreisen des Landes Ende 2018 ganz vorne lag und die Stadt Ulm (68 700) immerhin den sechsten Platz einnahm, hatten die Städte Pforzheim (45 700), Heidelberg (48 100), Freiburg (48 600), Mannheim (50 700) und Karlsruhe (55 600) die geringsten Pro-Kopf-Geldvermögen aller Kreise des Landes aufgewiesen. Mehr als die Hälfte der Stadtkreise des Landes lag damit ganz am Ende der baden-württembergischen Rang-

skala, und vier dieser kreisfreien Städte haben sogar den Bundesdurchschnitt verfehlt. Die Landeshauptstadt Stuttgart (62 700) übertraf den Durchschnitt der Stadtkreise um zehn Prozent und erreichte einen mittleren, knapp unter dem Landesdurchschnitt liegenden Wert, die Stadt Heilbronn (66 500) konnte sich im oberen Viertel der Kreise des Landes behaupten. Wie stark die Diskrepanz zwischen den neun Stadtkreisen des Landes ausfiel, wird auch dadurch deutlich, dass Baden-Baden einen um 29 100 Euro je Einwohner und damit fast 64 Prozent höheren Wert erreichte als Pforzheim.

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in den Stadtkreisen Baden-Württembergs 2017

Die Verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck) beliefen sich im Jahr 2017 in Baden-Württemberg auf 24 552 Euro je Einwohner und damit 8,5 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt (22 623 Euro je Einwohner). Wie bei den Geldvermögen, so blieb auch bei den Verfügbaren Einkommen der Pro-Kopf-Wert aller baden-württembergischen Stadtkreise unter dem Landesdurchschnitt, allerdings mit 24 298 Euro je Einwohner nur um 1,0 Pro-

Abbildung 1: Geldvermögen und Einkommen in den Stadtkreisen Baden-Württembergs



zent. Der Bundesdurchschnitt wurde jedoch um 7,4 Prozent und damit recht deutlich überboten.

Eine weitere Parallele zu den Geldvermögen besteht darin, dass auch bei den Verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen Stadtkreise in Baden-Württemberg ganz vorne und ganz hinten lagen: Jeweils in Euro je Einwohner rangierten die Städte Heilbronn (31 953) und Baden-Baden (31 018) an erster und zweiter, die Städte Mannheim (20 937) und Freiburg (22 016) an letzter und vorletzter Stelle. Wiederum konnte sich Ulm (26 204) auf dem fünften Rang sehr gut platzieren, während Karlsruhe (22 667), Pforzheim (22 887) und Heidelberg (23 515) den Durchschnitt der Stadtkreise und des Landes nicht erreichten. Die Landeshauptstadt Stuttgart (25 559) hat bei diesem Indikator merklich besser abgeschnitten als der Landesdurchschnitt (vgl. im Einzelnen Abbildung 1).

Insgesamt betrachtet waren damit die Diskrepanzen beim Verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen 2017 geringer als bei den Geldvermögensbeständen je Einwohner Ende 2018. Dies betrifft vor allem den Abstand der Summe aller Stadtkreise zum gesamten Land Baden-Württemberg mit fast zehn Prozent beim Geldvermögen, jedoch nur 1,0 Prozent bei den Einkommen, aber auch die Unterschiede zwischen einkommensstärkeren und einkommensschwächeren Städten: So übertrafen die Verfügbaren Einkommen in den Städten Heilbronn und Baden-Baden die entsprechenden Einkommen in der Stadt Mannheim um 11 016 beziehungsweise 10 081 Euro je Einwohner; bezogen auf den Wert von Mannheim sind dies 52,6 beziehungsweise 48,2 Prozent und damit etwas weniger als die Diskrepanz bei den Geldvermögensbeständen, wo Ende 2018 die Stadt Baden-Baden die Stadt Pforzheim um knapp 64 Prozent übertrafen hat.

Statistische Zusammenhänge zwischen Geldvermögen und Einkommen in den Stadt- und Landkreisen

Abbildung 1, in der die Stadtkreise Baden-Württembergs entsprechend ihrer Pro-Kopf-Geldvermögen Ende 2018 angeordnet sind, verdeutlicht in grafischer Form, dass die Einwohner in einkommensstärkeren Städten grundsätzlich auch mit höheren Geldvermögen rechnen können und umgekehrt. Allerdings besteht kein sehr strenger Zusammenhang in dem Sinne, dass das Geldvermögen umso umfangreicher ist, je höher das Verfügbare Einkommen ist; so lag der einkommensstärkste Stadtkreis Heilbronn beim Geldvermögen hinter Baden-Baden und Ulm (sowie insgesamt neun Landkreisen), während der einkommensschwächste Stadtkreis Mannheim beim Geldvermögen die Städte Freiburg, Heidelberg und Pforzheim hinter sich gelassen hat.

Diese Abweichungen werden noch deutlicher sichtbar, wenn man in Abbildung 2 die Zusammenhänge beider Indikatoren für alle Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs betrachtet. Nimmt man die Durchschnittswerte für Baden-Württemberg als Orientierung, also 63 240 Euro je Einwohner bei den Geldvermögensbeständen Ende 2018 sowie 24 552 Euro je Einwohner bei den Verfügbaren Einkommen 2017, dann lässt sich Abbildung 2 in vier Quadranten untergliedern: Im ersten Quadranten rechts oben befinden sich diejenigen Kreise des Landes, die sowohl bei den Pro-Kopf-Geldvermögen als auch bei den Pro-Kopf-Einkommen überdurchschnittlich gut abgeschnitten haben, dagegen im dritten Quadranten links unten die Kreise mit unterdurchschnittlichen Werten bei beiden Indikatoren. Im zweiten Quadranten rechts unten liegen die Kreise mit unterdurchschnittlichen Geldvermögen, aber überdurchschnittlichen Einkommen, umgekehrt im vierten Quadranten links oben die Kreise mit überdurchschnittlichen Geldvermögen und unterdurchschnittlichen Einkommen.

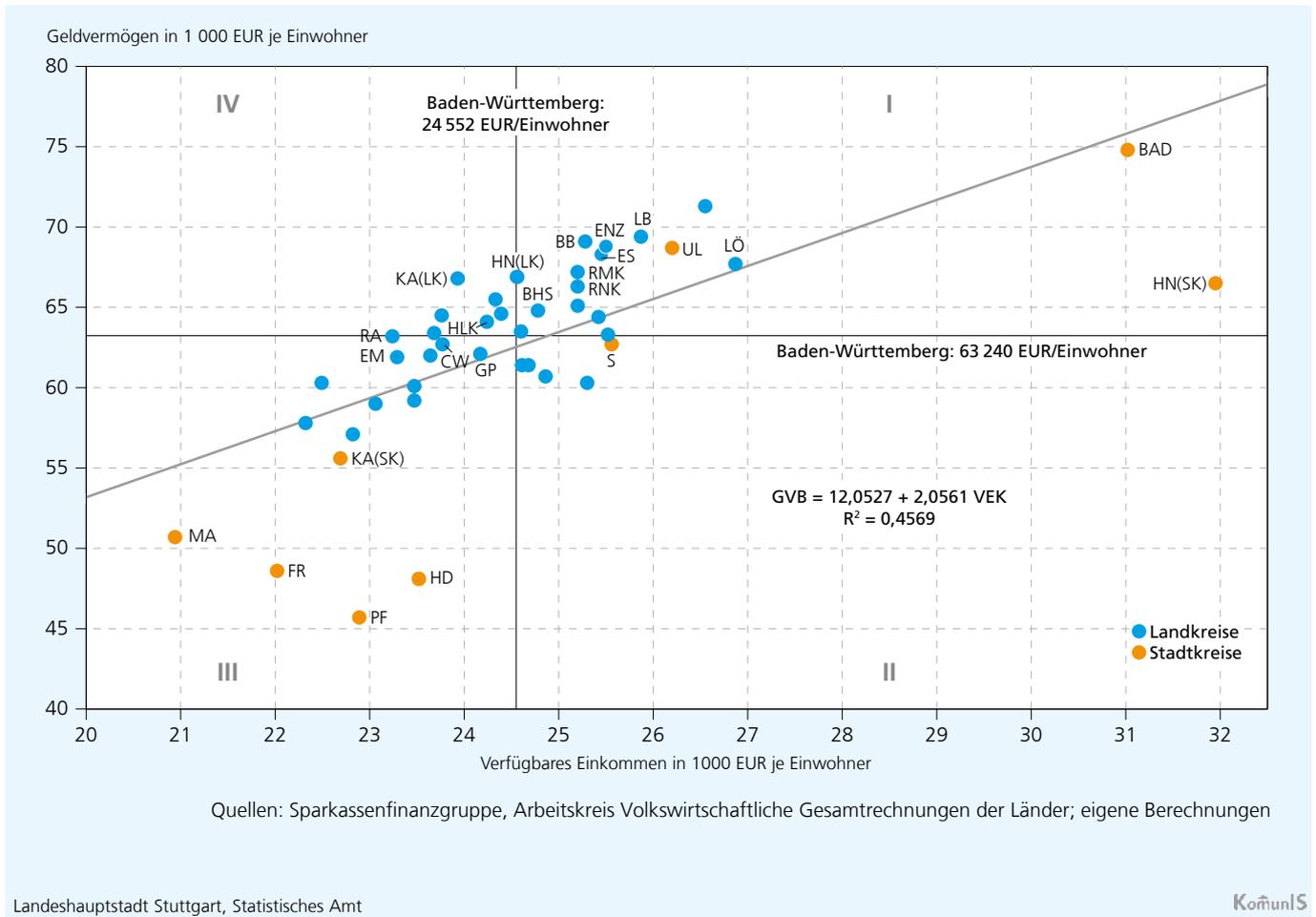
Interessant an dieser Darstellung ist zunächst Folgendes: Während die Stadt- und Landkreise innerhalb des ersten und des dritten Quadranten teilweise ziemlich weit auseinander liegen, gruppieren sich die Kreise des zweiten und vierten Quadranten zumeist recht nahe am Schnittpunkt der beiden Geraden, die diese Quadranten bestimmen. Wenn also Kreise in unterschiedliche Kategorien fallen, so doch nicht in extremer Weise, was auch von dieser Seite eine enge Beziehung beider Größen unterstreicht.

Die Aussage relativiert sich allerdings, wenn man in Abbildung 2 die Streuung der Werte um die eingezeichnete Trendgerade betrachtet. Die Gerade ist so berechnet, dass sie sich den die 44 Kreise repräsentierenden Punkten insoweit optimal anpasst, als die vertikalen Differenzen zwischen den Punkten und der Trendgeraden dem Betrage nach möglichst klein sind (Methode der kleinsten Quadrate). Aus der Trendgeraden kann zum Beispiel abgelesen werden, wie hoch in Baden-Württemberg das Geldvermögen je Einwohner Ende 2018 bei einem bestimmten Verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen 2017 gewesen wäre, wenn man sich an diesem Trend als Repräsentant des Durchschnitts orientiert.

Die Trendgerade nimmt einen ansteigenden Verlauf und drückt damit aus, dass in der Tendenz das Pro-Kopf-Geldvermögen in den Kreisen des Landes umso höher (niedriger) ist, je größer (kleiner) das Verfügbare Einkommen je Einwohner ausfällt. Die (vertikalen) Abweichungen der tatsächlichen Werte vom zugehörigen Trendwert sind allerdings für viele Kreise recht hoch, was im Schaubild durch entsprechende Streuungen der Punkte um die Trendgerade ausgedrückt und den Wert des Bestimmtheitsmaßes R^2 in Höhe von 0,457 konkretisiert wird.⁶

Unter den Stadtkreisen liegen Baden-Baden (BAD) und Ulm (UL) mit jeweils hohen sowie Stuttgart (S) mit ungefähr durchschnittlichen Werten bei-

Abbildung 2: Geldvermögen am 31. Dezember 2018 und verfügbares Einkommen 2017 in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs



der Indikatoren recht nahe an der Trendgeraden.⁷ Die Städte Karlsruhe (KA(SK)), Mannheim (MA), Freiburg (FR), Heidelberg (HD) und Pforzheim (PF) weisen dagegen bei beiden Größen unterdurchschnittliche Werte auf, die außerdem zum Teil erheblich unter der Trendgeraden bleiben. Letzteres trifft auch für die Stadt Heilbronn (HN(SK)) zu, wenngleich die beiden Indikatoren für diese Stadt überdurchschnittliche Werte signalisieren. Wenn man nun alle neun Stadtkreise aus der Betrachtung herausnimmt, erhöht sich das Bestimmtheitsmaß auf 0,641, das heißt für die 35 Landkreise – allein betrachtet – ergibt sich ein deutlich engerer Zusammenhang als für alle 44 Stadt- und Landkreise zusammengenommen; außerdem verläuft die Trendgerade in dieser Konstellation etwas steiler.

Ein wichtiges Ergebnis dieser Regressionsanalyse ist darin zu sehen, dass für die meisten baden-württembergischen Stadtkreise die Geldvermögen je Einwohner Ende 2018 geringer waren als, gemessen an den für alle Kreise errechneten Zusammenhängen, bei ihren verfügbaren Pro-Kopfeinkommen 2017 zu erwarten gewesen wäre; dies betrifft zum einen den einkommensstarken Stadtkreis Heilbronn im ersten Quadranten von Abbildung 2, zum anderen und vor allem die einkommensschwachen Städte Pforzheim, Heidelberg, Freiburg, Mannheim und Karlsruhe im dritten Quadranten. Stuttgart und Baden-Baden haben merklich besser abgeschnitten, und in Ulm sind die Pro-Kopf-Geldvermögen sogar etwas höher als insoweit zu erwarten wäre.

Sozio-ökonomische Zusammenhänge zwischen Einkommen und Vermögen

Die wichtigste Quelle der Vermögensbildung, neben Erbschaften oder Schenkungen, stellt das Sparen dar, mithin der Verzicht auf Konsumausgaben. Grundsätzlich kann Sparen zur Bildung von Geldvermögen, von Sachvermögen oder zur Tilgung von Krediten eingesetzt werden, die ja – abgesehen von Konsumentenkrediten – letztlich auch dem Vermögensaufbau dienen. Dabei ist die Sparquote, also der Anteil der Ersparnisbildung am Nettoeinkommen der privaten Haushalte, tendenziell umso größer, je höher diese Nettoeinkommen sind. Nach Daten des Sozio-ökonomischen Panel betrug die so definierte Sparquote der Haushalte mit den zehn

Prozent niedrigsten monatlichen Nettoeinkommen 2011 in Deutschland 1,8 Prozent, bei den Haushalten mit den zehn Prozent höchsten Einkommen waren es 17,0 Prozent.⁸ Hohe Einkommen ziehen also umfangreiche Vermögen nach sich; gleichzeitig fallen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen gewonnene Einkommen überwiegend bei den oberen Einkommens- und Vermögensklassen an.

Die Deutsche Bundesbank liefert in ihrer alle drei Jahre veröffentlichten Untersuchung „Private Haushalte und ihre Finanzen (PHF)“ zahlreiche Belege zu den Zusammenhängen zwischen Einkommen und Vermögen.⁹ Im Rahmen dieser Studie hat die Bundesbank zuletzt 2017 fast 5000 Haushalte zu Vermögen, Schulden, Einkommen, Spar- und Anlageverhalten befragt und somit ihre Finanzierungsrechnung in vielerlei Hinsicht erweitert. Zusätzliche Erkenntnisse liefert die PHF-Studie durch die ergänzende Betrachtung von Sachvermögen, das sind vor allem Immobilienbesitz (also selbstgenutztes Haus- und Wohnungseigentum sowie anderer Haus- und Grundbesitz), Unternehmensbesitz (im Sinne eines eingerichteten Gewerbebetriebs) sowie Fahrzeuge, Kunstsammlungen, Schmuck und Ähnliches. Das so definierte Sachvermögen macht über drei Viertel des Bruttovermögens der in Deutschland wohnenden Haushalte aus, das heißt auf das Finanzvermögen entfällt lediglich knapp ein Viertel, wovon das hier untersuchte Geldvermögen wiederum nur einen Teil umfasst.

Die Ergebnisse der PHF-Studie belegen eindrucksvoll, dass die Vermögen deutlich ungleicher verteilt sind als die Einkommen oder Konsumausgaben. Insbesondere gilt quer durch alle Vermögensarten, dass die Vermögen je Haushalt umso umfangreicher sind, je höher die Einkommen dieser Haushalte sind; dies trifft auch für die Geldanlagen in der hier zugrunde gelegten Definition zu.

Folgerungen für die regionale Verteilung

Übertragen auf die regionale Verteilung beider Größen bedeutet dies, dass in der Tendenz Einwohner in Städten und Gemeinden mit höheren Einkommen auch mit ansehnlicheren Vermögensbeständen rechnen können. Allerdings bleibt die Frage, warum – wie ausgeführt – in Baden-Württemberg der überwiegende Teil der Stadtkreise niedrigere Geldvermögen aufweist als es ihrer Einkommenslage, gemessen an den Zusammenhängen für alle Kreise des Landes, entsprechen würde.

Ein wichtiger Grund dürfte darin zu finden sein, dass die Sparmöglichkeiten in den Stadtkreisen geringer sind, weil dort die Lebenshaltungskosten im Allgemeinen und die Mietausgaben je Einkommen im Besonderen deutlich stärker zu Buche schlagen als in den meisten Landkreisen. Nach einer Studie auf der Basis von Daten der amtlichen Statistik, des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie des Forschungsinstituts Empirica Regio wiesen 2017 in Baden-Württemberg die Städte Freiburg, Heidelberg, Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe mit Werten zwischen knapp 33 und fast 28 Prozent die mit Abstand höchsten Anteile der (standardisierten) Mietausgaben am verfügbaren Einkommen auf.¹⁰ Die besonders hohen Anteilswerte für die Universitätsstädte Freiburg und Heidelberg dürften hauptsächlich auf studierende zurückzuführen sein, die bei allenfalls geringem Einkommen überwiegend zur Miete wohnen. Hierfür spricht auch, dass unter den Landkreisen Tübingen und Konstanz mit 27 und 26 Prozent ganz vorne liegen, gefolgt von Emmendingen, Breisgau-Hochschwarzwald und Lörrach im Umfeld der Universitätsstadt Freiburg. Überdies gibt es Zusammenhänge zwischen den Mietausgaben und dem Anteil von in selbstgenutztem Wohnungseigentum lebenden Haushalten, der in den Stadtkreisen des Landes durchweg unterdurchschnittlich ausfällt.¹¹

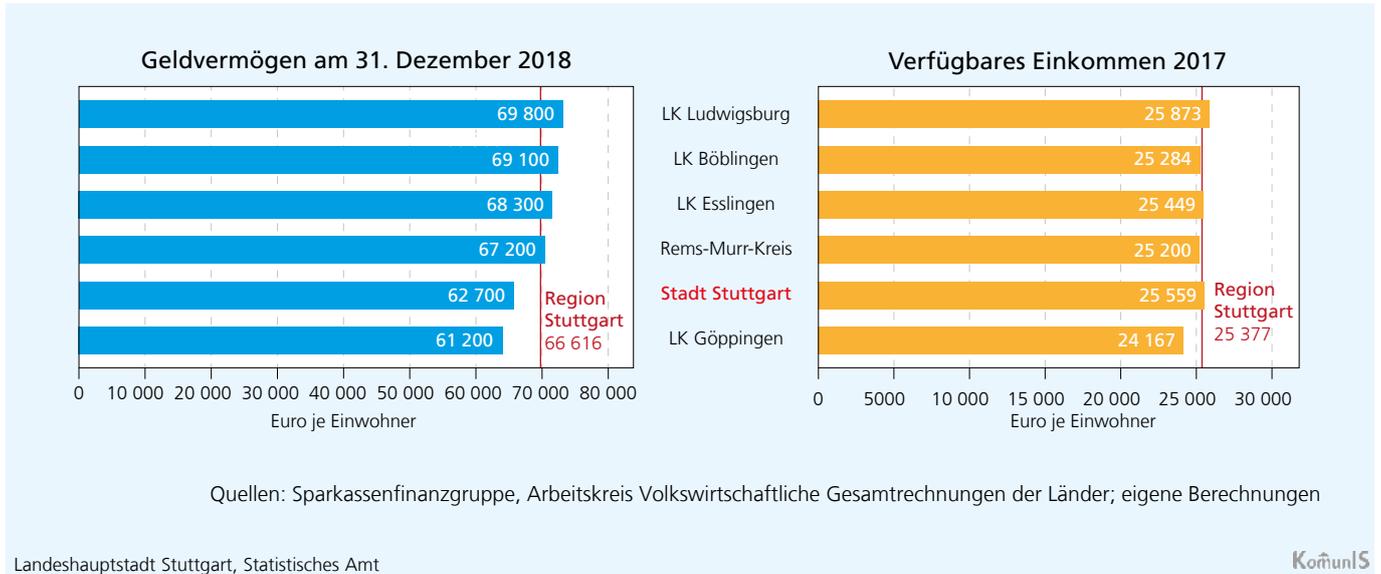
Situation in der Region Stuttgart

Ein interessantes Ergebnis der bisherigen Betrachtung ist, dass – anders als für die meisten kreisfreien Städte Baden-Württembergs – für die Einwohner der Stadt Stuttgart ein Pro-Kopf-Geldvermögen ermittelt werden konnte, das nahezu ihrem verfügbarem Pro-Kopf-Einkommen entspricht, wenn man die regressionsanalytischen Zusammenhänge zwischen Vermögen und Einkommen in allen Kreisen des Landes als Maßstab heranzieht. Ergänzend dazu ist zu fragen, wie die Landeshauptstadt im Vergleich zu ihrem näheren Umfeld und speziell innerhalb der Region Stuttgart abgeschnitten hat.

Abbildung 3 zeigt zunächst, dass die Stadt Stuttgart beim Geldvermögen Ende 2018 mit 62 700 Euro je Einwohner um fast 6 Prozent unter dem Durchschnitt der Region in Höhe von 66 610 Euro je Einwohner blieb, beim verfügbaren Einkommen 2017 mit 25 559 Euro je Einwohner dagegen den Regionsdurchschnitt im Umfang von 25 377 Euro je Einwohner leicht um 0,7 Prozent übertroffen hat. Dies bedeutete beim Geldvermögen den vorletzten Platz vor dem Landkreis Göppingen, aber beim verfügbaren Einkommen den zweiten Platz hinter dem Landkreis Ludwigsburg. Bemerkenswerterweise lag der Kreis Ludwigsburg bei beiden Pro-Kopf-Indikatoren innerhalb der Region Stuttgart an erster und der Kreis Göppingen an letzter Stelle.

Auffallend ist weiterhin, dass die Abstände beim Geldvermögen zwischen dem Spitzenreiter Kreis Ludwigsburg (69 800 Euro je Einwohner) und dem Schlusslicht Kreis Göppingen (61 200 Euro je Einwohner) mit 8 600 Euro je Einwohner oder 14 Prozent, bezogen auf den Wert von Göppingen, merklich höher ausgefallen sind als beim verfügbaren Einkommen mit 25 873 Euro je Einwohner im Kreis Ludwigsburg gegenüber 24 167 Euro je Einwohner im Kreis Göppingen und damit einem Abstand von 1 706 Euro

Abbildung 3: Geldvermögen und Einkommen in den Kreisen der Region Stuttgart



je Einwohner oder 7,1 Prozent. Lässt man den an der Peripherie der Region liegenden Kreis Göppingen außer Acht, dann sind nur geringe Unterschiede zwischen den Landkreisen der Region festzustellen: Jeweils in Euro je Einwohner waren es beim Geldvermögen 69 800 im Kreis Ludwigsburg, 69 100 im Kreis Böblingen, 68 300 im Kreis Esslingen und 67 200 im Rems-Murr-Kreis und damit eine Differenz von maximal 2 600 oder vier Prozent. Beim Verfügbaren Einkommen beliefen sich die Werte auf 25 873 im Kreis Ludwigsburg, 25 449 im Kreis Esslingen, 25 284 im Kreis Böblingen und 25 200 im Rems-Murr-Kreis, das entspricht einem maximalen Abstand von 673 oder 2,7 Prozent.

Während die Landeshauptstadt Stuttgart wie ausgeführt etwas weniger Geldvermögen je Einwohner aufweisen konnte als entsprechend der regressionsanalytischen Zusammenhänge bei ihrem Verfügbaren Einkommen zu erwarten gewesen wäre, ist dies bei den meisten Landkreisen der Region Stuttgart anders. So wurden, wie Abbildung 2 zeigt, für die Kreise Ludwigsburg (LB), Böblingen (BB), Esslingen (ES) und Rems-Murr (RMK) merklich höhere Geldwertbestände je Einwohner ermittelt als regressionsanalytisch aufgrund ihrer Verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen zu erwarten gewesen wäre. Vergleichbares trifft

auch auf den Enzkreis (ENZ) zu, der in unmittelbarer Nähe der Region liegt. Demgegenüber hat der Landkreis Göppingen (GP) insoweit zwar besser als die Stadt Stuttgart, aber nicht so gut wie die anderen Landkreise der Region abgeschnitten.

Situation in anderen Gebieten des Landes

Solche Konstellationen finden sich in verschärfter Form in den meisten anderen Stadtkreisen im Verhältnis zu ihren umliegenden Landkreisen. Dies verdeutlicht Abbildung 2 und betrifft folgende kreisfreie Städte, die deutlich weniger Geldvermögen je Einwohner aufgewiesen haben als es, orientiert an den Zusammenhängen für alle baden-württembergischen Kreise, ihren Verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen eigentlich entsprechen würde: Die Städte Mannheim und Heidelberg im Verhältnis zum Rhein-Neckar-Kreis (RNK); die Stadt Karlsruhe im Verhältnis zu den Landkreisen Karlsruhe (KA(LK)), Rastatt (RA) und Enz; die Stadt Pforzheim im Verhältnis zu den Landkreisen Enz, Rastatt, Calw (CW), Ludwigsburg und Böblingen; die Stadt Freiburg im Verhältnis zu den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald (BHS), Emmendingen (EM) und auch Lörrach (LÖ); schließlich die Stadt Heilbronn im Verhältnis zum Landkreis Heilbronn (HN(LK)),

zum Hohenlohekreis (HLK), zum Kreis Ludwigsburg, zum Enzkreis und zum Rems-Murr-Kreis.

Wichtige Ursachen hierfür wurden bereits erwähnt, nämlich die in Städten tendenziell höheren Lebenshaltungskosten, namentlich die Aufwendungen für Mieten.

Zusammenfassung und wesentliche Erkenntnisse

Mit Blick auf die Beurteilung des materiellen Wohlstands in den Stadt- und Landkreisen gab es bislang keine zuverlässigen Informationen über die Vermögen der dort lebenden Einwohner. Diese Lücke konnten Wissenschaftler der Sparkassenfinanzgruppe durch die Regionalisierung von Geldvermögensbeständen der privaten Haushalte schließen, wobei das Geldvermögen allerdings nur einen Teil des Finanzvermögens beziehungsweise des Gesamtvermögens ausmacht.

Anhand von Statistiken der Deutschen Bundesbank lässt sich nachweisen, dass Vermögensbestände im Allgemeinen und Geldvermögen im Besonderen in den privaten Haushalten umso höher ausfallen, je umfangreicher deren Verfügbare Einkommen sind, wobei die Vermögen mit zunehmenden Einkommen in der Tendenz überdurchschnittlich ansteigen. Haupt-

ursache hierfür ist, dass der für Sparen verwendete Teil des Einkommens mit ansteigendem Einkommen überproportional anwächst.

Diese sozio-ökonomischen Hintergründe sind die Erklärung dafür, dass in den Kreisen des Landes Baden-Württemberg tendenziell die Geldvermögensbestände umso größer sind, je mehr den dort lebenden Einwohnern an Einkommen zur Verfügung steht. Allerdings weisen die meisten der baden-württembergischen Stadtkreise deutlich weniger Geldvermögen auf als bei ihrem Pro-Kopf-

Einkommen, gemessen an den Zusammenhängen für alle Kreise des Landes, zu erwarten wäre. Eine wesentliche Ursache hierfür ist, dass dort deutlich höhere Ausgaben für Mieten anfallen, somit noch weniger Geld für Ersparnis- und damit Vermögensbildung zur Verfügung steht.

Erstaunlicherweise trifft dieser Befund für Stuttgart nicht in dieser Schärfe zu; vielmehr haben die Einwohner der Landeshauptstadt Bestände an Geldvermögen, die nahezu ihren verfügbaren Einkommen entsprechen, wenn man die Einkommens-/Vermögens-

verhältnisse im gesamten Land als Maßstab nimmt. Unter den neun kreisfreien Städten Baden-Württembergs nahm Stuttgart – hinter Baden-Baden, Ulm und Heilbronn – sowohl bei den Geldvermögensbeständen (Ende 2018) als auch bei den verfügbaren Einkommen (Gesamtjahr 2017) den vierten Platz ein. Innerhalb der Region Stuttgart landete die Landeshauptstadt beim Vermögen auf dem vorletzten Rang vor dem Landkreis Göppingen, beim Einkommen auf dem zweiten Platz hinter dem Landkreis Ludwigsburg.

- 1 Dr. Werner Münzenmaier war Referatsleiter im Finanzministerium und zuvor Referent im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.
- 2 Vgl. Grabka, Michael M. (Projektleiter): Vermögen in Deutschland – Status quo-Analysen und Perspektiven. Gutachten des DIW Berlin im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung, Berlin 2016.
- 3 Vgl. ausführlich Widmann, Gabriele; Zimmermann, Andreas: Volkswirtschaft in der Praxis – Geldvermögen. DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main, September 2019. Zur Datengrundlage, zur Methodik und zu den Ergebnissen für alle Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs vgl. Münzenmaier, Werner: Geldvermögen und Einkommen in den Kreisen des Landes Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Heft 5/2020, S. 31-34.
- 4 Vgl. Marquard, Sabine: Milliardenverluste für Sparer im Südwesten. In: Stuttgarter Zeitung vom 6. März 2020, S. 9.
- 5 Vgl. Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Herausgeber): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Reihe 2, Band 3: Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2017, Berechnungsstand August 2018, Stuttgart, November 2019. Kreisdaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen liegen aktuell für das Jahr 2017 vor. Ursache für die Verzögerung ist die komplexe und detaillierte Berechnung aller dort dargelegten Größen einschließlich einer Abstimmung auf die Eckdaten der Länder, die wiederum den gesamten wirtschaftlichen Kreislauf abbilden.
- 6 Das Bestimmtheitsmaß R^2 bringt die Intensität der Streuung zum Ausdruck. Wenn alle Punkte direkt auf der Geraden liegen, also keinerlei Streuung vorliegt, nimmt das Maß den Wert 1 an. Bei einer diffusen Streuung geht der Wert in Richtung 0. Der Verlauf der Trendgeraden in Abbildung 2 wird durch $GVB = 12,0527 + 2,0561 \text{ VEK}$ beschrieben mit GVB als Geldvermögensbeständen und VEK als verfügbaren Einkommen, jeweils je Einwohner.
- 7 In Abbildung 2 und im Text werden einige Kreise besonders hervorgehoben beziehungsweise genannt. Sie werden grundsätzlich mit ihren Kraftfahrzeugkennzeichen aufgeführt, allerdings dann mit eigenen Bezeichnungen, wenn die Kennzeichen von kreisfreien Städten übernommen sind (wie PF für den Enzkreis) oder den Landkreis nicht in seiner Gänze beschreiben (wie WN für den Rems-Murr-Kreis).
- 8 Vgl. Brenke, Karl; Wagner, Gert G.: Ungleiche Verteilung der Einkommen bremst das Wirtschaftswachstum. In: Wirtschaftsdienst, 93. Jahrgang 2013, Heft 2, S. 113/114. Dabei wird nach Aussage der Autoren das Sparen vor allem im oberen Einkommensbereich unterschätzt, weil dort in erheblichem Maße für Darlehenstilgungen, insbesondere für Immobilien, gespart werden dürfte.
- 9 Vgl. Deutsche Bundesbank: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017. In: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht April 2019, S. 14-44. Ein Großteil der hier verwendeten Daten und Informationen ist dem umfangreichen Tabellenanhang entnommen.
- 10 Vgl. Tröger, Julius; Götz, Sören: Mietpreise in Deutschland - Hier geben Sie echt viel Geld für die Miete aus. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2018-12/mietpreise-deutschland-mietbelastung-einkommen-wohnraum>
- 11 Vgl. Abraham, Jonas; Günther, Matthias; Zeeb, Matthias (Prestel Institut): Eigentumsbildung 2.0 – Stand und Entwicklung der Wohneigentumsbildung auf der Ebene der Länder und der Kreise und kreisfreien Städte (im Auftrage des Verbändebündnis Wohn-Perspektive Eigentum), Hannover, Januar 2017, Abbildung 2, S. 4.

Dr. Till Heinsohn

Wahrnehmung und Bewertung von Reformen auf kommunaler Ebene Fallbeispiel: Tarifreform des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS)

Reform mit dem Ziel, das Tarifsysteem einfacher und kostengünstiger zu machen

Seit dem 1. April 2019 gilt die neue Tarifreform des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS). Im Kern der Reform stand die Überführung von rund 50 Tarifzonen im Kerngebiet des VVS in lediglich fünf verbleibende Ringzonen. Im Zuge dessen wurde die Landeshauptstadt Stuttgart zu einer einzigen Ringzone zusammengefasst. Das formulierte Ziel bestand darin, das neue Tarifsysteem nicht nur einfacher, sondern für viele Fahrgäste auch kostengünstiger zu machen. Einschlägige Mobilitätsforscher sehen dieses Ziel erfüllt. So ist es laut Auffassung von Andreas Knie gelungen, das Stuttgarter Tarifsysteem nicht nur zu vereinfachen, sondern die Fahrtkosten für viele Fahrgäste auch deutlich zu reduzieren.¹ Die Überführung in ein möglichst einfaches und kostengünstigeres Tarifsysteem hat mutmaßlich dazu beigetragen, dass die Fahrgastzahlen einen deutlichen Schub erfahren haben.² Daraus lässt sich schließen, dass die Tarifreform von den Stuttgarterinnen und Stuttgartern gut angenommen wurde. In Anbetracht der angespannten Verkehrslage und der hohen Umweltbelastung durch motorisierten Individualverkehr stellt dies eine positive Entwicklung dar.

Wie nimmt die Stuttgarter Bevölkerung die Tarifreform des VVS wahr und wie wird diese bewertet?

Eine aus Sicht vieler Experten erfolgreich bewertete Reform liefert ein ideales Fallbeispiel für eine nähere Betrachtung. Aus politik- und verwaltungswissenschaftlicher Perspektive drängt sich zum Beispiel die Frage nach der in der Bevölkerung vorherrschenden Wahrnehmung und Bewertung dieser Reform auf. Bezüglich der Wahrnehmung wären etwa nutzerspezifische Unterschiede zu erwarten. So steht zu vermuten, dass die Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel (ÖPNV) umfangreichere Kenntnisse über den Inhalt dieser Reform aufweisen, als dies für jene Bürgerinnen und Bürger zutrifft, die sich vorrangig mit dem Auto, dem Fahrrad oder zu Fuß fortbewegen. Hinsichtlich der Bewertung der Tarifreform könnte von Interesse sein, ob soziodemographische oder sozioökonomische Merkmale, wie zum Beispiel der Bildungsstand oder das verfügbare Einkommen, einen Einfluss darauf haben, inwiefern die neue Tarifstruktur als einfacher, günstiger oder übersichtlicher wahrgenommen wird.

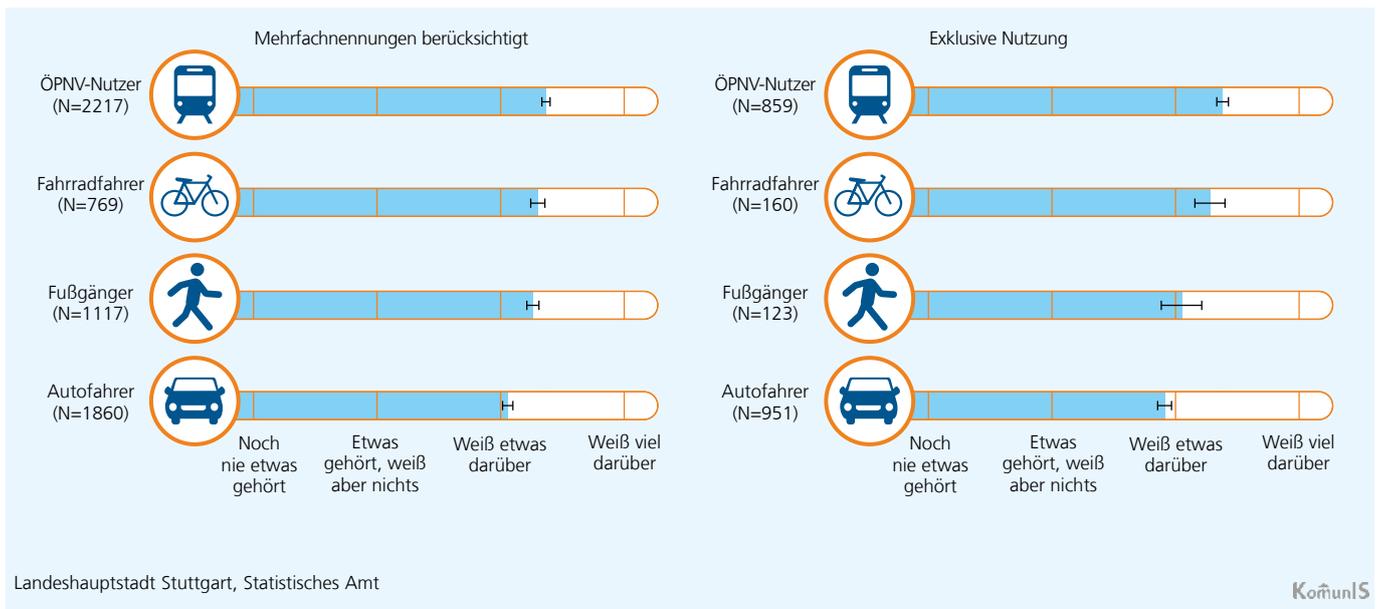
Mutmaßlich wird der durch die Tarifreform erzielte positive Effekt in der Wahrnehmung der Bevölkerung nicht lange anhalten

Der vorliegende Beitrag setzt sich zum Ziel, diese Fragestellungen näher zu beleuchten und damit tiefere Einblicke in die Wahrnehmung und Bewertung der Tarifreform des VVS durch die Stuttgarter Bevölkerung zu liefern. Dazu bedient sich die Studie der repräsentativen Bürgerumfrage der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 2019. Die Erhebungsphase der aktuellsten Bürgerumfrage fällt zeitlich mit der Implementation des reformierten Tarifsystems zusammen. Entsprechend präsent dürfte die Reform in der medialen Berichterstattung und der öffentlichen Wahrnehmung zum Zeitpunkt der Befragung gewesen sein. Für die nachfolgende Analyse stellt die enge zeitliche Abfolge von Implementation und Befragung eine Grundvoraussetzung dar, denn es ist davon auszugehen, dass der positive Effekt der Vereinfachung und Vergünstigung nur eine geringe Halbwertszeit aufweist. So dürfte sich die Bevölkerung sehr schnell an die Vorteile des neuen Tarifsystems gewöhnen und diese dann nach kurzer Zeit gar nicht mehr bewusst wahrnehmen. Dieses Phänomen wird in der Psychologie als Habituation bezeichnet.

Über die Bürgerumfrage werden Informationen zur vorherrschenden Verkehrsmittelnutzung und der Wahrnehmung der Tarifreform gewonnen

Bei der Bürgerumfrage der Landeshauptstadt Stuttgart handelt es sich um ein ausgesprochen wirkmächtiges Instrument. Alle zwei Jahre liefert die Befragung repräsentative Einblicke in die Einstellungen und Meinungen der Stuttgarter Bevölkerung. Im Jahr 2019 wurden aus der Grundgesamtheit der über 18 Jahre alten Bürgerinnen und Bürger 9415 Personen zufällig ausgewählt und mit der Bitte um freiwillige Teilnahme an der Umfrage kontaktiert. Insgesamt 3863 Personen sind diesem Aufruf gefolgt. Dies entspricht einer Ausschöpfungsquote von 41 Prozent. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden unter anderem dazu befragt, welches Verkehrsmittel sie meistens zur Arbeit, Schule, oder Ausbildung nutzen. Mehrfachnennungen waren hierbei möglich. Diese Information lässt sich mit der Frage kombinieren, ob die Befragten von der Tarifreform des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart schon einmal gehört haben. Die Abbildung 1 stellt die Mittelwerte der individuellen Wahrnehmung der Reform getrennt nach Verkehrsmittelnutzung dar. Der motorisierte Individualverkehr (Auto, Moped, Motorrad) wurde zu einer Gruppe zusammengefasst. Gleiches gilt für die Unterscheidung zwischen Fahrrad, Pedelec und E-Bike. Dadurch wird eine ausreichend große Anzahl an Fällen je Verkehrsmittel sichergestellt. Für aussagekräftige Ergebnisse und die spätere Schätzung der Regressionsmodelle ist dies unerlässlich.

Abbildung 1: Nach Nutzergruppen differenzierte Mittelwerte der Wahrnehmung



176

Von der Stichprobe zur Aussage über die Gesamtbevölkerung

Die Lageschätzer der Mittelwerte in Abbildung 1 beinhalten 95%-Konfidenzintervalle. Die Ausweisung von Intervallen, die über die Präzision der Lageschätzung der Mittelwerte Auskunft geben, ist notwendig, da die hier präsentierten Erkenntnisse auf einer Stichprobe der Stuttgarter Bevölkerung basieren, wir aber auf Grundlage dieser Stichprobe Aussagen über die Gesamtbevölkerung in Stuttgart treffen wollen. Das 95%-Konfidenzintervall gibt den entsprechenden Bereich an, der – wenn man das Zufallsexperiment auf identische Art und Weise unendlich wiederholt – in 95 Prozent aller Fälle den tatsächlichen Mittelwert in der Grundgesamtheit einschließt. Die Schätzung von Mittelwerten mit Hilfe von Konfidenzintervallen hat gegenüber der alleinigen Ausgabe von Mittelwerten (Punktschätzern) den Vorteil, dass man an den mitgelieferten Konfidenzintervallen die statistische Signifikanz ablesen kann. Überschneiden sich die Konfidenzintervalle der Mittelwerte (ÖPNV-Nutzer, Fahrradfahrer, Fußgänger, Autofahrer) können wir nicht von einem signifikanten Mittelwertunterschied zwischen den Nutzergruppen in der Grundgesamtheit ausgehen. Bestehen zwischen den 95%-Konfidenzintervalle jedoch keine Überschneidungen, so ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit (95 %) anzunehmen, dass nicht nur in der Stichprobe, sondern auch in der Grundgesamtheit ein signifikanter Mittelwertunterschied zwischen den Nutzergruppen in der Stuttgarter Gesamtbevölkerung existiert.

Die Stuttgarterinnen und Stuttgarter sind über die Tarifreform informiert

Wenden wir uns nun den nach Nutzergruppen differenzierten Mittelwerten der Wahrnehmung der Tarifreform in Abbildung 1 links zu. Wie sich zeigt, sind die Bürgerinnen und Bürger Stuttgarts im Mittel über die Tarifreform des VVS informiert. Mit Blick auf die verschiedenen Nutzergruppen wird deutlich, dass die regelmäßigen Nutzer von öffentlichen Verkehrsmitteln im Durchschnitt auch am meisten über die Tarifreform wissen. Am wenigsten Kenntnis über die Reform haben im Mittel jene, die zur Fortbewegung auch auf ihr Auto, Moped oder Motorrad zurückgreifen. Der Mittelwertunterschied zwischen der am besten (ÖPNV) und der am schlechtesten informierten Nutzergruppe (Autofahrer) fällt statistisch signifikant aus. Dies war so zu erwarten. Hinsichtlich der Positionierung der Nutzergruppen Fahrradfahrer und Fußgänger fällt auf, dass die jeweiligen Mittelwerte sehr dicht beieinanderliegen. Gleiches gilt für den Mittelwert der ÖPNV-Nutzer. Hier ist kein statistisch signifikanter Unterschied festzustellen. Von der Gruppe der Autofahrer grenzen sich die Nutzer der drei anderen Verkehrsmittel jedoch signifikant ab. Aufgrund der Berücksichtigung der Mehrfachnennung ist nicht auszuschließen, dass wir in Abbildung 1 ein in Teilen verschwommenes Bild zeichnen. Daher stellt Abbildung 1 rechts die nach Nutzergruppen differenzierten Mittelwerte von ausschließlich jenen Befragten dar, die angeben nur ein Verkehrsmittel zur Arbeit, Schule oder Ausbildung zu nutzen. Da Mehrfachnennungen hier ausgeschlossen sind, verringert sich die Fallzahl der Nutzergruppen entsprechend und die Konfidenzintervalle werden mitunter größer. Im Kern bleibt die Erkenntnis aber dieselbe: Die tatsächlichen Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs sind auch diejenigen, die nach eigener Auskunft am besten über die Tarifreform Bescheid wissen.

Die Tarifreform wird ausgesprochen positiv bewertet

Richten wir unser Augenmerk nun auf die Bewertung der Tarifreform. Diese wurde im Zuge der Bürgerumfrage ebenfalls abgefragt und bildet in der nachfolgenden Analyse die zu erklärende Variable. Dabei waren die Befragten angehalten, sich auf einer Skala mit fünf Ausprägungen hinsichtlich der drei Aussagen zu positionieren, die neue Tarifstruktur sei (1) einfacher, (2) günstiger und (3) übersichtlicher geworden. Bei Unwissenheit wurde zusätzlich die Option angeboten, dies mit einem Kreuz bei der Antwortoption „weiß nicht“ zu signalisieren. Tabelle 2 bildet die Verteilung der gegebenen Antworten ab. Es fällt auf, dass allen drei Aussagen mehrheitlich zugestimmt wurde. Die Zustimmung fällt sogar so deutlich aus, dass sich die Fallzahlen in den ablehnenden Kategorien bisweilen so gering darstellen, dass auf deren Grundlage keine verlässliche Schätzung präsentiert werden kann.

Vier unterschiedliche multiple logistische Regressionsmodelle auf dem Prüfstand

Als Ausweg wird eine Dichotomisierung der abhängigen Variable gewählt, bei der die zustimmenden Ausprägungen (rot hinterlegt) in der einen und die eher ablehnenden Ausprägungen (blau hinterlegt) in der anderen Gruppe zusammengefasst werden. Dementsprechend lassen sich in der Folge drei separate, multiple, logistische Regressionsmodelle (**M1-M3**) schätzen. Ein zusätzliches viertes Modell (**M4**) trägt dem Umstand Rechnung, dass mit rund zehn Prozent der Befragten ein nicht unwesentlicher Teil ihre Unwissenheit hinsichtlich der Bewertung der Tarifreform des VVS zum Ausdruck bringt. Die abhängige Variable bilden in diesem vierten Modell all jene, die zu keiner der drei Aussagen Position beziehen. Der Vorteil multipler (logistischer) Regressionsmodelle besteht gegenüber einer bivariaten Betrachtung darin, dass der Effekt eines einzelnen Faktors unter Konstanzhaltung der übrigen im Modell berücksichtigten Faktoren geschätzt wird.

Hilfe zur Interpretation der Koeffizienten

Die logistischen Regressionskoeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 2 nach Modellen getrennt dargestellt. Hier zeigt sich, welche der Faktoren einen statistisch signifikanten Effekt auf die entsprechende Bewertung der Tarifreform haben und welche Faktoren keinen signifikanten Zusammenhang aufweisen.³ Das Vorzeichen der Koeffizienten gibt zudem Auskunft darüber, ob es sich um einen positiven oder negativen Einfluss handelt. Zur Interpretation der Vorzeichen sind weitere Ausführungen zur Operationalisierung der erklärenden Variablen erforderlich. Diese erfolgen im Rahmen der Ergebnispräsentation und finden sich als Übersicht in Tabelle 3. Zur besseren Veranschaulichung der Effektstärken bietet sich die zusätzliche Ausweisung und Visualisierung vorhergesagter Wahrscheinlichkeiten an.

Tabelle 1: Verteilung des Antwortverhaltens auf die Bewertung der Tarifreform

Die neue Tarifstruktur ist ...	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Teils / teils	Stimme eher zu	Stimme voll und ganz zu	Weiß nicht	Keine Angabe
M1							
... einfacher	28	35	251	1017	2047	411	84
%	1	1	7	27	54	11	-
M2							
... günstiger	87	168	595	973	1495	438	107
%	2	4	16	26	40	12	-
M3							
... übersichtlicher	43	79	387	1065	1739	438	112
%	1	2	10	28	46	12	-
M4							

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

Tabelle 2: Logistische Regressionsmodelle zur Erklärung der Bewertung der Tarifreform des VVS

178

Neue Tarifstruktur ist	M1			M2			M3			M4		
	Einfacher			Günstiger			Übersichtlicher			Weiß nicht		
Konstante	0.99	***	(.05)	0.82	***	(.09)	0.96	***	(.07)	0.12	*	(.05)
Lebensalter	-0.00		(.01)	0.02		(.01)	-0.01		(.01)	-0.00		(.01)
Bildungsstand	0.03	***	(.01)	0.02		(.01)	0.04	***	(.01)	-0.01		(.01)
Staatsangehörigkeit	0.02		(.02)	0.07	*	(.03)	0.04		(.03)	-0.02		(.02)
Einkommensarmut	-0.06	***	(.01)	-0.07	**	(.02)	-0.06	***	(.02)	0.03	*	(.01)
Wohndauer in Stuttgart	-0.00		(.02)	-0.04		(.03)	-0.01		(.02)	-0.01		(.02)
Unzufriedenheit mit dem ÖPNV	-0.03	***	(.01)	-0.08	***	(.01)	-0.05	***	(.01)	0.00		(.01)
Kommunalpolitisches Desinteresse	-0.01		(.01)	-0.01		(.01)	-0.01	*	(.01)	0.02	***	(.01)
ÖPNV-Nutzer (exklusiv)	0.01		(.01)	0.07	***	(.02)	0.01		(.02)	-0.06	***	(.01)
AIC	434.22			3081.54			1918.12			807.36		
BIC	493.38			3140.57			1977.16			867.45		
Log Likelihood	-207.11			-1530.77			-949.06			-393.68		
Deviance	186.67			491.17			319.55			228.81		
N	2741			2705			2707			3008		

Anmerkungen: Logistische Regressionskoeffizienten mit Standardfehlern in Klammern; *** p < 0.001, ** p < 0.01, * p < 0.05. *

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

Tabelle 3: Operationalisierung der erklärenden Variablen

Variable	Fragebogentext	Code	Ausprägung	Fallzahl
Lebensalter	In welchem Jahr sind Sie selbst geboren?	1	18 bis 29 Jahre	562
		2	30 bis 44 Jahre	997
		3	45 bis 64 Jahre	1308
		4	65 Jahre und älter	927
Bildungsstand	Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie?	1	Hauptschule	443
		2	Realschule	724
		3	Hochschulreife	2362
Staatsangehörigkeit	Welche Staatsangehörigkeit besitzen Sie?	0	„Deutsche“ nicht genannt	515
		1	„Deutsche“ genannt	3348
Einkommensarmut	<i>Siehe hierzu Ausführungen im Text</i>	1	Nicht armutsgefährdet	2767
		2	armutsgefährdet	770
Wohndauer in Stuttgart	Seit wann leben Sie in Stuttgart?	0	Bis zu 4 Jahre	476
		1	4 Jahre und mehr	3318
Unzufriedenheit mit dem ÖPNV	Wie ist die Zufriedenheit mit öffentlichen Verkehrsmitteln?	1	Sehr zufrieden	705
		2	Zufrieden	1546
		3	Teils zufrieden	1044
		4	Unzufrieden	400
		5	eher unzufrieden	105
Kommunalpolitisches Desinteresse	Wie stark interessieren Sie sich für die Kommunalpolitik?	1	Sehr interessiert	405
		2	Interessiert	1441
		3	Teils interessiert	1164
		4	Desinteressiert	529
		5	Sehr desinteressiert	173
ÖPNV-Nutzer (exklusiv)	<i>Siehe hierzu Ausführungen im Text</i>	1	Keine (exklusiven) Nutzer	3004
		2	Exklusive Nutzer	859

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

179

Der Bildungsstand, die Einkommensarmut und die Unzufriedenheit mit dem ÖPNV haben einen nachweisbaren Effekt auf die Beurteilung der Tarifreform als „einfacher“.

Im Folgenden werden daher für all jene Faktoren vorhergesagte Wahrscheinlichkeiten ausgegeben, die sich zuvor als signifikante Erklärungsgrößen erwiesen haben. Die entsprechenden Schätzer werden dabei von 95%-Konfidenzintervallen flankiert.

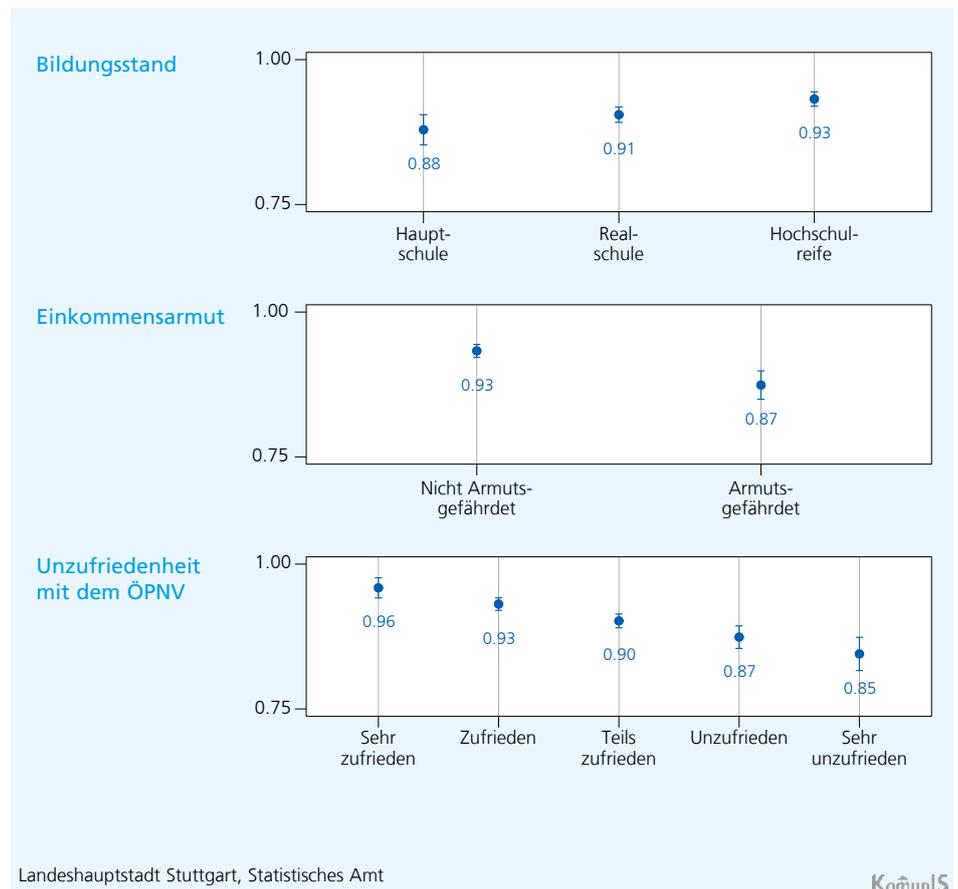
Schauen wir uns die Modelle der Reihe nach an: In **Modell 1** wird der Frage nachgegangen, welche der berücksichtigten Faktoren einen Einfluss auf die Beurteilung haben, die neue Tarifstruktur sei einfacher geworden. Insgesamt lassen sich drei belastbare Zusammenhänge identifizieren. Für diese können wir statistisch signifikante Effekte nachweisen. Hierzu zählen der Bildungsstand, die Einkommensarmut und die allgemeine Unzufriedenheit mit dem ÖPNV. Die Variable Bildungsstand umfasst drei Ausprägungen: Personen mit Hauptschulabschluss, Personen mit Realschulabschluss und Personen mit Hochschulreife. Das positive Vorzeichen des Koeffizienten in Tabelle 2 deutet darauf hin, dass die Zustimmung zu der Aussage, die neue Tarifstruktur sei einfacher geworden, mit zunehmendem Bildungsstand ansteigt. Personen mit höherem Bildungsabschluss sehen in der neuen Tarifstruktur im Mittel also eher eine Vereinfachung. Stuttgarterinnen und Stuttgarter mit geringerem Bildungsstand bewerten die neue Tarifstruktur im Durchschnitt dagegen weniger positiv. Mit Blick auf die Variable Einkommensarmut zeigt sich, dass das Urteil von Personen, die ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle beziehen, im Durchschnitt signifikant schlechter ausfällt, als die Bewertung jener, die nicht als einkommensarm gelten. Mit anderen Worten: Einkommensarme Personen stimmen der Aussage, die neue Tarifstruktur sei einfacher geworden, signifikant seltener zu, als dies Personen tun, die mit ihrem Einkommen über der Armutsgefährdungsschwelle liegen. Die Armutsgefährdungsschwelle wird dabei – entsprechend dem EU-Standard – auf 60 Prozent des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt.⁴ Bei einem ermittelten und nach

Haushaltsmitgliedern gewichteten monatlichen Medianeinkommen von 2150 € liegt die Armutsgefährdungsschwelle in unseren Daten bei 1290 €. Wer als Person weniger als 1290 € netto im Monat zur Verfügung hat, gilt als relativ einkommensarm. Hinsichtlich der allgemeinen Unzufriedenheit mit dem ÖPNV zeigt sich, dass mit zunehmender Unzufriedenheit auch die Bewertung der Tarifreform ernüchternd ausfällt. Personen, die hingegen angeben, alles in allem zufrieden mit dem öffentlichen Nahverkehr zu sein, sehen in der jüngsten Reform in der Tendenz eine Vereinfachung der Tarifstruktur.

Die jeweilige Stärke des identifizierten Effekts lässt sich beziffern

Die Abbildungen 2, 3 und 4 stellen die substanziellen Effektstärken der als erklärungsrelevant identifizierten Faktoren dar. Die in Modell 1 berechneten Koeffizienten ermöglichen die Ausweisung vorhergesagter Wahrscheinlichkeiten, der Aussage, die neue Tarifreform sei einfacher, zuzustimmen. Unter den Absolventen mit Hochschulreife beträgt die vorhergesagte Wahrscheinlichkeit, in der neuen Tarifreform eine Vereinfachung zu sehen, 93 Prozent. Für Personen mit Hauptschulabschluss liegt diese hingegen nur bei 88 Prozent. Die Differenz von etwas über fünf Prozentpunkten deutet auf einen substanziellen Bildungseffekt hin, sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Zustimmung zu der Aussage über alle Bildungsabschlüsse hinweg ausgesprochen hoch ausfällt. Gleiches gilt auch für die Unterscheidung nach dem verfügbaren Einkommen. Gleichwohl liegt die Zustimmungsrate unter den nicht armutsgefährdeten Personen im Durchschnitt um annähernd sechs Prozentpunkte höher. Mit Blick auf die Unzufriedenheit mit dem öffentlichen Nahverkehr zeigt sich ein substanzieller Effekt von über elf Prozentpunkten. Während die vorhergesagte Wahrscheinlichkeit einer Zustimmung unter den sehr Zufriedenen im Mittel bei 96 Prozent liegt, beläuft sie sich unter den sehr Unzufriedenen auf lediglich 85 Prozent.

Abbildung 2-4: Vorhergesagte Wahrscheinlichkeiten der Beurteilung der Tarifreform als „einfacher“ auf Grundlage der Berechnungen in Modell 1

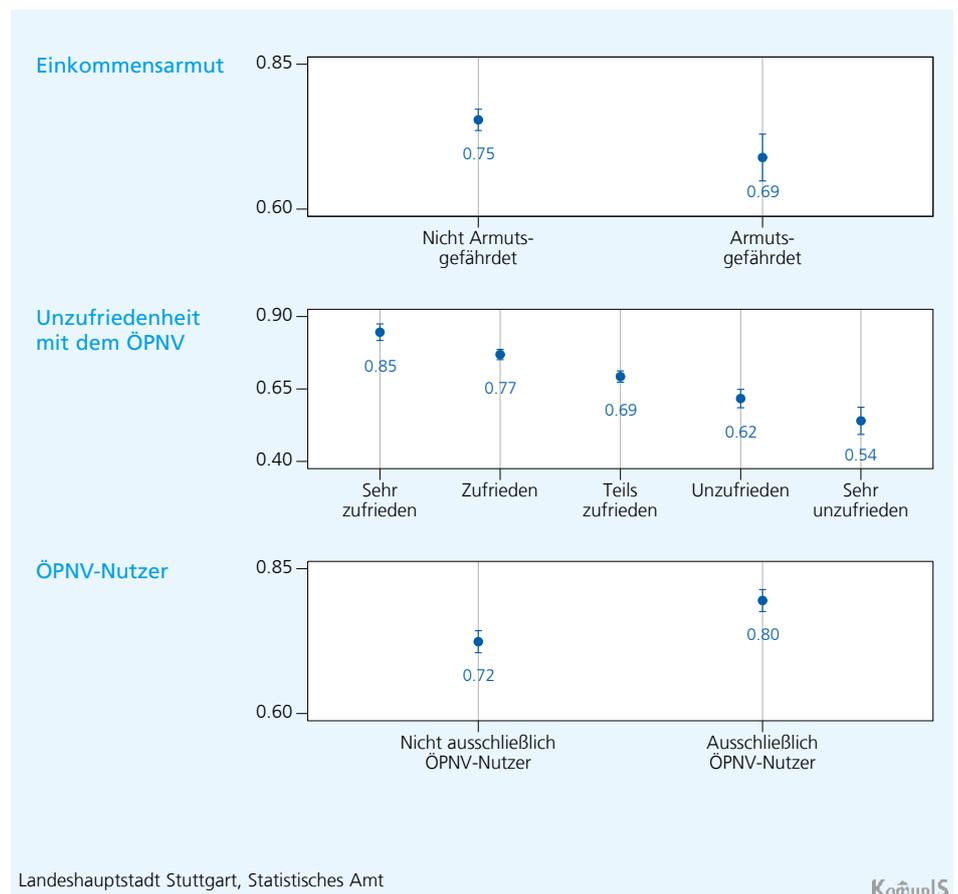


In **Modell 2** werden die Faktoren hinsichtlich ihres Einflusses auf die Bewertung, die neue Tarifstruktur sei günstiger geworden, betrachtet. Insgesamt erweisen sich auch hier drei der acht berücksichtigten Faktoren als erklärungsrelevant. Hierzu zählen die Einkommensarmut, die Unzufriedenheit mit dem ÖPNV und die Unterscheidung nach Nutzergruppen. Die Variable Staatsangehörigkeit und die vermeintliche Einsicht, wonach Personen mit deutschem Pass eher zu der Bewertung neigen, die neue Tarifstruktur sei günstiger geworden, ist mit zu großer statistischer Unsicherheit behaftet, als dass hier von einem verlässlichen statistischen Zusammenhang berichtet werden könnte.

Die Einkommensarmut, die Unzufriedenheit mit dem ÖPNV und die Unterscheidung nach Nutzergruppen haben einen nachweisbaren Effekt auf die Beurteilung der Tarifreform als „günstiger“

Entsprechend werden in den Abbildungen 5, 6 und 7 nur die vorhergesagten Wahrscheinlichkeiten für die Ausprägungen jener Faktoren dargestellt, deren statistische Signifikanz auf sehr robuste Zusammenhänge schließen lassen. Unter Konstanthaltung der in Modell 2 berücksichtigten Faktoren zeigt sich, dass armutsgefährdete Personen der Aussage, wonach die neue Tarifstruktur günstiger geworden sei, signifikant seltener zustimmen (69 %), als dies Personen tun, die mit ihrem Einkommen über der Armutsgefährdungsschwelle liegen (75 %). Mit anderen Worten: Die aus Expertensicht nachweislich erfolgte Preisreduktion wird von armutsgefährdeten Personen seltener als solche wahrgenommen. Hinsichtlich der allgemeinen Unzufriedenheit mit dem ÖPNV offenbaren sich die sichtbarsten Unterschiede. Personen, die mit dem ÖPNV im Allgemeinen sehr zufrieden sind, erkennen die verbilligten Fahrpreise in 85 Prozent der Fälle an. Ist eine Person mit dem öffentlichen Nahverkehr hingegen sehr unzufrieden, so beträgt die vorhergesagte Wahrscheinlichkeit einer Zustimmung zu der Aussage, die neue Tarifstruktur sei günstiger geworden, im Mittel lediglich 54 Prozent. Schließlich sehen 80 Prozent derjenigen Personen, die ausschließlich öffentliche Verkehrsmittel nutzen, in der neuen Tarifstruktur eine Preisreduktion. Dies gilt nur für 72 Prozent der Personen, die auch auf andere Verkehrsmittel zurückgreifen oder den ÖPNV gar nicht nutzen.

Abbildung 5-7: Vorhergesagte Wahrscheinlichkeiten der Beurteilung der Tarifreform als „günstiger“ auf Grundlage der Berechnungen in Modell 2



In **Modell 3** werden die unabhängigen Variablen hinsichtlich ihrer Effekte auf die Bewertung der neuen Tarifstruktur als übersichtlicher evaluiert. Dabei lassen sich ebenfalls drei statistisch signifikante Einflussgrößen identifizieren. Analog zu den Erkenntnissen aus Modell 1 umfassen diese den Bildungsstand, die Einkommensarmut und die allgemeine Unzufriedenheit mit dem ÖPNV. Mit Blick auf das kommunalpolitische Desinteresse deutet sich an, dass die weniger Interessierten der neuen Tarifstruktur die Übersichtlichkeit in der Tendenz eher absprechen. Diese Erkenntnis ist jedoch mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, die Zweifel an der Belastbarkeit des Zusammenhangs nahelegt. Daher wird in diesem Fall auf die Ausweisung vorhergesagter Wahrscheinlichkeiten verzichtet.

Der Bildungsstand, die Einkommensarmut und die Unzufriedenheit mit dem ÖPNV haben einen nachweisbaren Effekt auf die Beurteilung der Tarifreform als „übersichtlicher“

Die Abbildungen 8, 9 und 10 dienen der Visualisierung der Effektstärken der in Modell 3 als signifikant identifizierten Faktoren. Die prognostizierte Wahrscheinlichkeit einer Bewertung der neuen Tarifstruktur als übersichtlicher liegt unter Absolventen mit Hochschulreife bei 87 Prozent. Personen mit einem Hauptschulabschluss stimmen der Bewertung, die neue Tarifstruktur habe an Übersichtlichkeit hinzugewonnen, lediglich in 80 Prozent der Fälle zu. Hinsichtlich der Einkommensarmut zeigt sich ein substanzieller Effekt zwischen nicht armutsgefährdeten und den armutsgefährdeten Personen von etwas über sechs Prozentpunkten. Personen mit einem Einkommen unterhalb der Schwelle zur Armutsgefährdung bewerten die Übersichtlichkeit der neuen Tarifreform im Mittel entsprechend schlechter. Auch die allgemeine Unzufriedenheit mit dem ÖPNV zeigt ihre Wirkung. Personen, die angeben, alles in allem sehr zufrieden mit dem öffentlichen Nahverkehr zu sein, stimmen der Aussage, die neue Tarifstruktur sei übersichtlicher geworden, mit einer vorhergesagten Wahrscheinlichkeit von 92 Prozent zu. Mit steigender Unzufriedenheit nimmt die Zustimmung jedoch signifikant ab. So beträgt die vorhergesagte Wahrscheinlichkeit unter jenen, die sehr unzufrieden mit dem ÖPNV sind, im Mittel nur noch 73 Prozent.

Abbildung 8-10: Vorhergesagte Wahrscheinlichkeiten der Beurteilung der Tarifreform als „übersichtlicher“ auf Grundlage der Berechnungen in Modell 3

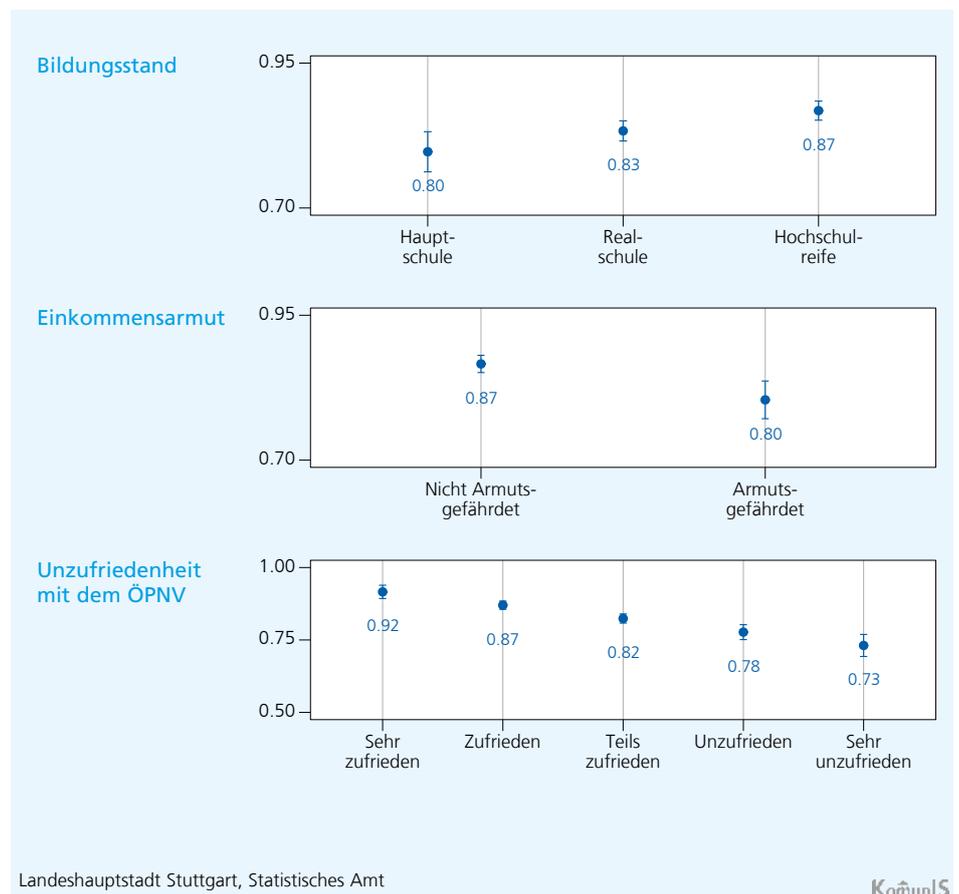
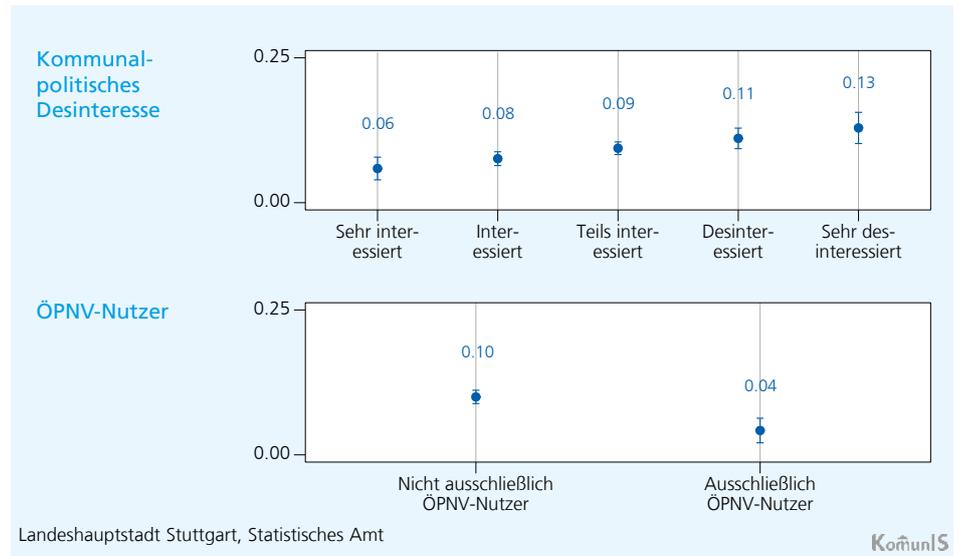


Abbildung 11-12: Vorhergesagte Wahrscheinlichkeiten in Bezug auf die Unwissenheit der Bewertung der Tarifreform auf Grundlage der Berechnungen in Modell 4



In **Modell 4** wird schließlich der Effekt der Faktoren in Bezug auf die Unwissenheit bei der Bewertung der Tarifreform in Augenschein genommen. Denn ein nicht unwesentlicher Teil der befragten Personen traut sich hinsichtlich der Bewertung der neuen Tarifstruktur kein Urteil zu. Signifikante Unterschiede zeigen sich hierbei für das kommunalpolitische Desinteresse und zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen. Bei der Interpretation des Effekts der Einkommensarmut lassen wir aufgrund der bestehenden statistischen Unsicherheit Vorsicht walten und weisen nachfolgend keine vorhergesagten Wahrscheinlichkeiten aus.

Kommunalpolitisch desinteressierte und Personen, die auch auf andere Verkehrsmittel als dem ÖPNV zurückgreifen, tun sich mit einer Bewertung der Tarifreform in der Tendenz schwerer

Die Abbildungen 11 und 12 stellen die vorhergesagten Wahrscheinlichkeiten der in Modell 4 als statistisch hoch signifikant identifizierten Faktoren dar. Hier zeigt sich, dass mit zunehmendem kommunalpolitischem Desinteresse auch die Wahrscheinlichkeit ansteigt, bei der Fragestellung zur Bewertung der neuen Tarifstruktur „weiß nicht“ anzukreuzen. Kommunalpolitisch sehr Interessierte sehen sich nur in sechs Prozent der Fälle außer Stande eine Einschätzung zur neuen Tarifstruktur abzugeben. Für jene, die sich überhaupt nicht für die kommunalpolitischen Belange interessieren, beträgt die vorhergesagte Wahrscheinlichkeit immerhin 13 Prozent. Mit Blick auf die unterschiedlichen Nutzergruppen zeigt sich, dass sich Personen, die auch auf andere Verkehrsmittel als den öffentlichen Nahverkehr auf dem Weg zur Arbeit, zur Schule oder der Ausbildung zugreifen oder den ÖPNV gar nicht nutzen in zehn Prozent der Fälle kein Urteil zutrauen. Dies stellt bei Personen, die ausschließlich öffentliche Verkehrsmittel nutzen, die Ausnahme dar (4 %). Diese Differenz kommt einem substanziellen Effekt von sechs Prozentpunkten nahe und deckt sich mit den zuvor formulierten Erwartungen.

Welche Erkenntnisse lassen sich abschließend bezüglich der Wahrnehmung und Bewertung von Reformen auf kommunaler Ebene zusammentragen?

Tarifreform mit positivem Effekt auf die Fahrgastzahlen

Zunächst halten wir fest, dass die Reform des VVS mutmaßlich dazu beigetragen hat, das Fahrgastaufkommen zu steigern. Aus Sicht einschlägiger Experten ist dies sowohl auf die Vereinfachung des Tarifsystems, als auch auf die Vergünstigung der Ticketpreise zurückzuführen. In Anbetracht der hohen Belastung durch motorisierten Individualverkehr ist dies eine erfreuliche Entwicklung. Steigende Fahrgastzahlen sind der Beleg dafür, dass die Stuttgarterinnen und Stuttgarter die Reform des Tarifsystems gut angenommen haben. Dies zeigt sich auch in der repräsentativen Bürgerumfrage der Stadt Stuttgart aus dem Jahr 2019. Im Großen und Ganzen wissen die Bürgerinnen und Bürger über die Tarifreform des VVS Bescheid. Es bestehen jedoch signifikante Unterschiede zwischen den verschiedenen Nutzergruppen. Am besten informiert sind jene, die für den Weg zur Arbeit, zur Schule oder zur Ausbildung ausschließlich oder teilweise den ÖPNV nutzen. Am wenigsten von der Tarif-

reform haben jene gehört, die zur Fortbewegung auf das Auto, das Moped oder das Motorrad zurückgreifen. Behält man die Entwicklung der Fahrgastzahlen und insbesondere das Ziel der Reduktion von CO₂-Emissionen im Auge, so wäre durch bessere Kenntnis in dieser Nutzergruppe sicherlich ein noch größerer Effekt zu erzielen.

Mit einzelnen Ausnahmen fällt die Bewertung der Tarifreform ausgesprochen positiv aus

Mit Blick auf die Bewertung der Tarifreform fällt auf, dass die Zustimmungsraten zu den Aussagen, die neue Tarifstruktur sei einfacher (81 %), günstiger (66 %), und übersichtlicher (75 %) geworden, ausgesprochen hoch ausfallen. Doch in Abhängigkeit verschiedener Merkmalsausprägungen zeigen sich auch hier signifikante Unterschiede. So sind es insbesondere die Personen mit höherem Bildungsabschluss, Personen mit einem Einkommen oberhalb der Armutsgefährdungsschwelle und Personen, die mit dem ÖPNV im Allgemeinen zufrieden sind, die in der neuen Tarifstruktur eine Vereinfachung und ein Zugewinn an Übersichtlichkeit sehen. Die durch die Tarifreform entstandene Vergünstigung wird von armutsgefährdeten Personen, von Personen, die mit dem öffentlichen Nahverkehr grundsätzlich unzufrieden sind und von Personen, die auch auf andere Verkehrsmittel zurückgreifen, seltener als solche wahrgenommen. Kein Urteil über die Tarifreform bilden sich, unter Konstanthaltung der im Modell berücksichtigten Faktoren, vorrangig jene, deren Interesse am kommunalpolitischen Geschehen sehr gering ausfällt und die für den Weg zur Arbeit, zur Schule oder der Ausbildung auch auf andere Verkehrsmittel als den öffentlichen Nahverkehr zurückgreifen.

Wie können die mit dem ÖPNV Unzufriedenen und die Autofahrer besser erreicht werden?

Die analytische Betrachtung der jüngsten Tarifreform des VVS fördert interessante Einblicke zu Tage. Viele der gewonnenen Erkenntnisse scheinen unsere Erwartungen zu bestätigen. Besondere Aufmerksamkeit verdient aus unserer Sicht die Tatsache, dass die Tarifreform von den Nutzern öffentlicher Verkehrsmittel wahrgenommen wird, aber Personen, die noch auf den motorisierten Individualverkehr zurückgreifen, weniger bekannt ist. Zu einem Umdenken in dieser Nutzergruppe könnten passgenauen Angebote und zielgerichtete Information beitragen. Ebenso fällt auf, dass die Gruppe derjenigen, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ganz grundsätzlich unzufrieden sind, die nachgewiesene Vereinfachung und Reduktion der Ticketpreise seltener als solche wahrnimmt. Über diese Gruppe und die Wurzel deren Unzufriedenheit bedarf es näherer Informationen. Auch festzustellen ist, dass die Reduktion der Ticketpreise seltener von jenen wahrgenommen wird, die mit ihrem Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle liegen.

Schließlich bleiben die Erkenntnisse zur Wahrnehmung und Bewertung der Tarifreform des VVS eine Momentaufnahme, aus der sich über den betrachteten Fall hinaus nur wenig Allgemeingültiges ableiten lässt. Hierfür wäre eine Untersuchung weiterer Reformen auf kommunaler Ebene erforderlich, die auch über den Stadtkreis Stuttgart hinausreichen. Die unmittelbare Befragung der Bürgerinnen und Bürger bietet sich aus unserer Sicht als Methode der Erkenntnisgewinnung hierfür hervorragend an.

Autor:
Dr. Till Heinsohn
Telefon: (0711) 216-98552
E-Mail: till.heinsohn@stuttgart.de

1 Siehe hierzu: <https://www.spiegel.de/auto/aktuell/deutschland-in-diesen-staedten-ist-der-nahverkehr-am-guenstigsten-a-1298823.html> (aufgerufen am 05.03.2020)

2 Siehe hierzu: <https://www.vvs.de/einfachmachen/> (aufgerufen am 20.04.2020)

3 Mit Blick auf möglicherweise vorherrschende Multikollinearität wurden für die erklärenden Variablen eine Kennzahl (variation inflation factor) errechnet. Diese liefert jedoch keinen Hinweis darauf, dass die erklärenden Variablen über Gebühr miteinander korrelieren und darunter die Genauigkeit der Schätzung und die Interpretation der Modelle leidet.

4 Internetquelle: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A2armutsgefaehrdungsschwellen.html> (aufgerufen am 27.03.2020)

Tobias Held und Matthias Strauß

Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020

Einleitung

Dynamik bei der Wohnungsnachfrage in Stuttgart schwächte sich bereits vor der Corona-Krise ab

Nach neun Jahren mit einem rasanten Anstieg der Einwohnerzahlen (+ 33 000 Einwohner) verzeichnete Stuttgart 2019 nur noch ein schwaches Plus von 234 Einwohnern. Erstmals seit langem zogen wieder mehr Menschen aus Stuttgart weg als nach Stuttgart zu (vgl. Mäding und Frisoli 2020). Damit zeichnete sich bereits vor der Corona-Krise eine sich abschwächende Dynamik bei der Wohnungsnachfrage ab. Vor allem Familien mit Kindern weichen zunehmend in preisgünstigere Wohnstandorte ins Umland aus. Junge Menschen bleiben angesichts der hohen Wohnkosten in Stuttgart länger bei den Eltern oder wohnen verstärkt in Wohngemeinschaften.

Wie geht es weiter am Wohnungsmarkt?

Infolge der Corona-Pandemie ist die Einwohnerzahl Stuttgarts im ersten Halbjahr 2020 um rund 3000 Einwohner zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf das Ausbleiben von Studienanfängern, die üblicherweise zum Sommersemesterbeginn im März und April nach Stuttgart ziehen, den fehlenden Zuzug aus dem Ausland, aber auch auf die getrübbte Konjunktur- und Arbeitsmarktlage zurückzuführen. Diese Entwicklung dürfte ein wenig für Entspannung am Wohnungsmarkt sorgen. Läuten die aktuellen Entwicklungen bereits das Ende des Booms am Wohnungsmarkt ein? Auf der anderen Seite könnte eine erhöhte Zuwanderung wie nach der Finanzkrise bei weiterhin geringer Bautätigkeit dafür sorgen, dass Wohnraum unverändert knapp bleibt in Stuttgart.

Wie sieht die aktuelle und künftige Lage auf dem Immobilienmarkt aus Sicht der Wohnungsmarkexperten aus? Welche Marktsegmente sind besonders nachgefragt? Wie werden sich die Mieten und Kaufpreise in den nächsten Jahren entwickeln? Um diese Fragen zu beantworten und ein möglichst weitreichendes Bild der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu erheben, hat das Statistische Amt im Juni 2020 Expertinnen und Experten des Stuttgarter Wohnungsmarktes befragt. Hierin wurden verschiedene Fragen aufgegriffen, die bereits im Rahmen der Expertenbefragungen 2014, 2016 und 2018 gestellt wurden. Die Befragung fängt regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure ein und ist Teil der kontinuierlichen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarktes.

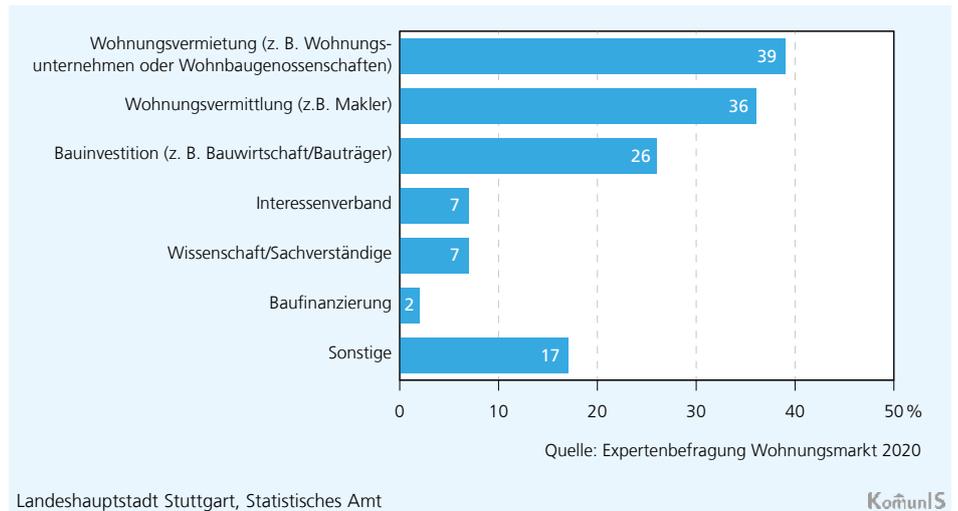
226 Experten befragt, 107 antworteten

Die Befragung 2020 richtete sich an 226 ausgewählte Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Das hohe Interesse an der Thematik zeigt die Rücklaufquote von 47 Prozent. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 107 Experten in die folgenden Auswertungen einfließen.

Struktur der Experten

Die an der Befragung beteiligten Experten decken das ganze Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt beteiligten Akteure ab. Zwei Wohnungsmarktbranchen sind dabei besonders stark vertreten: 39 Prozent der Befragungsteilnehmer sind im Bereich Wohnungsvermietung tätig, 36 Prozent arbeiten in der Wohnungsvermittlung, beispielsweise als Makler. Ebenfalls stark vertreten ist der Bereich

Abbildung 1: Struktur der Marktakteure 2020 (Mehrfachnennungen möglich)



Bauinvestition (26 Prozent). Jeweils sieben Prozent der Befragten betrachten den Wohnungsmarkt aus Sicht eines Interessenverbands oder als Wissenschaftler/Sachverständige (vgl. Abbildung 1).

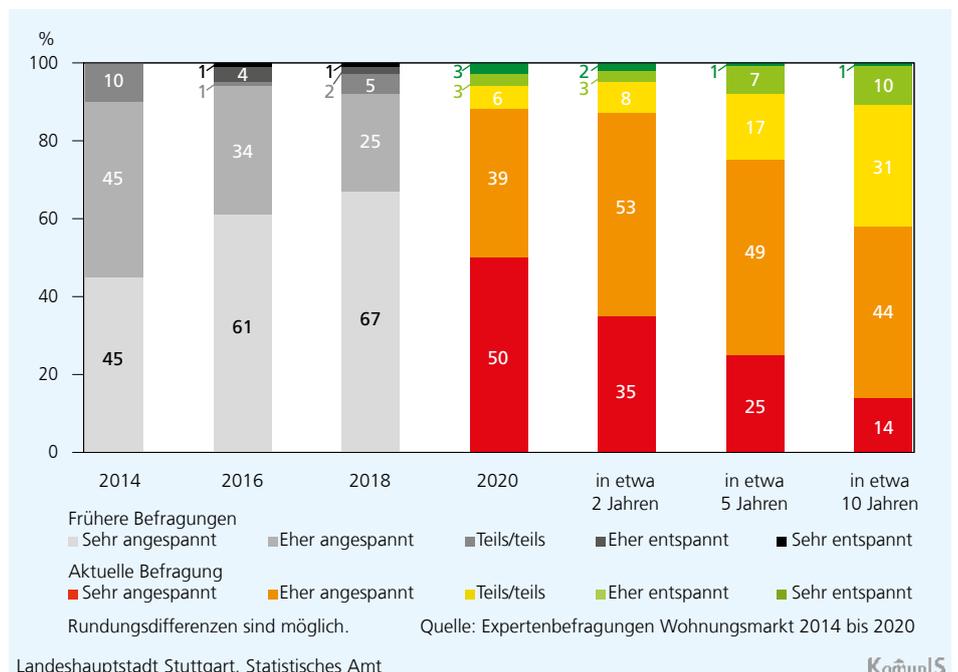
Beurteilung der Anspannung und der Nachfrageentwicklung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

Marktanspannung hat abgenommen

Knapp 90 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten halten die aktuelle Marktlage für angespannt, allein 50 Prozent bewerten die Situation als sehr angespannt (vgl. Abbildung 2). Lediglich sechs Prozent sehen gegenwärtig keinen Druck im Immobilienmarkt. Erstmals seit Beginn der Erhebung hat die Marktanspannung nach Ansicht der Fachleute abgenommen. So stellten 2018 noch 67 Prozent der Befragten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest (vgl. Held und Strauß 2019). Bei der ersten Expertenbefragung im Jahr 2014 lag dieser Wert bei 45 Prozent (vgl. Gieck und Strauß 2015).

Auch in den kommenden Jahren wird nach mehrheitlicher Meinung der Marktakteure ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt



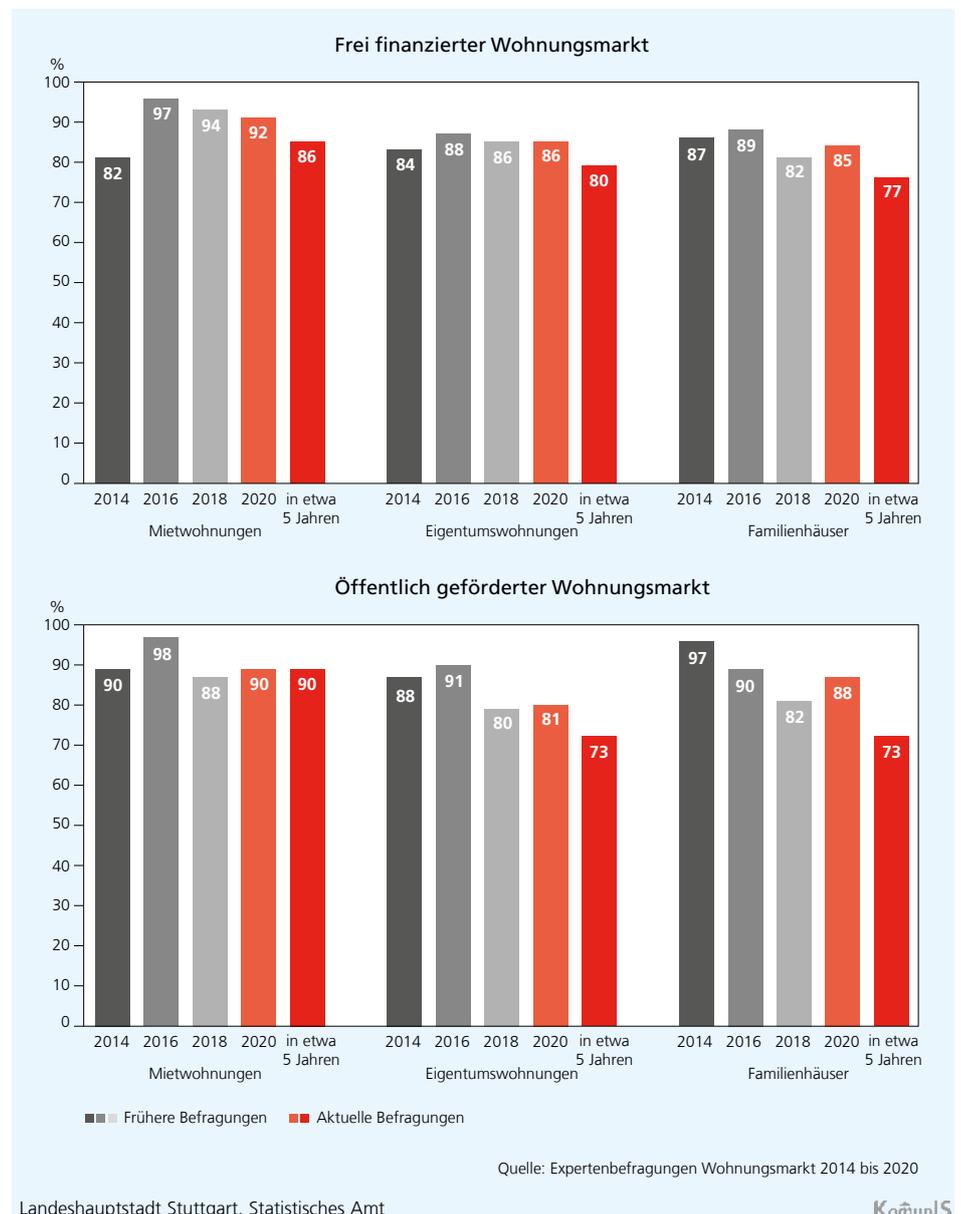
Wohnungsmarkt vorherrschen. In fünf Jahren erwarten 25 Prozent der Experten eine sehr angespannte und 49 Prozent eine eher angespannte Marktlage. Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 31 Prozent eine ausgeglichene und zehn Prozent eine eher entspannte Situation voraus. Trotzdem geht eine Mehrheit dann noch immer von einem eher (44 %) bzw. sehr angespannten (14 %) Wohnungsmarkt aus.

Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

Experten erwarten in allen Segmenten keine Entspannung

Für eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt wurden die Experten um ihre Einschätzungen zur jeweiligen Lage derzeit und in fünf Jahren gebeten. Die Befragten schätzen die gegenwärtige Anspannung in den drei abgefragten Marktsegmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser insgesamt hoch ein (vgl. Abbildung 3). Besonders angespannt werden der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. In den kommenden fünf Jahren erwarten die Experten in allen Teilbereichen keine Entspannungstendenzen.

Abbildung 3: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten (angegeben ist jeweils der Anteil der Experten, der die jeweilige Lage als sehr oder eher angespannt bewertet)



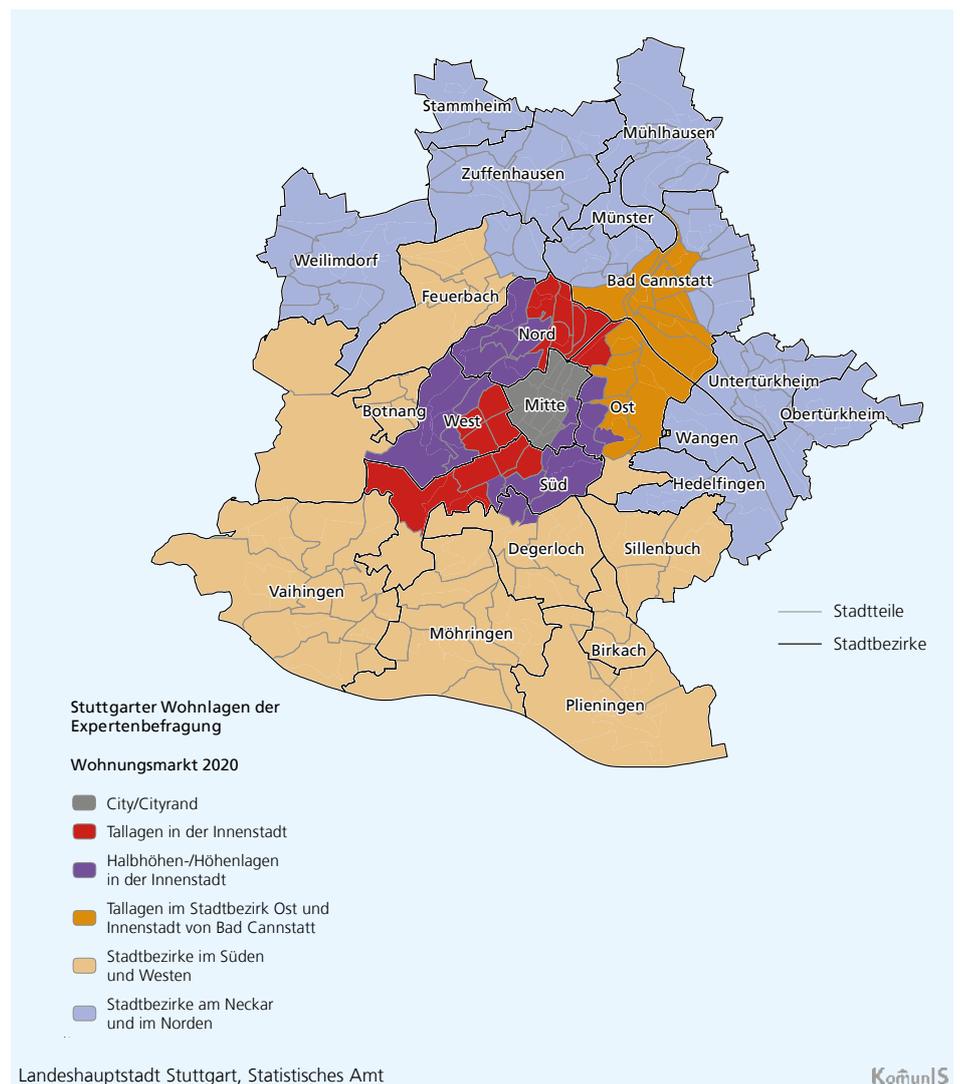
Künftige Nachfrageentwicklung in den Wohnlagen

Einteilung des Stadtgebiets in sechs Wohnlagen

Wie schon in den vergangenen Befragungen wurde auch dieses Mal die erwartete Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Wohnlagen Stuttgarts und in den übrigen Gemeinden der Region erhoben. Dazu wurde das Stuttgarter Stadtgebiet in sechs Wohnlagen eingeteilt, die in Karte 1 dargestellt sind. Die Wohnlage City und Cityrand im Bezirk Mitte besteht unter anderem aus den Stadtteilen Heusteig-, Kerner- und Europaviertel. Die dicht besiedelten „Tallagen in der Innenstadt“ wurden südwestlich und nordöstlich von der City und dem Cityrand abgegrenzt. Die Tallagen der Innenstadt umfassen größtenteils Bereiche der Stadtbezirke Nord, West und Süd und sind durch dichte Bebauung, teilweise in Blockrandbebauung, gekennzeichnet. Die Gebiete vom Stuttgarter Hangfuß bis zum Rand des Kessels werden als „Halbhöhen- und Höhenlagen“ bezeichnet. Sie sind geprägt durch hochpreisige, locker bebaute Wohngebiete mit großen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die „Tallagen im Stadtbezirk Ost und Innenstadt von Bad Cannstatt“ zeichnen sich durch eine dichte, innerstädtische Bebauungsstruktur aus. Das restliche Stadtgebiet Stuttgarts unterteilt sich in die „Stadtbezirke im Süden und Westen“ und den „Stadtbezirken am Neckar und im Norden“. In diesen Gebieten sind diverse Wohnformen vertreten, die von Blockrandbauten über Riegelbebauung und Hochhäusern hin zu Einfamilienhaussiedlungen reichen.

Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung

188



Die Marktdynamik wird in den Stuttgarter Teillagen nicht mehr ganz so hoch eingeschätzt wie 2016

Die Ergebnisse der Befragung des Jahres 2020 zeigen, dass die Experten nach wie vor mehrheitlich von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage in allen Teillagen des Stadtgebietes innerhalb der nächsten fünf Jahre ausgehen. Dennoch wird die künftige Marktdynamik grundsätzlich nicht mehr ganz so hoch eingeschätzt wie noch 2016, in manchen Lagen ist das Niveau wieder auf das der ersten Befragung 2014 zurückgegangen. Eine besonders starke Nachfragedynamik bescheinigen die Experten in den kommenden Jahren den Halbhöhen-/Höhenlagen, Nachfragerückgänge sieht hier keiner der Befragten. Dagegen wird in den Tallagen in Stuttgart-Ost einschließlich der Innenstadt von Bad Cannstatt mittelfristig die geringste Nachfragedynamik vorhergesagt (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren nach Stuttgarter Wohnlagen



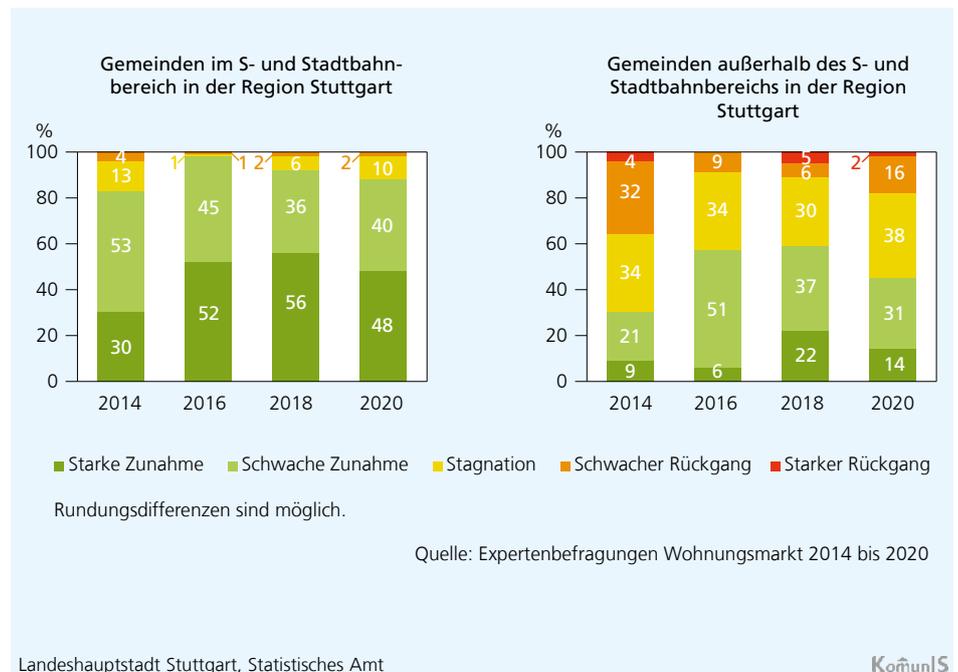
Die Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. So ist seit 2012 zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. Durch Umzüge in die Gemeinden der Region verlor Stuttgart 2019 im Saldo insgesamt knapp 4300 Personen, der zweithöchste Wert seit 1993 (vgl. Mäding

und Frisoli 2020). Insbesondere junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend im Stuttgarter Umland (vgl. Held und Mäding 2020). Aus diesem Grund wurden die Experten auch nach der mittelfristig erwarteten Nachfrageentwicklung in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart gefragt.

Steigende Wohnraumnachfrage im gut erschlossenen Umland erwartet

In den Gemeinden der Region rechnen die Wohnungsmarktexperten ebenfalls mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV wieder deutlicher geworden. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sind 88 Prozent der Experten der Meinung, dass dort in den kommenden fünf Jahren die Nachfrage zunehmen wird, etwas weniger als in den vorangegangenen beiden Befragungen. 48 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage aus, ähnlich der Bewertung für die Halbhöhenlagen der Stuttgarter Innenstadt (vgl. Abbildung 4). Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz wird das Nachfragepotenzial mittlerweile wieder geringer eingeschätzt als noch 2016 und 2018. Hier erwarten nur noch 31 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus, weitere 14 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



190

Einschätzungen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

92 Prozent der Experten fordern eine Erhöhung der Wohnbauaktivität in Stuttgart

Ein deutliches Bild der Situation am Wohnungsmarkt vermittelt die Bewertung einer Reihe von Thesen, über die in Stuttgart vielerorts lebhaft diskutiert wird (vgl. Abbildung 6). An erster Stelle fordern die Kenner des Wohnungsmarktes von der Kommunalpolitik, dass mehr Wohnraum in Stuttgart geschaffen wird (92 Prozent der Befragten). 82 Prozent erachten zusätzlichen preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau für nötig, 78 Prozent mehr geförderten Wohnraum. Vor allem für Familien mit Kindern reicht die Zahl der Wohnungen nicht, meinen 83 Prozent. 78 Prozent sehen einen Wohnungsmangel für Studierende, 65 Prozent für Ältere. Eine leichte Mehrheit (54 %) ist der Ansicht, dass das Wohnen in Stuttgart im Verhältnis zum Einkommen der Haushalte zu teuer ist. 57 Prozent beobachten auch eine Zunahme von Verdrängungsprozessen einkommensschwacher Haushalte aus ihren angestammten Wohngebieten. Für die Ausweisung neuer Baugebiete in den Randbereichen sprechen sich 68 Prozent der Befragten aus.

Beurteilung des Investitionsklimas

Trotz der Corona-Krise wird ein gutes Investitionsklima in Stuttgart gesehen

Die Corona-Pandemie hat zweifellos tiefgreifende Auswirkungen auf die Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. Der Wohnimmobilienmarkt scheint davon bislang kaum betroffen. Angesichts der sehr stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien und den immer noch sehr niedrigen Hypothekenzinsen herrschen nach Einschätzung der Akteure weiterhin gute Rahmenbedingungen für Investitionen am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Wie in den Befragungen 2016 und 2018 sehen die Befragten auch Mitte 2020 mehrheitlich ein positives Investitionsklima für den Neubau und Erwerb von Wohnraum. Wohnimmobilien sind und bleiben aus Sicht der Experten eine sichere Anlageform.

Abbildung 6: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt 2020

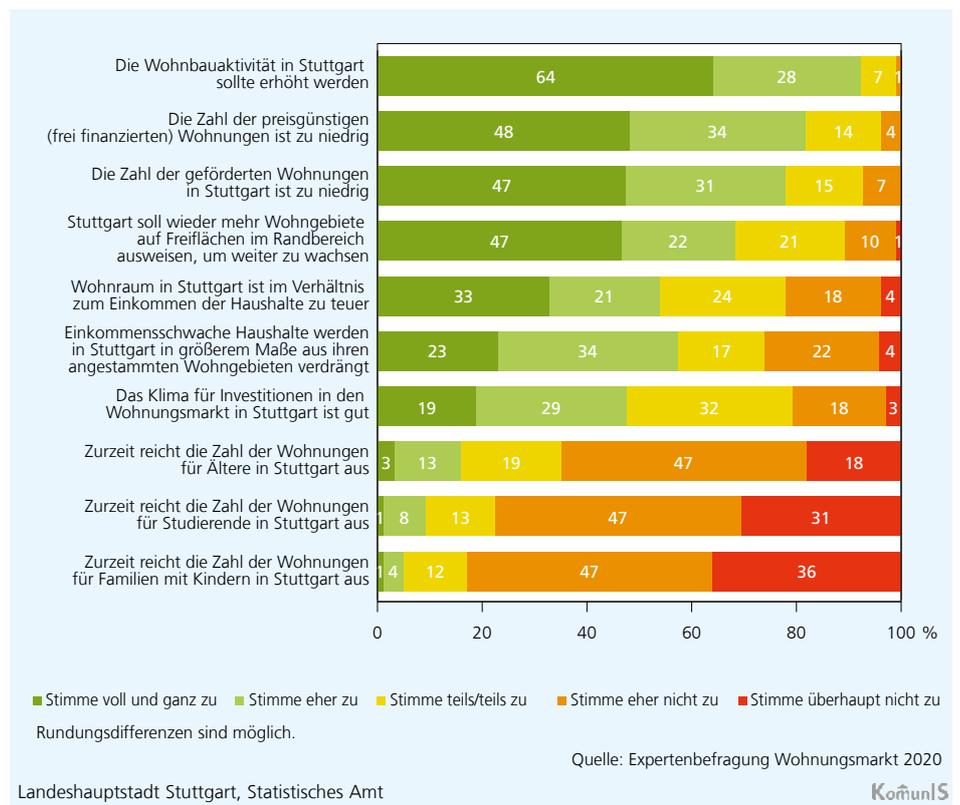
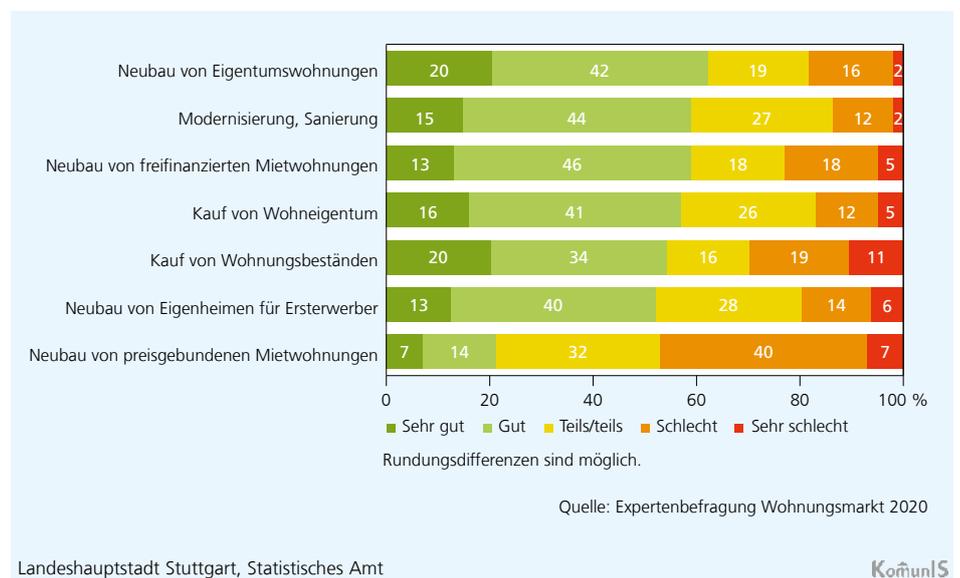


Abbildung 7: Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten 2020



Mehrheitlich gute bis sehr gute Marktbedingungen werden für den Neubau von Eigentumswohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen, den Kauf von Wohnungseigentum sowie für Modernisierungen bescheinigt. Auch für den Kauf von Wohnungsbeständen und Neubau von Eigenheimen sieht etwa die Hälfte der Experten eine gute Basis. Einzig beim Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen überwiegt eine negative Beurteilung – hier bewerten 42 Prozent der Befragungsteilnehmer das Investitionsklima als schlecht (vgl. Abbildung 7).

Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsbau

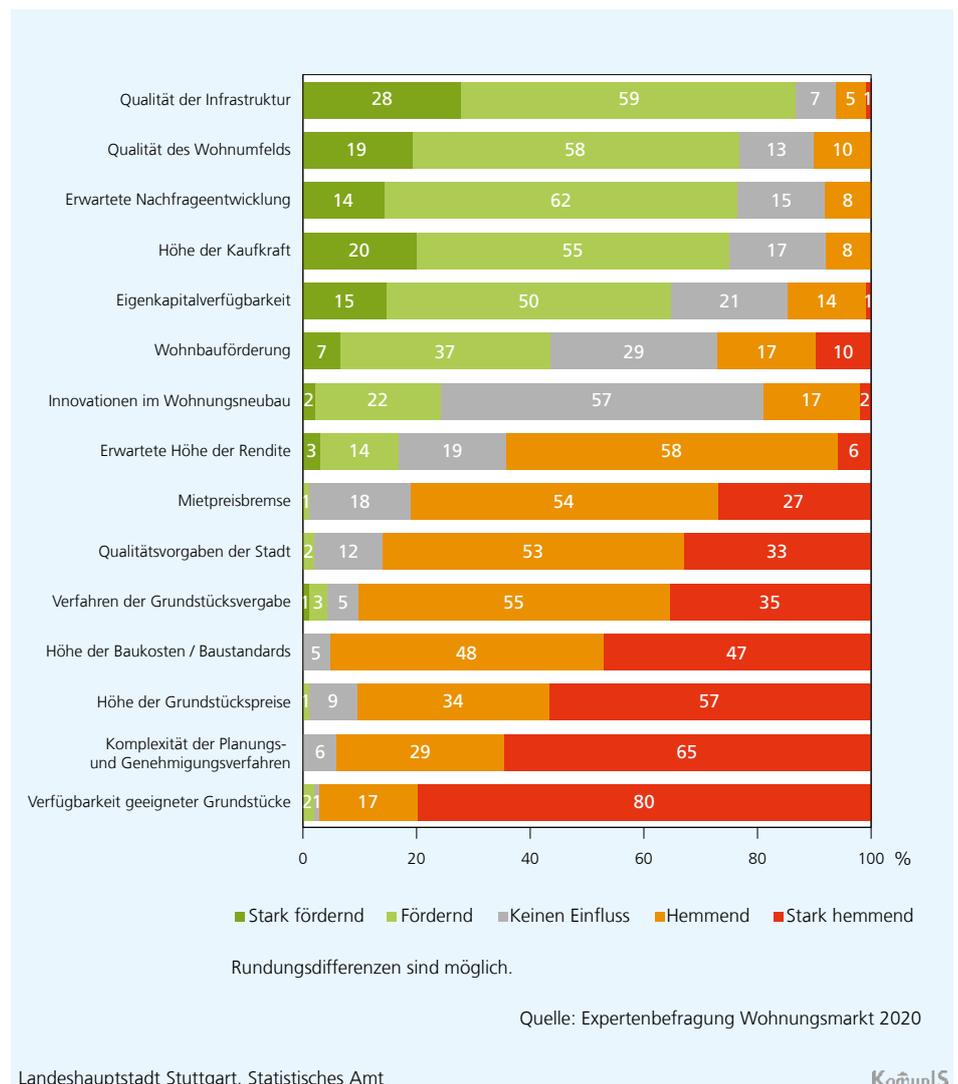
Die Bewertung von fördernden Faktoren für den Wohnungsbau unterstreicht die von den Experten weiterhin gesehene hohe Attraktivität Stuttgarts. Mit der Attraktivität des Wohnungsmarktes gehen allerdings auch viele Faktoren einher, die den Wohnungsbau hemmen – allen voran der Mangel an verfügbaren Grundstücken. Zu den fördernden bis stark fördernden Standortfaktoren zählen die Experten in erster Linie die gute Qualität des Stuttgarter Wohnumfeldes und der Infrastruktur sowie die erwartete positive Nachfrageentwicklung. Überdies sieht die Mehrheit in der hohen Kaufkraft und dem verfügbaren Eigenkapital fördernde bis stark fördernde Faktoren für den Wohnungsneubau (vgl. Abbildung 8).

Geringe Verfügbarkeit an Baugrundstücken gilt weiterhin als größte Bremse für den Wohnungsbau

Das Kernproblem bleibt das knappe Bauland: 80 Prozent der Befragten sehen in der Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke ein starkes Hemmnis, weitere 17 Prozent ein Hemmnis für den Wohnungsbau. Ebenfalls sehr kritisch beurteilen 94 Prozent

Abbildung 8: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau 2020

192



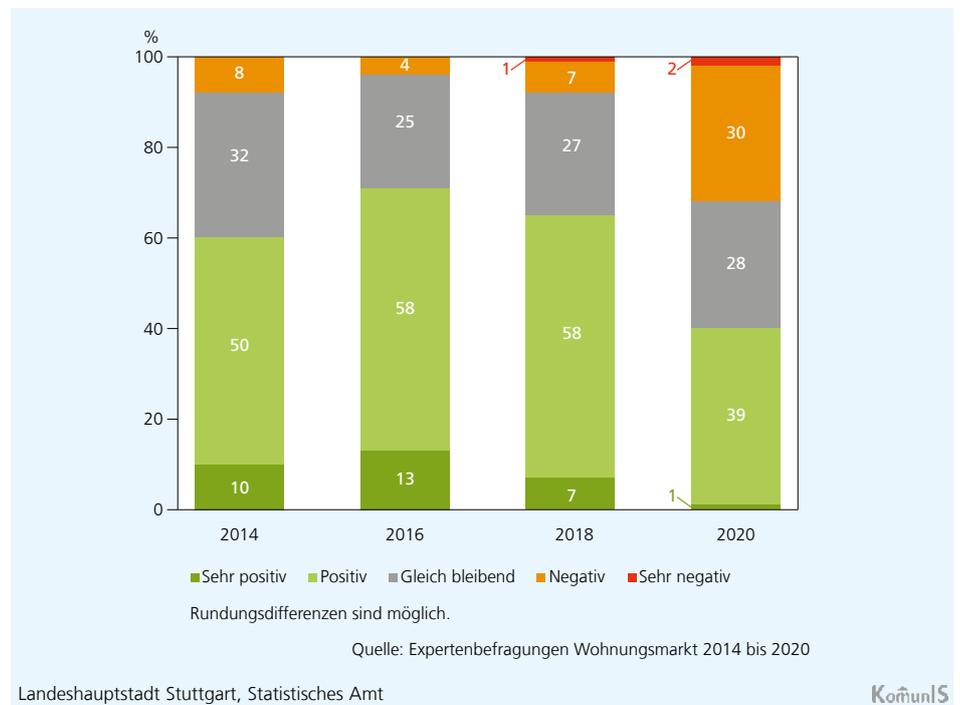
die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die hohen Grundstückspreise (95%) und Baukosten (90 %). Die Verfahren der Grundstücksvergabe bemängeln 90 Prozent, 86 Prozent beurteilen die Qualitätsvorgaben der Stadt als hemmend oder stark hemmend. Gute Renditechancen sehen nur 17 Prozent in Stuttgart, für 64 Prozent schätzen die erwartete Rendite hingegen als hemmend ein. 81 Prozent bescheinigen der Mietpreisbremse eine bremsende Wirkung auf den Wohnungsbau, für 18 Prozent hat sie keinen Einfluss.

Einschätzung der mittelfristigen Wirtschaftsentwicklung

Die Corona-Pandemie hat nach dem Boom der deutschen Volkswirtschaft in der letzten Dekade zu einem stärkeren Konjunkturereinbruch geführt. Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten aber 40 Prozent der Befragten wieder eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart. 28 Prozent sehen eine stagnierende Wirtschaft voraus und 30 Prozent gehen von einer weiter schrumpfenden Wirtschaft aus. Somit wird die Wirtschaftsperspektive insgesamt zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2020 deutlich schlechter eingestuft als noch 2018 (vgl. Abbildung 9).

Die wirtschaftlichen Aussichten der nächsten Jahre werden inzwischen deutlich schlechter eingeschätzt als noch 2018

Abbildung 9: Einschätzung der Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Erwartungen an die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

Experten erwarten Einwohnerwachstum durch Zuwanderung

Wie geht es weiter auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt? Die Marktexperten gehen mehrheitlich von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage in den nächsten fünf Jahren aus. 69 Prozent erwarten einen Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland, während 30 Prozent von einer stabilen Zuwanderung aus dem Ausland ausgehen. Bei der Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands rechnen 44 Prozent mittelfristig mit einer stabilen Entwicklung und 44 Prozent mit einer Zunahme; 2018 waren es noch 66 Prozent der Experten. Steigender Bedarf wird vor allem bei senioren-gerechten, kleinen und einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnungen gesehen. Zwischen 86 und 92 Prozent der Akteure erwarten in diesen Segmenten eine erhöhte Nachfrage innerhalb der nächsten fünf Jahre. Bei Wohnungen für Familien mit Kindern erwarten 71 Prozent eine gesteigerte Nachfrage und bei Wohnungen für Studierende sehen 66 Prozent wachsenden Wohnungsbedarf. Im hochpreisigen Segment sehr gut ausgestatteter Wohnungen sehen nur 24 Prozent Wachstumspotenziale, 52 Prozent gehen von einer künftig unveränderten Nachfrage aus.

Abbildung 10: Erwartung der Nachfrageentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

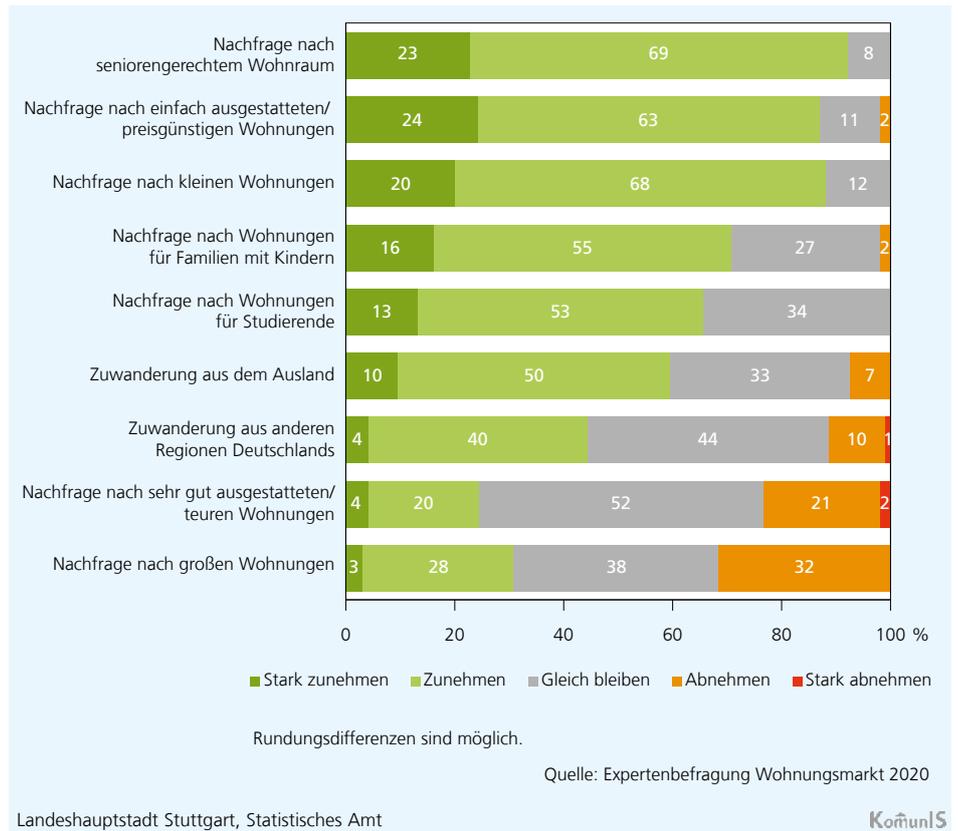
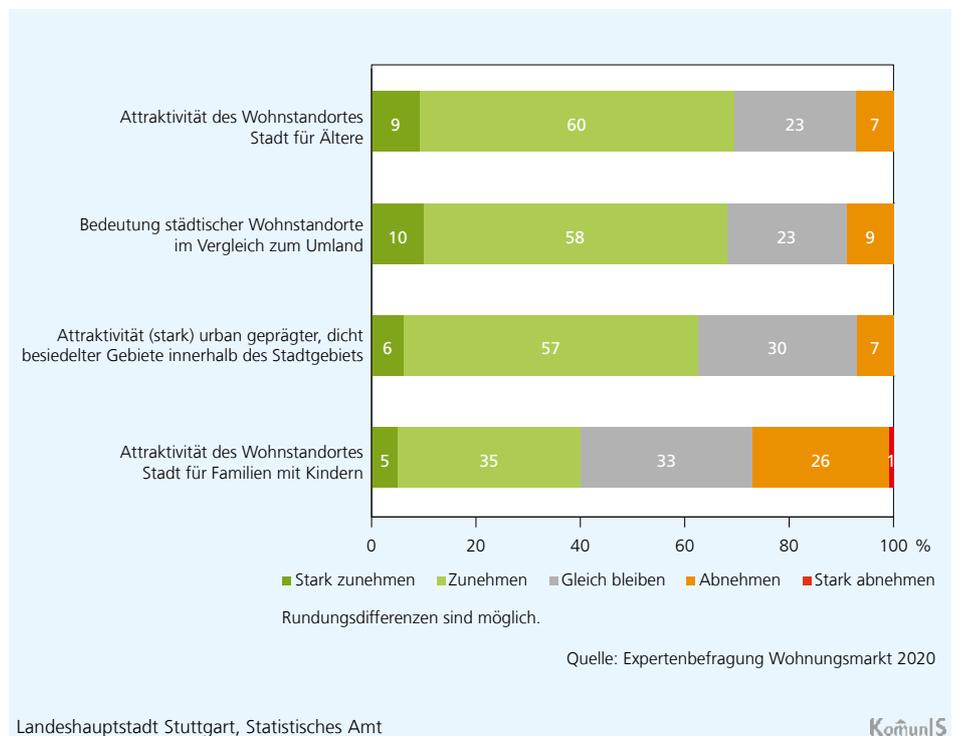


Abbildung 11: Bedeutung verschiedener Wohnstandorte in den kommenden fünf Jahren



Städtisches Wohnen wird vor allem für Ältere attraktiver

Die Bedeutung des Wohnstandortes Stuttgart wird aus Sicht der Experten auch weiter an Bedeutung gewinnen. 68 Prozent der Marktkenner erwarten eine steigende Attraktivität der städtischen Wohnstandorte Stuttgarts gegenüber dem Umland, 63 Prozent eine wachsende Anziehungskraft von urban geprägten, dicht besiedelten Gebieten innerhalb der Stadt. Demnach wird die Stadt Stuttgart als

Wohnstandort mittelfristig vor allem für Ältere (69 %) attraktiver. Für Familien mit Kindern sehen hingegen nur 40 Prozent mittelfristige einen Bedeutungsgewinn beim städtischen Wohnen. Ein Drittel prognostiziert eine gleichbleibende Attraktivität des Wohnstandortes Stadt für Familien, 27 Prozent erwarten gar Attraktivitätsverluste bei dieser Nachfragergruppe (vgl. Abbildung 11).

Angesichts der hohen Attraktivität der Stadt und des knappen Angebots am Wohnungsmarkt waren viele Wohnungssuchende in Stuttgart bis zuletzt bereit, sehr hohe Mieten und Kaufpreise zu zahlen. So sind die Miet- und Kaufpreise seit 2012 stark gestiegen (vgl. Held et al. 2019). Die Wohnungsnachfrage wurde in den vergangenen Jahren von der positiven Einkommensentwicklung und insbesondere der Zuwanderung in die Stadt beeinflusst. Die aktuelle konjunkturelle Entwicklung wird sich erst mit einer Zeitverzögerung auf dem Wohnungsmarkt niederschlagen. Beschäftigungsrückgänge und langsamer steigende Einkommen könnten die Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, dämpfen. Von welchen Preistrends gehen also die Stuttgarter Wohnungsmarktextperten aus?

Sowohl für die Mieten als auch für die Haus- und Wohnungspreise wird ein weiterer Anstieg der Preise prognostiziert

Die Experten gehen in der überwiegenden Mehrheit davon aus, dass die Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren noch weiter zulegen. In den guten Lagen erwarten 89 Prozent der Akteure steigende Mieten, in mittleren Lagen 84 Prozent und in einfachen Lagen 69 Prozent. Bei den Kaufpreisen für Wohnungen und Häuser in guten Lagen gehen 86 Prozent von steigenden Preisen aus. Für die mittleren Lagen sind es 75 Prozent und in einfachen Stuttgarter Wohnlagen erwarten 60 Prozent ebenfalls steigende Preise. Starke Preissteigerungen erwarten allerdings nur zwischen neun und 18 Prozent der Befragten (vgl. Abbildung 12). Steigende Wohnnebenkosten werden von 88 Prozent der Experten prognostiziert. Fast die Hälfte geht zudem von zunehmenden Investitionen in den Wohnungsbestand aus. Dem Wohneigentum wird insgesamt eine stärkere Bedeutung zugemessen. Während 2018 knapp die Hälfte der Experten eine wachsende Bedeutung des Wohneigentums erwarteten, sind es in der aktuellen Befragung 63 Prozent – darunter sehen 19 Prozent gar eine stark zunehmende Relevanz.

Abbildung 12: Mieten, Preise und Investitionen in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

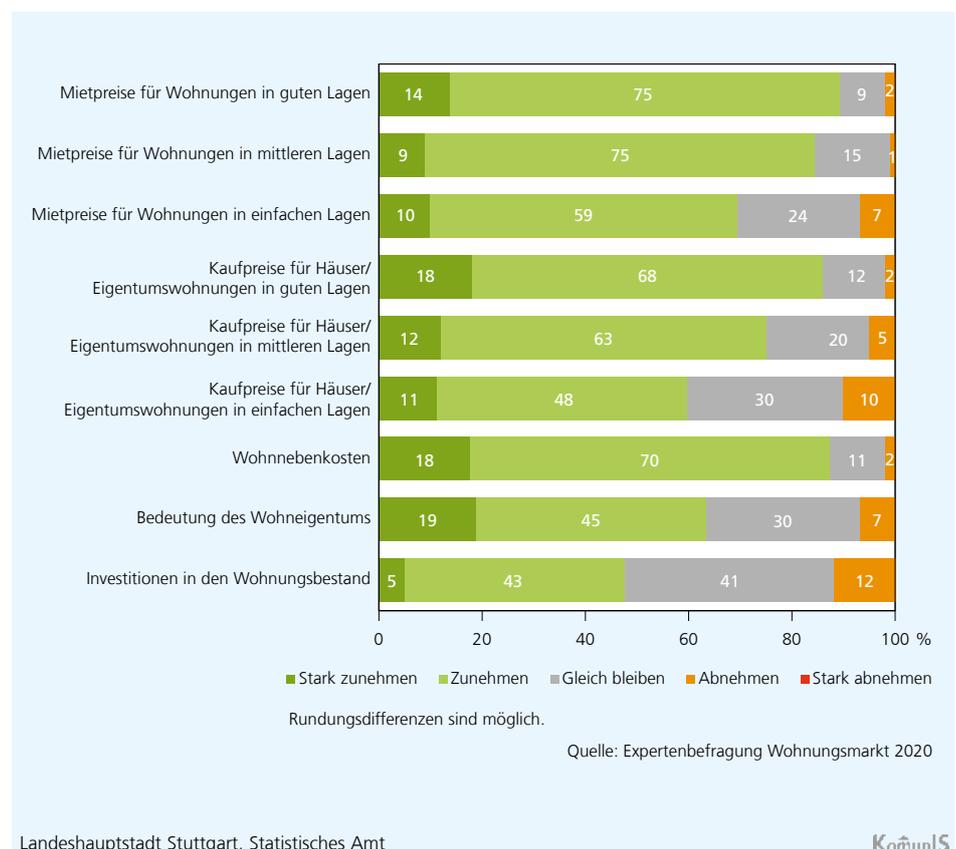
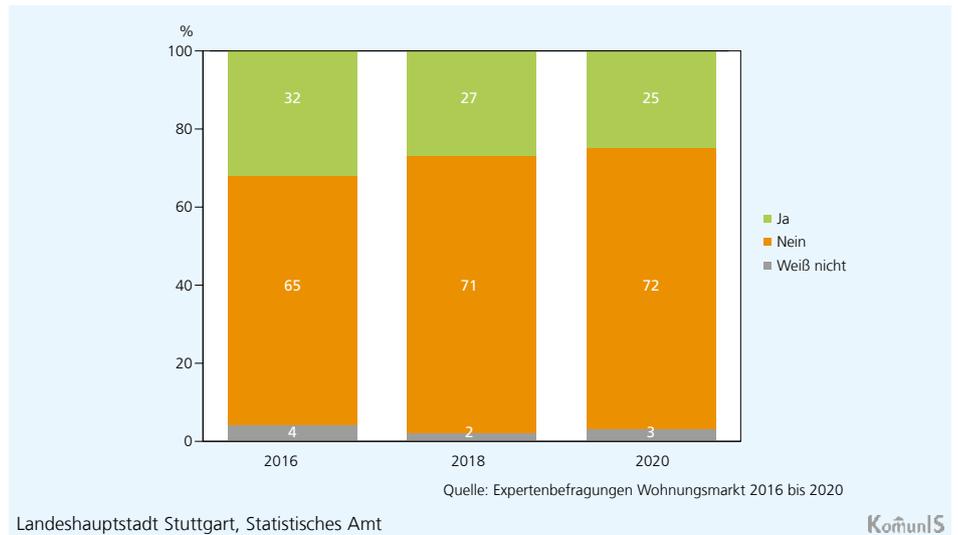


Abbildung 13: Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt?



Für mehr als zwei Drittel der Experten gibt es in Stuttgart derzeit keine Immobilienblase

Immobilienpreisblase

Obwohl die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart im vergangenen Jahr weiter stark gestiegen sind und einige Experten schon länger vor Übertreibungen am Wohnimmobilienmarkt warnen (vgl. z. B. Deutsche Bundesbank 2020, Braun und Simons 2020), sehen aktuell nur 25 Prozent der Wohnungsmarktextperten eine Preisblase in Stuttgart. 72 Prozent befürchten momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase. Im Vergleich zur Befragung 2018 bleiben die Einschätzungen damit nahezu unverändert (vgl. Abbildung 13).

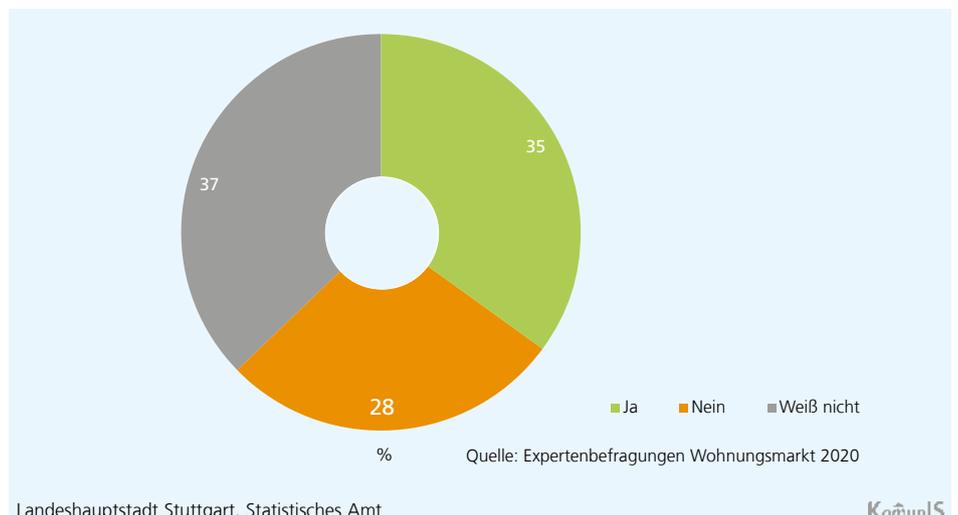
196

Ein Drittel der Experten hat ein eine Zunahme von ausländischen Käufern beobachtet

Ausländische Privatpersonen als Käufer auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte in den deutschen Großstädten haben sich durch die anhaltenden Niedrigzinsen sowie weiterhin steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu einem attraktiven Anlageziel entwickelt. Seit einiger Zeit wird vermehrt darüber berichtet, dass ausländische Personen Wohnimmobilien insbesondere in den Metropolen erwerben. Es stellt sich daher die Frage, in welchem Umfang dies in Stuttgart geschieht. Führen Wohnungskäufe durch ausländische Staatsbürger zu wohnungsmarktrelevanten Auswirkungen? Fundierte quantitative Informationen zu ausländischen Personen auf den deutschen Wohnungsmärkten fehlen bisher. Um sich dieser Frage zu nähern, wurden die Wohnungsmarktextperten gefragt, ob der Erwerb von Wohnimmobilien durch nicht in Deutschland ansässige Personen in den letzten Jahren in Stuttgart zugenommen hat. Die Experteneinschätzungen ergeben ein unein-

Abbildung 14: Hat der Erwerb von Wohnimmobilien durch nicht in Deutschland ansässige Personen in den letzten Jahren in Stuttgart zugenommen?



heitliches Bild: 37 Prozent können diese Frage nicht beantworten und 28 Prozent sehen diesen Trend nicht. Immerhin 35 Prozent der Experten haben in den letzten Jahren eine Zunahme von ausländischen Käufern in Stuttgart beobachtet.

Resümee

*Ende des Booms am Stuttgarter
Wohnungsmarkt nicht in Sicht*

Nach acht Jahren Boom rechnen die Experten noch nicht mit einer Wende am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Trotz der Corona-Krise bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Aus Expertensicht ist der Markt inzwischen zwar etwas weniger stark angespannt als noch vor zwei Jahren, die Anspannung wird aber noch in den kommenden fünf bis zehn Jahren anhalten. Vor dem Hintergrund der sehr stabilen Wohnungsnachfrage und den immer noch sehr niedrigen Hypothekenzinsen herrschen nach Einschätzung der Akteure weiterhin gute Rahmenbedingungen für Investitionen am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Entsprechend werden die Haus- und Wohnungspreise wie die Mieten weiter steigen. Aus Sicht der Experten ist der Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt somit noch nicht überschritten. Gleichzeitig werden die wirtschaftlichen Aussichten der nächsten Jahre inzwischen deutlich schlechter eingeschätzt als noch 2018.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt endet jedoch nicht an der Stadtgrenze. So gehen die Experten auch in den gut erschlossenen verkehrsgünstigen Gemeinden der Region von einem weiter wachsenden Wohnraumbedarf aus. In den Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr erwarten die Experten hingegen nur ein schwaches Nachfrageplus bis hin zu stagnierender Nachfrage.

Angesichts der erwarteten günstigen Nachfrageentwicklung liegt das Hauptproblem am Stuttgarter Wohnungsmarkt nach wie vor in den fehlenden Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Mehrheit der Befragten fordert daher die Ausweisung neuer Baugebiete in den Randbereichen des Stadtgebiets. Bereits seit einigen Jahren bemängelt werden die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Verfahren der Grundstücksvergabe und die Qualitätsvorgaben der Stadt beim Wohnungsbau. Neben der Bereitstellung geeigneter Flächen gilt es demnach das Bauen zu vereinfachen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um den Wohnungsbau in der Landeshauptstadt anzukurbeln.

197

Autoren:

Tobias Held

Telefon: (0711) 216-98580

E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Matthias Strauß

Telefon: (0711) 216-98575

E-Mail: matthias.straue@stuttgart.de

Literaturverzeichnis:

Braun, Rainer; Simons, Harald: Corona und die Immobilienpreise. War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt? empirica paper Nr. 255.

Deutsche Bundesbank (2020): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2019. Monatsbericht Februar 2018. S. 53-57.

Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2020): Die Einwohnerentwicklung im Jahr 2019: Erstmals seit 10 Jahren wieder Wanderungsverluste. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2020, S. 146-161.

Gieck, Jochen; Strauß, Matthias (2015): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt – Einschätzungen der Experten. Ergebnisse der Expertenbefragung 2014. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2015, S. 226-247.

Held, Tobias; Mäding, Attina (2020): Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart. In: Stadtforschung und Statistik, Heft 33, S. 29-36.

Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Strauß, Matthias; Pazerat, Alexander (2019): Wohnungsmarkt Stuttgart 2019. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2019): Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019, S. 127-139.

Strauß, Matthias (2020): Die Meinung der Bürger zur Zukunft der Stadtentwicklung Stuttgarts 2019. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019.

Stuttgart in Zahlen

Das Statistische Jahrbuch 2018/2019



Rund

50 000 aktuelle Zahlen

zum
wirtschaftlichen, sozialen und
kulturellen Leben in Stuttgart

mit Großstadt- und Regionalvergleich

64. Jahrgang 2018/2019

ISSN 1431-0988

346 Seiten, 100 Grafiken,
307 Tabellen,
2 Übersichtskarten

13 € (zuzüglich Versandkosten)

Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt

Eberhardstraße 37
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

Wohnungsmarkt Stuttgart 2019



Wohnungsmarkt Stuttgart 2019

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt

Wohnungsmarktdaten auf einem Blick

- 1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen
- 2 Wohnungsnachfrage
- 3 Wohnungsangebot
- 4 Immobilienpreise und Mieten
- 5 Geförderter Wohnungsmarkt
- 6 Wohnungsmarktregion Stuttgart

2019, 62 Seiten, zahlreiche Tabellen,
Grafiken und Karten

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt

Eberhardstraße 37
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

Veröffentlichungen zu den Themen:

Dr. Till Heinsohn:

Verändertes Mobilitätsverhalten in Zeiten der SARS-CoV-2-Pandemie – Nutzerdaten als Ergänzung der amtlichen Statistik und Beitrag zur Debatte über die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Beschränkung,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 5/2020, S. 104-105

Jochen Gieck:

Öffentliche Verkehrsmittel weiter auf der Überholspur – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2019,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 11/2019, S. 336-337

Werner Münzenmaier:

Stuttgart: Zweithöchstes Einkommen und zweitniedrigste Armutsquote aller deutschen Großstädte,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 6/2019, S. 195

Tobias Held, Matthias Strauß:

Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 4/2019, S. 142-154