

STÄDTERANKING 2013

Deutsche Großstädte im Vergleich

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Wirtschafts
Woche

Impressum:

IW Consult GmbH
Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln
Tel. 0221 / 49 81 758
www.iwconsult.de

Autoren der Studie:

Michael Bahrke
Hanno Kempermann

Die Autoren danken Frau Agnes Millack und
Herrn Michael Steier für deren engagierte Unterstützung.

Die Bilder dieser Publikation entstammen folgender Quelle: www.shutterstock.com.

Einleitung



Das Städteranking 2013

Die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH (IW Consult) veröffentlicht seit zehn Jahren den Benchmarkvergleich für die deutschen Großstädte. Dabei stehen auch in diesem Jahr die Fragen im Vordergrund:

- Welche Städte verfügen über das höchste Wohlstandsniveau?
- Welche Städte konnten sich in den letzten fünf Jahren am dynamischsten entwickeln?

An der Grundausrichtung des Vergleichs hat sich somit nichts geändert, sehr wohl aber bei Inhalt und Methodik. Im diesjährigen Großstadtvergleich wurden 71 kreisfreie deutsche Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern auf Herz und Nieren geprüft. Dabei wurden die Einzelindikatoren in vier Bereiche gegliedert, die die beiden wesentlichen Erfolgsfaktoren möglichst gut erklären: eine hohe Kaufkraft gepaart mit einer geringen Arbeitslosenquote.

Arbeitsmarkt. Der Arbeitsmarkt hat die höchste Bedeutung im Vergleich und spiegelt das ganze Spektrum von der Abitur- über die Jugendarbeitslosen- bis zur Altersbeschäftigtenquote ab.

Wirtschaftsstruktur. Die Wirtschaftsstruktur erklärt ebenfalls einen Großteil des Erfolges einer Stadt. Zu den wesentlichen Kennzahlen zählen hier die Produktivität, der Gewerbesaldo oder die Steuerkraft.

Immobilienmarkt. Erstmals werden Daten von Immobilienscout 24 mit in dem Ranking berücksichtigt, die aktuelle Informationen über Preisniveaus und Entwicklungen in den regionalen Immobilienmärkten geben.

Lebensqualität. Die Lebensqualität macht die Attraktivität einer Stadt aus. Hierzu zählen beispielsweise Kennzahlen zur Kita-Versorgung, Wanderungssalden und Straftaten.

Ergebnisübersicht

Dynamikvergleich



Die Autostadt Wolfsburg ist Sieger des Dynamikvergleichs 2013

Die Stadt Wolfsburg belegt im Dynamikvergleich des Städterankings 2013 mit 66,7 Punkten Rang 1 unter den 71 untersuchten kreisfreien Großstädten in Deutschland. In allen untersuchten Bereichen belegt Wolfsburg Plätze im TOP 3-Bereich. Beim Immobilienmarkt und der Wirtschaftsstruktur ist die VW-Stadt sogar Spitzenreiter.

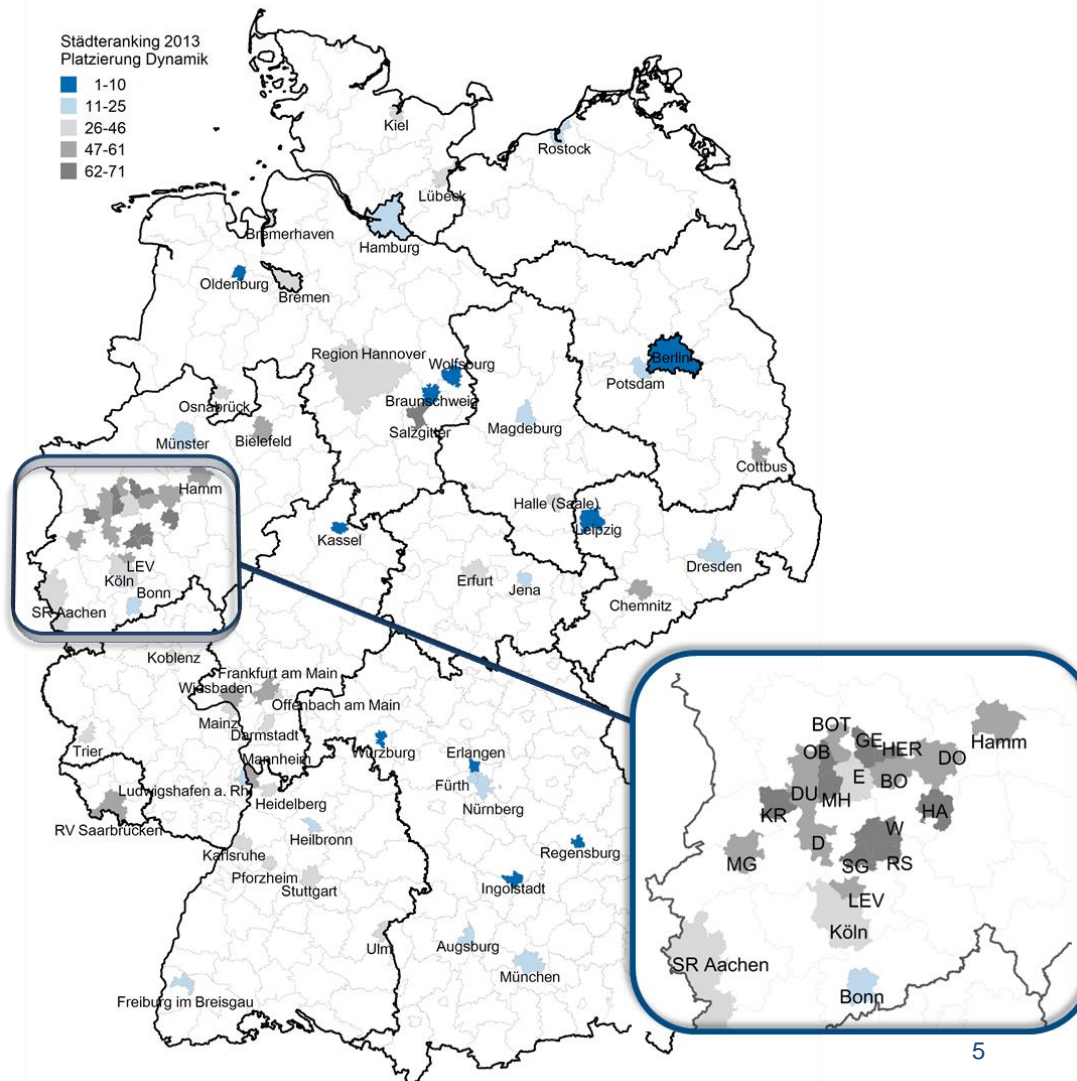
Die hohe Dynamik im Bereich Immobilienmarkt beruht auf der hohen wirtschaftlichen Dynamik Wolfsburgs, die sich in einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen und damit einhergehend in erhöhten Mietpreisen widerspiegelt. Während die Mietpreise durchschnittlich um 13,2 Prozent gestiegen sind, war der Anstieg mit 37,7 Prozent in Wolfsburg am größten.

Die dynamische Entwicklung der Wirtschaftsstruktur wird unter anderem durch hohe Wachstumsraten bei der Wirtschaftsleistung (BIP) je Einwohner sowie bei der Steuerkraft getrieben. Das BIP hat sich in Wolfsburg am stärksten entwickelt, es stieg von 2007 bis 2011 um mehr als ein Drittel. Die damit verbundenen steigenden Steuereinnahmen erhöhen zugleich den finanziellen Handlungsspielraum Wolfsburgs.

Bronze erreicht Wolfsburg in den Bereichen Lebensqualität und Arbeitsmarkt. Die Beschäftigungsentwicklung weist einen überdurchschnittlichen Wert von 15,3 Prozent auf. Diese Dynamik drückt sich auch in der Entwicklung der Frauenerwerbsquote aus, die zwischen 2007 und 2012 in Wolfsburg mit 8,3 Prozentpunkten am stärksten stieg.

Die dynamische Entwicklung der Aufklärungsquote von Straftaten sowie der Lebenserwartung bescheren Wolfsburg Platz 3 im Bereich Lebensqualität.

Regionale Betrachtung – Dynamikvergleich



Im Gegensatz zu den Beobachtungen der Vorjahre sind unter den besten Standorten des Dynamikvergleichs weniger ostdeutsche Standorte zu finden, dennoch schaffen Berlin und Leipzig den Einzug in die TOP 10. Die meisten ostdeutschen Standorte finden sich gleichwohl in der oberen Tabellenhälfte. Dabei werden die vorhandenen Stärken auf dem Arbeitsmarkt durch Schwächen bei der Lebensqualität und auf dem Immobilienmarkt relativiert.

Auf den letzten 10 Rängen des Dynamikvergleichs finden sich 9 Standorte aus Nordrhein-Westfalen. Hier setzt sich die in den letzten Jahren beobachtete Schwäche fort. Die Gründe liegen in einer schwachen Wirtschaftsentwicklung und einem stagnierenden Arbeitsmarkt.

Die TOP 10 im Dynamikvergleich

	Dynamik	Immobilienmarkt	Lebensqualität	Arbeitsmarkt	Wirtschaftsstruktur
	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
	Ø 50,0	Ø 10,0	Ø 5,0	Ø 20,0	Ø 15,0
1 Wolfsburg	66,7	14,4	5,8	24,5	22,0
2 Ingolstadt	63,2	14,1	5,5	24,5	19,2
3 Erlangen	57,3	12,1	4,6	21,6	18,9
4 Regensburg	56,8	11,6	5,3	23,1	16,8
5 Leipzig	56,3	9,4	5,3	25,5	16,0
6 Würzburg	55,4	11,2	4,7	23,1	16,4
7 Braunschweig	55,3	11,2	5,3	22,8	15,9
8 Berlin	54,9	12,2	5,1	22,2	15,4
9 Kassel	54,8	12,2	4,8	23,5	14,3
10 Oldenburg	54,0	13,2	5,5	21,1	14,2

Analyse TOP 10 – Dynamikvergleich

Das niedersächsische Wolfsburg konnte sich im diesjährigen Dynamikvergleich mit einem deutlichen Vorsprung auf den Zweitplatzierten Ingolstadt durchsetzen. Auch Ingolstadt weist wiederum einen deutlichen Vorsprung auf den Drittplatzierten Erlangen und Regensburg auf dem 4. Rang auf.

Die vier genannten Standorte sind auch in den TOP 10 des Niveauvergleichs vertreten. Ein Ergebnis, das es noch nie im Rahmen des Städterankings gab. Aufgrund des sogenannten Basiseffekts (das Absenken der Arbeitslosenquote von 18 Prozent auf 12 Prozent fällt „leichter“ als von 9 Prozent auf 6 Prozent) ist dies besonders bemerkenswert.

Der Erfolg der meisten TOP 10-Standorte korrespondiert dabei deutlich mit dem Erfolg des gesamten Standorts Deutschland in den letzten Jahren. Die deutschen Erfolgsfaktoren treten hier eindeutig zu Tage:

- Die Standorte weisen alle einen stark überdurchschnittlichen Industrieanteil in der Wirtschaftsstruktur auf.
- Die an den Standorten produzierten Güter werden zu einem sehr hohen Anteil exportiert und sind damit international erfolgreich.

- Hohe Investitionen in Innovation sowie Forschung und Entwicklung begründen die herausragende Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen vor Ort.

Wolfsburg, Ingolstadt, Regensburg, Leipzig, Braunschweig und Kassel sind Standorte der erfolgreichsten Automobilkonzerne Deutschlands. In Erlangen haben zahlreiche Konzernteile (u. a. die Medizintechniksparte) des Siemens-Konzerns ihren Sitz.

Die Ergebnisse zeigen somit, dass eine starke industrielle Prägung der Wirtschaftsstruktur einen Vorteil für den jeweiligen Standort darstellen kann, wenn dahinter Unternehmen mit bestimmten Erfolgsmerkmalen stehen.

Die Struktur der TOP-Standorte zeigt zudem deutlich, dass sich der Erfolg eines Großkonzerns in einer kleineren Großstadt direkt auf das räumliche Umfeld überträgt und zu der beschriebenen Dynamik führt.

Auch Berlin kann sich wieder unter den dynamischsten deutschen Standorten platzieren und unterstreicht damit die sehr dynamische Entwicklung der letzten Jahre. Insbesondere bei den hohen Zuwachsraten bei den Einwohnern, den Beschäftigten und bei den Gästeübernachtungen zeigt sich die hohe Attraktivität der Bundeshauptstadt.

Die LOW 10 im Dynamikvergleich

	Dynamik	Immobilienmarkt	Lebensqualität	Arbeitsmarkt	Wirtschaftsstruktur
	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
	Ø 50,0	Ø 10,0	Ø 5,0	Ø 20,0	Ø 15,0
71 Remscheid	42,4	7,4	4,4	16,4	14,2
70 Oberhausen	43,1	8,0	4,9	16,1	14,1
69 Krefeld	43,9	9,0	4,4	16,9	13,6
68 Wuppertal	44,0	7,5	4,5	17,3	14,6
67 Salzgitter	44,1	7,9	4,8	18,2	13,2
66 Mülheim a. d. R.	44,2	8,2	4,7	18,9	12,3
65 Herne	44,4	8,9	4,7	15,6	15,2
64 Solingen	44,5	8,6	4,5	17,7	13,8
63 Gelsenkirchen	44,5	8,4	4,3	17,5	14,3
62 Hagen	45,0	8,2	4,6	18,1	14,2

Analyse LOW 10 – Dynamikvergleich

Negative Agglomerationseffekte

Die Beschreibung der TOP 10-Ergebnisse hat gezeigt, dass die kleineren Standorte eine überdurchschnittliche Entwicklung aufweisen, wenn sie von der positiven Entwicklung eines regional dominierenden und multinational orientierten Unternehmens getragen werden. An größeren Standorten ist dieser starke Wirkungszusammenhang naturgemäß weniger deutlich ausgeprägt. Deshalb ist mehr als ein erfolgreiches Unternehmen notwendig, um ähnliche Effekte auf Wirtschaftskraft, Einkommen und Beschäftigung zu generieren.

In den größeren Städten bedarf es eines insgesamt innovativen und wettbewerbsfähigen Umfeldes für überdurchschnittlich erfolgreiche Unternehmen, um die negativen Agglomerationseffekte (bspw. soziale Schieflagen) zu kompensieren.

In den Großstädten, die die hinteren Ränge im Dynamikvergleich belegen, sind positive Wirtschaftsfaktoren zu schwach ausgeprägt und können die Entwicklung an den Standorten nicht entsprechend vorantreiben.

NRW-Standorte mit schlechter Performance

Auffällig ist das insgesamt unterdurchschnittliche Abschneiden der Großstädte aus Nordrhein-Westfalen. Sie stellen mit 23 von 71 Vergleichsstädten fast ein Drittel der untersuchten Standorte, dennoch gelingt es nur Münster, sich unter den zwanzig besten Städten des Dynamikvergleichs zu platzieren. Dafür kommen gleich neun von zehn Vertretern der LOW 10 aus NRW. Dabei kommen diese Städte nicht mehr nur aus dem Ruhrgebiet. Wie bereits in den letzten Jahren zu beobachten war, verläuft auch die Entwicklung in anderen Landesteilen, wie

dem Bergischen Land mit den Städten Solingen, Wuppertal und Remscheid oder am Niederrhein (Krefeld und Mönchengladbach), wenig dynamisch.

Der einzige Vertreter der LOW 10, der nicht aus Westdeutschland stammt, ist das niedersächsische Salzgitter. Zwar ist die Stadt auch ein bedeutender Automobilstandort, an dem beispielsweise ein Großteil der Motorenproduktion des VW-Konzerns angesiedelt ist, jedoch ist das dominierende Unternehmen die Salzgitter AG. Die Entwicklung der Stadt weist eine hohe Konvergenz mit der Aktienkursentwicklung des Stahlkonzerns auf. Damit bildet Salzgitter den Gegenentwurf zum Dynamiksieger Wolfsburg und zeigt, wie die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt leidet, wenn die Geschäfte im dominierenden Unternehmen weniger gut laufen.

Ergebnisübersicht

Niveauvergleich



München dominiert auch 2013

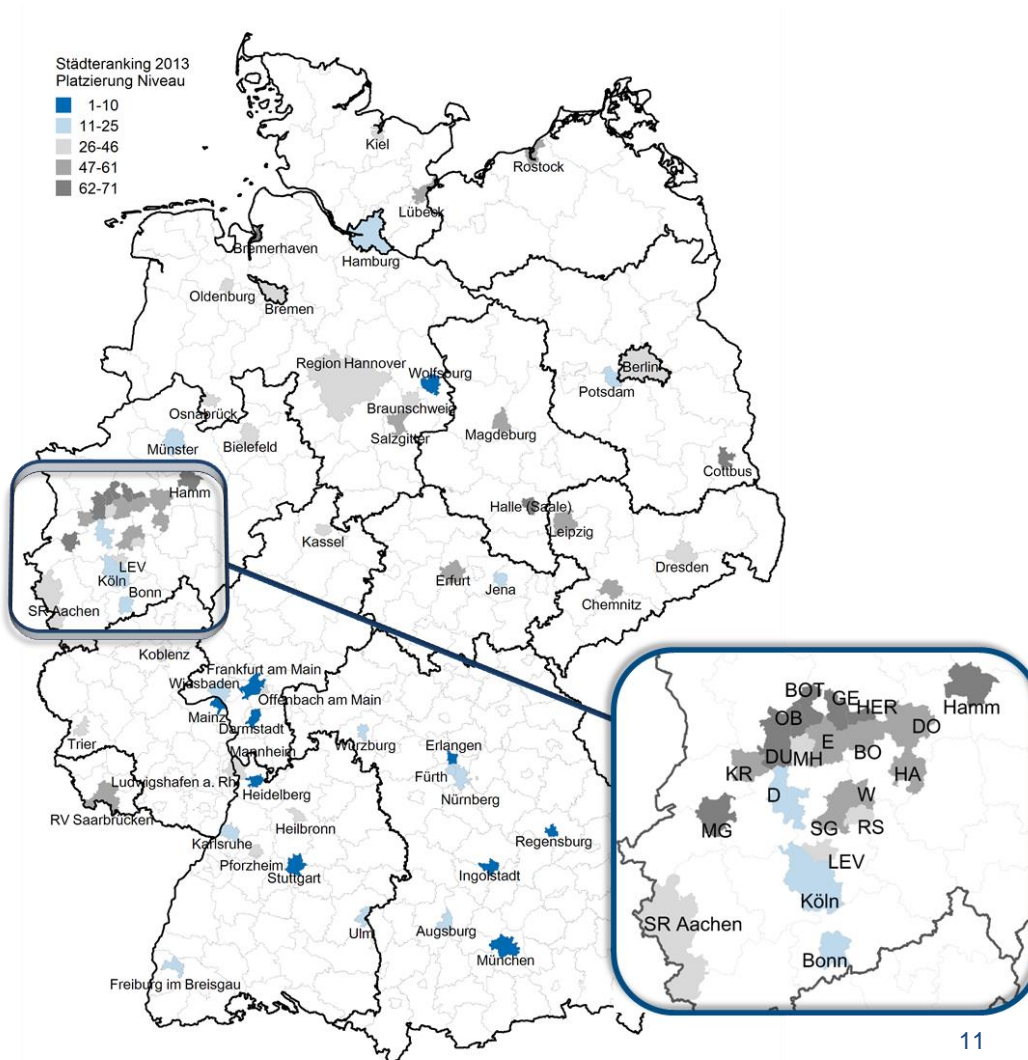
Auch im Jahr 2013 erreicht keiner der 71 untersuchten Standorte nur annähernd das Wohlstandsniveau des Seriensiegers München. Und trotz der neuen Konkurrenz durch die Erweiterung des Rankings, ist der Vorsprung auch diesmal wieder deutlich. Die Dominanz der bayerischen Landeshauptstadt zeigt sich auch deutlich bei einem Blick auf die vier Teilbereiche, wo ein vierter Platz das schlechteste Ergebnis darstellt.

- München hat den attraktivsten Immobilienmarkt (hohes Wohlstandsniveau = hohe Preise, kurze Vermarktungszeiten etc.)

- Viele Ingenieure, Hochqualifizierte und eine hoher Versorgungsgrad mit Arbeitsplätzen führen zu Rang 2 auf dem Arbeitsmarkt.
- Mit Rang drei bei der Wirtschaftsstruktur und
- Rang vier bei der Lebensqualität ist München ein Standort mit wenigen Schwächen.

Starke Unternehmen und eine innovative Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur bilden das Fundament des wirtschaftlichen Erfolgs der Hauptstadt des Freistaats Bayern. Diese Charakteristika zeigen sich in einem hohen Beschäftigungsanteil in wissensintensiven Dienstleistungsbranchen, einer Vielzahl von Akademikern und einer sehr hohen Gründungsaktivität.

Regionale Betrachtung – Niveauvergleich



Die regionale Betrachtung der Niveausergebnisse zeigt, dass mit Jena erstmals ein ostdeutscher Standort nur knapp eine TOP 10-Platzierung verfehlt hat. Der thüringische Hightech-Standort schafft es, sich vor potenten Standorten wie Düsseldorf, Hamburg oder Karlsruhe zu platzieren.

Mit einzelnen Ausnahmen (Wolfsburg, Münster) wird der Niveauvergleich von Standorten aus dem Süden der Republik dominiert.

Ein Blick in den Westen zeigt die Stärken der Wohlstandsiseln im Rheinland (Düsseldorf, Köln, Bonn) und macht deutlich, dass NRW nicht nur ein Dynamikproblem hat. Neben einzelnen ostdeutschen Standorten sind zahlreiche westdeutsche Städte auf den hinteren Rängen zu finden.

Die TOP 10 im Niveauvergleich

	Niveau	Immobilienmarkt	Lebensqualität	Arbeitsmarkt	Wirtschaftsstruktur
	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
	Ø 50,0	Ø 10,0	Ø 5,0	Ø 20,0	Ø 15,0
1 München	64,9	14,7	5,6	25,2	19,3
2 Ingolstadt	61,6	12,9	5,3	24,7	18,6
3 Erlangen	61,4	12,2	5,7	27,2	16,3
4 Wolfsburg	61,2	11,5	5,2	25,0	19,5
5 Stuttgart	60,5	12,0	5,3	23,5	19,6
6 Frankfurt a. M.	59,3	13,0	5,6	22,1	18,7
7 Regensburg	59,0	12,4	5,6	24,1	17,0
8 Darmstadt	57,6	12,4	5,9	23,7	15,6
9 Heidelberg	56,6	12,7	5,7	21,6	16,5
10 Mainz	55,7	11,9	5,1	22,6	16,2

Analyse TOP 10

Bayern vorn

Auf dem Siegereppchen dominieren die bayerischen Landesfarben. Hinter dem Niveausieger München platzieren sich mit Ingolstadt und Erlangen weitere Standorte aus dem Freistaat.

Dabei haben die methodischen und inhaltlichen Veränderungen (Einbeziehung der kleineren Großstädte) im Städteranking 2013 deutliche Spuren hinterlassen. Vor allem im vorderen Teil der Rangliste finden sich mit Ingolstadt, Erlangen, Wolfsburg, Regensburg, Darmstadt und Heidelberg sechs „Neulinge“ in den TOP 10, die in den Vorjahren nicht im Vergleich der 50 größten kreisfreien Städte vertreten waren.

Diese Beobachtung legt die Vermutung nah, dass die Größe eines Standortes auch dessen Mobilität im Ranking erhöht und es diesen Standorten in wirtschaftlichen Boomphasen besser gelingt vom Unternehmenserfolg zu partizipieren.

Daraus lässt sich in einer weiteren Schlussfolgerung ableiten, dass sich wirtschaftliche und soziale Schieflagen insbesondere in den größeren Großstädten (Bsp. Ruhrgebiet) clustern.

Die schiere Größe einer Stadt ist demnach kein Vorteil, da in diesen Städten die negativen „Skaleneffekte“ (relativ viele Arbeitslose, Sammelbecken für soziale Problemlagen) zu dominieren scheinen.

Ein Blick auf die Rangliste des Niveauvergleichs zeigt auch, dass verschiedene Erfolgsmodelle bei den deutschen Großstädten existieren, es also keine Patentrezepte für die wirtschaftliche Strategie gibt. Vielmehr ist die individuelle Ausgangslage und das, was die Standorte daraus machen entscheidend.

In den TOP 10 des Niveauvergleichs finden sich:

1. Dienstleistungszentren, die einen wirtschaftsstrukturellen Schwerpunkt auf wissensintensiven Dienstleistungsbranchen haben (z. B. München, Frankfurt und Mainz).
2. Universitätsstädte, mit einer sehr innovativen und dynamischen Wirtschaft im Umfeld der Hochschulen (z. B. Darmstadt und Heidelberg).
3. Industriestädte, deren Wirtschaftsstruktur meist von einzelnen Konzernen geprägt ist, von deren Entwicklung auch der Erfolg der Region abhängt (z. B. Ingolstadt, Erlangen, Wolfsburg und Regensburg).

Die LOW 10 im Niveauvergleich

	Niveau	Immobilienmarkt	Lebensqualität	Arbeitsmarkt	Wirtschaftsstruktur
	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
	Ø 50,0	Ø 10,0	Ø 5,0	Ø 20,0	Ø 15,0
71 Gelsenkirchen	40,3	8,0	4,0	14,9	13,4
70 Herne	41,0	8,1	4,4	15,5	13,0
69 Oberhausen	41,8	8,4	4,5	16,2	12,6
68 Bottrop	42,4	8,8	4,2	17,2	12,2
67 Bremerhaven	42,6	8,0	4,6	16,5	13,6
66 Hamm	42,6	8,6	4,4	16,5	13,2
65 Duisburg	43,4	8,3	4,3	17,2	13,6
64 Halle (Saale)	44,0	8,0	4,9	18,0	13,1
63 Mönchengladbach	44,1	8,8	4,5	17,2	13,6
62 Cottbus	44,7	8,4	4,7	18,3	13,3

Analyse LOW 10

Ostdeutsche Standorte auf dem Vormarsch

In der zweiten Hälfte der Rangliste des Niveauvergleichs sind Fortsetzungen der Veränderungen aus den Vorjahren zu beobachten:

- Die ostdeutschen Standorte klettern die „Niveautreppe“ weiter hinauf, was auf eine Fortführung des Konvergenzprozesses Ost/West hindeutet.
- Die Standorte in Nordrhein-Westfalen verlieren weiter den Anschluss, wobei sich vor allem die Großstädte aus dem Ruhrgebiet am unteren Ende der Rangliste wiederfinden.

Unter den letzten zehn Standorten des Niveauvergleichs finden sich sieben Großstädte aus Nordrhein-Westfalen, wovon sich sogar vier auf den letzten Plätzen einreihen.

Die Gründe hierfür sind in erster Linie in den beiden Bereichen Lebensqualität und Arbeitsmarkt zu finden. In diesen Regionen scheint sich die Beobachtung zu bestätigen, dass negative „Skaleneffekte“ mit großen sozialen Problemen zu dominieren scheinen.

Dass es aus dieser Situation auch ein Entkommen geben kann, haben die ostdeutschen Standorte gezeigt, die bei den ersten Städterankings der IW Consult ein Abonnement auf die letzten Plätze zu haben schienen.

In der Zwischenzeit hat sich dies aber grundsätzlich geändert und gerade bei den Themen Lebensqualität und bei den Arbeitsmarktindikatoren haben diese Städte inzwischen den Anschluss an das Mittelfeld geschafft. Hierbei ragen einzelne Standorte wie Potsdam, Jena oder Dresden sogar noch heraus, insgesamt ist die Konvergenz der ostdeutschen Standorte hier aber weit fortgeschritten.

Eine ausgewiesene Schwäche haben die ostdeutschen Großstädte allerdings noch im Themenfeld Wirtschaftsstruktur aufzuweisen. Vor allem die Folgen der noch immer deutlich niedrigeren Produktivität, die sich insbesondere in niedrigeren Einkommen und Steuereinnahmen niederschlägt, verhindert ein insgesamt besseres Abschneiden und ist auch ein Hauptgrund für die Platzierungen von Cottbus und Halle (Saale) in den LOW 10 des Niveauvergleichs.



Vergleichbarkeit und Politische Handlungsfelder



Politische Gestaltbarkeit im Fokus

Das Städteranking 2013 wurde inhaltlich und methodisch komplett überarbeitet, wodurch keine Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Vorjahre gegeben ist.

Folgende Änderungen sind hierfür verantwortlich:

- Untersucht werden die 71 (vorher 50) kreisfreien deutschen Großstädte (über 100.000 Einwohner).
- Erstmalige Einbeziehung von Kennzahlen zum Immobilienmarkt von Immobilienscout24.
- Die Indikatoren werden in politisch gestaltbare Bereiche gruppiert.

Die Änderungen haben zwei wesentliche Gründe. Zum einen war es durch die Kooperation mit Immobilienscout24 erstmals möglich, aktuelle und aussagekräftige Daten zu den Immobilienmärkten der Großstädte in das regionalwirtschaftliche Erklärungsmodell für den Erfolg der Großstädte einfließen zu lassen. Zum anderen sollte eine deutlichere Fokussierung auf die politisch gestaltbaren regionalwirtschaftlichen Faktoren gelegt werden, wozu die Untergruppen neu definiert und ihre Wirkung auf den regionalwirtschaftlichen Erfolg analysiert wurde.

Hierdurch ist es möglich, dass die regionalen Akteure die Ergebnisse des Vergleichs noch besser hinsichtlich der politischen Handlungsfelder interpretieren können.

Im Folgenden wird zunächst kurz auf die methodische Herangehensweise bei der Gewichtung der Einzelbereiche und Indikatoren eingegangen. Im Anschluss werden die Ergebnisse der TOP 10-Städte in den analysierten Themenbereichen anhand bestimmender Einzelindikatoren vorgestellt.

Methodik

Ziel war es, den Erfolg einer Region möglichst gut zu erklären. Erfolg wurde im Sinne einer möglichst hohen Kaufkraft (Wohlstandsmaß) und einer möglichst geringen Arbeitslosigkeit (Partizipationsmaß) definiert. Beide Indikatoren wurden gleichgewichtet zu einem Zielindex zusammengefasst.

Zur Erklärung dieses Erfolgsindex wurden multivariate Regressionsmodelle entwickelt. In einem ersten Schritt wurden hierfür 50 sozioökonomischen Indikatoren ausgewählt, die den Erfolg von Regionen erklären können. Danach erfolgte eine Aufteilung dieser Indikatoren in vier Gruppen: Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt und Lebensqualität. Den vier Gruppen wurden dann auf Basis ihres Erklärungsgehaltes Gewichte zugeordnet. Dafür wurden die standardisierten Regressionskoeffizienten zueinander in Beziehung gesetzt, um so die Bedeutung der einzelnen Gruppen zu ermitteln.

Auf dieser Grundlage gehen die vier genannten Bereiche mit folgenden Gewichten in die Gesamtanalyse ein:

- Arbeitsmarkt: 40 Prozent
- Wirtschaftsstruktur: 30 Prozent
- Immobilienmarkt: 20 Prozent
- Lebensqualität: 10 Prozent

Den einzelnen Indikatoren wurden ebenfalls auf Basis ihrer standardisierten Regressionskoeffizienten innerhalb ihrer jeweiligen Gruppe Gewichte zugeordnet. Die Einzelgewichte der Indikatoren wurden mit den Gruppengewichten verknüpft und so zu einem Gesamtgewicht für jeden einzelnen Indikator verdichtet. Über alle Indikatoren ergibt sich damit ein Wert von 100 Prozent.

Mit dieser Vorgehensweise wird erstens der Bedeutung der Gruppen und zweitens der Bedeutung der Einzelindikatoren Rechnung getragen.

Die gewichteten Einzelindikatoren wurden standardisiert, um sie in ein vergleichbares Zielsystem überführen zu können. In einem finalen Schritt erfolgte die Zuordnung der Wirkungsrichtungen. So geht beispielsweise der Indikator „gemeindliche Steuerkraft“ positiv in das Ranking ein, da er den finanziellen Gestaltungsspielraum einer Region erhöht. Straftaten beeinflussen den Erfolg einer Region wiederum negativ – ein besonders geringes Maß an Straftaten ist dementsprechend das erklärte Ziel.

Die Korrelation zwischen dem Zielindex und dem Ergebnis im Niveauvergleich ist mit 0,89 sehr hoch.

Im Dynamikindex werden die Entwicklungen der genannten Indikatoren im Kernzeitraum von 2007 bis 2012 (mit kleineren Abweichungen je nach Verfügbarkeit der Daten) abgebildet. Die Gewichtung erfolgte synchron zum Niveauranking.



Analyse der Indikatorenbereiche – Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt lässt Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklung von Städten sowie deren objektive Standortqualität und subjektive -attraktivität zu. Am dynamischsten hat sich in den letzten Jahren der Immobilienmarkt der Städte Wolfsburg, Ingolstadt und Oldenburg entwickelt. Mit Berlin auf Rang sechs ist nur eine einzige Millionenstadt in den TOP 10.

Die folgenden Indikatoren Miet- und Kaufpreis beruhen auf Daten von Immobilienscout24.

Unter den TOP 10 sind fünf Städte vertreten, deren Mietpreisanstieg im Zeitraum von 2008 bis 2013 größer als 25 Prozent war. Zu diesen Städten zählen Wolfsburg, Ingolstadt, Berlin, Kassel und Fürth. Der durchschnittliche Anstieg der Miete der 71 untersuchten Großstädte liegt für den gleichen Zeitraum bei 13,2 Prozent. Die Mietpreisentwicklung ist ein aussagekräftiger Indikator, der Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt oder Region zulässt. Sind ausreichend und gut bezahlte Arbeitsplätze vorhanden, erlaubt der Markt eine hohe Miete.

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien stiegen im Zeitraum von 2008 bis 2013 in den deutschen Großstädten im Mittel um 24,3 Prozent, in Regensburg, Ingolstadt und Fürth sogar um über 50 Prozent.

Mitverantwortlich für den starken Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien ist die seit der Finanzkrise vermehrte Anlage von Kapital in diesen Anlageklasse. Hinzu kommt, dass die Städte im Durchschnitt einen Bevölkerungszug zu verzeichnen haben und damit die bestehende Konkurrenz um den begrenzten Wohnraum in den Städten weiter zunimmt.

Dieser Entwicklung könnte mit vermehrtem Wohnungsneubau begegnet werden. Der Neubau stagnierte jedoch im Zeitraum von 2007 bis 2011.

Mit Ausnahme von Wolfsburg und Kassel nahm die Anzahl fertiggestellter Wohnungen in den TOP 10 indes zu. Vor allem in Oldenburg und Erlangen sowie in Augsburg und Regensburg wurde vergleichsweise viel gebaut. Gebaut wird vor allem dort, wo aktuell oder zukünftig Nachfrage besteht und damit die Standortattraktivität vergleichsweise hoch ist.

Wohnungsneubau lässt sich jedoch nur umsetzen, wenn geeignete Flächen in den Städten vorhanden sind und Baugenehmigungen erteilt wurden. Die Baugenehmigungen nahmen im Zeitraum von 2007 bis 2011 in den Städten um 1,4 je 1.000 Wohnungen zu. Besonders für Oldenburg, Ulm und Augsburg schätzt die Immobilienbranche die zukünftige Entwicklung außerordentlich positiv ein.

Immobilienmarkt – Dynamik

	Dynamik	Mietpreis Euro je m ²	Kaufpreis Euro je m ²	Wohnungsneubau je 1.000 Wohnungen	Baugenehmigungen je 1.000 Wohnungen
	Punkte	Prozent	Prozent	Differenz	Differenz
	Ø 10,0	Q3 2008 - Q3 2013	Q3 2008 - Q3 2013	2007 - 2011	2007 - 2011
1 Wolfsburg	14,4	37,7	34,5	-1,1	2,3
2 Ingolstadt	14,1	31,5	56,9	4,0	5,7
3 Oldenburg	13,2	21,5	45,3	6,2	8,4
4 Fürth	12,5	27,3	54,9	0,4	4,2
5 Augsburg	12,3	18,2	39,5	5,0	6,7
6 Berlin	12,2	28,9	40,9	0,4	0,9
7 Kassel	12,2	27,9	35,2	-0,1	0,5
8 Erlangen	12,1	17,8	47,2	6,1	5,0
9 Regensburg	11,6	14,1	63,5	4,5	5,1
10 Ulm	11,6	13,7	29,5	3,5	7,7

Analyse der Indikatorenbereiche – Lebensqualität

Die Lebensqualität einer Stadt als weicher Standortvorteil oder auch -nachteil ist ein weiterer Indikatorenbereich des Rankings der deutschen Großstädte. Insgesamt hat sich die Lebensqualität in den letzten Jahren vor allem in Münster, Darmstadt und Wolfsburg verbessert. Ob eine Stadt lebenswert ist oder nicht, liegt oft im Auge des Betrachters und scheint deshalb zunächst vor allem subjektiv zu sein. Es gibt jedoch Indikatoren, die eine objektive Bewertung der Lebensqualität weitestgehend ermöglichen.

Die Entwicklung der Gästeübernachtungen je Einwohner ist ein Indiz für die Attraktivität einer Stadt. Bei diesem Einzelindikator führt München vor Frankfurt am Main. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 haben die Übernachtungen in der bayerischen Landeshauptstadt um 1,2 Übernachtungen je Einwohner zugenommen. Neben Touristen dürften vor allem Geschäftsreisende für den Anstieg verantwortlich sein. Der durchschnittliche

Zuwachs in den 71 untersuchten Großstädten liegt bei 0,3 Übernachtungen je Einwohner. Dem Indikator liegt die Annahme zugrunde, dass Touristen vor allem Städte besuchen, die attraktiv sind und ein besonderes Flair mit hoher Lebensqualität aufweisen.

Im Gegensatz zu diesem Indikator übt die Entwicklung der Straftaten einen negativen Einfluss auf das Wohlbefinden der Bürger einer Stadt aus. In den TOP 10-Städten ist die Anzahl der verübten und angezeigten Straftaten rückläufig. Der Mittelwert der Städte liegt für den Zeitraum von 2007 bis 2012 bei -3,2 Prozent. Die objektive und gefühlte Sicherheit ist für Menschen ein bedeutender Faktor für die persönliche Lebensqualität. In Städten in denen die Anzahl an Straftaten zunimmt, ist davon auszugehen, dass die Lebensqualität abnimmt. Auf diesen Indikator kann die Politik unmittelbar Einfluss nehmen, indem Sie den Etat für die öffentliche Sicherheit erhöht.

Auch die Versorgung mit Ärzten ist wichtig für die Lebensqualität. Der Indikator, der die Ärzte je 100.000 Einwohner misst, hat im Zeitraum von 2007 bis 2010 im Durchschnitt der Städte um 3,1 Prozent zugenommen. Weit über dem Durchschnitt liegen die Städte Potsdam, Braunschweig und Wolfsburg. Dort hat sich die medizinische Versorgung der Bevölkerung besonders positiv entwickelt.

Die „Kitaquote U3“ gibt den Anteil der betreuten Kinder im Alter von unter 3 Jahren an allen Kindern dieser Altersgruppe in Prozent an. Dieser Indikator ist besonders relevant für die Lebensqualität von Müttern und Familien, da somit die Möglichkeit für einen gewünschten frühen Wiedereinstieg in den Beruf ermöglicht wird. Der Ausbau der U3 Betreuung ist im Durchschnitt der Städte von 2007 bis 2013 um 11,8 Prozentpunkte vorangeschritten.

Lebensqualität – Dynamik

	Dynamik	Gästeübernachtungen je EW	Straftaten je 100.000 EW	Ärzteversorgung je 100.000 EW	Kitaquote U3
	Punkte	Differenz	Prozent	Differenz	Prozentpunkte
	Ø 5,0	2007 - 2011	2007 - 2012	2007 - 2010	2007 - 2013
1 Münster	6,3	0,4	-6,5	2,0	13,1
2 Darmstadt	6,0	0,8	-14,9	1,6	11,8
3 Wolfsburg	5,8	0,7	-12,9	4,5	13,6
4 Ingolstadt	5,5	-0,1	-13,3	3,5	11,8
5 Oldenburg	5,5	0,7	-7,6	4,1	21,0
6 Frankfurt a. M.	5,5	1,1	-0,6	-0,4	12,4
7 Freiburg i. Br.	5,5	0,9	-3,2	1,7	13,7
8 Potsdam	5,4	0,3	-16,8	8,6	8,9
9 München	5,3	1,2	-16,3	-0,4	10,9
10 Braunschweig	5,3	0,1	-8,6	5,2	16,4

Analyse der Indikatorenbereiche – Arbeitsmarkt

Die Entwicklungen am Arbeitsmarkt spiegeln die Situation und Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Lage von Städten wider und geben Aufschluss über die Wirkungsweise arbeitsmarkt- und sozialpolitischer Maßnahmen und Initiativen. So deutet beispielsweise eine hohe Dynamik bei der Frauenerwerbsbeteiligung auf erfolgreiche Kinderbetreuungsangebote oder ein starker Rückgang der Schulabbrecher ohne Schulabschluss auf gelungene Maßnahmen und Projekte im Bereich Bildung hin.

Die höchste Dynamik am Arbeitsmarkt weisen die Städte Leipzig, Ingolstadt und Wolfsburg auf. Die ersten 5 Plätze werden von Städten eingenommen in denen der VW-Konzern ein Werk betreibt, wodurch die hohe Bedeutung eines Konzerns für die regionalen Arbeitsmärkte deutlich wird.

Beim Anteil der ALG-II-Empfänger an der Bevölkerung war im Untersuchungszeitraum bundesweit ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. In Kassel, Leipzig und Dresden ist der Anteil der Transferbezieher am stärksten zurückgegangen.

Den stärksten Rückgang der Jugendarbeitslosenquote weisen Dresden mit -5,7 Prozentpunkten und Leipzig mit -4,7 Prozentpunkten auf. Der Mittelwert aller Großstädte liegt bei -1,0 Prozentpunkten, was auf eine starke Dynamik in den beiden Städten hinweist. Dies wird auch durch den deutlichen Abstand zu den anderen Städten in den TOP 10 deutlich.

Die Entwicklung der Anzahl der Hochqualifizierten, also dem Anteil der Erwerbstätigen mit einem Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an allen

Erwerbstätigen, verlief in Ingolstadt überdurchschnittlich stark (5,1 Prozentpunkte). Mit geringem Abstand folgen die beiden Dienstleistungsmetropolen Hamburg (4,5 Prozentpunkte) und Berlin (4,7 Prozentpunkte).

Eine allgemeine Auskunft über die Entwicklung der Beschäftigungssituation gibt der Indikator Arbeitsplatzversorgung. Die OP 10 liegen bei diesem Indikator alle über dem durchschnittlichen Zuwachs von 4,1 Prozentpunkten. Die mit Abstand stärkste Dynamik im Untersuchungszeitraum können hier die Städte Leipzig (7,5 Prozentpunkte) und Würzburg (7,1 Prozentpunkte) vorweisen.

Arbeitsmarkt – Dynamik

	Dynamik	ALG-II-Quote je 100 EW	Jugendarbeitslosenquote je 100 EW	Hochqualifizierte	Arbeitsplatzversorgung
	Punkte	Prozentpunkte	Prozentpunkte	Prozentpunkte	Prozentpunkte
	Ø 20,0	2007 - 2012	2008 - 2012	2007 - 2013	2007 - 2012
1 Leipzig	25,5	-2,4	-4,7	3,5	7,5
2 Ingolstadt	24,5	-1,2	-0,9	5,1	6,0
3 Wolfsburg	24,5	-1,3	-1,5	4,1	5,9
4 Dresden	23,5	-1,8	-5,7	4,0	6,0
5 Kassel	23,5	-3,2	-0,2	3,5	5,8
6 Würzburg	23,1	-1,2	-0,8	3,7	7,1
7 Regensburg	23,1	-1,4	-1,1	2,9	6,3
8 Braunschweig	22,8	-1,5	-1,8	3,0	5,9
9 Hamburg	22,3	-1,1	-1,3	4,5	5,1
10 Berlin	22,2	-1,3	-1,5	4,7	5,4

Analyse der Indikatorenbereiche – Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur ist von zentraler Bedeutung, da sie die Basis der wirtschaftlichen Stärke bzw. Schwäche einer Stadt erfasst. Die dynamischste Entwicklung hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur weist Wolfsburg, gefolgt von Ingolstadt und Erlangen auf.

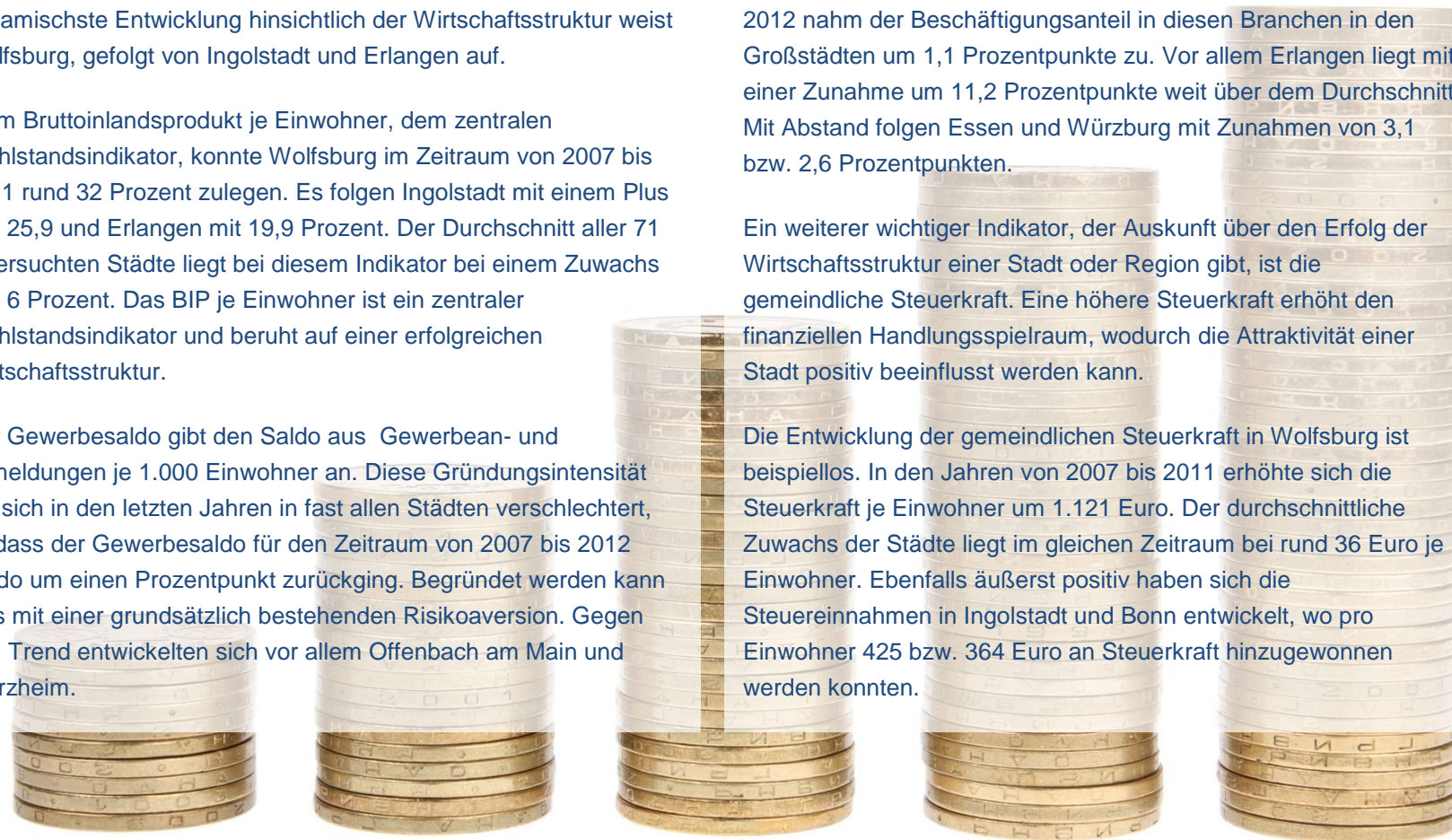
Beim Bruttoinlandsprodukt je Einwohner, dem zentralen Wohlstandsindikator, konnte Wolfsburg im Zeitraum von 2007 bis 2011 rund 32 Prozent zulegen. Es folgen Ingolstadt mit einem Plus von 25,9 und Erlangen mit 19,9 Prozent. Der Durchschnitt aller 71 untersuchten Städte liegt bei diesem Indikator bei einem Zuwachs von 6 Prozent. Das BIP je Einwohner ist ein zentraler Wohlstandsindikator und beruht auf einer erfolgreichen Wirtschaftsstruktur.

Der Gewerbesaldo gibt den Saldo aus Gewerbean- und abmeldungen je 1.000 Einwohner an. Diese Gründungsintensität hat sich in den letzten Jahren in fast allen Städten verschlechtert, so dass der Gewerbesaldo für den Zeitraum von 2007 bis 2012 Saldo um einen Prozentpunkt zurückging. Begründet werden kann dies mit einer grundsätzlich bestehenden Risikoaversion. Gegen den Trend entwickelten sich vor allem Offenbach am Main und Pforzheim.

Besonders wichtig für eine zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur sind wissensintensive Dienstleistungen (DL). Im Zeitraum von 2008 bis 2012 nahm der Beschäftigungsanteil in diesen Branchen in den Großstädten um 1,1 Prozentpunkte zu. Vor allem Erlangen liegt mit einer Zunahme um 11,2 Prozentpunkte weit über dem Durchschnitt. Mit Abstand folgen Essen und Würzburg mit Zunahmen von 3,1 bzw. 2,6 Prozentpunkten.

Ein weiterer wichtiger Indikator, der Auskunft über den Erfolg der Wirtschaftsstruktur einer Stadt oder Region gibt, ist die gemeindliche Steuerkraft. Eine höhere Steuerkraft erhöht den finanziellen Handlungsspielraum, wodurch die Attraktivität einer Stadt positiv beeinflusst werden kann.

Die Entwicklung der gemeindlichen Steuerkraft in Wolfsburg ist beispiellos. In den Jahren von 2007 bis 2011 erhöhte sich die Steuerkraft je Einwohner um 1.121 Euro. Der durchschnittliche Zuwachs der Städte liegt im gleichen Zeitraum bei rund 36 Euro je Einwohner. Ebenfalls äußerst positiv haben sich die Steuereinnahmen in Ingolstadt und Bonn entwickelt, wo pro Einwohner 425 bzw. 364 Euro an Steuerkraft hinzugewonnen werden konnten.



Wirtschaftsstruktur – Dynamik

	Dynamik	BIP Euro je EW	Gewerbesaldo je 1.000 EW	Wissensintensive DL	Gemeindl. Steuerkraft Euro je EW
	Punkte	Prozent	Differenz	Prozent	Differenz
	Ø 15,0	2007 - 2011	2007 - 2012	2008 - 2012	2007 - 2011
1 Wolfsburg	22,0	32,2	-0,8	1,2	1.121
2 Ingolstadt	19,2	25,9	-1,3	1,6	425
3 Erlangen	18,9	19,9	0,1	11,2	77
4 Bonn	17,3	10,2	-1,0	2,1	364
5 Regensburg	16,8	10,6	-0,6	1,9	97
6 Essen	16,7	18,8	0,2	3,1	-77
7 Würzburg	16,4	11,1	-1,2	2,6	95
8 Pforzheim	16,3	10,9	0,5	1,3	71
9 Offenbach a. M.	16,1	-3,5	2,0	1,1	-50
10 Potsdam	16,0	12,2	-1,2	1,4	59

Regionalpolitische Implikationen

Was bestimmt die wirtschaftliche Zukunft der Städte

Durch das Ranking wird eine hohe Transparenz im Vergleich der Standorte erzielt. Die Städte erhalten die Möglichkeit, sich im Vergleich zu ähnlichen Standorten zu messen. Durch den Benchmarkcharakter des Großstadtvergleichs werden Stärken und Schwächen offenbar, die ohne solche Vergleiche möglicherweise nicht identifiziert werden könnten.

Die Regressionsanalysen, welche die Grundlage des Rankings bilden, haben bereits eine erste Richtung aufgezeigt, in der regionalpolitische Maßnahmen am notwendigsten sind bzw. die größte Wirkung entfalten.

Demnach kommt dem **Arbeitsmarkt** die größte Bedeutung zu. Dieser Bereich umfasst die gesamte Wirkungskette des Humankapitals. Hierzu zählt die schulische Bildung und Ausbildung ebenso wie Beschäftigungsstruktur und die im System vorhandenen Reserven an Arbeitskräften.

Den zweithöchsten Erklärungsbeitrag liefert der Bereich **Wirtschaftsstruktur**. In ihm vereinen sich Kennzahlen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Regionen, wie die Höhe der Gewerbesteuerhebesätze und das Gründungsumfeld, aber auch Indikatoren, welche die Wirtschaftsstruktur hinsichtlich ihrer Produktivität oder Innovationsfähigkeit beschreibt.

Geringere Erklärungsbeiträge lieferten die Bereiche **Lebensqualität** und **Immobilienmarkt**. Gleichwohl bieten sie für erfolgreiche Veränderungen in den Regionen einen wichtigen Rahmen und unterstützen die Wirkung der erstgenannten Bereiche.



Regionalpolitische Implikationen

Neben der Definition der Bereiche, in denen regionalpolitisch agiert werden sollte, spielt die Berücksichtigung übergeordneter Einflüsse eine wesentliche Rolle für eine erfolgreiche regionalwirtschaftliche Entwicklung. Diese sogenannten Megatrends sind für die Gesamtentwicklung von Regionen und Ländern meist bestimmend und können nicht ausgeklammert bzw. ausgeschaltet werden. Sie sind aber gestaltbar. Zu den Trends zählen:

- Demografischer Wandel und die damit einhergehende Fachkräftesicherung.
- Reurbanisierung und eine sinkende Attraktivität von peripheren Räumen.
- Zunehmende Mobilität und notwendige Investitionen in Infrastruktur.
- Weitergehende Internationalisierung und Wettbewerb der Regionen.

Vor dem Hintergrund der regionalen Wirkungszusammenhänge und der Berücksichtigung der Megatrends besteht Handlungsbedarf für die Regionen, um in Zukunft (weiterhin) erfolgreich sein zu können. Dazu bedarf es Instrumente, mit Hilfe derer regionale Akteure ihre Zukunft erfolgreich gestalten können.

Viele Maßnahmen, die zu mehr Erfolg führen, sind allerdings mittel- oder langfristig angelegt. Deshalb ist es von entscheidender Bedeutung, dass regionale Akteure strategisch und nicht taktisch agieren.

Ein regionales Gesamtkonzept kann dabei immer nur erfolgreich sein, wenn regionale Eigenheiten und Strukturen berücksichtigt werden. Folgende Maßnahmenfelder sind beispielhaft für eine erfolgreiche regionalwirtschaftliche Entwicklung in den Großstädten unabdingbar:

- Stärkung der Industrie (Investieren in Standortfaktoren, Netzwerke zwischen Unternehmen etablieren und fördern, wirtschaftsfreundliche Verwaltung).
- Erhöhung der Attraktivität durch konsequente und effiziente Umsetzung der Maßnahmen zum ersten Punkt (Marketing, um die Maßnahmen und das Engagement zu promoten, Gründungswettbewerbe).
- Tourismus bietet Möglichkeiten, auf eigene Region aufmerksam zu machen und die lokale Wirtschaft zu stärken.
- Aktivierung von Arbeitsmarktreserven (Integration älterer Arbeitnehmer und jugendlicher Arbeitsloser).
- Bildung (Schulabgänger ohne Abschluss reduzieren und Abiturquote erhöhen, Förderung bürgerschaftlichen Engagements).

Die IW Consult GmbH

Ist Ihr Standort fit für die Zukunft?

Standorte und Unternehmen sehen sich aktuell und in Zukunft mit vielfältigen Chancen und Herausforderungen konfrontiert. Dazu gehören:

- Sichere Fachkräfteversorgung
- Vernetzungen und Kooperationen
- Leistungsfähige wirtschaftsnahe Infrastruktur

Die Zukunftsthemen müssen frühzeitig und unter Einbindung von Wirtschaft, Verwaltung und regionalen Akteuren angegangen werden. Standortspezifische und handlungsorientierte Entscheidungsgrundlagen sind gefragt. Nur so kann die Zukunftsfähigkeit von Standorten und Unternehmen gesichert werden.

Wir wissen, was Unternehmen bewegt!

Als Tochter des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln entwickelt die IW Consult seit über 15 Jahren individuelle und innovative Lösungen für ihre Kunden aus Kommunen, Unternehmen, Verbänden und Ministerien.

Wir sind Experten für strategische Trends. Wir arbeiten mit eigener Empirie und haben damit das Ohr nah an der Wirtschaft. In über 500 Projekten stellen wir dies unter Beweis.



Wir machen Ihren Standort fit für die Zukunft!

Wir untersuchen Megatrends, analysieren konkrete Auswirkungen auf Ihren Standort und geben passgenaue Handlungsempfehlungen für eine erfolgreiche Entwicklung. Wir brechen komplexe Analysen in leicht verständliche Sachverhalte herunter. Wir sprechen mit den Entscheidern und regionalen Akteuren vor Ort, um ein individuelles Bild zeichnen zu können.

Vor dem Hintergrund der Chancen und Herausforderungen von aktuellen Megatrends machen wir gemeinsam Ihren Standort fit für die Zukunft.

iw CONSULT. LÖSUNGEN
FÜR DIE WIRTSCHAFT.

Ansprechpartner

Büro München

Hanno Kempermann
Themenfeldleiter Regionalanalyse
Max-Joseph-Str. 5
80333 München
E-Mail: kempermann@iwkoeln.de
Tel. (089) 55178-549

Büro Köln

Michael Bahrke
Research Analyst
Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln
E-Mail: bahrke@iwkoeln.de
Tel. (0221) 4981-861
<http://www.iwconsult.de>

Kooperationspartner:

