

WACHSTUMSFAKTOREN VON GROSSSTÄDTEN DER DACH-REGION

UNTERSUCHUNG WESENTLICHER
SOZIOÖKONOMISCHER KRITERIEN

Wachstumsfaktoren von Großstädten

Eine Cluster-Untersuchung wesentlicher sozioökonomischer Kriterien als Treiber der Immobilienmarktentwicklung

Die Entwicklung von Immobilienmärkten erfolgt nicht zufällig. Neben grundlegenden geografischen, wirtschaftlichen und politischen Faktoren sind insbesondere auch **sozioökonomische Entwicklungen** als ein wesentlicher Treiber des jeweiligen Immobilienmarktes zu sehen. Hierzu zählen Parameter wie **Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Ausbildung und Beruf** sowie **private Einkommen** und **öffentliche Finanzen**. Um das Wachstums- und Immobilienmarktpotenzial einer Stadt verstehen, Marktchancen und -risiken einschätzen und die Entwicklung prognostizieren zu können, lohnt sich deshalb ein näherer Blick auf die wesentlichen, der Immobilienmarktentwicklung weiter vorgelagerten Faktoren.

Diese **Studie vergleicht Großstädte in der DACH-Region**, also in **Deutschland, Österreich** und der **Schweiz**, anhand ihrer wesentlichen sozioökonomischen Faktoren und ermittelt daraus verschiedene Cluster untereinander ähnlicher Standorte. Teilweise lassen sich daraus interessante Alternativen für **aktuelle Zielmärkte** ableiten, die ähnliche sozioökonomische Parameter aufweisen, aber weniger prominent in der Aufmerksamkeit von Investoren stehen und somit **Opportunitäten aufweisen**. So finden sich zum Beispiel mit Bonn und Mainz zwei kleinere Städte, die sich demselben sozioökonomischen Cluster zuweisen lassen wie die sieben deutschen A-Städte und Wien.

Steffen Metzner, Head of Research, Empira Group





Inhalt

01 	Bevölkerungsprognosen als wesentlicher Indikator immobilienwirtschaftlicher Investitionen	4
	Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung - Ebene Land	4
	Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung - Eben Stadt	6
	Untersuchung der Wachstumstreiber und qualitativer Merkmale	8
02 	Natürliche und wanderungsbezogene Bevölkerungsentwicklung	8
	Durchschnittsalter der Bevölkerung (Alterspyramide)	9
	Geburten vs. Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung)	9
	Zu- und Abwanderung (Wanderungssaldo)	12
	Resultierende Unterschiede, Bandbreiten und Cluster	13
03 	Einfluss von Beschäftigung und Ausbildung	15
	Einkommen aus Beschäftigung	16
	Beschäftigung, Arbeitsplatzangebot	18
	Bildungsgrad, Tätigkeitsbereiche	21
	Bildungsgrad, Arbeitslosigkeit	23
	Resultierende Unterschiede, Bandbreiten und Cluser.....	24
04 	Einfluss von Wirtschaftskraft und öffentlichen Finanzen	25
	Wirtschaftsentwicklung, BIP	27
	Strukturelle Unterschiede, Branchen, Sektoren	29
	Öffentliche Finanzen, Steueraufkommen	30
	Resultierende Unterschiede, Bandbreiten und Cluser.....	33
05 	Gesamtbild der sozioökonomischen Cluster	35
06 	Fazit	37

1. Bevölkerungsprognosen als wesentlicher Indikator immobilienwirtschaftlicher Investitionen

Bevölkerungszahlen sind wesentliche Treiber für jeden Immobilienmarkt. Dies gilt neben dem jeweiligen Niveau insbesondere für deren Dynamik. **Eine steigende Bevölkerungszahl einer Stadt bedeutet** mehr potenzielle Kunden für die Einzelhändler und damit tendenziell auch mehr Umsatz, der schlussendlich in der **Nachfrage nach Mietflächen und entsprechenden Mietzahlungen** mündet. Eine ähnliche, ebenfalls naheliegende Wirkungskette lässt sich natürlich für den benötigten Wohnraum zeichnen. Mittelbar werden natürlich auch mehr Büroarbeitsplätze, Produktionsflächen, Logistikobjekte und kulturelle Einrichtungen benötigt. Zusammenhänge dieser Art sind Gegenstand zahlreicher, meist auf die Analyse historischer Datenreihen gestützter Forschungsprojekte.

Für **Immobilieninvestoren** interessant sind somit die **regionalen und lokalen Bevölkerungsprognosen** für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte. Diese Vorausberechnungen werden von spezialisierten Instituten oder statistischen Ämtern erstellt und sind zumindest auf Ebene von Ländern in der Regel mit langfristigem Zeithorizont über 50 oder mehr Jahren verfügbar. Da die Bevölkerungsentwicklung zahlreichen, heute noch unbekanntem Einflüssen unterworfen ist, arbeiten entsprechende Modelle mit Szenarien. Die Prognosen für die Länder der DACH-Region bilden die Basis für die darauf aufbauenden differenzierten Analysen verschiedener Großstädte und deren Faktoren.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung auf Ebene Land (DACH-Region)

Die Bevölkerungsprognosen für Deutschland, Österreich und die Schweiz, somit die DACH-Region, liefern jeweils **Vorhersagen bis zum Ende des Jahrhunderts**.

Eine vergleichende Analyse ist interessant, da die Länder zum einen zahlreiche Gemeinsamkeiten aufweisen, zum anderen die Prognosewerte auch prozentual gesehen voneinander abweichen. Abbildung 1 zeigt die Bevölkerungsprognose der drei Länder jeweils indexiert im Zeitraum bis 2100. Zusätzlich zum Basisszenario gibt es jeweils einen pessimistischen und einen optimistischen Fall.

Es fällt auf, dass die Prognosen für **Deutschland** sowohl im Vergleich der Basisszenarien als auch im jeweiligen Best Case und Worst Case am niedrigsten sind. Das **mittlere Basisszenario** geht von einer Stagnation der Bevölkerungszahl bis 2100 aus (letztes Jahr 100,2 % des heutigen Werts). Die **optimistische Prognose** geht von einem Zuwachs von ca. 16,2 Prozent aus, was einer Bevölkerungszahl von etwa 96,6 Millionen entspricht, während das **pessimistische Szenario** eine Schrumpfung um ca. 34,2 Prozent auf 54,6 Millionen Einwohner prognostiziert.

Für die **Schweiz** sind die Wachstumsprognosen in allen Szenarien deutlich höher. Das Basisszenario prognostiziert einen **Zuwachs um 41 Prozent**, das optimistische Szenario sogar um 70,2 Prozent, was absoluten Einwohnerzahlen im Bereich von 12,0 Millionen bis 14,5 Millionen entspricht. Selbst im pessimistischen Schrumpfungsszenario schrumpft die Bevölkerung lediglich um zehn Prozent.

Die Prognosen für **Österreich** liegen zwischen denen für Deutschland und der Schweiz und gehen von einer Schrumpfung von **31,7 Prozent** im pessimistischen Szenario sowie von Wachstumsraten von 4,3 Prozent im Basis- und von 22,0 Prozent im optimistischen Szenario aus, also Bevölkerungszahlen von 6,1 Millionen, 9,2 Millionen bzw. 10,8 Millionen Einwohnern.

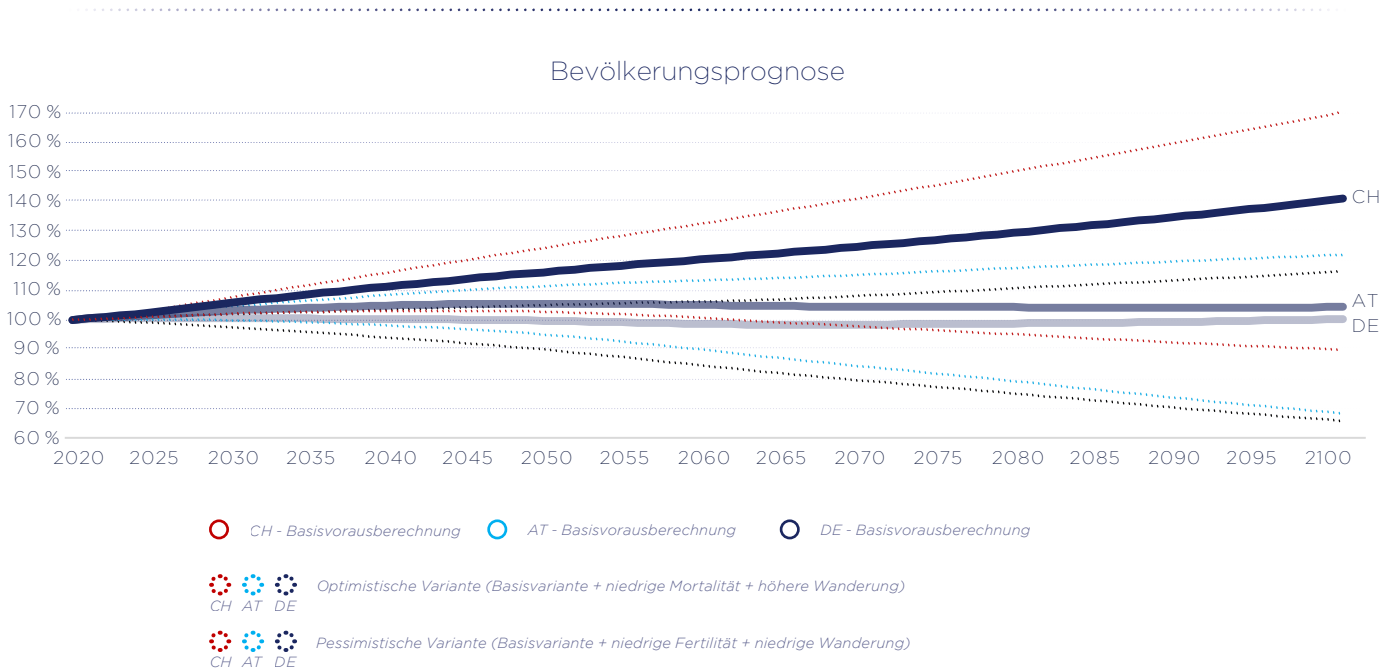


Abbildung 1: Bevölkerungprognose Länder der DACH-Region; Quelle: Eurostat; eigene Berechnung und Darstellung.

Die hohe Spreizung der Prognosen ist durch ein hohes Maß an Unsicherheit begründet. Den einzelnen **Prognosen** liegen verschiedene Annahmen zu **Lebenszeit, Mortalität, Fertilität und Migration** zugrunde, welche auf einen **Prognosezeitraum von 80 Jahren** gerechnet zu immer weiter divergierenden Ergebnissen führen. Je nachdem, wie sich Lebenserwartung, Geburtenzahlen, Sterbefälle und Zu- bzw. Abwanderung künftig entwickeln, ergibt sich eine ganze **Bandbreite** der möglichen Bevölkerungszahlen.

Die Gründe für die unterschiedlichen Entwicklungspfade der drei benachbarten Länder sind vielfältig. So ist die **Schweiz** durch ihr hohes Lohnniveau und niedrige Steuersätze für internationale Arbeitskräfte attraktiv, wodurch weiterhin mit einem **Bevölkerungszuwachs gerechnet wird**. Dagegen zeigen gerade einige strukturschwache Regionen in Deutschland und Österreich Tendenzen hinsichtlich Abwanderung und Überalterung. Relativ vergleichbar ist dagegen die

natürliche Bevölkerungsentwicklung. Alle drei Länder zeigen einen ähnlichen demografischen Wandel mit Geburtenziffern deutlich unter der Marke von 2,1, welche für eine natürliche Reproduktion erforderlich ist (D: 1,54; CH: 1,48; A: 1,46). Vorbehaltlich zusätzlicher Effekte aus Migration, erklärt sich daraus insbesondere das pessimistische Szenario. Dieses resultiert aus einem hohen Beitrag durch Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung.

Generell unterliegen die Prognosewerte in allen Ländern einer hohen Bandbreite. Dies gilt bereits schon für den mittelfristigen Bereich, der für immobilienwirtschaftliche Investitionsentscheidungen wesentlich ist. Inwieweit bestimmte nachvollziehbare bzw. präferierte Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung oder Wanderung zu den jeweiligen optimistischen oder pessimistischen Szenarien führen, soll hier nicht weiter vertieft werden. Vielmehr sollen **Auswahlentscheidungen im Mittelpunkt stehen**,

die relativ gesehen auf mehr oder auf weniger aussichtsreiche Zielmärkte fokussieren. Auf Basis der generellen Entwicklung erfolgt im Folgenden eine differenzierte Betrachtung von Großstädten der DACH-Region, für die ebenfalls Prognosen und erklärende Daten verfügbar sind. Interessant ist, ob diese relativ ähnlich sind oder aber zu sehr unterschiedlichen Einzelergebnissen bzw. Clustern führen.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung auf Ebene Stadt (DACH-Region)

Die Bevölkerungsentwicklung ist innerhalb der drei Länder nicht gleich verteilt. Innerhalb der hier betrachteten Städte ab 200.000 Einwohnern zeigt sich ein **deutliches Gefälle in den 46 verglichenen Städten** der DACH-Region (Auswahl der Städte: in DE ab 200.000 Einwohner; AT sowie CH jeweils die drei größten Städte). Gerade in **Deutschland**

verlief das Wachstum bereits in der **Vergangenheit heterogen**. So zeigten viele urbane Zentren nachhaltig positive Wachstumsraten, während ländliche und wirtschaftsschwache Regionen einen Schrumpfungsprozess erlebten – etwa in den ostdeutschen Bundesländern, im Saarland und im Ruhrgebiet.

Nach den Prognosedaten (hierfür einheitlich erhoben bis 2035) werden vor allem Städte im Ruhrgebiet weiter schrumpfen. Die Prognosen **bis 2035** zeigen **negative Wachstumsraten** beispielsweise für Duisburg, Oberhausen oder Bochum. **Weiterwachsen** werden die bei Arbeitskräften und Zuwanderern beliebten **Top-7-Städte**, vor allem Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und München. Positive Wachstumsraten werden auch für die sächsischen Metropolen Leipzig und Dresden erwartet. Hier spielen **Aufholprozesse und spezifische Strukturen** wie schon in den

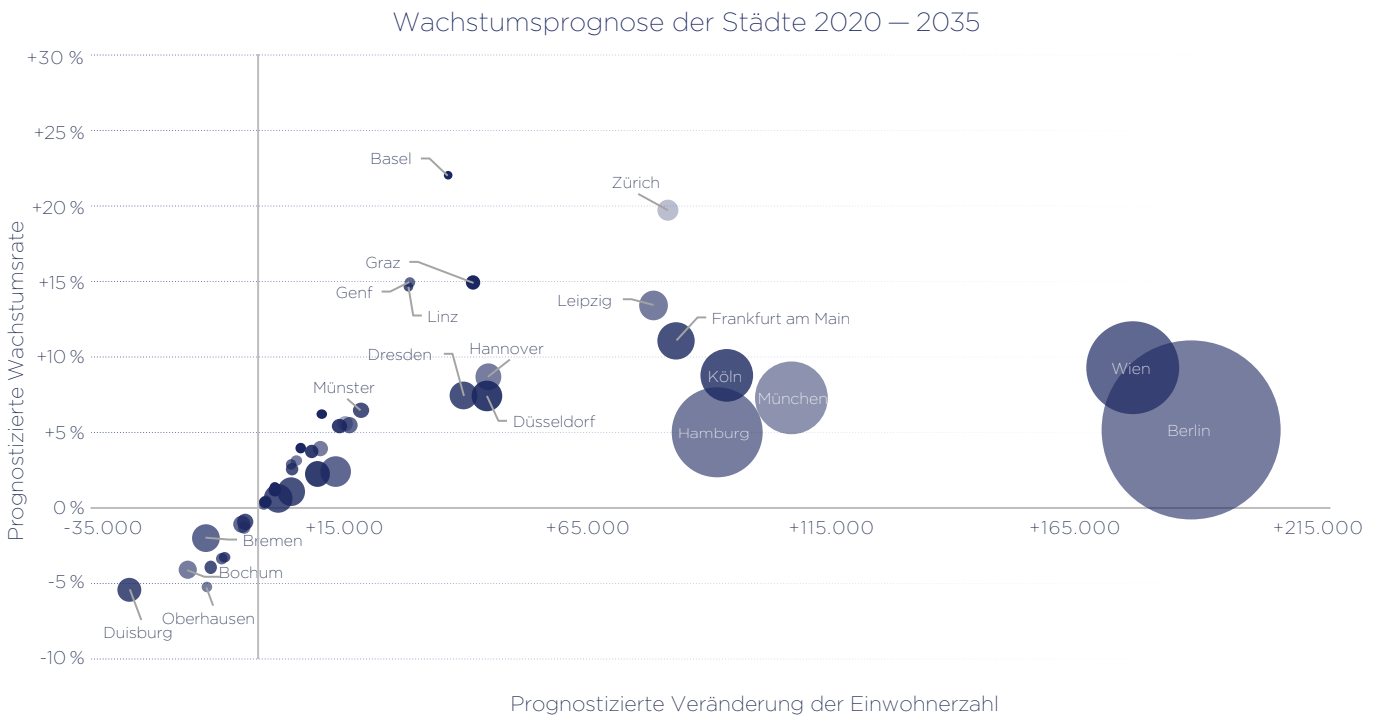


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose der Städte bis 2035, abweichend Linz (2040) und Genf (Daten Kanton); Kreisdurchmesser anhand Einwohnerzahl; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

letzten Jahren weiterhin eine Rolle. Viele andere deutsche Städte werden **bis 2035 eine Stagnation mit allenfalls leichten Zuwächsen** erleben.

In der erweiterten Betrachtung der DACH-Region stechen **Basel, Zürich und Genf** mit **Wachstumsprognosen von über 15 Prozent** deutlich hervor, sie gehören zu den wachstumsstärksten Städten der betrachteten Auswahl. Teils sind die stark wachsenden Städte kleiner als die einwohnerstarken deutschen Top-7 (verdeutlicht durch die Punktgröße in Abbildung 2). Auch die bereits großen Städte werden nach den Prognosen weiterhin wachsen. Bevölkerungsrückgänge beschränken sich also im Wesentlichen auf einige NRW-Städte (Ruhrgebiet), darüber hinaus kommen sie auch weiterhin in eher ländlichen und kleinstädtischen Räumen vor.

Bildet man auf dieser Datenbasis ein Ranking ab, so stehen auf den **Siegerplätzen** die Städte **Basel, Zürich und Genf** mit jeweils zweistelligen Wachstumsraten bis zum Jahr 2035. Danach folgen mit ebenfalls zweistelligen Anstiegen **Linz** und **Graz** in **Österreich**. Auch **Frankfurt a. M., Wien** und **Köln** wachsen über den Prognosezeitraum weiter stark. Insofern sind in allen drei Ländern der DACH-Region wachstumsstarke Städte zu finden, die für steigende Flächennachfrage und damit potenziell aussichtsreiche Immobilienmärkte stehen. In Deutschland ist dieses Potenzial noch nicht einmal vom Landesteil abhängig. So bestehen positive **Wachstumserwartungen im Süden Deutschlands** weiterhin für die Stadt **München**, im Norden gibt es gute Werte beispielsweise für **Hannover**, im Westen rechnet man mit Anstiegen auch in **Düsseldorf** und **Köln** und im Osten ist neben dem schon erwähnten **Leipzig** auch **Dresden** aussichtsreich.

Am unteren Ende der Liste finden sich neben vielen Städten im deutschen Ruhrgebiet auch Bielefeld, Bremen und Halle (Saale).

Die im relativen Wachstum führenden Städte der betrachteten Auswahl befinden sich in Österreich bzw. der Schweiz. Dies repräsentiert die in der Prognose erwartete verstärkte Urbanisierung in diesen beiden Ländern. Beispielsweise gibt es in Österreich bis auf Wien derzeit keine größere Stadt mit über 300.000 Einwohnern. Nach einer UN-Studie zur Urbanisierung leben in Österreich derzeit knapp 60 Prozent der Bevölkerung in urbanen Siedlungsräumen, bis 2050 wird ein Wachstum auf rund 70 Prozent erwartet. Auch damit wäre der Grad der Urbanisierung niedriger als im westeuropäischen Durchschnitt von rund 85 Prozent.

In der **Schweiz** haben sich die **Agglomerationen** in den zwanzig Jahren **verdoppelt**. Kernstädte und deren Umlandgemeinden sind nicht nur bevölkerungsreicher geworden, sondern haben sich auch räumlich ausgedehnt. Inzwischen nehmen sie mit gut 11.000 Quadratkilometern etwa doppelt so viel Raum ein, auch sind etliche Agglomerationen zusammengewachsen. Die entsprechenden Analysen orientieren sich an den auf die Kerne ausgerichteten Pendlerströmen. Die größte Agglomeration der Schweiz ist Zürich mit einer Einbindung des Umlandes bis zu einer Entfernung von 35 Kilometern vom Zentrum und nahezu 1,4 Millionen Einwohnern. Nachfolgend sind je ca. eine **halbe Million Menschen** der **Agglomeration** von **Genf** und **Basel** zuzurechnen. Nach den Zahlen des Bundesamtes für Statistik (Schweiz) handelt es sich jedoch bei fast der **Hälfte** aller Agglomerationen um Gebiete mit **weniger als 50.000 Menschen**. Aufgrund der Attraktivität größerer Städte wird ein weiteres Wachstum gerade dieser bestehenden Zentren angenommen.

Eine Übersicht wachstumsstarker und wachstumsschwacher Städte der betrachteten Auswahl zeigt die nachfolgende Abbildung 3.

Platz	Stadt	Einwohner 2020	Einwohnerprogn. 2035	Progn. Wachstumsrate
1	Basel	173.863	212.480	+22,2 %
2	Zürich	421.878	505.700	+19,9 %
3	Genf*	203.856	234.587	+15,1 %
4	Graz	291.130	334.945	+15,0 %
5	Linz*	206.552	237.044	+14,8 %
6	Leipzig	597.493	678.362	+13,5 %
7	Frankfurt am Main	764.104	849.638	+11,2 %
8	Wien	1.911.191	2.090.602	+9,4 %
9	Köln	1.083.498	1.179.414	+8,9 %
10	Hannover	534.049	580.938	+8,8 %
...
37	Bielefeld	333.509	330.398	-0,9 %
38	Wuppertal	355.004	351.271	-1,1 %
39	Mönchengladbach	259.665	256.310	-1,3 %
40	Bremen	566.573	555.323	-2,0 %
41	Krefeld	226.844	219.456	-3,3 %
42	Halle (Saale)	237.865	229.911	-3,3 %
43	Gelsenkirchen	259.105	248.901	-3,9 %
44	Bochum	364.454	349.475	-4,1 %
45	Oberhausen	209.566	198.541	-5,3 %
46	Duisburg	495.885	468.993	-5,4 %

Abbildung 3: Die wachstumsstärksten und wachstumsschwächsten Städte bezüglich Bevölkerung bis 2035, * abweichend Linz (2040) und Genf (Prognose Kanton); Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Notwendige Untersuchung der Wachstumstreiber und qualitativer Merkmale

Die Bandbreite der Wachstumsprognosen ist groß. Für eine angemessene Interpretation und Nutzung sind weitere Informationen und Erklärungen wichtig. Oft sind einzelne, spezifische Faktoren für immobilienwirtschaftliche Entscheidungen auch besser nutzbar als bereits stark aggregierte Wachstumsprognosen, die sich auf zahlreiche andere Parameter stützen. Immobilienwirtschaftliche Schlussfolgerungen beispielsweise zum Potenzial von Bestandsinvestitionen oder Bauprojekten benötigen diese weiteren

Hintergrundinformationen neben der allgemeinen Bevölkerungsprognose.

Im Folgenden werden verschiedene **Determinanten des Bevölkerungswachstums** untersucht. Naheliegend (und in Kapitel 2 dargestellt) ist die Differenzierung in einerseits natürliche und andererseits wanderungsbezogene Bevölkerungsentwicklung. Regional haben sie teils sehr unterschiedliche Anteile am Bevölkerungswachstum insgesamt.

Auch die Gründe für diese Teilwirkungen sind vielfältig. Gerade Wanderungsbewegungen werden

häufig durch **attraktive** oder auch **schrumpfende Arbeitsmärkte** und entsprechend **steigende** oder **zurückgehende Einkommenspotenziale** initiiert. In den weiteren Kapiteln werden daher strukturelle Unterschiede wie etwa im Bildungsgrad, in der Wirtschaftsstruktur, im Wohlstandsniveau und innerhalb der öffentlichen Haushalte untersucht.

Im Ergebnis werden für die jeweiligen Parametergruppen Bandbreiten

und Cluster definiert, die eine Zuordnung zu voraussichtlich wachsenden, stagnierenden bzw. schrumpfenden Zentren ermöglichen. Somit unterscheidet dieser Research-Bericht die Städte der DACH-Region nicht nur anhand der vorgefertigten Bevölkerungsprognosen, sondern unterstützt die immobilienwirtschaftliche Beurteilung durch die zusätzliche Abbildung der wesentlichen Determinanten, die die Bevölkerungsentwicklung auslösen bzw. unterstützen.

2. Natürliche und wanderungsbezogene Bevölkerungsentwicklung

Bei der Prognose von Einwohnerzahlen werden im Wesentlichen natürliche und wanderungsbezogene Effekte in Teilprognosen ermittelt und daraus Bevölkerungsvorausrechnungen abgeleitet. Dieses Kapitel untersucht den Zusammenhang von demografischen Indikatoren und Bevölkerungsprognosen.

Durchschnittsalter der Bevölkerung (Alterspyramide)

Ein möglicher Erklärungsansatz für das **Bevölkerungswachstum liegt in der Altersstruktur** der Einwohner. Diese Argumentation erscheint aus mehreren Gründen plausibel. Zum einem lässt ein geringes **Durchschnittsalter** auf einen **höheren Anteil von Kindern** und **Jugendlichen** sowie einen **geringeren Anteil von Rentnern** schließen. Dies hat vor allem zwei Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung: Zum einem befindet sich die Mortalität auf einem niedrigeren Niveau und zum anderen ist das Potenzial für die Familiengründung und somit die Fertilität deutlich höher. Weiterhin kann die Feststellung eines jüngeren Durchschnittsalters auch ein Indikator für die generelle Attraktivität der Stadt sein. Dies wäre in einer differenzierten Betrachtung am Wanderungssaldo ablesbar, etwa wenn die Stadt bei jüngeren Zuwandernden wie Berufsstartern und Studenten beliebt ist und diese das Durchschnittsalter sinken lassen.

Abbildung 4 zeigt den Zusammenhang von Altersdurchschnitt und Wachstumsprognose. Die jeweiligen Werte streuen über die Menge der Städte recht stark. Das Diagramm zeigt eine negative Korrelation der beiden Größen. Besonders **„junge“ Städte** wie Graz, Wien, Frankfurt a. M., München oder Leipzig mit einem Durchschnittsalter von unter 43 Jahren weisen **hohe Wachstumsprognosen** auf, während in „älteren“ Städten wie Oberhausen oder Bochum mit einem Durchschnittsalter von über 45 Jahren mit sinkenden Einwohnerzahlen gerechnet wird.

Diese Korrelation ist keineswegs perfekt. So gibt es auch mehrere Beispiele für „jüngere“ Städte mit niedrigen Wachstumsprognosen (z. B. Freiburg im Breisgau, Bielefeld). Auf der anderen Seite haben nach dem Durchschnittsalter der Bevölkerung „ältere“ Städte teils auch höhere Wachstumsprognosen (z. B. Köln, Düsseldorf). Dennoch ist allgemein ein negativer Zusammenhang zwischen Durchschnittsalter und Wachstum anzunehmen.

Geburten vs. Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung)

Ein **höherer Altersdurchschnitt** in einer Stadt führt typischerweise zu einem **sinkenden Geburtenüberschuss**. Im Umkehrschluss gilt: Städte mit einem Geburtenüberschuss sind

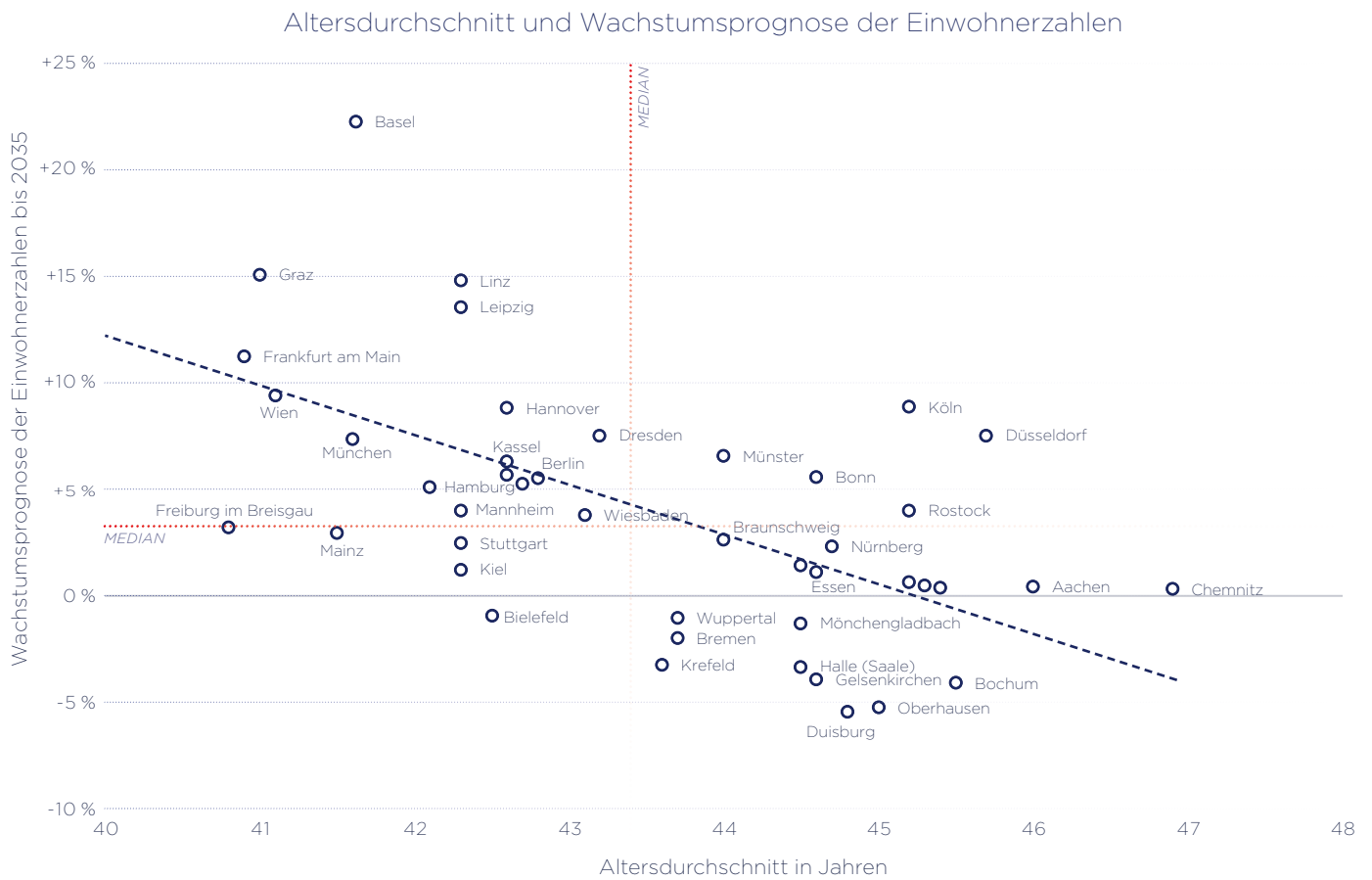


Abbildung 4: Wachstumsprognosen bis 2035 und aktuelle Durchschnittsalter der Bevölkerung; abweichend Linz (Einwohnerprognose 2040), Genf (Daten Kanton), Schweiz (Medianalter); Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung

also tendenziell „jünger“ als Städte mit einem Geburtendefizit. Da jüngere Menschen mit einer höheren Wahrscheinlichkeit eine Familie gründen, sinkt das Durchschnittsalter der Bevölkerung tendenziell weiter bzw. stabilisiert sich hier zumindest (abhängig von der Fertilität). Der **negative Zusammenhang** von **Altersdurchschnitt** und **Geburtenüberschuss** ist in **Abbildung 5** dargestellt.

Städte mit einer ungünstigen Relation von Geburten und Sterbefällen (in der Grafik **oberhalb der 45°-Linie**) „altern“ tendenziell. Unterhalb der Linie gibt es dagegen mehr Geburten

als Sterbefälle. Städte auf der Linie stagnieren im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Viele Städte, die nach Abbildung 3 zu den stark schrumpfenden Städten gehören, liegen oberhalb der 45°-Linie. Dies betrifft zum Beispiel viele Städte im Ruhrgebiet. Dennoch reicht diese Argumentation nicht aus, um Wachstum bzw. Schrumpfung zu begründen. So ist etwa Chemnitz mit einem Durchschnittsalter von 46,9 Jahren die „älteste“ Stadt dieser Untersuchung und weist mit einem hohem Geburtendefizit von -5,29 je 1.000 Einwohner das schlechteste Verhältnis von Geburten

zu Sterbezahlen auf. Dennoch bleibt die Bevölkerungszahl mit einem prognostizierten Wachstum um 0,31 Prozent bis 2035 nahezu konstant.

Unterhalb der 45°-Linie liegen die Städte mit einem Geburtenüberschuss. Dies sind die deutschen Top-7-Städte, die größeren österreichischen und Schweizer Städte und auch einige kleinere Städte wie Bonn, Münster oder Dresden. Die meisten dieser Städte weisen eine hohe Wachstumsprognose bis 2035 auf. Dennoch liegt Leipzig, was mit einer Wachstumsprognose von 13,5 Prozent bis 2035 die höchste Prognose

aller deutschen Städte aufweist, nahe der 45°-Linie, die ein ausgeglichenes Geburtensaldo repräsentiert. Somit kann das hohe prognostizierte Wachstum in Leipzig kaum durch natürliche Bevölkerungsveränderungen erklärt werden. Zudem ist erkennbar, dass eine **Tendenz hinsichtlich des durchschnittlichen Alters einer Stadt und dem jeweiligen Geburtensaldo besteht**. So weisen „junge“ Städte mit einem Durchschnittsalter zwischen 38 und 41 Jahren einen Geburtenüberschuss auf. „Ältere“ Städte (Durchschnittsalter zwischen 44 und 47 Jahren) zeigen hingegen häufiger ein Geburtendefizit. Generell kann

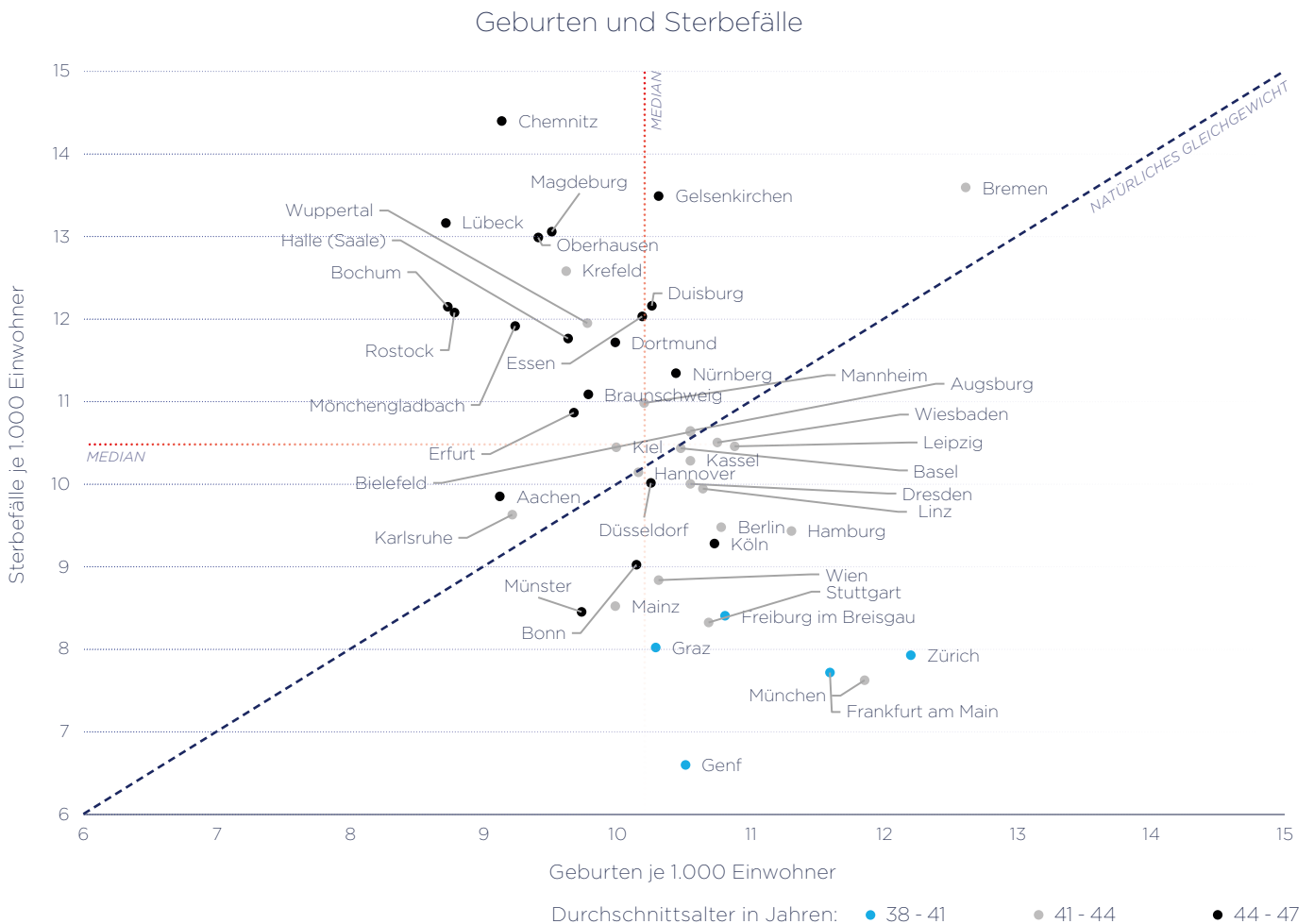


Abbildung 5: Zusammenhang von Geburten, Sterbefällen und Durchschnittsalter; abweichend für Schweiz Medianalter, Daten Genf teils basierend auf Kanton; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

aus dieser Betrachtung geschlossen werden, dass natürliche Bevölkerungsbewegungen sicherlich einen Teil der Einwohnerprognosen erklären, wobei der Erklärungsanteil je nach Stadt unterschiedlich ausfällt. Somit ist es nötig, auf weitere Erklärungsansätze wie Wanderungsbewegungen und Migration hin zu untersuchen.

Zu- und Abwanderung (Wanderungssaldo)

Die Einwohnerentwicklung kann im Wesentlichen als **Gesamteffekt von Geburtensaldo und Migrationssaldo** betrachtet werden. Eine Stadt wächst demzufolge, wenn die Summe aus Geburtensaldo und Migrationssaldo insgesamt positiv ist. Abbildung 6 zeigt den Migrations- und Wanderungssaldo in den betrachteten Städten und lässt Rückschlüsse auf diesen Gesamteffekt zu. Der Gesamteffekt ist für alle Städte, die im ersten und zweiten Quadranten (also **oberhalb der Null-Linie**) liegen, grundsätzlich **positiv**, da hier eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung die negative Migration mehr als ausgleicht (2. Quadrant) oder der Migrationssaldo so hoch ist, dass er ggf. auch kleinere oder sogar negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgleicht (1. Quadrant). Insgesamt wachsend sind hauptsächlich die Top-7-Städte ohne Stuttgart, die sächsischen Metropolen sowie einige Universitäts- und Studentenstädte, Landeshauptstädte und Verwaltungszentren (z. B. Münster, Freiburg im Breisgau, Bonn, Mainz).

Dementsprechend ist der Gesamteffekt für alle Städte im dritten und vierten Quadranten (**unterhalb der Null-Linie**) grundsätzlich **negativ**, da hier beide Teileffekte negative sind oder die Wanderungssalden nicht durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden. Dies ist bei weniger als zehn Städten innerhalb dieser Auswertung der Fall.

Situationen mit positivem Geburten-saldo und negativem Migrationssaldo sind relativ selten und treten nur bei Wiesbaden und Stuttgart auf. Eine große Anzahl der Städte zeigt im umgekehrten Szenario einen negativen Geburtensaldo und einen positiven Wanderungssaldo. Dies sind unter anderem Städte im Ruhrgebiet (z. B. Oberhausen, Wuppertal, Dortmund) oder kleinere Städte in den ostdeutschen Bundesländern (z. B. Erfurt, Chemnitz, Halle (Saale)).

Plausibel ist, dass **Städte mit hohem Wanderungsüberschuss** wie Leipzig oder Frankfurt a. M. (über acht Netozuzüge pro 1.000 Einwohner) nach den Prognosen **bis 2035 um über zehn Prozent wachsen** könnten. Städte mit einem negativen Wanderungsüberschuss zeigen nachvollziehbar Schrumpfungstendenzen (z. B. Bremen, Gelsenkirchen). Dennoch gibt es sowohl Städte mit geringem bzw. negativem Wanderungssaldo und gleichzeitig hohen Wachstumsprognosen (z. B. Karlsruhe, Wiesbaden) als auch umgekehrt schrumpfende Städte mit höherem Wanderungssaldo (z. B. Krefeld, Wuppertal, Bochum).

Bemerkenswert ist der teils hohe Wanderungsüberschuss gerade in Städten mit insgesamt niedriger Wachstumsprognose, vor allem im Ruhrgebiet. So verzeichnen (bis auf Gelsenkirchen) **alle Städte** im und im Umfeld des **Ruhrgebiets** einen **positiven Wanderungssaldo**. Die Städte Wuppertal, Krefeld und Bochum haben hohe Wanderungsüberschüsse von vier bis sechs Netozuzügen je 1.000 Einwohner zu verzeichnen, was auf oder über dem Niveau der deutschen Top-7-Städte liegt. Bei diesen gibt es eine große Bandbreite. Während Frankfurt a. M. (8,81), Berlin (6,34) und München (5,78) einen vergleichsweise hohen Wanderungsüberschuss verzeichnen, liegt dieser in den anderen deutschen Top-7-Städten jeweils unter vier. **Stuttgart** ist sogar

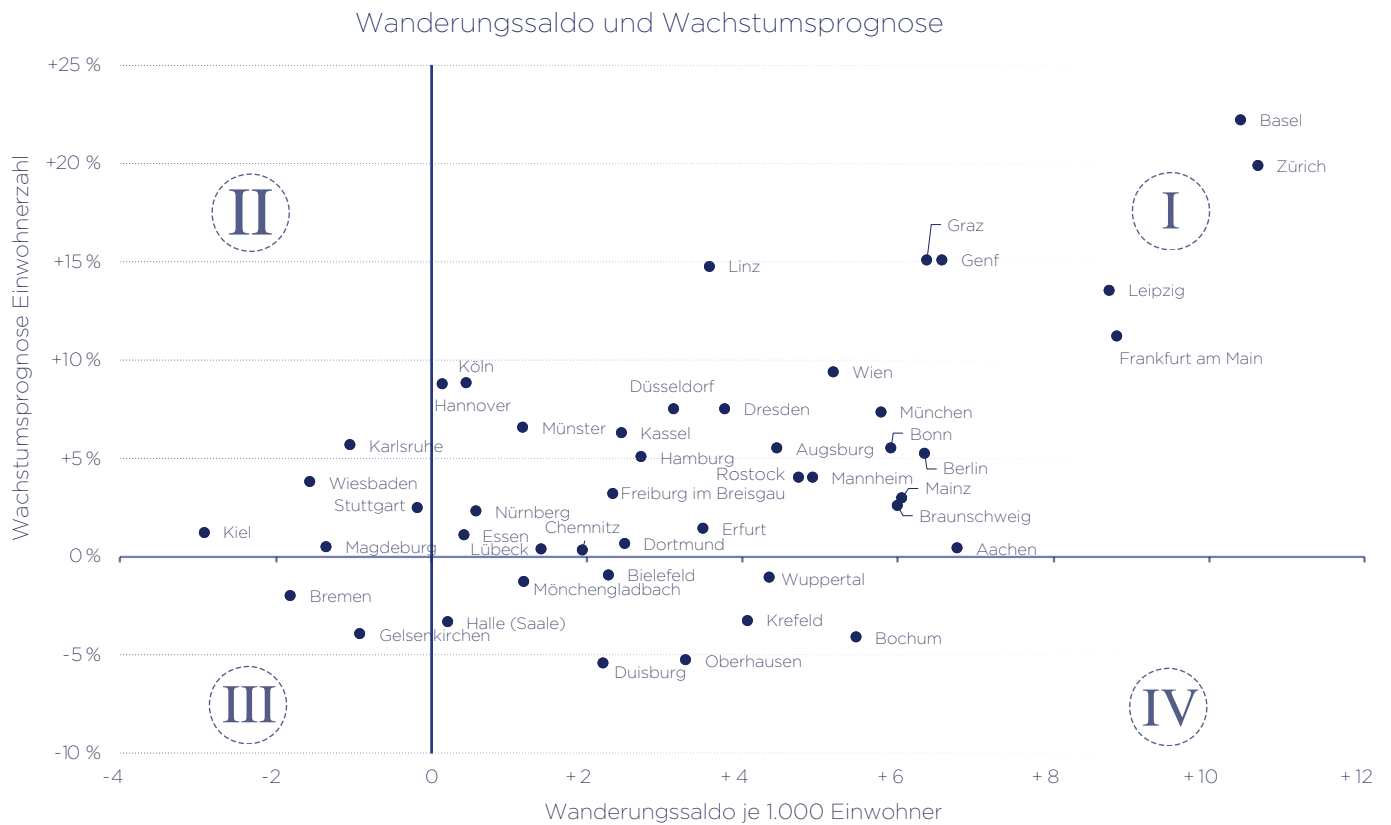


Abbildung 6: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner und Einwohnerwachstumsprognose bis 2035, abweichend Genf (Daten Kanton); Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

negativ (-0,18). Ein möglicher Erklärungsansatz ist, dass einige dieser Städte aufgrund ihres Preisniveaus und ihrer Belegungsdichte bereits kaum noch Zuzugsmöglichkeiten bieten und somit auf einem hohen Niveau verharren.

Da die **Geburtenziffer** in allen Ländern der DACH-Region **unter 2,1** liegt, trägt ein positiver Wanderungssaldo zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl bei. Bezogen auf Städte und Regionen kann dieser selbstverständlich auch aus Binnenwanderung resultieren, sofern an anderer Stelle schrumpfende Regionen zu verzeichnen sind. Der in **Abbildung 6** gezeigte **Zusammenhang von Wanderungssaldo und Wachstumsprognose** ist positiv korreliert, die jeweiligen Werte streuen aber recht stark. Beim Versuch, eine

Regression zu berechnen, wird der statistische Erklärungsgehalt (nach R²) eher gering ausgewiesen, was weitere starke Einflussfaktoren vermuten lässt und entsprechende Untersuchungen bedingt. Mitunter können auch individuelle Sonderfaktoren vorliegen.

Resultierende Unterschiede, Bandbreiten und Cluster

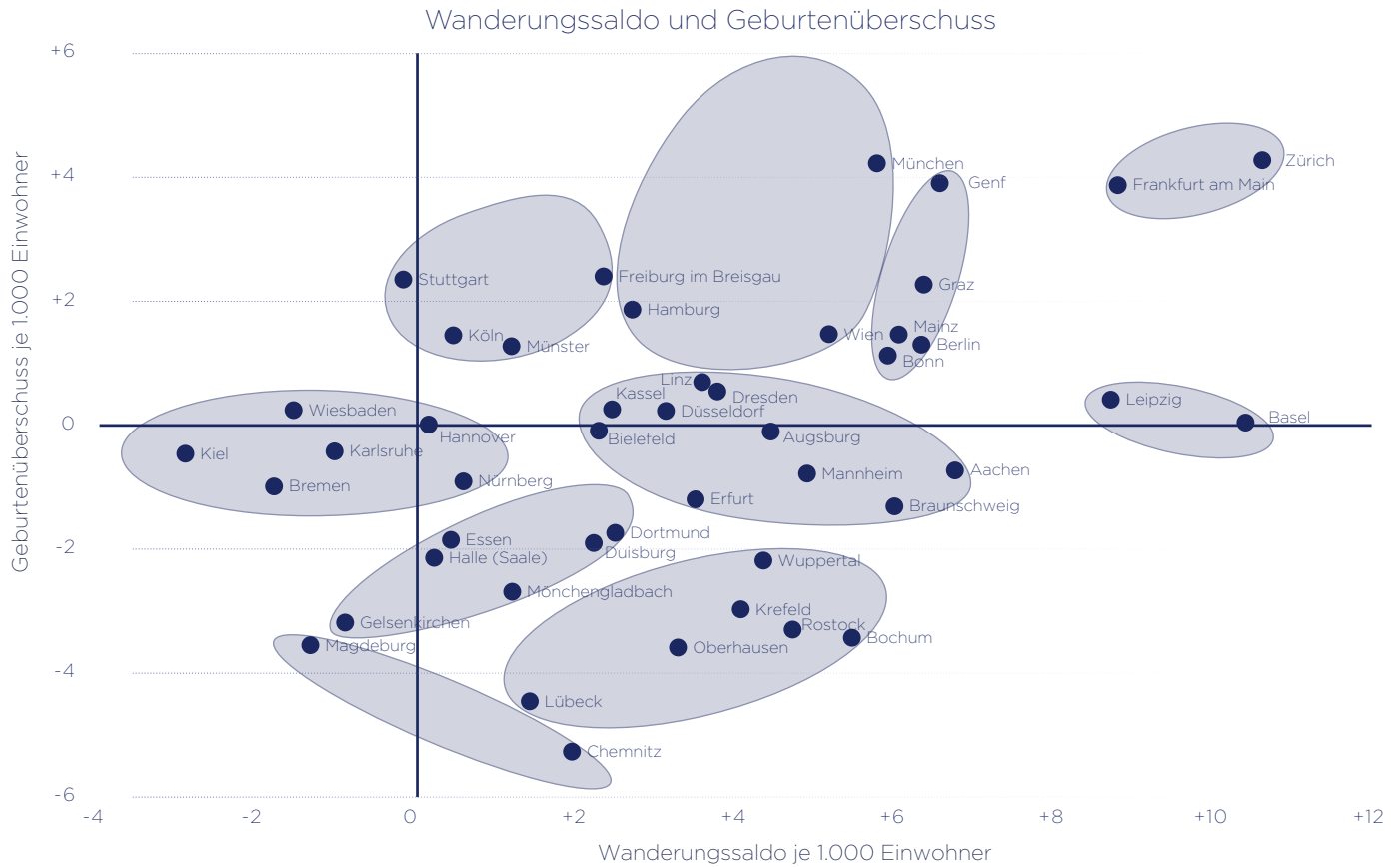
Die in diesem Kapitel untersuchten Städte und Faktoren zeigen Gemeinsamkeiten und Unterschiede. Mithilfe eines Clusterverfahrens lassen sich Städte mit ähnlichem Entwicklungspotenzial unabhängig von der geografischen Lage und den eingprägten **Mustern erkennen und in Gruppen ordnen**. In **Abbildung 7** sind die entsprechenden Cluster abgebildet.

Methodisch basiert die **Clusterbildung** auf dem **Single-Linkage-Verfahren**, einem agglomerativhierarchischen Klassifikationsverfahren. Dabei werden die Städte nach ihren statistischen Abständen zueinander als Cluster zusammengefasst. Die Abstände berücksichtigen hier die Faktoren Einwohnerzahl, Geburtenüberschuss, Wanderungssaldo, Anteil der Ü64-Jährigen (außer Österreich und Schweiz). Eine geringe Differenz zwischen den Städten führt zu einer Clusterzuordnung, eine höhere Differenz zur Unterscheidung.

In **Cluster 1** liegen viele Städte des Ruhrgebiets, die über eine ähnliche Bevölkerungsstruktur verfügen. Diese Städte werden tendenziell schrumpfen und „altern“, da diese Städte nur über wenige attraktive Berufs- und Verdienstmöglichkeiten verfügen. In **Cluster 2** liegen tendenziell Städte mit hohem Durchschnittsalter der Bevölkerung, die aber über wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. So befinden sich die beiden Landeshauptstädte Dresden und Erfurt in einem Aufholprozess. **Cluster 3** bildet sich im Wesentlichen aus Städten mit Schwerpunkt in der Verwaltung: Bonn ist als Bundesstadt mit Sitz einiger Ministerien und Bundesämter sowie zweier Konzerne (Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG) eines der wichtigsten Verwaltungszentren Deutschlands. Genf ist Sitz zahlreicher internationaler Organisationen wie der UNO oder der WTO und somit Verwaltungszentrum von internationalem Rang. Mainz ist als Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz ebenfalls Dienstsitz vieler öffentlicher Einrichtungen – ebenso wie Graz als Hauptstadt des österreichischen Bundeslands Steiermark. Dem **Cluster 4** gehören weitere Städte des Ruhrgebiets, die Küstenstädte Rostock und Lübeck sowie die Automobilstadt Braunschweig an. Obwohl diese Städte wirtschaftlich divergieren, haben sie eine ähnliche Bevölkerungsstruktur und zählen tendenziell zu den „älteren“

und weniger wachsenden Städten. Das **Cluster 5** umfasst mit den Landeshauptstädten Hannover, Kiel, Wiesbaden und Bremen sowie Nürnberg und Karlsruhe Städte, die in ihrer Sozialstruktur dem Cluster 4 ähnlich sind. **Cluster 6** umfasst Städte, die unter anderem für Studenten attraktiv sind wie Münster, Freiburg im Breisgau oder Köln. Diese Städte verzeichnen hohe Zuzüge und haben durch den hohen studentischen Anteil an der Stadtbevölkerung ein niedrigeres Durchschnittsalter. Drei mitteldeutsche Großstädte – Halle (Saale), Magdeburg und Chemnitz – bilden das **Cluster 7**. Diese Städte weisen eine alte Bevölkerung auf und hatten seit 1990 stark mit Abwanderung zu kämpfen. In **Cluster 8** sind vier Millionenstädte zusammengefasst. Diese Städte sind durch ihre Attraktivität stark gewachsen und werden auch weiterwachsen. Durch ihre Attraktivität für eine Vielzahl von Bevölkerungsschichten liegen diese bezüglich der Demografie oft im Durchschnitt der Betrachtung. Frankfurt am Main und Zürich gelten als etablierte Finanzzentren und bilden deshalb ein eigenes Cluster – **Cluster 9**. Diese Städte erfreuen sich hoher Zuwanderung, insbesondere durch Berufsanfänger. Da diese in der Regel oft ein hohes Potenzial zur Familiengründung haben, sind diese Städte auch tendenziell „jünger“. Die am stärksten wachsenden Städte Leipzig und Basel bilden das **Cluster 10**. Diese Städte konnten in der Vergangenheit stark an Bevölkerung gewinnen und haben auch eine hohe Wachstumsprognose.

Die folgende Grafik zeigt die eingezeichneten Cluster in einem Diagramm, das den Wanderungs- und Geburtensaldo der einzelnen Städte abbildet. Städte, die im selben Cluster liegen, liegen auch in diesem Diagramm meist dicht zusammen. Die Visualisierung in Abbildung 7 ist lediglich der Versuch einer optimalen zweidimensionalen Darstellung. Die tatsächlichen Ergebnisse des mehrdimensionalen Clusterverfahrens sind in der Tabelle abgebildet.



Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5	Cluster 6	Cluster 7	Cluster 8	Cluster 9	Cluster 10
Duisburg	Bielefeld	Bonn	Krefeld	Hannover	Münster	Halle (Saale)	Hamburg	Frankfurt a. M.	Leipzig
Dortmund	Kassel	Mainz	Oberhausen	Karlsruhe	Freiburg i. Br.	Magdeburg	Wien	Zürich	Basel
Mönchengladbach	Linz	Graz	Bochum	Kiel	Stuttgart	Chemnitz	München		
Gelsenkirchen	Augsburg	Genf	Wuppertal	Nürnberg	Köln		Berlin		
Essen	Mannheim		Braunschweig	Wiesbaden					
	Dresden		Lübeck	Bremen					
	Aachen		Rostock						
	Düsseldorf								
	Erfurt								

Abbildung 7: Städte-Cluster der DACH-Region, Analyse anhand diverser Bevölkerungsdaten nach dem Single-Linkage Verfahren; grafische Darstellung mit Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss und Cluster-Abgrenzung anhand weiterer Parameter; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

3. Einfluss von Beschäftigung und Ausbildung

Hinter den demografischen Zahlen, insbesondere des unterschiedlichen Bevölkerungswachstums, sind bestimmte Einflussfaktoren anzunehmen, die fallweise zu einem höheren oder geringeren Wachstum einer Stadt oder Region führen. Dies gilt beispielsweise für die erfassten Wanderungsbewegungen. Gewöhnlich **ziehen Menschen verstärkt in wirtschaftlich prosperierende Zentren**. Historisch kam es zu einer Verstärkung der Siedlungsstruktur im Rahmen der Industrialisierung mit entsprechenden Beschäftigungsperspektiven innerhalb von Städten. Ein jüngeres **Beispiel** ist die **deutsche Wiedervereinigung**, die zu starken Pendel- und Wanderungsbewegungen führte. Aber auch im kleinräumigen Zusammenhang gibt es unterschiedliche Arbeitsmöglichkeiten und Einkommen, die zur Attraktivität und damit zum Wachstum der Städte beitragen. Das folgende Kapitel untersucht, wie sich die Städte in der DACH-Region hinsichtlich Bildung, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Einkommen differenzieren und welche Rückschlüsse die Zusammenhänge auf die Demografie und damit mittelbar den regionalen Immobilienmarkt zulassen.

Einkommen aus Beschäftigung

Einkommensunterschiede zwischen Ursprungs- und Zielregionen lösen typischerweise Wanderungsbewegungen aus. Je größer das **Einkommensgefälle zwischen zwei Städten** oder zwischen einer Stadt und einer ländlichen Region ist, desto größer ist die **Attraktivität für einen Umzug** in die hinsichtlich des Einkommens attraktive Stadt. Entfernungen, Verkehrswege und Immobilienkosten, mithin die Bewertung der Alternative „Pendeln zum Arbeitsplatz“, können diese Entwicklung beschleunigen oder bremsen (hier nicht weiter differenziert, weitere Untersuchungen zu diesen Effekten fallweise notwendig).

Die einkommensbezogenen Effekte sollen im Folgenden speziell für die untereinander vergleichbaren deutschen Städte und Wien (nur hier vergleichbare Daten) betrachtet werden. Von einer entsprechenden Umrechnung bzw. Normierung der Einkommen in der Schweiz wurde abgesehen, da neben Währungsrelationen (CH/EUR) eine Berücksichtigung der realen Kaufkraft über unterschiedliche Sozialsysteme, Steuern, Preisniveaus etc. notwendig gewesen wäre, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Dieser komplexe Themenbereich kann Gegenstand eigenständiger Studien sein.

In **Abbildung 8** wurden die Städte in **vier gleichmäßige Gruppen** (Quartile) nach **verfügbarem Nettojahreseinkommen** aufgeteilt. Auffällig ist zunächst die Quartilsgröße: Das Quartil 1 der Städte mit den geringsten Durchschnittseinkommen in der betrachteten Städteliste umfasst eine Bandbreite von ca. 3.200 Euro und das Quartil 4 der reichsten Städte von ca. 7.200 Euro, während die mittleren Quartile nur einen Bereich von ca. 600 Euro (Quartil 2) bzw. 2.400 Euro (Quartil 3) abdecken. Dies deutet auf eine Konzentration der Städte um den Mittelwert hin, während es starke Ausreißer nach oben und unten in den äußeren Quartilen gibt. Da das 4. Quartil mehr als doppelt so groß wie das erste Quartil ist, deutet dies auf eine rechtsschiefe bzw. linkssteile Verteilung hin. In jedem Quartil sind je zehn oder elf der untersuchten Städte.

Im ersten Quartil liegen viele Ruhrgebietsstädte (z. B. Gelsenkirchen oder Duisburg), die meisten Städte der ostdeutschen Bundesländer (z. B. Halle (Saale) oder Leipzig) und die Zentren in Schleswig-Holstein (Kiel und Lübeck). Im zweiten Quartil befinden sich einige Städte der ostdeutschen Bundesländer, die sich in einem

	Quantil 1	Quantil 2	Quantil 3	Quantil 4
Einkommen	niedrig	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	hoch
Quartilsbereich	19.003 – 22.174 EUR	22.175 – 22.810 EUR	22.811 – 25.253 EUR	25.254 – 32.413 EUR
Städte	Gelsenkirchen Duisburg Halle (Saale) Leipzig Oberhausen Rostock Magdeburg Chemnitz Dortmund Kiel Lübeck	Berlin Dresden Kassel Erfurt Mönchengladbach Bremen Aachen Wien AT Wuppertal Bochum	Mannheim Augsburg Bielefeld Essen Freiburg i Br. Hannover Krefeld Karlsruhe Köln Nürnberg	Münster Mainz Braunschweig Hamburg Bonn Frankfurt am Main Wiesbaden Stuttgart Düsseldorf München
Ø Beschäftigung im wissensintensiven Sektor	25,0%	25,4%	27,7%	34,6%
Ø Akademikerquote	20,1%	24,7%	26,0%	33,7%
Ø Anteil - Einwohner mit Hochschulreife	38,4%	40,9%	39,7%	45,3%
Ø Arbeitslosenquote 2020	9,8%	8,9%	7,9%	6,4%

Abbildung 8: Einteilung der Städte in Quantile nach verfügbarem Einkommen, nur deutschen Städte und Wien; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Aufholprozess befinden (z. B. Erfurt oder Dresden) sowie wirtschaftlich wenig prosperierende westdeutsche Zentren (z. B. Kassel oder Bremen). Im dritten Quartil liegen zumeist stabile westdeutsche Städte (z. B. Augsburg oder Karlsruhe) und im vierten Quartil viele A-Städte (z. B. München oder Düsseldorf).

Während somit einige Determinanten des Einkommensniveaus einer Stadt ermittelt wurden, soll im Folgenden dargestellt werden, welchen Zusammenhang Einkommensniveau und Einwohnerwachstum zeigen. **Abbildung 9** zeigt eine **Streuungsmatrix** mit einer linearen Regressionsgeraden von verfügbarem **Einkommen je Einwohner und prognostiziertem Bevölkerungswachstum bis 2035**. Die Regressionsgerade zeigt einen positiven Zusammenhang

zwischen den beiden Werten, wobei die Varianz nicht unerheblich ist und weitere Fragen hinsichtlich einer Erklärung aufwirft.

Alle schrumpfenden Städte haben ein verfügbares Jahresnettoeinkommen von unter 24.000 EUR je Einwohner, wobei dieser Wert in den stark schrumpfenden Städten (mehr als vier Prozent Schrumpfung) durchgehend unter 22.000 EUR liegt. In den wachsenden Städten gibt es dagegen eine hohe Streuung der Kombinationen aus Wachstum und Einkommen. So erwartet Leipzig als relativ einkommensschwache („viertärmste“) Stadt dieser Untersuchung ein Einwohnerwachstum bis 2035 von mehr als 13 Prozent, während München als einkommensstarke („reichste“) Großstadt Deutschlands lediglich um etwas mehr als sieben Prozent

wachsen wird. Generell gilt, dass „reiche“ Städte ein stärkeres Wachstum erwarten können als „ärmere“ Städte. Dennoch ist dieser Zusammenhang keineswegs perfekt und weitere Determinanten müssen bestimmt werden. Eine **These** könnte sein, dass **erfolgreiche** und **einkommensstarke Städte** meist einen **engen** und **teuren Wohnungsmarkt** aufweisen, der einen

weiteren Zuzug stark begrenzt. Auch Preise spielen eine Rolle, etwa wenn ein Großteil des höheren Einkommens durch höhere Lebenshaltungskosten kompensiert wird. In Städten wie Leipzig sind die Mieten noch moderat und Zuzüge treffen bisher noch auf freie Wohnungen.

Zusammenhang - Einkommen und Einwohnerwachstum

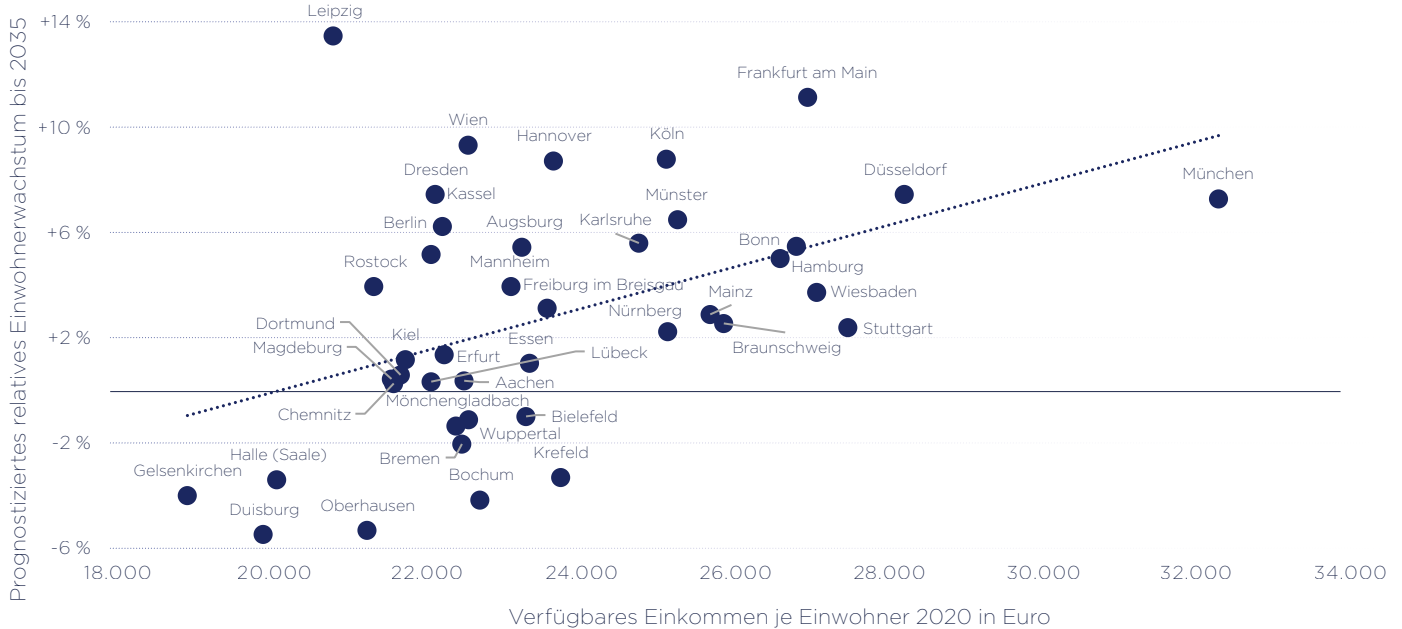


Abbildung 9: Verfügbares Einkommen pro Kopf und prognostiziertes Einwohnerwachstum, abweichend Genf (Daten Kanton);
Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Beschäftigung, Arbeitsplatzangebot

Das quantitative und qualitative Angebot an Arbeitsplätzen ist ein offensichtlicher Treiber von Wanderungsbewegungen. Städte mit hoher Arbeitslosigkeit leiden mehr unter Wegzug, Städte mit robustem Arbeitsmarkt profitieren tendenziell von Zuzug. Die **Beschäftigung** bzw. **Arbeitslosigkeit** spiegelt hierbei die **Wettbewerbsfähigkeit** einer Region wider. So sind vor allem Regionen,

die bei ihren Branchen- und Unternehmensstrukturen nicht mehr zukunftsfähig sind, von Abwanderung und Arbeitslosigkeit geprägt. Andererseits signalisieren ein **rasanter Zuwachs an Beschäftigung** und der gleichzeitige Rückgang der Arbeitslosigkeit, dass in diesen Regionen Unternehmen und Wirtschaftsbereiche angesiedelt sind, die eine hohe internationale **Wettbewerbsfähigkeit** besitzen und somit auch mittelfristig die Bedeutung dieser Region sichern.

Platz	Stadt	Beschäftigte 2010	Beschäftigte 2020	Wachstum
1	Berlin	1.127.702	1.539.285	+36,5 %
2	München	694.507	897.905	+29,3 %
3	Leipzig	212.374	274.019	+29,0 %
4	Köln	463.323	579.638	+25,1 %
5	Münster	140.506	174.761	+24,4 %
6	Freiburg im Breisgau	103.877	129.036	+24,2 %
7	Stuttgart	344.319	423.052	+22,9 %
8	Frankfurt am Main	491.084	602.197	+22,6 %
9	Dortmund	201.857	246.840	+22,3 %
10	Bielefeld	130.708	158.906	+21,6 %
...
37	Oberhausen	59.184	66.576	+12,5 %
38	Genf*	328.246	368.334	+12,2 %
39	Wien	765.800	859.000	+12,2 %
40	Duisburg	155.746	174.630	+12,1 %
41	Gelsenkirchen	73.118	81.887	+12,0 %
42	Erfurt	98.944	109.632	+10,8 %
43	Chemnitz	107.502	116.152	+8,0 %
44	Halle (Saale)	92.376	98.072	+6,2 %
45	Basel*	183.183	192.450	+5,1 %
46	Magdeburg	103.674	108.002	+4,2 %

Abbildung 10: Die wachstumsstärksten und wachstumsschwächsten Städte anhand ihrer Arbeitsmärkte 2010 bis 2020, * abweichend Genf (Daten Kanton) und Basel (2011-2019); Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Heute sind starke Standorte vor allem durch wissensintensive Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung oder Hightech-Unternehmen geprägt. Eine Rangliste der Beschäftigungsentwicklung zeigt **Abbildung 10**.

Unter den **Top-10** der wachstumsstärksten **Arbeitsmärkte** befinden sich die schon bei anderen Kennzahlen hoch platzierten Städte **Berlin, München** und **Leipzig**. Jedoch überraschen bei den **Flop-10** die Zuordnungen von **Wien, Genf** und **Basel**.

Nur teilweise liefern bei Basel und Genf die etwas verkürzten Datenreihen eine Erklärung. Mögliche Gründe für das niedrige Beschäftigungswachstum sind eher in den Flächenrestriktionen im jeweiligen Stadtgebiet (Mengen, Preise), den bereits historisch hohen Ausgangswerten und der spezifischen Einwanderungs- und Arbeitsmarktpolitik der Schweiz zu sehen. Nach Straubhaar/Werner (2003) lag schon um die Jahrtausendwende die Beschäftigtenquote der Schweiz mit ca. 80 Prozent an der Spitze der OECD-Länder

(Deutschland damals ca. 66 %). Einbezogen sind auch höhere Alterskohorten. Die Ursachen sind ökonomisch und arbeitsmarktpolitisch zu erklären (z. B. kaum Frühverrentungsprogramme, zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten auch für Ältere). Ein weiteres Wachstum ist somit – außer bei Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte – kaum noch möglich.

Ähnliche Ursachen werden nach diversen Presseberichten für **Wien** vermutet. Mit den positiven Wachstumsraten zeichnen sich zunehmend Engpässe bei Wohnraum und Arbeitsplätzen ab. Die Österreichische Akademie der Wissenschaften (ÖAW, Robert Musil) sieht gleichzeitig einen deutlichen Strukturwandel am Arbeitsmarkt. Sowohl in der Industrie als auch im dominierenden Dienstleistungssektor resultiert ein Arbeitsplatzwachstum primär aus dem Segment hochqualifizierter Arbeitskräfte. Niedrigere Qualifikationsstufen stagnieren dagegen. Dies führt teils zu einem Mismatch am Arbeitsmarkt, z. B. zu einer vergleichsweise hohen Jugendarbeitslosigkeit in Wien und einem Beschäftigungswachstum unterhalb des Bevölkerungswachstums. Innerhalb Österreichs nimmt die demografische Bedeutung Wiens zu, die ökonomische Bedeutung hingegen ab.

In **Deutschland** gibt es dagegen durchaus Bewegung in den regionalen Arbeitsmärkten, vor allem erzeugt durch **Binnenwanderung** in die **Top-Städte**, was gleichzeitig einige Zahlen der Flop-Städte erklärt.

Bei der Betrachtung der deutschen Städte in Abbildung 10 fällt auf, dass sowohl die Städte mit dem stärksten als auch mit dem schwächsten Wachstum der Beschäftigung recht heterogen bezüglich des Wachstums und der Prosperität sind. Das **beste Abschneiden Berlins** ist wenig verwunderlich, da hier noch starke Aufholeffekte im Zuge der Wiedervereinigung zu verzeichnen waren. Für die anderen A-Städte liegt

die Begründung wahrscheinlich in der anhaltenden Attraktivität dieser Städte, sodass dort ein starkes wirtschaftliches Wachstum innerhalb der vergangenen zehn Jahre stattfand. Ebenfalls stark gestiegen ist die Zahl der Beschäftigten in Leipzig (+29 %). Hier ist die Begründung ähnlich wie in Berlin in Aufholeffekten zu suchen. Mit **Freiburg im Breisgau und Münster** befinden sich auch zwei beliebte **Studentenstädte** in den Top-10, wobei die Begründung im wissenschaftlichen und wissensintensiven Sektor zu suchen sein dürfte. Hingegen überraschend sind die Platzierungen von Bielefeld und Dortmund in den Top-10. Da hier besondere Industrie- oder Dienstleistungsstrukturen nicht zu erkennen sind, wären andere Erklärungsansätze beispielsweise ein Wachstum im geringqualifizierten Sektor oder ein geringer Ausgangspunkt im Jahr 2010.

Die Gruppe der hinsichtlich der **Beschäftigung wachstumsschwächsten Städte** ist ebenfalls vielfältig. So befinden sich darunter – neben den bereits erwähnten **Schweizer** und **österreichischen Städten** – die **Ruhrgebietsstädte Oberhausen, Duisburg** und **Gelsenkirchen** sowie einige kleinere Städte der ostdeutschen Bundesländer wie Magdeburg, Halle (Saale), Chemnitz und Erfurt. Recht einfach ist die Erklärung für die Städte des Ruhrpotts, da diese in den 2010er-Jahren stark von Strukturbrüchen durch den Wegfall traditioneller Industrien wie Bergbau und Schwerindustrie betroffen waren und sind. Die Städte in den ostdeutschen Bundesländern konnten zwar alle ihre Arbeitslosenquote um mindestens drei Prozentpunkte seit 2010 senken, dennoch ist dies wohl nur teilweise auf eine steigende Beschäftigung zurückzuführen. So ist etwa Chemnitz mit einem Durchschnittsalter von 46,7 Jahren die „älteste“ Stadt dieser Untersuchung, was darauf hindeutet, dass ein Teil der ehemals arbeitslosen Bevölkerung altersbedingt aus dem Arbeitsmarkt ausgeschieden ist. Ebenso kann

auch Abwanderung den Rückgang der Arbeitslosigkeit erklären. Darüber hinaus ist natürlich die generell gute Konjunktorentwicklung der letzten Jahre für fast alle Arbeitsmärkte förderlich gewesen, so auch in strukturschwächeren Regionen. Somit kann der Rückgang der Arbeitslosigkeit mit sowohl wirtschaftlichen als auch demografischen Aspekten erklärt werden.

Bildungsgrad, Tätigkeitsbereiche

Die Bildung stellt aus der ökonomischen Perspektive eine Investition dar, die zu einer höheren Produktivität (und zu einem höheren Einkommen) führen kann, da die mit umfangreichem Wissen und erlernten Fähigkeiten und Kompetenzen ausgestatteten Menschen einen höheren Wertschöpfungsgrad aufweisen können. Dies ermöglicht es den Menschen auch, neue Ideen zu entwickeln und zu verwirklichen, die wiederum zu technologischem Fortschritt und einer höheren Effizienz der eingesetzten Ressourcen führen können. Somit ist **Bildung eine wichtige langfristige Determinante** für eine Region und deren zukünftige Entwicklung.

Abbildung 11 zeigt eine **Korrelationsmatrix** zwischen verschiedenen beruflichen Qualifikationen und der Beschäftigung in den verschiedenen Wirtschaftssektoren. Diese Tabelle zeigt deutlich, dass es eine positive

Korrelation zwischen dem Anteil der Bevölkerung mit Berufsausbildung und dem Anteil des produzierenden Gewerbes ($\rho = 0,46$) sowie zwischen dem Anteil der Bevölkerung mit Hochschulausbildung und dem Anteil der Beschäftigten in wissensintensiven Dienstleistungen gibt ($\rho = 0,72$). Die entgegengesetzten Korrelationen sind deutlich negativ ($\rho = -0,55$ bzw. $\rho = -0,64$). In Städten mit einem hohen Anteil der Bevölkerung ohne berufsqualifizierendem Abschluss arbeitet ebenfalls ein größerer Anteil der Bevölkerung im produzierenden Gewerbe oder im einfachen Dienstleistungssektor (jeweils $\rho = 0,27$) und weniger Menschen arbeiten im wissensintensiven Sektor ($\rho = -0,25$). Der öffentliche Sektor hingegen scheint mit den berufsqualifizierenden Abschlüssen wenig zu korrelieren, da der Korrelationskoeffizient jeweils betragsmäßig unter 0,2 liegt.

Daher ist es interessant, das Bildungsniveau der einzelnen Städte zu vergleichen. **Abbildung 12** zeigt den **Ausbildungsstand der Bevölkerung** nach den unterschiedlichen berufsqualifizierenden Abschlüssen. Einen sehr hohen Akademikeranteil haben die betrachteten Schweizer Städte. Dies ist auch nicht weiter verwunderlich, da gerade diese Städte durch die sehr guten Verdienstmöglichkeiten für Akademiker attraktiv sind und speziell diese zuwandern. Insbesondere Zürich

	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungen	Wissensintensive Dienstleistungen	Öffentlicher Sektor
Akademische Ausbildung	-0,64	-0,39	0,72	-0,13
Betriebliche/ Schulische Ausbildung	0,46	0,23	-0,55	0,17
Ohne abgeschlossene Berufsausbildung	0,27	0,27	-0,25	-0,09

Abbildung 11: Korrelationsmatrix zwischen Anteil der Bevölkerung mit höchstem berufsqualifizierendem Abschluss und dem Anteil der Beschäftigten in den Wirtschaftssektoren; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

mit vielen Beschäftigten in der Finanzdienstleistungsbranche und anderen höherqualifizierten Dienstleistungen führt dieses Ranking mit einem Akademikeranteil von fast 60 Prozent mit Abstand an. Ebenfalls mit hohen Akademikerquoten über 30 Prozent stechen die deutschen Top-7-Städte sowie Studentenstädte wie Bonn, Münster oder Freiburg im Breisgau hervor.

Hingegen weisen mehrere kleinere Städte in den östlichen Regionen Deutschlands wie etwa Chemnitz oder Halle (Saale) sowie die Städte im Ruhrgebiet eine im Bevölkerungsquerschnitt geringere berufliche Qualifizierung auf. Gerade in vielen Großstädten Nordrhein-Westfalens ist die geringe Qualifizierung besonders ausgeprägt. Die letzten sechs Platzierungen in der Rangfolge akademischer Ausbildung werden von Städten an Rhein und Ruhr belegt. Erschwerend kommt ein Anteil von Einwohnern ohne Berufsausbildung von über 20 Prozent in den hier erfassten Ruhrgebietsstädten hinzu.

Interessant ist, inwieweit sich die Qualifikationen auf die typischen Tätigkeitsbereiche einer Region auswirken.

Diese wären ursächlich für das Einkommen und damit auch für die **Art der Wohnungsnachfrage** am Standort. Diese Kette an Einflussfaktoren liefert also mittelbar mehrere Indikatoren für die Chancen und Risiken von Immobilienmärkten. Entsprechende Änderungen bei Indikatoren ermöglichen nachgelagert auch Prognosen – zumindest der Änderungsrichtung – für die jeweiligen Immobilienmarkteffekte.

Abbildung 13 zeigt den **Zusammenhang zwischen dem Anteil der Akademiker und dem Anteil der Beschäftigten in wissensintensiven Dienstleistungen**. Hier zeigt sich das gleiche Bild wie beim Städtevergleich der berufsqualifizierenden Abschlüsse. Städte mit niedrigem Akademikeranteil haben zugleich auch einen niedrigen Beschäftigtenanteil im wissensintensiven Sektor. Diese Korrelation kann als qualitativ gut gewertet werden, da eine geringe Varianz und nur wenige Ausreißer, wie Freiburg im Breisgau, vorliegen. Beide Anteile sind in den Ruhrgebietsstädten sowie in kleineren Städten der ostdeutschen Bundesländer tendenziell niedrig und in den A-Städten und Studentenstädten tendenziell hoch.

Berufsausbildung (sortiert nach akademischer Ausbildung)

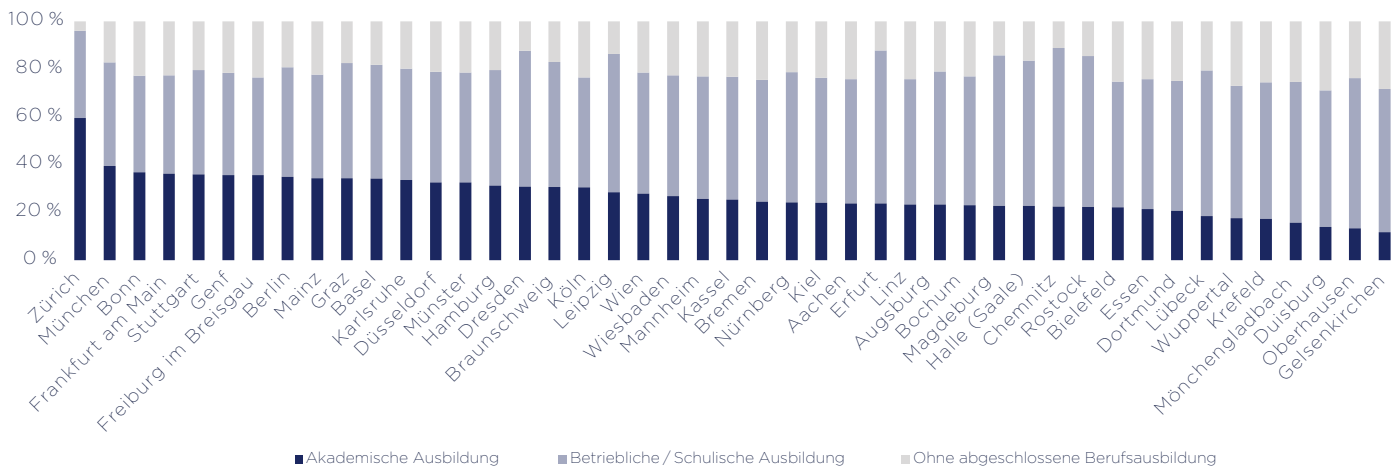


Abbildung 12: Erreichte Level der Berufsausbildung in den Städten der DACH-Region, abweichend Genf (Daten Kanton);
Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Zusammenhang von Hochschulausbildung und wissensintensive Dienstleistungen

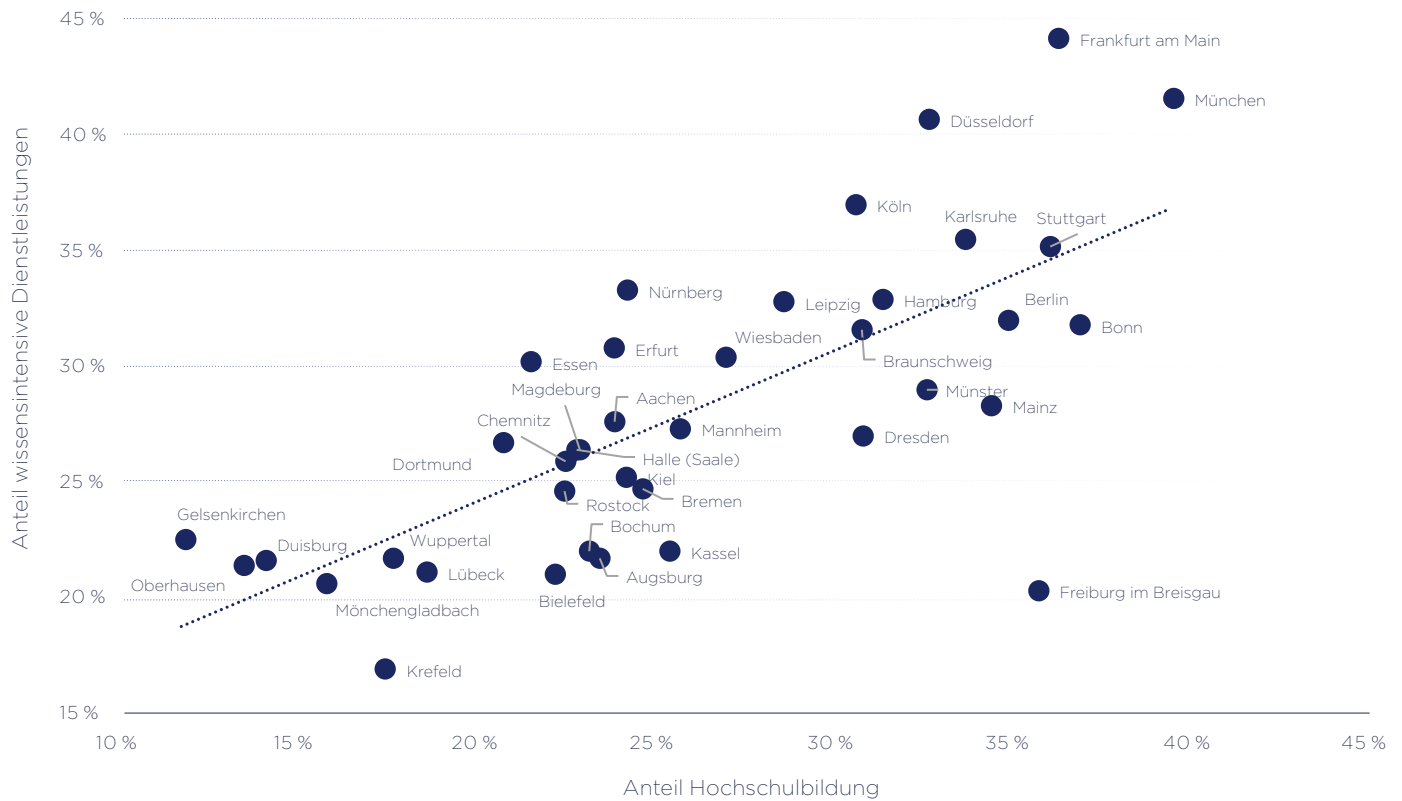


Abbildung 13: Zusammenhang zwischen Hochschulausbildung und wissensintensiven Dienstleistungen, keine Daten für Österreich und Schweiz verfügbar; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Bildungsgrad, Arbeitslosigkeit

Im Zeitalter der **Digitalisierung** ist der technologische Fortschritt der **größte Treiber von Wirtschafts- und Wohlstandswachstum**. Dies leitet zu der Vermutung, dass Städte und Regionen mit einem hohen Anteil wissensintensiver Dienstleistungen gegenüber Städten mit hohem Anteil arbeitsintensiver Wertschöpfung im Vorteil sind. Auch für den einzelnen Beschäftigten gilt dies. Akademiker haben – einen entsprechenden Studiengang mit Arbeitsmarktpotenzial vorausgesetzt – meist ein höheres Einkommen und ein geringeres Risiko arbeitslos zu werden, als geringer Qualifizierte.

Die folgende **Abbildung 14** zeigt den Zusammenhang zwischen dem Akademikeranteil und der Arbeitslosenquote. Die Datenpunkte zeigen eine deutliche negative Korrelation. So weisen Städte mit sehr geringer Akademikerquote eine tendenziell höhere Arbeitslosigkeit auf. Dies betrifft vor allem die Ruhrgebietsstädte, von denen viele eine Akademikerquote unter 20 Prozent und eine Arbeitslosenquote über zehn Prozent aufweisen. Im Gegensatz dazu haben Städte mit einer **hohen Akademikerquote von mehr als 30 Prozent häufig eine Arbeitslosenquote von unter acht Prozent**, oft sogar unter sechs Prozent wie zum Beispiel in den A-Städten.

Zusammenhang zwischen akademischer Ausbildung und Arbeitslosigkeit

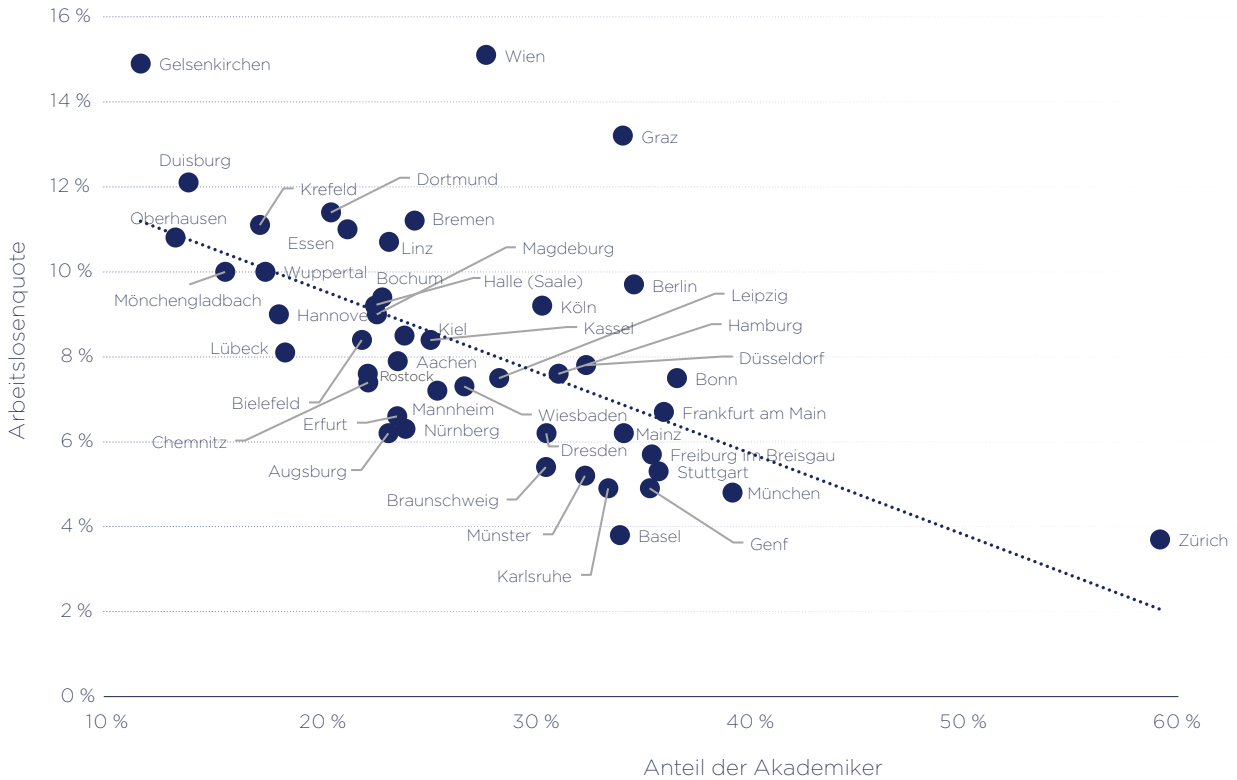


Abbildung 14: Zusammenhang zwischen akademischer Ausbildung und Arbeitslosigkeit, abweichend Genf auf Basis Kanton, Hannover abweichend Akademikerquote 2018, Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Resultierende Unterschiede, Bandbreiten und Cluster

Interessant ist auch, wie die in diesem Kapitel untersuchten Indikatoren zusammenwirken, also füreinander ursächlich sind oder Wechselwirkungen aufweisen. Die durchschnittliche Beschäftigung im wissensintensiven Dienstleistungssektor, die Akademikerquote und der Anteil der Einwohner mit Hochschulreife ist bezogen auf das gemessene Einkommen (Abbildung 8) jeweils im ersten Quartil am geringsten und steigt über die Quartile an, bis jeweils im vierten Quartil das Maximum angenommen wird. Besonders deutlich ist der Abstand bei der Akademikerquote mit einem Unterschied von über 13 Prozentpunkten zwischen dem ersten und vierten

Quartil. Die Arbeitslosenquote nimmt hingegen von 9,8 Prozent im ersten bis auf 6,4 Prozent im vierten Quartil stetig ab. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass **Akademikerquote, Abiturientenquote und ein hoher Beschäftigtenanteil in wissensintensiven Dienstleistungen einen positiven Einfluss auf das verfügbare Einkommen - und damit auch die Attraktivität einer Stadt für ihre aktuellen und potenziellen Bewohner - haben**, während Arbeitslosigkeit naturgemäß negativ wirkt.

Zusammenfassend für dieses Kapitel wird das bereits bei den Bevölkerungsdaten genutzte Verfahren zur Bestimmung von Clustern angewandt. Bei dieser Clusterung werden folgende sechs Faktoren berücksichtigt:

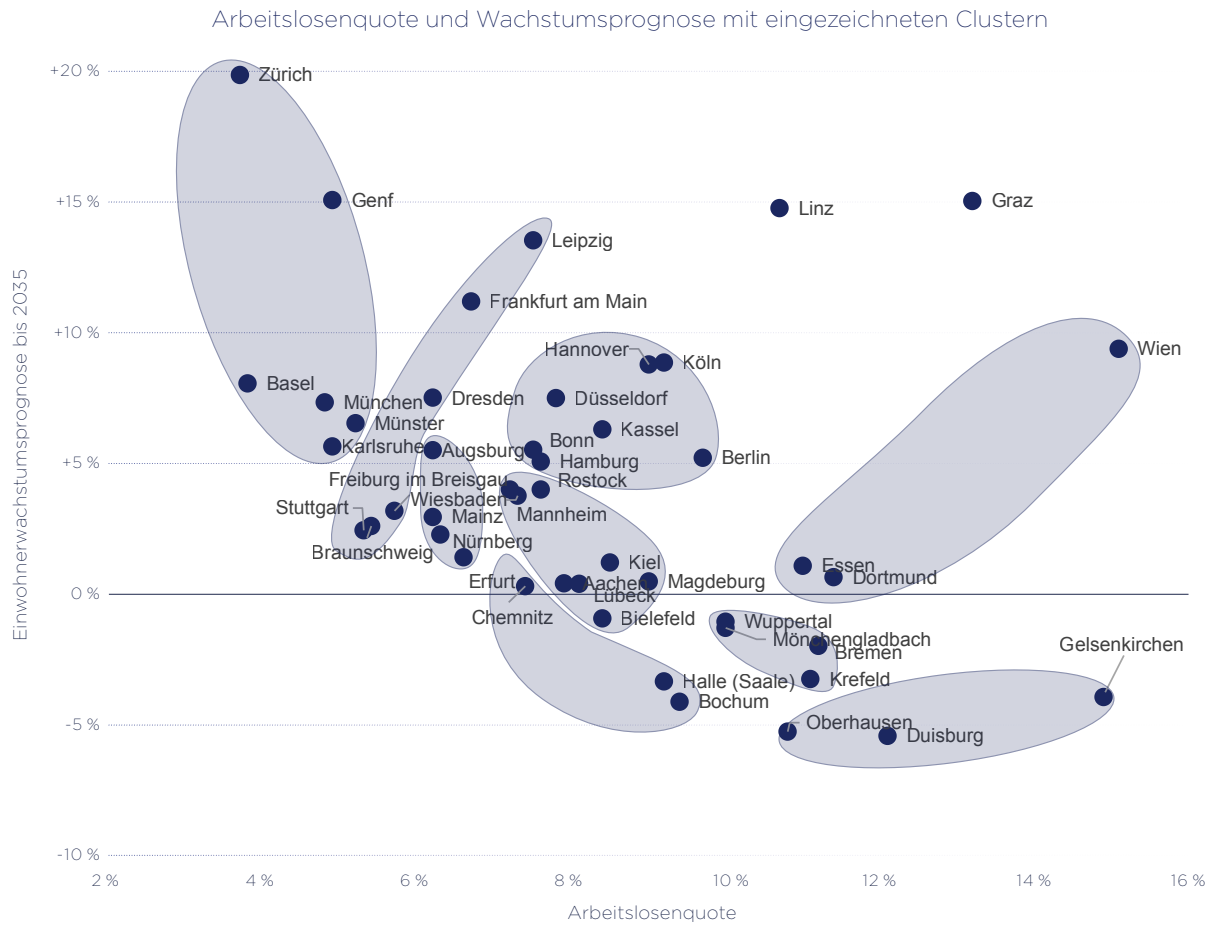
Anzahl der Beschäftigten, Wachstumsrate der Beschäftigung von 2010 bis 2020, der Anteil der Akademiker, die Arbeitslosenquote, die Veränderung der Arbeitslosenquote und die Kaufkraft (nur für die deutschen Städte). Die resultierenden Cluster sind in der **Abbildung 15** dargestellt. Da die Cluster 4, 5 und 6 jeweils nur zwei Städte beinhalten, wurden diese Städte in einem erweiterten Cluster zusammengefasst.

Das erste Städtecluster besteht überwiegend aus **norddeutschen Städten** wie Kiel und Rostock. Diesem Cluster gehören jedoch auch die **westdeutschen Städte** Aachen und Bielefeld an. Eine ähnliche Arbeitsmarktentwicklung ist im Cluster 2 bei den Städten Mannheim, Augsburg, Kassel, Nürnberg und Wiesbaden festzustellen. Hingegen ist es auf den ersten Blick überraschend, dass Wien den nordwestlich angesiedelten Städten wie Essen und Bremen im Hinblick auf den Arbeitsmarkt relativ ähnlich ist. Dies liegt vermutlich an der überdurchschnittlich hohen Arbeitslosigkeit in der österreichischen Hauptstadt. Generell können aber – gerade im Bereich der Arbeitsmarktstatistik – länderspezifische Unterschiede in der Erhebungsmethodik auch zu gewissen Unschärfen im Vergleich führen.

Das erweiterte (aus benachbarten Clustern zusammengefasste) Cluster 4* besteht aus mitteldeutschen Städten wie Erfurt und Magdeburg. In diesem Cluster ist auch Linz angeordnet. Das Cluster 7 zeigt Städte mit einer günstigen Arbeitsmarktentwicklung. Hierzu zählen die Schweizer Städte sowie Bonn, Mainz und Karlsruhe. Die Cluster 8 und 9 zeigen hingegen Städte mit einem weitaus unattraktiveren Arbeitsmarkt. Hier dominieren die Städte aus dem Ruhrgebiet, aber auch Graz ist hier einzuordnen. Das Cluster 10 fasst die mittelgroßen Universitätsstädte zusammen. Abschließend sind die für Akademiker attraktiven Städte wie Frankfurt am Main, Stuttgart,

Hamburg, München und Berlin im Cluster 11 vorzufinden.

Die Grafik in **Abbildung 15** zeigt die **Arbeitslosenquote** auf der X-Achse und das **prognostizierte Einwohnerwachstum bis 2035** auf der Y-Achse mit den eingezeichneten Clustern. Das Ergebnis der Clustereinzeichnung ist unterschiedlich. Während einige Cluster bezüglich der beiden Merkmalsausprägungen recht dicht zusammenliegen, wie etwa 1, 8 und 11, liegen andere Cluster recht weit verstreut und wurden aus optischen Gründen nicht vollständig eingezeichnet. So liegen etwa die beiden österreichischen Städte Graz und Linz sehr weit von den anderen Städten ihres Clusters entfernt. Diese Grafik zeigt, dass einige Städte mit ähnlichen Arbeitsmarktdaten auch ähnliche Bevölkerungsprognosedaten aufweisen. Dennoch ist dieser Zusammenhang nicht perfekt, was sich dadurch zeigt, dass einige Städte weit abseits ihres Clusters in dieser Grafik liegen.



Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4*	Cluster 7	Cluster 8	Cluster 9	Cluster 10	Cluster 11
Kiel	Mannheim	Essen	Chemnitz	Karlsruhe	Duisburg	Mönchengladbach	Münster	Frankfurt am Main
Aachen	Augsburg	Bremen	Erfurt	Mainz	Oberhausen	Krefeld	Freiburg i. Br.	Stuttgart
Bielefeld	Kassel	Hannover	Bochum	Genf	Gelsenkirchen	Wuppertal	Braunschweig	Düsseldorf
Rostock	Nürnberg	Dortmund	Linz	Bonn		Graz	Dresden	Köln
Lübeck	Wiesbaden	Wien	Halle (Saale)	Basel			Leipzig	Hamburg
			Magdeburg	Zürich				München
								Berlin

Abbildung 15: Städte-Cluster der DACH-Region, Analyse anhand diverser Arbeitsmarktdaten nach dem Single-Linkage-Verfahren; grafische Darstellung mit Arbeitslosenquote und Bevölkerungswachstumsprognose bis 2035 und Cluster-Abgrenzung anhand weiterer Parameter; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.
* Zusammenfassung ähnlicher Cluster (4,5,6)

4. Einfluss von Wirtschaftskraft und öffentlichen Finanzen

Nach den Ergebnissen von Kapitel 3 sind Zusammenhänge zwischen Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigungsfaktoren wie Arbeitslosigkeit, Einkommensniveau und Bildungsstand plausibel. Diese Indikatoren beeinflussen das Wachstum der Städte zwar nicht allein, jedoch maßgeblich. Dabei zeigen die untersuchten Städte bei diesen Faktoren ein recht heterogenes Bild.

Vorgelagert bzw. in Wechselwirkung zum Arbeitsmarkt ist die generelle Wirtschaftskraft der einzelnen Städte. Dies zeigt sich typischerweise in Messgrößen wie dem erzeugten BIP, daneben auch in den öffentlichen Finanzen. In diesem Kapitel werden Unterschiede und Zusammenhänge dieser Ebene beleuchtet. Im Wesentlichen sind dabei zwei Wirkungsrichtungen möglich und zur Nutzung in Prognosen interessant: Zum einem könnte eine hohe, sich dynamisch entwickelnde Wirtschaftskraft

der Ausgangspunkt sein, also ein starker Pull-Faktor für Zuwanderung, da diese Städte attraktive Berufs- und Verdienstmöglichkeiten und allgemein eine hohe Lebensqualität bieten. Andererseits könnte Zuwanderung als Ausgangspunkt die Wirtschaftskraft einer Stadt stärken, wenn diese sich auf benötigte, hochqualifizierte Fachkräfte bezieht und den ansässigen Unternehmen einen Wettbewerbsvorteil verschafft. Zu rechnen ist auch mit einer höheren Innovationskraft, die beispielsweise in die Gründung innovativer Start-ups mündet.

Wirtschaftsentwicklung, BIP

In einem engen Zusammenhang mit Arbeitslosigkeit und Einkommensniveau steht die Wirtschaftskraft. Nur eine Stadt mit hoher Wirtschaftskraft kann eine niedrige Arbeitslosigkeit und ein hohes Einkommensniveau ihrer

Entwicklung BIP pro Einwohner

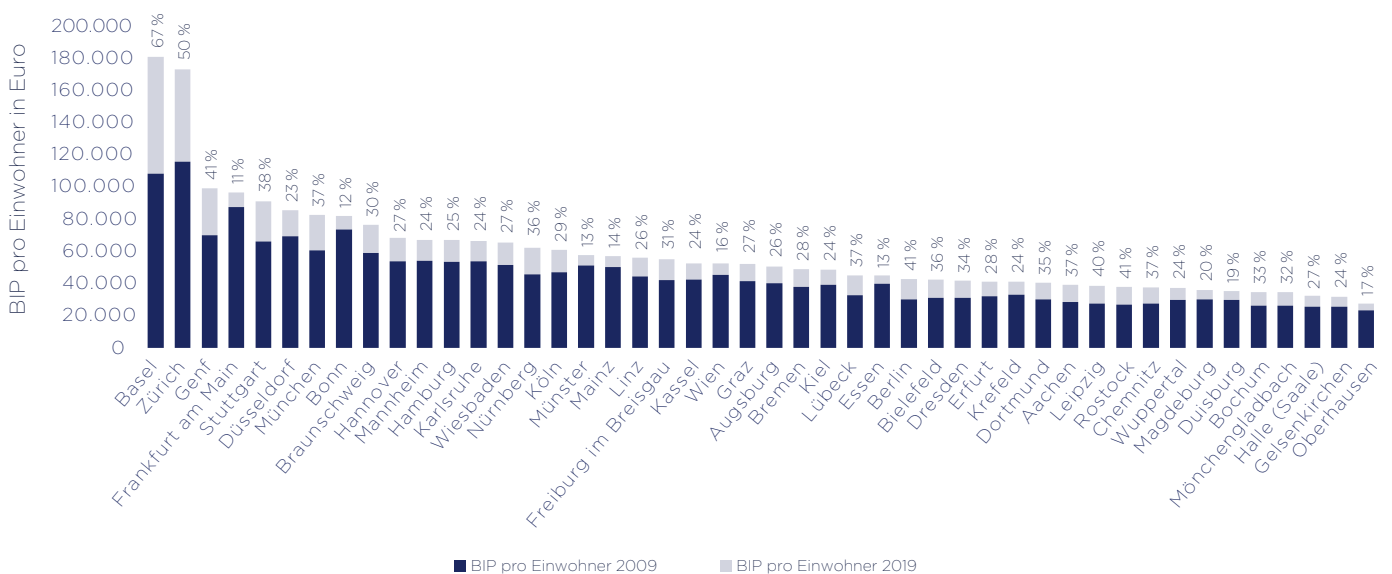


Abbildung 16: BIP pro Einwohner und BIP-Wachstum seit 2019, abweichend Genf (Daten Kanton) und Wien, Graz & Linz (NUTS-3-Regionen); Umrechnung CHF mit den Kursen in 2009 bzw. 2019; Quelle: Statistisches Ämter; eigene Berechnung und Darstellung. *ersatzweise Kanton bzw. Bundesland

Einwohner langfristig und nachhaltig sicherstellen und dadurch für qualifizierte Zuwanderung attraktiv sein. Ein häufig genutztes Maß für Wirtschaftskraft ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf.

Abbildung 16 zeigt das Niveau des BIP pro Kopf im Jahr 2009 und 2019 sowie das Wachstum in Prozent über den Zeitraum von zehn Jahren. Im Bereich des deutschen Durchschnittswertes von 41.358 EUR liegen etwa NRW-Städte wie Dortmund (40.713 EUR) oder Bielefeld (42.426 EUR), aber auch ostdeutsche Städte wie Erfurt oder Dresden.

Die Liste der wirtschaftsstärksten Städte führen Basel, Zürich und Genf an. Diese hatten auch das stärkste Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Von den deutschen Städten hatte **Frankfurt am Main** sowohl **2009** als auch **2019** das **höchste BIP pro Einwohner**. Allerdings ist auch in keiner anderen Stadt das BIP so langsam gewachsen wie in Frankfurt am Main. Eine ebenfalls wirtschaftlich weit entwickelte Stadt, die aber kaum noch wächst, ist Bonn, die mit einem BIP pro Kopf im Jahr 2019 von rund 82.100 Euro Platz 8 belegt, allerdings mit lediglich 11,7 Prozent Wachstum auch sehr langsam wächst.

Andere **deutsche A-Städte** entwickelten sich deutlich **dynamischer**, beispielsweise **Berlin (+41,4 %)**, **Stuttgart (+38,0 %)** oder **München (+36,6 %)**, wobei in Berlin auch Aufholeffekte eine Rolle spielen. Ebendiese Aufholeffekte sind auch in den Städten der ostdeutschen Bundesländer stark vertreten. Gerade die sächsischen Großstädte sind wirtschaftlich sehr stark gewachsen. So stieg die Wirtschaftsleistung in Leipzig um 39,7 Prozent, in Chemnitz um 37,2 Prozent und in Dresden um 34,1 Prozent, was nur von Rostock (+41,4 %) getoppt wird. Dennoch befindet sich das **BIP pro Kopf** in den Städten der

ostdeutschen Bundesländer nach wie vor auf einem **niedrigen Niveau**. Die dort wirtschaftlich stärkste Stadt Dresden kann mit einem BIP pro Kopf von lediglich rund 42.000 Euro nur Platz 31 in diesem Ranking belegen.

Schlusslichter dieser Betrachtung sind wieder überwiegend Städte des Ruhrgebiets bzw. aus NRW. Alle Städte in dieser Region liegen in der hinteren Hälfte des Rankings, davon gehören sechs Städte zu den zehn wachstumsschwächsten Städten dieser Untersuchung. Oberhausen hat mit einem BIP pro Kopf von ca. 27.500 Euro im Jahr 2019 als einzige Stadt dieser Untersuchung ein BIP pro Kopf von unter 30.000 Euro. Erschwerend kommt für die Städte des Ruhrgebiets hinzu, dass diese sich nicht nur auf einem niedrigen Niveau befinden, sondern auch die Schlussgruppe beim Wirtschaftswachstum bilden. So haben Essen (+12,9 %), Oberhausen (+16,7 %) und Duisburg (+19,3 %) Wachstumsraten von unter 20 Prozent. Allerdings konnten andere Ruhrgebietsstädte wie Dortmund (+35,3 %) und Bochum (+32,9 %) oder auch Mönchengladbach (+32,0 %) gute Wachstumszahlen vermelden. Weitere wachstumsstarke Städte in Deutschland sind Aachen (+37,0 %), Lübeck (+37,0 %), Nürnberg (+36,4 %) und Bielefeld (+36,4 %). Die österreichischen Städte reihen sich im Mittelfeld ein: Linz auf Platz 19, Wien auf Platz 22 und Graz auf Platz 23. Bei der Betrachtung der Wachstumsraten für diese Städte ist Wien mit einem Wachstum von 16,2 Prozent auffällig schwach.

Grundsätzlich sind für wirtschaftlich begründete Umzüge **zwei Typen von Städten attraktiv**: Zum einen bereits **stark entwickelte Städte** wie die A-Städte oder zum Beispiel Bonn, Braunschweig, Hannover oder Mannheim. Der **andere Typus** besteht aus Städten, die sich wirtschaftlich auf einem **niedrigen Niveau befinden, aber stark wachsen**, was für einige

Städte der ostdeutschen Bundesländer oder auch die Hauptstadt Berlin gilt. Eine **Besonderheit** stellen die **Schweizer Städte** dar. Hier liegen das hohe Niveau der Wirtschaftskraft und das starke Wachstum in der liberalen Wirtschaftsordnung und damit einer hohen Attraktivität für Unternehmen und Arbeitnehmer aus dem Finanzsektor begründet. Natürlich sind die verglichenen Kennzahlen hier rein nominal dargestellt und nur durch einfache Währungsumrechnung ermittelt. Dennoch ergeben selbst ältere Währungsrelationen (vor der deutlichen Aufwertung des CHF) sehr hohe Werte der Schweizer Städte.

Hingegen sind Städte, die sich sowohl auf einem niedrigen Niveau bewegen als auch kaum wirtschaftliche Dynamik aufweisen, unattraktiv für qualifizierte Zuwanderung und werden tendenziell schrumpfen. Es erfolgt eine Selbstselektion des Nachwuchses, da hochqualifizierte Arbeitnehmer sowohl für die Ausbildung als auch für den Arbeitsplatz verstärkt abwandern.

Für die schrumpfenden Universitätsstädte trifft dies nur begrenzt zu, da die Ausbildung auch vor Ort erfolgen kann. Jedoch sind auch hier die für die hochqualifizierten Arbeitnehmer interessanten Unternehmen zumeist in aufstrebenden Regionen vorzufinden und nicht in der schrumpfenden heimatischen Wirtschaftsregion. Neben den bereits oft erwähnten Ruhrgebietsstädten betrifft dies auch Städte in den ostdeutschen Bundesländern, etwa Halle (Saale) oder Magdeburg, und einige norddeutsche Städte wie Kiel oder Bremen.

Strukturelle Unterschiede, Branchen, Sektoren

Die **Wirtschaftsentwicklung** einer Stadt ist – neben Einflüssen der allgemeinen Konjunktur – vor allem von **regionalen Märkten und Branchenstrukturen** abhängig. Die Verteilung der Beschäftigten über die verschiedenen Sektoren ist sehr heterogen in den untersuchten Städten. Dabei sind die Sektoren mit einer hohen

Beschäftigung nach Sektoren

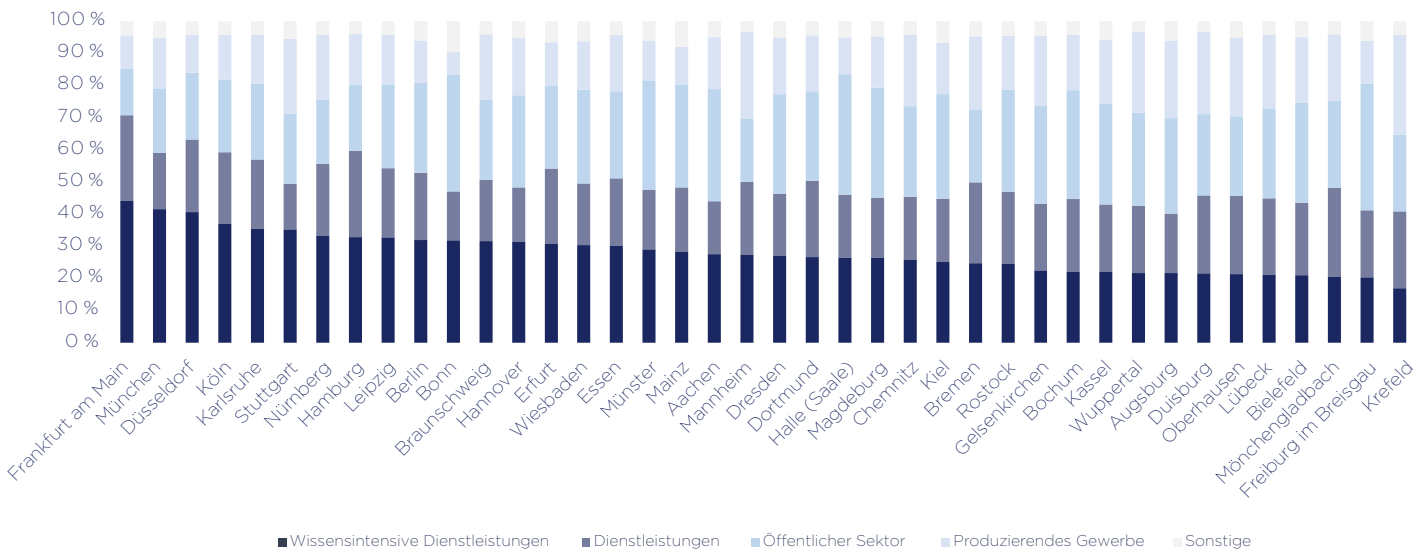


Abbildung 17: Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren, ohne Österreich und Schweiz, Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

Wertschöpfung für hochqualifizierte Arbeitnehmer für Prognosen der Wirtschafts- und mittelbar auch der Einwohnerentwicklung am interessantesten, da in diesen Sektoren auch die höchsten Gehälter und der Qualifizierung entsprechende Arbeitsstellen zu erwarten sind.

Abbildung 17 zeigt die Beschäftigung in den jeweiligen Sektoren in den untersuchten Städten. Dabei wird nach produzierendem Gewerbe, öffentlichem Sektor, normalen Dienstleistungen und wissensintensiven Dienstleistungen unterschieden. Der primäre Agrarsektor sowie weitere nicht den erwähnten Sektoren zuordenbare Bereiche werden unter „Sonstige“ subsumiert. Die Städte in der Abbildung sind nach Beschäftigung in wissensintensiven Dienstleistungen geordnet. Den größten Anteil an wissensintensiven Dienstleistungen haben die Städte **Frankfurt am Main** und **München**. In diesen Städten haben zahlreiche **DAX- und MDAX-Konzerne** ihren Firmensitz, gerade im Bereich **IT, Fahrzeug- und Maschinenbau, Pharmazie** und **Chemie** sowie **Finanzdienstleistungen**, die eine hohe Wertschöpfung und qualitativ hochwertige Arbeitsplätze bieten. Die übrigen A-Städte befinden sich ebenfalls unter den Top-10 mit ähnlicher Begründung. Einige andere Städte stechen mit einem hohen **Beschäftigungsanteil im öffentlichen Sektor** hervor. Dies sind oft Verwaltungszentren wie die Bundeshauptstadt **Bonn** oder Landeshauptstädte wie zum Beispiel **Wiesbaden** oder **Mainz**. Auch typische Studentenstädte, in denen die Universitäten und Hochschulen einen großen Anteil der Arbeitsplätze schaffen, gehören dazu. Vertreter sind etwa Freiburg im Breisgau oder Münster. Einen geringeren Beschäftigtenanteil im wissensintensiven Sektor haben die Städte in den ostdeutschen Bundesländern, wo der Anteil – außer in Leipzig und Erfurt – stets unter 30 Prozent liegt, ebenso

wie in den Großstädten Schleswig-Holsteins. In den untersuchten Städten des Ruhrgebiets liegt der Anteil sogar – außer in Essen – jeweils unter 25 Prozent. Die Städte des **Ruhrgebiets** haben hingegen oft einen höheren Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe – ebenso wie Kassel und Augsburg, die ebenfalls einen geringen Anteil an wissensintensiven Dienstleistungen haben.

Gerade in Zeiten der **Digitalisierung** und der **erstarkenden Biotechnologie** erbringen Beschäftigte in wissensintensiven Branchen eine wesentlich höhere Wertschöpfung als Arbeitnehmer in traditioneller Beschäftigung, etwa in der Produktion oder einfachen Dienstleistungen. Somit kann ein hoher Anteil von Beschäftigten in wissensintensiven Dienstleistungen die Basis für wirtschaftlichen Wohlstand einer Stadt sein. Bei der Beschäftigung im **öffentlichen Sektor** muss differenziert werden zwischen komplexeren Tätigkeiten wie etwa im Bereich der Bildung und Forschung, zum Beispiel an Hochschulen, die ebenfalls mittelbar einen positiven Einfluss auf die Wertschöpfung und Produktivität ausüben, und einfacher Verwaltungstätigkeit, die nur einen geringen Anteil zur Wertschöpfung beiträgt und möglicherweise zukünftig durch Automatisierung substituierbar wird. Ebenso muss im **produzierenden Gewerbe** eine Unterscheidung zwischen einfacher traditioneller Produktion, etwa in der Schwerindustrie oder im Bergbau, und hochspezialisierter und wissensintensiver Produktion erfolgen. Während die Produktion in ersterem Bereich in den kommenden Jahren häufig entweder endet, abwandert oder automatisiert wird, wird die hochkomplexe Fertigung auch zukünftig den jeweiligen Standorten einen Wettbewerbsvorteil verschaffen und den Wohlstand sichern.

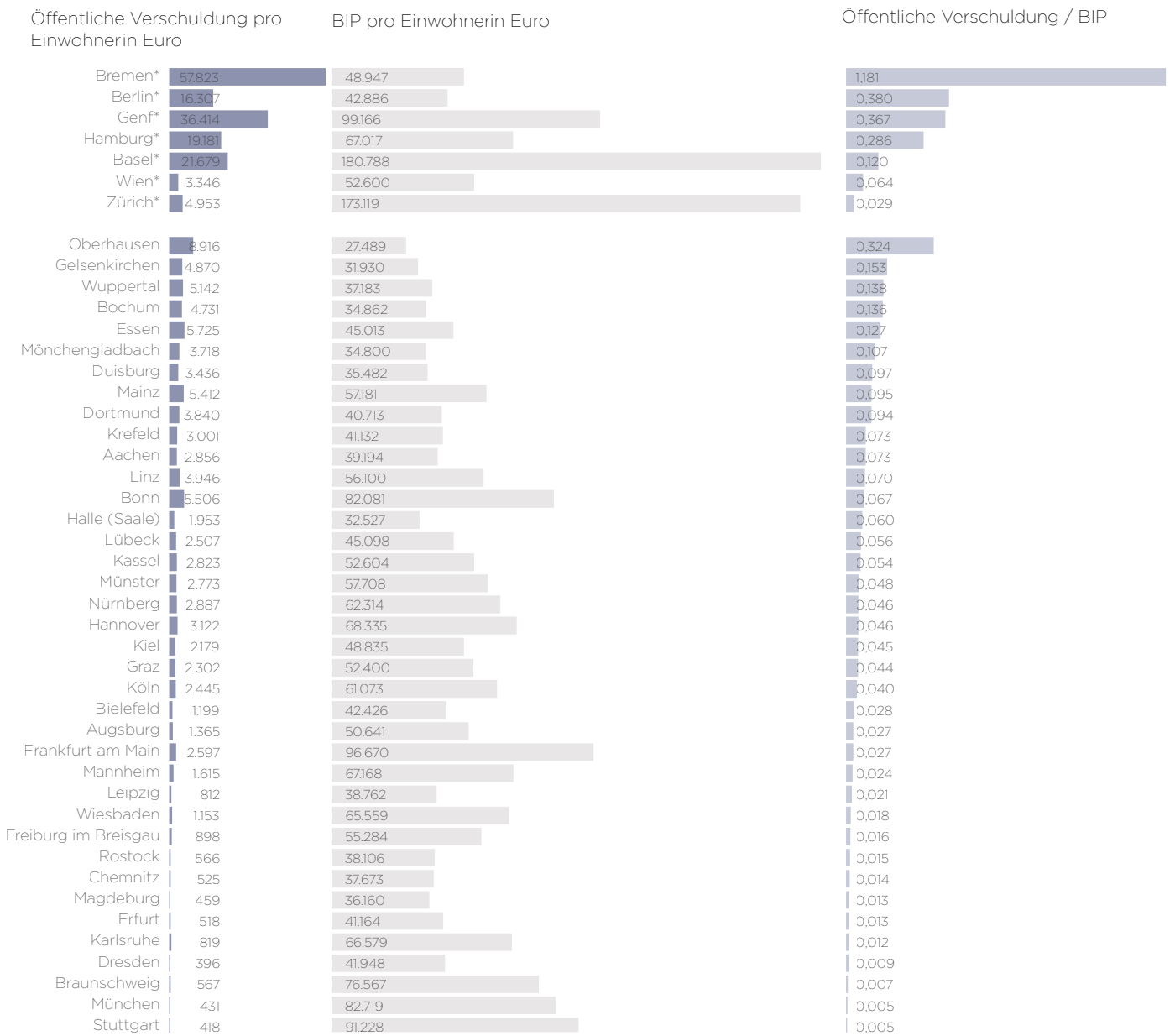


Abbildung 18: Öffentliche Verschuldung und BIP in EUR (2020), nach Städten bzw. ersatzweise Kantonen; abweichend Wien, Graz, Linz 2016 und Zürich, Genf, Basel (2019); Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung (teils unter Glättung der Verläufe mittels statistischer Verfahren); * ersatzweise Kanton bzw. Bundesland.

Öffentliche Finanzen, Steueraufkommen

Verschuldungsniveau und **Wirtschaftsleistung** können Determinanten für die zukünftige Entwicklung einer Stadt sein. Kommunen haben gewisse öffentliche Infrastrukturen und Dienstleistungen bereitzustellen. So sind sie etwa für den Erhalt von Straßen und Schulen, Teile der öffentlichen Verwaltung, die Bestellung des öffentlichen Nahverkehrs oder Dienstleistungen wie etwa Kindergarten und Feuerwehr zuständig. **Finanzstarke Kommunen**, die zum einen über hohe Steuereinnahmen durch die Wirtschaftsleistung verfügen und zum anderen nur geringe Zahlungsverpflichtungen aus der Fremdkapitalaufnahme erfüllen müssen, können diese Anforderung auch über ein Mindestniveau hinaus erfüllen und ihren Bürgern freiwillig zusätzliche Angebote im Bereich der Freizeitgestaltung und Kultur bieten.

Finanzschwache Kommunen hingegen haben Probleme, selbst ein Mindestniveau der Pflichtaufgaben zu erfüllen. Gerade die Städte im Ruhrgebiet, die sowohl ein hohes Schuldenniveau als auch eine geringe Wirtschaftsleistung haben, werden so weiter an Attraktivität verlieren, während die finanzstarken Städte, vor allem in Süddeutschland, weiter für ihre Bürger und potenzielle Zuwanderer attraktiv bleiben werden.

Die **öffentliche Verschuldung** ist ein wichtiger Indikator, sollte aber für die Bewertung – gerade wenn diese länderübergreifend erfolgt – in Relation zur Wirtschaftsleistung oder anderen Bezugsgrößen gesetzt werden. Abbildung 18 zeigt das Bruttoinlandsprodukt und die öffentliche Verschuldung, jeweils pro Kopf in Euro, der betrachteten Städte.

Bei der öffentlichen Verschuldung pro Einwohner zeigen sich deutliche geografische Unterschiede. In Deutschland haben mit Ausnahme

von Halle (Saale) alle Städte der ostdeutschen Bundesländer eine öffentliche Verschuldung von unter 1.000 Euro pro Kopf. Ebenfalls auf diesem niedrigen Niveau befinden sich die baden-württembergischen Städte Stuttgart und Karlsruhe, die Landeshauptstädte München und Düsseldorf sowie Braunschweig.

Die **Erklärungen für die teils geringe Verschuldung** fallen unterschiedlich aus. Die Städte in den ostdeutschen Bundesländern waren in den 1970er- und 1980er-Jahren, in denen ein großer Teil der kommunalen Verschuldung in Westdeutschland aufgebaut wurde, nicht Teil der Bundesrepublik und haben erst in den 1990er-Jahren angefangen, öffentliche Schulden aufzubauen, als sich jedoch die politische und öffentliche Meinung deutlich Richtung Haushaltsdisziplin gedreht hat. Die westdeutschen Städte in diesem niedrigen Verschuldungsbereich waren hingegen aufgrund der guten Konjunktur und der damit verbundenen hohen Steuereinnahmen nicht in der Situation, sich hoch verschulden zu müssen. Dies zeigt sich auch dadurch, dass die Städte in diesem Bereich ein deutlich höheres BIP pro Einwohner als die Städte der ostdeutschen Bundesländer haben.

Hingegen befinden sich viele Städte des Ruhrgebiets im Bereich der höchsten Verschuldung pro Kopf. So hat Oberhausen das geringste BIP pro Kopf (unter 30.000 Euro) und die höchste Verschuldung pro Kopf (knapp 9.000 Euro) in diesem Report. Das schlechte Abschneiden hinsichtlich beider Indikatoren lässt sich durch das niedrige Einkommensniveau, verbunden mit niedrigen Steuereinnahmen und dem seit den 1970er-Jahren anhaltenden Strukturwandel, in dieser Region begründen. Alle übrigen Städte nehmen verschiedene Kombinationen aus beiden Indikatoren an: So hat etwa die Stadt mit dem höchsten BIP pro Kopf (ca.

96.700 Euro) dieser Untersuchung, Frankfurt am Main, mit einer öffentlichen Verschuldung von ca. 2.600 Euro pro Kopf ein mittleres Verschuldungsniveau. Eine weitere wirtschaftlich starke Stadt dieser Betrachtung, Bonn, mit einem BIP pro Kopf von über 82.000 Euro hat hingegen ein höheres Verschuldungsniveau von etwa 5.500 Euro je Einwohner. Somit kann kein eindeutiger Zusammenhang festgestellt werden.

Die **Schweizer Städte** sind gegenüber Deutschland und auch untereinander bei den hier vorläufig verwendeten Kennzahlen **nicht direkt vergleichbar**. Beispielsweise wird für Genf die höchste Verschuldung in der Schweiz berechnet. Dies ist jedoch durch besondere Strukturen zu erklären. In der föderalen Struktur der Schweiz organisieren die Kantone ihre öffentlichen Aufgaben wie Bildung, Gesundheit, Sozialsystem und Sicherheit auch finanziell gesehen individuell. Teils haben die Gemeinden eine hohe Autonomie bei Aufgaben und deren Finanzierung. Andere Kantone organisieren sich eher zentral. Dies gilt auch für Genf, wo die meisten öffentlichen Dienstleistungen vom Kanton verantwortet werden. Nach der Genfer Finanzverwaltung hat die Aufteilung zwischen Kanton und Gemeinden ein Verhältnis von ca. 80/20. Differenzierte Analysen benötigen also ein Aggregat aus Städten bzw. Gemeinden und der übergeordneten Gebietskörperschaft (Kantone).

Ähnliche Schwierigkeiten der Interpretation weisen die **Verschuldungshöhen** der deutschen Stadtstaaten **Berlin, Hamburg und Bremen** auf. Hier fallen die Ebenen Gemeinde und Bundesland – anders als bei den übrigen deutschen Städten – faktisch zusammen. Differenzierte Analysen müssten sich somit den jeweiligen öffentlichen Haushalten und Schuldenständen auf den Ebenen Bund, Land und Gemeinde widmen

– und diese dann je nach Fragestellung und Darstellung aufteilen bzw. aggregieren. Insofern bieten die hier gezeigten Kennzahlen nur eine erste, vorläufige Indikation.

Wirkungsbezogen argumentieren Befürworter der Schulden, dass ihnen andererseits reale Werte und Leistungen gegenüberstehen. Denkbar sind beispielsweise eine bessere Infrastruktur, eine höhere Ausstattungsqualität von Schulen und Verwaltungen und mehr freiwillige Leistungen der Kommunen im Bereich Sport und Kultur. Kritiker denken an die finanzielle Belastung in aktuellen Haushalten und an nachfolgende Generationen, die diese Schulden aus aktuellen Leistungen später übernehmen müssen. Negative Konsequenzen wie ein tendenzieller Abbau von Leistungen oder die Erhöhung von Steuern und Abgaben werden mit steigender Verschuldungsquote für die Bürger und Unternehmen wahrscheinlicher. Dies kann die weitere Entwicklung der Stadt deutlich ausbremsen.

Resultierende Unterschiede, Bandbreiten und Cluster

Wie in den vorangegangenen Kapiteln wurde auch zum Thema Wirtschaft eine Clusteranalyse nach dem Single-Linkage-Verfahren durchgeführt, was eine Aufteilung der 46 untersuchten Städte in fünf Cluster zum Ergebnis hatte. Berücksichtigt wurden die Faktoren **BIP je Einwohner im Jahr 2019, BIP-Wachstum von 2009 bis 2019, die Beschäftigung in den jeweiligen Sektoren und die öffentliche Verschuldung je Einwohner**.

In **Cluster 1** liegen die A-Städte München und Stuttgart, viele Ruhrgebietsstädte, die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz sowie die bayrischen Großstädte Nürnberg und Augsburg sowie Kassel und Braunschweig. Auf den ersten Blick scheint es schwierig, zwischen diesen

Städten Gemeinsamkeiten zu finden, da sowohl prosperierende Städte wie München und Linz als auch die vom wirtschaftlichen Niedergang gekennzeichneten Städte des Ruhrgebiets enthalten sind. Eine große Gemeinsamkeit besteht jedoch hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur, denn alle diese Städte haben einen starken produzierenden Wirtschaftssektor vorzuweisen. So sind die Städte München, Stuttgart und Braunschweig stark vom Automobilsektor geprägt. Die Städte des Ruhrgebiets hingegen haben eine ausgeprägte Schwerindustrie. Die weiteren Städte dieses Sektors sind ebenfalls, vor allem mittelständisch, durch das produzierende Gewerbe geprägt.

Im **zweiten Cluster** liegen viele Studenten- und Verwaltungsstädte: Münster, Freiburg im Breisgau, Wien, Mainz und Bonn, die A-Städte Frankfurt am Main und Hamburg, das Ruhrgebietszentrum Essen sowie die Städte der ostdeutschen Bundesländer Leipzig, Erfurt und Halle (Saale). Wie im vorangegangenen Cluster ist hier wieder wenig intuitiv, warum diese Städte in einem Cluster liegen. Ein möglicher Ansatz ist das geringe Wirtschaftswachstum. Wie bereits Abbildung 16 zeigt, sind einige dieser Standorte bereits etabliert und wachsen nicht mehr stark. Andere haben aufgrund ihrer Wirtschaftsstruktur kaum Wachstumspotenziale. Lediglich Leipzig sticht mit einem sehr hohen Wachstum von 39,7 Prozent hervor. Die Zuordnung Leipzig zu diesem Cluster ist vor allem statisch bedingt, da Leipzig ansonsten im Mittel der Wirtschaftsstruktur der anderen Städte am meisten gleicht.

Die Cluster 3 und 4 sind ebenfalls durch ähnliche Produktionsstrukturen gekennzeichnet. In **Cluster 3** ist dies vor allem der Anteil der Beschäftigten in den einfachen Dienstleistungen und in **Cluster 4** die Beschäftigung im öffentlichen Sektor. In **Cluster 5** liegen die wachstumsstärksten Städte dieser

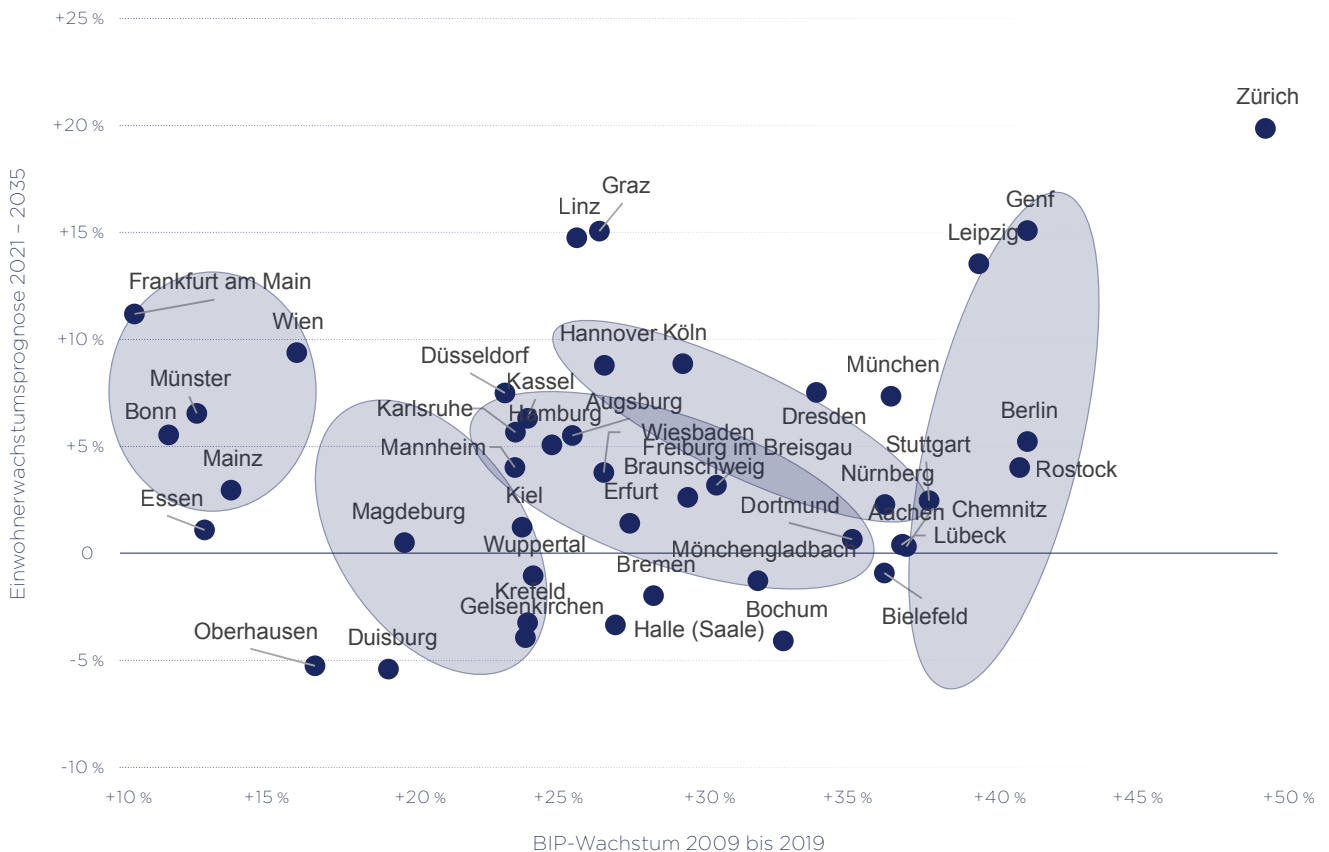
Untersuchung. Dresden und Chemnitz konnten wie bereits erwähnt durch Aufholeffekte ein starkes Wirtschaftswachstum erzeugen, während die Schweizer Städte trotz des hohen Niveaus bereit im Jahr 2009 nochmal stark zulegen konnten. Die übrigen westdeutschen Städte konnten aufgrund der guten Wirtschaftslage und lokalen Wirtschaftsstruktur ebenfalls wachsen.

Die Grafik im oberen Segment der Abbildung 19 zeigt das BIP-Wachstum von 2009 bis 2019 auf der X-Achse und das prognostizierte Einwohnerwachstum bis 2035 auf der Y-Achse mit den eingezeichneten Clustern. Wie deutlich zu sehen ist, liegen die Städte der Cluster relativ weit auseinander. Aus optischen Gründen wurden nur nahe zusammenliegende Städte eines Clusters grafisch markiert und selbst so liegen zahlreiche Städte außerhalb einer Clusterwolke und der „Fit“ ist relativ schlecht. Hieraus kann geschlossen werden, dass das BIP-Wachstum und allgemeine Indikatoren der Wirtschaft nur wenig Auskunft über die Bevölkerungsentwicklung geben. Es gibt jeweils einige Beispiele für Städte mit niedrigem BIP-Wachstum und hoher Bevölkerungsprognose und vice versa.

Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5
Augsburg	Münster	Krefeld	Bielefeld	Hannover
Linz	Wien	Graz	Lübeck	Wiesbaden
Kassel	Mainz	Mannheim	Rostock	Dresden
Duisburg	Essen	Wuppertal	Bochum	Chemnitz
Mönchengladbach	Halle (Saale)	Gelsenkirchen	Dortmund	Aachen
Braunschweig	Erfurt	Kiel	Berlin	Zürich
Nürnberg	Bonn	Magdeburg	Genf	Basel
Oberhausen	Leipzig	Köln	Bremen	
Stuttgart	Freiburg im Breisgau	Karlsruhe		
München	Frankfurt am Main	Düsseldorf		
	Hamburg			

Abbildung 19: Städte-Cluster der DACH-Region, Analyse anhand diverser Arbeitsmarktdaten nach dem Single-Linkage-Verfahren; grafische Darstellung mit Arbeitslosenquote und Bevölkerungswachstumsprognose bis 2035 und Cluster-Abgrenzung anhand weiterer Parameter; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

BIP-Wachstum und Einwohnerwachstumsprognose mit Clusterung



5. Gesamtbild der sozioökonomischen Cluster

Abbildung 20 zeigt die Clusterung nach dem Single-Linkage-Verfahren über alle soziodemografischen Daten hinweg. Insgesamt wurden die 46 untersuchten Städte des DACH-Raums in elf Cluster eingeteilt, in denen die Ähnlichkeiten zwischen den Merkmalsausprägungen am höchsten sind. Diese Abbildung zeigt zudem die jeweilige Bevölkerungswachstumsprognose bis 2035.

Cluster 1 beinhaltet die wachstumsstarken Städte der ostdeutschen Bundesländer Leipzig, Dresden und Erfurt, die österreichischen Zentren Graz und Linz sowie mehrere kleinere westdeutsche Großstädte. Diese Städte sind ähnlich hinsichtlich der in den Kapiteln 2 bis 4 untersuchten Indikatoren, sind jedoch äußerst heterogen bezüglich ihrer Wachstumsprognose. Während Kiel und Erfurt bis 2035 nur um etwa zwei Prozent wachsen werden, liegt die Wachstumsprognose für die österreichischen Städte und das stark wachsende Leipzig bei 13 bis 16 Prozent.

Cluster 2 umfasst vier Städte des Ruhrgebiets sowie die Hansestadt Bremen. Im Ruhrgebiet liegen tendenziell strukturschwache Städte, Bremen gilt ebenfalls als strukturschwach. Zwar sind die vier Ruhrgebietsstädte in diesem Cluster noch die stärkeren in dieser Region, doch auch sie werden bis auf Essen schrumpfen.

Die sieben A-Städte, die österreichische Bundeshauptstadt Wien, die Bundesstadt Bonn und die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz bilden **Cluster 3**. Diese Städte zeichnen sich durch stabile starke Strukturen aus und gelten bis auf Berlin als etabliert. Alle Städte dieses Clusters werden in den nächsten Jahren Einwohnerhinzu gewinnen. Dennoch existiert auch hier eine hohe Varianz. So wird Stuttgart nur wenig wachsen, während Frankfurt am Main bis 2035 um mehr als zehn Prozent wachsen wird.

Weitere mitteldeutsche Großstädte, namentlich Magdeburg, Halle (Saale) und Chemnitz, bilden das **vierte Cluster**. Diese Städte haben bezüglich vieler Indikatoren noch nicht das bundesdeutsche Niveau erreicht und sind auch weniger wachstumsstark als vergleichbare Städte in Cluster 1. Sie werden bis 2035 tendenziell stagnieren.

Cluster 5 umfasst mit Dortmund und Mönchengladbach weitere NRW-Städte, die ähnlichen Herausforderungen gegenüberstehen wie die Städte des zweiten Clusters.

Die Ruhrgebietsstädte, die am meisten unter Strukturschwäche leiden, liegen im **Cluster 6**. Dies betrifft Gelsenkirchen, Duisburg und Oberhausen. Diese drei Städte haben in diesem Report bezüglich aller Indikatoren stets die Schlussgruppe gebildet. Auch werden diese Städte bis 2035 mit starker Schrumpfung zu kämpfen haben.

Die **Cluster 7** und **8** umfassen vier Städte, die in allen Kategorien durchschnittliche Ausprägungen annehmen und deren Bevölkerungsstand sich bis 2035 nur moderat verändern wird.

Cluster 9 wird von den Verwaltungsstädten Wiesbaden als Landeshauptstadt Hessens, Karlsruhe als Sitz des Bundesverfassungsgerichts und Nürnberg als Sitz der Bundesagentur für Arbeit gebildet. Des Weiteren sind die Städte und deren Umland von einer stabilen mittelständischen Wirtschaft, teils auch von internationalen Konzernen, geprägt. Diese Städte waren bezüglich der untersuchten Indikatoren meist überdurchschnittlich und werden bis 2035 einen moderaten Wachstumspfad beschreiten.

Von attraktiven Hochschulen und damit auch studentisch geprägt sind die Städte des Clusters 10. Die beiden Vertreter Münster und Freiburg im Breisgau

werden auch in den kommenden Jahren von der zunehmenden Akademisierung der Gesellschaft profitieren.

Eine Sonderrolle spielen die dem Cluster 11 zugeordneten Schweizer Städte Zürich, Genf und Basel. Bis auf die öffentliche Verschuldung bilden diese drei

Städte bezüglich aller untersuchten Indikatoren die Spitzengruppe und heben sich meist deutlich von den deutschen und österreichischen Städten dieses Reports ab. Aufgrund der Prosperität dieser Städte sind diese für Zuwanderung äußerst attraktiv und werden bis 2035 um mindestens 15 Prozent wachsen.

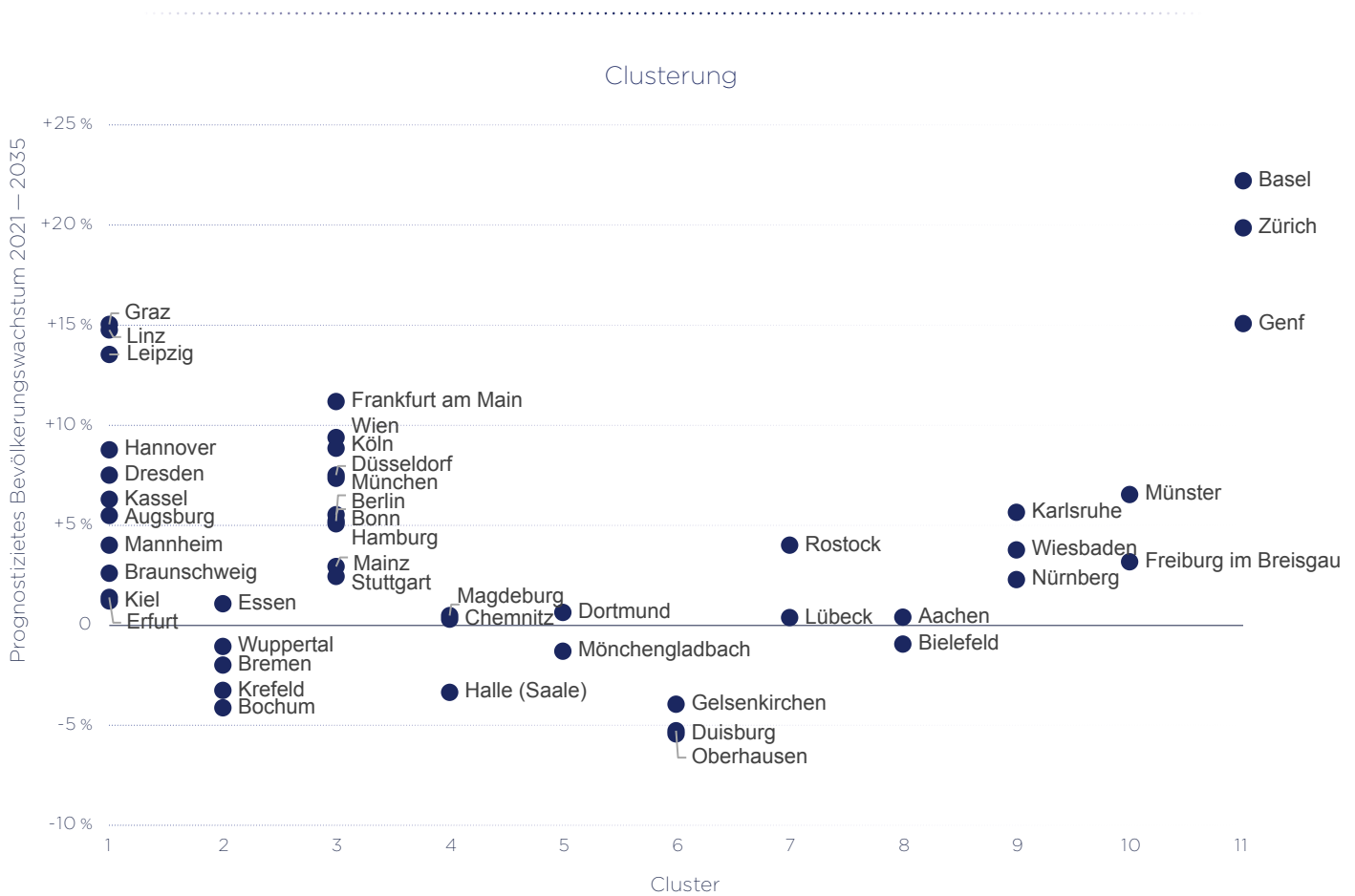


Abbildung 20: Clusterung über alle soziodemografischen Indikatoren mit prognostiziertem Einwohnerwachstum, Analyse anhand soziodemografischer Daten nach dem Single-Linkage-Verfahren; Quelle: Statistische Ämter der Länder und Städte; eigene Berechnung und Darstellung.

6. Fazit

Da Wohnen ein Grundbedürfnis ist, werden Wohnimmobilien benötigt. Gerade die größeren Städte sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten stark gewachsen und bieten damit grundsätzlich auch **attraktive Immobilienmärkte** – nicht nur für Miet- und Eigentumswohnungen, sondern auch für weitere Nutzungen wie Einzelhandel, Büro und produzierendes Gewerbe. Wachsende Infrastrukturkosten und die auch für das Individuum zunehmend teuren und damit unattraktiven Pendelwege in ländliche Siedlungsbereiche (**CO₂-Besteuerung mit entsprechend ansteigenden Energie-, Transport- und Eigenheimkosten**) führen zu einer weiteren Nachfrage nach städtischen und arbeitsplatznahen Wohnformen – und somit zum Bevölkerungswachstum in den Städten.

Das Wachstum von Städten und die entsprechende Bevölkerungsentwicklung erfolgen dabei nicht zufällig oder autonom. Vielmehr sind verschiedene Muster und Zusammenhänge erkennbar, die in den vorangegangenen Kapiteln dieser Studie untersucht und dargestellt wurden. Damit ein Immobilieninvestor die richtige Standortentscheidung treffen kann, sind Kenntnisse der Zusammenhänge und die entsprechende Analyse vorgelagerter Faktoren aus Demografie, Wirtschaft und Beschäftigung wichtig.

Dabei sind **längere Wirkungsketten** interessant, die teils schon frühzeitig wichtige Indikatoren liefern können. Ein wesentlicher Treiber der Bevölkerungsentwicklung ist der Arbeitsmarkt. Weiterhin werden Menschen in Städte ziehen, die ihnen qualitativ hochwertige und gut bezahlte

Arbeitsplätze bieten. Als Indikator für die **Attraktivität des Arbeitsmarkts** ist neben dem regionalen Durchschnittseinkommen die ortstypische Beschäftigungsstruktur zu sehen. Städte mit hohem Anteil wissensintensiver Dienstleistungen haben ein überdurchschnittliches Wachstumspotenzial. Für digitale Geschäftsmodelle werden spezialisierte, sehr gut ausgebildete Fachkräfte gebraucht. Unternehmen im wissensintensiven Sektor suchen somit Standorte mit entsprechenden Ausbildungs- und Bevölkerungsprofilen. Anders aufgestellte Städte werden tendenziell zu einem Strukturwandel gezwungen sein oder Abwanderung erleben.

Immobilieninvestoren können sich somit nicht nur an später entstehenden Marktsituationen orientieren, sondern können die Entwicklung auch schon **frühzeitig** über die gezeigten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen antizipieren** und für ihre Strategien nutzen. Gerade in engen Märkten ergeben sich durch die Berücksichtigung strukturell ähnlicher Standorte an anderer Stelle häufig interessante Alternativen. In den hier verwendeten Clusteranalysen zeigten sich beispielsweise Gemeinsamkeiten – nicht nur bei den deutschen Top-7-Städten, sondern auch von Standorten im Ruhrgebiet oder von Städten mit großen Universitäten oder einer dominierenden Dienstleistungs- und Verwaltungsstruktur.

Eine interessante Feststellung ist: Oft bildet sich ein Cluster ähnlicher Standorte nicht durch die regionale Nähe, sondern durch die Ähnlichkeit von grundlegenden Strukturen bei Demografie, Wirtschaft, Qualifikation und weiteren Faktoren.



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Autor



PROF. DR. STFFEN METZNER MRICS

Head of Research Empira Group
steffen.metzner@empira-invest.com

Kontakt

Empira Group
Baarerstrasse 135
6300 Zug
Schweiz

Tel. +41 41 72875-75
Fax. +41 41 72875-79

Empira Asset Management GmbH
Martin-Luther-Ring 12
04109 Leipzig
Deutschland

Tel. +49 341 98 97 83-0
Fax. +49 341 98 97 83-99

info@empira-invest.com // www.empira-invest.com

Stand: März 2022
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Researchberichte stehen auf der Website der Empira Group unter empira-invest.com zur Verfügung.

