

Zukunfts- potenzial 2021

Verstärkte Dynamik in
den Wohnungsmärkten



Das QUIS-Zukunftspotenzial bewertet die Wettbewerbsfähigkeit von 400 Städten und Kreisen in Deutschland nach ihrer Wirtschafts- und Finanzkraft, der Qualität ihres Bildungsniveaus sowie ihrer Innovationskraft, Internationalität und Erreichbarkeit. Städte und Kreise mit Zukunftspotenzial sind attraktive Standorte für Wohninvestments. Eine Rangliste mit allen Städten und Kreisen zeigt, wie sich die Zukunftsfähigkeit in Deutschland verteilt.

Inhalt

Diese Städte und Regionen liegen im Ranking vorn	3
Top-100-Ranking: Das Zukunftspotenzial	4
Der Zusammenhang von Zukunftspotenzial, Wirtschaftskraft und Wohnungsmarkt	5
Methodik und Daten	7
Die Ergebnisse	9
Entscheidende Faktoren für gute Zukunftsprognosen	10
Die Hidden Champions	11
Fazit	12
Über QUIS®	13
Übersicht Indikatoren.....	14
Literaturverzeichnis	15

Diese Städte und Regionen liegen im Ranking vorn

Wie gut sind deutsche Städte und Kreise für die Zukunft gerüstet? Diese Frage ist zentral für die wirtschaftliche Entwicklung. Eine gute Vorbereitung und Planung für die Zukunft schaffen die Basis für wirtschaftliche Sicherheit (Zufriedenheit) der Bevölkerung in den Regionen. Deshalb ist es wichtig, Zukunftsfähigkeit messbar zu machen, auch, um daran Investitionsentscheidungen am Wohnungsmarkt ausrichten zu können.

Dass die großen Metropolregionen und Wirtschaftszentren besonders gute Chancen haben, überrascht nicht. Doch wie sieht es mit den Zukunftspotenzialen abseits der Ballungszentren aus? Wo liegen die Städte und Regionen, von denen man noch viel hören wird oder die bereits an Bedeutung gewonnen haben?

Das QUIS®-Scoring zum Zukunftspotenzial gibt Aufschluss über das Innovations- und Wettbewerbspotenzial aller deutschen Städte und Kreise. Die Aufstellung basiert auf einem datengesteuerten Bewertungssystem, das für jede Region 13 Indikatoren bündelt: Im Vordergrund steht das Arbeitskräftepotenzial einschließlich des lokalen Nachwuchses sowie ihre Innovationskraft mit einem besonderen Fokus auf Diversität (Alter, Bildung, Internationalität). Darüber hinaus werden Angaben zur Finanzkraft, Reichweite und Erreichbarkeit der Region einberechnet.

Hervorragende Zukunftschancen lassen sich im Ergebnis insbesondere in folgenden Gebieten identifizieren: in den Kernen der Metropolregionen Frankfurt a. M. / Rhein-Main, in der Metropolregion München, Rhein-Ruhr (mit Düsseldorf, Köln und Bonn), der Metropolregion Nürnberg (u. a. Erlangen) sowie der Metropolregion Rhein-Neckar (Mannheim und Heidelberg) und Hamburg. Überraschender ist, dass auch die „kleinen Großstädte“ glänzen, die sich ohne den Anschluss an eine Metropolregion behaupten müssen. Dazu gehören etwa Ulm, Jena und Münster.

Das Zukunftspotenzial hilft bei der Orientierung, wo zukünftig mit einer guten Entwicklung in der Wirtschaft, auf dem Arbeitsmarkt und damit letztlich auch auf dem Immobilienmarkt zu rechnen ist. Das expansive Wachstum, das für eine „Zukunftsregion“ zu erwarten ist, beeinflusst auch die Wohnungsmärkte nachhaltig. Daher ist es für Investoren elementar, die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeitstrends einer Region zu verstehen, um die Chancen und Risiken zu antizipieren und rechtzeitig auf die veränderte Nachfragesituation zu reagieren. Von dieser Voraussicht profitieren auch Mieter und private Hauskäufer, da die Miet- und Kaufpreise bei einem angemessenen Wohnungsangebot und entsprechendem Handeln der Akteure erschwinglich bleiben. Mit der Bewertung der Zukunftsfähigkeit von Städten und Kreisen hilft QUIS® entsprechend, neue Innovationsstandorte zu identifizieren und lohnenswerte Investments zu planen.

Rang	Bewertung	Stadt / Land- bzw. Stadtkreis
1.	10	Stadt Frankfurt am Main
2.	10	Stadt München
3.	10	Landkreis München
4.	10	Stadt Düsseldorf
5.	10	Stadt Erlangen
6.	10	Stadt Stuttgart
7.	10	Stadt Darmstadt
8.	10	Stadt Köln
9.	10	Stadt Heidelberg
10.	10	Stadt Hamburg
11.	10	Landkreis Main-Taunus-Kreis
12.	10	Stadt Mainz
13.	10	Stadt Bonn
14.	10	Stadt Nürnberg
15.	10	Stadt Regensburg
16.	10	Stadt Freiburg im Breisgau
17.	10	Stadt Offenbach am Main
17.	10	Stadt Karlsruhe
18.	10	Stadt Ulm
19.	10	Stadt Ingolstadt
20.	10	Landkreis Hochtaunuskreis
21.	10	Stadt Wiesbaden
21.	10	Landkreis Böblingen
21.	10	Stadt Baden-Baden
22.	10	Stadt Berlin
23.	10	Stadt Mannheim
24.	10	Landkreis Starnberg
25.	10	Landkreis Offenbach
26.	10	Stadt Ludwigshafen am Rhein
26.	10	Stadt Wolfsburg
27.	10	Stadt Münster
28.	10	Landkreis Mettmann
28.	10	Landkreis Esslingen
29.	10	Stadt Bremen
30.	10	Stadt Jena
31.	10	Stadt Osnabrück
32.	10	Stadt Kaiserslautern
32.	10	Stadt Essen
33.	10	Stadt Braunschweig
34.	10	Stadt Leverkusen
35.	9	Stadt Dortmund
35.	9	Stadt Aschaffenburg
36.	9	Landkreis Groß-Gerau
37.	9	Landkreis Ludwigsburg
37.	9	Stadt Rosenheim
38.	9	Stadt Potsdam
38.	9	Stadt Würzburg
39.	9	Stadt Oldenburg (Oldenburg)
40.	9	Stadt Mülheim an der Ruhr
41.	9	Stadt Trier
42.	9	Stadt Pforzheim
43.	9	Landkreis Freising
44.	9	Städteregion Aachen
44.	9	Stadt Kassel
44.	9	Stadt Koblenz
45.	9	Stadt Krefeld
46.	9	Stadt Mönchengladbach
46.	9	Stadt Speyer
47.	9	Stadt Augsburg
48.	9	Landkreis Düren
49.	9	Stadt Bayreuth
50.	9	Stadt Dresden
51.	9	Stadt Bielefeld
51.	9	Stadt Heilbronn
52.	9	Landkreis Tübingen
53.	9	Stadt Bamberg
54.	9	Stadt Flensburg
54.	9	Landkreis Rhein-Kreis Neuss
54.	9	Region Hannover

Rang	Bewertung	Stadt / Land- bzw. Stadtkreis
55.	9	Landkreis Passau
56.	9	Regionalverband Saarbrücken
56.	9	Stadt Worms
56.	9	Stadt Zweibrücken
57.	9	Landkreis Mainz-Bingen
58.	9	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis
58.	9	Stadt Wuppertal
58.	9	Stadt Duisburg
59.	9	Landkreis Schwabach
59.	9	Stadt Oberhausen
60.	9	Stadt Memmingen
61.	8	Stadt Kiel
62.	8	Stadt Kempten (Allgäu)
62.	8	Stadt Neustadt an der Weinstraße
63.	8	Stadt Frankenthal (Pfalz)
64.	8	Stadt Landau in der Pfalz
65.	8	Stadt Remscheid
66.	8	Landkreis Erlangen-Höchstädt
66.	8	Stadt Landshut
67.	8	Stadt Ansbach
67.	8	Stadt Fürth
68.	8	Landkreis Karlsruhe
69.	8	Landkreis Rhein-Erft-Kreis
69.	8	Stadt Bochum
70.	8	Landkreis Erding
71.	8	Landkreis Gütersloh
72.	8	Stadt Coburg
73.	8	Stadt Lübeck
74.	8	Landkreis Bergstraße
75.	8	Landkreis Rastatt
76.	8	Landkreis Darmstadt-Dieburg
76.	8	Landkreis Dingolfing-Landau
77.	8	Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis
78.	8	Landkreis Dachau
78.	8	Stadt Neumünster
79.	8	Landkreis Konstanz
80.	8	Stadt Hagen
81.	8	Landkreis Fürstenfeldbruck
82.	8	Landkreis Ebersberg
83.	8	Landkreis Germersheim
84.	8	Landkreis Schweinfurt
84.	8	Stadt Solingen
85.	8	Landkreis Eichstätt
86.	8	Landkreis Rhein-Sieg-Kreis
86.	8	Landkreis Verden
87.	8	Stadt Leipzig
88.	8	Landkreis Viersen
89.	8	Landkreis Main-Kinzig-Kreis
90.	8	Stadt Bottrop
90.	8	Landkreis Saarpfalz-Kreis
90.	8	Stadt Frankfurt (Oder)
91.	7	Landkreis Wetteraukreis
92.	7	Landkreis Lörrach
92.	7	Landkreis Ortenaukreis
93.	7	Landkreis Stormarn
93.	7	Stadt Emden
94.	7	Landkreis Gießen
95.	7	Landkreis Unna
95.	7	Landkreis Paderborn
96.	7	Landkreis Bodenseekreis
97.	7	Stadt Erfurt
98.	7	Landkreis Rheinisch-Bergischer Kreis
99.	7	Landkreis Rottweil
100.	7	Stadt Hamm
100.	7	Landkreis Lindau (Bodensee)

Die Rangfolge basiert ausschließlich auf den sogenannten Composite Scores. Daher haben Landkreise, die den gleichen Composite Score haben, auch den gleichen Rang.

Der Zusammenhang von Zukunftspotenzial, Wirtschaftskraft und Wohnungsmarkt

Die Definition einer zukunftsfähigen Region kann unterschiedlich ausfallen. Dennoch spielt eine positive wirtschaftliche Entwicklung bei dieser Frage eine zentrale Rolle. Denn insbesondere wirtschaftsstarke Regionen können investieren, sich erneuern und diversifizieren. Die Frage, wie es einer Region zukünftig gehen wird, ist daher unweigerlich mit der Frage nach den wirtschaftlichen Perspektiven vor Ort verknüpft. Die Kernfrage lautet: Wie attraktiv ist ein Standort für Unternehmen?

Die Neuansiedlung von Unternehmen kann einen Welleneffekt auf das regionale Wachstum und die Prosperität ausüben (Lee & Lee, 2002). Die Standortentscheidung von Unternehmen führt in den meisten Fällen zu einem Agglomerationseffekt, indem sie neue Arbeitsplätze schafft, Ideen verbreitet und durch Innovation und zunehmenden Wettbewerb Kreativität, Vielfalt und Effizienz fördert. Es liegt daher im Interesse einer Region, die Standortentscheidungen von Unternehmen für sich zu gewinnen, um damit Arbeitsplätze zu schaffen und das wirtschaftliche Wohlergehen der Bevölkerung zu unterstützen.

Zu den Faktoren, welche die Standortentscheidung eines Unternehmens traditionell beeinflussen, gehören etwa Grundstückskosten, Transportkosten sowie die Spezialisierungs- und Konzentrationseffekte. In den letzten Jahren sind jedoch neue Faktoren hinzugekommen, die für Standortentscheidungen genauso wichtig oder sogar wichtiger geworden sind: So legen aufstrebende Unternehmen und Start-ups etwa mehr Wert auf qualifizierte Arbeitskräfte als auf entstehende Mietkosten. Das zeigt sich am Beispiel der Stadt München, die trotz bekanntermaßen hoher Wohnungsmieten (beispielsweise wurden im September 2020 für einen Quadratmeter in der Ludwigsvorstadt 20,31 Euro veranschlagt) eine erfolgreiche Start-up-Kultur pflegt. Ein Grund dafür ist der Agglomerationseffekt innerhalb der Stadt: Neben der Möglichkeit, hoch qualifizierte Talente zu gewinnen, profitieren Start-ups auch in starkem Maße von der hohen Aufmerksamkeit im lokalen Markt. Die Wahrscheinlichkeit einer Seed-Finanzierung durch Investoren als Grundlage für das weitere Unternehmenswachstum erhöht sich.

Wissenschaftler der Universität Seoul¹ (Südkorea) thematisieren, dass die Gewichtung von Standorten – je nach Branche variieren kann. Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche priorisieren demnach vor allem sogenannte weiche Faktoren, die ihren Mitarbeitern einen urbanen ermöglichen und eine hohe Lebensqualität in einem angenehmen politischen Klima schaffen, während für die Produktionsindustrie das bereits vorhandene Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften im Fokus steht (An et al., 2014). Angesichts der Tatsache, dass das produzierende Gewerbe eine erhebliche Rolle in der deutschen Gesamtwirtschaft spielt, ist insbesondere der letzte Standortfaktor – die Arbeitnehmerschaft – als entscheidend hervorzuheben. Das regionale Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften kann somit als eines der wichtigsten Kriterien für die Ansiedlung von national und international agierenden Unternehmen angesehen werden.

Gerade Großstädte stehen damit vor einer besonderen Herausforderung: Sie müssen auf der einen Seite Fachkräfte gewinnen, sind allerdings gleichzeitig mit Engpässen bezüglich des vorhandenen Wohnraums konfrontiert. Um weiterhin attraktiv für qualifizierte Arbeitskräfte zu sein, müssen sich die Wohnungsmärkte in Großstädten daher weiterentwickeln. Die Städte müssen die zu erwartende gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum befriedigen. Der lokale Wohnungsmarkt steht daher in Verbindung mit der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort und ist eng mit dem Zukunftspotenzial verknüpft.

Die Zukunftsaussichten von Städten und Kreisen geben so Aufschluss über Perspektiven für Investitionen auf dem lokalen Wohnungsmarkt: Ein hohes Zukunftspotenzial geht dabei mit guten Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich einher.

QUIS® bietet einen eigenen Score, der das Zukunftspotenzial deutscher Städte und Kreise bestimmt.

Q QUIS®-Zukunftspotenzial

Der Score bildet eine wichtige Ergänzung zu den vielen leistungsstarken Analysetools von QUIS® für den Wohnungsmarkt. Das Bewertungssystem von QUIS® unterscheidet sich von anderen Standortfaktor-Rankings dabei durch die Anwendung eines Algorithmus, der ursprünglich zur Risikoabschätzung in medizinischen Studien konzipiert wurde (Wiley & Carrington, 2016)². Die Methode evaluiert die herangezogenen Indikatoren und reduziert direkte Abhängigkeiten durch die Schätzung der Korrelationsverhältnisse. Die Methode gilt daher als besonders robust und ist größtmöglich verzerrungsfrei.

1 Lee, H.m & Lee, B., „an analysis of firm relocations in the manufacturing industries.” Journal of Korean Planners Association, 37 no.7 (2002), 103–116.

2 Wiley et al. (2016) schlugen vor, einen Composite-Biomarker-Score zu berechnen, um den Schweregrad des kardiometabolischen Syndroms eines Patienten zu beurteilen.

Methodik und Daten

Die Zusammensetzung und Berechnung des QUIS®-Zukunftspotenzials

Das Zukunftspotenzial bildet ein Ranking, das die Attraktivität und Risiken von Städten und Kreisen hinsichtlich ihres Innovations- und Entwicklungspotenzials quantifiziert. Es stuft Städte und Kreise nach ihrer relativen Positionsstärke in Bezug auf die Standortfaktoren ein. Die folgenden Ausführungen beziehen sich immer auf Städte und Kreise. Bei dem Zukunftspotenzial handelt es sich um einen dynamischen und zukunftsorientierten Score, der einen quantitativen, datengesteuerten Ansatz mit nachvollziehbaren Methoden verwendet.

Die Indikatoren

Folgende Indikatoren werden für eine Einschätzung der Attraktivität für die Standortentscheidungen von Unternehmen berücksichtigt:⁴

Bildungsgrad, Innovation und dynamischer Arbeitsmarkt

QUIS® ermittelt das Bildungsniveau der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sowie das der zukünftigen Erwerbsbevölkerung. Neben dem Bildungsniveau wird zudem die Dynamik der Erwerbsbevölkerung beurteilt, indem der Anteil junger Arbeitnehmer (unter 25 Jahren) ins Verhältnis zum Anteil älterer Arbeitnehmer (über 55 Jahre) gesetzt wird. Darüber hinaus werden Innovationspotenzial und Forschungsinfrastruktur der Städte und Kreise berücksichtigt. Dafür wird der prozentuale Anteil aller Beschäftigten berechnet, die in Forschungs- und Entwicklungsabteilungen von Unternehmen, Hochschulen oder Forschungseinrichtungen tätig sind.⁵

Q Methode

Das Ranking basiert auf der Auswertung von 13 Indikatoren, die für Städte und Kreise – und durch die Berechnung der relativen Standardabweichungen zum jeweiligen Bestwert eines Indikators – eine eindeutige Benotung des Zukunftspotenzials zulassen (sogenannter Composite Score). Für die Berechnung der Standardabweichung wird der Mahalanobis-Abstand herangezogen, ein Distanzmaß im mehrdimensionalen Vektorraum. Diese Werte werden anschließend standardisiert und mithilfe einer Hauptkomponentenanalyse³ zusammengeführt. So wird das Risiko von Redundanz und Korrelation zwischen mehrdimensionalen Variablen reduziert.

³ Die Hauptkomponentenanalyse wurde bei der Entwicklung vieler Composite-basierter Indizes verwendet. Siehe Nardo et al. (2005), Sarra & Nissi. (2019), und Li et al. (2012).

⁴ Siehe Seite 14 für eine Beschreibung einzelner Indikatoren.

⁵ Das Unternehmen Bosch zum Beispiel baute im Landkreis Böblingen eine Forschungsabteilung für künstliche Intelligenz.

Pendler

Berufspendler, die regelmäßig zur Arbeit in die Stadt kommen, sind eine wichtige Zielgruppe für neue Unternehmen, insbesondere auch für den Einzelhandel, da sie eine potenzielle Verbrauchernachfrage darstellen (Nitt-Drießelmann et al., 2018). Je mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in eine Stadt pendeln, desto dynamischer ist diese in Bezug auf ihre Beschäftigungs- und Einzelhandelsmöglichkeiten. Auch die Pendleranzahl fließt daher in das Ranking ein.

Finanzkraft am Standort

Innovationen in Städten und Kreisen können nur mit Unterstützung einer starken Finanzkraft nachhaltig bleiben. Finanzstarke Städte und Kreise, gemessen an der Gewerbesteuer pro 10.000 Einwohner, sind eher in der Lage, die notwendige öffentliche Infrastruktur bereitzustellen. Dazu gehören etwa öffentliche Straßennetze, Verkehrsanbindung, zusätzliche Schulen sowie Kindertagesstätten und Fachschulen für die naturwissenschaftliche Ausbildung (Nitt-Drießelmann et al., 2018).

Internationalität

Der internationale Handel und die Exportorientierung zählen zu den wirtschaftlichen Stärken Deutschlands. Daher sind Städte im Vorteil, die ausländische Arbeitskräfte gut in den regionalen Arbeitsmarkt integrieren können (Nitt-Drießelmann & Wedemeier, 2019). Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die deutsche Wirtschaft – auch aufgrund des demografischen Wandels – immer stärker auf Arbeitskräfte aus dem Ausland angewiesen ist, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Als Indikator hierfür werden die Zahl der Übernachtungen von Menschen aus dem Ausland pro Einwohner und die Zahl der ausländischen Studierenden an den Hochschulen verwendet. Beide Zahlen geben Aufschluss darüber, wie stark eine Stadt im Ausland sichtbar ist – sei es durch Kultur, Tourismus, Handel oder Mobilität.

Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit des Standortes im Nah- und Fernverkehr ist für das Bestehen und Wachstum vieler Unternehmen von hoher Relevanz. Dabei ist die Anbindung an andere Wirtschaftszentren nicht nur für Metropolen von Bedeutung. Auch Kleinstädte in der Peripherie profitieren von einer guten Anbindung, da sie so für Talente aus anderen Regionen erreichbar und damit attraktiver werden. Gerade im Zuge der Mobilitätswende ist dabei eine ausgewogene Mischung aus Infrastruktur sowohl für den individuellen als auch den öffentlichen Verkehr erforderlich. Die Erreichbarkeit von Städten und Kreisen wird daher anhand der Zentralität von Autobahn-Auffahrten, Flughäfen sowie ICE-Bahnhöfen* ermittelt und im Score berücksichtigt.

Um für jede Stadt und jeden Kreis eine kohärente Bewertung zu erhalten, werden die Ergebnisse in zehn gleich großen Gruppen (Dezilen) zusammengefasst: Die Punkteskala reicht somit von 1 Punkt (niedriges Zukunftspotenzial) bis 10 Punkte (hohes Zukunftspotenzial). Zu beachten ist, dass eine Platzierung im unteren Drittel der Rangliste nicht bedeutet, dass dem Kreis oder der Stadt generell eine dunkle Zukunft prophezeit wird, sondern vielmehr, dass sie insgesamt weniger Innovationspotenzial als die höher bewerteten Regionen vorweist.

* Bahnhöfe, die an das EC/IC/ICE-Verkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen sind.

Die Ergebnisse

Spitzenreiter, Hidden Champions und Schlusslichter

Der Überblick: Zukunftspotenziale in den Bundesländern

Der Kontrast zwischen Ost und West bezüglich der Bewertung des Zukunftspotenzials ist nach wie vor stark ausgeprägt. Mehr als 90 % der Städte und Kreise, die sich im oberen Drittel der Bewertungsskala befinden (Rang 1 bis 90), liegen in den alten Bundesländern. Der Blick auf die Karte (Abb. 1) zeigt ein Ergebnis, das die elf definierten Metropolregionen in Deutschland hervorhebt. Die Zentren der Städte und Kreise zeichnen sich allesamt durch ein großes Zukunftspotenzial aus, das konzentrisch mit größerem Abstand zum Zentrum stetig abnimmt. Aber auch kleinere Städte und Kreise

außerhalb der Metropolregionen weisen ein hohes Zukunftspotenzial auf, z. B. Ulm, Jena, Münster, Osnabrück und Kaiserslautern. Sieht man sich diese Kreise näher an, fallen insbesondere eine starke Präsenz von Technologieunternehmen sowie die Präsenz namhafter Forschungseinrichtungen auf.

Das Bundesland mit der größten Heterogenität ist Bayern. Es ist gekennzeichnet durch eine ungleichmäßige räumliche Entwicklung. Hier zeigt sich, dass die Städte und Kreise in ihren Rankings große Unterschiede aufweisen, die vom unteren Drittel der Gesamtbewertung (Freyung-Grafenau, Regen, Cham, Tirschenreuth) bis zu den Top-10 der Gesamtbewertung (München und Erlangen) reichen. Diese ungleichmäßige Entwicklung kann sich negativ auf Metropolregionen auswirken, deren periphere Städte und Kreise

QUIS®-Zukunftspotenzial

Bewertung von 1 (sehr gering) bis 10 (sehr hoch)

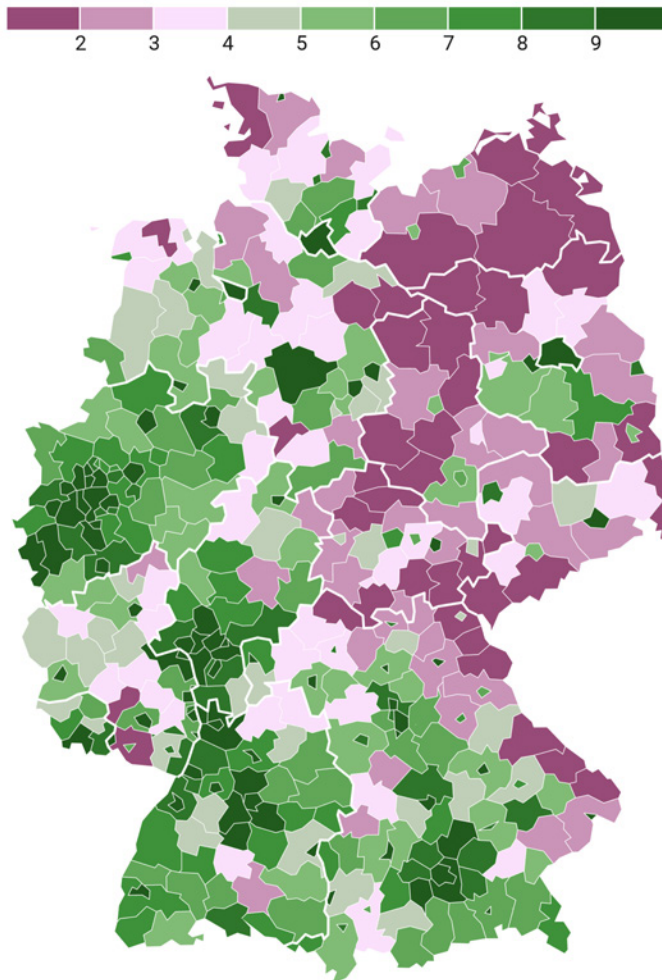


Abb. 1: Das QUIS®-Zukunftspotenzial angewendet auf alle deutschen Kreise und kreisfreien Städte

Nachholbedarf haben. Durch die ungleichen Zukunftsperspektiven und den fehlenden Agglomerationseffekt können Infrastrukturinvestitionen in den schwächeren Landkreisen nur langsam voranschreiten, da sich fortschreitend mehr Einwohner dauerhaft in den Metropolregionen ansiedeln. Ein solcher „Braindrain“ und die Konzentration von Fachkräften verschärfen somit die Enge der Wohnungsmärkte in den Metropolregionen. Das zeigt sich etwa am Beispiel der Stadt Erlangen: Dort liegt die durchschnittliche Angebotsmiete im September 2020 bei 11,07 Euro. Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Miethöhe 2015 noch bei 9,71 Euro. Die Vermarktungsdauer, welche die Nachfrage in Regionen bemisst, liegt in Erlangen zudem bei ca. 13 Tagen. Zum Vergleich: Der Durchschnitt für ganz Deutschland liegt bei ca. 20 Tagen.

Entscheidende Faktoren für gute Zukunftsprognosen

Das Abschneiden der Spitzengruppe bezüglich der einzelnen Standortfaktoren im Vergleich zum Median der Spitzengruppe wird in Abb. 2 dargestellt. Dabei fällt auf: Städte und Kreise im Spitzencluster schneiden insbesondere bei der Erreichbarkeit des Standorts, bei den Beschäftigten mit akademischem Abschluss und beim Anteil der Arbeitsplätze in wissenschaftsintensiven Wirtschaftszweigen außergewöhnlich gut ab.

Frankfurt am Main, die Stadt München sowie der Landkreis München belegen im Ranking die ersten drei Plätze, auf dem vierten Platz folgt Düsseldorf. Der Agglomerationseffekt ist dabei vor allem in den Städten und Kreisen um Frankfurt am Main, namentlich im Main-Taunus-Kreis, in Offenbach am Main und im Hochtaunuskreis, deutlich sichtbar. Dort findet eine Wirtschaftsleistungs- und Innovationsübertragung – der sogenannte Spillover-Effekt – vom wichtigen Wachstumszentrum auf die angrenzenden Gebiete statt. Die Städte Frankfurt am Main und München weisen über alle Indikatoren hinweg eine hervorragende Performance auf. Besonders bei zwei Indikatorvariablen liegen sie über den anderen Top-10-Plätzen (Abb. 2): Gewerbesteuererinnahmen und einer sehr starken Internationalität, die sich bei Beschäftigten und den internationalen Übernachtungen zeigt. Auch Düsseldorf zeigt überdurchschnittlich gute Werte über die Indikatoren hinweg. Allein Internationalität und Gewerbesteuererinnahmen sind im Vergleich zu München und Frankfurt am Main etwas weniger stark ausgeprägt.

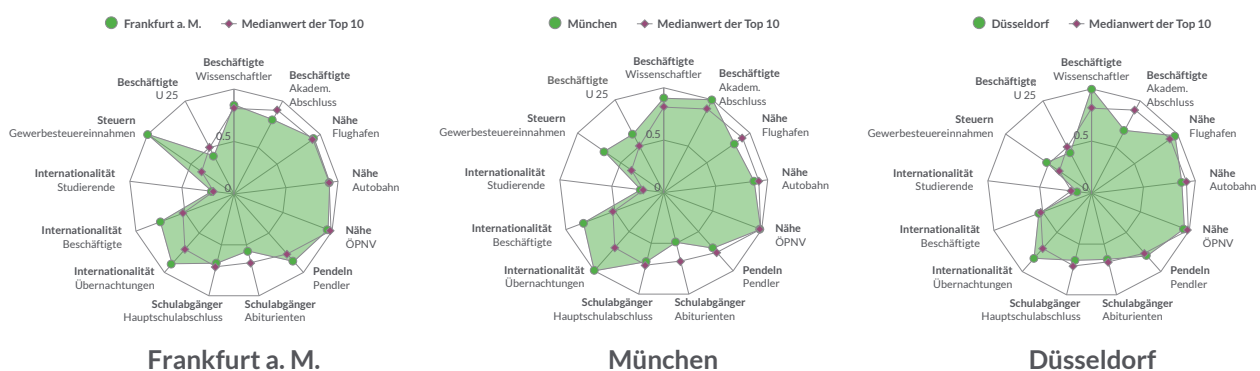


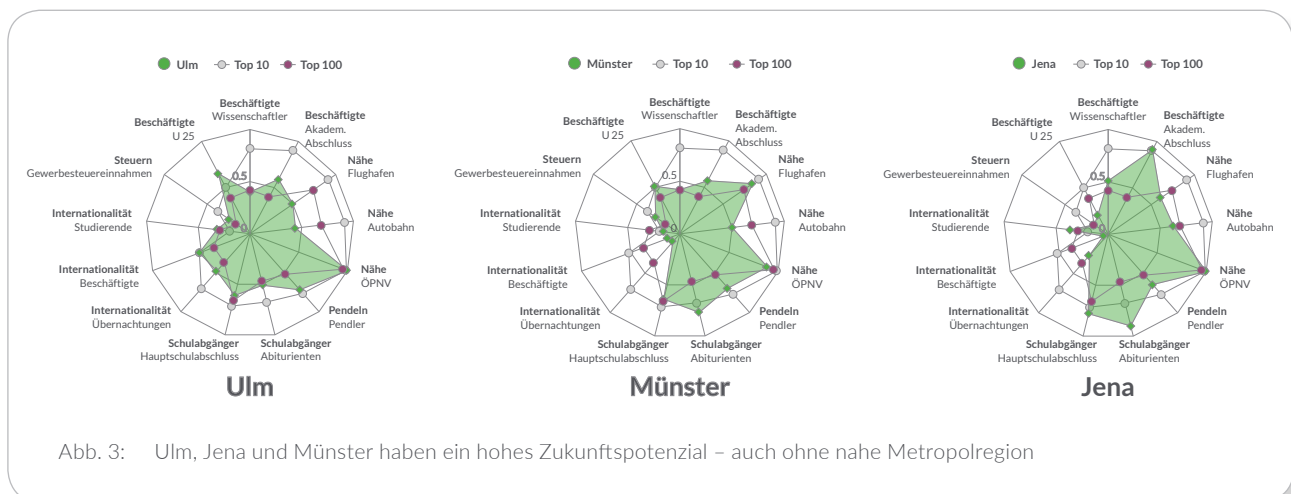
Abb. 2: Frankfurt a. M., München und Düsseldorf schneiden beim QUIS®-Zukunftspotenzial am besten ab

Die Hidden Champions

Neben einer Analyse der Spitzenplätze lohnt sich auch ein Blick auf das obere Mittelfeld der guten und sehr guten Rangplätze mit 8 bis 10 Punkten. Städte wie Ulm (18. Platz), Münster (27. Platz), Jena (30. Platz) sowie der Regionalverband Saarbrücken (56. Platz) weisen ein hohes Entwicklungspotenzial auf und mischen sich in der Rangliste zwischen die deutschen Großstädte – und das ohne Bestandteil einer Metropolregion zu sein. Auch die norddeutschen Großstädte Flensburg (54. Platz) und Kiel (61. Platz) bieten ein hohes Zukunftspotenzial.

Die Stadt Ulm zeichnet sich etwa durch einen überdurchschnittlichen Anteil junger Beschäftigter sowie durch hohe internationale Aufmerksamkeit aus, besonders durch den Tourismus. Hier liegt Ulm sogar im Durchschnitt der zehn Städte mit dem höchsten Zukunftspotenzial.

Die Städte Münster, Jena und Ulm profitieren durch den überdurchschnittlichen Anteil an Akademikern, die für die dort ansässigen, teils international tätigen Firmen und Forschungseinrichtungen arbeiten. Darüber hinaus verfügen diese Städte über eine übermäßige Anzahl Pendler, der Anteil junger Beschäftigter ist hoch. Die Stadt Münster ist zudem gut erreichbar und an gleich mehrere Metropolregionen gut angebunden, verfügt dazu über einen Flughafen.



Das Ranking lässt einerseits das Potenzial von Großstädten erkennen: Von den 12 größten kreisfreien Städten befindet sich nur Leipzig (Platz 87) nicht unter den Top 50. Dort sind insbesondere die Standortfaktoren Internationalität und Erreichbarkeit noch zu wenig ausgeprägt. Ebenso wie die Stadt Duisburg wurde Leipzig (beide ca. 500.000 Einwohner) bereits von einigen deutlich kleineren Städten und Kreisen überholt. Andererseits zeigen die Ergebnisse, dass nicht nur die Spitzenplätze in der Frage nach dem Zukunftspotenzial beachtet werden sollten. Hidden Champions wie Ulm, Münster oder Jena machen deutlich, dass es eine Reihe von Städten abseits der Metropolen gibt, die über gute Zukunftschancen verfügen, wie die Analyse zeigt.

Fazit

Das QUIS®-Zukunftspotenzial bewertet das Potenzial einer Stadt bzw. eines Kreises als künftigen idealen Standort für neue Unternehmen oder Neugründungen. Das so gemessene Zukunftspotenzial steht eng in Verbindung mit den dort zu erwartenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Bessere Standortfaktoren bedeuten mehr Unternehmensansiedlungen, die wiederum mehr Bewohner und damit auch neue Anforderungen an Wohnraum mit sich bringen.

Das QUIS®-Zukunftspotenzial-Ranking ist damit eine Ergänzung zu den bestehenden Wohnungsmarktratingsystemen von QUIS®, die Sozialstruktur, Preisentwicklung und Investitionsrisiken einbeziehen. Besonders gute Zukunftsaussichten haben dabei jene Städte und Kreise, die Erwerbstätigen und Unternehmen hervorragende Standortfaktoren bieten und den Wandel zu einer Wissensökonomie hin bewältigen können. Das QUIS®-Zukunftspotenzial-Ranking gibt Nutzern damit ein Tool an die Hand, mit dessen Hilfe Schwachstellen und Stärken von Städten und Kreisen genau analysiert und Entwicklungstrends beobachtet werden können, um die sich verändernde Dynamik der Zukunft mit Blick auf den Wohnungsmarkt besser zu verstehen.

Über QUIS®

QUIS® ist eine Software-as-a-Service (SaaS)-Lösung für Standortbewertungen, Quartiersanalysen und kleinräumige Reports – zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Entscheidern am Wohnungsmarkt. Mit der webbasierten Anwendung nutzen Sie auf Abruf Analysen und Insights zu 2,2 Millionen Wohnquartieren und täglich über 650.000 Wohnungsangeboten.

Nachhaltiges Wohnen und sicheres Investment

Für alle Unternehmen und Marktteilnehmer, die in den Wohnungsbau investieren, bietet QUIS® eine verlässliche Datenbasis, um beste Entscheidungen für dauerhaftes Wohnen, nachhaltige Quartiersentwicklung und sichere Investments in Deutschland zu treffen. Wir unterstützen Sie dabei, indem wir laufend eine hohe Datenqualität und Aktualität garantieren und unsere Analysen kontinuierlich entsprechend Ihren Bedürfnissen weiterentwickeln.

Mit Big Data zu Smart Reports

Wir generieren ständig neue Daten und wertvolle Insights. Unsere Data Scientists entwickeln auf dieser Basis laufend neue Indikatoren, die helfen, den Markt besser zu verstehen und frühzeitig zu handeln. Unsere Big Data Analytics ermöglicht tiefe Einblicke in die Zusammenhänge und Perspektiven der regionalen Wohnungsmärkte. Unser Ziel ist es, diese Erkenntnisse allen Marktteilnehmern sehr einfach und jederzeit zugänglich zu machen.

Der digitale Marktgutachter

QUIS® ist vor dem Hintergrund langjähriger Wohnungsmarktexpertise entwickelt worden. Die Erfahrung aus Marktprognosen, Marktanalysen und umsetzungsorientierten Standortgutachten bildet die Grundlage für den heutigen Informationsmix. Bei Investitionsentscheidungen helfen aktuelle und kleinräumige Informationen zu Miet- und Kaufpreisen sowie Angaben zur Bewohner- und Sozialstruktur. Wir arbeiten mit dem Anspruch, für alle Wohnadressen in Deutschland gleichbleibend aktuell, relevant und objektiv zu sein.

Langjährige Expertise trifft Innovation

QUIS® ist ein IT-affines, interdisziplinäres Team mit Sitz in Hamburg-Bahrenfeld. Wir arbeiten kreativ und analytisch auf Augenhöhe. Dabei sind wir weltoffen und bodenständig. Mit der Muttergesellschaft Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH forschen und beraten wir seit über 25 Jahren zum Thema Wohnen in Deutschland.

Weitere Informationen unter

www.QUIS.de

oder

info@QUIS.de

Übersicht Indikatoren	Quelle
Anteile der Beschäftigten mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, 2019	Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2020)
Anteil ausländischer sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an allen Beschäftigten am Arbeitsort, 2019	Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2020)
Anteil der jungen Erwerbspersonen/ alten Erwerbspersonen	Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2020)
Anteile der Beschäftigten in wissensintensiven Wirtschaftszweigen an allen Beschäftigten, 2019	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020)
Anteile der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss, 2019	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020)
Anteile der Schulabgänger mit Hochschulreife, 2019	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020)
Anteil ausländischer Studierender an allen Studierenden im Wintersemester 2017/18	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020)
Übernachtungen ausländischer Reisender je Einwohner, 2017	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020)
Berufspendler, 2019	Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2020)
Fahrzeit zum nächsten Flughafen, ICE-Bahnhof und zur Autobahn ⁶ , 2019	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020)
Gewerbesteuer je 1.000 Einwohner, 2018	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020)

⁶ Hierbei handelt es sich um drei gesonderte Indikatoren.

Literaturverzeichnis

Youngsoo An, Yeonggyeong Kang & Seungil Lee. "A study on the impact of soft location factors in the relocation of service and manufacturing firms." *International Journal of Urban Sciences* 18, no. 3 (2014): 327–339.

Lee, H., & Lee, B., "An analysis of firm relocation in the manufacturing industries." *Journal of Korea Planners Association*, 37 no.7 (2002): 103–116.

Li, Tao, Hongchao Zhang, Chris Yuan, Zhichao Liu, and Chengcheng Fan. "A PCA-based method for construction of composite sustainability indicators." *The International Journal of Life Cycle Assessment* 17, no. 5 (2012): 593–603.

Mahalanobis, Prasanta Chandra. "On the generalized distance in statistics." *National Institute of Science of India*, 1936.

Nardo, M., Saisana, M., Saltelli, A., Tarantola S., Hoffmann A., & Giovannini, E., *Handbook on Constructing Composite Indicators*. Paris: OECD Publishing 2005

Nitt-Drießelmann, Dörte (unter Mitarbeit von Hagemann, Gunnar & Jahn, Malte): Standortfaktoren und Einzelhandelsumsätze in kleinen und großen Mittelstädten sowie kleineren Großstädten: Eine vergleichende Strukturanalyse von Standortfaktoren auf Makroebene für verschiedene Gemeindegrößenklassen der alten Bundesländer (Durchschnittsbetrachtung). Hamburg, HWWI Policy Paper 2018.

Nitt-Drießelmann, D.; Wedemeier, J., HWWI / Berenberg Kultur-Städteranking: Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich, Hamburg, 2018.

Sarra, Annalina, and Eugenia Nissi. "A Spatial Composite Indicator for Human and Ecosystem Well-Being in the Italian Urban Areas." *Social Indicators Research* (2019): 1–25.

Wiley, Joshua F., and Melinda J. Carrington. "A metabolic syndrome severity score: A tool to quantify cardiometabolic risk factors." *Preventive Medicine* no. 88 (2016): 189–195.

QUIS ist ein Service der

ANALYSE & KONZEPTE immo.analytics GmbH / Gasstraße 10 / 22761 Hamburg

Tel: (040) 485 00 98-10 / E-Mail: info@quis.de / Web: www.quis.de

Geschäftsführung: Bettina Harms-Goldt, Matthias Klupp / Handelsregister: Hamburg HRB 156 967