

QUIS

# Zukunfts- potenzial 2022

Verstärkte Dynamik in  
den Wohnungsmärkten



Das QUIS-Zukunftspotenzial bewertet die Wettbewerbsfähigkeit von 401 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 vorne	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
Literaturempfehlungen	13
Übersicht Indikatoren	14
Über QUIS®	15

# Diese Städte und Regionen liegen im Ranking vorne

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 dreizehn Indikatoren bündelt: Im Vordergrund steht das Arbeitskräftepotential einschließlich des lokalen Nachwuchses sowie dessen 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 Metropolregion München, der Metropolregionen Frankfurt a. M./Rhein-Main, 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 (11. Rang ↗), das seinen Rang im Vergleich zum Vorjahr noch ausbauen konnte, sowie Münster (33. Rang ↘) und Jena (43. Rang ↘).

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 die 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	Vorjahr	Bewertung	Stadt- / (Land-)Kreis	Einwohner	Kategorie*
1.	2.	10	Kreisfreie Stadt München	1.488.202	Großstadt
2.	1.	10	Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main	764.104	Großstadt
3.	3.	10	Landkreis München	349.685	Mittelstadt
4.	5.	10	Kreisfreie Stadt Erlangen	112.385	Großstadt
5.	4.	10	Kreisfreie Stadt Düsseldorf	620.523	Großstadt
6.	8.	10	Kreisfreie Stadt Köln	1.083.498	Großstadt
7.	11.	10	Landkreis Main-Taunus-Kreis	239.264	Mittelstadt
8.	7.	10	Kreisfreie Stadt Darmstadt	159.174	Großstadt
9.	6.	10	Stadtkreis Stuttgart	630.305	Großstadt
10.	9.	10	Stadtkreis Heidelberg	158.741	Großstadt
11.	18.	10 ↗	Stadtkreis Ulm	126.405	Großstadt
12.	12.	10	Kreisfreie Stadt Mainz	217.123	Großstadt
13.	10.	10	Kreisfreie Stadt Hamburg	1.852.478	Großstadt
14.	14.	10	Kreisfreie Stadt Nürnberg	515.543	Großstadt
15.	17.	10	Stadtkreis Karlsruhe	308.436	Großstadt
16.	22.	10 ↗	Kreisfreie Stadt Berlin	3.664.088	Großstadt
17.	16.	10	Stadtkreis Freiburg im Breisgau	230.940	Großstadt
18.	19.	10	Kreisfreie Stadt Ingolstadt	136.952	Großstadt
19.	21.	10	Kreisfreie Stadt Wiesbaden	278.609	Großstadt
20.	13.	10 ↘	Kreisfreie Stadt Bonn	330.579	Großstadt
20.	21.	10	Stadtkreis Baden-Baden	55.449	Mittelstadt
21.	17.	10	Kreisfreie Stadt Offenbach am Main	130.892	Großstadt
22.	25.	10	Landkreis Offenbach	356.542	Mittelstadt
23.	20.	10	Landkreis Hochtaunuskreis	237.281	Mittelstadt
24.	15.	10 ↘	Kreisfreie Stadt Regensburg	152.270	Großstadt
24.	23.	10	Stadtkreis Mannheim	309.721	Großstadt
24.	24.	10	Landkreis Starnberg	136.610	Mittelstadt
25.	21.	10	Landkreis Böblingen	392.898	Mittelstadt
26.	28.	10	Kreis Mettmann	484.322	Mittelstadt
27.	36.	10 ↗	Landkreis Groß-Gerau	275.807	Mittelstadt
28.	34.	10 ↗	Kreisfreie Stadt Leverkusen	163.905	Großstadt
29.	35.	10 ↗	Kreisfreie Stadt Aschaffenburg	70.858	Mittelstadt
30.	60.	10 ↗	Kreisfreie Stadt Memmingen	44.360	Mittelstadt
31.	31.	10	Kreisfreie Stadt Osnabrück	164.223	Großstadt
32.	28.	10	Landkreis Esslingen	533.617	Mittelstadt
32.	32.	10	Kreisfreie Stadt Essen	582.415	Großstadt
33.	27.	10 ↘	Kreisfreie Stadt Münster	316.403	Großstadt
33.	56.	10 ↗	Kreisfreie Stadt Zweibrücken	34.001	Mittelstadt
34.	35.	9	Kreisfreie Stadt Dortmund	587.696	Großstadt
34.	37.	9	Kreisfreie Stadt Rosenheim	63.591	Mittelstadt
34.	62.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu)	68.940	Mittelstadt
34.	72.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Coburg	40.842	Mittelstadt
35.	44.	9 ↗	Kreis Städteregion Aachen	556.631	Großstadt
36.	42.	9 ↗	Stadtkreis Pforzheim	126.016	Großstadt
37.	26.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Wolfsburg	123.840	Großstadt
37.	39.	9	Kreisfreie Stadt Oldenburg (Oldb)	169.605	Großstadt
38.	29.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Bremen	566.573	Großstadt
39.	47.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Augsburg	295.830	Großstadt
40.	37.	9	Landkreis Ludwigsburg	544.971	Mittelstadt
41.	51.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Bielefeld	333.509	Großstadt
42.	64.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz	46.685	Mittelstadt
43.	30.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Jena	110.731	Großstadt
43.	46.	9	Kreisfreie Stadt Speyer	50.741	Mittelstadt
44.	33.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Braunschweig	248.561	Großstadt
44.	58.	9 ↗	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	548.233	Mittelstadt
45.	38.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Potsdam	182.112	Großstadt
46.	56.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Worms	83.459	Mittelstadt
47.	41.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Trier	110.674	Großstadt
48.	55.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Passau	52.415	Mittelstadt
49.	38.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Würzburg	126.954	Großstadt
49.	44.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Koblenz	113.388	Großstadt
50.	54.	9	Landkreis Region Hannover	1.155.330	Großstadt
50.	67.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Fürth	128.223	Großstadt
51.	51.	9	Stadtkreis Heilbronn	126.458	Großstadt
52.	54.	9	Kreis Rhein-Kreis Neuss	452.001	Großstadt
52.	63.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)	48.750	Mittelstadt
53.	53.	9	Kreisfreie Stadt Bamberg	76.674	Mittelstadt
53.	57.	9	Landkreis Mainz-Bingen	211.525	Mittelstadt
54.	56.	9	Landkreis Regionalverband Saarbrücken	327.502	Großstadt
54.	66.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Landshut	73.065	Mittelstadt
55.	45.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Krefeld	226.844	Großstadt
55.	46.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Mönchengladbach	259.665	Großstadt
56.	40.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr	170.921	Großstadt
56.	50.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Dresden	556.227	Großstadt
56.	58.	9	Kreisfreie Stadt Wuppertal	355.004	Großstadt
57.	69.	9 ↗	Kreis Rhein-Erft-Kreis	469.611	Mittelstadt

Die Rangfolge basiert ausschließlich auf den sogenannten Composite Scores. Daher haben Städte und Kreise, die den gleichen Score haben, auch den gleichen Rang. Die Symbole (↗↘) zeichnen Städte und Kreise mit einer Rangdynamik von mehr als fünf Rängen zum Vorjahr aus.

\* Die Kategorie beschreibt den Stadt- und Gemeindetypen. In (Land-)Kreisen bezieht er sich auf die jeweils größte Gemeinde.

Rang	Vorjahr	Bewertung	Stadt- / (Land-)Kreis	Einwohner	Kategorie*
58.	43.	9 ↘	Landkreis Freising	180.313	Mittelstadt
58.	44.	9 ↘	Kreisfreie Stadt Kassel	201.048	Großstadt
58.	69.	9 ↗	Kreisfreie Stadt Bochum	364.454	Großstadt
59.	59.	9	Kreisfreie Stadt Oberhausen	209.566	Großstadt
60.	71.	8 ↗	Kreis Gütersloh	364.818	Großstadt
61.	59.	8	Kreisfreie Stadt Schwabach	41.056	Mittelstadt
62.	52.	8 ↘	Landkreis Tübingen	228.471	Mittelstadt
63.	81.	8 ↗	Landkreis Fürstfeldbruck	218.740	Mittelstadt
64.	66.	8	Landkreis Erlangen-Höchstadt	138.105	Mittelstadt
65.	32.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern	99.662	Mittelstadt
66.	67.	8	Kreisfreie Stadt Ansbach	41.681	Mittelstadt
67.	65.	8	Kreisfreie Stadt Remscheid	111.516	Großstadt
68.	68.	8	Landkreis Karlsruhe	446.852	Mittelstadt
69.	80.	8 ↗	Kreisfreie Stadt Hagen	188.687	Großstadt
70.	48.	8 ↘	Kreis Düren	265.140	Mittelstadt
70.	58.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Duisburg	495.885	Großstadt
70.	84.	8 ↗	Kreisfreie Stadt Solingen	159.193	Großstadt
71.	88.	8 ↗	Kreis Viersen	298.536	Mittelstadt
72.	62.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße	53.306	Mittelstadt
73.	49.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Bayreuth	74.048	Mittelstadt
73.	70.	8	Landkreis Erding	138.891	Mittelstadt
73.	82.	8 ↗	Landkreis Ebersberg	144.091	Mittelstadt
74.	54.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Flensburg	89.934	Mittelstadt
75.	86.	8 ↗	Kreis Rhein-Sieg-Kreis	600.375	Mittelstadt
76.	79.	8	Landkreis Konstanz	286.876	Mittelstadt
77.	76.	8	Landkreis Darmstadt-Dieburg	297.701	Mittelstadt
78.	95.	8 ↗	Kreis Paderborn	308.335	Großstadt
79.	86.	8 ↗	Landkreis Verden	137.574	Mittelstadt
79.	95.	8 ↗	Kreis Unna	393.618	Mittelstadt
80.	26.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein	172.557	Großstadt
80.	74.	8 ↘	Landkreis Bergstraße	271.015	Mittelstadt
80.	87.	8 ↗	Kreisfreie Stadt Leipzig	597.493	Großstadt
80.	103.	8 ↗	Kreisfreie Stadt Straubing	47.612	Mittelstadt
81.	90.	8 ↗	Kreisfreie Stadt Bottrop	117.388	Großstadt
82.	98.	8 ↗	Kreis Rheinisch-Bergischer Kreis	283.275	Großstadt
83.	92.	8 ↗	Landkreis Lörrach	228.842	Mittelstadt
84.	92.	8 ↗	Landkreis Ortenaukreis	432.580	Mittelstadt
85.	61.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Kiel	246.601	Großstadt
85.	78.	8 ↘	Landkreis Dachau	155.117	Mittelstadt
85.	116.	8 ↗	Kreisfreie Stadt Kaufbeuren	44.662	Mittelstadt
86.	90.	8	Landkreis Saarpfalz-Kreis	141.656	Mittelstadt
87.	78.	8 ↘	Kreisfreie Stadt Neumünster	79.905	Mittelstadt
88.	93.	8 ↗	Kreis Stormarn	244.989	Mittelstadt
89.	85.	8	Landkreis Eichstätt	133.169	Kleinstadt
90.	100.	7 ↗	Landkreis Lindau (Bodensee)	82.085	Mittelstadt
90.	106.	7 ↗	Kreisfreie Stadt Amberg	42.052	Mittelstadt
91.	108.	7 ↗	Kreisfreie Stadt Herne	156.940	Großstadt
91.	117.	7 ↗	Landkreis Günzburg	127.342	Mittelstadt
92.	77.	7 ↘	Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis	187.433	Mittelstadt
93.	101.	7 ↗	Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm	129.128	Mittelstadt
93.	108.	7 ↗	Landkreis Dahme-Spreewald	173.316	Mittelstadt
93.	110.	7 ↗	Landkreis Neu-Ulm	175.823	Mittelstadt
94.	100.	7 ↗	Kreisfreie Stadt Hamm	178.967	Großstadt
95.	73.	7 ↘	Kreisfreie Stadt Lübeck	215.846	Großstadt
95.	75.	7 ↘	Landkreis Rastatt	232.091	Mittelstadt
95.	97.	7	Kreisfreie Stadt Erfurt	213.692	Großstadt
96.	89.	7 ↘	Landkreis Main-Kinzig-Kreis	421.689	Mittelstadt
96.	91.	7 ↘	Landkreis Wetteraukreis	310.353	Mittelstadt
96.	94.	7	Landkreis Gießen	271.667	Mittelstadt
96.	96.	7	Landkreis Bodenseekreis	217.901	Mittelstadt
96.	109.	7 ↗	Landkreis Berchtesgadener Land	106.327	Mittelstadt
97.	104.	7 ↗	Landkreis Heilbronn	346.363	Mittelstadt
97.	109.	7 ↗	Kreis Steinfurt	448.197	Mittelstadt
98.	101.	7	Kreis Wesel	460.113	Großstadt
98.	102.	7	Kreis Heinsberg	256.458	Mittelstadt
98.	111.	7 ↗	Kreis Recklinghausen	613.599	Großstadt
99.	105.	7 ↗	Landkreis Landsberg am Lech	121.019	Mittelstadt
99.	117.	7 ↗	Landkreis Miesbach	100.183	Kleinstadt
100.	112.	7 ↗	Kreis Kleve	313.586	Mittelstadt

Die Rangfolge basiert ausschließlich auf den sogenannten Composite Scores. Daher haben Städte und Kreise, die den gleichen Score haben, auch den gleichen Rang. Die Symbole (↗↘) zeichnen Städte und Kreise mit einer Rangdynamik von mehr als fünf Rängen zum Vorjahr aus.

\* Die Kategorie beschreibt den Stadt- und Gemeindetypen. In (Land-)Kreisen bezieht er sich auf die jeweils größte Gemeinde.

# 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 und 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 Startups 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 4. Quartal 2021 in der Münchner Ludwigsvorstadt 20,43 Euro/m<sup>2</sup> veranschlagt) eine erfolgreiche Startup-Kultur pflegt. Ein Grund dafür ist der Agglomerationseffekt innerhalb der Stadt: Neben der Möglichkeit hochqualifizierte Talente zu akquirieren, profitieren Startups 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 Seoul<sup>1</sup> (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 Lebensstil 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.



#### 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)<sup>2</sup>. 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 Positionstärke in Bezug auf die Standortfaktoren ein. Die folgenden Ausführungen beziehen sich immer auf Städte und Kreise. Beim Zukunftspotenzial handelt 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:<sup>4</sup>

#### 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.<sup>5</sup>



#### Methode

Das Ranking basiert auf der Auswertung von dreizehn 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 mit Hilfe einer Hauptkomponentenanalyse<sup>3</sup> 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 et al. (2019), und Li et al. (2012)

4 Siehe Tabelle 1 für eine detaillierte Beschreibung der Indikatoren

5 Die 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 bilden eine der 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 demographischen 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 EC/ IC/ 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 (Dezile) zusammengefasst: Die Punkteskala reicht somit von einem Punkt (niedriges Zukunftspotenzial) bis zehn Punkte (hohes Zukunftspotenzial). Zu beachten ist, dass eine Platzierung im unteren Drittel der Rangliste nicht bedeutet, dass der Stadt oder dem Kreis generell eine dunkle Zukunft prophezeit wird, sondern vielmehr, dass sie insgesamt weniger Innovationspotenzial als die höher bewerteten Regionen vorweist.

# 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 die Hälfte der Kreise, die sich im oberen Drittel der Bewertungsskala befinden, kommen aus den alten Bundesländern. Der Blick auf die Karte (Abb. 1) zeigt ein Ergebnis, dass die elf definierten Metropolregionen in Deutschland hervorhebt. Die Zentren dieser Regionen sind durchwegs mit einem hohen Zukunftspotenzial versehen, das konzentrisch mit größerem Abstand zum Zentrum langsam abnimmt. Aber auch kleinere Städte außerhalb der Metropolregionen

weisen ein hohes Zukunftspotenzial auf, z. B. Ulm, Münster und Jena. Sieht man sich diese Kreise näher an, fällt insbesondere die starke Präsenz von Technologieunternehmen sowie namhafter Forschungseinrichtungen auf.

Das Bundesland mit der größten Heterogenität ist der Freistaat Bayern. Bayern ist gekennzeichnet durch eine ungleichmäßige räumliche Entwicklung. Das Zukunftspotenzial der Kreise reicht von Spitzen-Bewertungen (z. B. München, Erlangen, Nürnberg, Ingolstadt, Regensburg – alle Bewertung 10) bis zum niedrigsten Wert (z. B. Landkreis (Lkr.) Wunsiedel i. Fichtelgebirge, Lkr. Regen, Lkr. Hof, Lkr. Kronach – alle Bewertung 1). Diese ungleichmäßige Entwicklung kann negative Auswirkungen für Metropolregionen haben, deren periphere Landkreise im Nachholbedarf sind.

### QUIS®-Zukunftspotenzial '22

QUIS®  
Städte und Landkreise  
25. Februar 2022

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

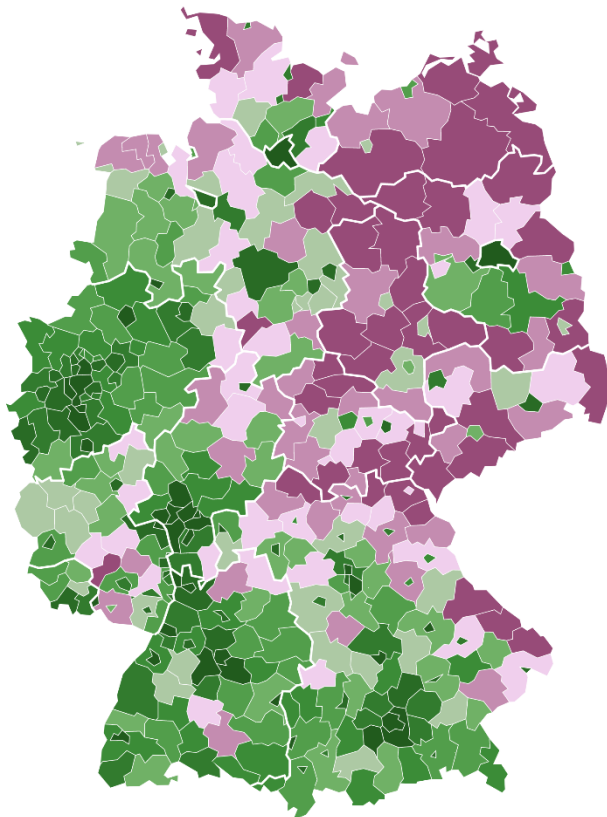


Abb. 1: Das QUIS®-Zukunftspotenzial angewendet auf alle deutschen Landkreise und kreisfreien Städte

Durch die ungleichen Zukunftsperspektiven und den fehlenden Agglomerationseffekt können Investitionen in die Infrastruktur der schwächeren Landkreise nur langsam voranschreiten, da sich fortschreitend mehr Einwohner dauerhaft in den Metropolregionen ansiedeln. Ein solcher "Brain Drain" und die Konzentration von Fachkräften verschärft somit die Enge der Wohnungsmärkte in den Metropolregionen. Das zeigt sich etwa am Beispiel der Stadt Erlangen: Dort liegt die durchschnittliche Angebotsmiete im 4. Quartal 2021 bei 11,36 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Miethöhe 2016 noch bei 9,99 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vermarktungsdauer, welche die Nachfrage in Regionen bemisst, steht in Erlangen zudem bei circa 13 Tagen. Im Vergleich dazu liegt der Durchschnitt für ganz Deutschland bei mehr als 20 Tagen.

## Entscheidende Faktoren für gute Zukunftsprognosen

Das Abschneiden der Spitzengruppe bei den einzelnen Standortfaktoren im Vergleich zum Durchschnitt der Spitzengruppe wird in *Abb. 2* porträtiert. Dabei fällt auf: Städte im Spitzencluster schneiden insbesondere bei der Erreichbarkeit des Standorts, bei den Beschäftigten mit akademischen Abschlüssen und beim Anteil der Arbeitsplätze in wissenschaftsintensiven Wirtschaftszweigen außergewöhnlich gut ab.

Die Stadt München, Frankfurt am Main sowie der Landkreis München belegen im Ranking die ersten drei Plätze, auf dem vierten Platz folgt Erlangen. Der Agglomerationseffekt ist dabei vor allem in den Kreisen um Frankfurt a. M., namentlich im Main-Taunus-Kreis, Offenbach a. M. und Hochtaunuskreis, deutlich sichtbar. Dort findet eine Wirtschaftsleistungs- und Innovations-Übertragung – der sog. Spill-Over-Effekt – vom wichtigen Wachstumszentrums auf die angrenzenden Gebiete statt. München, Frankfurt a. M. und Erlangen weisen über alle Indikatoren hinweg eine hervorragende Performance auf. Besonders bei zwei Indikatorvariablen liegen sie über den anderen Top-10-Plätzen (*siehe Abb. 2*): Bei den Gewerbesteuererinnahmen und der sehr starken internationalen Präsenz. Auch Erlangen zeigt überdurchschnittlich gute Werte über die Indikatoren hinweg. Allein die Internationalität ist im Vergleich zu München und Frankfurt etwas weniger stark ausgeprägt, der Anteil Beschäftigte mit akademischem Abschluss dafür weit über dem Durchschnitt.

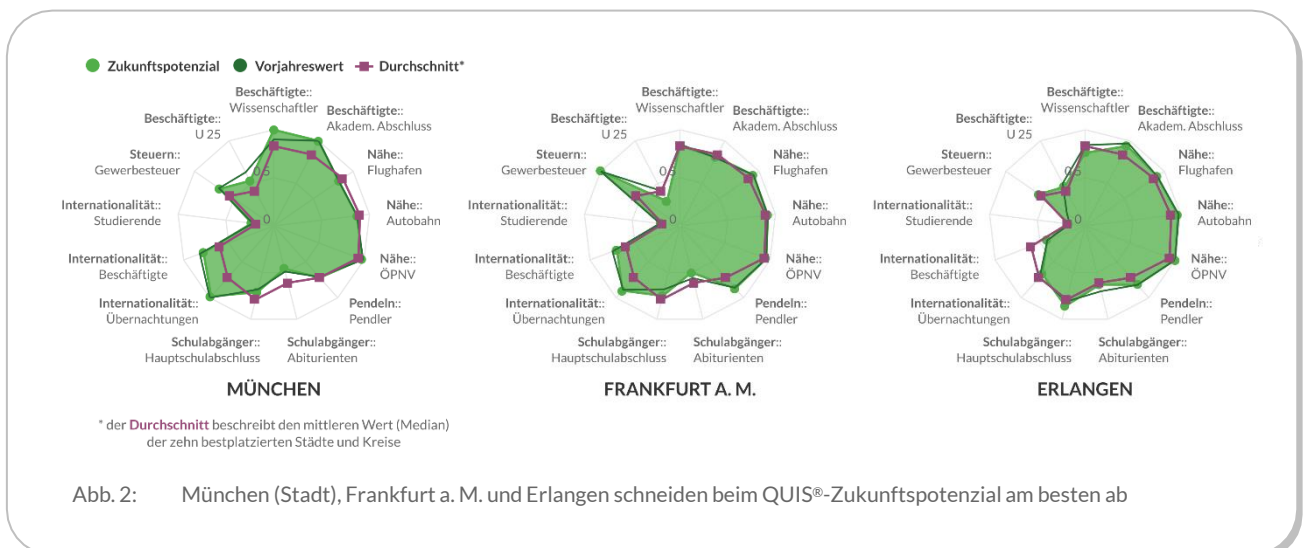


Abb. 2: München (Stadt), Frankfurt a. M. und Erlangen schneiden beim QUIS®-Zukunftspotenzial am besten ab

## Die Hidden Champions

Neben einer Analyse der Spitzenplätze lohnt sich auch ein Blick auf die zweistelligen Platzierungen in der Rangliste. Die Städte Ulm (11. Platz ↗), Münster (33. Platz ↘) und Jena (43. Platz ↘) weisen ein hohes Potenzial für zukünftige Entwicklung auf und mischen sich in der Rangliste zwischen die deutschen Großstädte – und das ohne Bestandteil einer Metropolregion zu sein.

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

Die Städte Münster und Jena profitieren durch den überdurchschnittlichen Anteil an Akademikern, die für die dort ansässigen, teils international tätigen Firmen und Forschungseinrichtungen arbeiten. Darüber hinaus verfügen beide 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 zwanzig größten Städten befand sich nur Leipzig noch nicht im vorderen Drittel der Rangliste (von 252 möglichen Rängen), hat aber inzwischen den Sprung dorthin geschafft. Insbesondere die Standortfaktoren Internationalität und Erreichbarkeit waren dort noch zu wenig ausgeprägt. Zusammen mit Duisburg (beide Städte ca. 500.000 – 600.000 Einwohner) wurden diese Regionen aber von einigen deutlich kleineren Städten 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 Wohnungsmarkt-Ratingsystemen von QUIS®, die Sozialstruktur, Preisentwicklung und Investitionsrisiken einbeziehen. Besonders gute Zukunftsaussichten haben dabei die Städte und Kreise, die Erwerbstätigen und Unternehmen hervorragende Standortfaktoren bieten und den Wandel hin zur Wissensökonomie bewältigen können. Die Rangliste des QUIS®-Zukunftspotenzials gibt Nutzern damit ein Tool an die Hand, mit Hilfe dessen 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 Mio. 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 laufend 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](http://www.QUIS.de)

oder

[info@QUIS.de](mailto:info@QUIS.de)

Übersicht Indikatoren	Quelle
<p><b>Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, 2021</b></p>	<p>Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)</p>
<p><b>Anteil ausländischer sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an allen Beschäftigten am Arbeitsort, 2021</b></p>	<p>Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)</p>
<p><b>Anteil der jungen Erwerbspersonen / alten Erwerbspersonen, 2021</b></p>	<p>Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)</p>
<p><b>Anteil der Beschäftigten in wissensintensiven Wirtschaftszweigen an allen Beschäftigten, 2020</b></p>	<p>Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)</p>
<p><b>Anteil der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss, 2020</b></p>	<p>Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)</p>
<p><b>Anteile der Schulabgänger mit Hochschulreife, 2020</b></p>	<p>Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)</p>
<p><b>Anteil ausländischer Studierender an allen Studierenden im Wintersemester, 2018/19</b></p>	<p>Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022)</p>
<p><b>Anzahl der ausländischen Übernachtungen im Fremdenverkehr je Einwohner, 2020</b></p>	<p>Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)</p>
<p><b>Berufspendler, 2021</b></p>	<p>Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)</p>
<p><b>Fahrzeit zum nächsten Flughafen, ICE und zur Autobahn, 2020</b></p> <p>Fließen getrennt in die Bewertung ein und beschreiben deshalb drei eigenständige Indikator</p>	<p>Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022)</p>
<p><b>Gewerbesteuer je 10.000 Einwohner, 2019</b></p>	<p>Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)</p>

## Literaturverzeichnis

**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., Hoffman, A., & Giovannini, E.** *Handbook on constructing composite indicators*. Paris: OECD Publishing, 2005

**Nitt-Drießelmann, Dörte, Gunnar Hagemann, and Malte Jahn.** 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). No. 109. *HWWI Policy Paper*, 2018.

**Nitt-Drießelmann, D.; Wedemeier, J.** *HWWI/ Berenberg Kultur-Städteranking: Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich*, Hamburg, 2019.

**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 cardio-metabolic risk factors." *Preventive medicine* 88 (2016): 189–195.

**Youngsoo An, Yeonggyeong Kang, and 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.



