

Wohnimmobilien - Potentiale

Die geeignetsten Städte in Deutschland 2012



Henner Lüttich:

Henner Lüttich studierte bis 1983 Betriebswirtschaftslehre an der Westfälischen-Wilhelms-Universität WWU Münster. Studienschwerpunkte: Marketing und Statistik.

Nach Studienabschluß trat der Diplom-Kaufmann als geschäftsführender Gesellschafter in die familieneigene CONTOR GmbH ein. Die Unternehmenstätigkeit lag in der Beratung von Kommunen bei der Umnutzung brachliegender Industriearale und der Beratung von Industrie- und Gewerbebetrieben bei der Standortsuche. Er legte einen neuen Schwerpunkt auf die wirtschaftliche Sanierung notleidender Unternehmen. Im Zuge dieser Sanierungsarbeiten wurde mehrfach die Investition an falschen Standorten als Auslöser für die Notsituation der Unternehmen ausgemacht.

Mit dieser Erkenntnis begann er 1996 mit der systematischen Erarbeitung eines neuen multivariaten statistischen Verfahrens zur Standortsuche für Unternehmen. Bis heute wurde dieses Verfahren um Ranking- und Strukturanalysen ergänzt.

2007 stellte er mit dem Online-Analysemodell CONTOR-REGIO das wahrscheinlich erste Analysetool Europas vor, das simultane Standort- und Strukturanalysen sämtlicher Gemeinden Deutschlands und aller EU-Regionen online erlaubt.

Henner Lüttich war jahrelang als Dozent an der Immobilienakademie der EBS, European Business School in Oestrich-Winkel, tätig. Er fertigte Studien für namhafte Zeitungen und Zeitschriften wie dem Manager-Magazin, Capital oder der Financial Times Deutschland. 2007 veröffentlichte er zusammen mit Prof. Dr. Jürgen Weigand von der WHU, Otto Beisheim School of Management das Buch „Boomplaces 2010“. Seitdem erscheinen in der Reihe „Standortkompass CONTOR“ Studien und Bücher zum Thema Standort.

Er berät nationale und internationale Unternehmen bei der Wahl ihrer Standorte oder der Analyse vorhandener Standorte sowie Städte und Regionen bei der Analyse ihrer Standorte.

Wohnimmobilien - Potentiale

Die geeignetsten Städte in Deutschland 2012

Henner Lüttich

Bibliographische Information Der Deutschen Bibliothek: Die Deutsche Bibliothek
verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte
bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar

© 2012 Henner Lüttich
Alle Rechte vorbehalten
Herstellung und Verlag: Books on Demand GmbH, Norderstedt

ISBN 978-3-8482-5262-6

Inhaltsangabe	Seite
1. Einführung	11
1.1. Bedeutung der Standortwahl	12
1.2. Ablauf einer Standortsuche mit herkömmlichen Methoden	14
2. Das Verfahren	15
2.1. Unsere Anforderungen an ein Standortwahlverfahren	15
2.2. Analysemethoden der CONTOR	17
2.3. Anmerkung zur Studie	18
2.4 Die Szenarien	19
2.5 Variablendefinitionen	21
2.5.1. Bevölkerungszahl	21
2.5.2. Bevölkerungsentwicklung kurzfristig	21
2.5.3. Bevölkerungsentwicklung bis 2025	21
2.5.4. Bevölkerungsdichte	22
2.5.5. Entfernung Autobahn	22
2.5.6. Entfernung IC-ICE-Anschluß	22
2.5.7. Entfernung Universität	22
2.5.8. Anteil Abiturienten	22
2.5.9. Arbeitslosenanteil	22
2.5.10. SGB-II-Quote	22
2.5.11. Insolvenzen	23
2.5.12. Bruttoinlandsprodukt	23
2.5.13. Bruttoinlandsprodukt Entwicklung	23
2.5.14. Verfügbares Einkommen	23
2.5.15. Verfügbares Einkommen Entwicklung	23
2.5.16. Gemeindeeinnahmen	24
2.5.17. Kriminalitätsrate	24
2.5.18. Wanderungssaldo	24
2.5.19. Anzahl der Wohnungen	24
2.5.20. Anzahl der Wohnungen Entwicklung	24
2.5.21. Baugenehmigungen	24
2.5.22. Neubaubedarf	24
3. Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohner	26
3.1. Rang 1: München	30
3.2. Rang 2: Stuttgart	32
3.3. Rang 3: Frankfurt am Main	34
3.4. Rang 4: Hamburg	36
3.5. Rang 5: Bremen	38
3.6. Rang 6: Berlin	40
3.7. Rang 7: Dresden	42
3.8. Rang 8: Nürnberg	44
3.9. Rang 9: Köln	46
3.10. Rang 10: Düsseldorf	48
3.11. Rang 11: Hannover	50
3.12. Rang 12: Essen	52

3.13. Rang 13: Leipzig	54
3.14. Rang 14: Dortmund	56
4. Großstädte mit 250.000 bis 499.999 Einwohnern	58
4.1. Rang 1: Bonn	62
4.2. Rang 2: Wiesbaden	64
4.3. Rang 3: Karlsruhe	66
4.4. Rang 4: Münster	68
4.5. Rang 5: Mannheim	70
4.6. Rang 6: Augsburg	72
4.7. Rang 7: Aachen	74
4.8. Rang 8: Bielefeld	76
4.9. Rang 9: Bochum	78
4.10. Rang 10: Mönchengladbach	80
4.11. Rang 11: Wuppertal	82
4.12. Rang 12: Duisburg	84
4.13. Rang 13: Gelsenkirchen	86
5. Großstädte mit 100.000 bis 249.999 Einwohnern	88
5.1. Rang 1: Freiburg im Breisgau	98
5.2. Rang 2: Heidelberg	100
5.3. Rang 3: Darmstadt	102
5.4. Rang 4: Ingolstadt	104
5.5. Rang 5: Heilbronn	106
5.6. Rang 6: Ludwigshafen am Rhein	108
5.7. Rang 7: Paderborn	110
5.8. Rang 8: Offenbach am Main	112
5.9. Rang 9: Ulm	114
5.10. Rang 10: Regensburg	116
5.11. Rang 11: Erlangen	118
5.12. Rang 12: Mainz	120
5.13. Rang 13: Reutlingen	122
5.14. Rang 14: Neuss	124
6. Mittelstädte Norddeutschlands	126
6.1. Rang 1: Falkensee	138
6.2. Rang 2: Niederkassel	140
6.3. Rang 3: Hennef (Sieg)	142
6.4. Rang 4: Ahrensburg	144
6.5. Rang 5: Weißenfels	146
6.6. Rang 6: Emlshorn	148
6.7. Rang 7: Troisdorf	150
6.8. Rang 8: Bornheim	152
6.9. Rang 9: Hürth	154
6.10. Rang 10: Sankt Augustin	156
6.11. Rang 11: Seevetal	158
6.12. Rang 12: Siegburg	160
6.13. Rang 13: Königswinter	162
6.14. Rang 14: Stuhr	164

6.15. Rang 15: Lohmar	166
6.16. Rang 16: Lüneburg	168
6.17. Rang 17: Ganderkesee	170
6.18. Rang 18: Rheda-Wiedenbrück	172
6.19. Rang 19: Buchholz in der Nordheide	174
6.20. Rang 20: Norderstedt	176
6.21. Rang 21: Pinneberg	178
6.22. Rang 22: Königs Wusterhausen	180
6.23. Rang 23: Winsen (Luhe)	182
6.24. Rang 24: Langenhagen	184
6.25. Rang 25: Weyhe	186
6.26. Rang 26: Wedel	188
6.27. Rang 27: Beckum	190
6.28. Rang 28: Meppen	192
6.29. Rang 29: Dülmen	194
6.30. Rang 30: Erftstadt	196
6.31. Rang 31: Ahlen	198
6.32. Rang 32: Bernau bei Berlin	200
6.33. Rang 33: Delbrück	202
6.34. Rang 34: Vechta	204
6.35. Rang 35: Kaarst	206
6.36. Rang 36: Achim	208
6.37. Rang 37: Georgsmarienhütte	210
6.38. Rang 38: Kerpen	212
6.39. Rang 39: Unna	214
6.40. Rang 40: Ibbenbüren	216
6.41. Rang 41: Melle	218
6.42. Rang 42: Osterholz-Scharmbeck	220
6.43. Rang 43: Brühl	222
6.44. Rang 44: Wesseling	224
6.45. Rang 45: Bramsche	226
6.46. Rang 46: Bergheim	228
7. Mittelstädte Süddeutschlands	230
7.1. Rang 1: Bad Homburg v.d. Höhe	236
7.2. Rang 2: Oberursel	238
7.3. Rang 3: Germering	240
7.4. Rang 4: Konstanz	242
7.5. Rang 5: Neu-Isenburg	244
7.6. Rang 6: Friedrichshafen	246
7.7. Rang 7: Tübingen	248
7.8. Rang 8: Erding	250
7.9. Rang 9: Rüsselsheim	252
7.10. Rang 10: Bensheim	254
7.11. Rang 11: Langen (Hessen)	256
7.12. Rang 12: Speyer	258
7.13. Rang 13: Bad Vilbel	260
7.14. Rang 14: Hofheim am Taunus	262
7.15. Rang 15: Singen (Hohentwiel)	264

7.16. Rang 16: Ravensburg	266
7.17. Rang 17: Bad Nauheim	268
7.18. Rang 18: Esslingen am Neckar	270
7.19. Rang 19: Rodgau	272
7.20. Rang 20: Filderstadt	274
7.21. Rang 21: Offenburg	276
7.22. Rang 22: Dreieich	278
7.23. Rang 23: Lampertheim	280
7.24. Rang 24: Bietigheim-Bissingen	282
7.25. Rang 25: Rosenheim	284
7.26. Rang 26: Radolfzell am Bodensee	286
7.27. Rang 27: Crailsheim	288
7.28. Rang 28: Sindelfingen	290
7.29. Rang 29: Dietzenbach	292
7.30. Rang 30: Ludwigsburg	294
7.31. Rang 31: Viernheim	296
7.32. Rang 32: Dachau	298

1. Einführung

Die Anlage in Wohnimmobilien ist in den letzten Jahren wieder attraktiv geworden. Dies hat eine ganze Reihe von Gründen, von denen hier nur einige genannt werden:

- ◆ Der Mietwohnungsbau allgemein ist in den letzten 15 Jahren stark zurückgegangen, so daß Nachholbedarf in diesem Segment besteht.
- ◆ Die Wohnfläche je Einwohner steigt stetig, ohne daß dafür Ausgleich geschaffen wurde.
- ◆ Die Struktur des benötigten Wohnraums ändert sich bedingt durch den demographischen Wandel.
- ◆ Die Finanzkrise und die Sorge um den Euro läßt Anleger und Investoren nach sicheren Anlagemöglichkeiten suchen.
- ◆ Aufgrund der extrem niedrigen Renditen von Staatsanleihen der finanzstarken Länder werden die relativ niedrigen Renditen im Wohnungsbau wieder interessant.
- ◆ Die sehr stark gestiegenen Energiepreise und die energetischen Anforderungen und Förderungen im Wohnungsbau bedingen Wohnbaubedarf im Niedrigenergiesektor.

In den letzten Jahren haben nicht nur sehr große Wohnungsbestände in den Ballungszentren den Eigentümer gewechselt, auch für kleinere Anleger und private Investoren ist der Mietwohnungsbau interessant geworden. Daher gewinnt die Wohnimmobilie nicht nur in den Ballungsgebieten und Großstädten, sondern auch in kleineren Städten an Attraktivität. Dabei liegt der Fokus auf einer sicheren Anlage, die Währungs- und Krisenturbulenzen übersteht, dabei jedoch eine stetige und auskömmliche Rendite sichert.

Wie bei allen Immobilieninvestitionen gilt der Spruch „Lage, Lage, Lage“, um erfolgreiche von erfolglosen Investitionen zu unterscheiden. Nur deutlich mehr als zu früheren Zeiten bezieht sich dieser Spruch nicht mehr auf den Mikrostandort, sondern auf den Makrostandort. Allein der demographische Wandel, die Wanderungsbewegungen und die wirtschaftlichen Unterschiede in Deutschland sind so groß, daß es gilt, die richtige Stadt und Region für die Investition zu finden. Dazu soll diese Studie einen Beitrag leisten.

Nun gibt es sehr viele denkbare Möglichkeiten der Immobilieninvestitionen, die nicht sämtlich in einer Studie abgehandelt werden können. Diese Studie ist eher auf die Bedürfnisse des frei finanzierten Wohnungsbaus ausgerichtet. Da allein von der Masse her Investitionen in Großstädten nicht mit denen in kleineren Städten verglichen werden können und auch die Struktur der Anleger sich in Großstädten von der in kleineren Städten unterscheidet, werden dieser Studie folgende verschiedene Größenszenarien zugrunde gelegt:

- ◆ Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohner
- ◆ Großstädte mit 250.000 bis 499.999 Einwohner
- ◆ Großstädte mit 100.000 bis 249.999 Einwohner
- ◆ Mittelstädte in Norddeutschland
- ◆ Mittelstädte in Süddeutschland

Ziel der Studie ist es, innerhalb der einzelnen Szenarien Städte herauszufiltern, die heute positive Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich zu bieten scheinen und die aus heutiger Sicht auch in 20 Jahren nicht zum Investitionsgrab werden. Es sollen zukunftsfähige Städte gesucht werden mit positiver Bevölkerungsentwicklung, guter Infrastruktur in Verkehr und Bildung, relativ geringen sozialen Problemen bei gutem Wohlstand, die Nachholbedarf im Wohnungsbau aufzeigen und für die auch in den nächsten Jahren mit weiterem Bedarf zu rechnen ist. Kurz gesagt, es sollen Städte mit Potential im Wohnungsbau ermittelt werden.

Dabei werden in dieser Studie die Städte der einzelnen Szenarien an Hand ihrer Daten und graphischen Standortprofile vorgestellt. Die Städte der Szenarien „Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern“ und „Großstädte mit 250.000 bis 499.999 Einwohnern“ werden komplett vorgestellt, während in den Szenarien „Großstädte mit 100.000 bis 249.999 Einwohnern“, „Mittelstädte Norddeutschlands“ und „Mittelstädte Süddeutschlands“ die besten Quartile, die besten 25 % des Rankings, vorgestellt werden. Dies sind insgesamt ca. 120 Städte, die an Hand von Daten und Standortprofilen vorgestellt werden. Auf eine textliche Interpretation der Ergebnisse wird weitgehend verzichtet, da sie den Rahmen der Studie sprengen würde. Besprochen werden lediglich die Standorte, bei denen vom Studienverfasser eine ganz besondere Eignung für Unternehmen aus dem Bereich Wohnimmobilien erkannt wird. Im Text vorgestellt werden also von den Besten nur die Besten. Durch das Verfahren des Rankings, die Tabellen und die graphischen Standortprofile sind die Ergebnisse jedoch für den Fachmann nahezu selbstinterpretierend. Die Studie kann dem Fachmann wertvolle Hinweise auf interessante Standorte für den Wohnungsbau bieten.

1.1. Bedeutung der Standortwahl

Die Standortwahl eines Unternehmens bei Gründung oder Verlagerung zählt zu den wesentlichsten Unternehmensentscheidungen. Sie hat langfristigen Charakter und ist nur schwer revidierbar. Sie hat direkten Einfluß auf die Investitionskosten bei Einrichtung des Unternehmens durch Grundstückspreise und Baupreise. Sie beeinflusst langfristig Kostengrößen wie Transportkosten, Regionalabgaben und Löhne. Sie hat langfristig Einfluß auf die Erlössituation durch Absatzgrößen wie Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur und Konkurrenz. Ein falsch gewählter Standort kann existenzvernichtend sein.

Trotzdem ist Standortwahl als betriebswirtschaftliche Unternehmensentscheidung erstaunlicherweise heute immer noch ein Nischenthema. Schaut man sich beispielsweise einmal die allgemeine betriebswirtschaftliche Literatur an, so wird man feststellen, daß die Standortwahl als betriebswirtschaftliches Problem in der Regel auf einer halben Seite bis einer Seite abgehandelt wird. Dies ist aus mehreren Gründen erstaunlich:

- ♦ Die Problematik der Standortwahl ist kein neues Problem. Die erste wissenschaftliche Untersuchung zu dem Thema erfolgte bereits im Jahr 1826.

Seitdem gibt es die vielfältigste Literatur zu diesem Thema. Das Problem „Standort“ ist also bereits seit mehr als 180 Jahren bekannt.

- ◆ Untersuchungen haben gezeigt, daß die durchschnittliche Verweildauer an einem Standort 20 Jahre beträgt. Ein Unternehmen ist in dieser Zeit normalerweise an diesen Standort gebunden. Die Standortwahl der Unternehmen gehört demnach zu den strategischen Unternehmensentscheidungen.
- ◆ Eine einmal getroffene Standortentscheidung kann in der Regel nicht mehr revidiert werden. Die Standortentscheidung hat so viel Kapital gebunden, daß insbesondere dann, wenn sich herausstellt, daß der Standort objektiv falsch ist, kein Kapital mehr zur Verfügung steht um den Standort zu wechseln. In einem solchen Fall führt eine falsche Standortentscheidung direkt in die Insolvenz. Auch dies unterstreicht den strategischen Charakter der Standortwahl, und allein aus diesem Grund müßte sie sehr sorgfältig getroffen werden.
- ◆ Die Standortwahl eines Unternehmens hat direkten Einfluß auf Kosten- und Erlösgrößen des Unternehmens. Bei der Investition des Unternehmens sind dies beispielsweise Baulandpreise und regional unterschiedliche Baukosten sowie regional unterschiedliche Einrichtungskosten des Betriebes. Im laufenden Betrieb sind Kosten wie z.B. Löhne und Gehälter, Steuern oder kommunale Abgaben sowie Erträge, die beispielsweise abhängen von der regionalen Kaufkraft, von der Einwohnerzahl in einer Region oder von der Nähe zu einem Großabnehmer, abhängig vom Standort. Mit kaum einer anderen unternehmerischen Entscheidung können derartig drastisch und nachhaltig Kosten und Erlöse beeinflußt werden.
- ◆ Die Standortwahl eines Unternehmens nimmt in der unternehmerischen Entscheidungskette einen vorderen Rang ein. Wenn für das Unternehmen feststeht, welche Produkte es produzieren will oder welche Produkte es vertreiben will, welche Märkte mit diesen Produkten zu beliefern sind und welche grundsätzlichen Produktionserfordernisse hierzu vonnöten sind, steht die Frage nach dem geeigneten Standort auf dem Plan. Das heißt, bereits lange vor Beginn des eigentlichen Unternehmenszweckes muß die Standortfrage gelöst sein.

Die Unternehmen beschäftigen ein Heer von Beratern, um sämtliche Unternehmensbereiche nach Einsparpotentialen zu durchleuchten, Synergieeffekten nachzuspüren und neuen Märkten auf die Spur zu kommen. Jedoch wird die Standortwahl trotz des strategischen Charakters der Standortentscheidung, trotz des enormen Einflusses auf Kosten- und Erlösgrößen des Unternehmens und trotz des hohen Rangplatzes in der unternehmerischen Entscheidungskette heute häufig immer noch aus dem Bauch heraus getroffen. Dies entspricht nicht der Relevanz der Entscheidung.

1.2. Ablauf einer Standortsuche mit herkömmlichen Methoden

Es gibt eine Vielzahl von Lösungsversuchen und Modelltypen der Standortbestimmung wie geometrische Modelle, statische und dynamische Investitionsrechnungen oder mathematische Methoden des Operations Research.

In der Praxis erfolgt ein Abgleich der Standortbedingungen und Standortanforderungen häufig folgendermaßen :

- ◆ Aufstellung eines Systems von Standortanforderungen
- ◆ Erstellung einer Rangfolge der Standortfaktoren hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Ansiedlung mit eventueller Gewichtung oder Punktbewertung der einzelnen Faktoren bzw. ihrer Determinanten
- ◆ Festlegung eines Standortsuchraumes bzw. Festlegung der zu untersuchenden Standortalternativen
- ◆ Beurteilung der möglichen Standortalternativen hinsichtlich der Standortfaktoren
- ◆ Vergleich der Standortanforderungen mit den Standortbedingungen ausgesuchter möglicher Standorte durch Punktbewertungsmodell, Nutzwertanalyse oder Profilmethode

Die Auswahl der zu untersuchenden möglichen Standorte erfolgt hierbei meist aufgrund von Erfahrungswerten der Entscheidungsträger oder ihrer Berater oder aufgrund punktueller Analysen. Eine Betrachtung sämtlicher potentieller Standorte entfällt.

Heute werden bei einer systematischen Standortsuche meist Nutzwertanalysen und Profilmethoden eingesetzt. Neben dem Nachteil, nicht sämtliche potentiellen Standorte untersuchen zu können, fließen bereits zu Beginn der Analyse subjektive Einflüsse des Anwenders in Form der Bewertung der Nutzwerte ein. Dies führt zu Ergebnissen, bei denen nicht mehr unterschieden werden kann, welcher Teil des Ergebnisses auf Daten und Fakten und welcher Teil des Ergebnisses auf vielleicht fehlerhaften subjektiven Einschätzungen beruht.

Eine Standortsuche muß auch Raum bieten, subjektive Einflüsse, die sich z.B. auf eine besondere Unternehmensphilosophie gründen können, zu berücksichtigen. Jedoch muß zu jedem Zeitpunkt der Analyse klar ersichtlich sein, wo hört bei einer Entscheidung die durch Daten gegebene Objektivität auf, und wo fängt die durch eine besondere Unternehmensphilosophie gegebene Subjektivität an. Subjektive Einflüsse müssen bei der Entscheidung des Entscheidungsträgers berücksichtigt werden, jedoch nicht bei der Entscheidungsvorbereitung durch Mitarbeiter oder Berater.

Ein objektivierter mathematischer Vergleich von Standortbedingungen und Standortanforderungen erfolgt dadurch nicht.

2. Das Verfahren

2.1. Unsere Anforderungen an ein Standortwahlverfahren

Die Standortsuche eines Unternehmens ist eigentlich nichts anderes als der simple Abgleich der unternehmensspezifischen Anforderungen mit den spezifischen Bedingungen, die an jedem Standort gegeben sind. Wichtig hierbei ist, daß die Anforderungen unternehmensspezifisch sind, das heißt, das Maschinenbau-Unternehmen A in der Stadt X stellt andere Anforderungen an einen Standort als das Maschinenbau-Unternehmen B aus der Stadt X. Dies hängt damit zusammen, daß trotz gleicher Branche z.B. andere Produkte erstellt werden, andere Abnehmer beliefert werden und eine andere Unternehmensphilosophie in den Unternehmen herrscht. Vorstehendes hat nicht nur für Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe Gültigkeit, sondern ist direkt übertragbar auf Unternehmen im Handelsbereich, in der Hotellerie, in der Logistik und im Dienstleistungsbereich. Auch in diesen Bereichen unterscheiden sich von Unternehmen zu Unternehmen die Produkte, die Zielgruppen und die Unternehmensphilosophie. Die Anlagestrategie für Investitionen in diesen Bereichen muß sich ebenfalls danach richten, wenn nicht am Markt vorbei investiert werden soll.

Größte Relevanz bei der Standortsuche und bei der Auswahl der Methoden der Standortsuche hat die Anpassung der Suche an die Ziele des Unternehmens. Dahinter steht wieder der Gedanke, daß jedes Unternehmen andere Anforderungen an einen geeigneten Standort stellt. Diese unternehmensspezifischen Anforderungen sind abhängig vom Zielsystem des Unternehmens. Bei der Standortsuche müssen alle Teilbereiche des Unternehmens auch unternehmensspezifisch erfaßt werden; es müssen die Fragen „ Was produziert oder verkauft das Unternehmen?“, „Womit werden diese Güter produziert?“ und „An wen werden diese Güter verkauft?“ in die Standortüberlegungen einbezogen werden. Die individuellen Bedürfnisse des Unternehmens bei Beschaffung, Produktion und Absatz müssen auch bei der Investition individuell berücksichtigt werden.

Thesen:

- ◆ Unter zunehmendem Wettbewerbsdruck auf europäischer Ebene wird die Standortfrage und damit die Suche nach dem richtigen Standort zur Überlebensfrage für das Unternehmen und damit auch für die Investition.
- ◆ Es gibt keine schlechten Standorte, nur Standorte, die nicht für jedes Unternehmen und jedes Investment geeignet sind.
- ◆ Jeder Standort weist ganz spezifische Bedingungen auf, die geprägt sind von z.B. klimatischen, geographischen, sozio-ökonomischen oder politischen Bedingungen.

- ◆ Jedes Unternehmen und jede Investition stellen ganz spezifische Anforderungen an einen Standort, die abhängen u.a. von dem Produkt, Beschaffungs- und Absatzmärkten oder dem Investitionsmotiv.

Wie bereits erwähnt, ist die Standortsuche eines Unternehmens nichts anderes als der bestmögliche Abgleich der Unternehmensanforderungen mit den Standortbedingungen. Dieser eigentlich ganz simple Prozeß wird lediglich erschwert durch die große Zahl der potentiellen Standorte, durch die Vielzahl und große Bandbreite der Standortbedingungen und durch die Vielfalt und besonderen Ausprägungsbedürfnisse der Standortanforderungen.

Um die potentiellen Standorte miteinander vergleichen zu können, wird bisher üblicherweise jeder Standort mit sämtlichen anderen potentiellen Standorten verglichen und daraus eine Rangliste erstellt. Bei diesem sogenannten paarweisen Vergleich errechnet sich die Zahl der durchzuführenden Vergleiche nach der Formel $n(n-1)/2$. Werden demnach 10 Standorte untersucht, sind 45 paarweise Vergleiche durchzuführen, sollen 100 Standorte miteinander verglichen werden, sind bereits 4.950 paarweise Vergleiche durchzuführen. Untersuchungen zu diesem Thema haben ergeben, daß der Mensch nicht in der Lage ist, wesentlich mehr als 10 Alternativen auf diese Art und Weise zu untersuchen. Wenn also bei einer großen Zahl potentieller Standorte lediglich wenige Standorte auf Eignung überprüft werden, ist die statistische Wahrscheinlichkeit einen geeigneten Standort zu finden äußerst gering. Die Standortsuche wird so zum Lotteriespiel und der Aufwand, der für eine Standortrecherche üblicherweise betrieben wird, sowie die Erfolgswahrscheinlichkeit stehen in keinem ökonomisch vernünftigen Verhältnis zueinander. Mit den üblichen Mitteln ist die Vielzahl der potentiellen Standorte in Deutschland also auf keinen Fall zu untersuchen. Dies ist nur noch mit mathematischen Methoden möglich.

Um die spezifischen Anforderungen eines Unternehmens an einen Standort abdecken zu können, müssen diese Anforderungen soweit wie möglich spezifiziert werden. Wenn weiterhin Fakten, also Daten anstatt Einschätzungen in die Standortsuche einfließen sollen, erfordert dies eine Vielzahl von Standortfaktoren und Variablen, für die Marktforschungsdaten erfaßt werden müssen.

Aus den bisher beschriebenen Anforderungen an ein Standortsuchverfahren ergeben sich folgende Schlußfolgerungen:

Es ist eine Analyse gefordert, die ...

- ◆ simultan sämtliche potentiellen Standorte überprüft
- ◆ die Prüfung an Hand von Fakten, Marktforschungsdaten, vornimmt
- ◆ die spezifischen Unternehmensanforderungen durch eine Vielzahl von möglichen Standortfaktoren bzw. Standortvariablen berücksichtigt.

2.2. Analysemethoden der CONTOR

Die Contor GmbH bietet zwei verschiedene Analyseformen an, deren Anwendung sich nach den Analysezielen richtet.

- ♦ Analyse der Regionen mittels einer von der Contor GmbH entwickelten Vorgehensweise mit multivariaten statistischen Verfahren.
Dieses Verfahren eignet sich insbesondere, um individuelle unternehmensspezifische Standortanforderungen und Ziele zu berücksichtigen und die Unterschiede der Regionen hinsichtlich dieser Anforderungen sehr detailliert herauszuarbeiten. Je nach Anforderungen und Zielen können die verschiedensten statistischen Verfahren, wie z.B. die Clusteranalyse oder die Faktorenanalyse, zum Einsatz kommen.
Dieses Verfahren bietet sich z.B. an, um das konkrete Entscheidungsproblem „Standortwahl“ für ein konkretes Unternehmen sehr detailliert zu lösen. Das Verfahren ist beratungsintensiv, arbeitsintensiv und interpretationsintensiv.
- ♦ Analyse der Regionen mittels einer von uns entwickelten Software auf Basis eines Ranking-Algorithmus. Die Software ermittelt die Rangfolge der Regionen hinsichtlich auszuwählender Standortanforderungen oder zeigt im Rahmen der Strukturanalyse die Stärken und Schwächen von Regionen. Da Rangfolgen im Allgemeinen und im Zusammenhang mit den Contor-Regio-Standortprofilen weitgehend selbsterklärend sind, ist die Contor-Regio-Methodik zunächst deutlich weniger interpretationsintensiv. Die Interpretation der Analyseergebnisse muß nicht unbedingt durch den Analytiker erfolgen, sondern kann durch den Betrachter in intensiver Auseinandersetzung mit den Ausgabedaten und Standortprofilen selbst vorgenommen werden.
Dieses Verfahren eignet sich insbesondere zur Erstellung einer sehr schnellen und übersichtlichen Rangfolge der Regionen hinsichtlich der gewählten Standortanforderungen.

Weitergehende Informationen zu den Verfahren sind auch auf unseren Webseiten www.contor.org und www.thema-standortanalyse.de zu finden.

In beide Analysemethoden fließen identische Marktforschungsdaten ein. Beide Analysemethoden untersuchen simultan flächendeckend sämtliche Regionen. Beide Analysemethoden werden bei sorgfältiger Anwendung zu weitgehend ähnlichen Ergebnissen führen. Wie bereits gesagt, hängt die Wahl der Analyse-methode vom Analyse-zweck ab.

Diese Studie sucht nicht für ein konkretes Unternehmen bzw. eine konkrete Investition und damit für ganz spezifische Anforderungen einen Standort, sondern versucht, für eine breite Spannweite von Investitionen im Bereich Wohnimmobilien die interessantesten Standorte in Deutschland zu finden. Dabei wird durch die Auswahl der Analysevariablen und durch die Gewichtung dieser Variablen in der Analyse ein Rahmen von Standortanforderungen für den Bereich Wohnimmobilien abgesteckt, in dem gute Standorte liegen sollten. Der Verfasser ist überzeugt, mit der hier gegebenen Auswahl und Gewichtung Standorte finden zu können, die den Zielen der Studie entsprechen. Die

gefundenen Standorte sollten eine positive Bevölkerungsentwicklung vorweisen, gute Infrastruktur bei Verkehr und Bildung bieten können, relativ geringe soziale Probleme bei möglichst hohem Wohlstand zeigen, möglichst Nachholbedarf im Wohnungsbau haben sowie auch in den nächsten 15 bis 20 Jahren Perspektiven in diesem Segment bieten.

Nun wird aber jeder Leser innerhalb des gesetzten Rahmens leicht andere Schwerpunkte setzen. Wäre dies nicht so, bräuchten wir hier nur den Standort auf Rang 1 vorzustellen. Diese berechnete individuelle Sichtweise soll dem Leser jedoch nicht dadurch verwehrt bleiben, daß ihm nur wenige Standorte z.B. der ersten Rangplätze präsentiert werden. Durch die Präsentation von sämtlichen Standorten einiger Szenarien und der besten 25 Prozent der Standorte anderer Szenarien mit Daten und Standortprofilen, kann sich der Leser im gesteckten Rahmen ein eigenes Urteil bilden und seine individuelle Sichtweise einbringen.

Um dies zu ermöglichen, wird die Studie mit der von uns entwickelten Analyse-methode nach unserem CONTOR-REGIO Modell erstellt.

2.3. Anmerkung zur Studie

Die Ergebnisse jeder Studie sind abhängig von den in der Studie gemachten Annahmen. Veränderte Annahmen führen zu veränderten Ergebnissen.

Für diese Studie gilt:

Die Ergebnisse der Studie beziehen sich darauf, daß Unternehmen und Investoren bei ihren Investitionsvorhaben die hier getroffenen Standortanforderungen stellen. Dies wird nicht der Fall sein, da, wie bereits in der Einführung zu dieser Studie gesagt, jedes Unternehmen und jeder Investor individuelle Anforderungen stellt. Die individuellen Anforderungen einzelner Unternehmen können in einer Studie keine Berücksichtigung finden, dazu müßte auch eine individuell abgestimmte Analyse erfolgen. Daher kann eine Studie lediglich im Rahmen eines relativ weit gefaßten Variablenspektrums erstellt werden. Wir haben hier versucht, für eine möglichst große Bandbreite von Investitionen im Wohnungsbau einen „kleinsten gemeinsamen Nenner“ an Standortanforderungen und Standortgewichten herauszufiltern. Dies schränkt natürlich im Einzelfall die Aussagekraft der Studie ein. Ein einzelnes Unternehmen und ein einzelner Investor kann also berechtigterweise andere Anforderungen an einen Standort stellen und andere Schwerpunkte seiner Anforderungen setzen. Erfahrungsgemäß verschiebt die individuelle Sichtweise die Rangplätze in einem gewissen Rahmen gegeneinander, sie ändert in der Regel jedoch nicht das grundsätzliche Ranking. Das heißt, ein guter Standort bleibt ein guter Standort, unabhängig ob er auf Rang 1 oder auf Rang 15 bei mehreren hundert analysierten Standorten liegt.

Nicht alle in der Rangfolge vorne stehenden Städte und Gemeinden entsprechen möglicherweise auf den ersten Blick den an sie gestellten Anforderungen. Dies kann daran liegen, daß die Ergebnisbildung ein mathematischer Prozeß ist. Hierbei können z.B. wichtige Standortfaktoren von vielleicht mehreren nicht

so wichtigen Standortfaktoren, die jedoch sehr positive Werte aufweisen, überkompensiert werden. Dies ist letztlich eine Frage der Faktorenauswahl sowie ihrer Gewichtung.

Trotz der oben gemachten Einschränkungen lassen sich wahrscheinlich in einem breiten Rahmen Tendenzen durch diese Studie gut erkennen. Nicht repräsentative Beobachtungen, die wir bei unseren Beratungen gemacht haben, zeigen, daß sich die Analysen relativ stabil gegenüber kleineren Variationen erweisen. Das heißt, z.B. die Veränderung der Höhe der Gewichtungsfaktoren einzelner Faktoren in einem gewissen Rahmen (10 % bis 20%) hat in der Regel keinen radikalen Einfluß auf die Analyseergebnisse.

Die Daten, die in die Analyse einfließen, unterliegen einem gewissen Timelag zwischen Auftreten und Veröffentlichung. Dies ist leider insbesondere bei den Daten auf kleinster regionaler Ebene nicht aktueller möglich. Wir bemühen uns natürlich, die Daten so aktuell wie möglich zu halten.

Die Standortsuche mit mathematisch statistischen Methoden bzw. die Regionalanalyse mittels mathematischer Datenanalyse sind komplexe Verfahren. Die Daten unterliegen vielfältigen Bearbeitungen. Trotz sorgfältigster Prüfung der Daten vor, bei und nach der Bearbeitung können Fehler entstehen. Die Daten können uns fehlerhaft übermittelt worden sein, ohne daß dies bemerkt werden konnte, oder bei der Bearbeitung unterlaufen Fehler, die ebenfalls nicht bemerkt werden konnten. Vor Ansiedlung und Investition an einem empfohlenen Standort muß daher geprüft werden, ob die in der Analyse aufgezeigten Standortbedingungen vor Ort tatsächlich vorliegen.

In die Analysen gehen Daten ein, die von amtlicher Seite oder Unternehmen bezogen wurden oder von uns erhoben und berechnet wurden. Die Daten bewegen sich daher in einer üblichen statistischen Bandbreite. Eine zulässige Fehlertoleranz kann nicht garantiert werden. Die Daten eignen sich nicht zu einer exakten Standortkalkulation. Es ist nicht möglich, die exakten Investitionskosten an einem Standort aufgrund der Analyse zu errechnen.

2.4 Die Szenarien

Um nicht Kleinstädte mit Metropolen vergleichen zu müssen, werden in dieser Studie Rankings folgender Szenarien erstellt:

- ◆ Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern
- ◆ Städte mit einer Einwohnerzahl von 250.000 bis 499.999
- ◆ Städte mit einer Einwohnerzahl von 100.000 bis 249.999
- ◆ Städte mit einer Einwohnerzahl von 20.000 bis 99.999

Die Szenarien gehen davon aus, daß die günstigsten Standorte für Unternehmen des Bereichs Wohnimmobilien folgende Voraussetzungen aufweisen. Hierbei werden den Faktoren gemäß ihrer Relevanz Gewichte in einem Bereich

von 0 (völlig unwichtig bzw. nicht ausgewählt) bis 10 (äußerst wichtig) zugewiesen.

- ◆ Die Bevölkerungszahl der Stadt bzw. Gemeinde soll innerhalb des gesteckten Rahmens möglichst hoch sein. Da die Bevölkerungszahl jedoch bereits Bestandteil des grundlegenden Szenarios ist, wird dieser Variablen eine niedrige Gewichtung zugewiesen. Gewichtungsziffer: 1
- ◆ Die Bevölkerungsdichte in der Gemeinde soll möglichst hoch sein. Dieser Faktor soll gerade bei den Szenarien mit geringeren Einwohnerzahlen Städte mit größerem Kern vor Städten mit mehreren verstreut liegenden Ortsteilen bevorzugen. Gewichtungsziffer: 2
- ◆ Die kurzfristige Entwicklung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren sollte möglichst positiv sein. Dies könnte ein Hinweis auf eine weitere positive Entwicklungstendenz sein. Gewichtungsziffer: 4
- ◆ Die bis zum Jahr 2025 prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl sollte möglichst positiv sein. Gewichtungsziffer: 10
- ◆ Die Stadt sollte in der Nähe einer Autobahn liegen. Gewichtungsziffer: 4
- ◆ Die Stadt sollte in der Nähe eines IC- oder ICE-Anschlusses liegen. Gewichtungsziffer: 3
- ◆ Die Stadt sollte in der Nähe einer Universität liegen. Universitäten ziehen junge Menschen an, die sich möglicherweise auch langfristig in der Region niederlassen und die Zukunft der Region sichern. Gewichtungsziffer: 3
- ◆ Der Anteil der Schulabsolventen mit allgemeiner Hochschulreife sollte möglichst hoch sein. Höhere Bildung führt zu qualifizierten Arbeitskräften und steigert die Attraktivität der Region für Unternehmen. Gewichtungsziffer: 2
- ◆ Die Arbeitslosenanteile in der Stadt sollten möglichst niedrig sein. Dies könnte ein Indikator für die soziale Lage sein. Gewichtungsziffer: 2
- ◆ Der Anteil der Menschen, die Grundsicherung nach SGB-II erhalten, sollte in der Region möglichst niedrig sein. Dies könnte ein Indikator der sozialen Lage sein. Gewichtungsziffer: 4
- ◆ Die Zahl der Insolvenzverfahren je 1.000 Einwohner sollte möglichst niedrig sein. Dies könnte ein Indikator für die soziale Lage sein: Gewichtungsziffer: 2
- ◆ Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner sollte möglichst hoch sein. Dies könnte ein Hinweis auf den Wohlstand der Region sein. Gewichtungsziffer: 2
- ◆ Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Einwohner in den letzten Jahren sollte möglichst hoch sein. Dies könnte auf wirtschaftlich wachsende Regionen hinweisen. Gewichtungsziffer: 3
- ◆ Das verfügbare Einkommen je Einwohner sollte möglichst hoch sein. Dies könnte ein Hinweis auf den Wohlstand der Region und insbesondere die Kaufkraft seiner Bewohner sein. Gewichtungsziffer: 2
- ◆ Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner in den letzten Jahren sollte möglichst hoch sein. Gewichtungsziffer: 3
- ◆ Die Einnahmen der Städte aus Steuern und Gebühren sollten möglichst hoch sein. Dies könnte ein Indiz auf den Wohlstand der Stadt sein. Diese Einnahmen können dem Stadtbild und öffentlichen Dienstleistungen in Bildung, Sport und Kultur zugutekommen. Gewichtungsziffer 4

- ◆ Die Kriminalitätsrate in der Region sollte möglichst niedrig sein. Dies könnte ein Indikator der sozialen Lage sein. Gewichtungsziffer: 3
- ◆ Der Wanderungssaldo sollte möglichst hoch sein. Eine höhere Zahl von Zuwanderungen als Abwanderungen könnte Indiz für die Attraktivität der Stadt sein. Gewichtungsziffer: 4
- ◆ Die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner sollte möglichst niedrig sein. Dies könnte ein Indiz für Wohnungsmangel oder Nachholbedarf im Wohnungsbau sein. Gewichtungsziffer: 8
- ◆ Die prozentuale Entwicklung der Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren sollte möglichst niedrig sein. Dies könnte auf aktuelle Entwicklungen im Wohnungsbau und auf tendenziellen Ausgleich von Wohnungsmangel hinweisen. Gewichtungsziffer: 4
- ◆ Die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner sollte möglichst niedrig sein. Dies könnte auf aktuelle Entwicklungen im Wohnungsbau hinweisen. Gewichtungsziffer: 4
- ◆ Der bis zum Jahr 2025 prognostizierte Neubaubedarf im Wohnungsbau sollte möglichst hoch sein. Dies könnte Indiz für die langfristige Perspektive von Investitionen sein. Gewichtungsziffer: 10

Zusammengefaßt versuchen die Szenarien Städte herauszufiltern, die zukunftsfähig sind mit positiver Bevölkerungsentwicklung, guter Infrastruktur in jeder Beziehung, bei möglichst hohem Wohlstand geringe soziale Probleme aufweisen, Nachholbedarf im Wohnungsbau haben und auch langfristig Perspektiven in diesem Bereich bieten.

2.5 Variablendefinitionen

2.5.1. Bevölkerungszahl

Die Variable zeigt die Einwohnerzahl der Gemeinden zum 31.12.2010 an. Grundlegendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.2. Bevölkerungsentwicklung kurzfristig

Die Variable zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Gemeinde von 2008 bis 2010 in Prozent an. Grundlegendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.3. Bevölkerungsentwicklung bis 2025

Die Variable zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2025 in Prozent in den Landkreisen an. Ausgangspunkt sind Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung, die von der Contor angepaßt wurden.

2.5.4. Bevölkerungsdichte

Die Variable zeigt die Einwohnerzahl der Gemeinden je Quadratkilometer zum 31.12.2010. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.5. Entfernung Autobahn

Die Variable zeigt die Luftlinienentfernung in Kilometern von einer Gemeinde zum nächstgelegenen Autobahnanschluß an. Die Entfernungen wurden von den geographischen Mittelpunkten der Gemeinden gemessen.

2.5.6. Entfernung IC-ICE-Anschluß

Die Variable zeigt die Luftlinienentfernung in Kilometern von einer Gemeinde zur nächstgelegenen Gemeinde mit IC- oder ICE- Anschluß. Die Entfernungen wurden von den geographischen Mittelpunkten der Gemeinden gemessen.

2.5.7. Entfernung Universität

Die Variable zeigt die Luftlinienentfernung von einer Gemeinde zu einer Gemeinde mit Universität an. Die Entfernungen wurden von den geographischen Mittelpunkten der Gemeinden gemessen. Dabei werden Fachhochschulen, Hochschulen mit und ohne Promotionsrecht, Kunst- und Musikhochschulen in staatlicher, privater oder kirchlicher (jedoch staatlich anerkannter) Trägerschaft sämtlicher Fachrichtungen erfaßt. Es wird immer nur der Sitz der Postanschrift der Universität erfaßt.

2.5.8. Anteil Abiturienten

Die Variable zeigt den prozentualen Anteil der Schulabsolventen mit allgemeiner Hochschulreife an der Gesamtzahl der Schulabsolventen für den Landkreis zum 31.12.2010. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.9. Arbeitslosenanteil

Die Variable zeigt den prozentualen Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerungszahl in den Gemeinden. Grundlagendaten sind Daten der Arbeitsagentur 2012 und des Statistischen Bundesamtes.

2.5.10. SGB-II-Quote

Die Variable zeigt den prozentualen Anteil der hilfsbedürftigen Personen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II, die Grundsicherung zum Lebensunterhalt

erhalten, an der Gesamtbevölkerung im Landkreis für das Jahr 2010. Grundlagendaten sind Daten der Arbeitsagentur.

2.5.11. Insolvenzen

Die Variable zeigt die Zahl der beantragten Insolvenzverfahren je 1.000 Einwohner im Landkreis im Jahr 2010. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.12. Bruttoinlandsprodukt

Die Variable zeigt die Höhe des Bruttoinlandsproduktes je Einwohner in den Landkreisen im Jahr 2009. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.13. Bruttoinlandsprodukt Entwicklung

Die Variable zeigt die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Einwohner in den Landkreisen in den Jahren 2005 bis 2009 in Prozent. Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Einwohner ist aus nicht preisbereinigten Daten berechnet worden. Inflationsgewinne sind demnach nicht herausgerechnet worden. Ein regionaler Vergleich, wie er in unseren Analysen vorgenommen wird, ist sehr gut möglich. Die Variable zeigt also beispielsweise sehr gut, ob in einer Region das BIP je Einwohner stärker gewachsen ist als in anderen Regionen. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.14. Verfügbares Einkommen

Die Variable zeigt die Höhe des verfügbaren Einkommens je Einwohner in den Landkreisen im Jahr 2009. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.15. Verfügbares Einkommen Entwicklung

Die Variable zeigt die Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner in den Landkreisen in den Jahren 2005 bis 2009 in Prozent. Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner ist aus nicht preisbereinigten Daten berechnet worden. Inflationsgewinne sind demnach nicht herausgerechnet worden. Ein regionaler Vergleich, wie er in unseren Analysen vorgenommen wird, ist sehr gut möglich. Die Variable zeigt also beispielsweise sehr gut, ob in einer Region das verfügbare Einkommen je Einwohner stärker gewachsen ist als in anderen Regionen. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.16. Gemeindeeinnahmen

Die Variable zeigt die Einnahmen der Gemeinden aus Steuern und steuerähnlichen Einnahmen sowie aus Gebühren und zweckgebundenen Abgaben für das Jahr 2010 in EURO je Einwohner. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.17. Kriminalitätsrate

Die Variable zeigt die Kriminalitätsrate in Prozent als Zahl der Delikte je 100 Einwohner für das Jahr 2010 in den Landkreisen. Grundlagendaten sind Daten des Bundeskriminalamtes.

2.5.18. Wanderungssaldo

Die Variable zeigt den Wanderungssaldoanteil der Gemeinde des Jahres 2010. Der Wanderungssaldoanteil wird errechnet als Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen einer Gemeinde bezogen auf die Einwohnerzahl dieser Gemeinde. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.19. Anzahl der Wohnungen

Die Variable zeigt die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Gemeinde für das Jahr 2010. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.20. Anzahl der Wohnungen Entwicklung

Die Variable zeigt die prozentuale Entwicklung der Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Gemeinde in den Jahren von 2008 bis 2010. Grundlagendaten sind Daten des Statistischen Bundesamtes.

2.5.21. Baugenehmigungen

Die Variable zeigt die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt in den Gemeinden für das Jahr 2010. Es werden Daten des Statistischen Bundesamtes verwendet.

2.5.22. Neubaubedarf

Die Variable zeigt den Neubaubedarf als Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner in den Landkreisen für das Jahr 2025 an. Ausgangspunkt sind Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung. Die BSSR-Prognose umfaßt 2 Varianten als untere

Variante und als obere Variante. Es wurde die obere Variante ausgewählt. Diese Variante geht u.a. von einem stärkeren Außenwanderungssaldo, einer geringeren Schrumpfung der Bevölkerungsentwicklung und einer stärkeren Zunahme der Haushalte aus.

3. Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohner

Das Ranking ergab folgende Reihenfolge der 14 Städte Deutschlands mit mehr als 500.000 Einwohnern:

- ◆ München
- ◆ Stuttgart
- ◆ Frankfurt am Main
- ◆ Hamburg
- ◆ Bremen
- ◆ Berlin
- ◆ Dresden
- ◆ Nürnberg
- ◆ Köln
- ◆ Düsseldorf
- ◆ Hannover
- ◆ Essen
- ◆ Leipzig
- ◆ Dortmund

Da in diesem Szenario der Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern insgesamt lediglich 14 Städte enthalten sind, werden die Daten und Standortprofile aller 14 Städte gezeigt und nicht nur die der geeignetsten 25 % dieser Städte.

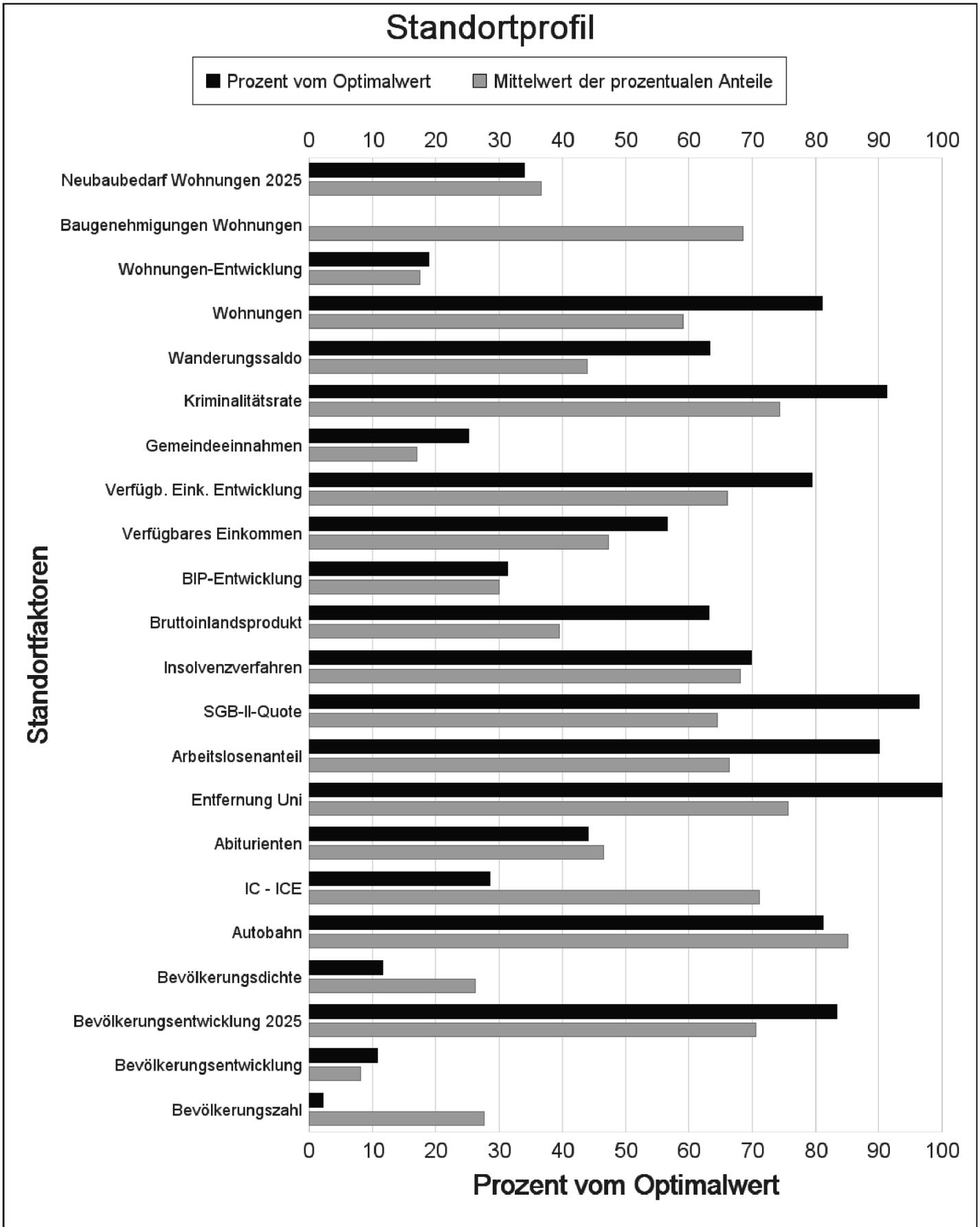
Im Folgenden wird von der eigentlichen Darstellungsweise der Städte abgewichen. Es werden nicht nur die Städte des besten Quartils dieses Rankings, dies wären 3 Städte, textlich interpretiert, sondern 4 Städte. Eine Sprunganalyse der mathematischen Rangwerte zeigte, daß die ersten beiden Rangplätze sehr dicht beieinander liegen, gefolgt von den Rängen drei und vier jeweils mit einem deutlichen Abstand. Ein noch deutlicherer Abstand liegt zwischen den Rängen vier und fünf, wobei danach die Kurve der Rangwerte deutlich flacher wird, um bei den letzten 3 Rangplätzen wieder steiler zu werden.

Die textliche Interpretation beschränkt sich auf besonders prägnante Merkmale. Durch die im Anschluß gezeigten Tabellen und Standortprofile sämtlicher Städte wird sich der fachkundige Leser ein eigenes, auf seine spezifischen Anforderungen ausgerichtetes Urteil bilden können.

Die Interpretation der Ergebnisse erfordert eine Betrachtung sowohl der absoluten Zahlen in den Tabellen als auch die Betrachtung der Standortprofile. Die Standortprofile zeigen eine Darstellung der Daten einer Stadt in Relation zu den Daten der anderen Städte des Szenarios. Das führt dazu, daß Daten, die im Sinne eines Investors vielleicht eigentlich negativ zu interpretieren sind, positiv dargestellt werden, wenn die Daten der anderen Städte des Szenarios noch negativer ausfallen. Das könnte z.B. bei Daten der Bevölkerungsprognose der Fall sein. Wenn für sämtliche Städte eines Szenarios eine sinkende Bevölkerungszahl prognostiziert wird, erscheint die Stadt mit dem geringsten prognostizierten Bevölkerungsrückgang relativ positiv und wird im Balkendiagramm entsprechend positiv dargestellt. Dies fällt jedoch bei einem

6.2. Rang 2: Niederkassel

	Daten der Stadt	Minimalwert des Szenarios	Mittelwert des Szenarios	Maximalwert des Szenarios
Rang	2			
Stadt	Niederkassel, Stadt			
Landkreis	Rhein-Sieg-Kreis			
Bundesland	Nordrhein-Westfalen			
Bevölkerungszahl Stadt	37552	30018	48927	98233
Bevölkerungsentwicklung kurzfristig %	0,93	-3,36	0,4	43,05
Bevölkerungsentwicklung bis 2025 %	6,93	-28,95	-0,23	11,69
Bevölkerungsdichte Einw. je km ²	1049	104	676	2289
Autobahn Entfernung in km	3,21	0,2	6,3	41,48
IC-ICE-Entfernung in km	10,43	0	17,69	61,23
Anteil Abiturienten %	37,42	12,94	31,44	52,62
Universität-Entfernung in km	9,71	0	17,14	70,73
Arbeitslosenanteile %	2,2	1,62	4,04	8,79
SGB-II-Quote	7,8	4,7	10,56	21,2
Insolvenzverfahren je 1000 Einwohner	1,76	0,6	2,2	5,61
BIP je Einwohner in EUR	20772	15288	24309	38073
BIP Entwicklung 05-09 je Einwohner %	8,53	-3,79	8,45	36,97
Verfügbares Einkommen je Einwohner	20086	14772	18944	23595
Verfügb. Einkommen Entwicklung 05-09%	5,13	-6,96	6,85	13,94
Gemeindeeinnahmen EUR je Einwohner		598	942	2619
Kriminalitätsrate je 100 Einwohner	6,08	4,2	7,03	15,24
Wanderungssaldoanteil %	0,3	-1,16	0,08	1,67
Anzahl Wohnungen je 1000 Einwohner	421,92	334,65	481,6	694,04
Anzahl Wohnungen Entwicklung 08-10 %	0,22	-7,24	1,01	2,76
Baugenehmigungen Wohnungen je 1000 Einw.	1,57	-1	2,19	9,17
Neubaubedarf Wohnungen 2025 je 1000 Einw.	4,7	1,8	3,41	6,2



Fehlende Balken bedeuten, daß der Minimalwert "0" vorliegt oder keine Daten zur Verfügung stehen. Je länger ein Balken ist, desto positiver ist dieser Wert im Sinne der Analyse. Die Länge des Balkens zeigt den Prozentsatz vom Optimalwert, den der Standortfaktor erreicht. Der angezeigte Mittelwert ist der Mittelwert des Prozentsatzes am Optimalwert.