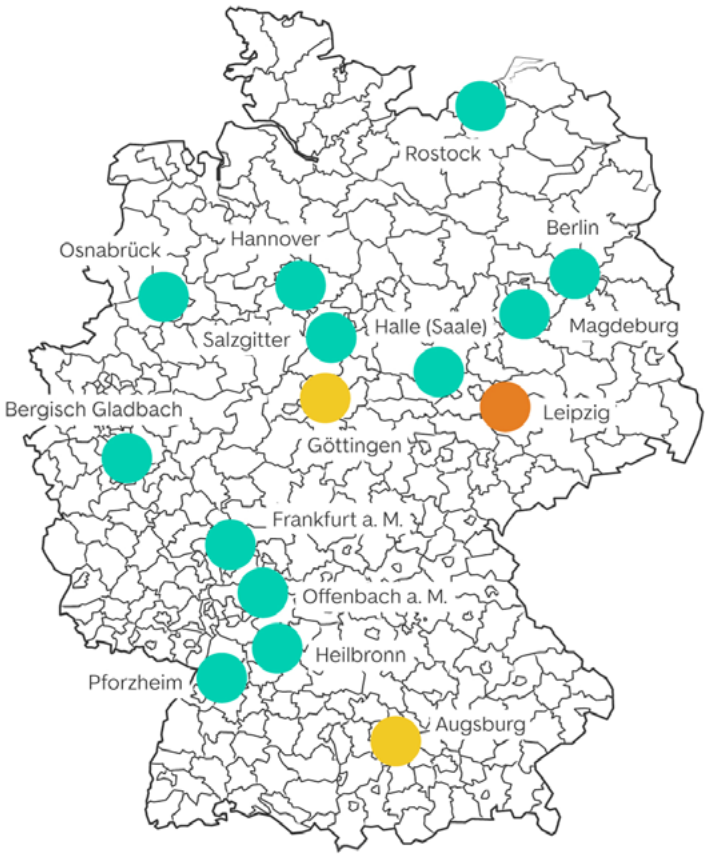
Führung / Kommunikation

Städteranking 2020 – München wieder Platzhirsch – Kaiserslautern ist Newcomer – Kiel macht den größten Sprung – Regensburg ganz vorne im Nachhaltigkeitsranking

Wo stehen die deutschen Großstädte in puncto Nachhaltigkeit, Wirtschaftskraft und Standortqualität? WirtschaftsWoche und ImmoScout24 haben dafür im aktuellen Städteranking 2020 alle 71 kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking punkten Regensburg und Heidelberg sowie die Autostädte Ingolstadt und Wolfsburg. München liegt erneut im Niveauranking vorn. Im Dynamikranking stehen München, Berlin und Heilbronn an der Spitze. Newcomer Kaiserslautern ist das erste Mal im Städtetest dabei und landet im Nachhaltigkeitsranking auf Platz 13.



In welcher Stadt ist die Blasengefahr am höchsten?

61 %	Leipzig
54 %	Augsburg
51 %	Göttingen
48 %	Halle (Saale), Salzgitter, Pforzheim
45 %	Berlin
44 %	Frankfurt a. M.
43 %	Heilbronn, Bergisch Gladbach
42 %	Hannover, Osnabrück
41 %	Offenbach a. M., Magdeburg, Rostock

Quelle: ImmoScout24

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag von WirtschaftsWoche und ImmoScout24 den jährlichen Großstadtvergleich aller deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern erhoben. Es setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen: Das Niveauranking vergleicht die Ist-Werte von 51 Einzelindikatoren, also die aktuelle Situation. Das Dynamikranking analysiert die Veränderung von 36 Indikatoren in einem Zeitraum von fünf Jahren. Zusätzlich wurde dieses Jahr erstmalig ein Nachhaltigkeitsindex erhoben, der sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung anlehnt. Er beinhaltet die Analyse ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aller untersuchten Städte und umfasst 15 Einzel-Indikatoren.

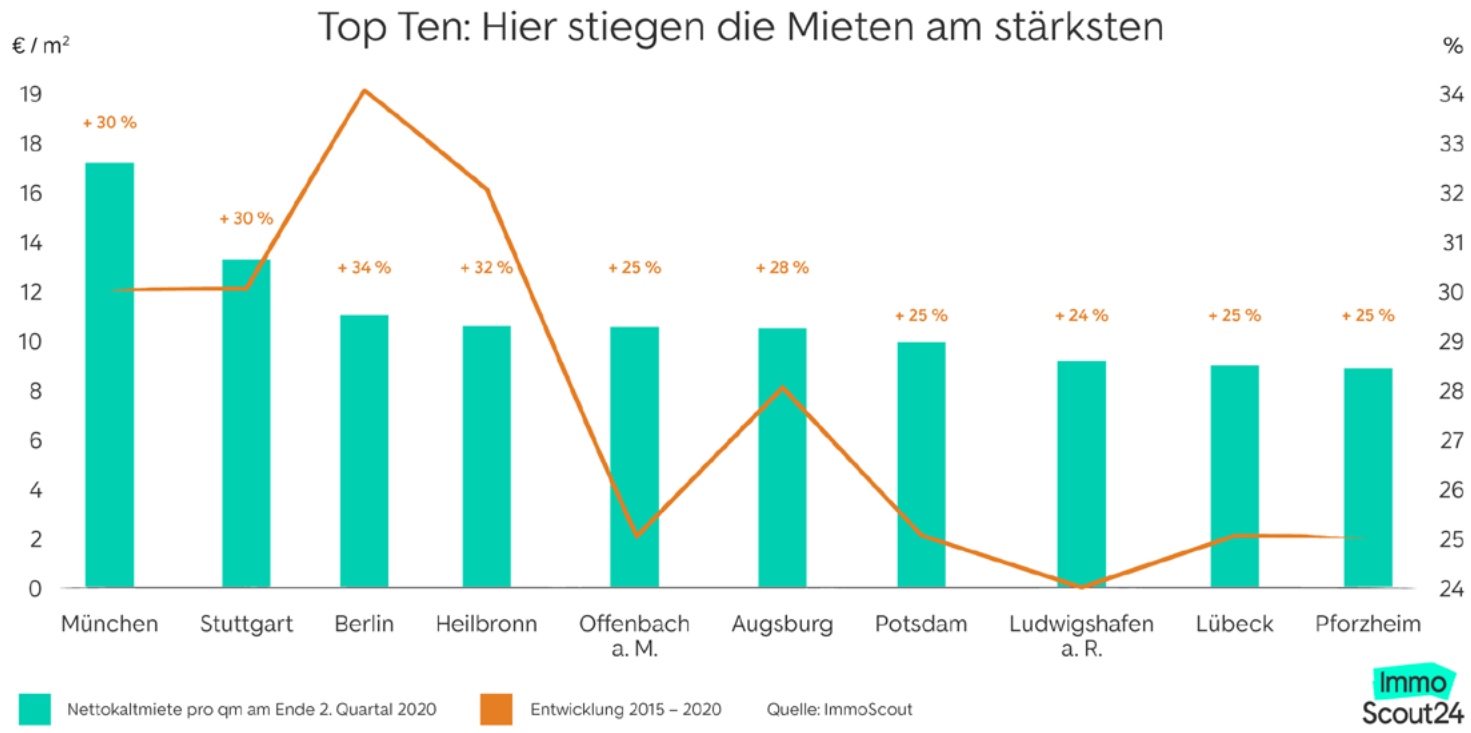
„Unsere gemeinsame Datenanalyse mit dem Institut der deutschen Wirtschaft und der Wirtschafts-Woche zeigt, dass vor allem die Autostädte im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking gut abschneiden. München verteidigt zum achten Mal den ersten Platz im Niveauranking und zeigt einmal mehr die gute Standortqualität der Stadt. Heilbronn und Kiel haben sich erfreulich entwickelt und die größten Sprünge nach vorne gemacht“, kommentiert Ralf Weitz, Geschäftsführer von ImmoScout24. „Kaiserslautern ist neu dabei und steigt im Nachhaltigkeitsindex gleich in die Top 15 aller Großstädte ein.” Beat Balzli, Chefredakteur der WirtschaftsWoche sagt weiter: „Unser Städtetest vermittelt ein detailliertes Bild, wo es sich in Deutschland am besten arbeiten, leben und investieren lässt.”

Regensburg macht das Rennen im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking

Im Nachhaltigkeitsindex hat Regensburg aus dem Stand vor Ingolstadt und Heidelberg die Spitzenposition erobert. Mit Wolfsburg auf Rang 4 und München auf Rang 6 landen zwei weitere Autostädte in den Top 6. Während sich Regensburg, Heilbronn und Ingolstadt im Teilindex „Ökologie“ an die Spitze setzen, punktet Heidelberg insbesondere im Teilbereich „Ökonomie“ (Platz 1). Doch auch im Teilbereich „Soziales“ können Ingolstadt (Platz 2) und Regensburg (Platz 5) überzeugen. Gewinner in diesem Teilbereich ist München. Die Plätze 3 und 4 erreichen Erlangen und Würzburg. Wolfsburg mit Sitz von Volkswagen erreicht Rang 4 im Teilbereich „Ökonomie“. Die Stadt überzeugt auch im Teilbereich „Ökologie“ mit dem hohen Anteil von knapp 82 Prozent an neu fertiggestellten Wohngebäuden, die mit nachhaltigen Energieträgern beheizt werden. Besser sind nur Mannheim, Trier und Ulm. Der beste Indikator der Autostadt Ingolstadt ist die installierte Solarleistung pro Kopf. Hier setzt sich Ingolstadt gegen alle anderen Großstädte durch. Doch auch Elektrotankstellen sind in Ingolstadt mit 5,9 Ladepunkten je 10.000 Einwohnern weit verbreitet (Rang 9). Die beste Versorgung mit Elektrotankstellen gibt es in Regensburg mit 13,1 Ladepunkten je 10.000 Einwohner.

Niveauranking: München ist weiterhin Platzhirsch, Heilbronn ist Aufsteiger des Jahres

Zum achten Mal in Folge führt München das Niveauranking an. Doch München gewinnt auch alle Teilindizes: „Immobilienmarkt“, „Lebensqualität“, „Arbeitsmarkt“ und „Wirtschaft“. Ingolstadt springt im Niveauranking von Platz 4 auf den zweiten Platz. Die Universitätsstädte Stuttgart und Erlangen landen auf dem dritten und vierten Platz. Stärkste Aufsteiger im diesjährigen Niveauranking sind Heilbronn und Krefeld. Heilbronn hat 14 Ränge gegenüber dem Vorjahr gut gemacht und landet damit auf Platz 12. Krefeld verbessert sich um 8 Plätze, bleibt mit Rang 55 allerdings im unteren Tabellendrittel. Am deutlichsten rutschen Magdeburg und Fürth nach unten. Die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts verliert 9 Ränge gegenüber dem Vorjahr und liegt auf Rang 61. Fürth rutscht um 8 Plätze ab und landet mit Rang 23 im oberen Mittelfeld. Am unteren Ende der Tabelle verharren Bremerhaven auf Rang 70, sowie die Ruhrgebietsstädte Herne auf Platz 69 und Gelsenkirchen auf Rang 71. Kaiserslautern als Neueinsteiger im Städtetest steigt mit Rang 50 ein.



Dynamikranking: Kiel, Köln und Oberhausen machen den größten Sprung nach vorne

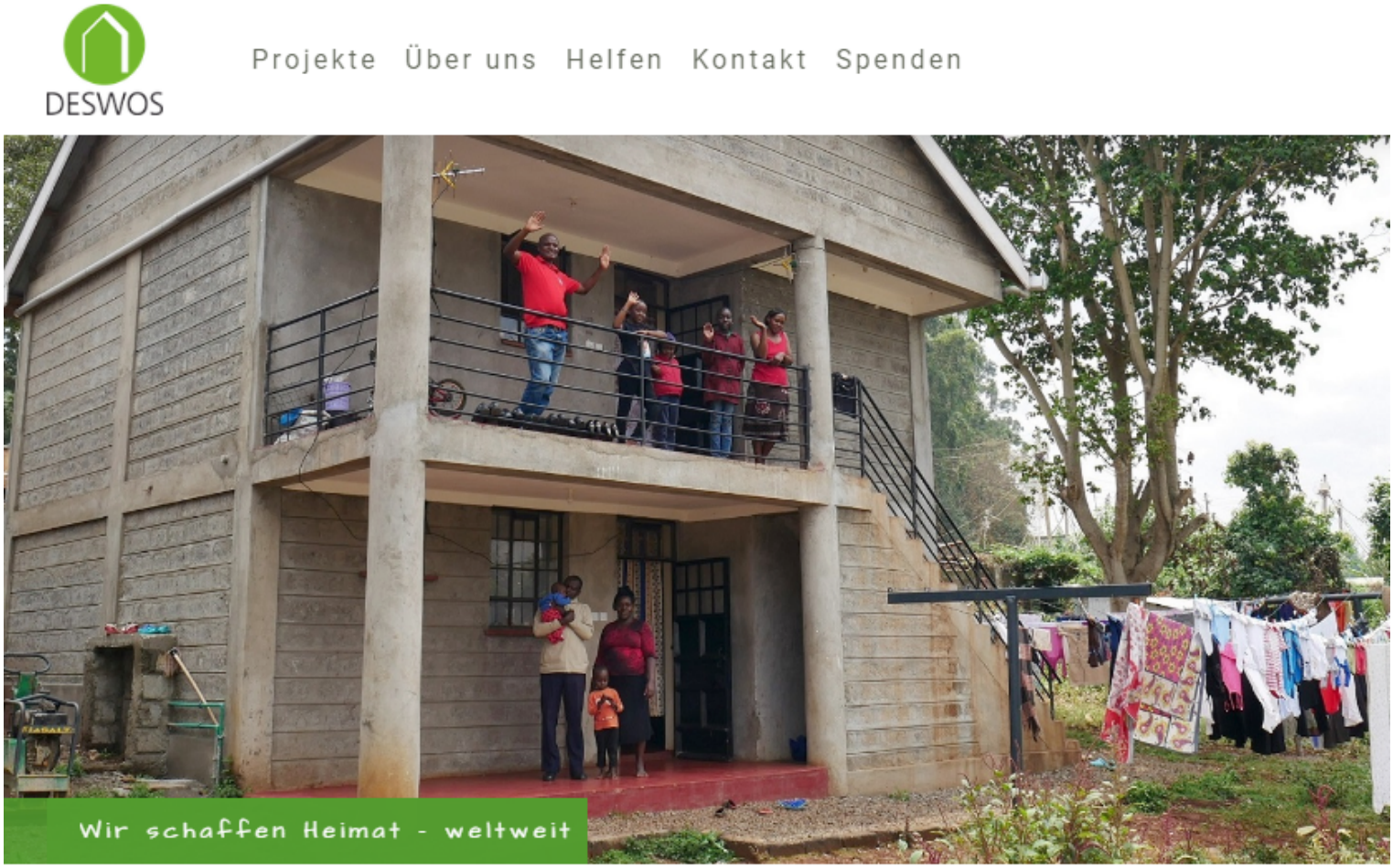
Im Dynamikranking hat München seine Spitzenposition aus dem Jahr 2018 zurückerobert. Vorjahressieger Berlin rutscht wieder auf Platz 2. Unter den Top Ten hat sich vor allem Lübeck stark verbessert und macht im Vergleich zum Vorjahr einen Sprung von 10 Plätzen nach oben auf Rang 6. Doch auch Kiel, Oberhausen und Köln zählen zu den Aufsteigern im Ranking. Die Hansestadt Kiel springt 17 Plätze nach oben auf Platz 17 und zählt damit zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Köln und Oberhausen machen 13 Plätze gut und liegen auf Platz 14 und 55.

Größter Verlierer im Dynamikranking ist Fürth, die Stadt rutscht um 24 Plätze nach unten auf Platz 27. Doch auch Wuppertal büßt 19 Plätze ein und landet nur noch auf Rang 49. Trier verliert ebenfalls 19 Ränge und landet dieses Jahr auf dem vorletzten Platz. Salzgitter bildet im Dynamikranking das Schlusslicht.

Metropolenvergleich – München bleibt der Dominator des Städterankings

Der Vergleich der Metropolen zeigt, dass im Niveauranking nur Berlin und Köln deutlich abfallen. Während die restlichen Metropolen in allen Teilbereichen überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen, zeigen Köln und Berlin insbesondere im Bereich „Arbeitsmarkt“ Defizite. Die Reihenfolge der Metropolen innerhalb des Niveaurankings ist unverändert. Köln konnte jedoch am meisten Plätze gut machen (+2). Berlin hat zwei und Düsseldorf einen Platz verloren. Die restlichen Metropolen haben ihren Platz gehalten.

„Immobilien erfreuen sich in der Hauptstadt einer enormen Attraktivität und Mietwohnungen sind im Vergleich zu München, Stuttgart und Frankfurt am Main noch günstig. So ist es nicht verwunderlich, dass der Immobilienmarkt und die Lebensqualität die zwei besten Teilbereiche für Berlin sind”, erläutert Ralf Weitz weiter. „Berlin ist nicht etwa Gründungshauptstadt in Deutschland, sondern Frankfurt am Main. Auf 10.000 Erwerbsfähige kommen in der Finanzmetropole 65 Gründungen. München und Düsseldorf liegen auf Platz 2 und 3. Berlin liegt bei den Unternehmensgründungen nur auf dem fünften Platz nach Hamburg.”



Im Nachhaltigkeitsindex sind die Metropolen sehr unterschiedlich verteilt. Während die zwei südlichen Top-Performer München und Stuttgart auch im Nachhaltigkeitsindex mit den Rängen 6 und 10 in der Spitzengruppe vertreten sind, landen Hamburg (Platz 18), Düsseldorf (Platz 24), Frankfurt (Platz 27) und Köln (Platz 37) im Mittelfeld. Für Berlin reicht es in punkto Nachhaltigkeit sogar nur zu Platz 59. Auch im Teilindex „Ökologie“ können die Metropolen keine Top-Platzierung verzeichnen. Beste Metropole ist hier München auf Rang 18. Dafür landet die Wiesn-Stadt auf Platz 1 im Teilbereich „Soziales”. Stuttgart nimmt mit Rang 2 den besten Platz im Teilbereich „Ökonomie” unter den Metropolen ein.

Neueinsteiger Kaiserslautern steigt erfolgreich in das Nachhaltigkeitsranking ein

Kaiserslautern ist neu in der Riege der Großstädte über 100.000 Einwohnern und damit Newcomer im Städteranking. Besonders im Nachhaltigkeitsindex macht der Neueinsteiger mit Platz 13 auf sich aufmerksam. In den Teilbereichen „Ökologie“ und „Ökonomie“ reicht es sogar für Platz 7 und Platz 13. Die Stadt punktet vor allem mit Forschungsstärke. Während Kaiserslautern im Niveau mit Rang 50 noch unterdurchschnittlich abschneidet deutet das Abschneiden in der Dynamik (Rang 21) auf eine gute zukünftige Entwicklung hin.

Teilranking Immobilienmarkt – Gefahr der Blasenbildung besonders hoch in Leipzig und Augsburg

Wie auch im letzten Jahr zogen die Mietpreise am stärksten in Berlin an. In den vergangenen fünf Jahren stiegen sie in der Hauptstadt um 34,2 Prozent. Dabei ist die Attraktivität für Mietwohnungen anhand der täglichen Gesuche je Objekt in der Hauptstadt enorm hoch (Platz 1). Es folgen Hamburg und Köln. In diesen Städten gibt es den stärksten Wettbewerb von Mietinteressierten um die Wohnungen. In den süddeutschen Städten Heilbronn und Stuttgart wuchsen die Mietpreise ebenfalls mit über 30 Prozent in den letzten fünf Jahren stark an (+ 32 Prozent in Heilbronn, + 30,1 Prozent in Stuttgart).

Von 2015 bis 2020 stiegen die Kaufpreise am stärksten in Leipzig mit 85,3 Prozent, vor Augsburg mit 82,4 Prozent und Berlin mit 78,7 Prozent. In München ist eine Eigentumswohnung mit durchschnittlich 7.155 Euro pro Quadratmeter Angebotspreis am teuersten, gefolgt von Frankfurt am Main mit durchschnittlich 5.056 Euro pro Quadratmeter und Stuttgart mit 4.926 Euro pro Quadratmeter.

Hohe Kaufpreise bergen immer die Gefahr einer Blasenbildung, wenn sie stärker steigen als die Mietpreise. Mit 61,3 Prozent ist die Differenz der Kaufpreisentwicklung in Bezug auf die Mietpreisentwicklung in Leipzig am höchsten. Auch Augsburg weist mit einer Differenz von 54 Prozent einen der höchsten Werte auf. Am geringsten ist die Gefahr einer Blasenbildung in Hagen und Gelsenkirchen. Für Berlin liegt der Wert bei 44,6 Prozent. In den übrigen Metropolen ist der Unterschied der Kaufpreisentwicklung in Bezug auf die Mietpreisentwicklung geringer: Frankfurt am Main zeigt einen Indikator von 43,8, Köln von 40,0, Düsseldorf von 37,3, Stuttgart von 31,6 und München von 23 Prozent.

Red.

Über das Städteranking

Im Auftrag von WirtschaftsWoche und ImmobilienScout24 hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln den umfangreichen Leistungscheck durchgeführt. Unter die Lupe genommen wurden die 71 deutschen kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Über 100 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt, Lebensqualität und Nachhaltigkeit gingen in die Bewertung ein. Leider haben einige statistischen Landesämter ihre Zulieferungen zur volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung wegen der Corona-Pandemie mehrfach verschoben. Daher wurden für die Indikatoren BIP je Einwohner, Produktivität und Arbeitskosten jeweils die aktuell verfügbaren Werte verwendet. Das Ranking setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Das Niveauranking bildet die Wirtschaftskraft der Städte ab. Es vergleicht Ist-Werte ausgewählter Kennziffern, wie etwa die aktuelle Zahl der Baugenehmigungen. Das Dynamikranking analysiert die Veränderungsraten ausgewählter Indikatoren und zeigt, welche Städte sich in den vergangenen fünf Jahren am besten entwickelt haben. So lässt sich zeigen, welche Stadt sich unabhängig von ihrer ökonomischen Ausgangslage erfreulich entwickelt. Erstmalig wurde das Nachhaltigkeitsranking erhoben, welches sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung anlehnt. Analysiert werden dabei die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Stadt. Da die positive Entwicklung eines Standortes nicht ohne Effekte auf die Immobilienpreise bleibt, ergänzt eine umfassende Miet- und Kaufpreisanalyse von ImmobilienScout24 das Städteranking. Die ausführlichen Ergebnisse stehen unter www.wiwo.de/staedteranking zur Verfügung.

Über WirtschaftsWoche

Die WirtschaftsWoche ist das führende Wirtschaftsmagazin in Deutschland. Über 100 Mitarbeiter, Redakteure, Reporter und Korrespondenten rund um den Globus sorgen Woche für Woche für eine umfassende und fundierte Berichterstattung. Die WirtschaftsWoche erreicht knapp eine Million Leserinnen und Leser über eine Vielzahl von Medienkanälen. Besuchen Sie uns auch auf www.wiwo.de.

Über Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH

Die IW Consult Köln steht seit 1998 für umfassende wissenschaftliche Expertise im Bereich der Branchen- und Regionalanalysen, dem Bewerten von Standortfaktoren und Zukunftstrends sowie der Formulierung von Lösungen für die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und Regionen. Die IW Consult ist ein hochspezialisierter Dienstleister mit großer Expertise in der Erhebung und Auswertung von Primär- und Sekundärdaten auf unterschiedlichsten räumlichen Maßstabsebenen und Ableitung von spezifischen Handlungsebenen. Seit 2004 wird regelmäßig ein Ranking der deutschen Großstädte in der WirtschaftsWoche veröffentlicht. Nähere Informationen unter www.iwconsult.de

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt und unterstützt jeden Monat 14,5 Millionen Nutzer auf dem Weg ins neue Zuhause oder in die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 96 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer, Makler und Suchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.