

Entwicklungsperspektiven großer Mittelstädte – Erfolgsfaktoren für eine positive Entwicklung

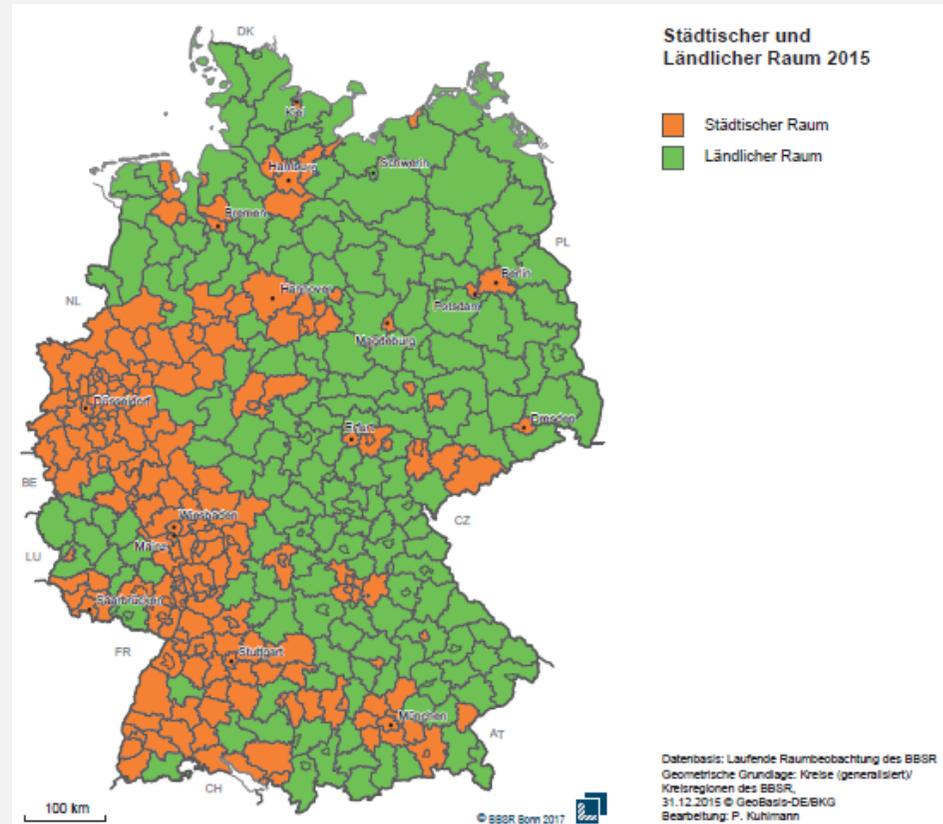
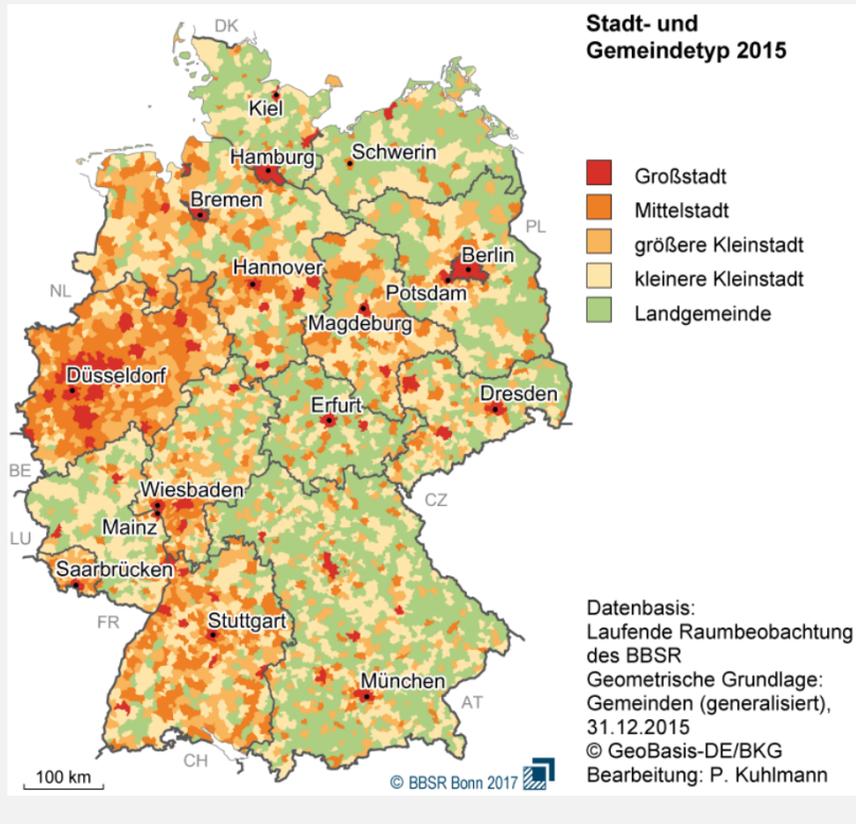
Carolin Wandzik



1. Hintergrund
2. Entwicklungsdynamik großer Mittelstädte
3. Detailanalyse ausgewählter großer Mittelstädte
4. Zusammenfassung

- ▶ Dynamische Entwicklung der Immobilienmärkte
- ▶ Deutsche Metropolen und Großstädte stehen bisher im Fokus
- ▶ Wie entwickeln sich Mittelstädte?
- ▶ Was sind die Erfolgsfaktoren für eine positive Entwicklung?

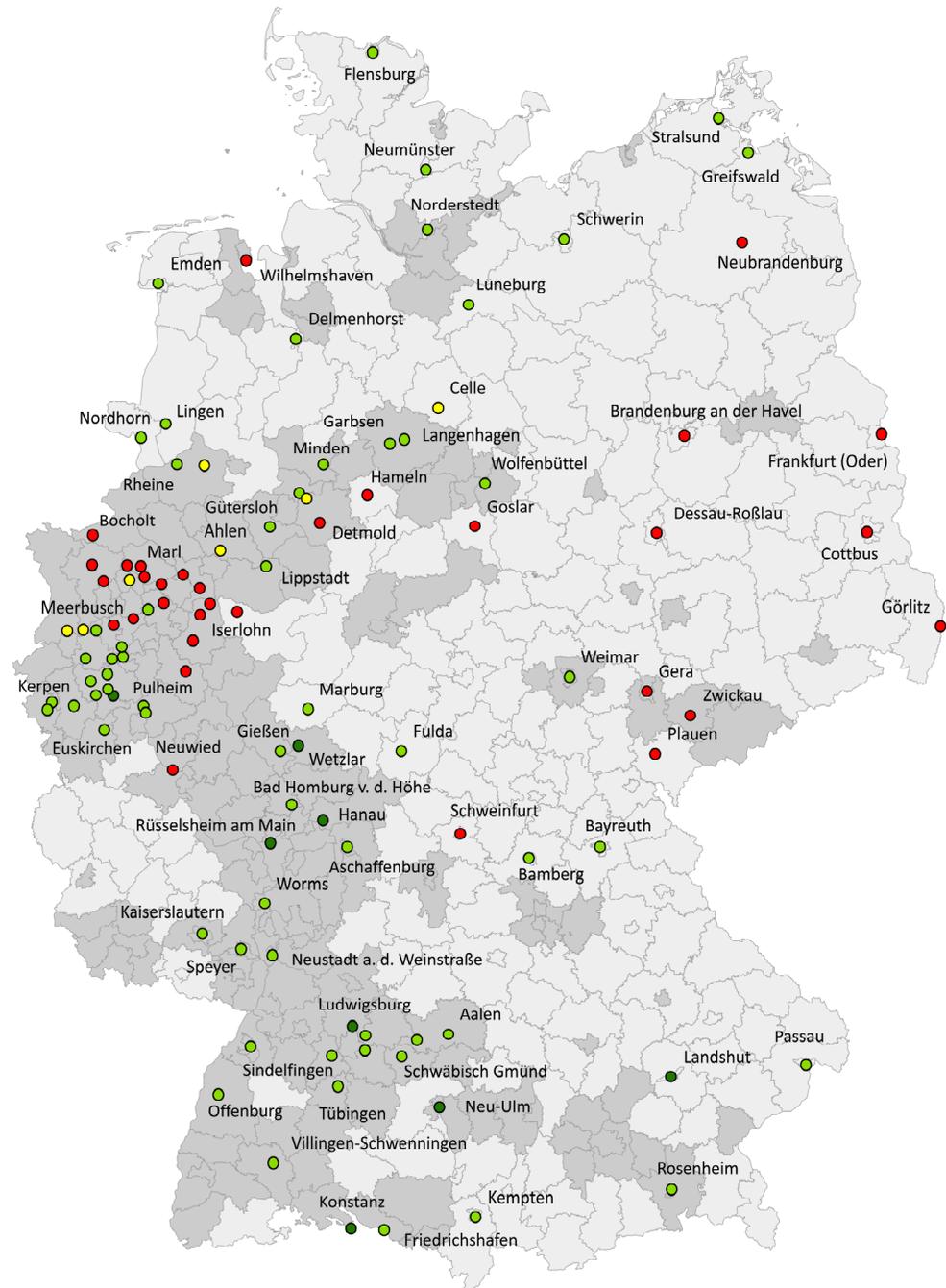
Räumlicher Fokus: 108 Große Mittelstädte (50.000 bis <100.000 EW) (78 im städtischen Raum und 30 im ländlichen Raum)



Bevölkerungsentwicklung 2011-2014

- Überdurchschnittlicher Zuwachs
- Zuwachs
- Konstant
- Rückgang

- Ländlicher Raum
- Städtischer Raum

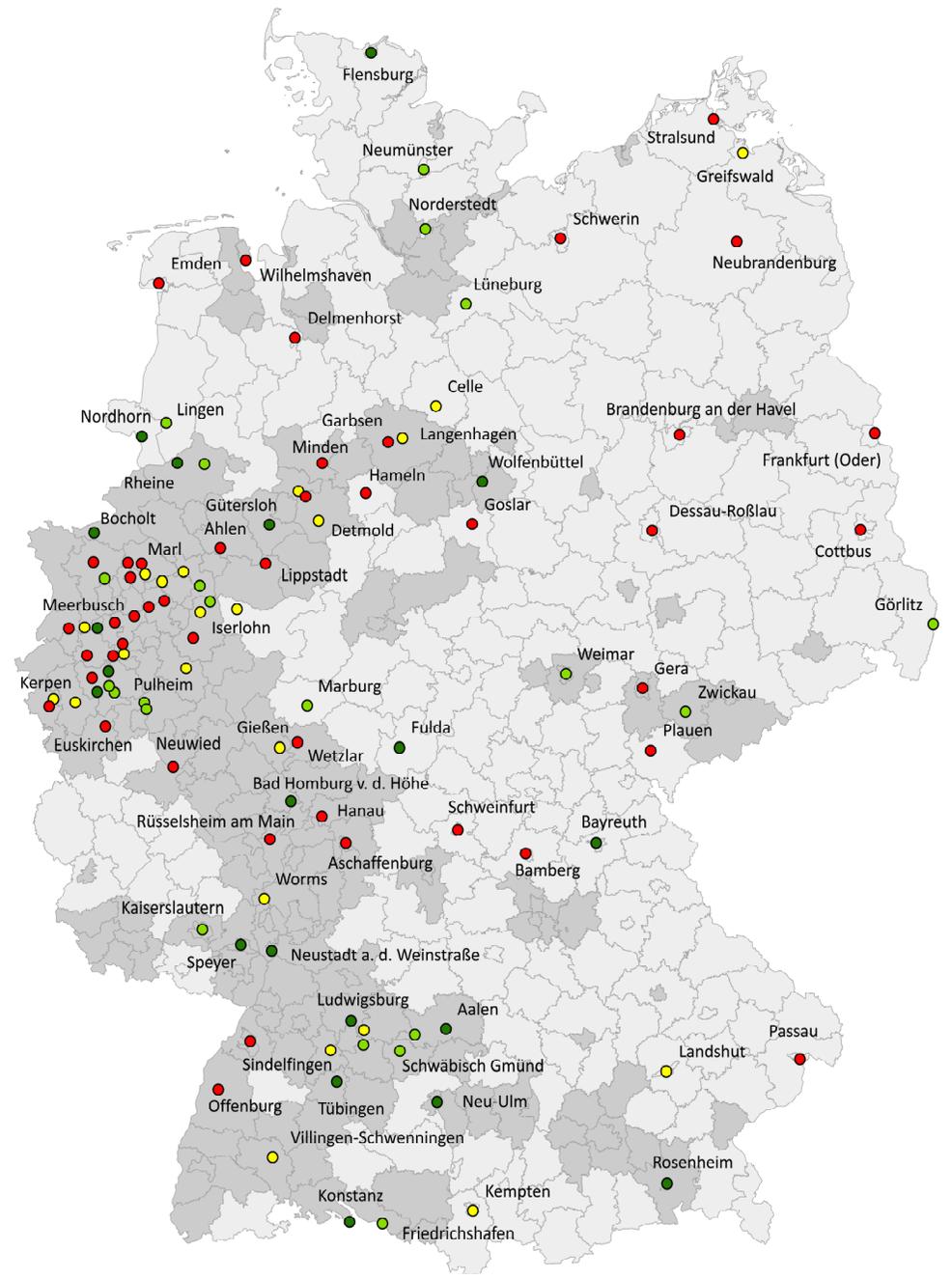


Themenbereich	Indikator	Zeitraum
Demographie	Ø jährliche Bevölkerungsentwicklung in %	2011-2014
Wirtschaft	Ø jährliche Kaufkraftentwicklung in %	2011-2017
	Ø jährliche Entwicklung der SVB am Wohnort in %	2011-2016
	Ø jährliche Entwicklung der SVB am Arbeitsort je 100 EW in %	2011-2016
	Ø jährliche Entwicklung des BIP pro Kopf auf Kreisebene in %	2011-2015
Wohnungsmarkt	Ø jährliche Entwicklung der Baufertigstellungen für Wohnungen (Anteil am Bestand 2011)	2011-2015
	Leerstandsquote 2011	2011

Ranking großer Mittelstädte gemäß ihrer Entwicklungsdynamik

- Stark überdurchschnittlich positiv
- Überdurchschnittlich positiv
- Durchschnittlich
- Unterdurchschnittlich

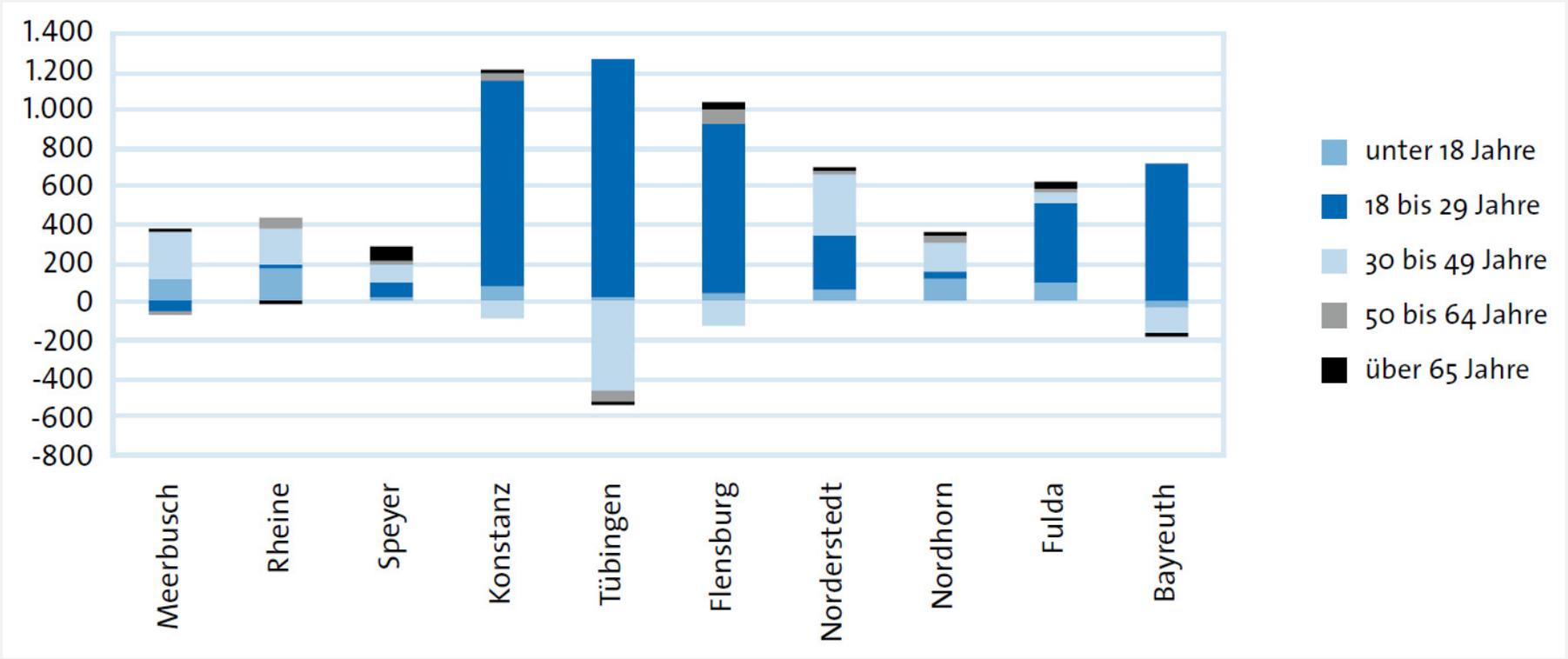
- Ländlicher Raum
- Städtischer Raum



	Bevölkerung 2011-2015, %	SVB Wohnort 2011-2016, %	SVB Arbeitsort 2011-2016, %	Kaufkraft 2011-2017, %	
Meerbusch	0,9	9,0	10,7	13,6	städt. Raum
Rheine	2,6	13,4	12,7	9,6	
Speyer	1,1	6,0	14,3	13,8	
Konstanz	5,5	16,6	13,5	15,0	
Tübingen	5,1	15,0	14,1	15,0	
Flensburg	3,8	13,6	8,9	12,6	ländl. Raum
Norderstedt	3,5	9,1	12,5	3,9	
Nordhorn	2,3	13,8	8,8	9,3	
Fulda	4,5	12,5	12,4	11,5	
Bayreuth	1,3	12,1	8,9	7,7	
Deutschland	2,3	9,5	9,8	11,0	

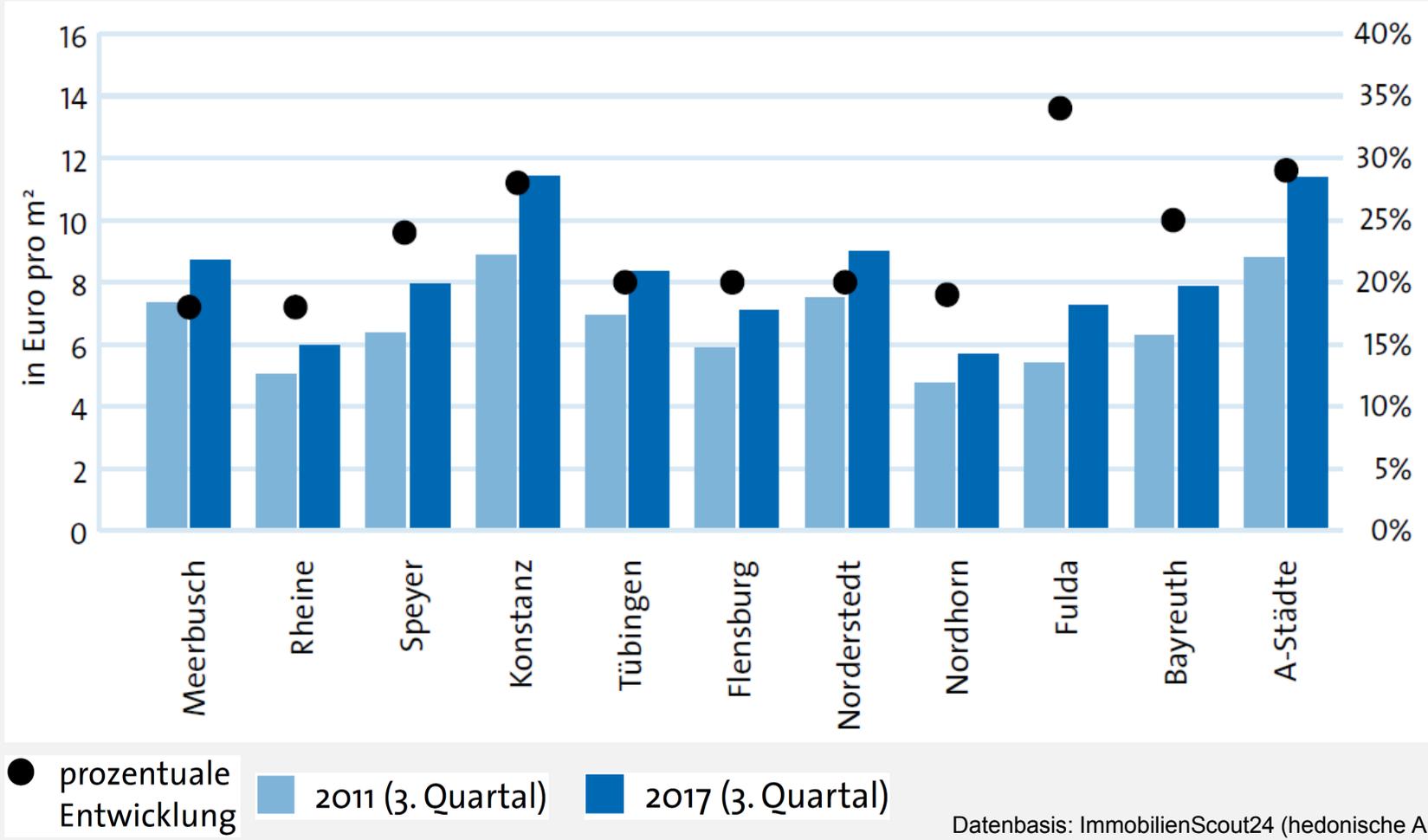
Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit, GfK

Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2011-2015

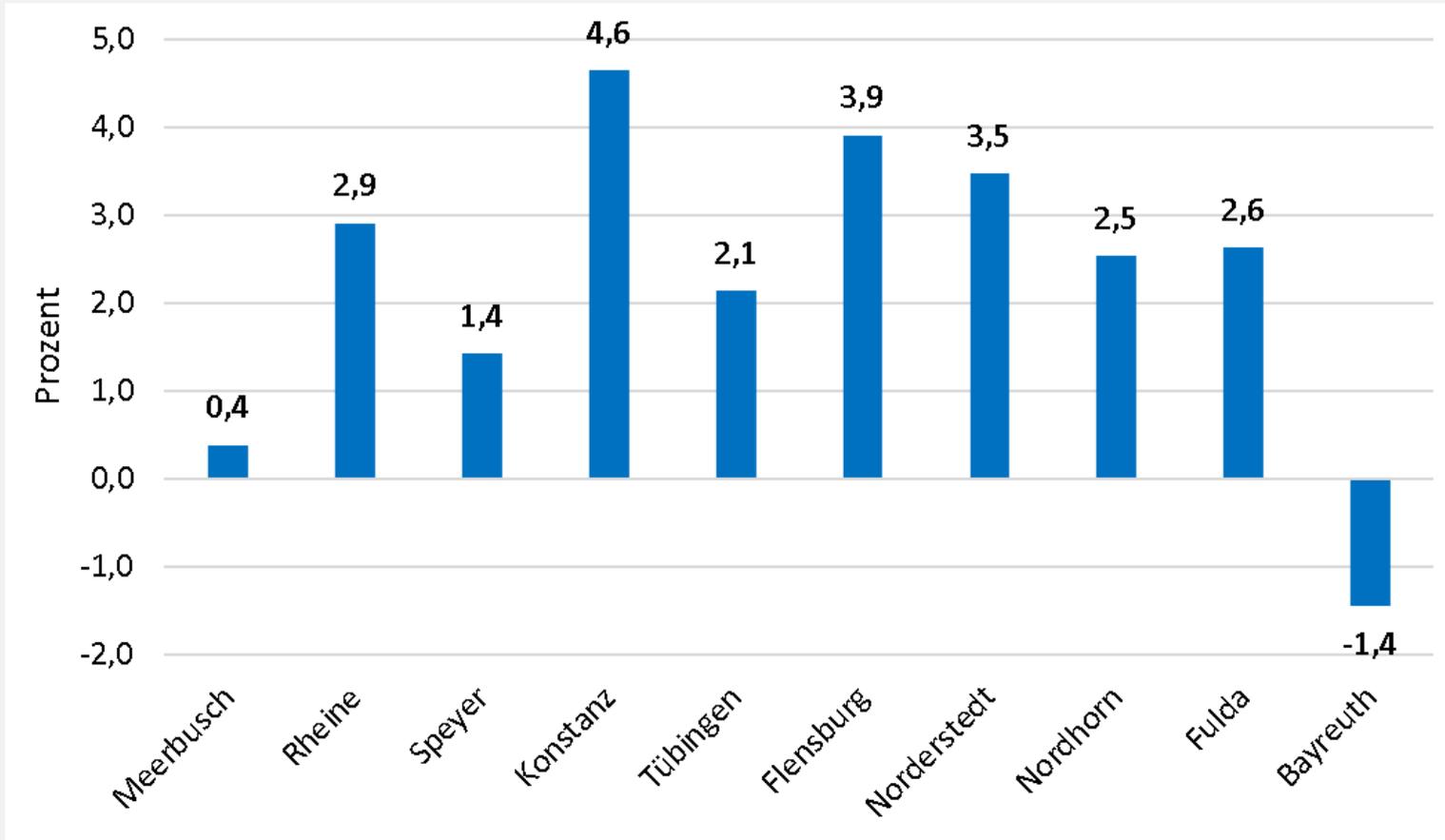


Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen



Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung bis 2030



Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

- ▶ Insbesondere im Westen und Südwesten der Bundesrepublik weisen zahlreiche Standorte eine überdurchschnittliche Marktdynamik auf
- ▶ Die Erfolgsfaktoren unterscheiden
- ▶ **Typ 1 „Universitätsstädte“**
 - ▶ z.B. Konstanz, Tübingen, Flensburg, Fulda und Bayreuth
 - ▶ hohe Zuwanderung jüngerer Altersgruppen
- ▶ **Typ 2 „prosperierende Metropolregion“**
 - ▶ z.B. Norderstedt, Meerbusch und Speyer
 - ▶ anhaltende Suburbanisierungsprozesse, Zuzug durch Familien
- ▶ **Typ 3 „Ankerstädte“**
 - ▶ z.B. Rheine, Nordhorn
 - ▶ regionaler Bedeutungszuwachs als Arbeits-, Versorgungs- und Wohnstandort

Vielen Dank!

14

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de

