

EDITORIAL

European Green Capital 2011

Die Einwohner erfolgreicher Metropolen werden zukünftig mehr wissen, internationaler sein, kreativer arbeiten, vielfältiger und klimafreundlicher leben. Menschen brauchen ein hochwertiges Lebensumfeld, für das die Umweltbedingungen zunehmend an Bedeutung gewinnen: gute Luft, niedrige Lärmbelastung und staufreie Infrastruktur sind Standortfaktoren, die immer mehr ins Zentrum der Wohnortwahl rücken. Mit seinen zahlreichen Grün- und Erholungsflächen sowie einer im Großstädtevergleich sehr guten Luftqualität weist Hamburg bereits attraktive Umweltbedingungen auf. Doch Hamburg geht im Jahr 2011 einen weiteren Schritt zur umweltfreundlichen Metropole und wird nach Stockholm als zweite europäische Stadt den von der EU-Kommission verliehenen Titel „European Green Capital“ tragen. Die Einstufung als umweltfreundliche Stadt schafft für Hamburg ein Positivimage, welches sich günstig auf die zukünftige ökonomische Stadtentwicklung auswirken kann. Gleichzeitig eröffnet die Implementierung von umweltfreundlichen und klimaangepassten Maßnahmen Innovationspotenziale, beispielsweise durch innovative Bauprojekte und die Entwicklung neuer Verkehrssysteme. Diese Chancen gilt es entschlossen im kommenden Jahr zu nutzen. ST

IN DIESER AUSGABE

HWWI/Berenberg-Städteranking 2010 Seite 1/2

Beyond GDP: Zur Eignung des BIP als Wohlfahrtsindikator Seite 3

Geldpolitik und Immobilienpreise: Eine Analyse für die Schweiz Seite 4

STÄDTE

HWWI/Berenberg-Städteranking 2010

Etwa ein Drittel des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) wird in den 30 größten deutschen Städten produziert. Aufgrund der Konzentration von ökonomischen Aktivitäten und Arbeitsplätzen in diesen Städten sind ihre Entwicklungen zentral für die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Standortes Deutschland. Im HWWI/Berenberg-Städteranking 2010 wird die Zukunftsfähigkeit dieser Städte zum zweiten Mal nach 2008 auf den Prüfstand gestellt. Von Silvia Stiller

Die zukünftige Entwicklung der deutschen Städte hängt wesentlich davon ab, wie sie den ökonomischen Strukturwandel bewältigen werden und welche Auswirkungen der demografische Wandel auf sie haben wird. Im Verlauf der kommenden Jahrzehnte werden wissensintensive Dienstleistungsbranchen, beispielsweise Architektur- und Ingenieurbüros, Finanzdienstleistungen, Werbung, Medien- und Kulturwirtschaft, sowie forschungsintensive Industrien weiter expandieren, während „schmutzige“ Industrien zunehmend aus dem Stadtbild verschwinden werden.

In der Tendenz stärkt dieser Strukturwandel die Bedeutung der Städte als Impulsgeber für regionales Wachstum, weil sie den Unternehmen der Wissenswirtschaft attraktive Standortbedingungen bieten. Das

Qualifikationsniveau der Stadtbevölkerung ist vergleichsweise hoch und Universitäten sowie Forschungseinrichtungen befinden sich überwiegend in urbanen Zentren. Die räumliche Nähe von Unternehmen in Städten fördert zudem den Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen Menschen, was Innovationen und die Weiterentwicklung von Technologien forciert.

Das HWWI/Berenberg-Städteranking 2010 analysiert vor dem Hintergrund des wissensbasierten Strukturwandels die Rahmenbedingungen für ökonomische Aktivitäten in den 30 größten deutschen Städten und bewertet ihre Entwicklungspotenziale mit drei Indikatoren, die zu gleichen Teilen in das Ranking eingehen:

- der **Trendindex** beinhaltet die Entwicklung der Bevölkerung, der Erwerbstätigkeit

HWWI/Berenberg-Städteranking 2010

1. Frankfurt am Main	11. Leipzig	21. Essen
2. München	12. Aachen	22. Braunschweig
3. Düsseldorf	13. Karlsruhe	23. Mannheim
4. Bonn	14. Nürnberg	24. Kiel
5. Köln	15. Münster	25. Gelsenkirchen
6. Wiesbaden	16. Stuttgart	26. Mönchengladbach
7. Hamburg	17. Duisburg	27. Bielefeld
8. Berlin	18. Bremen	28. Wuppertal
9. Dresden	19. Augsburg	29. Bochum
10. Hannover	20. Dortmund	30. Chemnitz

Quelle: HWWI/Berenberg Bank (2010).

und der Produktivität;

- der **Standortindex** enthält Indikatoren zur Bildung und Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit;
- der **Demografieindex** fasst die demografischen Prognosen, den Anteil der Erwerbsfähigen und die Fertilitätsrate zusammen.

Bonn liegt aufgrund seiner sehr guten ökonomischen und demografischen Entwicklungen beim Trendindex vorne. Mit einer Zunahme der Erwerbstätigenzahl in Bonn um 7,5 % sind im Analysezeitraum nur in Münster mehr Arbeitsplätze entstanden. Die Produktivität in der Dienstleistungsmetropole am Rhein ist um 12 %, und die Einwohnerzahl um 2,8 % gestiegen. Auf den weiteren Plätzen folgen Städte mit sehr unterschiedlichen strukturellen Voraussetzungen. Auf Platz zwei befindet sich Leipzig. Die sächsische Stadt hat in der jüngeren Vergangenheit einen sehr dynamischen Aufholprozess begonnen, in dessen Verlauf die Zahl der Arbeitsplätze im Zeitraum von 2003 bis Ende 2008 um 6,2 % zugelegt hat und die Bevölkerung um 4,3 % gewachsen ist. Die etwa 275 000 Einwohner zählende Stadt Münster liegt auf Platz drei und konnte einen Zuwachs der Erwerbstätigen von 7,6 % erreichen, bleibt aber bei Produktivitätswachstum und Bevölkerungsentwicklung hinter Leipzig und Bonn zurück. Auf Platz vier befindet sich Düsseldorf. Aufgrund der sehr dynamischen Produktivitätsentwicklung ist das BIP pro Erwerbstätigen in der Stadt am Rhein gegenwärtig so hoch wie in keiner anderen deutschen Stadt. Darauf folgt München, das mit einem Bevölkerungszuwachs von 6,6 % glänzt.

Positiv sticht zudem die Entwicklung Berlins in der jüngeren Vergangenheit hervor. Während Berlin im HWWI/Berenberg-Städteranking aus dem Jahre 2008 noch am unteren Ende der Skala lag, ist der Hauptstadt ein großer Sprung nach vorne gelungen: Die Bevölkerung wächst, die Zahl der Arbeitsplätze nimmt zu, und die Produktivität steigt. Eine solche Kehrtwende ist Bochum, Wuppertal, Chemnitz, Mönchengladbach und Essen nicht gelungen, die weiterhin

die Herausforderungen des Strukturwandels altindustrieller Städte zu bewältigen haben. Allerdings ist der Arbeitsplatzabbau in diesen Städten weitestgehend zum Stillstand gekommen und es zeigen sich Fortschritte bei der Produktivität.

Während sich Mannheim und Stuttgart im HWWI/Berenberg-Städteranking 2008 beim Trendindex relativ weit oben befanden, sind sie im aktuellen Ranking deutlich abgerutscht. Diese Städte sind aufgrund ihrer relativ starken Exportabhängigkeit überdurchschnittlich stark von den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen gewesen, was die Produktivitäts- und Erwerbstätigenentwicklung gebremst hat. Zudem ist die Bevölkerungsdynamik in diesen Städten deutlich verhaltener als in anderen deutschen Großstädten.

Ebenso wie beim Trendindex zeigt sich eine deutliche Differenzierung zwischen den Städten hinsichtlich der Standortfaktoren. Frankfurt hat seine „Führung“ beim Standortindex behauptet. Die Stadt belegt hinsichtlich der Internationalität sowie der Erreichbarkeit Platz eins und weist sehr gute Bedingungen hinsichtlich der Innovationsfähigkeit und Bildung auf. München und Düsseldorf, die auf den Plätzen zwei und drei folgen, glänzen durch ihre Internationalität und insbesondere Düsseldorf durch seine Erreichbarkeit, welche die zweitbeste in Deutschland ist. Im Hinblick auf Bildung und Innovation befindet sich diese Stadt unter den Top 10. Die drei führenden Städte weisen somit in allen drei betrachteten Bereichen gute bis sehr gute Standortbedingungen auf. Am unteren Ende der Rangfolge beim Standortindex befinden sich Chemnitz, Kiel, Leipzig, Bielefeld und Dresden, die eine relativ ungünstige Erreichbarkeit aufweisen und auch bei der Internationalität

weit hinten platziert sind. Hervorzuheben ist dennoch, dass sich Dresden und Leipzig hinsichtlich ihrer Standortbedingungen, insbesondere im Bereich Bildung, von dieser Gruppe positiv abheben und sich ihre Internationalität positiv entwickelt.

Auch beim Demografieindex ergeben sich erhebliche Unterschiede zwischen den Städten: Während aktuelle Bevölkerungsprognosen für zahlreiche Städte – insbesondere für München, eine Reihe von Städten in Nordrhein-Westfalen (Düsseldorf, Köln und Münster), Berlin, Leipzig und Dresden – hohe Bevölkerungszuwächse und eine Zunahme der Bevölkerung unter 20 Jahren vorhersagen, könnte die demografische Entwicklung in den Städten mit strukturellen, ökonomischen Problemen deutlich anders verlaufen. Betrachtet man die gegenwärtigen Entwicklungstendenzen, so besteht die Gefahr, dass sich die Schere zwischen den dynamischen, ökonomisch erfolgreichen Städten auf der einen Seite und den Städten, die teils massive Bevölkerungsverluste zu verkraften haben, weiter öffnet.

Die Tabelle auf Seite 1 zeigt die Positionierung der 30 Städte im Gesamtranking. An der Spitze befinden sich – wie bereits im HWWI/Berenberg-Städteranking 2008 – Frankfurt am Main, gefolgt von München, Düsseldorf und Bonn. Für die vier Städte an der Spitze des Rankings können die gegenwärtigen Bedingungen und die Entwicklungsperspektiven in der nahen Zukunft insgesamt als sehr günstig bewertet werden, weil sie in keinem der betrachteten Bereiche ausgeprägte Defizite aufweisen. Hervorzuheben sind zudem die Platzierungen von Berlin, Leipzig und Dresden, die sich in der jüngeren Vergangenheit durch eine hohe Dynamik auszeichneten und günstige demografische Prognosen aufweisen. Berlin erreicht zudem im Standortranking Platz sechs, so dass sich die Zukunftsaussichten der deutschen Hauptstadt jüngst sehr verbessert haben. Am unteren Ende der Skala sind Chemnitz, Bochum und Wuppertal platziert. Diese Städte weisen in allen Teilbereichen relativ ungünstige Voraussetzungen auf.

STUDIE

Döll, S., Stiller, S. (2010): HWWI/Berenberg-Städteranking 2010. Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich, Berenberg Bank & HWWI (Hrsg.), Hamburg. Download unter: www.hwwi.org (Publikationen).

Beyond GDP: Zur Eignung des BIP als Wohlfahrtsindikator

Bereits seit der Einführung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) werden seine Konzeption und die Verwendung kritisiert und sowohl eine Weiterentwicklung als auch ein Ersetzen des Indikators diskutiert. Aktuell hat die politische Debatte an Fahrt gewonnen. Von Jana Stöver

Das BIP [gross domestic product (GDP)] misst den Wert der innerhalb einer Periode im Inland hergestellten Waren und Dienstleistungen, abzüglich des Wertes der Vorleistungen. Seine Veränderung sagt daher aus, wie sich dieser Wert verändert – nicht mehr und nicht weniger. Da das BIP in Geldeinheiten gemessen wird und sein Zustandekommen – im Vergleich zu alternativen Wohlstandsindikatoren – relativ leicht nachvollziehbar ist, ist eine Manipulation verhältnismäßig schwierig. Zudem ist das BIP leichter einzuordnen und verständlicher als ein komplexeres Konstrukt. Ein weiterer großer Vorteil des BIP ist, dass es sowohl über die Zeit als auch zwischen Ländern Vergleiche ermöglicht.

Bei der Berechnung des BIP werden allerdings Änderungen im Bestand, die insbesondere bei Umweltgütern eine große Rolle spielen, nicht gemessen. Zusätzlich werden Folgekosten heute getroffener Entscheidungen nicht berücksichtigt. Auch geht der Beitrag von Produkten und Dienstleistungen, die nicht auf Märkten gehandelt werden, nicht in das BIP ein. Als Beispiel können hier Hausarbeit und Pflege genannt werden. Des Weiteren macht das BIP keine Angaben zur Verteilung des Wohlstandes. (Mehr-)Ausgaben in Folge von erhöhten Sicherheitsausgaben und Kosten für Schutzmaßnahmen gegen Auswirkungen von Umweltbelastungen erhöhen das BIP. Dies alles spricht gegen eine Verwendung des BIP als Wohlstandsmesser per se.

Die Hauptdiskussion um das BIP dreht sich jedoch um Alternativen und deren Umsetzung, nicht primär um die unstrittigen Unzulänglichkeiten der Maßzahl. In der politischen Diskussion wird zudem häufig vernachlässigt, wofür das BIP sinnvoll eingesetzt werden kann: Als Berechnungsgrundlage für viele wirtschafts-, finanz- und sozialpolitische Entscheidungen ist es trotz seiner

Mängel geeignet. Zudem dient es zuverlässig als Entscheidungsgrundlage zum Beispiel für öffentliche Haushaltsentscheidungen und Steuerschätzungen. Das BIP ist aber nicht darauf ausgerichtet, den längerfristigen wirtschaftlichen und sozialen Fortschritt oder dessen Nachhaltigkeit zu messen.

Die hierfür vorgeschlagenen alternativen Wohlfahrtsindikatoren lassen sich in drei Gruppen unterteilen: Eine Reihe von Vorschlägen basiert auf Maßzahlen, die das BIP als Berechnungsbasis nehmen, um dann Korrekturen und Erweiterungen vorzunehmen. Als Beispiel soll hier die Umweltökonomische Gesamtrechnung genannt werden. Der Vorteil dieser Indikatoren ist, dass sie theoriebasiert sind, gleichzeitig ist aber die Verbindung von Niveau / Level des Indikators und Wohlfahrt teilweise problematisch.¹

Eine zweite Gruppe von Indikatoren lässt sich unter dem Stichwort „synthetische Indikatoren“ zusammenfassen. Hier werden unterschiedliche Faktoren, die die Wohlfahrt beeinflussen, zusammengeführt: Das prominenteste Beispiel dieser Indikatoren ist der *Human Development Index (HDI)*, der jährlich von den Vereinten Nationen erstellt wird. Er kann aber als wenig theoriebasiert gelten, da besonders die Gewichtung der einzelnen Komponenten bei der Zusammenfassung zum abschließenden Ranking umstritten ist.

Als dritte BIP-Alternative können die Indikatoren der Zufriedenheits- oder Glücksforschung aufgeführt werden, zum Beispiel *Gross National Happiness* oder die Subjektive Wohlfahrt (SWB). Diese Betrachtungsweise misst, wie glücklich oder zufrieden Menschen sind und setzt den Fokus vermehrt auf soziale Beziehungen statt auf den Konsum. Für eine nationale Wohlfahrtsmessung treten Herausforderungen in der Vergleichbarkeit von In-

dividuen und Bevölkerungen und in der Anpassung von Individuen an ihre Verhältnisse. Die subjekt-basierte Zufriedenheitsforschung sollte daher als ergänzende, nicht aber als die objektiv gemessenen Indikatoren ersetzende Alternative gesehen werden.²

Auf der EU-Ebene wurde 2008 die *Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress (CMEPSP)* ins Leben gerufen. In ihrem Abschlussbericht spricht sich die Kommission für eine Verschiebung des Fokus weg von der Produktion, hin zu Wohlfahrt als Zielwert aus, betont aber gleichzeitig die Wichtigkeit des materiellen Wohlstandes als Ausgangspunkt für die Messung von Wohlfahrt.³ Zusätzlich empfiehlt sie einen stärkeren Fokus sowohl auf die Haushaltsperspektive als auch auf Verteilungsaspekte und die Erweiterung der Einkommensmaße um Aktivitäten, die nicht auf Märkten stattfinden.⁴ Mit dem Report wurde die Debatte über die Umsetzung der Messung von Wohlstand und Wohlfahrt von der Wissenschaft in die Politik getragen.

LITERATUR

¹Fleubaey, M. (2009): Beyond GDP: The Quest for a Measure of Social Welfare, *Journal of Economic Literature*, 47:4, S. 1029-1075.

²Wagner, G. G. (2009): Zufriedenheitsindikatoren – keine einfachen Zielwerte für die Politik, *Wirtschaftsdienst*, Nr. 12, S. 796 - 800.

³In der Umsetzung zeigt sich, dass es im internationalen Vergleich bei alternativen Indikatoren zu erheblichen Verschiebungen im Ranking der Staaten kommt, vgl. zum Beispiel Jones, C. & Klenow, P. (2010): Beyond GDP? Welfare across Countries and Time, *NBER Working Paper*, Nr. 16352.

⁴Stiglitz, J., Sen, A. & Fitoussi J.-P. (2009): Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress.

Geldpolitik und Immobilienpreise: Eine Analyse für die Schweiz

Vermögensmärkte weisen zum Teil erhebliche Preisschwankungen auf. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob geldpolitische Eingriffe in der Lage sind, die Entwicklung von Aktienkursen und Immobilienpreisen zu stabilisieren. Der Großteil bisheriger empirischer Untersuchungen weist darauf hin, dass Aktienkurse von geldpolitischen Entscheidungen unbeeinflusst bleiben, während für Immobilienpreise ein signifikanter Einfluss von Zinsentscheidungen nachgewiesen werden kann. Eine jüngst publizierte HWWI-Studie zeigt aber, dass die Ergebnisse wesentlich davon abhängen, welcher Teil des Immobilienmarkts betrachtet wird. *Von Michael Berlemann und Julia Freese*

Zu den primären Zielen von Zentralbanken gehören die Erreichung einer niedrigen Inflationsrate sowie die Stabilisierung von Outputschwankungen. Uneinigkeit besteht hingegen über die Frage, ob Zentralbanken vor dem Hintergrund finanzieller Stabilität auf Vermögenspreisschwankungen reagieren sollten. Kommt es an den Vermögensmärkten zu extremen Preisanstiegen, könnten die Notenbanken durch eine entsprechend restriktive Geldpolitik versuchen, entgegenzusteuern und so potenzielle Blasenbildungen und deren gravierende Folgen für die Realwirtschaft zu verhindern.

Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist ein systematischer Einfluss von Leitzinsen auf Aktienkurse und Immobilienpreise. Bisherige empirische Untersuchungen zeigen, dass Leitzinsen in der Regel keinen Effekt auf Aktienkurse haben. Sie führen aber zu sinkenden Immobilienpreisen, denn die Kreditaufnahme zur Immobilienfinanzierung wird bei steigenden Zinsen teurer, so dass die Nachfrage nach Immobilien sinkt und Immobilienpreise bei konstantem Angebot zurück gehen. Allerdings konzentrieren sich die bisherigen Studien fast ausschließlich auf Häuserpreise. Folglich wird nur ein Teilbereich des Immobilienmarktes untersucht. Um allgemeingültige Aussagen über den Einfluss zinspolitischer Entscheidungen auf Immobilienpreise treffen zu können, müssen aber sowohl der privat genutzte Bereich (Preise für Einfamilienhäuser, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen), als auch gewerblich genutzte Immobilien (Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen) betrachtet werden.

In einer neuen HWWI-Studie (siehe Kasten) wurde im Rahmen einer empirischen Analyse für die Schweiz nun untersucht, welchen Einfluss Zinserhöhungen der Nationalbank auf den Aktienkursindex und die Preise aller Immobiliemärkte sowie die aggregierten Immobilienpreise haben. In den vektorautoregressiven Schätzansatz gehen neben den Immobilienpreisen, dem Aktienkurs und dem Leitzins auch die Inflationsrate, das Bruttoinlandsprodukt und die Geldmenge ein. Mit Hilfe sogenannter Impuls-Antwort-Funktionen lässt sich dann untersuchen, wie eine Leitzinserhöhung im Zeitablauf auf die einzelnen Aggregate, insbesondere die Aktienkurse und Immobilienpreise, wirkt.

Die Ergebnisse bisheriger empirischer Untersuchungen können insofern bestätigt werden, als dass geldpolitische Entscheidungen keinen Einfluss auf den Aktienmarkt haben. **Betrachtet man hingegen den aggregierten Immobilienpreisindex in der Schweiz, der alle Teilmärkte umfasst, führen Zinserhöhungen zu sinkenden Immobilienpreisen. Jedoch variieren die Ergebnisse bei disaggregierter Betrachtung: Während steigende Zinsen zu sinkenden Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen führen, ist für den Mietmarkt der gegenteilige Effekt zu beobachten; steigende Leitzinsen erhöhen die Mietpreise.**

Dieses Ergebnis kann als eine Art Substitutionseffekt zwischen den Optionen „kaufen“ oder „mieten“ interpretiert werden. Entscheidet sich die Zentralbank für eine Lockerung der Geldpolitik, wird die

Kreditaufnahme zur Finanzierung des eigenen Hauses oder Eigentumswohnung günstiger. Für Mieter, die den Kauf eines eigenen Objektes in Betracht ziehen, scheint dies ein günstiger Zeitpunkt zu sein, von der Mietwohnung in das eigene Heim zu ziehen. In der Folge steigt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wodurch die Immobilienpreise bei konstantem Angebot steigen. Gleichzeitig erhöht sich die Leerstandsquote bei Mietwohnungen und führt zu sinkenden Mietpreisen.

Diese Ergebnisse gelten aber nicht für geschäftlich genutzte Immobilien. Weder Preise für Geschäfts-, Büro- noch Verkaufsflächen reagieren auf steigende Leitzinsen. Offensichtlich hängt die Entscheidung zur Errichtung eines neuen Produktionsstandortes weniger von externen Finanzierungsbedingungen, sondern vielmehr von der erwarteten volkswirtschaftlichen Nachfrage ab.

Im Aggregat hat die Geldpolitik in der Schweiz also einen stabilisierenden Effekt auf die Immobilienpreise, wobei dieser bei disaggregierter Betrachtung auf den privaten Bereich beschränkt und mit einem gleichzeitig eintretenden Substitutionseffekt verbunden ist.

STUDIE

Berlemann, M., Freese, J. (2010): Monetary Policy and Real Estate Prices: A Disaggregated Analysis for Switzerland, *HWWI Research Paper*, 2-19, Hamburg. Download unter: www.hwwi.org (Publikationen, HWWI Research).