

september '08

Perspektive
Ostseeraum:
Standorte und
Wachstum

HELSINKI



TALLINN



STOCKHOLM



RIGA



VILNIUS



DANZIG





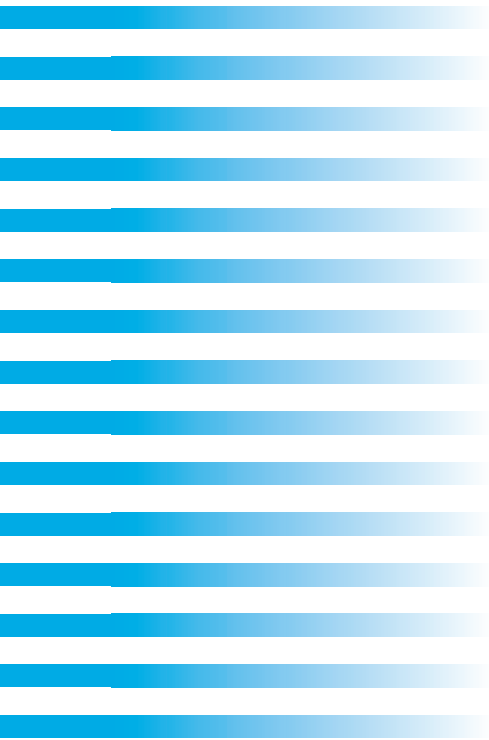
september '08

Perspektive Ostseeraum:
Standorte und Wachstum



Hamburgisches
WeltWirtschafts
Institut





Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung des Ostseeraums der letzten sechzehn Jahre kann man durchaus als Erfolgsgeschichte bezeichnen: eine stark wachsende und gesellschaftlich stabile Region mit hohem Innovationsniveau, die beeindruckende Anstrengungen für eine nachhaltige Entwicklung unternimmt. Systematische und erfolgreiche Reformen der Volkswirtschaften von Estland, Lettland, Litauen und Polen seit den frühen 1990er Jahren haben zu diesem Wachstum beigetragen.

Heute stehen die Länder des Ostseeraumes vor großen Herausforderungen. So müssen Mittel und Wege gefunden werden, die langen Entfernungen, den begrenzten Umfang der Bevölkerung und die starken Entwicklungsunterschiede in der Region auszugleichen. Für ein Fortschreiben der Erfolgsgeschichte wird zudem viel davon abhängen, ob die echte Integration zwischen den EU-Mitgliedsstaaten der Region sowie zwischen dem Ostseeraum und dem Rest der Europäischen Union gelingt.

Die Trends auf den Märkten für Büro- und Gewerbeimmobilien in der Region werden durch die wirtschaftliche, als auch durch die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich beeinflusst. Die vorliegende Studie, die erneut in Kooperation mit dem HWWI, Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut entstanden ist, beschäftigt sich eingehend mit der Analyse dieser Faktoren für ausgewählte Regionen im Ostseeraum.

Wir freuen uns, Ihnen den dritten Quantum Report zum Thema „Perspektive Ostseeraum – Standorte und Wachstum“ überreichen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Philipp Schmitz-Morkramer



Frank Gerhard Schmidt



Inhalt

Einleitung	7
1. Demographische und ökonomische Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit	10
1.1 Ökonomie	10
1.2 Demographie	32
2. Prognosen zur demographischen und ökonomischen Entwicklung	37
2.1 Bevölkerungsprognosen	37
2.2 BIP-Pro-Kopf-Wachstum	40
2.3 Entwicklung der regionalen Marktpotentiale	45
3. Städte im Kurzportrait	51
3.1 Riga	54
3.2 Tallinn	56
3.3 Vilnius	58
3.4 Dreistadt Gdansk-Gdynia-Sopot	60
4. Die Immobilienmärkte im Ostseeraum	63
4.1 Determinanten der Gewerbeimmobilienpreisentwicklung	63
4.2 Die besondere Rolle des Dienstleistungssektors	66
4.3 Marktentwicklung	69

Anhang

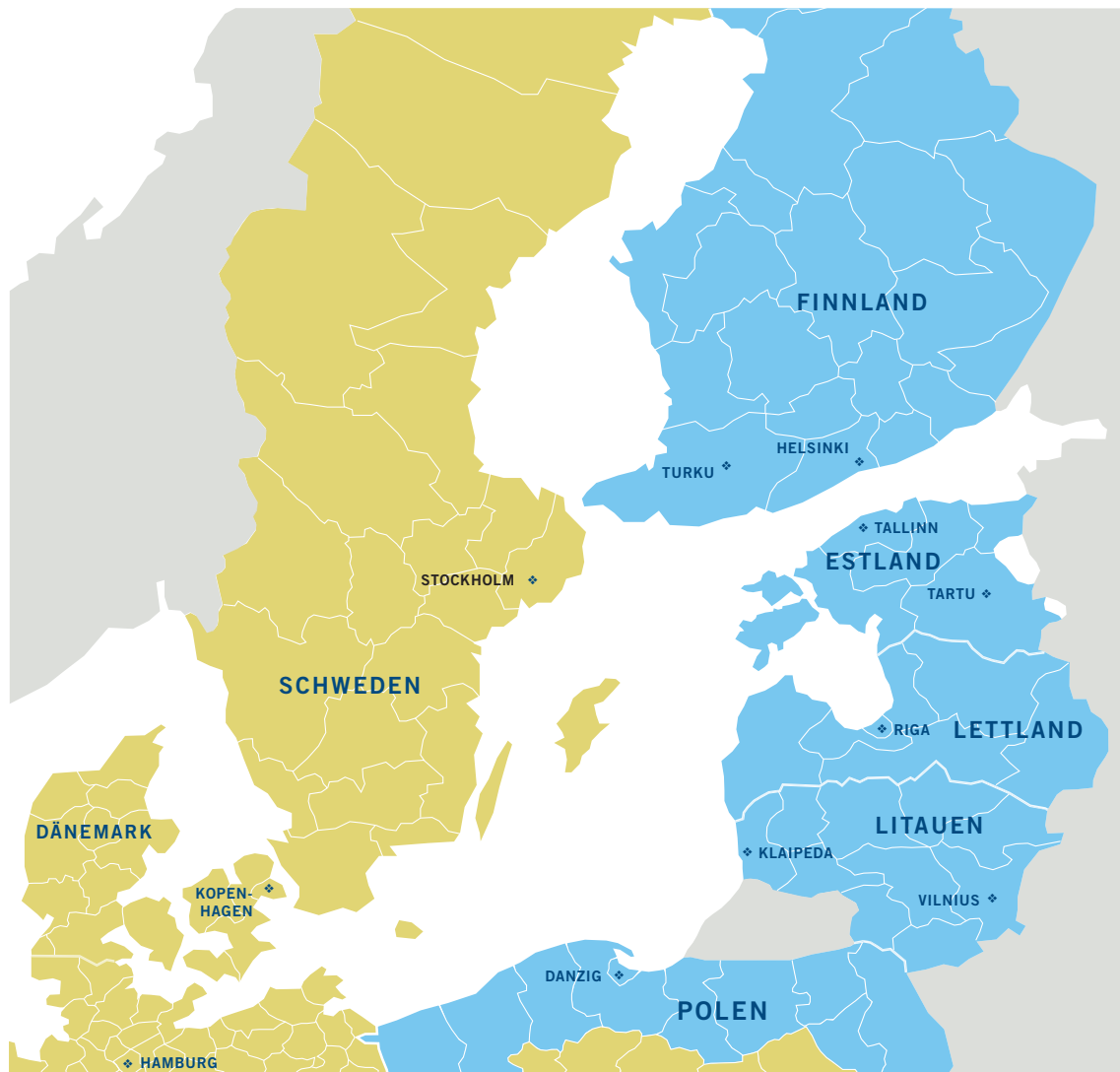


Einleitung

Weltweit sind die Bedingungen für die Entwicklung von Standorten und Regionen ständig im Wandel. Zu den prägenden Zukunftstrends, welche die weltwirtschaftliche Entwicklung insgesamt und auch die ökonomischen Entwicklungen der Regionen im Ostseeraum in den kommenden Jahrzehnten entscheidend beeinflussen werden, zählen die voranschreitenden weltweiten Integrationsprozesse und die hiermit einhergehende Intensivierung der internationalen Arbeitsteilung, demographische Veränderungen und der fortschreitende Strukturwandel zu Dienstleistungs- und Wissensökonomien. Ökonomische und demographische Faktoren beeinflussen ihrerseits die Nachfrage und das Angebot an Gewerbeimmobilien. Dabei dürften die Perspektiven für Gewerbeimmobilienmärkte – wie es auch in der jüngeren Vergangenheit der Fall war – zwischen einzelnen Standorten im Ostseeraum ganz erheblich variieren.

In der vorliegenden Studie werden die wesentlichen Determinanten der Entwicklung von Gewerbeimmobilienmärkten, die demographischen und ökonomischen Bedingungen, für ausgewählte Regionen im Ostseeraum analysiert. Hierbei werden sowohl die demographischen und ökonomischen Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit als auch Entwicklungsszenarios bis zum Jahr 2020 betrachtet. Die Analysen werden in Kurzportraits für die „Boom-Regionen“ in der Ostseeregion zusammengefasst und es wird abschließend eine Abschätzung zu den Gewerbeimmobilienmärkten an diesen Standorten gegeben. Besonderes Augenmerk wird in der vorliegenden Studie auf Standorte in den baltischen Staaten und in an die Ostsee grenzende Regionen Polens gelegt, wo die anhaltenden ökonomischen Aufholprozesse auch zukünftig mit vergleichsweise starken strukturellen Veränderungen auf den Gewerbeimmobilienmärkten einhergehen werden.

ABB. 1. Der Ostseeraum



QUELLE: HWWI.

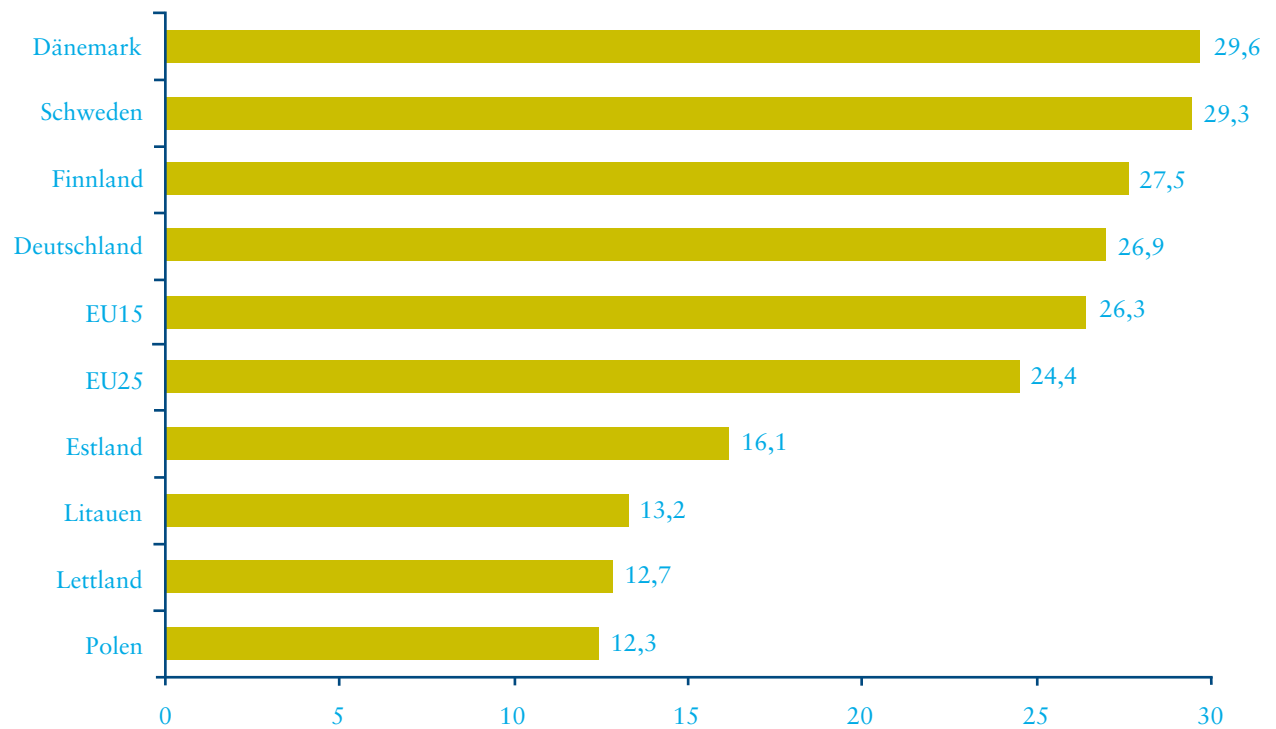
Wir begrenzen uns in unserer Betrachtung überwiegend auf die Länder Finnland, Estland, Lettland, Litauen sowie die polnischen Regionen Zachodniopomorskie (Westpommern), Pomorski (Pommern), Warminsko-Mazurskie (Ermland-Masuren) und Podlaskie (Podlachien) (VGL. [ABBILDUNG 1](#)). Die empirischen Analysen beziehen sich in Abhängigkeit von der Datenverfügbarkeit auf die **NUTS 2** oder **NUTS 3-Ebene** bzw. auf die Länderebene.¹

An dieser Stelle sei bereits auf die generelle Schwierigkeit der Anwendung statistischer Verfahren für die Bewertung der Standorte in den jungen EU-Ländern hingewiesen. Die Datenverfügbarkeit und die Länge der Zeitreihen der Indikatoren zur Entwicklung von Gewerbeimmobilienmärkten sind für diese Länder gegenwärtig noch sehr eingeschränkt, was die Möglichkeiten empirischer Analysen und quantitativer Prognosen für Gewerbeimmobilienmärkte stark begrenzt. Deshalb werden in der vorliegenden Studie quantitative Indikatoren mit qualitativen Einschätzungen zu einem Gesamtbild hinsichtlich der Entwicklung ausgewählter Standorte im Ostseeraum zusammengefügt.

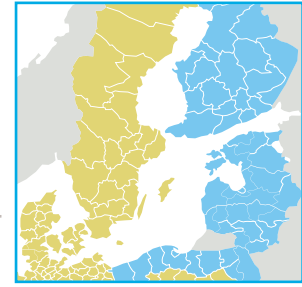
¹ NUTS (Nomenclature des Unit Territorial et Statistique) sind statistische Gebietseinheiten der EU, wobei die NUTS 3-Ebene eine tiefere regionale Gliederung darstellt als die NUTS 2-Ebene.

ABB. 2. BIP pro Kopf, 2006, Kaufkraftstandards, in Tsd.

— „Dänemark und Schweden haben ein mehr als doppelt so hohes Pro-Kopf-Einkommen wie Polen, Lettland oder Litauen.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.



1. Demographische und ökonomische Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit

1.1 ÖKONOMIE

Die Ostseeregion war im Jahr 2006 weiterhin – fast zwei Jahrzehnte nach der Auflösung des Ostblocks – ein sehr heterogener Wirtschaftsraum.² In dieser Region grenzen hochentwickelte Volkswirtschaften und ehemalige planwirtschaftliche Ökonomien aneinander, die sich in ihrer Wirtschaftskraft und den sozioökonomischen Bedingungen deutlich unterscheiden. Das durchschnittliche Pro-Kopf-BIP gemessen in Kaufkraftstandards, welches als Indikator für das Pro-Kopf-Einkommen dient, lag im Jahre 2006 in den jungen EU-Ländern des Ostseeraums zwischen 12.800 Euro und 16.300 Euro (VGL. ABBILDUNG 2). Dies entspricht einer durchschnittlichen Abweichung von dem Pro-Kopf-Einkommen der westlichen Ostseeanrainer von etwa 20.000 Euro. Dänemark und Schweden haben beispielsweise ein mehr als doppelt so hohes Pro-Kopf-Einkommen wie Polen, Lettland oder Litauen. In Estland, dem Land mit dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen in den neuen EU-Ostseeländern, liegt das Pro-Kopf-Einkommen bei 16.300 Euro, was einer Abweichung vom EU-Durchschnitt von 8.300 Euro bzw. einer halb so hohen Kaufkraft wie im EU-Durchschnitt entspricht.

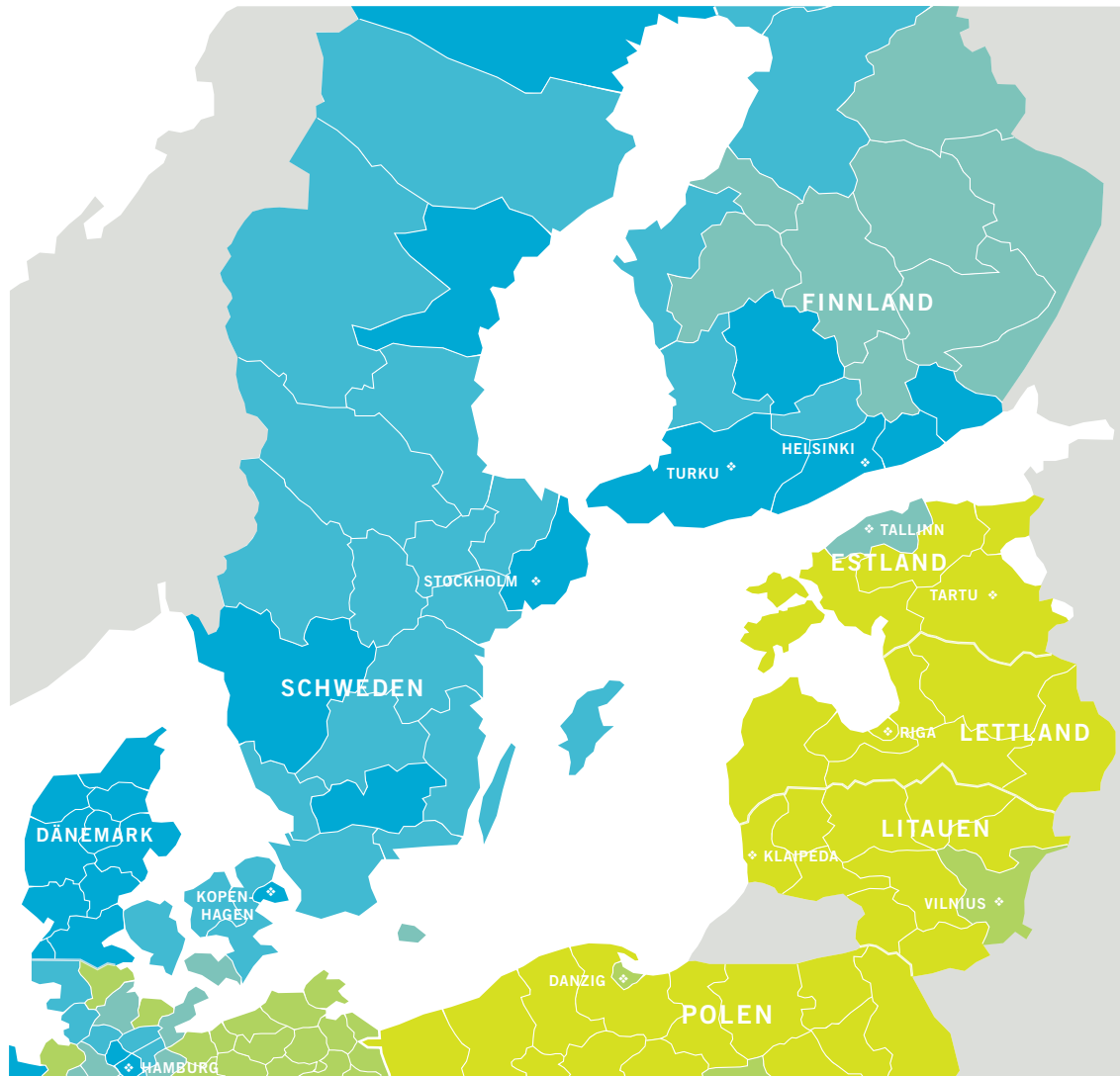
² Eine Übersichtstabelle mit ökonomischen Indikatoren und ein Wachstumsranking der Regionen befinden sich im Anhang.

ABB. 3. BIP pro Kopf, 2004, Kaufkraftstandards



— „Im Jahr 2004 ist die ‚reichste Region‘ im Ostsee-
raum Kopenhagen, die ‚ärmste
Region‘ Latgale in Lettland.“ —

WACHSTUM (IN %)		
	0.0	≤ 0.5
	0.5	≤ 3.0
	3.0	≤ 5.5
	5.5	≤ 8.0
	8.0	≤ 11.5



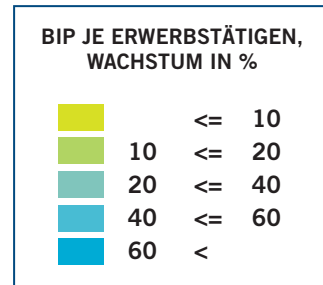
QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

Noch stärker als zwischen Ländern fallen die Einkommensdisparitäten auf regionaler Ebene aus (VGL. ABBILDUNG 3). Im Jahr 2004 ist die „reichste Region“ im Ostseeraum Kopenhagen mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen von 41.449 Euro, während in der „ärmsten Region“ Latgale in Lettland gerade mal 12,2% dieses Pro-Kopf-Einkommens erzielt werden. Gleichzeitig gibt es im Ostseeraum erhebliche intranationale ökonomische Disparitäten, die überdurchschnittlich stark innerhalb der jungen EU-Länder ausgeprägt sind.

In der Region Põhja-Eesti, welche von der estnischen Hauptstadt Tallinn dominiert wird, war das Pro-Kopf-Einkommen im Jahr 2004 57% höher als im Landesdurchschnitt, in Riga übertraf es den lettischen Durchschnitt um 61% und in Vilnius lag es 33% oberhalb des durchschnittlichen Einkommens in Litauen. Und auch die an der Ostsee liegende polnische Dreistadt Gdansk-Gdynia-Sopot erreichte ein gemessen am polnischen Vergleichswert um 24% höheres Pro-Kopf-Einkommen. Insgesamt lässt sich für die baltischen Staaten und Polen im Hinblick auf das Einkommensniveau ein stark ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle feststellen, das sich im Zuge der ökonomischen Aufholprozesse dieser Länder verschärft hat.

ABB. 4. Nominales Pro-Kopf-BIP, Wachstum p.a., 1999 bis 2004, in Prozent

— „Das Wirtschaftswachstum seit Mitte der 1990er Jahre war in dem Großteil der Länder des Ostseeraums deutlich stärker ausgeprägt als im EU-Durchschnitt.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

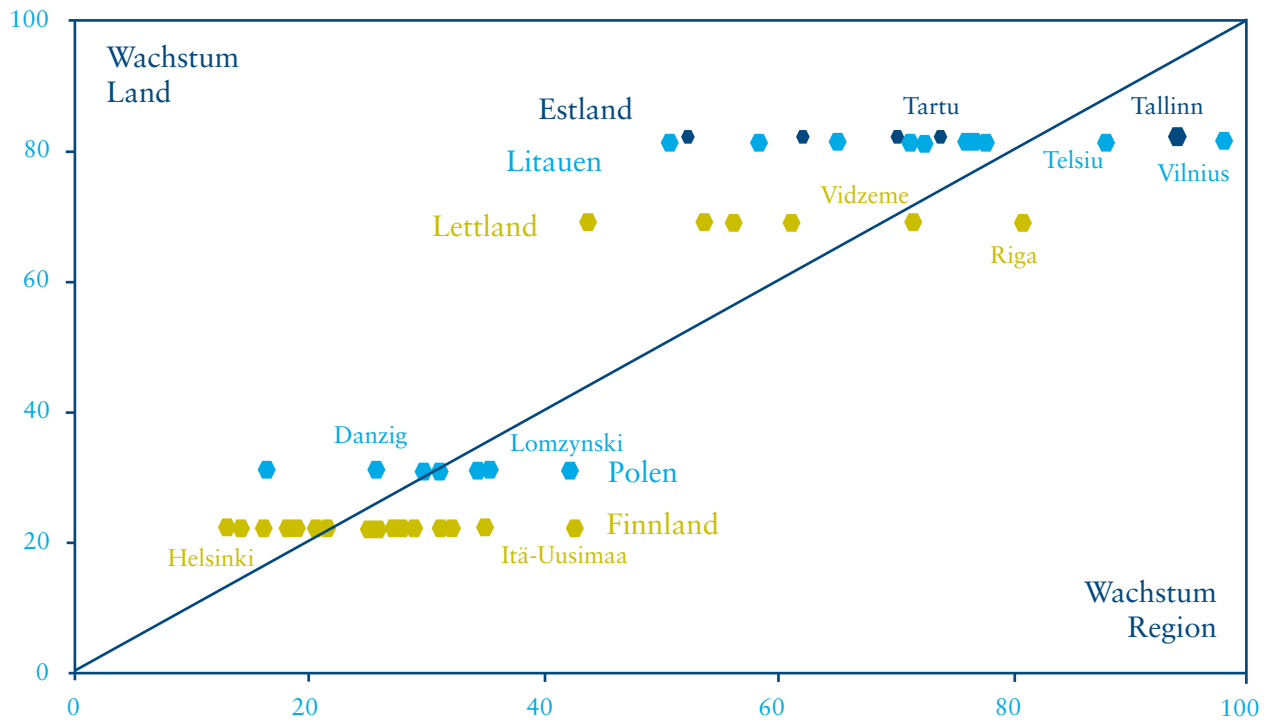
Das Wirtschaftswachstum seit Mitte der 1990er Jahre war in dem Großteil der Länder des Ostseeraums, insbesondere in den (ehemaligen) Transformationsländern, deutlich stärker ausgeprägt als im EU-Durchschnitt. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt zwischen 1995 und 2006 im Durchschnitt mit einer jährlichen Rate von 7,6% in Estland, 7,3% in Lettland, 6,3% in Litauen und 4,4% in Polen, während das entsprechende jährliche BIP-Wachstum im EU15-Durchschnitt bei 2,3% lag. Aufgrund ihrer überdurchschnittlich hohen Wachstumsraten konvergieren die Ökonomien der neuen EU-Länder gegen das höhere Entwicklungsniveau und den höheren Lebensstandard der westlichen Ostseeanrainer-Staaten. Aber auch Finnland und Schweden sind deutlich schneller gewachsen als der EU-Durchschnitt, während Dänemark und Deutschland hinter diesem zurückgeblieben sind.

Die jüngere wirtschaftliche Entwicklung in der Ostseeregion ist somit von erheblichen Disparitäten hinsichtlich des Wirtschaftswachstums gekennzeichnet. Insgesamt gehen die Aufholprozesse der jungen EU-Länder mit einer Divergenz des ökonomischen Entwicklungsniveaus innerhalb dieser Länder einher.³ Die einzelnen Regionen des Ostseeraums sind im Zeitraum von 1999 bis 2004 in ihrer Entwicklung vom nationalen Wachstum unterschiedlich stark – positiv oder negativ – abgewichen (VGL. [ABBILDUNGEN 4 UND 5](#)).

³ Vgl. Paas und Schlitte (2008).

ABB. 5. Nominales Pro-Kopf-BIP, Wachstum 1999 bis 2004, Landesdurchschnitt und Regionen, in Prozent

— „In den baltischen Staaten werden die hohen Wachstumsraten überwiegend von den boomenden Hauptstadtregionen dominiert.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

In den baltischen Staaten werden die hohen Wachstumsraten überwiegend von den boomenden Hauptstadtregionen dominiert (VGL. ABBILDUNG 5). Das BIP-Wachstum im Zeitraum von 1999 bis 2004 lag in Tallinn und Riga knapp 12 Prozentpunkte und in Vilnius sogar 26 Prozentpunkte über dem jeweiligem Landesdurchschnitt. Die überdurchschnittlichen Wachstumsraten haben zu einer zunehmenden räumlichen Konzentration der wirtschaftlichen Aktivitäten in den baltischen Staaten geführt. In Estland wurden im Jahr 2004 60% des nationalen BIPs in der Großregion Tallinn erwirtschaftet, 58% des lettischen BIPs werden in Riga produziert und Vilnius hat einen Anteil von 35,4% am BIP Litauens.

Zu dem überdurchschnittlichen ökonomischen Wachstum der Hauptstadtregionen in den baltischen Staaten haben zahlreiche Faktoren beigetragen. Das Wachstum der baltischen Staaten ist seit dem Anfang der 1990er Jahre stark geprägt von der Transformation und der zunehmenden EU-Integration dieser Länder, welche durch die Reduktion von Handelshemmnissen und dem Abbau von Mobilitätshemmnissen für Kapital und Arbeit bereits in der Vorphase des EU-Beitritts im Jahr 2004 mit einem hohen Tempo stattgefunden hat. Die zunehmende Integration in die internationale Arbeitsteilung ging einher mit stark ausgeprägten strukturellen Veränderungen innerhalb dieser Länder, deren regionale Intensität von den spezifischen regionalen Bedingungen, u.a. der Faktorausstattung, der Wirtschaftsstruktur, der Infrastrukturausstattung und der Qualifikation der Arbeitskräfte abhing.

Insgesamt ist es den Städten der baltischen Staaten ebenso wie den polnischen Städten von Beginn der Transformationsphase an besser gelungen, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen und so überdurchschnittliche BIP-Zuwächse zu realisieren. Im Baltikum ist dies auch darauf zurückzuführen, dass die Hauptstädte bereits vor der Transformation eine dominierende Stellung innehatten. Sie waren die ökonomisch führenden Regionen und Zentren der politischen Entscheidungen, Ausbildung, Kultur und Transportinfrastruktur. Aufgrund ihrer herausragenden Position als ökonomische Zentren der jeweiligen Länder konzentrierten sich ausländische Direktinvestitionen in den 1990er Jahren auf diese Standorte, so dass das hiermit einhergehende technische Up-Grading der Wirtschaft hier in der frühen Phase der Transformation überdurchschnittlich schnell verlief. Zudem wiesen die Hauptstädte bereits zu Beginn der Transformation eine im intranationalen Vergleich relativ stark diversifizierte Wirtschaftsstruktur auf, insbesondere innerhalb des Dienstleistungssektors.⁴

Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur hat entscheidend zu einer vergleichsweise hohen Flexibilität der baltischen Hauptstädte im Hinblick auf die Anpassung an sich ändernde ökonomische und institutionelle Rahmenbedingungen beigetragen. Im Zuge des technischen Fortschritts im Verlauf der 1990er Jahre sind die Qualifikationsanforderungen an die Arbeitskräfte gestiegen, wovon viele Städte in den Transformationsländern aufgrund des im nationalen Vergleich relativ hohen Qualifikationsniveaus ihrer Bevölkerung profitiert haben. Die relativ gute Position der Städte zu Beginn der Transformationsphase hat in den baltischen Staaten sich selbstverstärkende räumliche Agglomerationsprozesse begründet, in dessen Verlauf die Zuwanderung von hochqualifizierten Arbeitskräften die Entwicklungsvorsprünge von Städten seit 1990 weiter verstärkt hat.

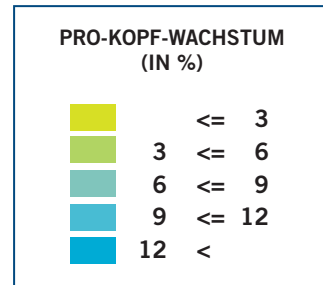
⁴ Vgl. Vidovic (2002).

Bei der Bewertung der herausragenden Stellung der Städte, insbesondere der Hauptstädte, ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den baltischen Staaten um relativ kleine Ökonomien handelt, die insgesamt einen Markt von etwa 7 Millionen Menschen darstellen und im Jahr 2004 0,37% des EU-BIPS erwirtschaftet haben. Innerhalb dieser Länder gibt es aus ökonomischer Sicht nur wenige andere Regionen mit einem bedeutsamen Marktpotential. In Estland sind dies Tallinn, Tartu und Pernu mit 400.000, 110.000 bzw. 67.000 Einwohnern. In Lettland sind Riga mit 730.000, Daugavpils mit 110.000 und Liepaja mit 86.000 Einwohnern und in Litauen Vilnius mit 554.000, Kaunas mit 358.000 und Klaipeda mit 186.000 Einwohnern die größten Städte.

Unter den Ostseeregionen Polens hatte mit Lomzynski dagegen eine eher ländlich geprägte Region mit 7,3% p.a. das höchste Pro-Kopf-Wachstum im Zeitraum von 1999 bis 2004. Dies kann zum einen durch Niveaueffekte, wo bereits relative kleine Veränderungen in einer Region mit niedrigem Einkommen relativ große Wachstumsraten bewirken, begründet werden. Zum anderen haben sich die polnischen Ostseestädte wie Danzig, Gdingen oder Stettin bisher nicht ganz so dynamisch im Verhältnis zum Rest des Landes entwickelt, weil Agglomerationskräfte im relativ zentralistisch verwalteten Polen eher auf Warschau oder zum Teil auch auf andere größere polnische Metropolen (bspw. Posen, Breslau, Lodz) wirkten. Des Weiteren hatten die polnischen Ostseestädte länger mit anhaltenden Problemen durch den Strukturbruch (bspw. im Schiffsbau) zu kämpfen, so dass es hochqualifizierte Arbeitskräfte eher in die Hauptstadt oder ins Ausland zog.

ABB. 6. Produktivitätswachstum, 1999 bis 2004, in Prozent

— „Die Produktivität in den baltischen Staaten und polnischen Standorten an der Ostsee liegt weiterhin deutlich unterhalb von jener im westlichen Teil des Ostseeraums.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

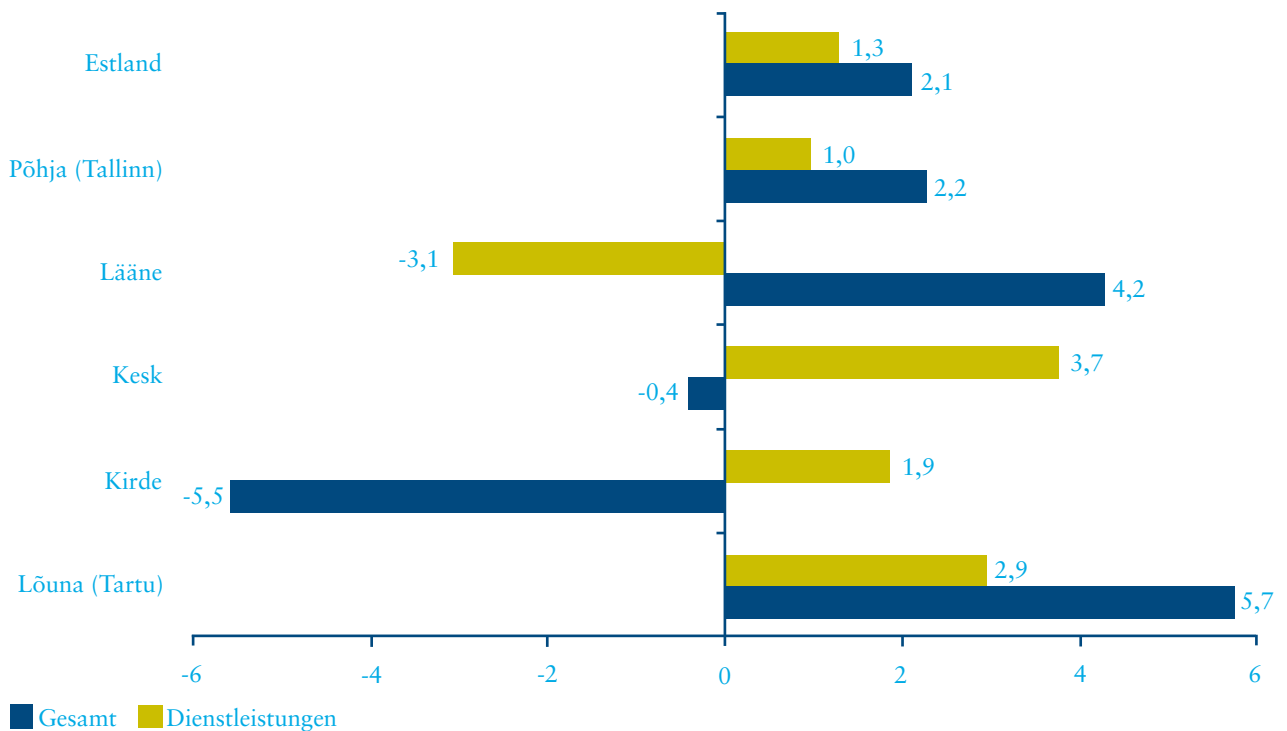
Die Agglomerationskräfte im hochentwickelten Finnland spielen im Gegensatz zu denen in den neuen EU-Mitgliedern eine eher untergeordnete Rolle. Eine gute Infrastruktur und das allgemein hohe Bildungsniveau auch im ländlichen Raum verhindern eine weitergehende Konzentration in den Zentren. So lag das Pro-Kopf-Wachstum Helsinkis leicht unter dem Landesdurchschnitt. Stattdessen war Itä-Uusimaa, die Region welche östlich an Helsinki angrenzt, mit einer jährlichen Rate von 7,3% im Zeitraum von 1999 bis 2004 die am schnellsten wachsende Region. Selbst abgelegene Regionen im nördlichen Teil Finnlands erzielten überdurchschnittliche Wachstumsraten. In den teilweise extrem dünnbesiedelten Regionen spielen aber sicher Strukturausgleichsmaßnahmen von EU- und Landespolitik, welche Niveaueffekte auslösen können, eine wesentliche Rolle.

Ebenso wie ein Einkommensgefälle gibt es zwischen den Regionen im Ostseeraum auch stark regional ausgeprägte Produktivitätsunterschiede, die im Zeitraum von 1999 bis 2004 weiter zugenommen haben (VGL. ABBILDUNG 6). Zurückzuführen ist die Produktivitätslücke innerhalb der Länder weiterhin auf Unterschiede in der regionalen Investitionstätigkeit, technologische Disparitäten und der Fähigkeit zum Strukturwandel. Im Jahr 2004 übertraf die Produktivität der baltischen Hauptstädte den nationalen Durchschnitt um etwa 34% (Tallinn und Vilnius) bzw. 61% (Riga). Auch die Produktivität der polnischen Ostseestädte Danzig und Stettin liegen mit 24,1% bzw. 9,4% deutlich über dem polnischen Durchschnitt. Dennoch liegt die Produktivität in den baltischen Staaten und polnischen Standorten an der Ostsee weiterhin deutlich unterhalb von jener im westlichen Teil des Ostseeraums, wie bspw. in Finnland. In der estnischen Hauptstadt Tallinn, der produktivsten Region in den jungen EU-Ländern im Ostseeraum, erreicht die Produktivität gerade 43% des Niveaus der Region mit der geringsten Produktivität in Finnland (Etelä-Pohjanmaa).

Um den Anschluss an die westlichen Produktivitätsniveaus zu erreichen, werden in den baltischen Staaten und in Polen in den kommenden Jahren weiterhin immense Investitionstätigkeiten erforderlich sein. Dies betrifft sowohl den Bereich privater Investitionen als auch die öffentliche Infrastruktur, insbesondere die Verkehrs- und Forschungsinfrastruktur.

ABB. 7. Wachstum der Erwerbstätigenzahlen Estlands, 1999 bis 2004, in Prozent

— „Die Land-Stadt-Differenzierung in Estland hinsichtlich des BIP-Wachstums spiegelt sich in der Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen wider.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

⁵ Vgl. Statistics Estonia (2007).

Das hohe Wirtschaftswachstum in der jüngeren Vergangenheit hat in den baltischen Staaten und in Polen zu einer Zunahme der Erwerbstätigenzahlen geführt, die sich auch im Zeitraum von 1999 bis 2004 in Estland (+2,1%) und Lettland (+3,7%) fortsetzte, während in diesem Zeitraum zahlreiche Regionen in Litauen und die polnischen Ostseeregionen starke Verluste hinsichtlich der Erwerbstätigenzahlen zu verzeichnen hatten. Die Tertiärisierung hat sich im Zeitraum von 1999 bis 2004 in diesen Ländern – mit Ausnahme Estlands – im nationalen Durchschnitt fortgesetzt, wenngleich in einigen Regionen die Erwerbstätigkeit im Dienstleistungsbereich abgenommen hat. Die [ABBILDUNGEN 7 BIS 10](#) stellen die Entwicklungen der Erwerbstätigkeit insgesamt und in regionaler Differenzierung dar.

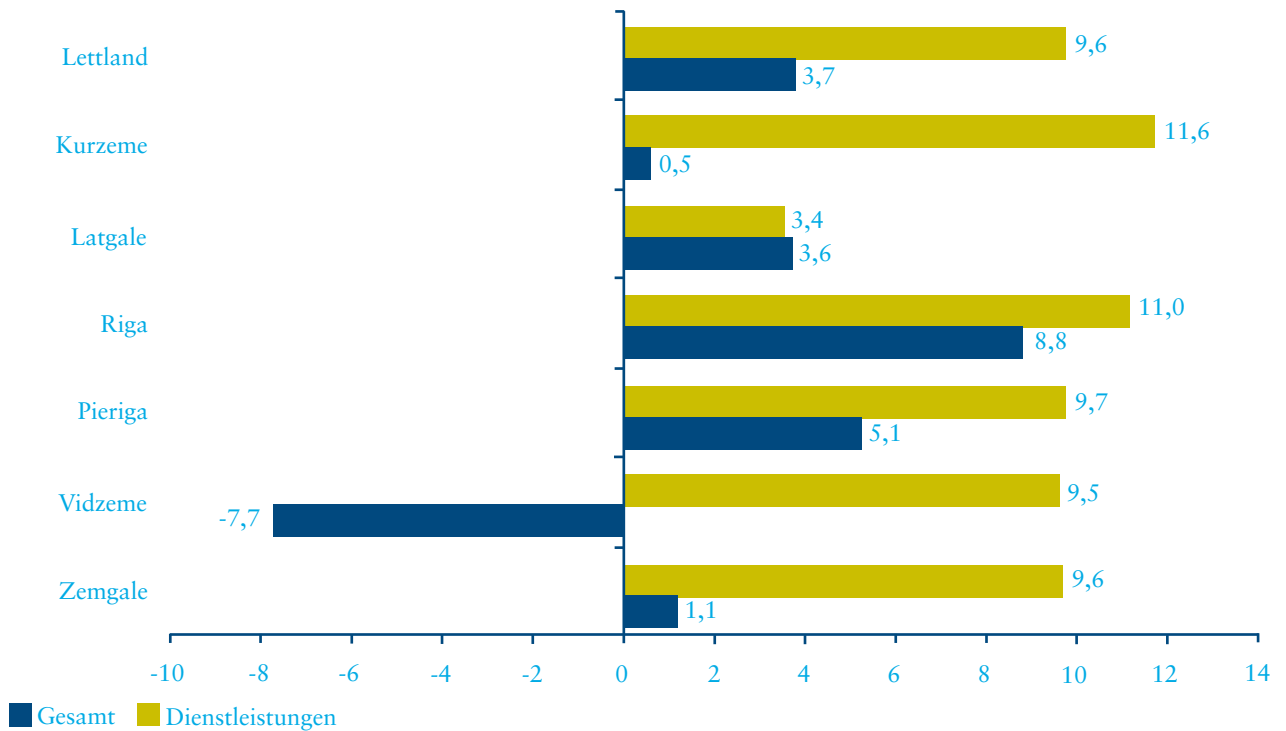
Die Land-Stadt-Differenzierung in Estland hinsichtlich des BIP-Wachstums spiegelt sich in der Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen wider. Während die Erwerbstätigkeit in Tallinn und Tartu um 5,7% bzw. 2,2% angestiegen ist, ging sie in der ländlich geprägten Region Kirde, der estnischen Region mit der höchsten Arbeitslosigkeit und der geringsten Produktivität, um 5,5% zurück. In dem betrachteten Zeitraum haben sowohl in Tartu als auch in Tallinn die Arbeitsplätze im industriellen Bereich stärker zugenommen als im Dienstleistungssektor. Demgegenüber ist in der Region Kirde bei einer insgesamt rückläufigen Entwicklung der Arbeitsplätze die Erwerbstätigkeit im tertiären Sektor gewachsen, was auf den weiter voranschreitenden Abbau von (relativ unproduktiven) Industriearbeitsplätzen in dieser Region zurückzuführen ist. Im Zeitraum von 2003 bis 2006, für den zwar nationale aber keine vollständigen regionalen Zahlen vorliegen, beschleunigte sich das Wachstum der Erwerbstätigenzahlen in Estland. 2006 waren 8,7% mehr Personen erwerbstätig als 2003.

Das größte Wachstum wies dabei der Industriesektor (+12,4%) auf, während im Dienstleistungssektor die Erwerbstätigkeit um 9% zunahm. Tallinn profitierte dabei fast ausschließlich vom Wachstum des tertiären Sektors, während Tartu in diesem Sektor sogar einen Rückgang verzeichnete, jedoch einen starken Anstieg der Erwerbstätigkeit in der Industrie aufwies (+28%). In Tartu haben beispielsweise erfolgreiche Unternehmen in den Bereichen Baumaterialien, Autozubehör sowie Computerspiele und Informationssysteme maßgeblich dazu beigetragen.⁵

⁵ Vgl. Statistics Estonia (2007).

ABB. 8. Wachstum der Erwerbstätigenzahlen Lettlands, 1999 bis 2004, in Prozent

— „Die Zunahme der Erwerbstätigkeit in Lettland ist auf die starke Expansion des Dienstleistungssektors zurückzuführen.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

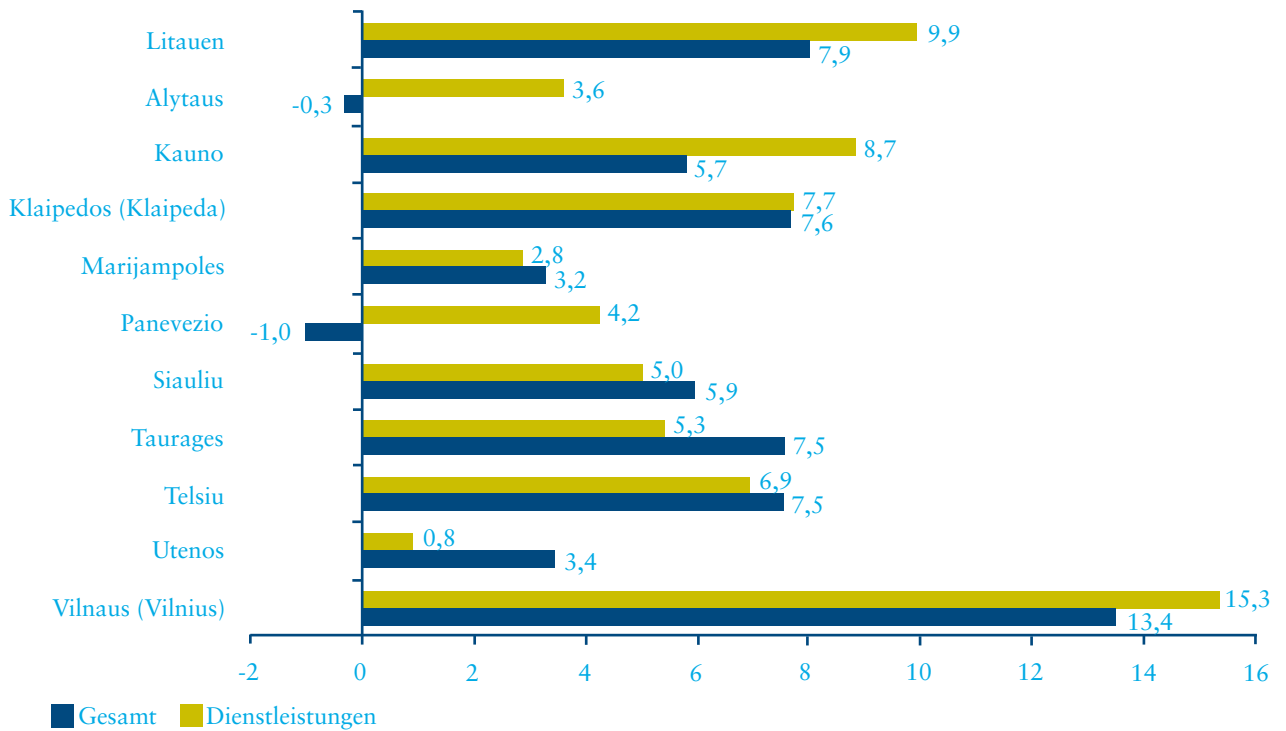
Im Zeitraum von 1999 bis 2004 hatte in Lettland Riga mit 8,8% den landesweit höchsten Anstieg bei den Erwerbstätigenzahlen zu verzeichnen, während in Vidzeme – der am dünnsten besiedelten Region Lettlands – die Erwerbstätigkeit um 7,7% zurückging. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit in Lettland insgesamt ist auf die starke Expansion des Dienstleistungssektors zurückzuführen, wo die Erwerbstätigkeit um 9,6% zugenommen hat. In diesem Wirtschaftsbereich ist in allen lettischen Regionen, auch in den stark ländlich geprägten wie Kurzeme (+11,6%) und Vidzeme (+9,5%), die Erwerbstätigkeit im tertiären Bereich deutlich gestiegen.

Die Tertiärisierung ist in ganz Lettland ausschlaggebend für die Expansion der Wirtschaft. Daten für den Zeitraum zwischen 2003 bis 2006 zeigen, wie auch für Estland, eine Beschleunigung des Erwerbstätigenwachstums auf 8%. Die Wachstumsrate erreichte im Dienstleistungssektor 12,1%, wobei überdurchschnittlich viele neue Arbeitsplätze im Bereich der Finanzdienstleistungen entstanden sind. Auch im Industriesektor ist die Erwerbstätigkeit mit rund 10,1% sehr schnell gewachsen, insbesondere im Bauwesen.⁶

⁶ Vgl. Central Statistical Bureau of Latvia (2007).

ABB. 9. Wachstum der Erwerbstätigenzahlen Litauens, 2003 bis 2006, in Prozent

— „Auch in Litauen zeigen sich Land-Stadt-Disparitäten hinsichtlich der Entwicklung der Erwerbstätigkeit.“ —

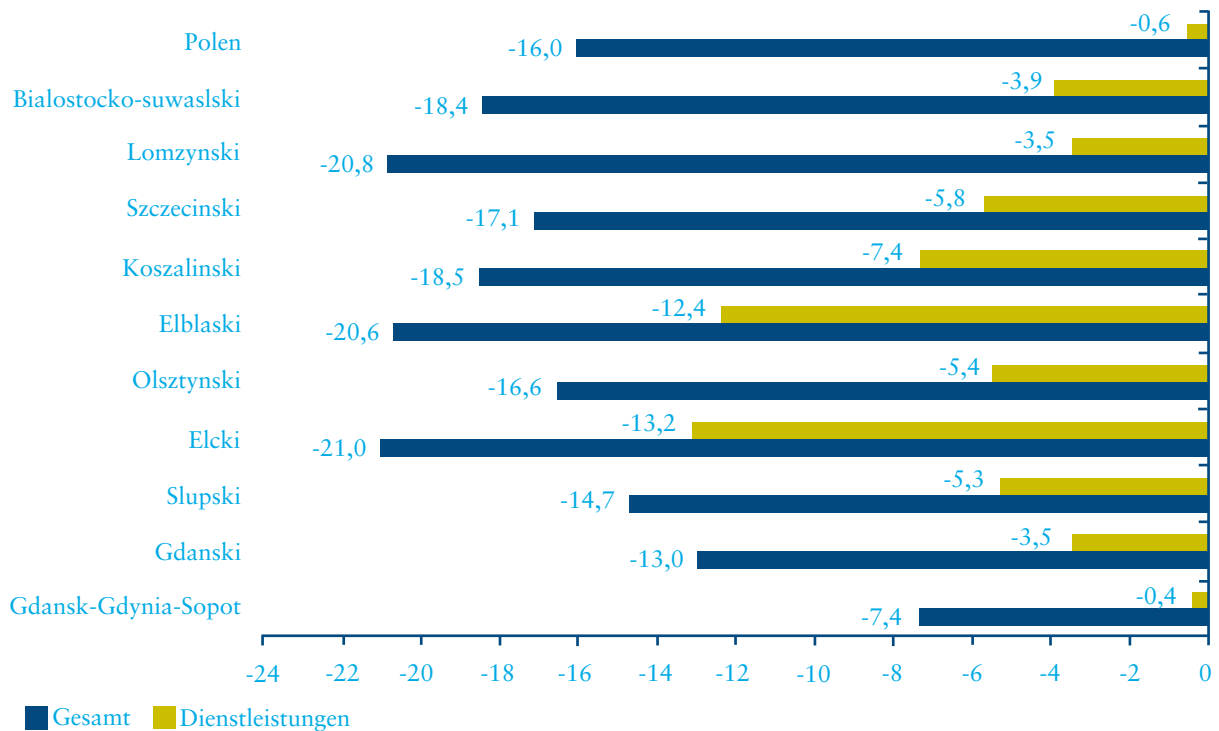


QUELLEN: STATISTICS LITHUANIA 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

Auch in Litauen zeigen sich Land-Stadt-Disparitäten hinsichtlich der Entwicklung der Erwerbstätigkeit. In den verstäderteten Regionen Klaipeda, Vilnius und Kaunos ist die Erwerbstätigkeit im Zeitraum von 2003 bis 2006, für die bereits regionalisierte Daten in der nationalen Statistik verfügbar sind, mit 7,6%, 5,7% bzw. 13,4% deutlich stärker gewachsen als in weniger dicht besiedelten Regionen wie Altytaus und Panevezys, die zu den Regionen mit deutlich unterdurchschnittlicher Produktivität und Pro-Kopf-Einkommen zählen. Das starke Wachstum der Erwerbstätigkeit in den Städten wird deutlich vom Dienstleistungssektor dominiert, während in den ländlichen Regionen insgesamt mehr Arbeitsplätze im Industriesektor als im Dienstleistungssektor entstanden sind.

ABB. 10. Wachstum der Erwerbstätigenzahlen im Ostseeraum Polens, 1999-2004, in Prozent

— „Nach 2003 setzte in Polen eine Trendwende hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung ein und die Erwerbstätigkeit nahm bis 2006 insgesamt um 4,6% zu.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

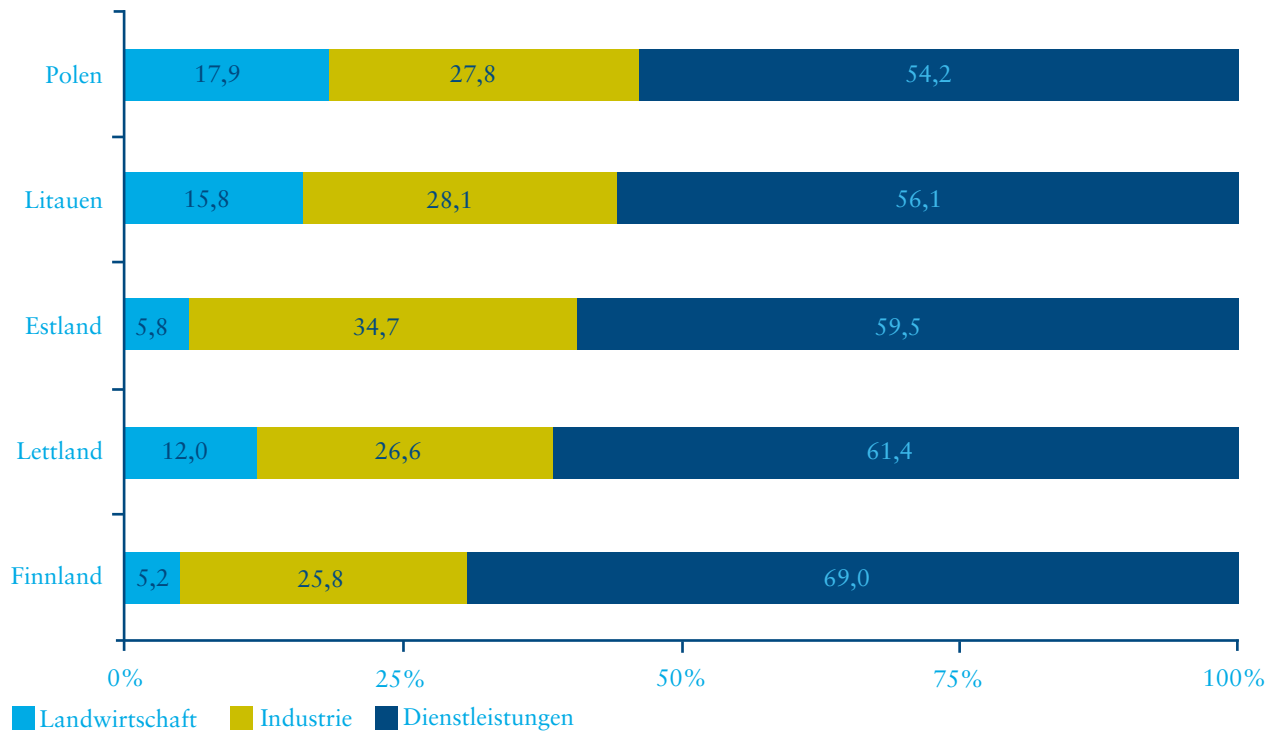
Im Landesdurchschnitt sank die Zahl der Erwerbstätigen in Polen im Zeitraum von 1999 bis 2004 um 16% und auch in allen polnischen Ostseeregionen ist die Erwerbstätigkeit stark zurückgegangen. Hiervon waren insbesondere die gemessen am Pro-Kopf-BIP ökonomisch rückständigen Regionen Elblaski, Elcki und Lomzynski betroffen. Mit Abstand am geringsten war der Rückgang der Erwerbstätigkeit in der Dreistadt Gdansk-Gdynia-Sopot mit -7,4%. Der Abbau von Arbeitsplätzen fand in erheblichem Maße im Agrarbereich statt.

Im Dienstleistungsbereich nahm die Erwerbstätigkeit unterdurchschnittlich stark ab. Nach 2003 setzte in Polen eine Trendwende hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung ein und die Erwerbstätigkeit nahm von 2003 bis 2006 in Polen insgesamt um 4,6% zu. Dabei war das Wachstum im Dienstleistungssektor mit 5,8% am stärksten ausgeprägt, während die Anzahl der Erwerbstätigen im primären Sektor nahezu konstant blieb. Die Erwerbstätigkeit hat im Bereich der Finanzdienstleistungen (+17,9%) und dem Immobiliengewerbe (+8,8%) überdurchschnittlich zugenommen.⁷

⁷ Vgl. Central Statistical Office of Poland (2007).

ABB. 11. Anteil Erwerbstätigkeit von Sektoren an der gesamten Erwerbstätigkeit, in Prozent

— „Der Anteil des Dienstleistungssektors in den baltischen Staaten und in Polen ist noch vergleichsweise gering.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

Der Anteil des Dienstleistungssektors in den baltischen Staaten und in Polen ist noch vergleichsweise gering (VGL. ABBILDUNG 11). Es ist davon auszugehen, dass die Tertiärisierung in den nächsten Jahren weiter voranschreitet. Wenn man von Strukturumbrüchen wie gegen Ende der 1990er Jahre und Anfang des 20. Jahrhunderts absieht, wirkt sich eine Stärkung des Dienstleistungssektors in der Regel positiv auf die Beschäftigung aus.

Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit und die Abwanderung von Arbeitskräften haben zu einem starken Abbau der Arbeitslosigkeit in zahlreichen Regionen im Baltikum und in Polen beigetragen. Während die Arbeitslosigkeit in fast allen Regionen des Baltikums im Jahr 2006 deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 8,2% lag, waren die Arbeitslosenquoten im polnischen Ostseeraum trotz Rückgang immer noch deutlich darüber.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Vergleich mit den finnischen Regionen, die Teil des sich weiter integrierenden Arbeitsmarktes im Ostseeraum sind. Die Arbeitslosenquote lag in vielen Regionen der baltischen Staaten im Jahr 2006 unterhalb des niedrigen Niveaus von 6,3% im Süden Finnlands (Etelä Suomi), wo sich die Metropolen Helsinki und Turku befinden. Es ist deshalb zu erwarten, dass sich die Pendlerströme vom Baltikum – vor allem vom nahegelegenen Estland – nach Finnland reduzieren werden, insbesondere wenn zukünftig die Pro-Kopf-Einkommen in den baltischen Staaten weiter zunehmen werden.

Im Zuge der hohen wirtschaftlichen Dynamik im Ostseeraum hat sich in den vergangenen Jahren in zahlreichen Regionen im Ostseeraum bereits ein Fachkräftemangel eingestellt, der auch auf die Abwanderung von hochqualifizierten Arbeitskräften ins Ausland zurückzuführen ist.

TAB. 1. Arbeitslosenquoten, 2006, in Prozent

Estland	5,9	Lettland	6,8
Põhja-Eesti	5,4	Kurzeme	7,5
Lääne-Eeste	4,0	Latgale	11,0
Kesk-Eeste	4,5	Riga	5,8
Kirde-Eeste	11,4	Pieriga	4,9
Lõuna-Eeste	5,2	Vidzeme	6,4
Litauen	5,6	Zemgale	6,7
Alytaus**	8,2	Polen	14,0
Kauno	5,9	Podlaskie	11,0
Klaipėdos	6,8	Zachodniopomorskie	17,0
Marijampoles*	6,9	Warmińsko-Mazurskie	16,0
Panevizio	8,0	Pomorskie	14,0
Siauliai-Eeste	5,8	Finnland	7,7
Taurages*	8,9	Itä-Suomi	11,0
Telsiu	5,6	Etelä-Suomi	6,3
Utenos	5,9	Länsi-Suomi	7,8
Vilniaus	5,0	Pohjois-Suomi	10,0

QUELLE: EUROSTAT 2007.

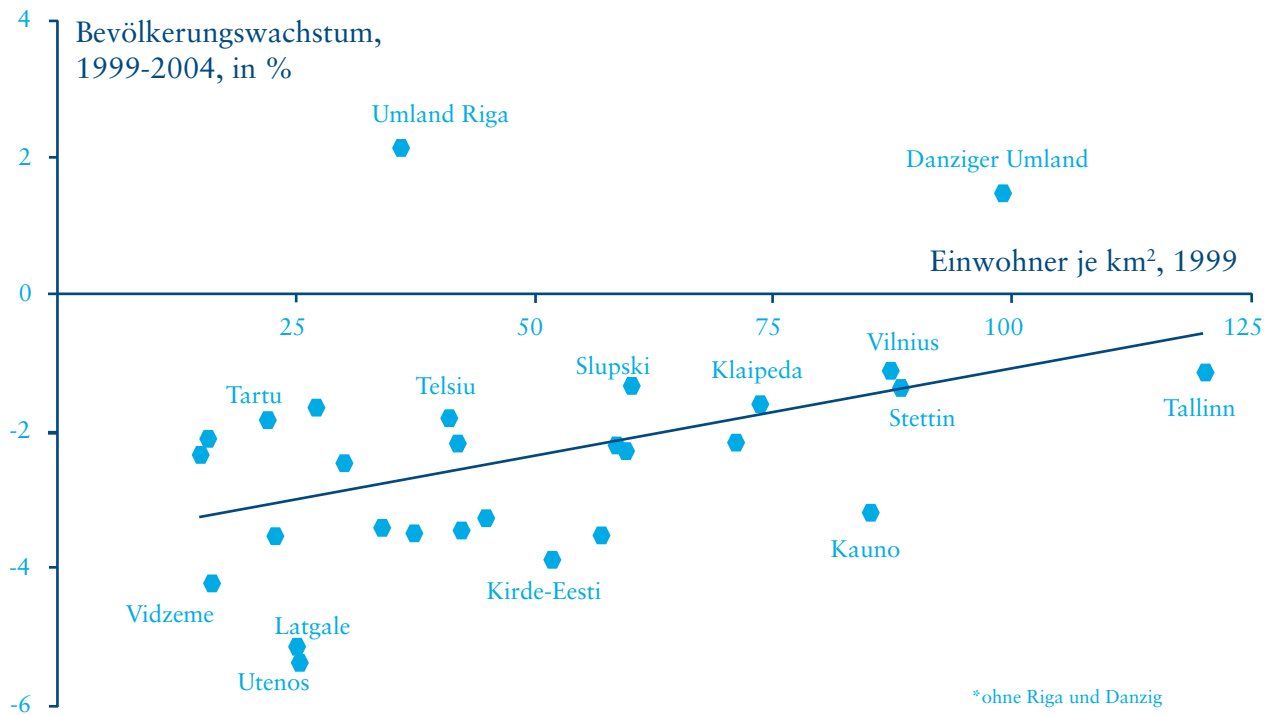
1.2 DEMOGRAPHIE

In den baltischen Staaten leben insgesamt rund 7 Millionen Menschen, wobei die Bevölkerung stark räumlich konzentriert ist. In Estland leben 38,6% der rund 1,3 Millionen Einwohner in der Region um Tallinn, weitere 25,9% in der Region Lõuna-Eesti, in der sich die zweitgrößte estnische Stadt Tartu befindet. Riga und Pieriga (Umland von Riga) haben einen Bevölkerungsanteil an der rund 2,3 Millionen Menschen umfassenden lettischen Bevölkerung von 48%. In Litauen wohnen 25% der 3,4 Millionen Bewohner in Vilnius und 20% in Kauno. Im polnischen Ostseeraum leben 6,5 Millionen Menschen, davon ca. 26% in Danzig und Umgebung und 17% in der Region von Stettin. In Finnland ist die Region Uusimaa (Helsinki) die mit Abstand größte Agglomeration, in der mit insgesamt 1,3 Millionen Menschen ein Viertel der Einwohner Finnlands leben.

Die Länder im Ostseeraum sind gekennzeichnet von starken siedlungsstrukturellen Unterschieden. Wenigen hoch verdichteten Stadtregionen stehen zahlreiche stark ländlich geprägte Regionen mit sehr geringer Bevölkerungsdichte gegenüber. Die demographische Entwicklung in den baltischen Staaten und in Polen ist seit Anfang der 1990er Jahre geprägt von Abwanderungen, sinkenden Geburtenzahlen und steigender Lebenserwartung. Sinkende Geburtenraten und starke Nettoabwanderungen führten seit 1990 zu einem Rückgang der Bevölkerung im Baltikum um 11%, von 7,9 Millionen Menschen im Jahr 1990 auf 7 Millionen Menschen im Jahr 2004. Besonders betroffen war hiervon die Erwerbsbevölkerung.

ABB. 12. Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum, 1999 bis 2004

— „Im Zeitraum von 1999 bis 2004 haben mit Ausnahme des Umlands von Riga und Danzig alle Regionen Bevölkerung verloren.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

Die selektive Abwanderung von relativ (hoch-)qualifizierten Arbeitskräften hat vielerorts zu einem „Brain Drain“ geführt. Auch in Polen gab es eine solche Entwicklung, allerdings in einem deutlich geringeren Ausmaß. Im gleichen Zeitraum schrumpfte die Bevölkerung der Ostseeregionen Polens um rund 1,3%. Der Bevölkerungsrückgang hat seit 2000 zwar deutlich an Geschwindigkeit verloren, aber im Zeitraum von 1999 bis 2004 mit regionalen Bevölkerungsverlusten zwischen 5,8% (Latgale und Utenos) und 1% (Vilnius) fortgesetzt. In diesem Zeitraum haben mit Ausnahme des Umlands von Riga und Danzig alle Regionen in den baltischen Staaten und den betrachteten polnischen Regionen Bevölkerung verloren (VGL. [ABBILDUNG 12](#)).

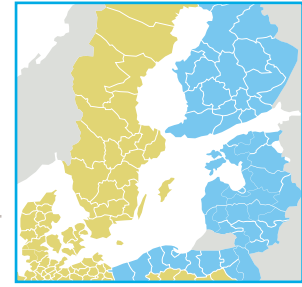
Insgesamt waren die Bevölkerungsrückgänge in den relativ dünn besiedelten Regionen vergleichsweise stark ausgeprägt, was zu einer Verstärkung der Stadt-Land-Disparitäten beigetragen hat. In Finnland ist die Bevölkerung dagegen zwischen 1999 und 2004 um 1,2% gewachsen. Insbesondere Uusimaa (Helsinki) konnte ein starkes Bevölkerungswachstum von 4,7% verzeichnen. Dagegen haben auch einige abgelegene Regionen wie Etelä-Savo, Kainuu und Lappi zwischen 4% und 6% an Bevölkerung verloren.

Insgesamt spielen in den neuen Mitgliedstaaten auch Suburbanisierungsprozesse eine Rolle. Steigende Mieten, verbesserte Infrastruktur und steigende Mobilität veranlassen immer mehr Menschen und Unternehmen zur Ansiedelung außerhalb der Metropolen. Besonders deutlich wird dies in Riga, wo die Bevölkerung in der Stadt zwischen 1999 und 2004 um knapp 5% abnahm, während das Umland von Riga (Pieriga) als einzige Region in Lettland einen Bevölkerungszuwachs von 2,1% verzeichnen konnte.

Im gleichen Zeitraum gingen in der Dreistadt Danzig-Gdynia-Sopot leichte Bevölkerungsverluste von 0,1% mit einem Anstieg der Bevölkerung um 1,5% im Umland, ebenfalls die einzige Region mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung im polnischen Ostseeraum, einher.

Die Suburbanisierungstendenzen in Vilnius und Tallinn können anhand des Datensatzes von Eurostat nur unzureichend erfasst werden, da die Daten für den Stadtkern und das Umland nicht separat erhältlich sind.





2. Prognosen zur demographischen und ökonomischen Entwicklung

2.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

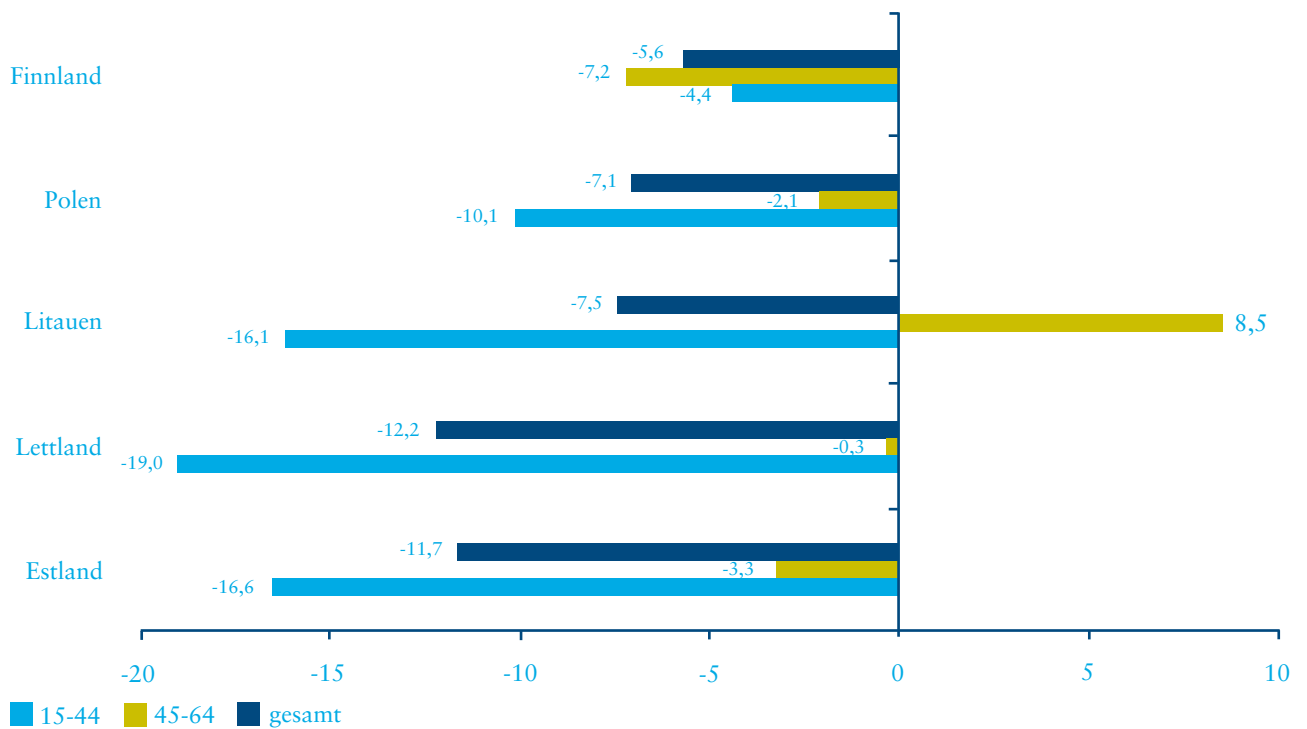
Der demographische Wandel wird einen starken Einfluss auf die Arbeitsmärkte im Baltikum und in Polen ausüben. Vorausschätzungen von Eurostat sagen für die baltischen Staaten aufgrund anhaltend niedriger Geburtenraten und weiterhin bestehender Abwanderungstendenzen einen weiteren Bevölkerungsrückgang um 7,1% bis 2020 gegenüber dem Jahr 2006 voraus.⁸

Dies bedingt aufgrund der gleichzeitig steigenden Lebenserwartung einen Alterungsprozess der Gesellschaft und wird ökonomische Auswirkungen haben. Zwar sind die Ergebnisse empirischer Analysen hinsichtlich der Auswirkungen von Alterungsprozessen auf die Produktivität und Innovationsfähigkeit nicht eindeutig. Es bestehen aber Hinweise darauf, dass ab einem gewissen Durchschnittsalter der Erwerbstätigen negative Produktivitätseffekte entstehen könnten. Eine mögliche Knappheit des Faktors Arbeit könnte sich dadurch verschärfen.

⁸ Vgl. „Basisvariante“ der Bevölkerungsvorausschätzungen, Eurostat (2007), <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>.

ABB. 13. Wachstum der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, unterschiedliche Altersgruppen, 2006 – 2020

— „Der Rückgang der Bevölkerung wird sich insbesondere auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen, weil das Arbeitskräftepotential sinken und altern wird.“ —



QUELLEN: EUROSTAT 2007 („BASIS-VARIANTE“ DER BEVÖLKERUNGSVORAUSCHÄTZUNGEN), BERECHNUNGEN DES HWWI.

Der Rückgang der Bevölkerung wird sich insbesondere auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen, weil das Arbeitskräftepotential sinken und altern wird (VGL. [ABBILDUNG 13](#)). Entsprechend der Bevölkerungsprognose von Eurostat könnte die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 2006 bis 2020 in Estland, Lettland und Litauen um 11,7%, 12,2% bzw. 7,5% zurückgehen. Gleichzeitig wird die Anzahl der relativ jungen Erwerbspersonen bis 44 Jahre bis 2020 voraussichtlich um 16% bis 19% sinken, was sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken könnte.

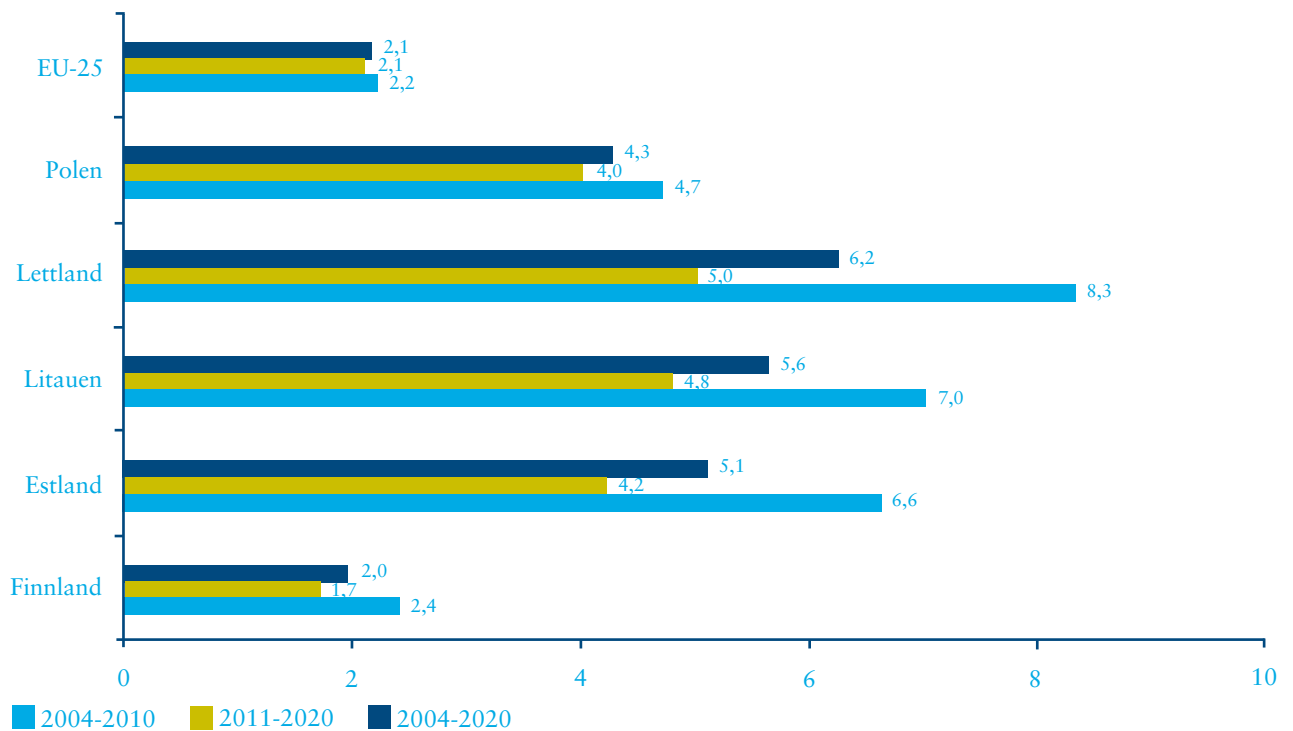
Für Polen fällt der erwartete Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter mit einer Rate von 7,1% im selben Zeitraum etwas geringer aber noch deutlich aus. Auch in Polen wird eine deutliche Verschiebung in Richtung einer älteren Erwerbsbevölkerung stattfinden. Zwar wird auch in Finnland mit einer Abnahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gerechnet. Aber aufgrund der im europaweiten Vergleich relativ hohen Geburtenraten wird die Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 15 und 44 Jahren weniger stark abnehmen als die im Alter von 45 bis 64 Jahren. Somit wird sich das Arbeitskräftepotential Finnlands insgesamt sogar leicht verjüngen.

Ob zukünftig im Ostseeraum ein genereller Mangel an Arbeitskräften entstehen bzw. der gegenwärtig bereits existierende Fachkräftemangel in zahlreichen Städten im Ostseeraum sich verschärfen wird, hängt von zahlreichen Faktoren ab. Der Wandel zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft wird weiter voranschreiten und neue Qualifikationen und Fähigkeiten von den Arbeitskräften abverlangen. Hier spielen Anpassungsfähigkeit sowie Mobilität der Arbeitskräfte zwischen Sektoren und Regionen eine wichtige Rolle, welche durch die veränderte Altersstruktur beeinträchtigt werden könnten.

Potentielle negative Effekte des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt dürften regional sehr unterschiedlich ausfallen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Metropolregionen einen Vorteil dabei haben, qualifizierte Arbeitskräfte zu halten bzw. anzuziehen. Somit dürften vor allem peripher gelegene Regionen Polens und des Baltikums vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein.

ABB. 14. Durchschnittliches jährliches Pro-Kopf-Wachstum bis 2020, in Prozent

— „Die jährlichen Pro-Kopf-Wachstumsraten im Baltikum und in Polen werden bis zum Jahr 2020 im Durchschnitt deutlich über denen der EU-25 liegen.“ —



QUELLE: EUROPÄISCHE KOMMISSION 2006.

2.2 BIP-PRO-KOPF-WACHSTUM

Der ökonomische Aufholprozess der neuen Mitgliedstaaten ist seit Jahren ein zentrales Merkmal des europäischen Integrationsprozesses. Auch zukünftig ist zu erwarten, dass die mittel- und osteuropäischen Länder weiter gegenüber dem Westen Europas aufholen werden. Szenarien der Europäischen Kommission gehen davon aus, dass die jährlichen Pro-Kopf-Wachstumsraten im Baltikum und in Polen bis zum Jahr 2020 im Durchschnitt deutlich über denen der EU-25 liegen werden (VGL. [ABBILDUNG 14](#)).

Im Ostseeraum werden die höchsten jährlichen BIP-Wachstumsraten für Lettland (+6,2%) prognostiziert, gefolgt von Litauen (+5,6%), Estland (+5,1%) und Polen (+4,3%). Das prognostizierte Pro-Kopf-Wachstum Finnlands entspricht in etwa dem EU-Durchschnitt von rund 2%. Während das erwartete durchschnittliche Wachstum der EU über den gesamten Prognosezeitraum nahezu konstant bleibt, wird insbesondere in den drei baltischen Staaten und Polen mit einem Rückgang des Pro-Kopf-Wachstums nach 2010 gerechnet.

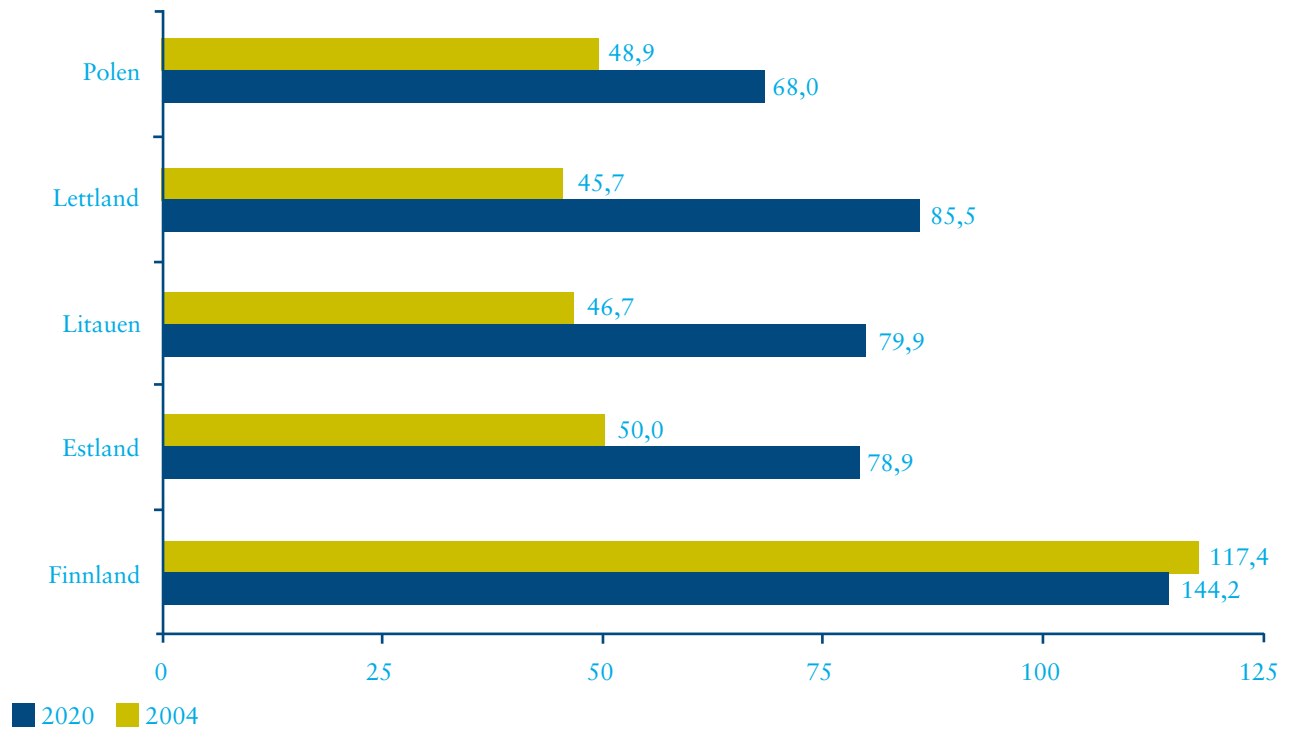
Dies steht im Einklang mit ökonomischen Wachstumsmodellen, welche besagen, dass die Wachstumsraten der aufholenden Länder im Zuge eines Konvergenzprozesses abnehmen. Eine entsprechende Entwicklung der Wachstumsraten hat sich bereits in früheren Erweiterungsrounden der EU gezeigt.⁹

⁹ Vgl. Europäische Kommission (2004).

ABB. 15. Relative Einkommensniveaus zum EU-Durchschnitt (=100) im Jahr 2020



— „Die jungen EU-Länder werden voraussichtlich erst deutlich nach 2020 das durchschnittliche Einkommensniveau der EU erreichen.“ —



QUELLE: EUROPÄISCHE KOMMISSION 2006.

Trotz der vergleichsweise hohen Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung in den jungen EU-Ländern bis zum Jahr 2020, werden diese Länder voraussichtlich erst deutlich nach 2020 das durchschnittliche Einkommensniveau der EU erreichen. **ABBILDUNG 15** zeigt, dass entsprechend der Eurostat-Prognosen die Einkommensniveaus im Jahre 2020 mit 85,5% in Lettland, knapp 80% in Litauen sowie Estland und unter 70% in Polen noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegen werden. Das überdurchschnittliche Einkommensniveau in Finnland wird sich im Verhältnis zur EU-25 im gleichen Zeitraum nur unwesentlich verändern.

Hinsichtlich der Wachstumsprognosen bis zum Jahr 2020 ist anzumerken, dass diese stark von den Annahmen über die zukünftige Ausprägung der relevanten Wachstumsfaktoren abhängen, insbesondere von der Entwicklung der Produktivität, der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, der Erwerbsquoten sowie der Kapitalbildung. Für das genannte EU-Szenario durchgeführte Sensitivitätstests zeigen beispielsweise, dass die Prognoseergebnisse bei relativ geringen Veränderungen der Annahmen über die Höhe der Erwerbsquoten oder des Produktivitätswachstums stark variieren.

Regionale BIP-Prognosen sind im Allgemeinen mit noch größeren Unsicherheiten behaftet, weil sich das regionale Wachstumsmuster innerhalb eines Landes aufgrund einer Vielzahl von Faktoren, wie sich abwechselnde Agglomerations- und Suburbanisierungstendenzen, im Zeitablauf verschieben kann. Um dennoch Aussagen über mögliche ökonomische Entwicklungstrends der Regionen im Ostseeraum treffen zu können, beziehen wir uns im Folgenden auf eine empirische Abschätzung der regionalen Marktpotentiale im Ostseeraum im Zuge der fortschreitenden EU-Integration. Die Entwicklung des regionalen Marktpotentials ist ein Indikator für die Entwicklung eines zentralen Standortfaktors.

2.3 ENTWICKLUNG DER REGIONALEN MARKTPOTENTIALE

Die EU-Osterweiterung und die EU-Integration der neuen Mitgliedstaaten in den gemeinsamen Markt beeinflusst die räumliche Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten, die sogenannte ökonomische Geographie, in der EU. Regionalökonomische Theorien, insbesondere die Modelle der Neuen Ökonomischen Geographie, implizieren, dass der relativen geographischen Lage einer Region eine erhebliche Rolle für das regionale Einkommensniveau und die regionale wirtschaftliche Entwicklung zukommt. Der ausschlaggebende Standortfaktor ist in diesen Modellen die Erreichbarkeit von Absatz- und Beschaffungsmärkten, das sogenannte Marktpotential. Gemäß dem „Zentrum-Peripherie-Modell“ von Paul Krugman haben zentral gelegene Regionen, die einen relativ guten Zugang zu großen Märkten haben, tendenziell bessere Entwicklungschancen als abseits der großen Märkte gelegene Regionen.¹⁰ Die Erreichbarkeit der Kaufkraft anderer Regionen und damit das Marktpotential hängen wesentlich von der Qualität der interregionalen Infrastruktur und der Relevanz von Grenzhemmnissen für den grenzüberschreitenden Warenaustausch ab.¹¹

Der Abbau von grenzüberschreitenden Handelsbarrieren seit dem Beginn der 1990er Jahre hat den Marktzugang der EU-Staaten im Ostseeraum zu den Märkten der relativ wohlhabenden westeuropäischen Länder verbessert. Durch die Aufnahme in die EU sind Polen und das Baltikum gewissermaßen „näher“ an diese Märkte herangerückt. Des Weiteren eröffnet auch die wirtschaftliche Integration zwischen den jungen EU-Mitgliedstaaten den Ostseeregionen neue Marktpotentiale. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Regionen, welche sich in räumlicher Nähe zu relativ wohlhabenden Ländern mit großen Absatz- und Beschaffungsmärkten befinden, relativ stark von dem Abbau von Grenzhemmnissen profitieren. Somit wird der europäische Integrationsprozess unterschiedliche Wirkungen auf einzelne Regionen im Ostseeraum, abhängig von deren geographischer Lage und ökonomischer Spezialisierung, welche die relevanten Absatz- und Beschaffungsmärkte bestimmt, haben.

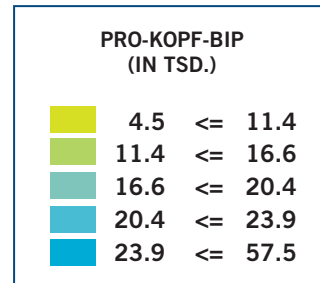
Niebuhr und Schlitte (2008) integrieren den Basisgedanken der neuen ökonomischen Geographie in ein gemeinsames empirisches Modell des HWWI und des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB), um die Veränderung der Marktpotentiale der EU-Regionen im Zuge des Abbaus von Grenzhemmnissen zu simulieren.

¹⁰ Vgl. Krugman (1991).

¹¹ Vgl. Niebuhr/Stiller (2004).

ABB. 16. Veränderung der regionalen Marktpotentiale

— „Die Änderungsraten der Marktpotentiale in Polen und den baltischen Staaten liegen deutlich über dem Niveau von Deutschland und Skandinavien.“ —



QUELLE: BERECHNUNGEN DES HWWI.

ABBILDUNG 16 zeigt die prozentualen Veränderungen der regionalen Marktpotentiale im Ostseeraum, welche auf den Abbau von Grenzhemmnissen zurückzuführen sind. Die räumliche Struktur der Veränderung der regionalen Marktpotentiale weist einen deutlichen Unterschied zwischen den neuen und den alten Mitgliedstaaten im Ostseeraum aus. Mit Wachstumsraten unterhalb von 0,5% hat der erleichterte Zugang zu den osteuropäischen Märkten kaum Auswirkungen auf die regionalen Marktpotentiale in den westeuropäischen Staaten. Dies kann durch die relativ geringe Kaufkraft in den neuen Mitgliedstaaten erklärt werden.

Im Gegensatz dazu haben die relativ hohen Einkommensniveaus der alten Mitgliedstaaten bei abnehmenden Grenzhemmnissen eine relativ große Wirkung auf die Marktpotentiale in Osteuropa. Somit liegen die Änderungsraten der Marktpotentiale in Polen und den baltischen Staaten deutlich über dem Niveau von Deutschland und Skandinavien. Allerdings zeigt die große Spannweite der Wachstumsraten von 1% bis 11%, dass die einzelnen Regionen in sehr unterschiedlichem Ausmaß von einem erleichterten Zugang zu den anderen Märkten profitieren.

Am stärksten steigen die Marktpotentiale in Estland. Bis auf die Region Kesk-Eesti im Zentrum des Landes steigen die Marktpotentiale in allen Regionen um mehr als 8%. Auch in Lettland sind die Integrationseffekte noch relativ stark. Nur in Riga, welches als einzige keine Grenzregion darstellt, ist die Veränderung des Marktzugangs mit einer Rate von 5,4% relativ moderat. In den übrigen Regionen Lettlands beträgt die Wachstumsrate rund 8% und in der östlichen Region Latgale sogar 10,5%.

Während der hohe Anstieg in Latgale zumindest teilweise durch einen Niveaueffekt erklärt werden kann, profitieren Lettland und insbesondere Estland zum einen von der räumlichen Nähe zu Finnland und in einem geringeren Maße zu Schweden. Zum anderen ist in den baltischen Staaten fast jede Region eine Grenzregion, so dass die baltischen Staaten auch in relativ starkem Maß von der wirtschaftlichen Integration untereinander profitieren. Letzterer ist der Hauptgrund für die Steigerung des Marktpotentials in Litauen. Zwar sind die Zuwachsraten in den beiden Grenzregionen zu Polen (Marijampoles und Alytaus) mit rund 5,5% die höchsten in Litauen. Jedoch ist der Niveauunterschied von 1 bis 1,5 Prozentpunkten nur relativ geringfügig höher als in den übrigen Regionen Litauens.

Im Vergleich zum Baltikum fällt die Veränderung der Marktpotentiale in Polen überwiegend gering aus. Nur an der Westgrenze Polens in den Woiwodschaften Westpommern (4,5%) und Lubuskie (3,4%) übersteigen die Wachstumsraten die 3-Prozentmarke. Die Begründung dafür liegt zum einen darin, dass viele der Regionen in Polen relativ weit von einer Grenz zu einem anderen EU-Staat entfernt liegen. Zum anderen hat das für westeuropäische Verhältnisse relativ niedrige Einkommensniveau in Ostdeutschland eine geringere Auswirkung auf die Nachbarregionen in Polen als beispielsweise die vergleichbar hohe Kaufkraft finnischer Regionen auf seine estnischen Nachbarn. Das Simulationsergebnis zeigt, dass die zukünftig voranschreitende wirtschaftliche Integration einen signifikanten Einfluss auf die regionalen Marktpotentiale in Polen und in den baltischen Staaten und damit auf das Niveau der wirtschaftlichen Aktivitäten hat. Insbesondere der verbesserte Zugang zu den westeuropäischen Märkten könnte sich positiv auf deren regionale Lohnniveaus auswirken.

Laut einer Studie von Pfaffermayr et al. (2004) bestehen trotz des voranschreitenden Integrationsprozesses noch erhebliche Handelsbarrieren zwischen den alten und den neuen Mitgliedstaaten. Somit kann zukünftig mit weiteren Integrationseffekten auf die regionalen Lohnniveaus gerechnet werden. Simulationsergebnisse der Studie sagen weitere Lohnsteigerungen von 30% bis 114% in den neuen Mitgliedstaaten durch einen Abbau von Grenzhemmnissen vorher. Wie auch in den Simulationsergebnissen von Niebuhr und Schlitte (2008) ist dieser Effekt in den alten Mitgliedstaaten nur äußerst gering.¹²

In den baltischen Staaten hat auch der Rückgang der Handelsbarrieren zwischen den neuen Mitgliedstaaten zu steigenden Marktpotentialen beigetragen. Weil Polen und insbesondere die baltischen Staaten von einer überdurchschnittlich hohen wirtschaftlichen Dynamik mit schnell steigenden Pro-Kopf-Einkommen gekennzeichnet sind, könnte die Integration zwischen den neuen Mitgliedstaaten zukünftig einen größeren Einfluss auf deren Marktpotentiale haben.

¹² Vgl. Pfaffermayr et al. (2004).

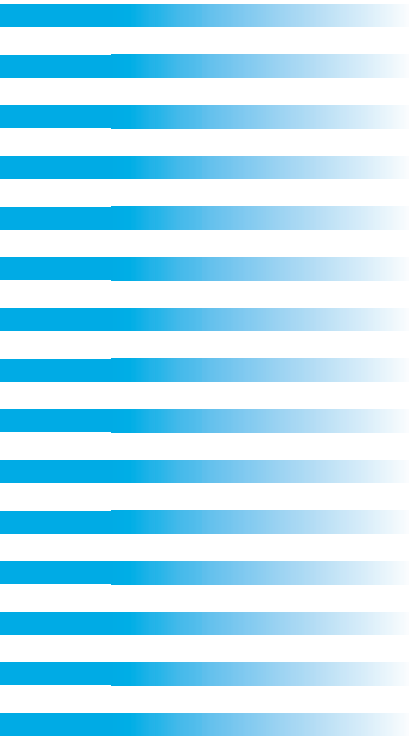
Des Weiteren zeigen die Ergebnisse, dass sich der Abbau von Grenzhemmnissen unterschiedlich stark auf die regionalen Marktpotentiale in Polen und den baltischen Staaten auswirkt. Das Marktpotential steigt dann besonders stark, wenn sich die Region in der Nähe einer Grenze zu einem Markt mit relativ hoher Kaufkraft befindet. Im Baltikum und in Polen scheint dies arme wie reiche Regionen gleichermaßen zu betreffen, so dass zunächst keine eindeutigen Implikationen für die Entwicklung von regionalen Disparitäten ersichtlich sind. Allerdings weisen empirische Ergebnisse darauf hin, dass sich ein erweiterter Marktzugang nur auf das Lohnniveau von besser qualifizierten Arbeitskräften auswirkt.¹³ Zudem könnte sich die wirtschaftliche Integration besonders positiv in Regionen auswirken, welche auf den Hochtechnologiebereich spezialisiert sind.¹⁴

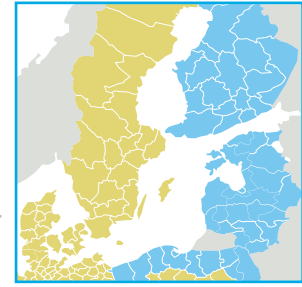
Diese Ergebnisse sprechen dafür, dass insbesondere die Metropolen – Riga, Vilnius und Tallinn – profitieren werden (und aufgrund von räumlichen Spillovers und Suburbanisierungsprozessen ebenso das Umland dieser Standorte), weil sie in der Regel ein besser qualifiziertes Arbeitskräftepotential und eine höhere Konzentration von wissensintensiven Technologien und Dienstleistungen aufweisen als ländliche Regionen. Weil sich ein steigendes Marktpotential positiv auf die Kaufkraft einer Region auswirkt, steigt im Zuge des Lohnanstiegs auch die Nachfrage nach nicht-handelbaren Gütern und Dienstleistungen. Somit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftliche Integration vor allem in den Metropolen der baltischen Staaten einen positiven Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ausüben werden.

Auch das unmittelbare Umfeld dieser Städte wird durch das steigende Marktpotential der Metropolen profitieren. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur innerhalb der Metropolregionen sowie die Verbesserung der Anbindung an internationale Märkte durch die Erweiterung von Häfen, Flughäfen und Investitionen in transeuropäische Straßen- und Schienennetze erhöht auch in wesentlichem Maße die Erreichbarkeit der Umgebung von den Metropolregionen. Dies wird dazu führen, dass die Attraktivität des Umlandes der Städte für Unternehmensansiedelungen weiter zunimmt.

¹³ Vgl. Roos (2001).

¹⁴ Vgl. Giannetti (2002).





3. Städte im Kurzportrait

Die zukünftige Entwicklung einzelner Regionen und Standorte im Ostseeraum hängt von ihren spezifischen Standortbedingungen, die sich aus der Ausstattung mit Standortfaktoren und ihrer relativen geographischen Lage ergeben, ab. Es ist davon auszugehen, dass neben den harten Standortfaktoren – wie den Faktorkosten, den regionalen Abgaben, dem Mietniveau und der Infrastruktur – zunehmend sogenannte weiche Standortfaktoren – wie das Standortimage, die Offenheit der Menschen einer Region gegenüber Zuwanderern und der Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – an Bedeutung gewinnen werden. Überdurchschnittlich wirtschaftlich erfolgreich werden jene Regionen sein, die qualifizierte Arbeitskräfte attrahieren und an den Standort binden, denn der Fachkräftemangel ist in zahlreichen Regionen im Ostseeraum bereits Realität und er könnte sich im Zuge des fortschreitenden Strukturwandels und demographischer Veränderungen verschärfen.

Von den Zukunftstrends und der fortschreitenden Integration in die internationale Arbeitsteilung werden ländliche und verstädterte Regionen im Ostseeraum ganz unterschiedlich betroffen sein, weil sie ganz unterschiedliche Standortbedingungen aufweisen. Aufgrund von Agglomerations- und Lokalisationsvorteilen, die aus der räumlichen Ballung von Unternehmen einer Branche resultieren, ist zu erwarten, dass sich der Dienstleistungssektor in den verstädterten Regionen, insbesondere in den Hauptstädten, und deren Umland auch zukünftig sehr dynamisch entwickeln wird.

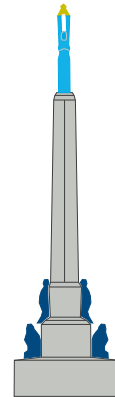
Die bereits ökonomisch relativ gut entwickelten Metropolregionen Riga, Tallinn und Vilnius profitieren voraussichtlich auch zukünftig aufgrund ihrer Agglomerationsvorteile, ihrer Attraktivität für Zuwanderer und dem Potential für einen vergleichsweise schnellen Strukturwandel stärker von der zunehmenden Integration in die internationale Arbeitsteilung als periphere Regionen innerhalb der jeweiligen Länder. Hierzu trägt auch bei, dass die Hauptstädte Universitätsstandorte sind, so dass sie im überdurchschnittlichen Maße von der Tertiärisierung aufgrund einer Zunahme von wissensintensiven Dienstleistungen profitieren könnten. Langfristig können Agglomerationsnachteile in den Metropolregionen, wie steigende Mieten, hohe Lebenshaltungskosten und Überlastung der Verkehrsinfrastruktur jedoch dazu führen, dass sich Dienstleistungsunternehmen auch in ländlicheren Gebieten und Shopping-Center außerhalb der Stadtgebiete ansiedeln werden, wo diese Agglomerationsnachteile nicht relevant sind.

Des Weiteren können aber auch Hafenstandorte in den jungen EU-Ländern im Ostseeraum aufgrund eines Zuwachses an Logistikdienstleistungen überdurchschnittlich profitieren. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Meer ergeben sich für die Hafenstandorte in den Ostseeanrainerstaaten spezifische Effekte für die maritime Wirtschaft und die mit ihr verbundenen Wirtschaftsbereiche, welche aus der Expansion der Weltwirtschaft resultieren.

Die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen, insbesondere nach Seetransporten – auf die etwa 70% aller weltweiten Gütertransporte entfallen – wird in den nächsten Jahrzehnten kräftig wachsen. Das hieraus resultierende Wachstum der Häfen im Ostseeraum könnte, aufgrund der interregionalen Transportkostenvorteile von Hafenstädten, die Prozesse räumlicher Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten zugunsten von Standorten in der Nähe des Meeres verstärken.¹⁵

Eine HWWI-Prognose bis 2030 ergibt für die Expansion des Handels zwischen den Transformationsländern ein Wachstum von bis zu 7,7% p. a., für den Handel zwischen den Transformationsländern und den Industrieländern von bis zu 6,8% p. a. sowie zwischen den Industrieländern von bis zu 5,7% p. a. In welchem Umfang die zukünftige Expansion des Frachtumschlags in den Häfen regionale Einkommens- und Beschäftigungseffekte nach sich ziehen wird, hängt von den jeweiligen ökonomischen Strukturen des betroffenen Standortes, der Intensität der Verflechtung der Hafenwirtschaft mit anderen Wirtschaftsbereichen in der Region sowie der Ausprägung der Determinanten der hafenwirtschaftlichen Entwicklung und der hiermit einhergehenden Wettbewerbssituation des jeweiligen Ostseehafens ab.

¹⁵ Vgl. Großmann et al. (2006).



3.1 RIGA¹⁶

Riga, die Stadt in der bereits ein Drittel der Bevölkerung Lettlands lebt und wo fast 60% des lettischen BIPs produziert werden, ist ein Standort im Ostseeraum, dürfte auch zukünftig von dem für Lettland prognostizierten Wachstum überdurchschnittlich profitieren. Die Standortqualität der lettischen Hauptstadt hebt sich deutlich von den Bedingungen der anderen – durchgehend ländlich geprägten Regionen – des Landes ab. Im Zuge der hohen wirtschaftlichen Dynamik hat die Anzahl von Arbeitsplätzen in Riga in der jüngeren Vergangenheit deutlich zugenommen. Riga ist ein ökonomisches Zentrum, das bereits eine Bevölkerungsdichte vergleichbar mit jener von Hamburg hat.

Mit dem Boom der Hauptstadt ist ein kontinuierlicher Anstieg der Lebenshaltungskosten einher gegangen. Gleichzeitig sind auch die Löhne in Riga in dem vergangenen Jahrzehnt deutlich angestiegen. Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen ist heute rund viermal so hoch wie im Jahr 1995. Die zunehmenden Faktorkosten und Kosten für nicht-handelbare Güter sind Indikatoren für steigende Agglomerationsnachteile, wie sie für wachsende Städte charakteristisch sind. Riga hat die Bedeutung weicher Standortfaktoren bereits erkannt und wird im Jahr 2008 eine europäische Kulturhauptstadt sein, was zur Aufwertung der touristischen Attraktivität und der Standortbedingungen für kreative Wirtschaftsbereiche an diesem Standort führen wird. Hierzu tragen auch die technische Universität und die Universität Lettlands, mit rund 45.000 Studenten, bei.

¹⁶ Vgl. Europäische Kommission 2007, Central Statistical Bureau of Latvia (2007) und Eurostat (2007).

In den nächsten zehn Jahren sollen in Riga zahlreiche Infrastrukturgroßprojekte (in der Größenordnung von 6 Milliarden) durchgeführt werden, die zur Reduktion von Agglomerationsnachteilen beitragen sowie die Erreichbarkeit und damit das Marktpotential Rigas erhöhen werden. Hierzu zählen neue Brücken und der Ausbau des Flughafens. Investitionen in die internationale Infrastruktur sowie der Ausbau der Messekapazitäten erhöhen die Internationalitätsfunktionen Rigas, welche ein wichtiger Aspekt für die Zukunftsfähigkeit von Metropolregionen sind.¹⁷

Im Stile Hamburgs und Kopenhagens soll das alte Hafengelände in ein modernes Büro- und Wohnviertel umgewandelt werden (geplante Investitionssumme 1 Milliarde), was die Expansion von Gewerbe an dem Standort ermöglichen wird. Im Hinblick auf die Stadtentwicklung profitiert Riga auch von den EU-Regionalfonds, mit denen im Jahr 2006 bereits 53 Projekte in Riga durchgeführt wurden. Das Förderprogramm der EU in Lettland umfasst im Zeitraum von 2007 bis 2013 rund 1,08 Milliarden, welche zu rund 60% für Forschung und Innovationen eingesetzt werden sollen, womit Lettland die Weiterentwicklung der Wissensökonomie, die insbesondere in Riga konzentriert ist, finanziert.

¹⁷ Vgl. Bräuninger und Stiller (2007).



3.2 TALLINN¹⁸

Das Pro-Kopf-Einkommen Tallinns lag im Jahr 2004 bereits bei 87,1% des EU-Durchschnitts. Das vergleichsweise hohe Einkommensniveau Tallinns im Vergleich zu dem anderer Regionen in den neuen EU-Ländern ist auf die sehr dynamischen Aufholprozesse der estnischen Stadt in der Transformationsphase zurückzuführen. Zwischen 1999 und 2004 war Tallinn zusammen mit Vilnius die Region mit dem höchsten Wirtschaftswachstum in der EU und hat seine Position als ökonomisches Zentrum festigen können. 60% des BIPs Estlands wird in Tallinn produziert und die Hälfte des Immobilien-, Vermietungs- und Geschäftsgewerbes Estlands ist in Tallinn beheimatet.

Die Beschäftigungsstruktur wird in Tallinn bereits stark vom tertiären Sektor geprägt, in dem im Jahr 2006 72,9% aller Beschäftigten tätig waren. Tallinn hat sich bereits gut als Standort der Wissenswirtschaft positionieren können, was sicherlich auch auf die räumliche Nähe zu Helsinki, das zu den Top-Innovationsstandorten in der EU zählt und per Seeweg nur 80km von Tallinn entfernt ist, zurückzuführen ist. Die dynamische Entwicklung wissensintensiver Wirtschaftsbereiche in Tallinn ist im Hinblick auf seine Zukunftsfähigkeit und fortschreitende Spezialisierung in einer sich fortsetzenden weltwirtschaftlichen Integration sehr positiv zu bewerten. Tallinn profitiert dabei von dem überdurchschnittlich hohen Qualifikationsniveau der Bevölkerung und der Beschäftigten sowie seiner Bedeutung als Universitätsstandort. 44,4% der Beschäftigten haben den tertiären Bildungsweg abgeschlossen, womit das Bildungsniveau in Tallinn deutlich höher ist als im Rest des Landes und auch höher als in zahlreichen anderen Städten des Ostseeraums.

Tallinn ist aber auch gleichzeitig der bedeutsamste Hafenstandort im Ostseeraum: etwa 17% des Umschlags in den Ostseehäfen entfällt auf Tallinn. Der Seehandel könnte hier mit jährlichen Wachstumsraten von bis zu 7,8% in den kommenden Jahrzehnten deutlich weiter expandieren. In Tallinn treten Agglomerationsnachteile ebenso wie in anderen stark wachsenden Metropolen im Ostseeraum auf, insbesondere betreffend die Auslastung der Infrastruktur – bedingt durch die Funktion als nationaler Mainport (Hafen- und Flughafenstandort) – und dem zunehmenden Fachkräftemangel, der aus der stark wachsenden Nachfrage für hochqualifizierte Arbeitskräfte und demographischen Veränderungen resultiert. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2006 bei 5,4%.

¹⁸ Vgl. Statistics Estonia (2007), Europäische Kommission (2007), Eurostat (2007), Tallinn City Council (2006) und Tartu City Government (2002).

Die Stadt Tallinn investiert in zahlreiche Großprojekte, um die Quantität und Qualität der Infrastruktur zu verbessern, was die Attraktivität Tallinns als Wirtschaftsstandort erhöhen wird. Große Projekte sind: ein Industriepark in Flughafennähe (52ha), zwei Industrieparks angrenzend an den Frachtflughafen (78ha) und einer in Hafennähe (56ha). Zudem soll in der Nähe der Universität ein Wissenschafts- und Technologiepark „TECHNOPOL“ errichtet werden. Zusätzlich sind im Budget 2007 55 Millionen für Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur vorgesehen. Diese Summe soll bis 2010 auf etwa 63 Millionen erhöht werden.

Neben den Infrastrukturprojekten sind in den nächsten 3 Jahren Investitionen in Wohn- und Bürogebäude im Umfang von 100 Millionen sowie ein Multifunktions-Center geplant. Für die geplanten Infrastrukturinvestitionen kann Estland im erheblichen Maße auf EU-Mittel in Höhe von insgesamt rund 1,9 Milliarden zurückgreifen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich Tallinns Erreichbarkeit in den nächsten Jahren aufgrund erheblicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur deutlich verbessern wird, mit entsprechenden Effekten für sein Marktpotential und für seine Attraktivität als Unternehmensstandort. Wenn es aber Tallinn nicht gelingt, den Fachkräftemangel zu reduzieren, dann sind dem zukünftigen Wachstum der Stadt – auch bei sich weiter verbessernden sonstigen Standortbedingungen – Grenzen gesetzt.

Neben Tallinn hat Tartu in Estland eine relativ gute Position und Entwicklungsmöglichkeiten. Tartu ist ein wichtiger Universitätsstandort und in der Tartu einschließenden Region Lõuna-Eesti leben etwa 350.000 Menschen. Bisher hat sich die insgesamt sehr dynamische Entwicklung Estlands im Vergleich zu Tallinn allerdings deutlich weniger auf das Pro-Kopf-Einkommen niedergeschlagen. Dieses ist in Lõuna-Eesti weniger als halb so hoch wie in Tallinn, wenngleich die Arbeitslosenquote im Jahr 2006 bei 5,2% lag. Ein gravierender Nachteil ist die räumliche Lage Tartus. Die Fahrt zum Flughafen und nach Tallinn betragen etwa 2,5 Stunden für rund 185 Kilometer. Von den zukünftigen Investitionen im Zusammenhang mit der EU-Regionalförderung sind hier Verbesserungen zu erwarten. Tartu hat für seine Bauvorhaben im Bereich Wohnen und Gewerbe bis 2012 einen Masterplan erstellt.



3.3 VILNIUS¹⁹

Vilnius, die rund 555.000 Einwohner zählende Hauptstadt Litauens, hatte im Zeitraum von 1999 bis 2004 mit +97,9% die beste BIP-Wachstumsperformance im Ostseeraum aufzuweisen und hat sich damit von dem durchschnittlichen nationalen Wachstum so positiv abgehoben, wie sonst keine andere Stadt im Ostseeraum. Trotz der hohen Dynamik seit 1999 liegt das Pro-Kopf-Einkommen in Vilnius noch deutlich – um 26,7% – unterhalb des EU-Niveaus. Hervorzuheben ist die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, die in Vilnius seit dem Jahr 2000 so günstig verlaufen ist wie in kaum einer anderen Region im Ostseeraum: Ausgehend von 16,8% im Jahr 2000 sank sie auf 11,7% im Jahr 2003 und 5% im Jahr 2006. Diese Entwicklung kann nur partiell durch die leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung (-1,1% zwischen 1999 und 2004) von Vilnius erklärt werden. Vielmehr sind in diesem Zeitraum zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden, insbesondere im Dienstleistungssektor, in welchem die Beschäftigung im Zeitraum von 1999 bis 2004 um 7% anstieg.

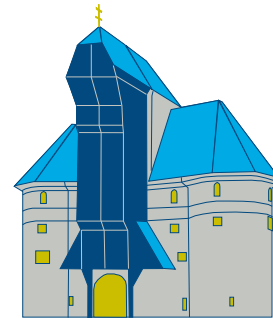
Für das kommende Jahrzehnt ist ein anhaltender dynamischer Aufholprozess zu erwarten, in dessen Verlauf die Höhe der Wachstumsrate des Pro-Kopf-Einkommens in Vilnius jene in den anderen Ostseeregionen deutlich übersteigen dürfte. Hierzu wird auch zukünftig der Zufluss von Kapital aus dem Ausland beitragen. Ausländische Direktinvestitionen in Litauen waren auch bisher auf Vilnius konzentriert und ihr Bestand stieg zwischen 2006 und 2007 um 20% auf 4,8 Milliarden an. In Vilnius wurden, wie in den anderen baltischen Metropolen, in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche Investitionen in die Infrastruktur und in Immobilien (Einkaufszentren, Wohn- und Bürogebäudekomplexe) getätigt. Zudem wird in die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur investiert (Bau einer Tram) und die Anbindung an den Flughafen verbessert, welche zur Verbesserung der internationalen Erreichbarkeit – einem zentralen Standortfaktor für ausländische Direktinvestitionen – beiträgt.

¹⁹ Vgl. Department of Statistics to the Government of the Republic of Lithuania (2007), Eurostat (2007), Europäische Kommission (2007), Kaunas Airport (2007), Rail Baltica (2007) und Financial Times Group - FDI Magazine (2004).

Relevant für die zukünftigen Entwicklungschancen der litauischen Hauptstadt dürfte auch die gute Ausstattung von Vilnius mit Bildungseinrichtungen sein. In den zahlreichen Universitäten der Stadt, unter anderem befindet sich eine der ältesten Universitäten Europas in Vilnius, studieren mehr als 55.000 Studenten (rund 10% der Bevölkerung). Generell ist das Bildungsniveau hoch und etwa 30% der Beschäftigten haben einen Abschluss im Tertiärbereich. Die gegenwärtig gute Ausstattung mit Humankapital ist eine gute Ausgangslage für die weitere Expansion der „Wissensökonomie“ in Vilnius. Zukünftig dürften sich die Abwanderungstendenzen reduzieren.

Die vielfältige universitäre Landschaft und die relativ hohe Lebensqualität waren ausschlaggebend dafür, dass Vilnius von der Financial Times Group zur „Baltic City of the Future“ 2006/2007 gekürt wurde. Touristische und kulturelle Attraktivität und Investitionen sind mit dem Status Litauens als europäische Kulturhauptstadt 2009 verbunden, welche insbesondere zu einer Aufwertung der weichen Standortfaktoren – welche die Lebensqualität weiter verbessern werden – führen werden. Als Standortnachteil kann die geographische Lage von Vilnius nur 40km von der weißrussischen Grenze betrachtet werden. Diese EU-Außengrenze ist eine Trennlinie zwischen Kultur-, Gesellschafts-, Wirtschafts- und Finanzsystemen sowie der jeweiligen nationalen Infrastruktursysteme, so dass die räumliche Lage von Vilnius als ungünstig einzustufen ist.

Die geplante RAIL BALTICA wird nicht durch Vilnius verlaufen, sondern durch Kaunas, das etwa 100 Kilometer von Vilnius entfernt ist. Die Region Kauno, in der im Jahr 2004 688.000 Menschen lebten, wird durch diese Veränderung der infrastrukturellen Anbindung eine deutliche Aufwertung erfahren. Kaunas ist mit rund 360.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Litauen. Zwar geht der litauische Flugverkehr überwiegend über Vilnius, aber Kaunas hat mittlerweile einen modernen Flughafen, mit Flugverbindungen nach London, Dublin, Glasgow oder Frankfurt. Im Ostseeraum hat Kaunas im Zeitraum von 1999 bis 2005 die fünfthöchsten Wachstumsraten zu verzeichnen. Litauen wird von der EU im Zeitraum von 2007 bis 2013 insgesamt Fördermittel für die Projekte „Promotion of Cohesion“ und „Economic Growth“ in Höhe von rund 5,7 Milliarden mit Schwerpunkten in FuE und dem Ausbau transeuropäischer Netzwerke bekommen.



3.4 DREISTADT GDANSK-GDYNIA-SOPOT²⁰

In der Dreistadt Gdansk-Gdynia-Sopot (Danzig-Gdingen-Zoppot) leben rund 750.000 Einwohner, wovon etwa 460.000 Einwohner auf Gdansk, 250.000 Einwohner auf Gdynia und 40.000 Einwohner auf Sopot entfallen. Damit ist die Dreistadt eine der größten Agglomerationen Polens und das mit Abstand bedeutendste wirtschaftliche Zentrum in der Ostseeregion Polens. Auch wenn die drei Städte administrativ unabhängig voneinander und die Kooperation auf dieser Ebene eher als gering einzustufen ist, kann die Dreistadt aufgrund der Nähe zueinander und der Ausrichtung der überregionalen Verkehrsinfrastruktur als ein wirtschaftlicher Ballungsraum in der sonst eher ländlich geprägten Umgebung betrachtet werden.

Während sowohl Gdansk als auch Gdynia bedeutende Hafen- und Industriestandorte in der Region sind, ist Sopot hauptsächlich als Kur- und Badeort bekannt. Das Pro-Kopf-Einkommen in der Dreistadt lag im Jahr 2004 mit 43,7% über dem polnischen Durchschnitt, aber immer noch 27,1% unter dem der EU. Lediglich 3% der gesamten Bruttowertschöpfung Polens entsteht in Gdansk-Gdynia-Sopot. Zudem hatte die Dreistadt mit erheblichen Problemen des Strukturwandels zu kämpfen, welche mit einem starken Rückgang der Erwerbstätigkeit, z.B. im Schiffbau, einher ging. So konnten andere polnische Metropolen wie Warschau, Posen oder Breslau zwischen 1999 und 2004 eine höhere wirtschaftliche Dynamik als die Dreistadt entwickeln.

Seit Anfang des neuen Jahrtausends hat sich die Arbeitsmarktsituation aber wieder erholt. Wie in den baltischen Metropolen ist die Arbeitslosigkeit auch in Gdansk-Gdynia-Sopot in der Vergangenheit stark gesunken. Während die Arbeitslosigkeit 2003 noch 15,5% betrug, sank sie im Jahr 2006 auf 8,1%. Im gleichen Zeitraum sind auch die Erwerbstätigenzahlen, welche in den Vorjahren rückläufig waren, um 3,1% gestiegen.

²⁰ Vgl. Eurostat (2007), Development Projects Department, Gdansk City Hall (2007), Central Statistical Office of Poland (2007), Focke (2005) und Europäische Union (2004).

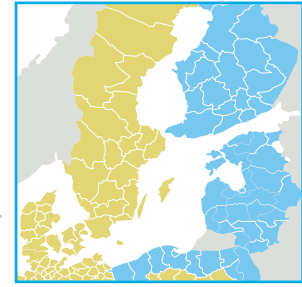
Wie in den drei baltischen Hauptstädten ist der Strukturwandel in der Dreistadt mittlerweile verhältnismäßig weit vorangeschritten. Im Jahr 2004 arbeiteten 72,5% der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor gegenüber einem Anteil von 26,6% der Erwerbstätigkeit in der Industrie. Das Umland der Dreistadt sowie die übrigen Regionen in der polnischen Ostseeregion sind dagegen durch verhältnismäßig starke Beschäftigungsanteile im landwirtschaftlichen Bereich gekennzeichnet. Im direkten Umland (Region Gdansk) betrug dieser Anteil 17,7%.

Eine besondere Bedeutung in der Wirtschaft der Dreistadt kommt dem Hafen und den damit verbundenen Dienstleistungen und Industrien zu. Im Jahr 2004 wurden in den beiden konkurrierenden Häfen von Gdansk und von Gdynia jeweils 22 Millionen bzw. 9,6 Millionen Tonnen Güter umgeschlagen. Beide Häfen zusammen ergeben damit nach Tallinn den zweitgrößten Güterumschlagsplatz im Ostseeraum. Der Hafen- und Logistikstandort wird zukünftig durch weitere Verkehrsinfrastrukturinvestitionen gestärkt werden.

Für den Zeitraum 2007 bis 2013 sind im Rahmen der EU-Regionalförderung Infrastrukturprojekte mit einer Investitionssumme von rund einer halben Milliarde allein in Danzig geplant. Durch den Ausbau der Transeuropäischen Netze wird die Erreichbarkeit der Dreistadt verbessert werden. Die Eisenbahnverbindung Danzig-Warschau-Brno-Bratislava-Wien sowie die Autobahnverbindung Danzig-Brno-Bratislava-Wien zählt hier zu den prioritären Projekten. Als weiteren positiven Standortfaktor bietet die Dreistadt mit insgesamt 17 Universitäten und Akademien eine Vielzahl von hochqualifizierten Arbeitskräften. So ist die Dreistadt insgesamt ein interessanter Standort für wissensintensive Industrien und Dienstleistungen und hat dadurch einen Standortvorteil gegenüber den überwiegend ländlichen Regionen im polnischen Ostseeraum.



4. Immobilienmärkte im Ostseeraum



4.1 DETERMINANTEN DER GEWERBEIMMOBILIENPREISENTWICKLUNG

Die Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten ergibt sich – wie bei anderen Märkten auch – aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Je nachdem, welche Frist man betrachtet, bestehen allerdings auf Immobilienmärkten Unterschiede in der Bedeutung von Angebot und Nachfrage für die Preisentwicklung. Auf den Immobilienmärkten entwickelter Staaten oder Regionen gilt in der Regel, dass das Angebot in der kurzen Frist eher unelastisch, d.h. unabhängig von der Preis- oder Mietentwicklung recht starr ist. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Größe und Zahl der neu errichteten Gewerbeimmobilienflächen im Vergleich zum Bestand eher gering ist. Nachfrageschwankungen spielen daher in der kurzen Frist für die Mieten bei neuen Verträgen die entscheidende Rolle. Ist die Nachfrage relativ gering, so dass relativ hohe Leerstände bestehen, nehmen die Preise nur in geringem Maße zu oder sogar ab. Bei relativ hoher Nachfrage und geringen Leerständen steigen die Preise.

Die Staaten des Baltikums stellen aber mit Ausnahme Finnlands und Schwedens Schwellenländer dar. Hier ergeben sich insbesondere in der kurzen Frist regional etwas andere Zusammenhänge. Während ein hohes regionales Wirtschaftswachstum, das Neuansiedlungen und Firmenerweiterungen nach sich zieht, auch kurzfristig tendenziell zum Mietpreisanstieg führt, sorgt ein relativ stark wachsendes Angebot, bei dem die Neubauflächen im Vergleich zum Bestand relativ groß sind, für einen tendenziell preissenkenden Effekt. Ausschlaggebend für die rasche Expansion des Angebots ist die Modernisierung und Angleichung des Immobilienbestandes an westliche Standards zumeist durch Neubauten. Daher ist es in einzelnen Segmenten, z.B. bei Klasse A-Büroräumen, vielerorts zu relativ starken Angebotsausweitungen in der Vergangenheit gekommen.

Langfristig passt sich das Immobilienangebot der Marktlage an. Hohe Preise induzieren dabei tendenziell eine sukzessive Ausweitung des Immobilienbestandes. Bleibende Leerstände führen hingegen – wenn auch zumeist mit erheblicher Verzögerung – zu Beseitigung oder Umwidmung von Flächen. Auf der anderen Seite wird die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien langfristig durch zwei Entwicklungen geprägt. Zum einen wird die Nachfrageentwicklung durch das Wirtschaftswachstum beeinflusst. Ein hohes Expansionstempo führt dabei in aller Regel zu einer erhöhten Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Steigende Produktivität bzw. Wertschöpfung erlauben darüber hinaus höhere Kaufpreis- und Mietniveaus.

Zum anderen spielt der Wirtschaftswandel ebenso eine wichtige Rolle. Die in vielen Staaten zu beobachtende Tertiärisierung der Wirtschaftsstrukturen erzeugt eine zusätzliche Nachfrage – vor allem nach Büroimmobilien. Das Wirtschaftswachstum der baltischen Staaten wird derzeit maßgeblich durch Aufholeffekte geprägt. Das heißt, dass die Ostseeanrainer des ehemaligen Ostblocks durch die Erweiterung und Modernisierung ihrer Produktionsanlagen vorübergehend sehr hohe Produktivitätszuwächse und ein kräftiges Wirtschaftswachstum erzielen können. Mit steigendem Entwicklungsgrad werden die Aufholeffekte zukünftig jedoch immer weniger zum Wachstum beitragen. Die Aufholeffekte sorgen derzeit dafür, dass auch periphere Regionen im Ostseeraum mit beachtlichen Raten wachsen.

Gleichwohl heißt dies nicht, dass diese Regionen langfristig ein hohes Wachstumspotential aufweisen müssen. Zum einen starten sie auf einem niedrigen Niveau, so dass u. U. singuläre Ereignisse wie Firmenansiedlungen großen Einfluss auf jährliche Wachstumsraten haben können. Zum anderen sprechen hohe Wachstumsraten in entwickelteren Regionen, z.B. den Hauptstadtregionen, für eine auch langfristig höhere Dynamik, da hier das Wachstum in geringerem Maße durch die Aufholeffekte getragen wird.

Eine weitere Folge des rasanten Einkommenswachstums ist, dass auch der Konsum kräftig wächst. Dabei äußert sich das Konsumwachstum darin, dass einerseits qualitativ hochwertigere und teurere, andererseits eine größere Zahl von Produkten konsumiert wird. Letzteres ist tendenziell von größerer Bedeutung für die Mietentwicklung auf den Retailmärkten, da eine größere Wertschöpfung (Handelserlös pro Fläche) im Einzelhandel auch Potentiale für Miet- und Preissteigerungen, die über die durch indexierte Verträge aufgefangene Inflationsentwicklung hinausgehen, schafft. Neben Zuwächsen bei Einkommen und Kaufkraft wirkt sich hier regionales Bevölkerungswachstum – durch Geburten oder Zuwanderung – in der Tendenz ebenso mietsteigernd aus.

Alles in allem deuten die Bevölkerungsentwicklung und die Raumordnung der postkommunistischen Ostseeanrainer darauf hin, dass sich Preis- und Mietsteigerungspotentiale auf den Büro- und Retailmärkten vor allem in den Metropolen ergeben könnten. In vielen ländlich strukturierten Gebieten wird hingegen die Landflucht einem allzu starken Preisauftrieb im Immobiliensektor enge Grenzen setzen.

TAB. 2. Strukturelle Kennzeichen der Metropolen im Ostseeraum

	Universität*	Internationaler Flughafen	Haupthafen	Zentralbanksitz	Börse
Danzig	50.000 Studenten	Ja	Ja	Nein	Nein
Klaipeda	10.000 Studenten	Nein	Ja	Nein	Nein
Vilnius	55.000 Studenten	Ja	Nein	Ja	Ja
Riga	45.000 Studenten	Ja	Nein	Ja	Ja
Tartu	20.000 Studenten	Nein	Nein	Nein	Nein
Tallinn	25.000 Studenten	Ja	Ja	Ja	Ja
Turku	20.000 Studenten	Ja	Nein	Nein	Nein

* Studentenzahlen gerundet. Die Studentenzahl Tallinns ist eine Mindestzahl, da eine genauere Ermittlung durch die sehr parzellierte Universitätslandschaft der Stadt erschwert wird.

QUELLEN: ANGABEN DER HOCHSCHULEN, ZUSAMMENSTELLUNG DES HWWI.

4.2 DIE BESONDERE ROLLE DES DIENSTLEISTUNGSSEKTORS

Angesichts der weiterhin zu erwartenden Tertiärisierung der Wirtschaftsstrukturen in den baltischen Metropolen werden vor allem moderne, hochwertige Büroflächen langfristig gefragt bleiben. Dabei ist aber zu beachten, dass zahlreiche Dienstleistungsbranchen durch kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt werden und zudem lokale Marktpräsenz erfordern, so dass die Anbieter an bestimmte Orte gebunden sind. Für Büromärkte von großem Interesse sind daher diejenigen Dienstleistungsbranchen, die sich zur Zentralisierung eignen und bei denen Lokalisationsvorteile zu Clusterbildung und damit zu einer tendenziell hohen Büronachfrage führen.

Von Lokalisationsvorteilen spricht man, wenn die räumliche Konzentration von Unternehmen einer Branche zu Vorteilen für alle Unternehmen dieser Branche in der Region führt. So neigen die Unternehmen des Bankensektors dazu, ihre Hauptzentralen zumeist in einem Finanzzentrum anzusiedeln. Finanzzentren, von denen es für gewöhnlich nur eines pro Land gibt, sind dabei nicht unbedingt die Hauptstädte oder größten Städte des Landes, wie Städte wie Frankfurt, Zürich oder Mailand illustrieren.

Welche Stadt eines Landes zum Finanzzentrum avanciert, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Neben historischen Gegebenheiten spielt hier eine Rolle, ob die Stadt über eine überregional relevante Börse verfügt, ob die Zentralbank ihren Sitz in der gleichen Stadt hat und ob die notwendige Telekommunikations- und Verkehrsinfrastruktur – insbesondere ein internationaler Flughafen – zur Verfügung steht.

Vorteile der Clusterbildung liegen neben kurzen Kommunikationswegen für Führungskräfte u.a. auch darin, dass den Banken ein spezieller und großer Arbeitsmarkt zur Verfügung steht, der sich durch die Präsenz der Finanzhäuser parallel in der Region bildet. Es lässt sich beobachten, dass die Finanzzentren einzelner Länder zumeist die höchsten Miet- und Kaufpreise bei Büroimmobilien erzielen, häufig dazu noch deutlich über dem Miet- und Preisniveau der Hauptstädte.

Zu den Finanzzentren der in dieser Studie genauer betrachteten Städte zählen die drei baltischen Hauptstädte Vilnius, Riga und Tallinn. Lokalisationsvorteile finden sich auch in anderen Dienstleistungsbranchen, z.B. im Bereich Transport und Logistik, der Reedereien, Fuhrbetriebe und Speditionen und andere Dienstleister des Transport- und Lagergewerbes beinhaltet. Für die Standortwahl spielt zumeist die Transportinfrastruktur, also beispielsweise die Existenz von internationalen See- oder Luftfrachthäfen eine wichtige Rolle. Auch hier sind aber spezielle Kenntnisse der Mitarbeiter, d.h. die Existenz eines speziellen Arbeitsmarktes ein wichtiger Grund für die Clusterbildung. Darüber hinaus ist es von Bedeutung inwieweit ein Standort als Schnittstelle zur Welt für andere Regionen fungiert. Nicht zuletzt ist die Entwicklung des Logistiksektors daher stark von der Außenhandelsentwicklung insgesamt abhängig, wobei insbesondere die Exportentwicklung des Hinterlandes von hervorgehobener Bedeutung ist.

Angesichts der Ausweitung der internationalen Handelsbeziehungen und erwarteter hoher Wachstumsraten im Bereich der maritimen Logistik ergeben sich insbesondere für die Hafen- und Logistikstandorte Danzig, Klaipeda und Tallinn Wachstumspotentiale im Logistiksektor. Zwar verfügt auch Riga über einen Hafen, der größte Teil der lettischen Umschläge wird jedoch über den Hafen Ventspils abgewickelt.

4.3 MARKTENTWICKLUNG

Die Immobilienmärkte des Baltikums sind wie bereits angedeutet schon aufgrund des unterschiedlichen Entwicklungsstands der Länder sehr heterogen. Ein weiterer Preis- und renditerelevanter Unterschied zwischen den Ostseeanrainern besteht außerdem bezüglich der Währungsrisiken einer Immobilienanlage. So ist von den betrachteten Staaten lediglich Finnland Mitglied der Europäischen Währungsunion. Die baltischen Staaten Lettland, Litauen und Estland gehören hingegen nicht zum Eurogebiet, nehmen jedoch am sogenannten Wechselkursmechanismus II teil, so dass ihre Währungen an den Euro gebunden sind. Kursschwankungen halten sich daher in der Regel in eng definierten Grenzen. Darüber hinaus planen die drei Staaten, in naher Zukunft dem Eurogebiet beizutreten, was erfordert, dass die Währungen innerhalb eines Zweijahresraums nicht abgewertet werden.

Der polnische Zloty ist hingegen flexibel zum Euro. Aus Sicht von Anlegern aus dem Eurogebiet ist daher die Wechselkursentwicklung zu beachten, da im Falle einer Aufwertung des Euro gegenüber dem Zloty die Rendite (in Euro) geschmälert würde. Auch die Preisentwicklung in Euro kann daher allein infolge von Kursänderungen Schwankungen unterliegen.²¹ Erschwerend für die Analyse der Miet- und Kaufpreise kommt schließlich hinzu, dass die Verfügbarkeit von Immobilienmarktdaten für die Städte des Baltikums gering ist.

²¹ Häufig werden Mietverträge im Baltikum in Euro abgeschlossen. Bei solchen auf Euro lautenden Mietverträgen stehen zwar die Euroeinnahmen fest. Gleichwohl besteht weiterhin ein Währungsrisiko, da in diesem Fall Kursgewinne infolge einer Aufwertung z.B. des Zloty nicht mitgenommen werden

Im Folgenden wird daher – sofern vorhanden – auf Daten mehrerer Marktbeobachter zurückgegriffen, um die Plausibilität zu überprüfen. Dabei wird bei den Büromärkten die Entwicklung der Klasse-A-Flächen dargestellt. Auf den Retailmärkten beschränkt sich die Betrachtung angesichts einer größeren Zahl von Marktsegmenten und der höheren Bedeutung der Mikrolage innerhalb der Städte auf die Entwicklung bei Shopping-Centern.

In der Dreistadt-Metropole Danzig lagen die Mieten 2006 für Klasse-A-Büroflächen etwa bei 180 Euro pro Quadratmeter und Jahr.²² Dabei ist der Bestand an modernem Büroraum o.g. Marktberichten zufolge in Bezug auf die gegenwärtige Nachfrageentwicklung relativ klein, insbesondere hinsichtlich des Angebots größerer Flächen. Die Marktsituation schlägt sich in einem deutlichen Rückgang der Leerstände um 5 Prozentpunkte nieder, wenngleich im Jahr 2006 immer noch eine Leerstandsquote von 10% herrschte. Bei dieser – auch angesichts der zunehmenden Bedeutung Danzigs als polnische Hafen- und Logistikmetropole – in einzelnen Segmenten tendenziell mieterhöhenden Marktlage ist jedoch zu beachten, dass die Ausweitung des Angebots über geplante Bauvorhaben auf dem sich noch entwickelnden Markt kurzfristig größere und schwer zu kalkulierende Auswirkungen auf die Mietpreise und Renditen haben kann. Im Gebiet der Dreistadt wurde das Angebot an Ladenflächen in Shopping-Centern in den letzten Jahren deutlich ausgebaut und kam damit der gestiegenen Nachfrage nach. Insgesamt sind die Mieten derzeit stabil.²³

²² Vgl. Oberhaus (2006) und CB Richard Ellis (2007).

²³ Vgl. Oberhaus (2006) und Colliers (2007c).

Die Mieten der Klasse-A-Büroflächen in den baltischen Hauptstädten liegen in etwa auf dem Niveau zahlreicher deutscher Großstädte – jedoch deutlich unterhalb der Mietpreisniveaus der ebenfalls postsowjetischen, russischen Metropolen St.Petersburg und Moskau. So konnten 2006 in Tallinn im Durchschnitt 200 Euro, in Riga 240 Euro und in Vilnius 190 Euro pro Quadratmeter und Jahr erzielt werden.²⁴ Die Mietentwicklung für Klasse-A-Büroräume war dabei in Riga und Vilnius von 1998 bis 2004 rückläufig, da relativ große Zugänge an neuen Flächen bei gleichzeitig hohen Leerstandsquoten die Mietpreise drückten. Seit 2005 steigen die Mieten wieder in beiden Hauptstädten. Tallinn wies angesichts einer geringeren Leerstandsquote im Zeitraum 1998 bis 2004 zumeist stagnierende Mieten auf. Seit 2005 steigen die Mieten moderat.

Von den drei Städten zeigte Riga absolut wie relativ die stärksten Zuwächse, was nicht zuletzt durch den Umstand begünstigt wurde, dass die innerstädtisch verfügbaren Flächen für Neubauten deutlich begrenzt sind. Insgesamt haben sich die Leerstände in den drei Hauptstädten z.T. deutlich zurückentwickelt und rangieren im einstelligen Prozentbereich. Bei den Anlagerenditen wiesen die drei Standorte in den vergangenen zehn Jahren eine rückläufige Tendenz auf. Hierbei dürfte neben sinkenden Mieten vor allem eine Zunahme der Nachfrage nach Anlageobjekten – infolge erwarteter Mietsteigerungen – in den Hauptstädten beigetragen haben.²⁵ Aktuell liegen die Renditen bei Klasse-A-Büroimmobilien um die 7%.²⁶

²⁴ Vgl. Oberhaus et al. (2007) und Colliers (2007a).

²⁵ Vgl. DekaBank (2007) und Colliers (2007b).

²⁶ Vgl. Oberhaus et al. (2007).

Bei Ladenflächen in Shopping-Centern haben sich in den vergangenen Jahren zumeist deutliche Angebotszuwächse in den baltischen Hauptstädten ergeben. Diese folgten der hohen Nachfrage im Zuge deutlicher Konsumsteigerungen. In Tallinn übersteigt die Nachfrage nach modernen Ladenflächen trotz rapider Flächenausweitungen in den vergangenen Jahren nach wie vor das Angebot, so dass es bereits 2006 zu deutlichen Mietsteigerungen kam. Die Anlagerenditen lagen 2006 bei 7% bis 7,5%.

In Riga stellt sich die Lage differenzierter dar. Zwar besteht auch hier tendenziell eine hohe Nachfrage und das Angebot an Flächen wird weiter ausgeweitet, gleichwohl konzentriert sich die Nachfrage hier vor allem auf gut gelegene innerstädtische Flächen und erfolgreich laufende Shopping-Center. Insgesamt sind die Mieten daher eher stabil. Die Anlagerenditen betragen um die 7%. Auch in Vilnius zeigten sich die Mieten zuletzt trotz erheblicher Angebotszuwächse stabil. Die Anlagerendite lag 2006 bei etwa 7,5%. Durch geplante oder im Bau befindliche Shopping-Center wird das Angebot in und um Vilnius bereits im laufenden Jahr erheblich ausgeweitet werden.²⁷

Zum Vergleich: In Turku liegen die Mieten im Bürosektor unterhalb des Niveaus der Hauptstädte der drei baltischen Republiken. Im Jahr 2007 betragen die durchschnittlichen Mietpreise in Turku rund 170 Euro pro qm und Jahr. Dabei lagen die Mieten vor zehn Jahren bei etwa 120 Euro pro qm und Jahr. Das insgesamt moderate Mietpreiswachstum war auch durch die Stagnation der Mietpreise von 2000 bis 2004 geprägt, die in noch ausgeprägterer Form die Entwicklung in Helsinki kennzeichnete.²⁸ Gegenwärtig teilt sich der Büromarkt der einstigen finnischen Hauptstadt Turku in zwei wesentliche Standorte auf. Neben dem traditionellen Bürostandort in der Stadtmitte entwickelt sich ein zweites Areal in Universitätsnähe.

²⁷ Vgl. Oberhaus (2007), Colliers (2007b) und Department of Statistics to the Government of the Republic of Lithuania (2007).

²⁸ Vgl. KTI Institute for Real Estate Economics (2007).



ANHANG

TAB. A1. BIP- und Beschäftigungswachstum, 1999-2004

Ranking (Pro-Kopf-Wachstum)		BIP-Pro-Kopf-Wachstum		Beschäftigungswachstum (gesamt)		Beschäftigungswachstum (Dienstleistungen)	
		in %	Abweichung vom Landes- durchschnitt, Prozentpunkte	in %	Abweichung vom Landes- durchschnitt, Prozentpunkte	in %	Abweichung vom Landes- durchschnitt, Prozentpunkte
1.	Vilniaus	97,9	16,4	2,9	4,3	7,0	3,5
2.	Pohja-Eesti	93,9	11,4	2,2	0,2	1,0	-0,3
3.	Telsiu	87,7	6,1	0,3	1,7	-9,6	-13,0
4.	Riga	80,9	11,7	8,8	5,1	11,0	1,4
5.	Kauno	77,3	-4,3	1,4	2,8	8,2	4,7
6.	Siauliu	76,8	-4,8	-3,5	-2,1	-2,5	-5,9
7.	Panevezio	76,0	-5,5	-0,9	0,5	0,7	-2,8
8.	Lõuna-Eesti	73,6	-8,8	5,7	3,6	2,9	1,6
9.	Klaipedos	72,5	-9,1	-8,1	-6,8	-2,4	-5,8
10.	Vidzeme	71,5	2,4	-7,7	-11,4	9,5	-0,1
11.	Marijampoles	71,2	-10,3	-7,9	-6,5	4,2	0,8
12.	Kirde-Eesti	70,0	-12,4	-5,5	-7,6	1,9	0,6
13.	Utenos	64,9	-16,7	-12,8	-11,4	-7,1	-10,5
14.	Lääne-Eesti	61,9	-20,5	4,2	2,2	-3,1	-4,3
15.	Kurzeme	61,1	-8,1	0,5	-3,2	11,6	2,0
16.	Taurages	58,3	-23,2	1,1	2,5	1,9	-1,6
17.	Latgale	56,2	-13,0	3,6	0,0	3,4	-6,2
18.	Pieriga	53,7	-15,5	5,1	1,5	9,7	0,0
19.	Kesk-Eesti	52,2	-30,3	-0,4	-2,4	3,7	2,5
20.	Alytaus	50,6	-30,9	0,7	2,1	13,7	10,2
21.	Zemgale	43,7	-25,5	1,1	-2,6	9,6	0,0
22.	Itä-Uusimaa	42,5	20,2	6,7	1,5	13,6	3,5
23.	Lomzynski	42,2	11,2	-20,8	-4,8	-3,5	-2,8
24.	Koszalinski	35,4	4,4	-18,5	-2,5	-7,4	-6,8
25.	Lappi	34,8	12,5	2,4	-2,9	3,6	-6,5
26.	Olsztynski	34,5	3,5	-16,6	-0,5	-5,4	-4,8
27.	Etelä-Savo	31,7	9,4	5,3	0,0	6,7	-3,4
28.	Pohjois-Pohjanmaa	31,2	8,9	8,7	3,5	16,9	6,8
29.	Slupski	31,0	0,0	-14,7	1,4	-5,3	-4,7
30.	Bialostocko-suwalski	29,8	-1,2	-18,4	-2,4	-3,9	-3,2
31.	Elcki	29,4	-1,6	-21,0	-5,0	-13,2	-12,5
32.	Pohjois-Karjala	28,5	6,2	4,4	-0,8	5,6	-4,5
33.	Keski-Pohjanmaa	27,5	5,2	2,4	-2,9	5,9	-4,3
34.	Etelä-Pohjanmaa	27,2	4,9	3,6	-1,7	9,1	-1,0
35.	Pirkanmaa	26,0	3,7	6,4	1,1	10,9	0,7
36.	Gdansk-Gdynia-Sopot	25,6	-5,4	-7,4	8,6	-0,4	0,2
37.	Gdanski	25,6	-5,4	-13,0	3,1	-3,5	-2,9
38.	Kanta-Häme	25,6	3,2	5,7	0,4	14,0	3,9
39.	Elblaski	25,5	-5,5	-20,6	-4,6	-12,4	-11,8
40.	Päijät-Häme	25,3	3,0	5,4	0,1	9,1	-1,0
41.	Etelä-Karjala	25,1	2,8	0,8	-4,5	3,7	-6,5
42.	Kymenlaakso	21,3	-1,0	4,5	-0,7	12,4	2,2
43.	Kainuu	21,0	-1,3	0,8	-4,5	8,1	-2,1
44.	Pohjanmaa	20,7	-1,6	2,5	-2,7	6,7	-3,4
45.	Pohjois-Savo	18,7	-3,6	2,5	-2,8	7,3	-2,8
46.	Satakunta	18,3	-4,0	1,1	-4,1	7,4	-2,7
47.	Uusimaa	18,2	-4,1	8,1	2,9	11,6	1,5
48.	Szczecinski	16,4	-14,6	-17,1	-1,1	-5,8	-5,2
49.	Keski-Suomi	16,0	-6,3	4,2	-1,1	11,4	1,3
50.	Varsinais-Suomi	14,1	-8,2	1,7	-3,5	9,1	-1,0
51.	Åland	12,9	-9,4	1,3	-3,9	-0,8	-10,9

TAB. A2. Übersicht Status quo, 2004

	Bevölkerung (in tsd.)	Bevölkerungs- anteil am Land (in %)	Einwohner je km ²	BIP-Anteil am Land (in %)	BIP, Landesdurch- schnitt = 100	Produktivität, Landesdurch- schnitt = 100
Estland	1349,3	100,0	30,9	100,0	100,0	100,0
Põhja-Eesti (Tallinn)	521,2	38,6	120,3	60,4	156,4	134,2
Lääne-Eesti	163,1	12,1	14,6	8,3	69,0	74,2
Kesk-Eesti	141,9	10,5	15,7	6,7	63,7	72,2
Kirde-Eesti	174,3	12,9	51,8	7,7	59,8	70,2
Lõuna-Eesti	348,8	25,9	22,1	16,9	65,2	71,7
Lettland	2312,8	100,0	35,8	100,0	100,0	100,0
Kurzeme	312,0	13,5	22,9	11,9	88,4	92,5
Latgale	366,7	15,9	25,2	7,4	46,5	54,9
Riga	733,5	31,7	2389,3	58,1	183,3	161,0
Pieriga	364,7	15,8	36,0	9,7	61,8	59,8
Vidzeme	246,8	10,7	16,2	6,4	59,6	64,5
Zemgale	289,1	12,5	26,9	6,5	51,7	56,6
Litauen	3435,6	100,0	52,6	100,0	100,0	100,0
Alytaus	183,8	5,3	33,9	3,8	70,5	80,1
Kauno	688,6	20,0	85,1	19,2	95,7	92,0
Klaipėdos (Klaipėda)	382,7	11,1	73,5	11,5	103,5	107,5
Marijampolės	186,1	5,4	41,7	3,5	65,5	67,6
Panevėžis	293,8	8,6	37,3	7,3	85,9	88,9
Siauliai	362,4	10,5	42,4	8,2	77,6	80,9
Tauragės	132,1	3,8	29,9	2,0	52,6	52,8
Telsiai	177,6	5,2	40,8	4,6	88,7	91,8
Utenos	180,0	5,2	25,0	4,4	83,9	94,9
Vilnius (Vilnius)	848,5	24,7	87,2	35,4	143,5	133,1
Polen	38182,2	100,0	122,1	100,0	100,0	100,0
Białostocko-suwalski	893,1	2,3	60,1	1,8	78,2	80,9
Lomżyński	310,7	0,8	58,4	0,5	64,5	70,4
Szczeciński (Stettin)	1101,9	2,9	88,2	2,8	97,7	109,4
Koszaliński	593,5	1,6	57,0	1,3	84,3	102,3
Elblaski	532,8	1,4	70,9	1,0	73,0	92,2
Olsztyński	611,8	1,6	59,2	1,4	87,8	99,6
Elcki	284,2	0,7	44,8	0,5	64,5	88,7
Ślupski	477,7	1,3	58,4	0,9	74,8	87,7
Gdański	959,5	2,5	99,0	1,8	72,9	96,2
Gdańsk-Gdynia-Sopot	754,2	2,0	1817,3	2,8	143,8	124,1
Finnland	5228,2	100,0	15,5	100,0	100,0	100,0
Etelä-Savo	161,8	3,1	8,6	2,3	73,2	82,7
Pohjois-Savo	251,2	4,8	12,3	3,6	75,9	86,6
Pohjois-Karjala	168,9	3,2	7,8	2,4	74,0	86,0
Kainuu	86,3	1,7	3,5	1,1	68,7	78,3
Uusimaa (Helsinki)	1342,6	25,7	198,4	35,0	136,2	112,8
Itä-Uusimaa	92,1	1,8	32,6	1,7	98,5	115,4
Varsinais-Suomi (Turku)	453,1	8,7	41,7	8,5	98,5	100,7
Kanta-Häme	167,1	3,2	29,3	2,7	82,9	87,2
Päijät-Häme	198,6	3,8	31,7	3,1	81,6	88,2
Kymenlaakso	185,6	3,5	33,2	3,5	98,1	103,9
Etelä-Karjala	136,1	2,6	18,8	2,4	92,9	108,8
Satakunta	234,5	4,5	26,8	3,9	87,3	92,8
Pirkanmaa	459,4	8,8	32,1	8,6	97,8	102,2
Keski-Suomi	266,6	5,1	13,5	4,2	82,3	92,3
Etelä-Pohjanmaa	194,0	3,7	13,9	2,7	72,2	77,3
Pohjanmaa	173,3	3,3	22,1	3,0	91,7	91,0
Keski-Pohjanmaa	70,5	1,3	12,9	1,0	77,4	83,7
Pohjois-Pohjanmaa	373,4	7,1	10,1	6,6	92,2	99,8
Lappi	186,7	3,6	1,9	3,0	83,6	96,1
Åland	26,4	0,5	17,0	0,6	126,7	91,2

QUELLEN: EUROSTAT 2007, BERECHNUNGEN DES HWWI.

LITERATURVERZEICHNIS

- Bräuninger, M.; Stiller, S. (2007) Europe's Leading Cities - Success Factors and Policy Perspectives, *Intereconomics*, 42. Jg., Nr. 6, S. 335-340.
- CB Richard Ellis (2007): Poland Property – Spring 2007, Warschau.
- Colliers (2007a): Büromarktbericht Schweiz 2007, Zürich.
- Colliers (2007b): Real Estate Market Overview 2007 – Baltic States and Belarus, Riga.
- Colliers (2007c): Real Estate Review – Poland 2007, Warschau.
- DekaBank (2007): Deka Immobilien Monitor – Ausgabe Mai 2007, Frankfurt am Main.
- Europäische Kommission (2004): Eine neue Partnerschaft für die Kohäsion – Konvergenz Wettbewerbsfähigkeit Kooperation, Dritter Kohäsionsbericht.
- Europäische Kommission (2006): Long-term labour productivity and GDP projections for the EU 25 Member States: a production function framework, *Economic Papers*, Nr. 253.
- Europäische Union (2004): Amtsblatt, Nr. L 167, 30. April 2004
- Focke, C. (2005): Gewerbeimmobilien-Investments in Polen, in: Schulte, K.W.; Bone-Winkel, S. (Hrsg.), *Schriften zur Immobilienökonomie*, Bd. 33, Rudolf Müller, Köln.
- Gdansk City Hall (2007): Business Guide, City Promotion Department, Gdansk.
- Giannetti, M. (2002): The effects of integration on regional disparities: Convergence, divergence or both?, in: *European Economic Review*, Nr. 46, S. 539-567.
- Großmann, H.; Otto, A.; Stiller, S.; Wedemeier, J. (2006): Strategie 2030 – Maritime Wirtschaft und Transportlogistik, Hamburg.
- Jasmand, S.; Stiller, S. (2005): Capital Cities in the New EU-States - Current Trends and Economic Status quo, *Intereconomics*, Vol. 38, Nr. 5, S. 298-305.
- Krugman, P. (1991): *Geography and Trade*, MIT Press.
- Niebuhr, A.; Schlitte, F. (2008): EU enlargement and convergence – Does market potential matter?, *HWWI Research Paper* (im Erscheinen).
- Niebuhr, A.; Stiller, S. (2004): Integration Effects in Border Regions - A Survey of Economic Theory and Empirical Studies, *Review of Regional Research*, Nr. 1, S. 3-21.
- Oberhaus, Deloitte, Sorainen Law Offices (2007): Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals.
- Oberhaus (2006): Real Estate Market Report 2006 – Polish Cities, Warschau.
- Paas, T.; Schlitte, F. (2008): Regional Income Inequality and Convergence Processes in the EU-25, *Italian Journal of Regional Science* (im Erscheinen).
- Pfaffermayr, M.; Huber, P.; Wolfmayr, Y. (2004): The Impact of Integration on wages and employment in border regions, in: *Access Lab, Work Package Nr. 6*.
- Roos, M. (2001): Wages and market potential in Germany, *Review of Regional Science Research*, Vol. 21, Nr. 2, S. 171-195.
- Tallinn City Council (2006): Budgetary Strategy for the City of Tallinn 2007 to 2010, Regulation, 22. Juni 2006; Nr. 41.
- Tartu City Government (2002) Tartu – The smart location in Estonia, Investment opportunities.
- Vidovic, Hermine (2002): Labour Market Trends in Central and Eastern European Countries, in: Funck, B., L. Pizzati (Hrsg.), *Labour, Employment, and Social Policies in the EU Enlargement Process*, Washington, The World Bank, S. 27-46.

INTERNETQUELLEN

Central Statistical Bureau of Latvia (2007): <http://www.csb.gov.lv/>

Department of Statistics to the Government of the Republic of Lithuania: <http://www.stat.gov.lt/>

Central Statistical Office of Poland (2007): <http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xchg/gus>

Europäische Kommission (2007): Regionalpolitik – Inforegio
http://ec.europa.eu/regional_policy/index_de.htm

Eurostat (2007): <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>.

Financial Times Group - FDI Magazine (2004): Baltic city of the future: Vilnius, Lithuania
<http://www.fdimagazine.com/>

Kaunas Airport (2007): <http://www.kaunasair.lt/>

KTI Institute for Real Estate Economics (2007): <http://www.kti.fi/eng/>

Rail Baltica (2007): <http://www.rail-baltica.net/pub/>

Statistics Estonia (2007): <http://www.stat.ee/>



quantum.report n°3 / September 2008

Herausgeber:

Quantum Immobilien AG

Dornbusch 4, D - 20095 Hamburg

Tel. +49 (0)40 41 43 30 - 00

Fax +49 (0)40 41 43 40 - 280

info@quantum.ag, www.quantum.ag

Erstellt in Zusammenarbeit mit dem HWWI am 16. Juni 2008

Autoren: Dr. Alkis Otto, Friso Schlitte und Dr. Silvia Stiller

Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut gemeinnützige GmbH (HWWI)

Heimhuder Straße 71, D - 20148 Hamburg

Tel. +49 (0)40 34 05 76 - 0

Fax +49 (0)40 34 05 76 - 776

info@hwwi.org, www.hwwi.org

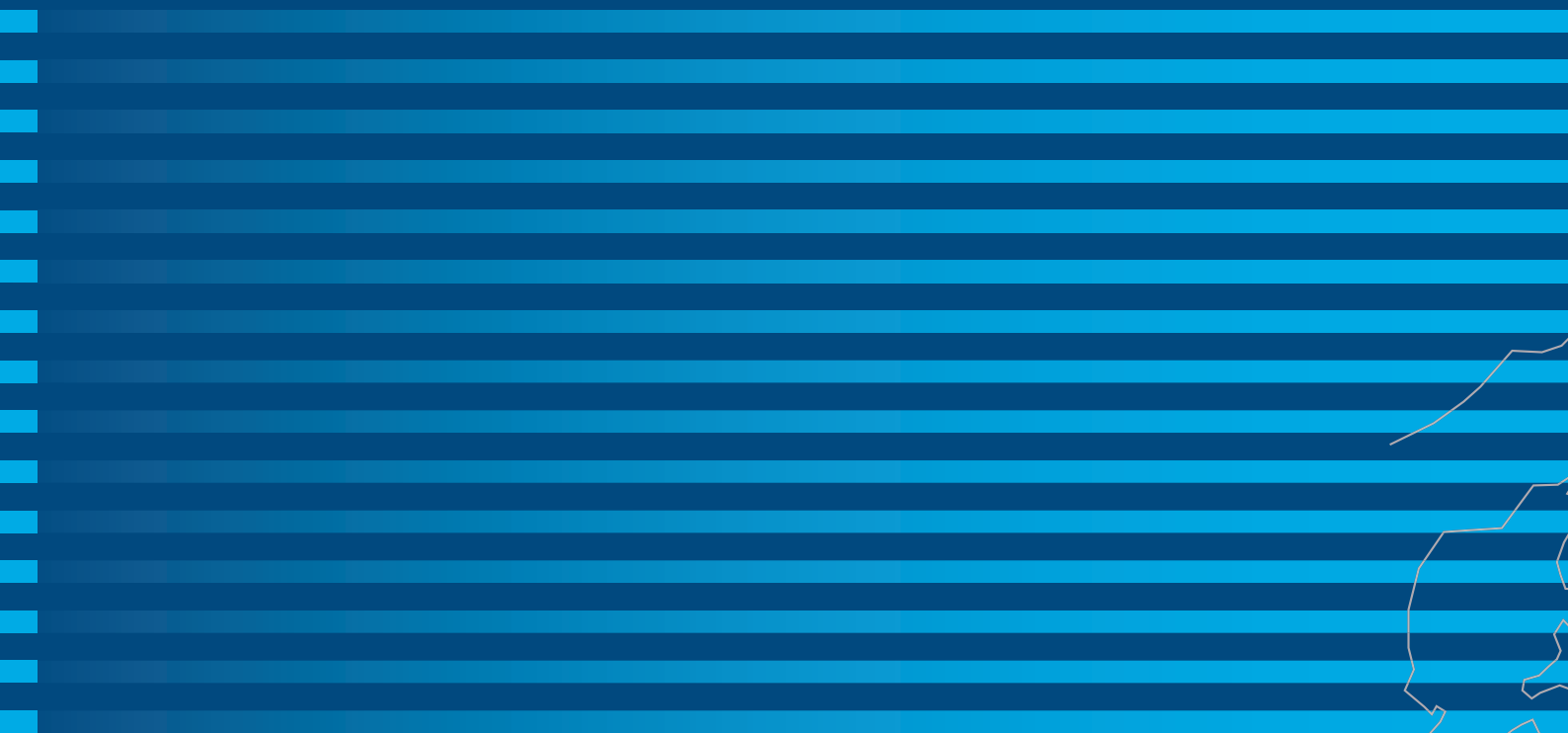
Gestaltung:

atelier christiane freilinger, Hamburg

Druck:

LangebartelsDruck, Hamburg





HAMBURG ✦

Quantum