

Die Stadt der Zukunft

Einige Anmerkungen zur Studie der IW Consult



Dr. Tobias Just
21. Oktober 2009

Think Tank der Deutsche Bank Gruppe

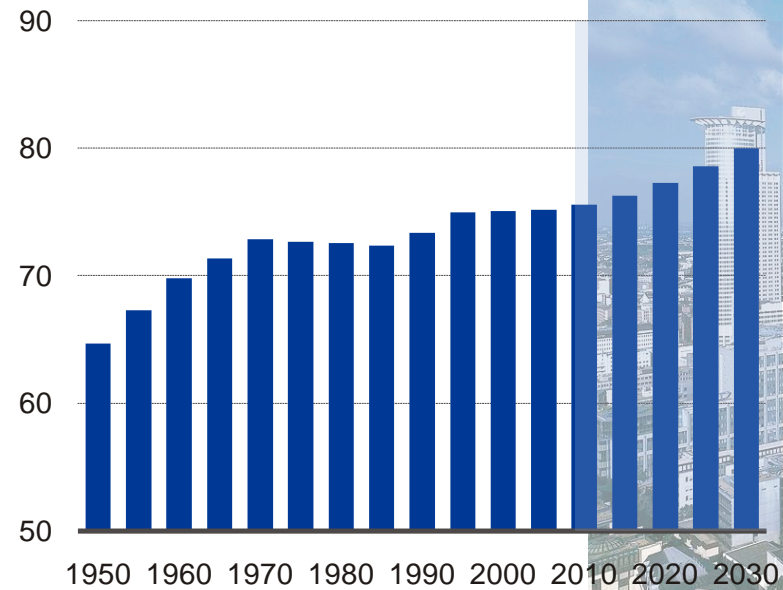
Deutsche Bank Research



Die Zukunft ist urban

Drei Viertel der Menschen in Deutschland wohnen in Städten

Anteil der Stadtbevölkerung, %

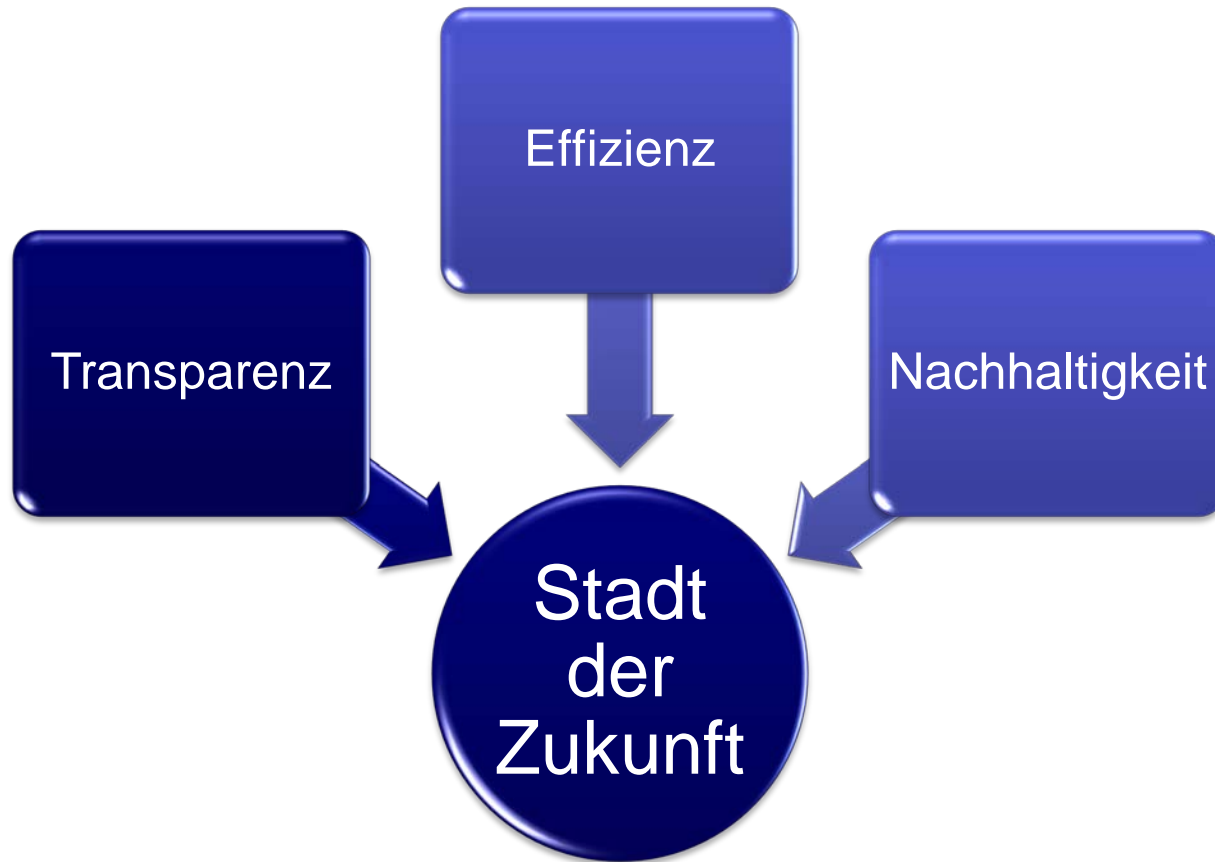


Quelle: UN Population Division





Dreiklang gemäß IW Consult





1

Transparenz

2

Effizienz

3

Nachhaltigkeit





Entscheidern fehlen relevante Daten

In einer Umfrage von 2004 wurden 1.100 Kommunen angeschrieben. 180 antworteten. Davon gaben 38% an, ihren Immobilienbestand systematisch zu erfassen (Immobilien Zeitung, 2004).

Es ist jedoch mit einem massiven Selektionsbias zu rechnen; der Anteil der aktiven und progressiven Kommunen, die geantwortet haben, dürfte höher sein als bei den nicht antwortenden.

„Das Baulandpotenzial in einer Stadt wird regelmäßig von den Vertretern einer Stadt unterschätzt“ (Siedentop, 2009).

Es finden sich mehr Baupotenziale als man zuvor erwartet hatte.

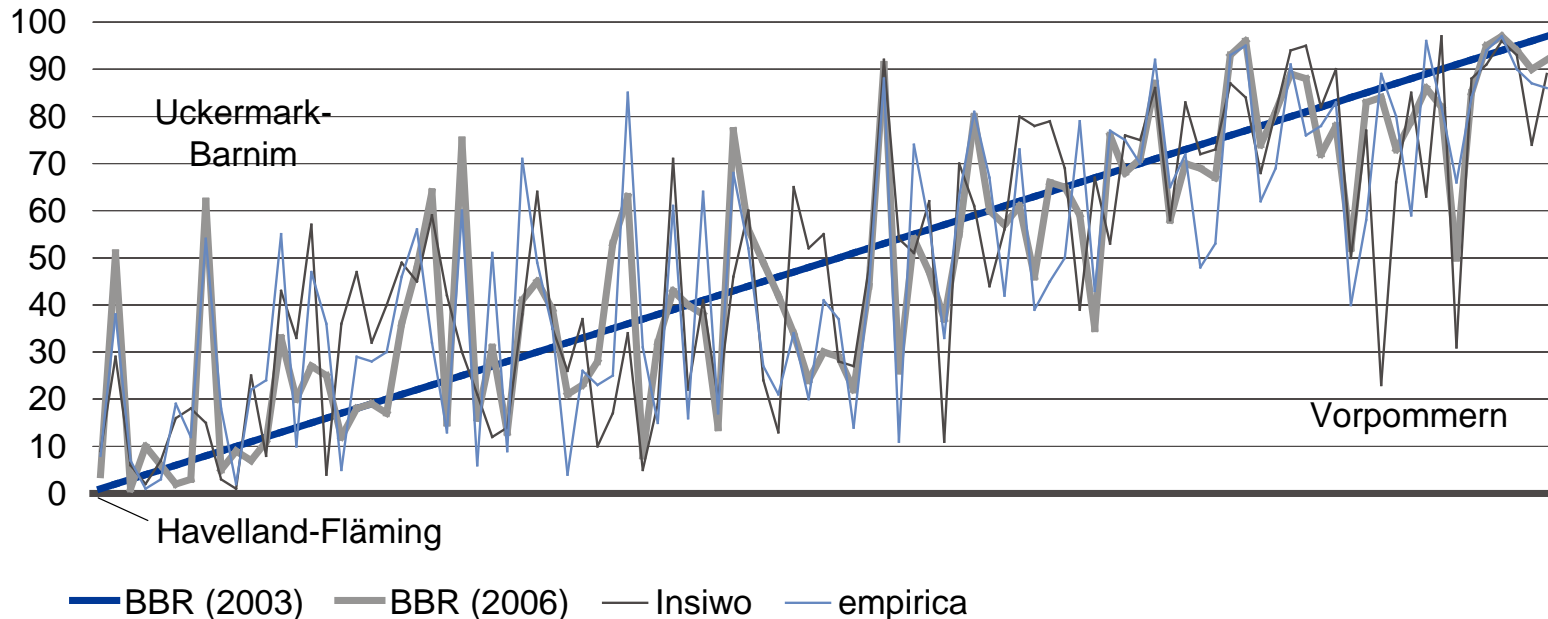


Unsicherheiten bei Prognosen beachtlich!

- Vergleich von vier regionalen Prognoseergebnissen -

Gravierende Unterschiede zwischen Prognosen

Ranglistenplätze der 97 Raumordnungsregionen in den vier Prognosen, sortiert nach der Rangordnung der BBR-Prognosen von 2003

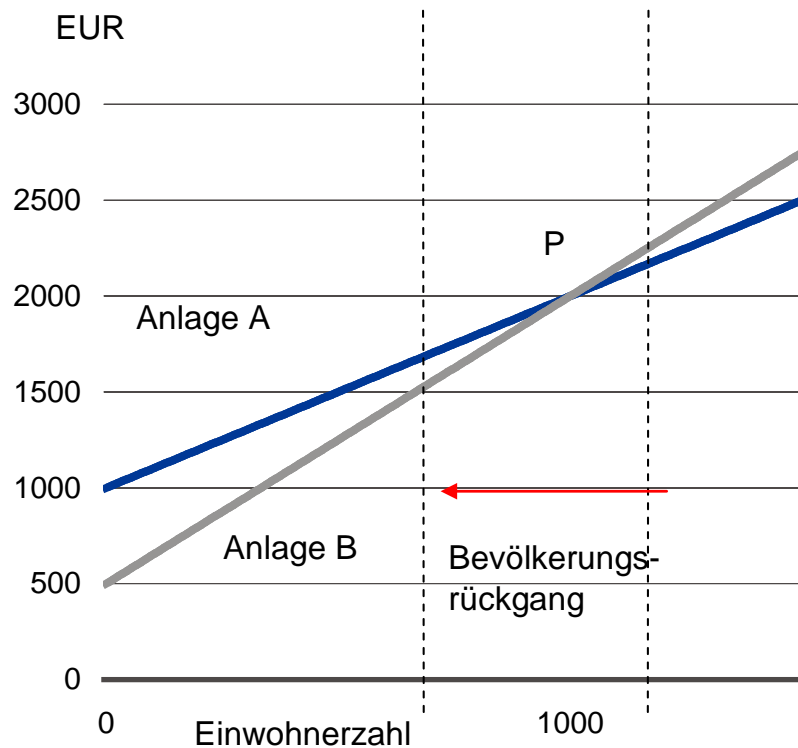


Quellen: BBR, Insiwo, empirica, DB Research





Frühes Informieren und Einbinden der Bürger wichtig - hier Planung für ein Infrastrukturprojekt -



Quelle: DB Research

- Anlage A hat höhere Fixkosten und niedrigere variable Kosten
- Anlage B hat niedrigere Fixkosten und höhere variable Kosten
- Bei wachsender Bevölkerung lohnt sich ab P die größere Anlage A
- In Demokratie reicht es nicht, dass Politik Erkenntnis hat; der Wähler braucht sie auch





Grenzen von Benchmarking kennen

- Vergleiche sind immer nur so gut wie die Daten es zulassen. Die Daten richten sich nach Genauigkeit der Erfassung, Klarheit der Definition und institutionellen Gegebenheiten
- Auswahl der Indikatoren, Redundanz der Indikatoren und anschließende Gewichtung der Indikatoren zur Aggregation sind immer mit Werturteilen verbunden. Je nach Forschungsziel können andere Indikatoren und Gewichtungsfaktoren relevant sein
- Diskussion um Stadttrendite hat gezeigt, dass es erhebliche Spielräume bei der Messung weicher quantitativer Größen gibt. Solche Größen sind aber für soziale Gebilde wie eine Stadt nicht unerheblich
- Städtekooperationen und Agglomerationen in der Regel nicht gut erfasst (Bsp. Frankfurt-Offenbach; Wiesbaden-Mainz; Ruhrgebiet). Dort gibt es starke Netzwerkeffekte, die häufig nicht abgebildet werden (können)





1

Transparenz

2

Effizienz

3

Nachhaltigkeit





Kernkompetenzen I:

Effizienz ist Ausdruck funktionierender Arbeitsteilung

Asset-Spezifität

- Welche Faktoren bringen nur in dieser einen Verwendung/Anwendung einen hohen Ertrag?
- Das hängt von der Häufigkeit einer Transaktion ab, von der Größe einer Transaktion



Informationsasymmetrien

- Wie schwierig ist es, Fehlverhalten zu kontrollieren?
- Wie schwierig ist es Fehlverhalten zu sanktionieren?
- Können das Marktakteure auch/besser?



Marktlösungen

- Häufige Transaktionen
- Viele Informationen
- Geringe politische Bedeutung
- Sicherheit über Gutsdefinition

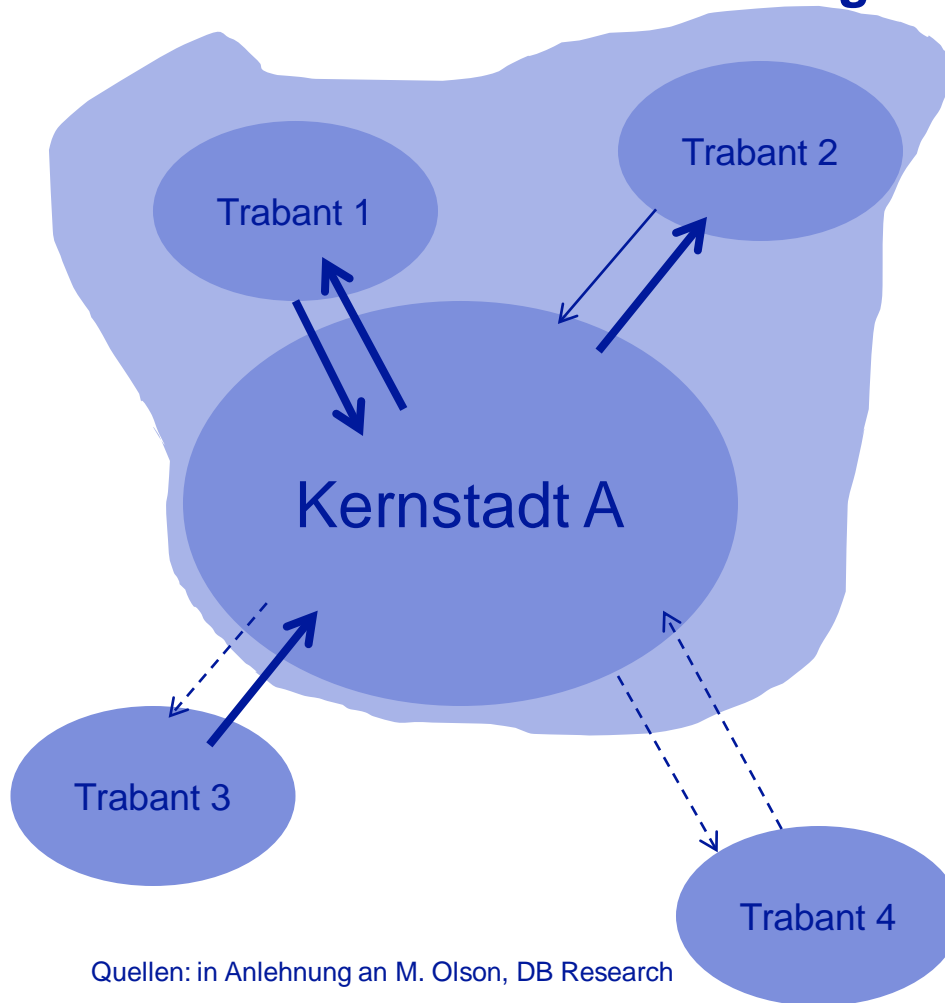
Permanente Überprüfung der Faktoren und des Umfelds

Quellen: R. Coase; O. Williamson, DB Research





Kernkompetenzen II: Effizienz hört nicht an der Stadtgrenze auf



Quellen: in Anlehnung an M. Olson, DB Research

Regionale externe Effekte:

Kernstadt A leistet Güter auch für Trabanten und wird dafür hinreichend kompensiert (Trabant 1) oder nicht hinreichend kompensiert (Trabant 2). Hier ist Integration/enge Kooperation sinnvoll

Probleme der Internalisierung, wenn dadurch andere Kosten entstünden (Minoritätenproblem; Trabant 3) oder wenn Integrationsvorteile zu vernachlässigen sind (Trabant 4); Hier ist keine Integration bzw. eine lockere Kooperation sinnvoll





Kooperation kann auch in Fusion münden

Ähnlich wie Unternehmen sollten auch Gebietskörperschaften regelmäßig prüfen, ob die Aufgabenerfüllung durch eine weiche Kooperation oder sogar durch Zusammenschluss verbessert werden kann.

Der Wettbewerbsdruck sorgt nur sehr mittelbar für diese Prozesse – immerhin. Die „Abstimmung mit den Füßen“ sorgt für Anpassungsmechanismen.

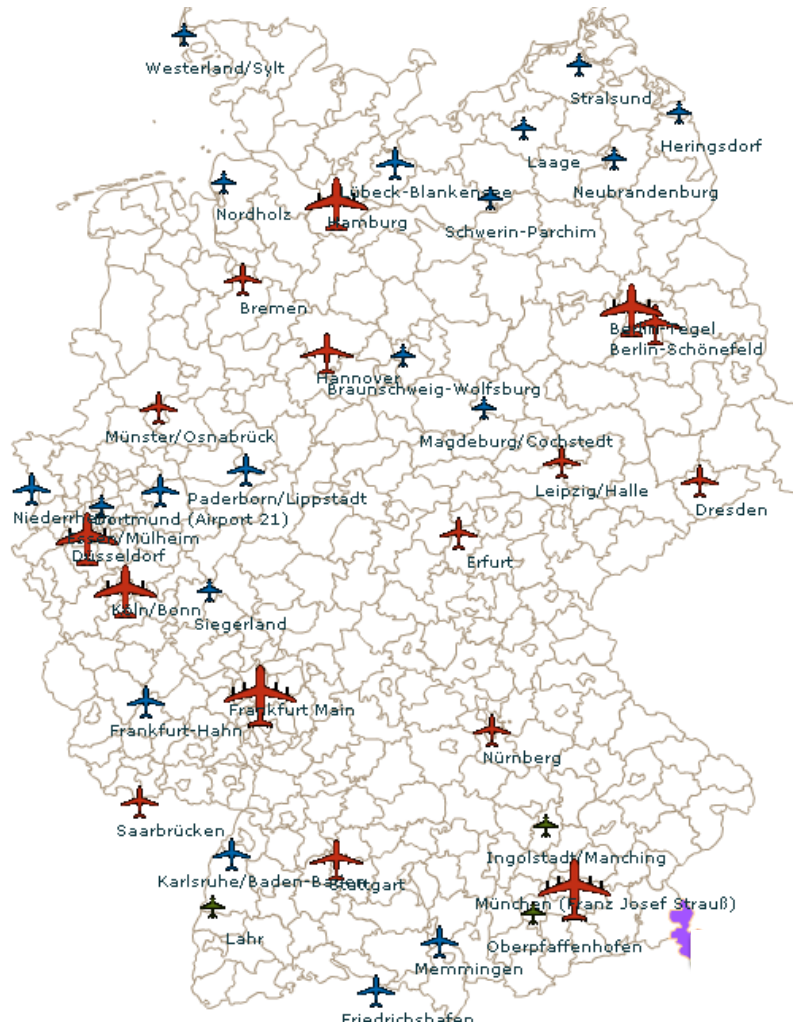
Reduktion der Zahl der Kreise seit 2001

Datum	Bundesland	Diff.	Anzahl
01.11.2001	Niedersachsen	-1	439
01.07.2007	Sachsen-Anhalt (KGS2=15)	-10	429
01.08.2008	Sachsen (KGS2=14)	-16	413 (heute)
21.10.2009	<i>Nordrhein-Westfalen (Städteregion Aachen)</i>	-1	
2011	Mecklenburg-Vorpommern	-10	



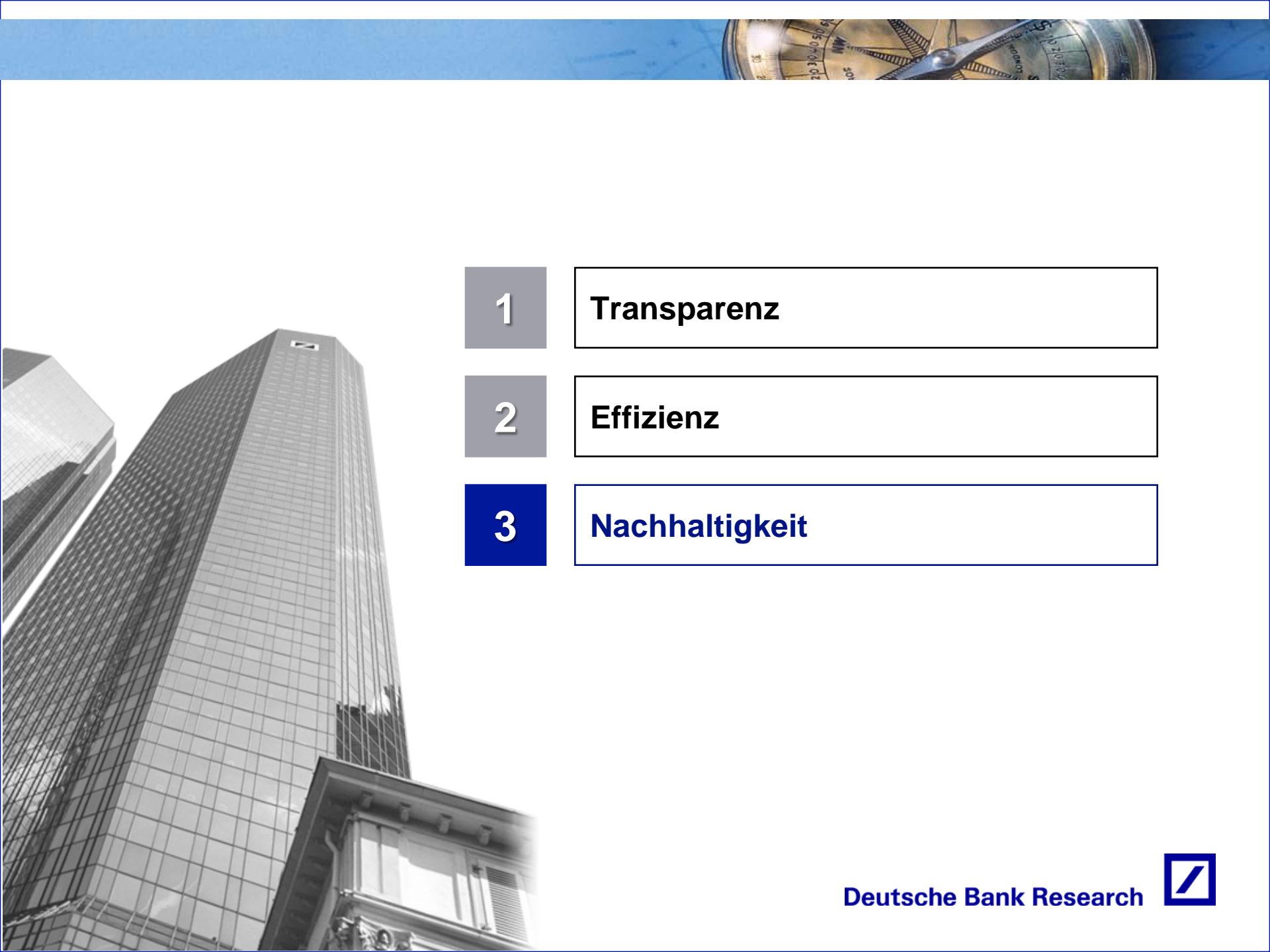


Investitionen in Infrastruktur



- Verkehrsinfrastruktur als entscheidender wirtschaftlicher Standortfaktor
- Aber: die Kosten sind immens. Auch hier ist eine interregionale Kooperation in vielen Fällen für den Steuerzahler die geeignetere Maßnahme als Neubau (oder auch nur Ausbau) von Flughäfen
- Ähnlich: Autobahn, Autobahnanschlüsse, ICE-Anschlüsse





1

Transparenz

2

Effizienz

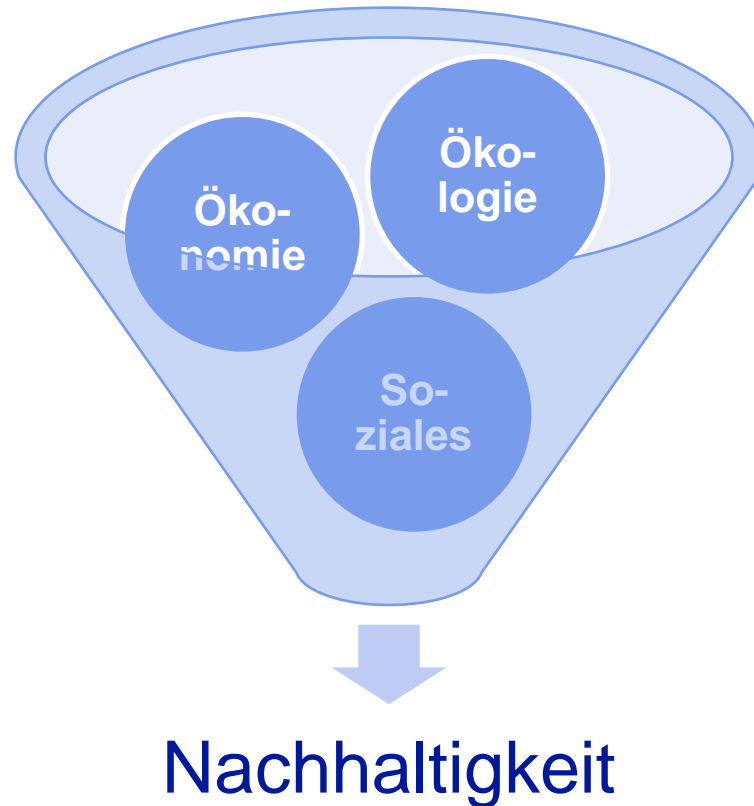
3

Nachhaltigkeit





Nachhaltigkeit ist mehr als Umweltschutz



- Klare Trennung der drei Komponenten unmöglich
- Was kann eine Stadt selber leisten, um attraktiv für Unternehmen zu werden?
- Was kann eine Stadt selber leisten, um „grüner“ zu werden? Angemessene Ziele verfolgen! Vorsicht vor teurer Symbolpolitik!
- Wie kann eine Stadt den Zusammenhalt der Menschen erhöhen? Integration durch Aktivität versus Integration durch Baumaßnahmen (soziale Stadt)



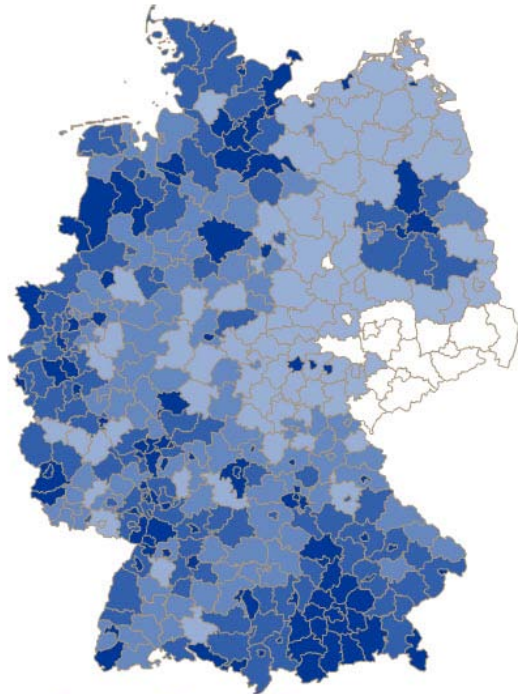


Wohin zieht es die Menschen in der Zukunft

„Eine hohe Attraktivität für Arbeiten, Leben und Wohnen ist die beste Versicherung gegen die ungünstigen demografischen Trends.“ (IW Consult, 2009, S. 24)

Nettozuwanderung 18-65-Jährige

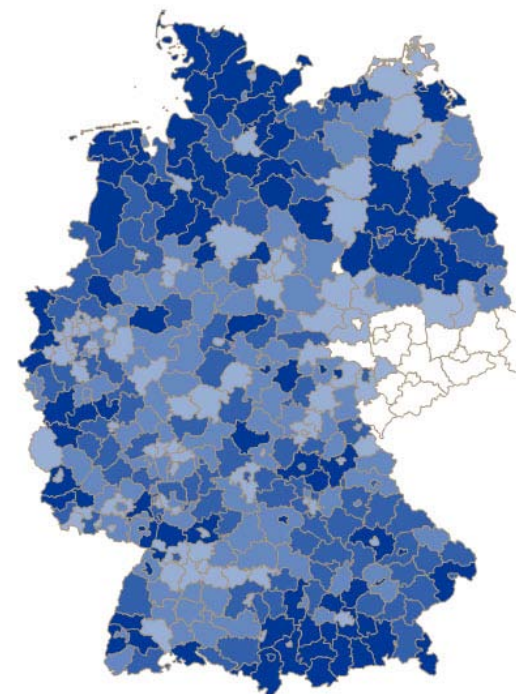
2007, je 1.000 Einwohner



■ < -3,35 ■ < -0,77 ■ < 1,82 ■ < 13,49 □ Keine Daten

Nettozuwanderung 65+ Jährige

2007, je 1.000 Einwohner



■ < -0,31 ■ < 0,02 ■ < 0,38 ■ < 1,94 □ Keine Daten

Unterschiedliche
Wanderungsmuster



Quellen: Destatis, DB Research



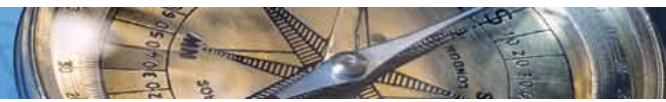


Schlussbemerkungen

Eine erfolgreiche Stadt...

- ...kennt ihre Stärken und Schwächen und kommuniziert mit Bürgern
 - Ist die Stadt eine Arbeitsstadt oder eine Wohnstadt?
 - Welche Branchen sind strategisch wichtig und welche nicht?
- ...nutzt das Wissen ihrer Bürger und involviert sie in Entscheidungsprozesse
- ...kooperiert mit anderen Städten (Nachbargemeinden und Partnerstädten)
- ...strebt hohes Maß an Flexibilität an (institutionell, finanziell, Denken in Szenarien)
- ...konzentriert sich auf Kernkompetenzen. Das heißt nicht einfach Privatisierung, sondern eben auch Stärken der eigenen Kompetenzfelder
- ...betreibt integrierte Stadtplanung (Wohnen, Arbeiten, Infrastrukturen)





© Copyright 2009. Deutsche Bank AG, DB Research, D-60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verfügt. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die in Bezug auf Anlagegeschäfte im Vereinigten Königreich der Aufsicht der Financial Services Authority unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Limited, Tokyo Branch, genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

