

**KLEINERE GROßSTÄDTE JENSEITS DER
AGGLOMERATIONEN GANZ GROß!**

Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002

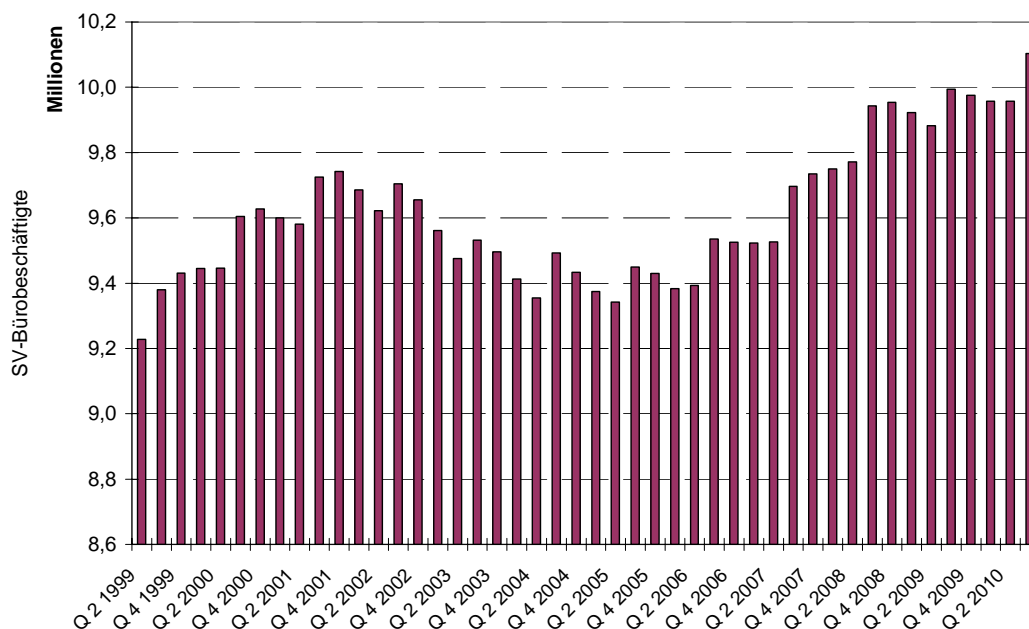
Ludger Baba

April 2011
empirica paper Nr. 196
<http://www.empirica-institut.de/kufa/emp196lb.pdf>

Längjähriges Wachstum der Bürobeschäftigung

Der Boom der Bürobeschäftigung kennt seit Jahren keine Grenzen. Seit dem ersten Quartal 2006 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen (Sv) Bürobeschäftigten in Deutschland gegenüber den Vorjahresquartalen laufend gestiegen. Im dritten Quartal 2010 wurde erstmals die 10 Mio.-Marke bei der Sv-Bürobeschäftigung geknackt.

Abbildung 1: Entwicklung der Bürobeschäftigung in Deutschland seit 1999



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

Selbst die Finanz- und Wirtschaftskrise, in deren Folge die Sv-Gesamtbeschäftigung im zweiten bis vierten Quartal 2009 gegenüber den jeweiligen Vorjahresquartalen schrumpfte, stieg die Sv-Bürobeschäftigung weiter an.

Gewinner- und Verliererregionen

Seit dem letzten sichtbaren konjunkturellen Beschäftigungshochpunkt im Jahr 2002 verlief die Entwicklung zwischen den Regionen und Kreisen jedoch sehr unterschiedlich. In immerhin 120 bzw. 30% der 398 betrachteten Stadt- und Landkreise sank die Zahl der Sv-Bürobeschäftigten.¹ Allerdings stehen diese Kreise nur für 20% der Gesamtbürobeschäftigung in Deutschland.

Differenziert nach Kreistypen sind es keineswegs die Kernstädte der Agglomerationsräume wie Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Dresden oder Mannheim, sondern die Kernstädte in den verdichteten Räumen jenseits der großen Agglomerationen, in denen sich die Bürobeschäftigung seit 2002 am dynamischsten entwickelte. Zwar entfällt auf diese 27 kreisfreien Städte nur 9% der gesamten Bürobeschäftigung, es handelt sich dabei aber durchweg um Großstädte mit 100.000 bis 300.000 Einwohnern und im Mittel mit mehr als 30.000 Sv-Bürobeschäftigte.

Tabelle 1: Entwicklung der Bürobeschäftigung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

	Siedlungsstrukturelle Kreistypen					Alle Stadt- und Landkreise
	Agglomerationsräume		Verstädterte Räume		Ländliche Räume	
	Kernstädte	Sonstige Kreise	Kernstädte	Sonstige Kreise		
Anzahl Kreise	41	95	27	144	91	398
Bürobeschäftigte*						
2002	3.517.312	2.282.851	825.000	1.915.032	838.169	9.378.364
2010	3.635.457	2.342.400	870.535	2.005.721	872.333	9.726.446
Ø Zahl je Kreis (2010)	88.670	24.657	32.242	13.929	9.586	24.438
Veränderung (alle)						
absolut	118.144	59.549	45.536	90.689	34.164	348.082
relativ	3,4%	2,6%	5,5%	4,7%	4,1%	3,7%
Veränderung (Kreise)						
Minimum	-12,2%	-10,8%	-7,2%	-16,8%	-15,9%	-16,8%
Maximum	21,7%	30,7%	36,6%	35,8%	27,0%	36,6%
Median	1,5%	2,3%	4,9%	4,3%	4,0%	3,5%
Standardabweichung	6,8%	7,2%	8,9%	8,2%	7,3%	7,7%
Variationskoeffizient**	202,0%	276,0%	161,6%	172,5%	180,3%	208,4%

* Sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte

** Variationskoeffizient ist definiert als Standardabweichung dividiert durch den Mittelwert. Der Variationskoeffizient ermöglicht eine Beurteilung der Höhe der Standardabweichung zwischen verschiedenen Variablen (Kreistypen).

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (ohne Sachsen-Anhalt)

empirica

¹ Aufgrund der Kreisneugliederungen in Sachsen-Anhalt zum 01.07.2007 wurden die 14 sachsen-anhaltinischen Stadt- und Landkreise in der Untersuchung nicht berücksichtigt.

Die größten Bürobeschäftigungsgewinne in den Kernstädten der verdichteten Räume verbuchten die beiden Autostädte Ingolstadt und Wolfsburg. Aber auch in den kreisfreien Städten Oldenburg, Ulm, Regensburg oder Jena hat die Bürobeschäftigung mit zweistelligen Wachstumsraten zugelegt.

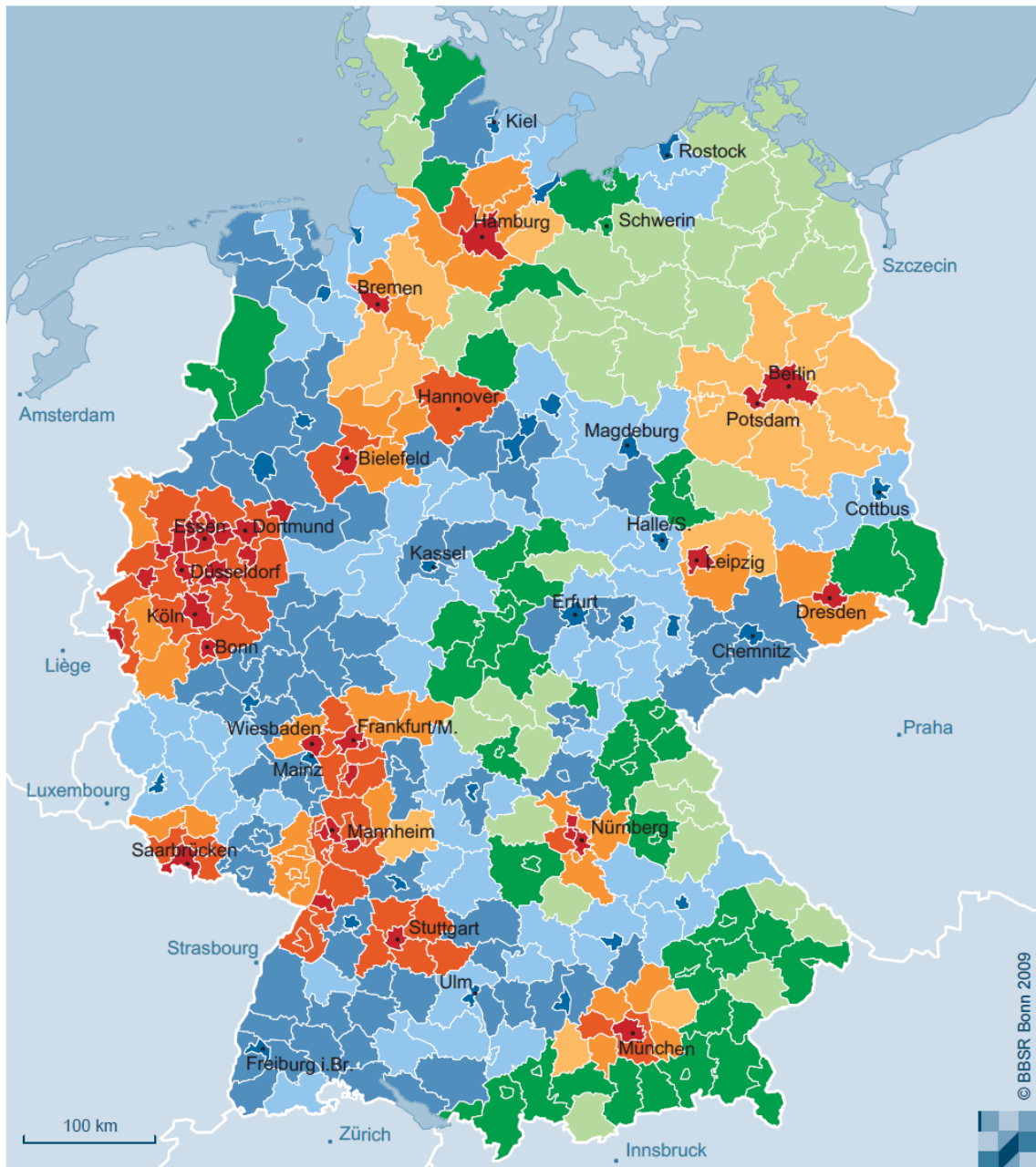
Bei Betrachtung der Streuungsmaße fällt auf, dass die Streuung der Bürobeschäftigtenentwicklung zwischen den Kreisen der Regionstypen sehr hoch ausfällt. Die Entwicklung der Bürobeschäftigung verlief innerhalb der einzelnen Regionen entsprechend äußerst heterogen. Das Risiko einer Konzentration von Büroimmobilieninvestments auf bestimmte Regionstypen, gemessen an der Streuung der Bürobeschäftigtenentwicklung, ist relativ hoch. Um dynamische Regionen herauszufiltern ist eine kleinräumigere Betrachtungsweise zwingend erforderlich. Allerdings sind auch bei der Risikokennziffer die Kernstädte in verdichteten Räumen die Gewinnerregionen unter allen betrachteten Regionstypen. Der Variationskoeffizient liegt deutlich niedriger als beispielsweise in den Agglomerationsräumen.

Hinweise zur Bürobeschäftigung und zur empirica-Regionaldatenbank:

Die empirica-Regionaldatenbank enthält u.a. die Zahl der Bürobeschäftigten (sowohl der sozialversicherungspflichtigen als auch aller Bürobeschäftigten, also inkl. Selbständige und mithelfende Familienangehörige, Beamte und ausschließlich geringfügig Beschäftigte) auf der räumlichen Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise seit 1999. Zusätzlich verfügbar sind die sektoralen Quoten der SVP-Bürobeschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen entsprechend der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige auf der räumlichen Ebene der 97 Raumordnungsregionen. Von 1999 bis 2008 beziehen sich die Daten auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003) mit 60 Wirtschaftsabteilungen und von 2007 bis gegenwärtig 2009 auf die Ausgabe 2008 (WZ 2008) mit 88 Wirtschaftszweigen. Grundlage bildet die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit. Die Bürobeschäftigten werden auf Basis dieser Daten nach der sog. Dobberstein-Methode berechnet.

Abbildung 2: Siedlungsstrukturelle Kreistypen nach dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Siedlungsstrukturelle Kreistypen 2008



Agglomerationsräume

- Kernstädte
- Hochverdichtete Kreise
- Verdichtete Kreise
- Ländliche Kreise

Verstädterte Räume

- Kernstädte
- Verdichtete Kreise
- Ländliche Kreise

Ländliche Räume

- Ländliche Kreise höherer Dichte
- Ländliche Kreise geringerer Dichte

Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBSR,
Geometrische Grundlage: BKG, eigene Fortführung 31.12.2008