

Lebensqualität in den Regionen: Erste Ergebnisse für Deutschland

Thiess Büttner und Alexander Ebertz

Die Lebensqualität zeigt auf regionaler Ebene deutliche Unterschiede. In Westdeutschland weist vor allem der süddeutsche Raum eine Vielzahl von Annehmlichkeiten auf, für die auf dem Immobilienmarkt eine signifikante Zahlungsbereitschaft besteht. In Ostdeutschland zeigt sich ein stärker differenziertes Bild. Dies folgt aus einer Studie der Lebensqualität, welche die in Immobilienpreisen enthaltenen Informationen über die Zahlungsbereitschaft nutzt, um Wertgrößen für die Annehmlichkeiten und Unannehmlichkeiten der Regionen zu bestimmen. Was die einzelnen Komponenten der Lebensqualität angeht, ist vor allem die Situation am Arbeitsmarkt bestimmend. Auch die natürlichen Gegebenheiten, die Bedingungen für Freizeit und Erholung und die besonderen Annehmlichkeiten der touristisch geprägten Regionen erklären einen großen Teil der Unterschiede. Darüber hinaus folgen Unterschiede in der Lebensqualität aus der örtlichen Kriminalität und der Verkehrsanbindung.

Regionenvergleiche und Rankings der Regionen erfreuen sich großer Beliebtheit. Zahlreiche Institute liefern Indikatoren, die die Attraktivität der Regionen darstellen und vergleichen.¹ Regionen, die in einem Ranking vorne liegen, nutzen dies für das Standortmarketing gegenüber Unternehmen wie Haushalten. In Regionen, die schlechter bewertet werden, wird um Möglichkeiten zur Verbesserung gestritten, und das Beispiel besser bewerteter Regionen kann wichtige Anstöße angeben. Der Regionenvergleich bietet damit große Chancen für eine Verbesserung der Politik in föderal und dezentral strukturierten Ländern und Regionen. Darüber hinaus beschäftigen Unterschiede in der Lebensqualität die Politik auch wegen des verfassungsrechtlichen Gebotes der »Gleichheit der Lebensverhältnisse« in Artikel 72 Abs. 2 des Grundgesetzes. Nicht zuletzt aus diesem Anspruch rühren die umfangreichen Finanztransfers im deutschen Föderalismus her, die die Politik zumindest der Länder erheblich beeinflussen. Auch vor diesem Hintergrund kommt den regionalen Vergleichen große Bedeutung zu.

Problematisch ist allerdings der Vergleich selbst. Die Methoden und Ergebnisse der

verschiedenen Ansätze variieren stark, und der Informationswert der Vergleiche ist nicht immer klar: Stoßrichtung und Datenbasis unterscheiden sich deutlich, und miteinander gibt es alternative Rankings mit widersprüchlichen Ergebnissen. Zumindest bei den Bundesländern führt die große Zahl an Rankings dazu, dass eigentlich jedes Land bei irgendeiner Studie einmal vorn liegt. Das Spektrum der für Rankings herangezogenen Daten umfasst alle verfügbaren Informationsquellen, zum Beispiel die Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt, Umfragedaten bei den Haushalten oder Statistiken der Unternehmensaktivität. Bei allen Vorbehalten bezüglich der Qualität enthält jeder dieser Indikatoren Informationen über das Leben der Menschen vor Ort oder die Bedingungen für Unternehmen, und die Vielfalt der Indikatoren reflektiert letztlich die Vielfalt der Lebenswirklichkeiten und Entscheidungssituationen. Um aber am Ende zu einem eindeutigen Ranking zu kommen, müssen die einzelnen Indikatoren bei den üblichen Verfahren in der einen oder anderen Weise gewichtet und bewertet werden. Allenfalls eine direkte Befragung der Bevölkerung nach der Einschätzung der Lebensqualität, wie sie beispielsweise mit großem Aufwand im Rahmen der »Perspektive Deutschland« durchgeführt wird², kommt ohne einen Bewertungsmaßstab aus. Die-

¹ Die bekanntesten derartigen Studien werden oder wurden unter anderem durchgeführt von der Bertelsmann Stiftung (z.B. »Die Bundesländer im Standortwettbewerb 2005«), der Prognos AG (z.B. »Zukunftsatlas 2007«), Mercer Consulting (z.B. »Quality of Living Reports – 2006«), IW Consult GmbH im Auftrag der »Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft« und der »Wirtschaftswoche« (»Großstadtvergleich«, 2005), empirica Delasasse im Auftrag von »Focus« (z.B. zum Thema »Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Lebensqualität« in Focus, Heft 50, 2000) und vom FERl-Institut im Auftrag von »Capital« (z.B. »Prognose der Wirtschaftsentwicklung bis 2009« in Capital, Heft 2, 2003).

² Diese größte Online-Umfrage für Deutschland wurde im Zeitraum von 2001 bis 2005 regelmäßig von McKinsey mit Unterstützung von Stern, AOL Deutschland und dem ZDF durchgeführt. Bei dieser reichhaltigen Umfrage wurde durch ein spezielles Verfahren mit Parallelinterviews sichergestellt, dass die Datenbasis nicht durch Antwort- oder Internetbias verzerrt ist. Eine breite Darstellung von Methodik und Ergebnissen findet sich in Faßbender und Kluge (2006).

se direkte Einschätzung ist deswegen von großem Wert für die Beurteilung des letztlichen Ziels aller Politik, nämlich dem Wohl des Bürgers. Allerdings bleibt die Frage nach den bestimmenden Faktoren ohne weitere Analyse offen.

Sieht man von direkten Befragungen nach der Lebensqualität ab, müssen indessen mehr oder weniger willkürliche Bewertungen vorgenommen werden, denn es gibt, zumindest wenn der Regionenvergleich auf die Bewertung der Lebensqualität zielt, keinen objektiven Bewertungsmaßstab für die Indikatoren. Wer kann sagen, ob beispielsweise bei einer Schließung eines Unternehmens an einem Standort der Verlust der Arbeitsplätze stärker wiegt als der Rückgang der Emissionen? Zudem unterscheiden sich die Wertmaßstäbe, so ist für manchen der Arbeitsmarkt das drängende Problem, während andere den Schutz der Umwelt stärker gewichten. Zwar betonen alle seriösen Studien die Willkürlichkeit der Gewichtung und diskutieren Annahmen ebenso wie alternative Gewichtungen. Die Beliebigkeit der Gewichtung ist dennoch hoch problematisch, denn die Regionenvergleiche können und sollen ja Hinweise für die Politik geben.

Der vorliegende Beitrag stellt demgegenüber ein alternatives Verfahren zur Bewertung der Lebensqualität vor, das im Gegensatz zu den üblichen Regionenvergleichen auf einem methodischen Ansatz basiert, der konsequent das Informationsdefizit bei der Bewertung und Gewichtung der verschiedenen Indikatoren berücksichtigt. Dieses Verfahren wurde in den frühen 80er Jahren in den USA entwickelt³, ist aber in Deutschland bislang nicht angewandt worden. Die Kernidee ist, dass Haushalte bei ihren Entscheidungen auf dem Immobilienmarkt automatisch ihre Zahlungsbereitschaft für regionale Vor- und Nachteile bekunden. Mit anderen Worten, es wird davon ausgegangen, dass die Haushalte bereit sind, mehr für die Wohnung zu zahlen, wenn sie sich in einer besseren Lage befindet, wobei nicht nur der Wohnblock oder das Stadtviertel angesprochen ist, sondern ebenso auch die Vorstadtgemeinde oder die Region. Ein großer Vorteil dieser indirekten Bekundung der Zahlungsbereitschaft ist, dass hier tatsächliche Markttransaktionen zur Grundlage genommen werden, wo die Akteure starke Anreize haben, sich wirklich ein Bild von den Gegebenheiten zu machen. Auf der Grundlage der statistisch ermittelten Zahlungsbereitschaft werden die Merkmale der Regionen bewertet und zu einem Maß der Lebensqualität aufsummiert, das einen fundierten Regionenvergleich ermöglicht.

Untersuchungsansatz

Um die Lebensqualität mit statistischen Methoden zu ermitteln, muss der Begriff zunächst konkretisiert werden. Hierbei ist das Spektrum weit gefächert, denn es gibt sehr vie-

³ Die Methode geht zurück auf Rosen (1979), Roback (1982) und Blomquist, Berger und Hoehn (1988).

le unterschiedliche Dimensionen der Lebensqualität, angefangen bei den klimatischen Bedingungen und der Umweltqualität bis hin zu Kriminalität und Verkehrsanbindung. Kennzeichen vieler dieser »Annehmlichkeiten« ist aber, dass sie im Prinzip nicht direkt auf Märkten gehandelte Güter darstellen, für die folgerichtig auch keinerlei Marktpreise beobachtbar sind. Die von Rosen und Roback entwickelte Methodik erlaubt nun jedoch, mit Hilfe der Immobilienpreise den einzelnen Komponenten der Lebensqualität eine Bewertung zuzuordnen. Denn die Immobilienpreise in einer Region oder Stadt offenbaren ja gerade die Zahlungsbereitschaft der Haushalte für das dort vorhandene Bündel an einzelnen Annehmlichkeiten. Indem man also die Lebensqualität an einem Ort in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt und jeweils deren Effekte auf die lokalen Immobilienpreise misst, erhält man Schätzwerte der Zahlungsbereitschaft für jeden dieser Bestandteile. Die durch den Einfluss auf die regionalen Immobilienpreise offenbarte Zahlungsbereitschaft wird dann direkt in Preise für die Annehmlichkeiten oder in Preise für geringere Unannehmlichkeiten übersetzt.

Während es unmittelbar einsichtig ist, dass sich die örtlichen Bedingungen auf den Immobilienpreis auswirken, zeigt die theoretische Analyse, dass ein perfektes Maß der Lebensqualität nur unter vergleichsweise restriktiven Annahmen gefunden werden kann. Insbesondere muss ein Wanderungsgleichgewicht gegeben sein, so dass für niemanden mehr ein Anreiz zum Umzug in eine andere Region bestehen darf. Erst dann spiegeln sich alle regionalen Unterschiede in den Immobilienpreisen wider.⁴ Allerdings ist dieser Einwand empirisch eher als unbedeutend anzusehen. Tatsächlich zeigt die empirische Analyse der Baulandpreise in den 438 Kreisen und kreisfreien Städten, dass die Unterschiede in den örtlichen Annehmlichkeiten und Unannehmlichkeiten einen Großteil der Unterschiede in den durchschnittlichen Baulandpreisen erklären können. Unter Berücksichtigung von Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung, in der Flächenverfügbarkeit und in der Einwohnerdichte erklärt das zugrunde gelegte statistische Modell ungefähr 90% der Unterschiede in den regionalen Baulandpreisen.

Die im Rahmen der Analyse der Preisunterschiede auf dem Immobilienmarkt gewonnenen Preiseffekte der verschiedenen örtlichen Annehmlichkeiten und Unannehmlichkeiten liefern nun einen monetären Wertansatz. Dies ist insbesondere bei solchen Eigenschaften, die mit der Politik in Zusammenhang stehen, von Interesse, beispielsweise bei dem Wertansatz für die örtliche Bildungsqualität oder der Bewertung des Schadens durch örtliche Kriminalität. Für die Er-

⁴ Dies ist eine etwas vereinfachte Darstellung der Konzepte. Regionale Annehmlichkeiten können sich unter gewissen Umständen auch in der Entlohnung niederschlagen. Analog zum Fall der Wohnkosten wäre dann ein Haushalt bereit, einen geringeren Lohn zu akzeptieren, um in einer attraktiveren Region leben zu können. Solche für die USA auch empirisch belegten kompensatorischen Lohndifferenziale können Büttner und Ebertz (2007) für Deutschland jedoch nicht nachweisen.

stellung eines Indikators der Lebensqualität werden die Wertgrößen der einzelnen Annehmlichkeiten und Unannehmlichkeiten jeder Region schließlich aufsummiert. Die Gewichtung der verschiedenen Bedingungen entspricht dann der Zahlungsbereitschaft, die auf dem Immobilienmarkt offenbart wurde. Ordnet man die untersuchten Regionen nach der Wertgröße für die Summe der Attribute, erhält man ein Ranking nach der Lebensqualität, das im Gegensatz zu vielen anderen derartigen Ranglisten auf marktbasierter Fakten beruht und nicht auf willkürlichen Gewichtungen der einzelnen Kriterien.

Datenbasis der Studie

Für eine empirische Analyse der Lebensqualität in den Regionen Deutschlands wurde eine breite Datengrundlage zusammengetragen, um möglichst viele Faktoren, welche für die Lebensqualität bestimmend sind, quantitativ abbilden zu können.⁵ Die mangelnde Verfügbarkeit oder Vergleichbarkeit geeigneter Daten stellt hierbei ein nicht unerhebliches Problem dar. Zahlreiche Informationen, wie unter anderem auch Statistiken über die Preise von Bauland, werden von den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder zur Verfügung gestellt. Im Detail fehlen aber insbesondere bei den weicheren Regionalfaktoren, wie der Kriminalität oder der Qualität der Bildung, aussagekräftige Indikatoren auf Kreisebene in der amtlichen Statistik. Für die aktuelle Studie wurde deswegen die eingangs erwähnte umfassende Befragung »Perspektive Deutschland« ausgewertet. Die Umfragerunde des Jahres 2004 umfasst ca. 511 000 Teilnehmer und beinhaltet überdies einen umfangreichen Regionalteil, in dem die Respondenten die Eigenschaften ihrer Region ausführlich bewerten. Aus diesem Datensatz werden für die Zwecke der Analyse der regionalen Lebensqualität insbesondere die Bewertungen der Regionen bezüglich der Sachverhalte »Kultur- und Freizeitangebot«, »Verkehrssystem und Anbindung an andere Regionen«, »Schul- und Bildungsangebot«, und »Öffentliche Sicherheit und Kriminalität« herangezogen. Die für die Lebensqualität bedeutsame Situation auf dem Arbeitsmarkt wird durch zwei Variablen abgebildet. Zum einen wird die allgemeine Einschätzung der Situation auf dem regionalen Arbeitsmarkt berücksichtigt, zum anderen wird die Einschätzung darüber ausgewertet, ob auch bei Verlust des Arbeitsplatzes eine neue Beschäftigung in der Region gefunden werden kann.

Vorgehensweise

Rein technisch werden zunächst mittels einer Regressionsanalyse die Effekte der zusammengetragenen re-

gionalen Charakteristika auf die Landpreise bestimmt. Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse der Regression für die Baulandpreise (Kaufwerte für baureifes Land). Insgesamt erklärt der Untersuchungsansatz ca. 90% der Unterschiede in den durchschnittlichen Baulandpreisen der Jahre 2001 bis 2004 für die 438 Kreise und kreisfreien Städte. Neben Indikatoren der lokalen An- bzw. Unannehmlichkeiten beinhaltet die Schätzung Kontrollvariablen für Siedlungs- und Verkehrsfläche und Bevölkerungsdichte zur Kontrolle für Größe und raumwirtschaftliche Funktion, sowie einen Indikator der Bevölkerungsentwicklung als Indikator der erwarteten Flächennachfrage. Zudem werden weitere Indikatorvariablen aufgenommen, um sicherzustellen, dass weder die besondere Situation in Ostdeutschland noch die Unterschiede zwischen den administrativen Kategorien der Stadt- und Landkreise die Schätzergebnisse beeinflussen. Die Signifikanz der Indikatorvariable für Ostdeutschland zeigt an, dass die übrigen Variablen das West-Ost-Gefälle in den Grundstückspreisen nicht vollständig erklären können. Dies mag ein Hinweis auf besondere Nachteile der ostdeutschen Regionen sein. Es ist aber zu berücksichtigen, dass hier auch andere Faktoren eine Rolle spielen können, z.B. Unterschiede im Gewerbeimmobilienmarkt oder institutionelle Differenzen beispielsweise bei der Grundsteuer. Für die weitere Analyse ist zu beachten, dass Unterschiede in der Lebensqualität

Tab. 1
Determinanten des Baulandpreises

Abhängige Variable: (log.) Baulandpreis	
Indikator/Kontrollvariable	Koeffizient
Agglomeration	.0492
Peripheralität	-.0012 *
Tourismus	.0096 ***
log Industrieemissionen	-.0859 **
Sonnenscheindauer	.0383 **
Anteil Wasserfläche	.0203 ***
Anteil Waldfläche	.0055 ***
Sozialhilfeempfänger	-.0037 *
Freizeit und Erholung	1.548 ***
Verkehrsanbindung	.6643 ***
Bildung	.0339
Kriminalität	-.8151 **
Arbeitsmarkt	1.033 ***
Regionale Jobchancen	2.087 ***
Landkreis	-.0580
Ostdeutscher Landkreis	.1892 *
Ostdeutschland	-.4556 ***
Siedlungs- und Verkehrsfläche	-.0057 *
Bevölkerungswachstum	.0178 ***
log Bevölkerungsdichte	.5606 ***
R-Quadrat = .8975	
Zahl der Beobachtungen: 435	
Abhängige Variable: Logarithmus des durchschnittlichen Baulandpreises für 2001–2003 bzw. für 2003–2004 und 2002–2004. Regression enthält Dummies für Unterschiede in der Definition der Jahresdurchschnitte. Ein, zwei oder drei Sterne signalisieren Signifikanz auf dem 10%-, 5%- bzw. 1%-Niveau auf der Basis heteroskedastischer Standardfehler.	

Quelle: Berechnungen des ifo Instituts.

⁵ Eine ausführliche Darstellung findet sich in Büttner und Ebertz (2007).

in Ost und West deswegen mit Vorsicht zu interpretieren sind. Demgegenüber sind Stadt- und Landkreise zumindest im Westen vergleichbar, in Ostdeutschland allerdings gibt es auch zwischen diesen Kategorien noch im Rahmen der Analyse unerklärte Unterschiede.

Die Koeffizienten für die 14 verschiedenen Indikatorvariablen der Lebensqualität weisen durchweg das richtige Vorzeichen auf und sind fast in allen Fällen auch statistisch hochsignifikant. Jeder dieser Koeffizienten impliziert eine Bewertung der Annehmlichkeiten und Unannehmlichkeiten, indem er misst, um wie viel sich der Baulandpreis in einer Region ändern würde, wenn sie sich im Hinblick auf die betrachtete Annehmlichkeit verbessern würde. Werden diese Zahlen dann auf das monatliche Budget des Haushalts umgerechnet, ergeben sich schließlich die impliziten Preise für die untersuchten regionalen Annehmlichkeiten.

Die aus der offenbarten Zahlungsbereitschaft abgeleiteten impliziten Preise fließen dann als Gewichtungen in den Lebensqualitätsindex ein. Dazu werden in jedem Kreis die dort beobachteten Mengen einer jeden Annehmlichkeit mit ihrem impliziten Preis bewertet und aufsummiert, das Ergebnis ist die Indexzahl des jeweiligen Kreises. Je höher diese Zahl ausfällt, desto höher ist die Lebensqualität in diesem Kreis aufgrund seiner Merkmale, und so lassen sich die Kreise gemäß des Index in einer Rangliste sortieren.

Bewertungen der Annehmlichkeiten und Unannehmlichkeiten

Zwar beziehen sich die Koeffizienten der Annehmlichkeiten in der Analyse der Baulandpreise auf den Grundstückspreis pro Quadratmeter. Anhand der für das Jahr 2004 typischen Verkaufsfälle kann dieser Wertansatz indessen in eine Maßgröße der Zahlungsbereitschaft in Euro pro Monat transformiert werden.⁶ Die resultierenden Wertansätze für die verwendeten Indikatoren sind in Tabelle 2 zusammengestellt. Demnach wird beispielsweise einer um 100 Stunden höheren Sonnenscheindauer ein Wert von 2,40 € im Monat zugeordnet (vgl. Spalte 3). Konkret bedeutet dies, dass allein aufgrund der Sonnenscheindauer ein Standort in Freiburg im Breisgau im Vergleich zu Flensburg eine um 4,80 € pro Monat höhere Lebensqualität für einen Haushalt aufweist. Spalte 5 zeigt die Abweichung in der Lebensqualität zwischen den zehn Regionen mit der höchsten Sonnenscheindauer und dem gesamten Durchschnitt aller Regionen. Demnach resultiert die längere Sonnenscheindauer in diesen Regionen in einer um 5,89 € pro Monat über dem Durchschnitt liegenden Lebens-

⁶ Die Umrechnung basiert auf statistischen Anhaltsgrößen für den Flächenbedarf im Eigenheimbau und die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Zudem wird ein Hypothekenzins von 5% unterstellt. Das statistische Datenmaterial ist hier allerdings dürftig, so dass das absolute Niveau der Wertansätze nur sehr ungenau sein dürfte. Die relativen Unterschiede und damit die relativen Unterschiede in der Lebensqualität sind indessen davon unberührt.

Tab. 2
Bewertung der Indikatoren

Indikator	Definition	Bewertung	Standardabweichung	Verh. beste Werte zum Durchschnitt
Agglomerationsraum	nach BBR-Definition	3.10	2.02	2.01
Peripheralität	Fahrtzeit in Min.	-.07	.037	5.16
Tourismus	Übernachtungen je Einwohner	.61	.139	19.19
Industrieemissionen	Tonnen je qkm	-.90	.319	5.33
Sonnenscheindauer	100 Std. im Jahr (2004)	2.40	.782	5.89
Anteil Wasserfläche	in % der Gesamtfläche	1.27	.337	19.64
Anteil Waldfläche	in % der Gesamtfläche	.35	.063	12.11
Sozialhilfeempfänger	je 1 000 Einw.	-.23	.091	5.48
Freizeit- und Erholung	Bewertung aus PD4	97.87	18.1	14.85
Verkehrsanbindung	Bewertung aus PD4	41.67	9.67	9.28
Bildung	Bewertung aus PD4	2.16	15.3	.33
Kriminalität	Bewertung aus PD4	-52.06	16.5	6.93
Arbeitsmarkt	Bewertung aus PD4	64.78	13.2	24.86
Regionale Jobchancen	Bewertung aus PD4	131.40	35.1	17.00
Ostdeutschland	Dummy	-28.68	4.69	21.35
Landkreis	Dummy	-3.39	4.10	.91
Landkreis in Ostdeutschland	Dummy	11.81	4.67	9.52

Die Peripheralität gibt die Fahrzeit zu den jeweils drei fahrzeittächsten Agglomerationszentren im ÖPNV in Minuten an. Die Industrieemissionen sind gemessen als Summe der Emissionen von CH₄, NO_x und SO₂ durch 27 Industriezweige in Tonnen je qkm. Die Bewertungen aus der »Perspektive Deutschland« Umfrage bezüglich der Indikatoren Freizeit, Verkehrsanbindung, Bildung, Kriminalität und Arbeitsmarkt spiegeln wider, wie oft der jeweilige Sachverhalt von den Respondenten in einem Kreis als einer der vier Bereiche in der Region mit dem größten Verbesserungsbedarf eingestuft wurde. Bis auf den Fall der Kriminalität sind die Indikatoren so skaliert, dass ein höherer Wert einer besseren durchschnittlichen Bewertung des jeweiligen Sachverhalts im Kreis entspricht. Der Indikator für die regionalen Jobchancen basiert auf den Einschätzungen zu der Frage, ob bei Jobverlust in der Region in absehbarer Zeit ein gleichwertiger Ersatz zu finden wäre. Der Indikator basiert auf der durchschnittlichen Einschätzung der Respondenten in einem Kreis.

Quelle: Berechnungen des ifo Instituts.

Tab. 3
Lebensqualität nach Gruppen (in € pro Monat)

	Landkreise		Stadtkreise	
	West	Ost	West	Ost
Mittelwert	170	126	159	124
Variationskoeffizient (in %)	13	10	16	15
Min	120	98	76	90
Max	245	175	230	158

Quelle: Berechnungen des ifo Instituts.

qualität. Auch für jede andere Indikatorvariable zeigt Tabelle 2 den Unterschied in der Lebensqualität. Besonders große Unterschiede zeigen sich für die Tourismusvariable, gemessen als Zahl der Übernachtungen in Fremdenverkehrsbetrieben pro Einwohner und den Anteil der Wasser- und Waldfläche. Zusätzlich hat die Bewertung der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten deutliche Effekte.

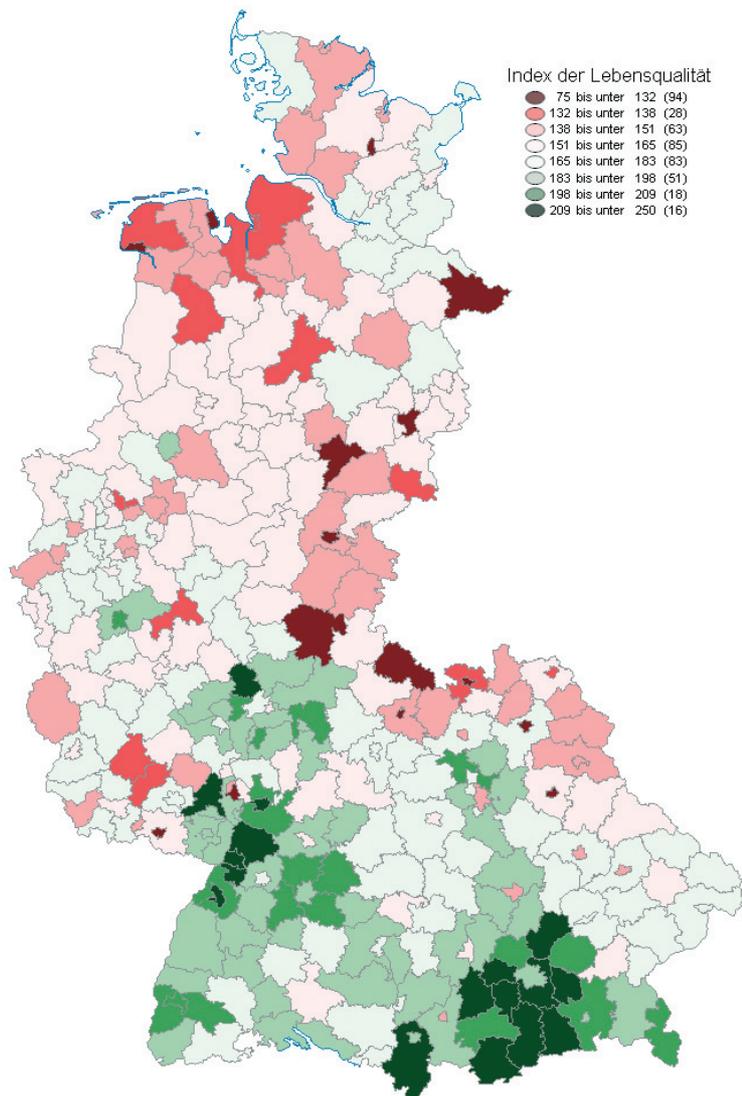
Neben den natürlichen Bedingungen und dem Freizeit- und Erholungswert sind vor allem die beiden Arbeitsmarktindikatoren bedeutsam. Der Unterschied in der Lebensqualität zwischen den im innerdeutschen Vergleich am besten bewerteten Arbeitsmarktregionen im Gegensatz zum Durchschnitt beträgt knapp 25 € im Monat. Auch die Jobchancen gemessen an der Erwartung, auch bei Verlust des Jobs innerhalb der Region einen neuen Job zu finden, erklärt zusätzlich noch einmal Unterschiede in der Lebensqualität von 17 € pro Monat im Vergleich zum Durchschnitt. Ebenfalls deutliche Effekte zeigt die Verkehrsanbindung, obschon mit der Peripheralität, gemessen durch die mittlere Fahrzeit in Minuten zu den nächsten drei Großstädten, eine ähnliche Variable berücksichtigt wird. Schwächere Effekte zeigen sich für die Industrieemissionen, die Kriminalität und das örtliche Armutsproblem, gemessen durch die Zahl der Sozialhilfeempfänger. Die örtliche Qualität der Schulbildung zeigt demgegenüber überraschend nur schwache und insignifikante Effekte.

Lebensqualität

Wie bereits erläutert, gehen die verschiedenen Einzelbewertungen schließlich in einen umfassenden Index der Lebensqualität ein. Generell sollten für die Bewertung der Lebensqualität natürlich möglichst viele Kriterien herangezogen werden, um der Vielfäl-

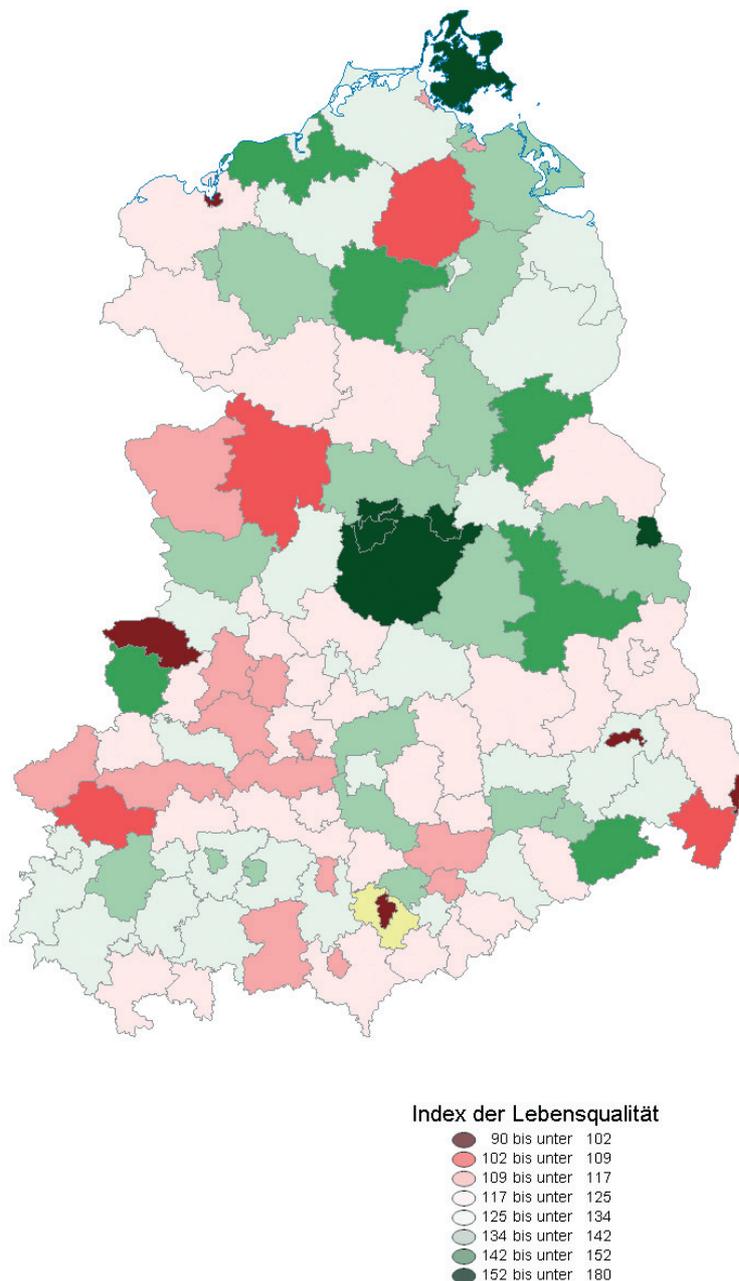
tigkeit der Regionen gerecht zu werden. Für die Berechnung des Index beschränken wir uns auf die folgenden Indikatoren: Tourismus, Freizeitmöglichkeiten, Anteil Wasser- und Waldfläche, Verkehrsanbindung, Status als Agglomerationsregion, Peripheralität, Bildungsmöglichkeiten, Kriminalität, Armut (Sozialhilfe), Industrieemissionen, Arbeitsmarktsituation, Jobchancen und Sonnenscheindauer. Aufgrund der geringeren Vergleichbarkeit wird zwischen Land- und Stadtkreisen, sowie zwischen Ost- und Westdeutschland unterschieden. Tabelle 3 veranschaulicht die Streuung der Lebensqualität zwischen den Kreisen. Dabei wird deutlich, dass Westdeutschland heterogener ist als die neuen Bundesländer. Mit Variationskoeffizienten von 13% bei den Landkreisen bzw. sogar 16% bei den Stadtkreisen ist das Verhältnis der Varianz zum Mittelwert im Westen sehr

Abb. 1
Lebensqualität in den westdeutschen Kreisen und kreisfreien Städten



Quelle: Darstellung des ifo Instituts.

Abb. 2
Lebensqualität in den ostdeutschen Kreisen und kreisfreien Städten¹⁾



¹⁾ Für den Kreis Zwickauer Land (in gelb) konnte aus Gründen der Datenverfügbarkeit kein Index berechnet werden.

Quelle: Darstellung des ifo Instituts.

viel stärker ausgeprägt als im Osten, wo der Variationskoeffizient der Landkreise 10% und der der Stadtkreise 15% beträgt. Die größte Schwankung um den Mittelwert wird hierbei bei den westdeutschen Stadtkreisen beobachtet, wo die Stadt mit der höchsten Lebensqualität einen um ca. 45 Prozentpunkte über dem Durchschnitt liegenden Wert aufweist, während die letztplatzierte Stadt um gute

50 Prozentpunkte schlechter abschneidet als der Durchschnitt. Konkret bedeutet dies, dass sich bei ausschließlicher Berücksichtigung der oben genannten Kriterien in Westdeutschland die Lebensqualität zwischen den Städten um bis zu 150 € pro Monat unterscheidet. Bei den ostdeutschen Stadtkreisen ergibt sich »nur« ein Unterschied von 68 € pro Monat. Bei den Landkreisen in Ost und West stellt sich die Situation ähnlich dar, wenn auch weniger akzentuiert.

Die Ergebnisse für die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte in West- und Ostdeutschland sind in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt, wobei die grüne Färbung für einen überdurchschnittlichen Indexwert und damit für eine höhere Lebensqualität steht, während die rote für einen unterdurchschnittlichen Indexwert steht. In Westdeutschland zeichnet sich ein deutliches Süd-Nord-Gefälle ab, wonach der gesamte Wert der Lebensqualität in Baden Württemberg und Bayern deutlich höher liegt als in den meisten anderen Regionen. Dies zeigt sich auch in der Liste der besten 10 in Tabelle 4. Vor allem die Landkreise im Münchener Umland weisen offenbar eine sehr hohe Lebensqualität auf. Für die Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Lebensqualität hier vor allem durch relativ starke Werte in den beiden Dimensionen Arbeitsmarkt und natürliche Gegebenheiten gekennzeichnet ist. Die Situation in Ostdeutschland zeigt weniger stark ausgeprägte Unterschiede. Besonders gut bewertet sind die Regionen westlich und südöstlich von Berlin.

Fazit

Zusammengenommen unterstützen die Ergebnisse den Versuch, einen wissenschaftlich fundierten Ansatz zur Messung der Lebensqualität auf die Regionen in Deutschland anzuwenden. Obschon üblicherweise eine zu geringe Mobilität in Deutschland beklagt wird, kann das zugrunde gelegte

Modell einen Großteil (90%) der interregionalen Unterschiede in den Baulandpreisen erklären. Dies schafft eine Grundlage auch für eine Bewertung der Lebensqualität in den Regionen. Die ermittelte Bewertung zeigt, dass die Lebensqualität im Wesentlichen von zwei Dimensionen bestimmt ist. Die eine Dimension umfasst die Möglichkeiten für Freizeit und Erholung und die natürlichen

Tab. 4
Top 10 der Regionsklassen

	Landkreise		Stadtkreise	
	West	Ost	West	Ost
1	Starnberg	Rügen	Baden-Baden	Potsdam
2	München	Potsdam	Karlsruhe	Brandenburg
3	Miesbach	Wernigerode	Heidelberg	Frankfurt a.d.O.
4	Bad Tölz	Dahme- Spreewald	Bonn	Weimar
5	Freising	Müritz	Freiburg	Dresden
6	Garmisch- Partenkirchen	Sächsische Schweiz	Darmstadt	Schwerin
7	Fürstenfeld	Bad Doberan	Wiesbaden	Jena
8	Ebersberg	Barnim	Neustadt a.d. Weinstr.	Rostock
9	Oberallgäu	Ostvorpommern	Landau	Berlin
10	Bad Dürkheim	Meißen	Rosenheim	Eisenach

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts.

Gegebenheiten, die andere Dimension beinhaltet die regionalen Arbeitsmarktbedingungen. Bemerkenswert ist dabei, dass nicht nur die allgemeine Einschätzung der regionalen Arbeitsmarktlage starke Effekte auf die Lebensqualität ausübt, sondern zusätzlich die Frage nach den örtlichen Jobalternativen, für den Fall des Arbeitsplatzverlustes. Bemerkenswert ist auch die Signifikanz der Kriminalität, wonach die regionalen Unterschiede in der Kriminalität sich zwar schwach, aber immerhin signifikant in der Lebensqualität niederschlagen.

Literatur

- Blomquist, G.C., M.C. Berger und J.P. Hoehn (1988), »New Estimates of Quality of Life in Urban Areas«, *The American Economic Review* 78(1), 89–107.
- Büttner, T. und A. Ebertz (2007), »Quality of Life in the Regions – Results for German Counties«, *ifo Working Paper*, im Erscheinen.
- Faßbender, H. und J. Kluge (2006), *Perspektive Deutschland: Was die Deutschen wirklich wollen*, Econ, Berlin.
- Roback, J. (1982), »Wages, Rents, and the Quality of Life«, *The Journal of Political Economy* 90(6), 1257–1278.
- Rosen, S. (1979), »Wages-based Indexes of Urban Quality of Life«, in: P. Mieszkowski und M. Straszheim (Hrsg.), *Current Issues in Urban Economics*, Johns Hopkins University Press, Baltimore Md.