

JAHRESWIRTSCHAFTS- BERICHT

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



2022/2023



Stadt Rosenheim

Jahreswirtschaftsbericht 2022/23

Inhaltsverzeichnis

I	Der Wirtschaftsstandort Rosenheim in den Jahren 2022 und 2023	6
1.	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihre Wirkungen auf den Wirtschaftsstandort Rosenheim	6
2.	Einwohnerentwicklung und Wirtschaftsstruktur	13
3.	Arbeitskräfteentwicklung, Fachkräftemangel, offene Stellen und Wohnraumangebot	14
4.	Gewerbe- und Einkommenssteueraufkommen	23
5.	Gewerbeimmobilienmarkt	27
6.	Tourismus: Ein Wirtschaftszweig im stetigen Aufschwung	29
7.	Einzelhandel	32
8.	Rosenheim aus Sicht der Unternehmen.....	34
II	Rückblick 2022/2023	37
1.	Wirtschaftsförderung.....	37
1.1	Unternehmensbetreuung	37
1.2	Digitaler Unternehmerservice der Stadt Rosenheim	39
1.3	Rosenheimer Gewerbegebiete: Bestand, Beobachtungen, Trends, Prognosen	40
1.4	Gründungsförderung.....	43
1.5	Innenstadt im Wandel	45
1.6	Tourist-Information.....	48
1.7	Ausbildung und Fachkräfte	49
2.	Stadtmarketing.....	52
2.1	Nette Toilette	52
2.2	Grüner Markt	52
2.3	AR-Projekt	53
2.4	Merchandising Artikel.....	54
2.5	Rosenheim.jetzt – Entwicklung der Plattform in Zahlen und Content	54
2.6	Imageanalyse	55
2.7	Weihnachtsbeleuchtung.....	56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung des BIP in jeweiligen Preisen 2012-2021; 2012=100.....	7
Abb. 2: BIP in jeweiligen Preisen je Einwohner in den kreisfreien Städten Bayerns 2021.....	8
Abb. 3: BIP in jeweiligen Preisen je Einwohner in den kreisfreien Städten Bayerns 2012-2021	9
Abb. 4: Primäres und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Rosenheim.....	10
Abb. 5: Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen in der Stadt Rosenheim 2017 - 2023.....	11
Abb. 6: Entwicklung der Pendlerströme von und nach Rosenheim 2017 - 2022.....	12
Abb. 7: Branchenmix der Rosenheimer Wirtschaft (2022).....	13
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rosenheim 2011 - 2023.....	13
Abb. 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte Bayerns (2022 - 2042) in %.....	14
Abb. 10: Jahresdurchschnitt der Arbeitslosenverteilung im Stadtgebiet Rosenheim.....	15
Abb. 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Rosenheim 2018 - 2023.....	15
Abb. 12: Beschäftigungsquote 2023 im bayerischen Städtevergleich in %.....	16
Abb. 13: Arbeitslosenquote 2023 im bayerischen Städtevergleich in %.....	17
Abb. 14: Arbeitslosenquote in der Stadt Rosenheim 2016 - 2023.....	17
Abb. 15: Jahresdurchschnittliche Kurzarbeit in der Stadt Rosenheim 2016 - 2023.....	18
Abb. 16: Offene Stellen in der Stadt Rosenheim (2019-2023).....	19
Abb. 17: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stand 30.09.2023).....	20
Abb. 18: Anzahl der Wohnungen in Rosenheim im Vergleich 2011 zu 2022.....	20
Abb. 19: Nutzung der Wohnungen in Rosenheim im Vergleich 2011 und 2022.....	22
Abb. 20: Anzahl der Räume in Rosenheimer Wohnungen im Vergleich 2011 zu 2022.....	22
Abb. 21: Anteil der Wohnungen mit durchschnittlichen Nettokaltmieten am Gesamtwohnungsmarkt 2022.....	23
Abb. 22: Gewerbesteuer-Hebesätze der kreisfreien Städte Bayerns 2023 in %.....	24
Abb. 23: Gewerbesteueraufkommen 2017 - 2021 in T EUR.....	25
Abb. 24: Zahl der Gewerbesteuerzahler 2019 - 2023.....	26
Abb. 25: Städtischer Einkommensteueranteil 2019 - 2023 in TEUR.....	26
Abb. 26: Entwicklungen im Marktsegment Büroimmobilien.....	27
Abb. 27: Entwicklungen im Marktsegment Einzelhandelsimmobilien.....	29
Abb. 28: Ankünfte und Übernachtungen in Rosenheim 2017 - 2023.....	30
Abb. 29: Anzahl der Gästebetten 2017 - 2023 im Jahresvergleich.....	31
Abb. 30: Durchschnittliche Auslastung in % der Rosenheimer Beherbergungsbetriebe 2017 - 2023.....	31
Abb. 31: Passantenfrequenzen in den Jahresverläufen 2022 und 2023.....	33
Abb. 32: Einzelhandelszentralität der kreisfreien Städte Bayerns im Vergleich 2019-2023.....	34
Abb. 33: Ergebnis des Bewertungsprofils der Standortkategorien für die Stadt Rosenheim.....	35



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Rosenheimerinnen und Rosenheimer,

die Jahre 2022 und 2023 stellten den Wirtschaftsstandort Rosenheim vor erhebliche Herausforderungen. Die globalen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die daraus resultierenden Lieferkettenprobleme sowie steigende Energiepreise und die Inflation haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen und Haushalte gleichermaßen erschwert. Auch in Rosenheim waren die Folgen dieser Krisen deutlich zu spüren.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen hat sich unsere Stadt als widerstandsfähig erwiesen. Besonders der Mittelstand – vom Maschinenbau bis hin zu IT-Dienstleistungen – konnte durch Anpassungsfähigkeit und Innovationsbereitschaft seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten. Die Rosenheimer Wirtschaft konnte wieder einmal zeigen, dass Diversifizierung Krisenfestigkeit bedeutet.

Im vorliegenden Jahreswirtschaftsbericht 2022/2023 beleuchten wir detailliert die wirtschaftliche Entwicklung Rosenheims in den vergangenen zwei Jahren. Der Bericht zeigt auf, wie Unternehmen und Beschäftigte mit den schwierigen Bedingungen umgegangen sind und gibt einen Ausblick auf die kommenden Jahre. Mein Dank gilt allen Unternehmerinnen und Unternehmern, die durch ihren Einsatz zur Stabilität und Weiterentwicklung unserer Stadt beigetragen haben. Gemeinsam werden wir weiterhin daran arbeiten, Rosenheim als attraktiven Wirtschaftsstandort in der Region Südostoberbayern zu stärken.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas März
Oberbürgermeister der Stadt Rosenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach 18 Jahren als Rosenheimer Wirtschaftsdezernent bietet der vorliegende Jahreswirtschaftsbericht Gelegenheit, zurückzublicken und Bilanz zu ziehen. Rosenheim konnte in diesen zwei Jahrzehnten mindestens fünf weitreichende wirtschaftsstrukturelle Fortschritte erreichen:



- Nachdem über etliche Jahre hinweg die Bemühungen um eine freiwillige Umlegung zur Entwicklung des Gewerbegebiets Am Oberfeld gescheitert waren, hat die Stadt mit der Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens den Durchbruch für die Schaffung eines Gewerbegebiets erzielt, das heute mit dem Institut für Fenstertechnik und Underwriters Laboratories ein überregional bedeutender Standort der Materialforschung geworden ist.
- Wettbewerbsfähige Hotels waren in Rosenheim bis nach der Jahrtausendwende jenseits einiger familiengeführter Betriebe praktisch nicht vorhanden. Der Stadt- und Geschäftstourismus kam nicht voran. Die Ansiedlung des B&B-Hotels am Bahnhofsareal Nord war nicht nur die Initialzündung für die Konversion einer verödeten Bahnanlage in ein neues, attraktives Stadtquartier. Erstmals gelang es, eine breit aufgestellte Hotelkette am Standort Rosenheim anzusiedeln. Darauf aufbauend sind allein innerhalb der letzten Jahre mehrere hundert neue Hotelbetten zusätzlich entstanden. Im bayerischen Städtevergleich hat Rosenheim beim Hoteltourismus inzwischen erheblich Boden gemacht.
- Ebenfalls im Bahnhofsareal Nord konnte dank der Hartnäckigkeit des Investorentams Prof. Dr. mult. Longenrich/Dr. Thurau mit dem MedCube ein neuer medizinischer Leuchtturm für die Region Rosenheim etabliert werden.
- Das Digitale Gründerzentrum Stellwerk 18 ist eine Erfolgsgeschichte eigener Art. Die heutige strukturelle Rolle Rosenheims als innovativer IT-Standort wäre ohne diese vom bayerischen Wirtschaftsministerium, der Stadt und dem Landkreis Rosenheim geförderte, voll mit IT-Start up-Unternehmen ausgelastete Einrichtung undenkbar.
- Mit den Gewerbegebieten Brucklach und Am Hanserfeld sowie dem geplanten Technologie- und Innovationscampus im Bahnhofsareal Süd werden die Voraussetzungen geschaffen, auch in den nächsten zehn, zwanzig Jahren hier ansässigen Unternehmen neue Entwicklungsperspektiven bieten zu können.

Bedenkt man, dass alle diese Erfolge trotz der multiplen wirtschaftlichen Krisen der letzten Jahre möglich waren, wird deutlich, welches Vertrauen die heimische Wirtschaft und regionale wie überregionale Investoren in den Standort Rosenheim setzen. Dieses Vertrauen ist ein wertvolles Gut – gerade in einer Zeit, in der Abwanderung, Desinvestition und Verlust der Wettbewerbsfähigkeit wie ein Damoklesschwert über dem Wirtschaftsstandort Deutschland hängen. Ich wünsche Rosenheim, dass gerade die regionalen Investoren auch in Zukunft auf Rosenheim setzen und den weiteren wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bugl

Wirtschaftsdezernent

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihre Wirkungen auf den Wirtschaftsstandort Rosenheim

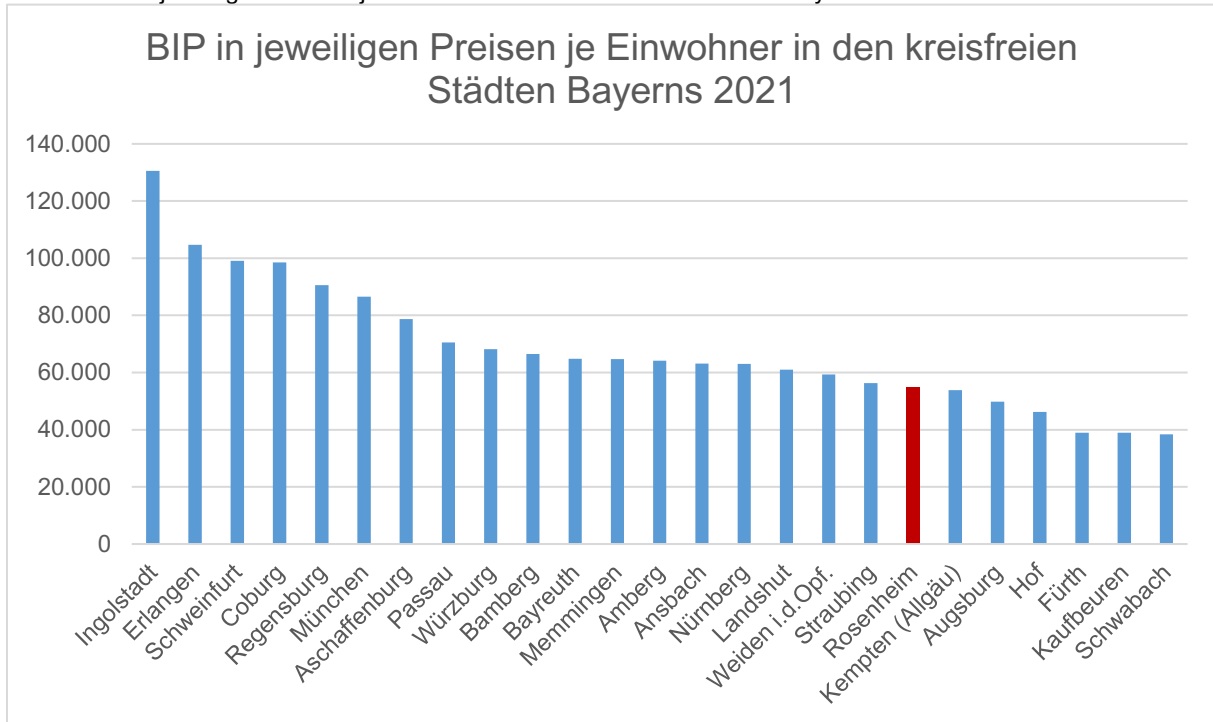
Robust durch die Krise

Die Jahre 2022 und 2023 waren geprägt von herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich auch in Rosenheim bemerkbar machten. Auf globaler Ebene führten anhaltende Lieferkettenprobleme infolge der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg zu einer deutlichen Verteuerung von Energie und Rohstoffen. Diese Entwicklungen trugen maßgeblich zur anhaltend hohen Inflation bei, die auch in Deutschland spürbar war und die Kaufkraft der Verbraucherinnen und Verbraucher bis heute beeinträchtigt. Zugleich verlangsamte sich das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) auf 1,8% im Jahr 2022 und stagnierte im Jahr 2023, was die gesamtwirtschaftliche Unsicherheit weiter verstärkte.

In Rosenheim wirkte sich das bundesweit schwache Wirtschaftswachstum besonders auf die exportorientierten Sektoren aus. Unternehmen des Maschinenbaus und der Holzverarbeitenden Industrie sahen sich mit rückläufiger Nachfrage konfrontiert, während der Einzelhandel durch die hohe Inflation und die Konsumzurückhaltung belastet wurde. Dennoch konnte der Wirtschaftsstandort Rosenheim von seiner diversifizierten Wirtschaftsstruktur und der starken regionalen Vernetzung profitieren. Der Dienstleistungssektor zeigte sich relativ stabil und trug dazu bei, die wirtschaftlichen Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Wachstumschwäche auf örtlicher Ebene abzufedern.

Die wirtschaftliche Dynamik der Stadt Rosenheim in den letzten zehn Jahren (2012 bis 2021) ist dabei bemerkenswert: Unter allen 25 kreisfreien Städten Bayerns belegt Rosenheim dabei Platz 5 hinter München, Fürth, Bamberg und Erlangen. Konnte Rosenheim mit einem höheren Wachstum bereits in den vergangenen Jahren ähnlich große Städte hinter sich lassen, gelingt dies in den letzten Jahren erstmals auch gegenüber deutlich größeren Wirtschaftsstandorten wie Ingolstadt oder Würzburg.

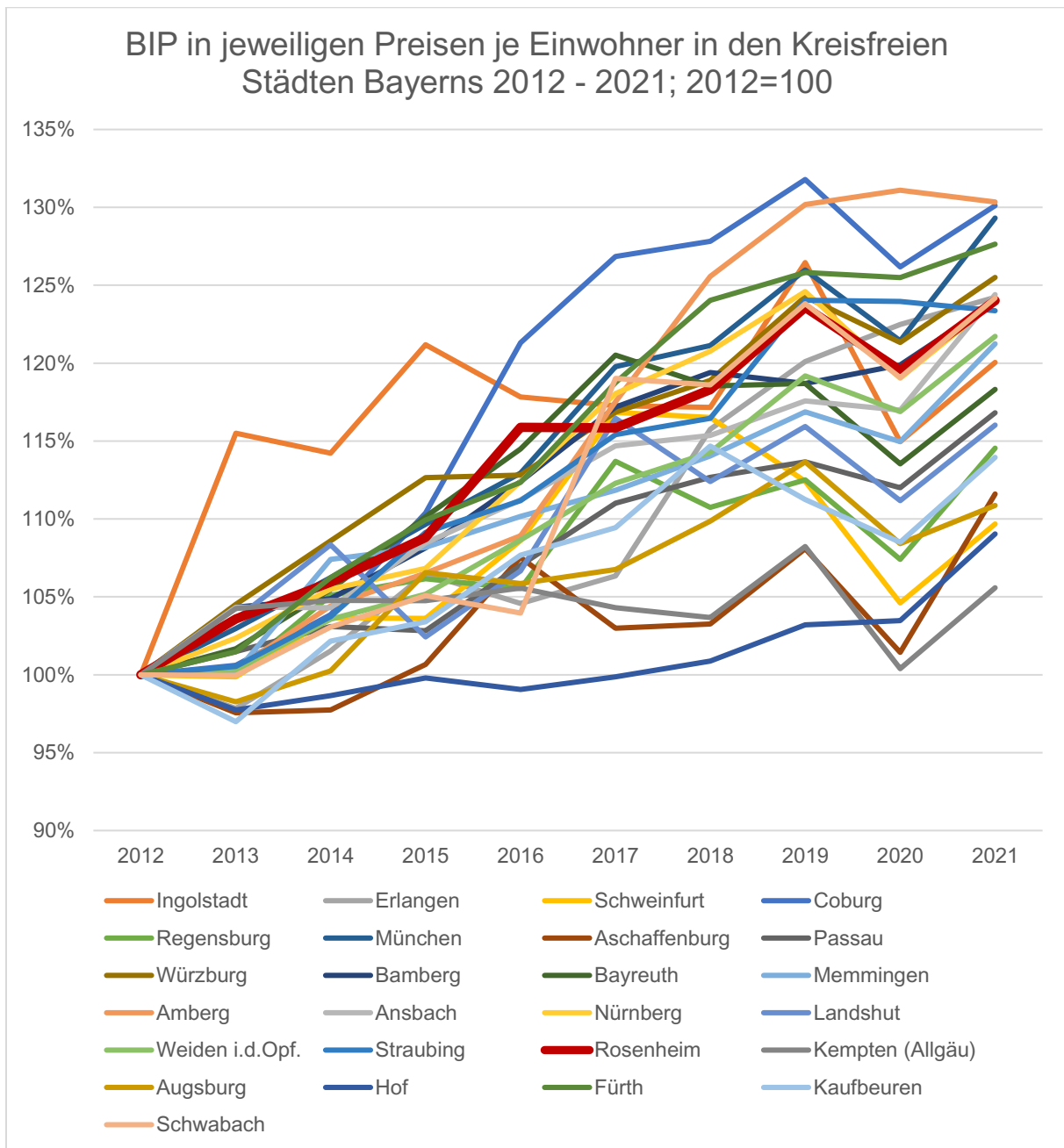
Abb. 2: BIP in jeweiligen Preisen je Einwohner in den kreisfreien Städten Bayerns 2021



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 29.05.2024 / 11:39:14

Auch im Zehn-Jahres-Vergleich beim BIP pro Einwohner unter den kreisfreien Städten Bayerns schneidet Rosenheim überdurchschnittlich ab. Mit einem Plus von 24% rangiert Rosenheim hinter den Städten Amberg und Coburg mit jeweils plus 30%, sowie München mit plus 29%, Fürth mit plus 28% und Würzburg mit plus 26%.

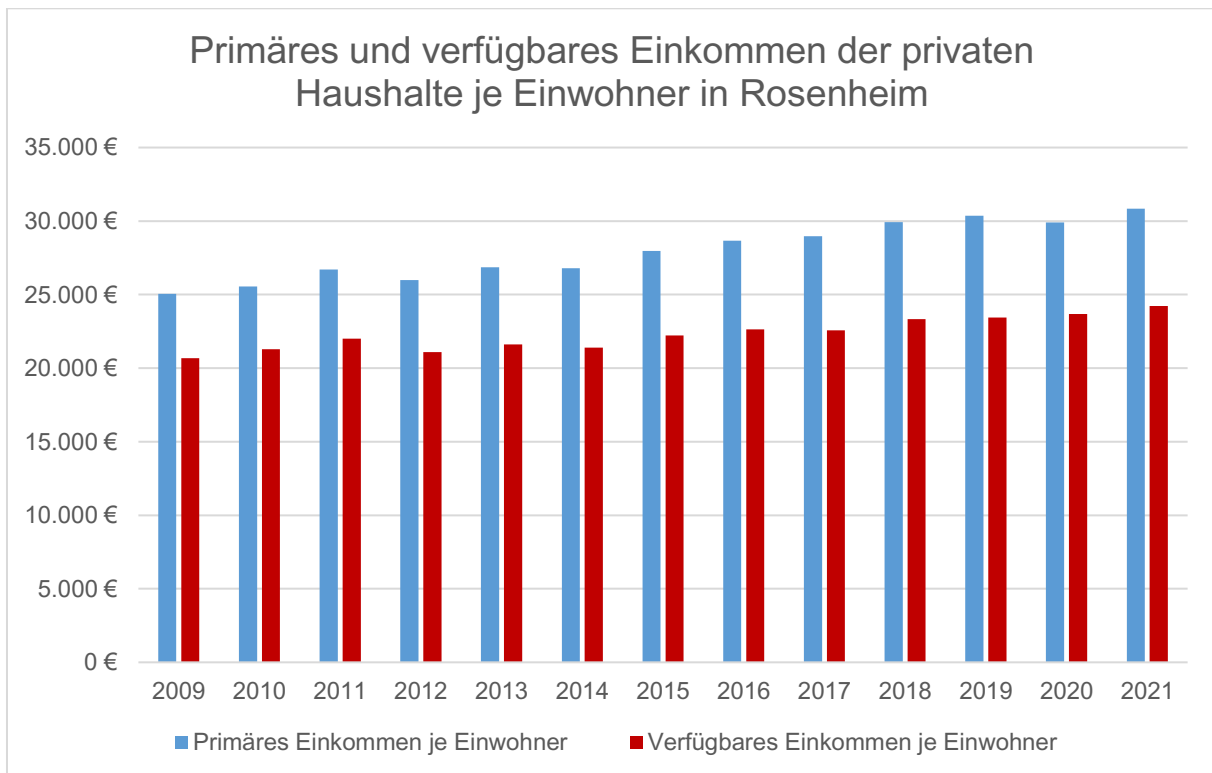
Abb. 3: BIP in jeweiligen Preisen je Einwohner in den kreisfreien Städten Bayerns 2012-2021



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 29.05.2024 / 12:58:45

Das Primäreinkommen, also das von Beschäftigten am Markt erwirtschaftete Bruttoeinkommen aus Arbeit und Vermögen, steigt in Rosenheim insgesamt weiterhin an. Mit kleineren Dellen in den Jahren 2012, 2014 und 2020 stieg es seit 2009 von 25.045 Euro bis 2021 auf 30.842 Euro um 18,8% an. Auch das verfügbare Einkommen, also das Einkommen nach staatlicher Umverteilung, erhöhte sich in diesem Zeitraum von 20.878 Euro auf 24.234 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 14,7%. Der geringere Anstieg des verfügbaren Einkommens resultiert daraus, dass die staatliche Umverteilung u.a. aufgrund der damit einhergehenden Bürokratie und der steuerlichen Entzugseffekte bei den Beschäftigten, Kosten und Ineffizienzen verursacht.

Abb. 4: Primäres und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Rosenheim



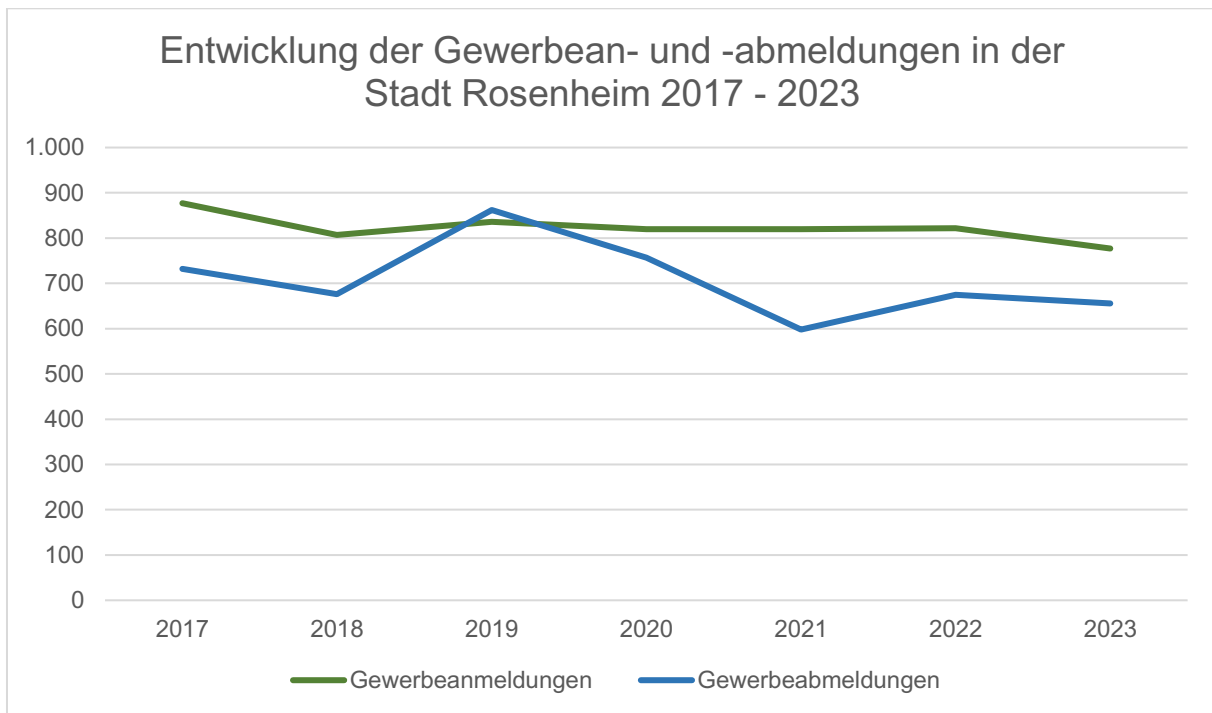
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 29.05.2024 / 14:01:39

Entgegen der Erwartungen gab es in den Jahren der Corona-Pandemie (2020 und 2021) keine erhöhten Werte für Gewerbeabmeldungen. 2019 lag der Peak bei 862, im Anschluss sank der Wert dank der Aussetzung der Insolvenzpflicht deutlich.

Ab dem Jahr 2022 pendelten sich die Zahlen schließlich wieder auf dem Vor-Corona-Niveau ein und sanken 2023 sogar nochmals auf 656 Abmeldungen ab. Es muss damit gerechnet werden, dass die während der Corona-Krise aufgeschobenen Unternehmensinsolvenzen in den nächsten Jahren nachgeholt werden und damit die Zahl der Gewerbeabmeldungen wieder ansteigt.

Die Zahl der Gewerbeabmeldungen hingegen war über alle Jahre hinweg relativ konstant zwischen 807 und 836 mit einem Ausreißer nach oben im Jahre 2017 (877). 2023 sank die Zahl – möglicherweise als Ergebnis der schwachen gesamtwirtschaftlichen Konjunkturlage – jedoch deutlich auf 777 ab.

Abb. 5: Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen in der Stadt Rosenheim 2017 - 2023

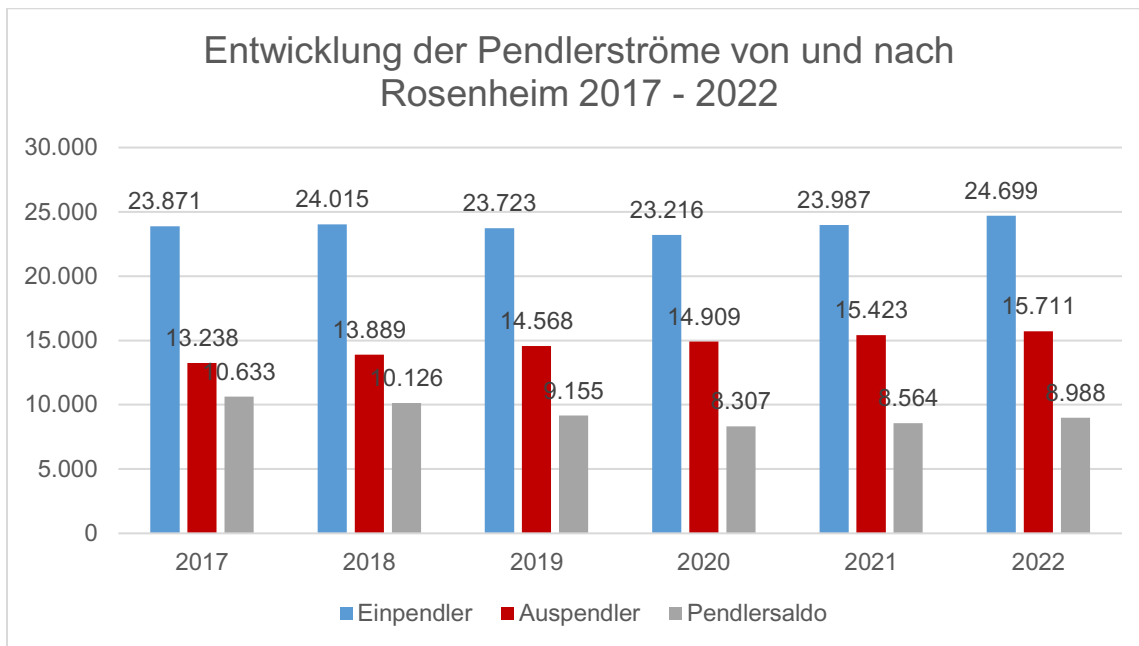


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 29.05.2024 / 15:35:25

Einpendlerstadt Rosenheim

Der Pendlersaldo ist ein mittelbarer Indikator für die Messung der wirtschaftlichen Leistungskraft und Zentralitätsfunktion eines Wirtschaftsraumes. Als traditionelle Einpendlerstadt kamen in den Jahren 2017 bis 2022 tagesdurchschnittlich 23.919 Einpendler in die Stadt. Demgegenüber stehen durchschnittlich 14.623 Auspendler. Während die Zahl der Einpendler in den Jahren 2018 bis 2020 kurzzeitig leicht abnahm, steigen die Auspendlerzahlen kontinuierlich an. Seit 2020 nimmt auch die Zahl der Einpendler wieder zu - absolut gesehen sogar stärker als die der Auspendler, sodass sich auch der Pendlersaldo wieder der 9.000er-Marke annähert. Während die Einpendlerzahlen die arbeitsmarktpolitische Bedeutung eines Standorts erkennen lassen, unterstreichen die Auspendlerzahlen die Attraktivität Rosenheims als Wohnstandort und seine für Auspendler verkehrsgünstige Lage.

Abb. 6: Entwicklung der Pendlerströme von und nach Rosenheim 2017 - 2022

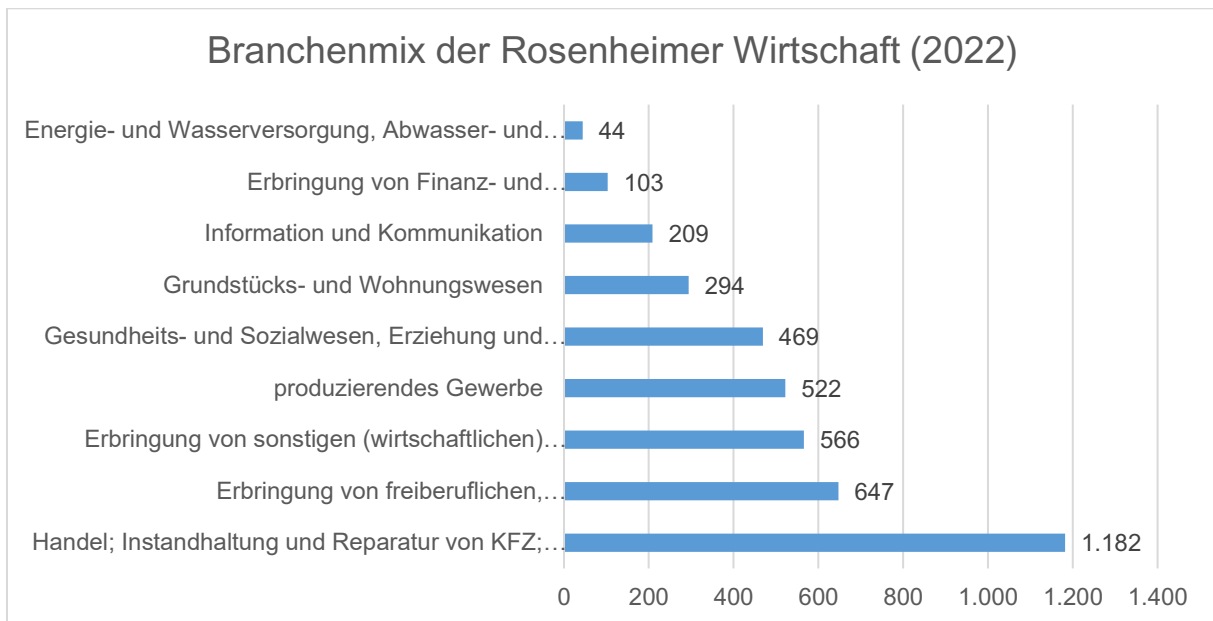


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 04.06.2024 / 08:56:05

Breit gefächerter Branchenmix als Stabilitätsanker

In der Stadt Rosenheim sind insgesamt 4.036 Niederlassungen von Unternehmen angemeldet. Wie bereits im Jahr 2020 bleibt der Dienstleistungssektor mit einer Zahl von 3.470 Betrieben der größte in Rosenheim. Trotz der nominellen Dominanz dieses Sektors lässt sich festhalten, dass die Stadt Rosenheim einen breit gefächerten Branchenmix aufweist und weder von Monostrukturen noch von einzelnen Betrieben wirtschaftlich abhängig ist. Der größte Wirtschaftszweig in Rosenheim mit insgesamt knapp 1.200 Unternehmen ist unverändert der in seiner statistischen Abgrenzung sehr heterogene Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei, Kunst, Unterhaltung und Kommunikation.

Abb. 7: Branchenmix der Rosenheimer Wirtschaft (2022)



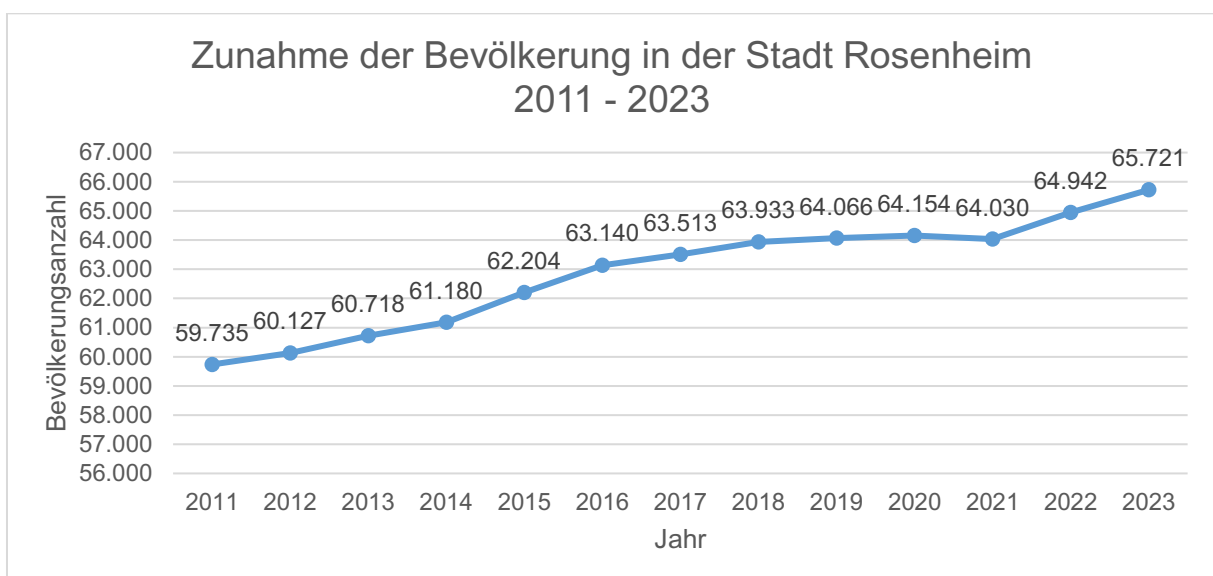
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 26.06.2024 / 10:55:38

2. Einwohnerentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Rosenheim wächst stetig

Die Einwohnerzahl in der Stadt Rosenheim steigt kontinuierlich an. Trotz eines geringfügigen Rückgangs im Jahr 2021 betrug das Bevölkerungswachstum seit 2011 insgesamt 9,1%. Der Anstieg 2023 betrug 1,2%. Im Jahr 2023 lebten nach den Daten des städtischen Bürgeramtes 65.721 Bürgerinnen und Bürger in Rosenheim.

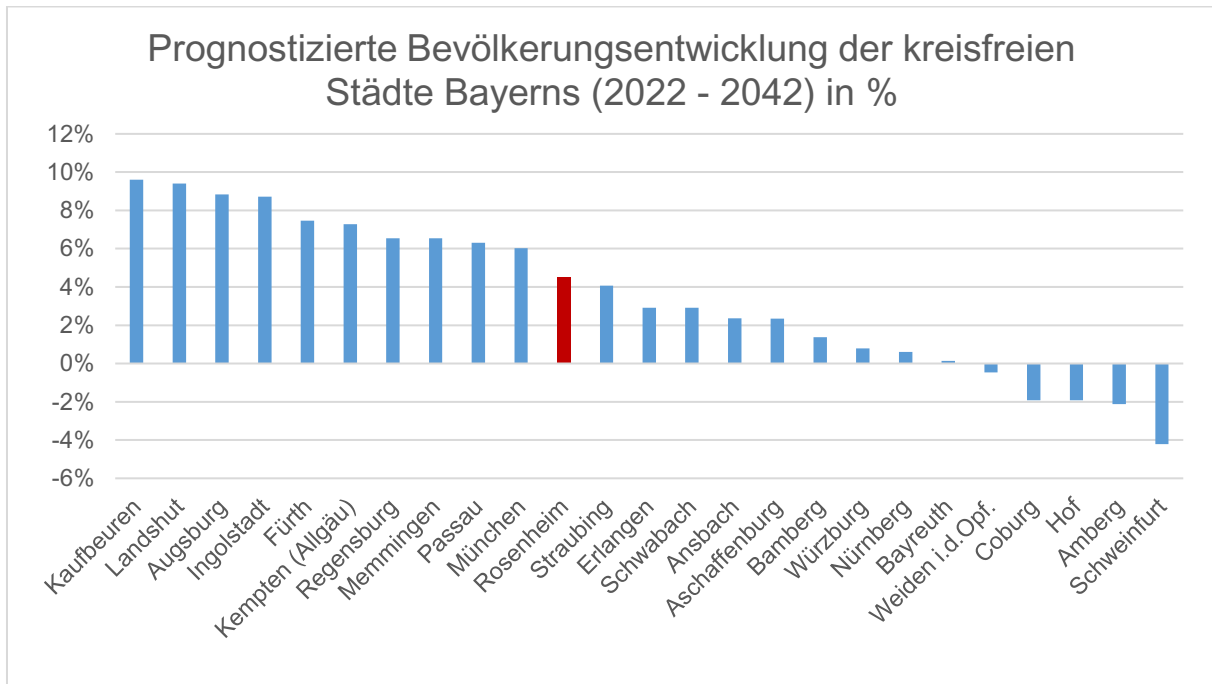
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rosenheim 2011 - 2023



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Rosenheim (MESO), Abruf zwischen dem 29.04.2024 und 15.05.2024.

Nach der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik¹ soll die Bevölkerung Rosenheims in den nächsten 20 Jahren auf der Grundlage der dort verwendeten Bevölkerungszahlen um 4,3% auf zirka 67.300 Einwohner ansteigen. Damit liegt Rosenheim unter den 25 kreisfreien Städten Bayerns auf Rang 11 im guten Mittelfeld.

Abb. 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte Bayerns (2022 - 2042) in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 04.06.2024 / 09:25:30

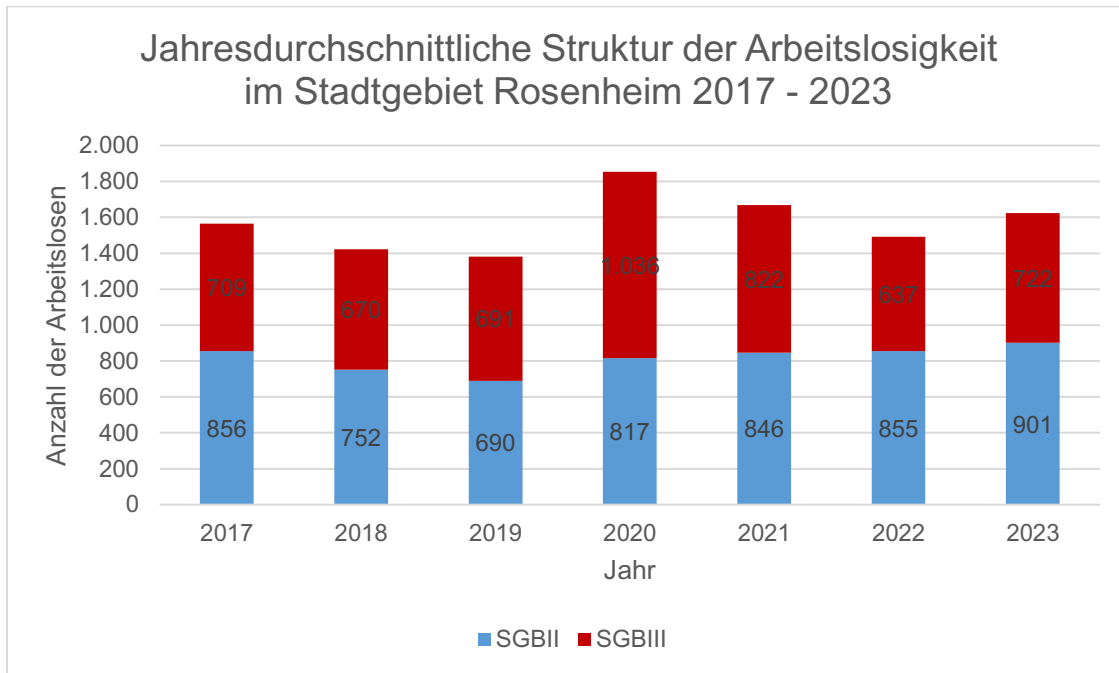
3. Arbeitskräfteentwicklung, Fachkräftemangel, offene Stellen und Wohnraumangebot

Der Beschäftigungsaufbau auf dem Rosenheimer Arbeitsmarkt konnte trotz der Corona-Pandemie weiter fortgesetzt werden: Nach dem coronabedingten Einbruch im Jahr 2020 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den zwei Folgejahren wieder deutlich an. Vom Tiefststand 2020 mit 34.720 bis 2022 mit einem neuen Höchststand von 36.510 beträgt die Zunahme alleine in diesen beiden Jahren 5,2%.

2023 hat die konjunkturelle Eintrübung aufgrund der enormen Energiepreissteigerung, der stark ansteigenden Inflation und der daraus resultierenden Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte sowie der Verschlechterung der Wettbewerbsbedingungen für die deutsche Wirtschaft auch bei den Betrieben in Rosenheim zu einer ersten Zurückhaltung bei Neueinstellungen geführt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Rosenheim ging in der Folge auf 36.308 zurück (- 0,6%).

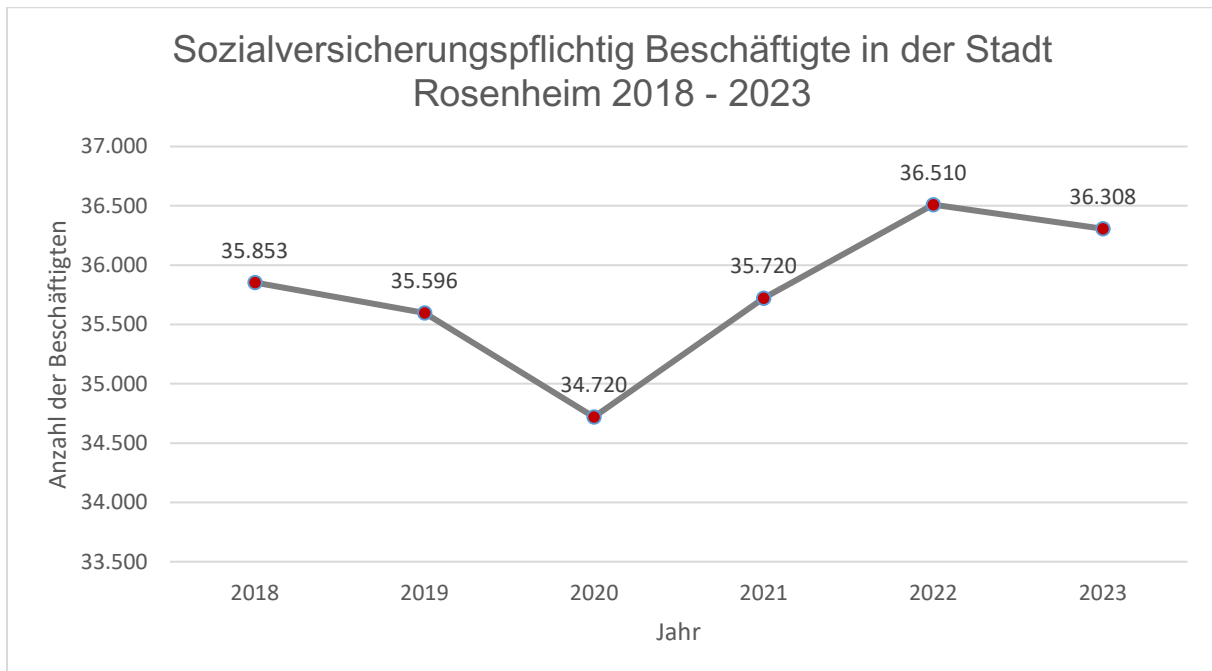
¹ Die Zahlen des Bürgeramts und des LAStat weichen regelmäßig voneinander ab, sodass die Entwicklung durch das LAStat systematisch nach unten verzerrt wird.

Abb. 10: Jahresdurchschnitt der Arbeitslosenverteilung im Stadtgebiet Rosenheim



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Eckwerte Arbeitsmarkt; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

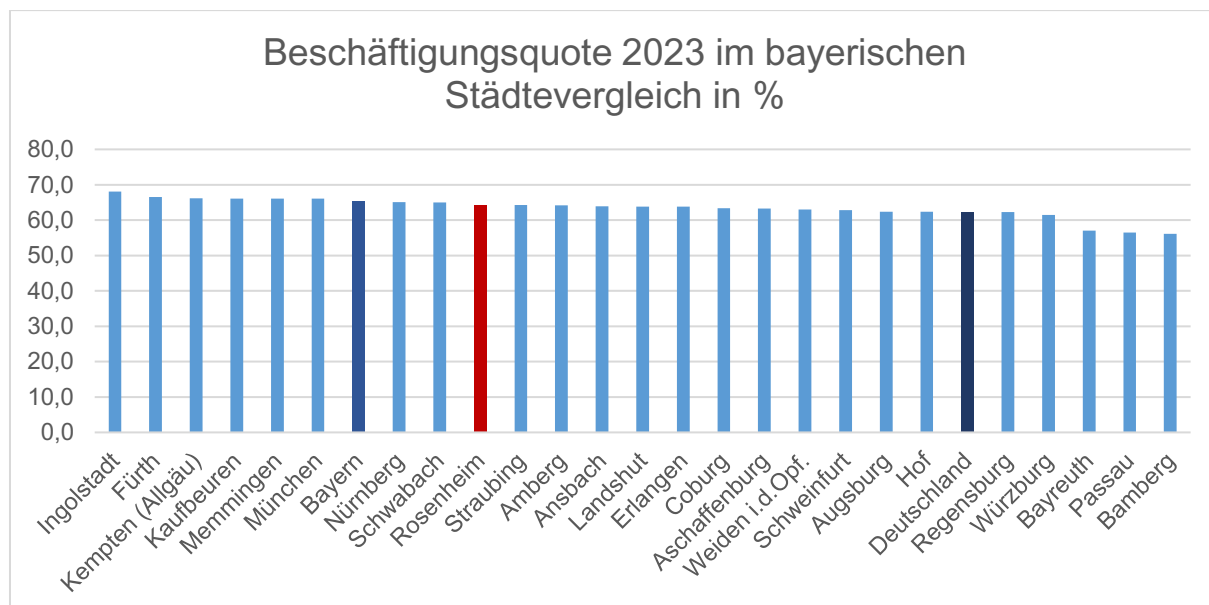
Abb. 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Rosenheim 2018 - 2023



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 09.09.2024 / 11:02:25

Dessen ungeachtet blieb die Integration der Beschäftigten in den heimischen Arbeitsmarkt auf hohem Niveau: Mit einer Beschäftigungsquote² von 64,3% wurde der Bundesdurchschnitt um zwei Prozentpunkte übertroffen. Rosenheim konnte damit die Quote von 2021 halten und rangiert im Vergleich der 25 kreisfreien bayerischen Städte auf dem 9. Platz. Als Wirtschaftsstandort kann sich Rosenheim demnach im Umfeld der Metropolen München, Salzburg und Innsbruck eigenständig und gut behaupten.

Abb. 12: Beschäftigungsquote 2023 im bayerischen Städtevergleich in %



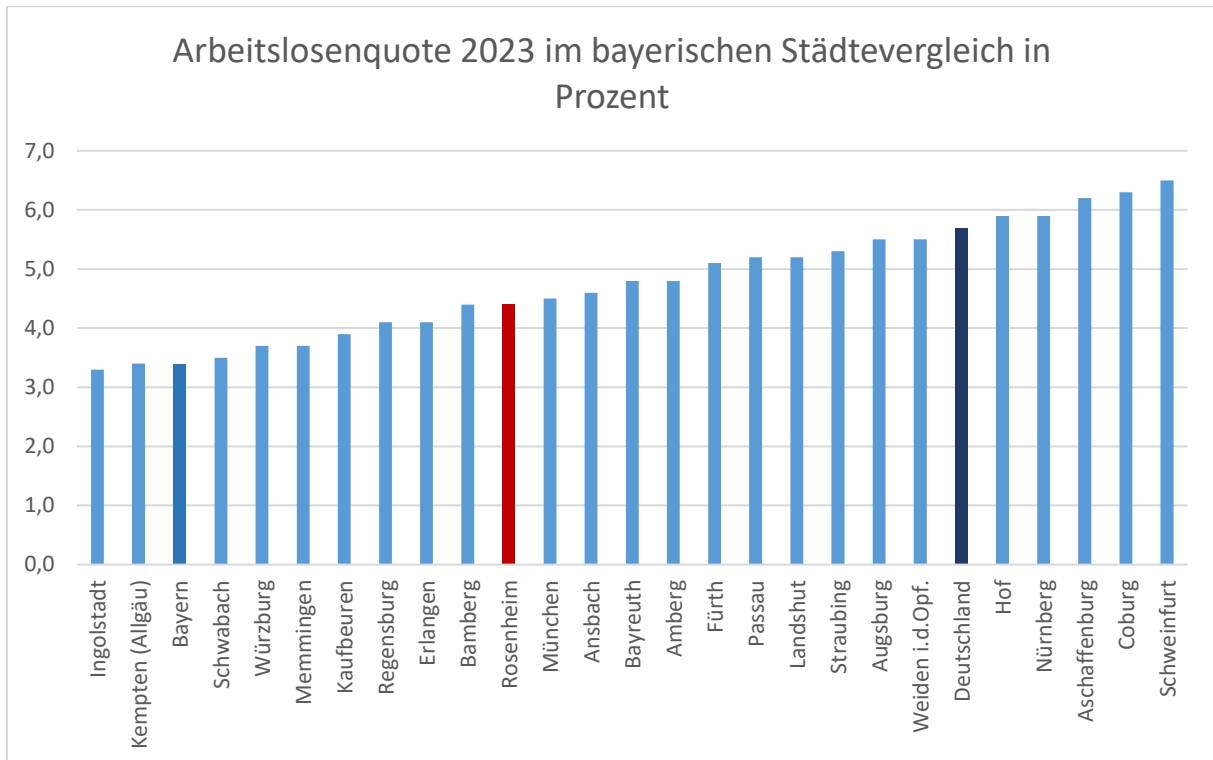
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsquoten (SvB, GB, aGB) (Jahreszahlen und Zeitreihen), 30.06.2023

Das Spiegelbild einer hohen Beschäftigung ist eine günstige Entwicklung bei der Arbeitslosigkeit. Von 2016 bis 2019 ist die Arbeitslosenquote Rosenheims beständig gesunken. Durch die Corona-Pandemie schnellte sie im Jahr 2020 von 3,9% (2019) auf 5,2% nach oben. Im Anschluss baute sich die Arbeitslosigkeit allerdings rasch wieder ab und erreichte bereits im Jahr 2022 nahezu wieder das Vor-Corona-Niveau mit einem Wert von 4,1%. Der Rosenheimer Arbeitsmarkt bleibt trotz externer Schocks robust. 2023 liegt der Wert bei 4,4%.

Mit einer Arbeitslosenquote von 4,4% im Jahr 2023 rangiert Rosenheim deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7%. Verglichen mit den anderen 24 bayerischen Städten erreicht Rosenheim damit Platz 10.

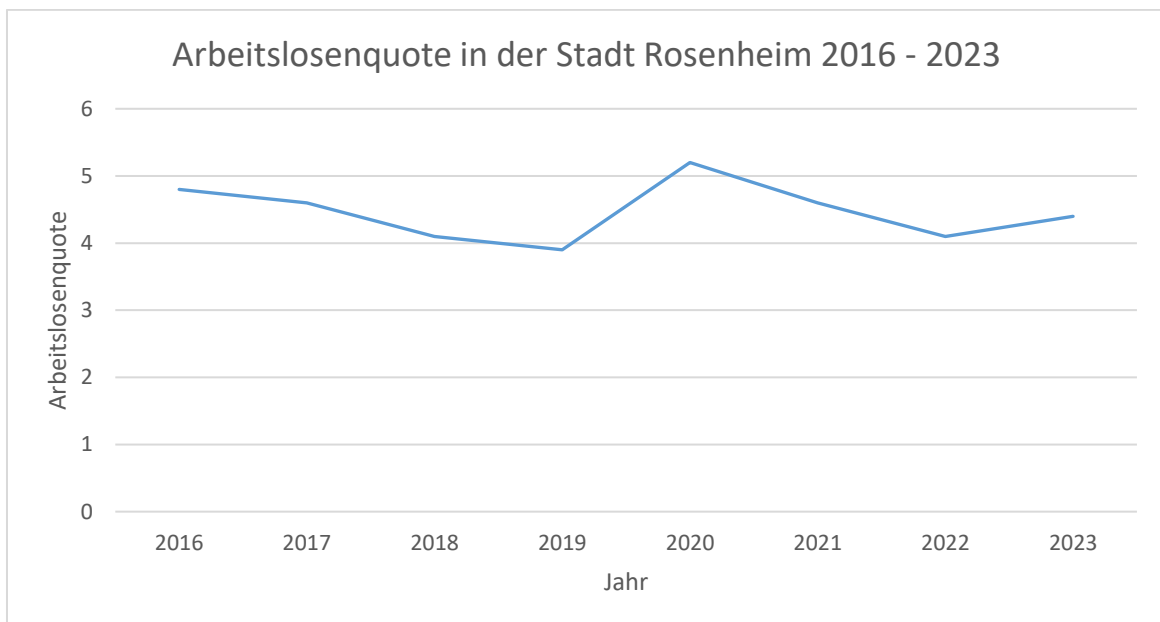
² Die Beschäftigungsquote ist definiert als der Anteil der Beschäftigten im erwerbsfähigen Alter an der gleichaltrigen Wohnbevölkerung.

Abb. 13: Arbeitslosenquote 2023 im bayerischen Städtevergleich in %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Eckwerte Arbeitsmarkt; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 09.09.2024 / 10:40:20

Abb. 14: Arbeitslosenquote in der Stadt Rosenheim 2016 - 2023

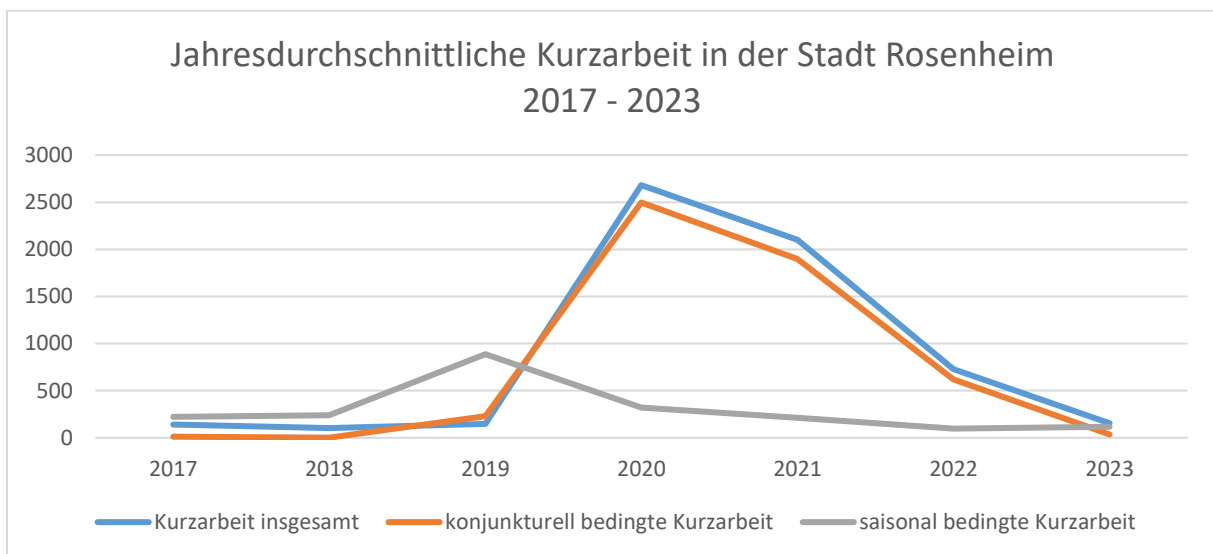


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 09.09.2024 / 10:41:10

Im Zuge der Corona-Krise und des Ukraine-Kriegs sowie der darauffolgenden Strukturkrise der deutschen Wirtschaft hat sich die bis 2019 positive Entwicklung des Rosenheimer Arbeitsmarktes gedreht. Ging die Langzeit-Arbeitslosigkeit bis 2019 stetig zurück, nimmt seit 2020 die Zahl der Langzeitarbeitslosen in Rosenheim kontinuierlich wieder zu. Im Jahr 2023 waren jahresdurchschnittlich 901 Langzeitarbeitslose registriert - ein Plus von 30,6% gegenüber dem Tiefpunkt mit 690 Langzeitarbeitslosen im Jahr 2019.

Der Tiefpunkt bei der Kurzarbeitslosigkeit (bis zu einem Jahr) wurde 2022 mit 637 Arbeitslosen erreicht. Analog zur Entwicklung der Langzeitarbeitslosigkeit hat auch hier ein Turn around auf dem Arbeitsmarkt stattgefunden: 2023 stieg im Kurzfrist-Bereich die Arbeitslosigkeit um 13,3% an. Angesichts der Deindustrialisierungstendenzen in der deutschen Wirtschaft und der rückläufigen Entwicklung in der Automobilindustrie und ihren Zulieferern muss auch für die in diesen Bereichen traditionell starke Rosenheimer Wirtschaft mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet werden.

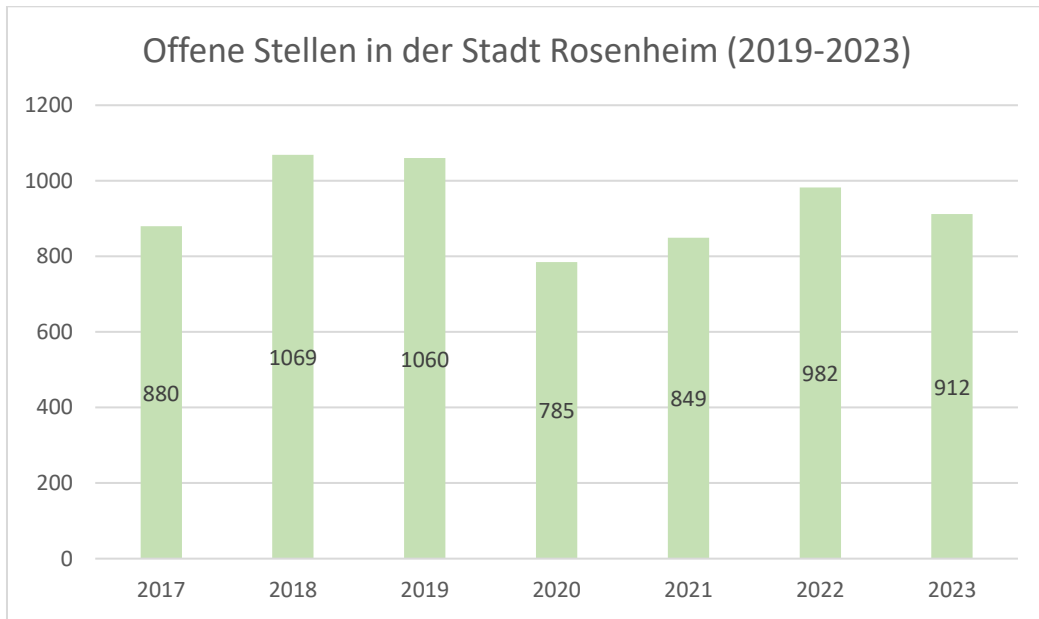
Abb. 15: Jahresdurchschnittliche Kurzarbeit in der Stadt Rosenheim 2016 - 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Eckwerte Arbeitsmarkt; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Wie bei vielen arbeitsmarktabhängigen Statistiken spiegeln sich auch in der Kurzarbeit die Coronajahre wieder. Nach dem großen Peak 2020 sinken die Zahlen seitdem kontinuierlich. Die saisonalbedingte Kurzarbeit bleibt auf annähernd gleichbleibendem Niveau. Im Jahr 2023 erreicht man wieder das Vor-Corona-Niveau von 2019.

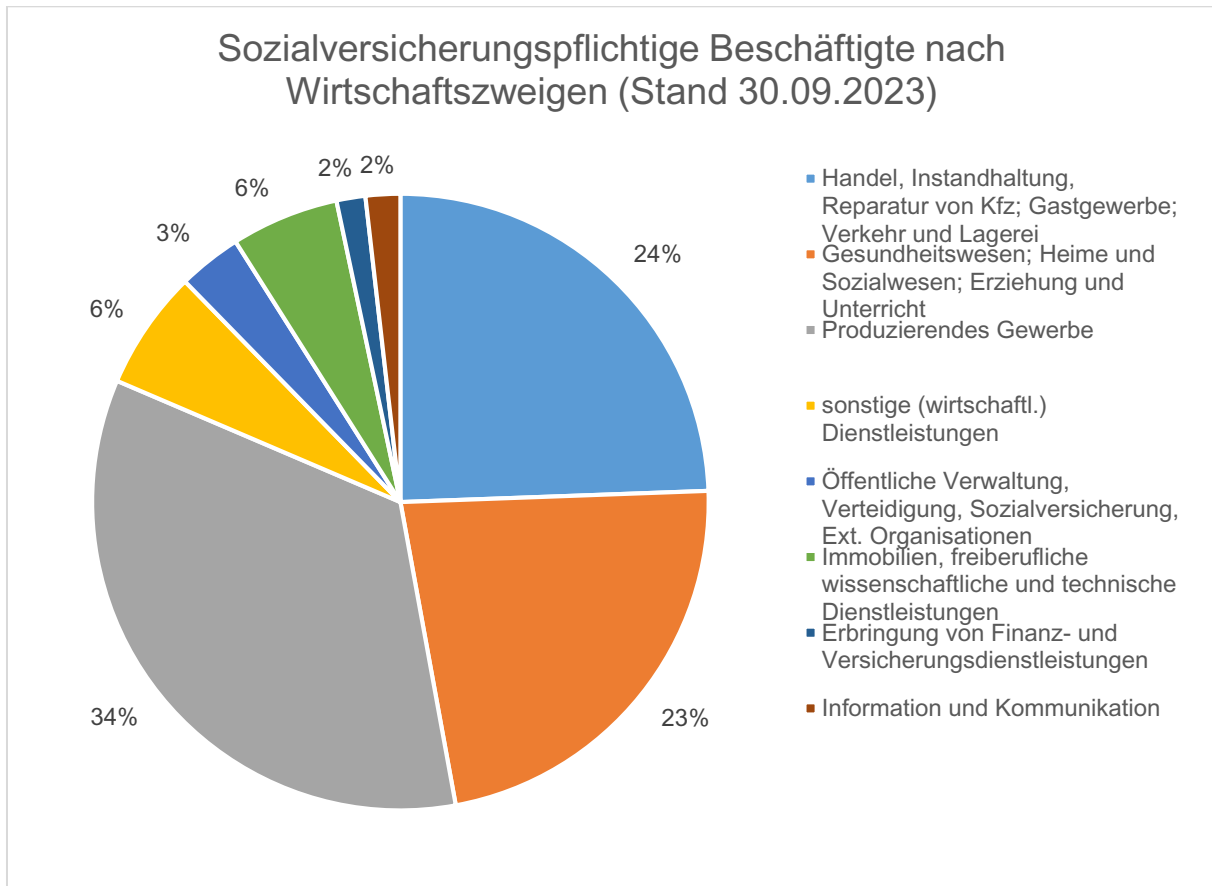
Abb. 16: Offene Stellen in der Stadt Rosenheim (2019-2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Eckwerte Arbeitsmarkt; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Wirtschaftsstrukturell liegt der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe 2023 bei 34 % und ist damit relativ der größte Wirtschaftszweig in Rosenheim. haben sich im Berichtszeitraum gravierende, allem Anschein nach statistisch bedingte Veränderungen ergeben. Über alle Wirtschaftszweige hinweg betrachtet machen allerdings die Dienstleistungsberufe immer noch die Mehrheit der Beschäftigten aus.

Abb. 17: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stand 30.09.2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionalreport © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

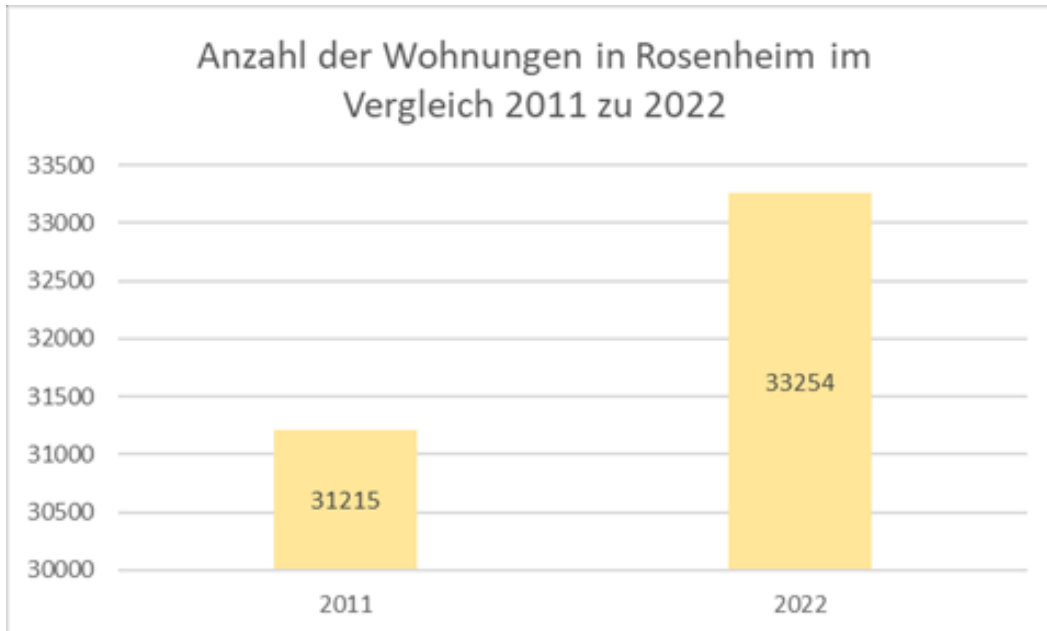
Das Bevölkerungswachstum macht Wohnraum zur Mangelware

In den vergangenen elf Jahren erhöhte sich die Gesamtzahl der in Rosenheim zur Verfügung stehenden Wohnungen von 31.215 auf 33.254. Das entspricht einem Anstieg von 6,5%. Insgesamt entstanden im Schnitt über 180 neue Wohnungen pro Jahr.

Die Anzahl der Wohnungen und die der Haushalte haben sich zwischen beiden Zensusstichtagen nicht parallel entwickelt. Das gibt einen Hinweis darauf, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin verschärft hat. Im Jahr 2011 kamen auf die 31.215 Wohnungen

noch 30.043 Haushalte. Im Jahr 2022 hingegen kamen mit 32.241 weniger Haushalte auf mehr Wohnungen (33.254).

Abb. 18: Anzahl der Wohnungen in Rosenheim im Vergleich 2011 zu 2022



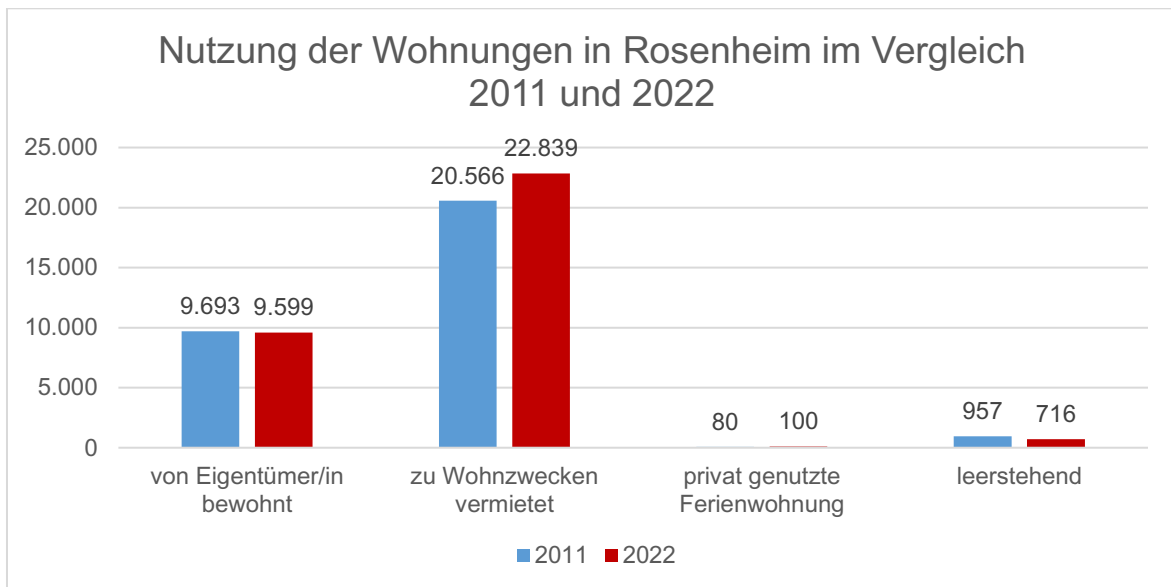
Quelle: Zensus 2011 und Zensus 2022

Die Wohnnutzung hat sich in den letzten elf Jahren strukturell in Richtung einer Erhöhung des Mietwohnungsbestands bei gleichzeitiger Verringerung des selbst bewohnten Wohneigentums verändert. Die Zahl der vermieteten Wohnungen stieg im Zeitraum von 2011 bis 2022 um 2.273 an, während sich die von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen um 94 reduzierten.

Kamen 2011 auf eine selbst genutzte Wohnung 2,12 vermietete Wohnungen, sind es 2022 bereits 2,38. Lag die Leerstandsquote bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 2011 noch bei 2,8%, ist sie 2022 auf 2,2% abgesunken. Immobilienökonomisch gelten Leerstandsquoten zwischen 2,5 und 5,0% als Indikatoren für funktionsfähige Wohnungsmärkte³. Die letztverfügbare Leerstandsquote für die Stadt Rosenheim liegt damit in einem Bereich, in dem im Hinblick auf Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die Funktionsfähigkeit für Bewohnerwechsel gewährleistet ist.

³ Vgl. z.B. <https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/leerstand/#wie-viel-leerstand-ist-normal> und <https://www.derstandard.at/story/2000127285984/leerstand-warum-wohnungen-ungenutzt-bleiben>

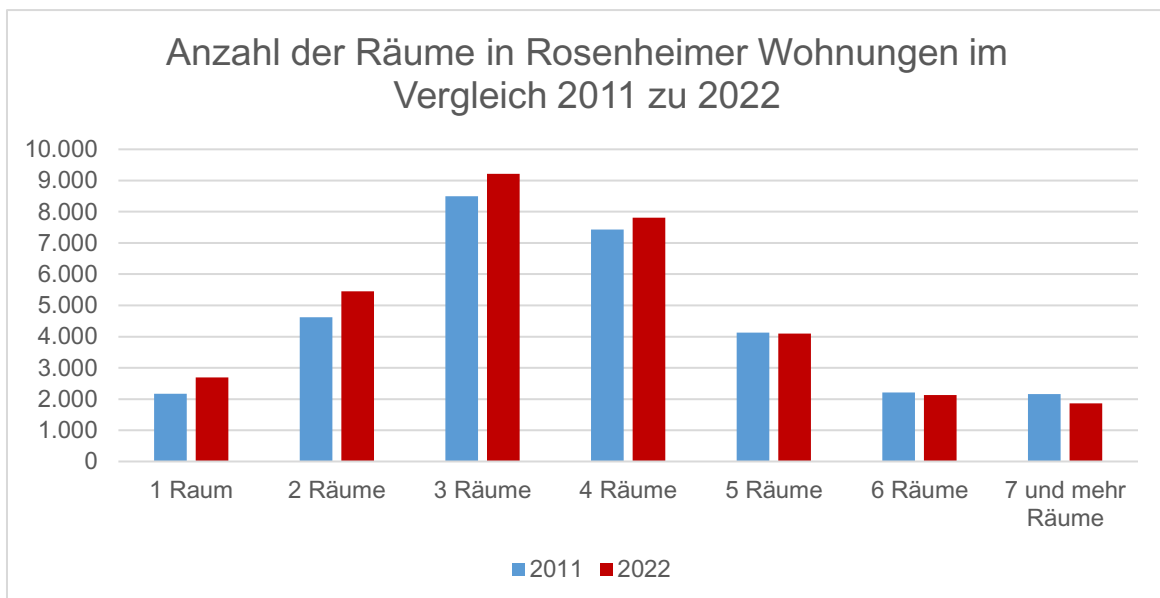
Abb. 19: Nutzung der Wohnungen in Rosenheim im Vergleich 2011 und 2022



Quelle: Zensus 2011 und Zensus 2022

Parallel zur Haushaltsgröße geht der Trend im Wohnungsbau hin zu kleineren Wohnungen. Während zwischen 2011 und 2022 die 1- bis 4-Raum-Wohnungen zulegten, gingen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen zurück. Mit insgesamt 9.215 Einheiten sind Wohnungen mit drei Räumen in der Stadt Rosenheim relativ am häufigsten vertreten.

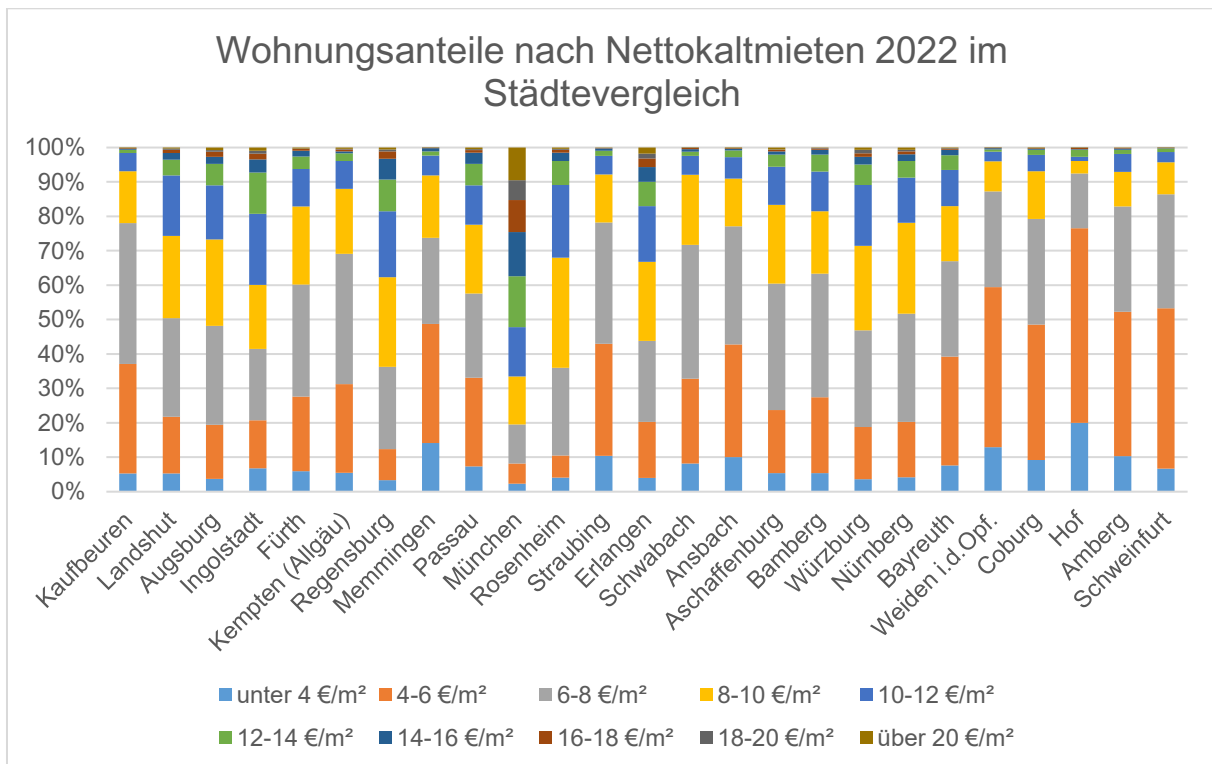
Abb. 20: Anzahl der Räume in Rosenheimer Wohnungen im Vergleich 2011 zu 2022



Quelle: Zensus 2011 und Zensus 2022

Nach den neuesten Daten des Zensus 2022 liegt das Mietpreinsniveau in der Stadt Rosenheim in fast 70% der vermieteten Wohnungen unter 10 EUR/m² und in fast 90% der Wohnungen unter 12 EUR/m². Lediglich gut 10% der vermieteten Wohnungen in Rosenheim weisen ein höheres Mietpreinsniveau auf. Ein höherer Anteil an teuren Wohnungsmieten ist u.a. in München, Ingolstadt, Regensburg und Erlangen feststellbar.

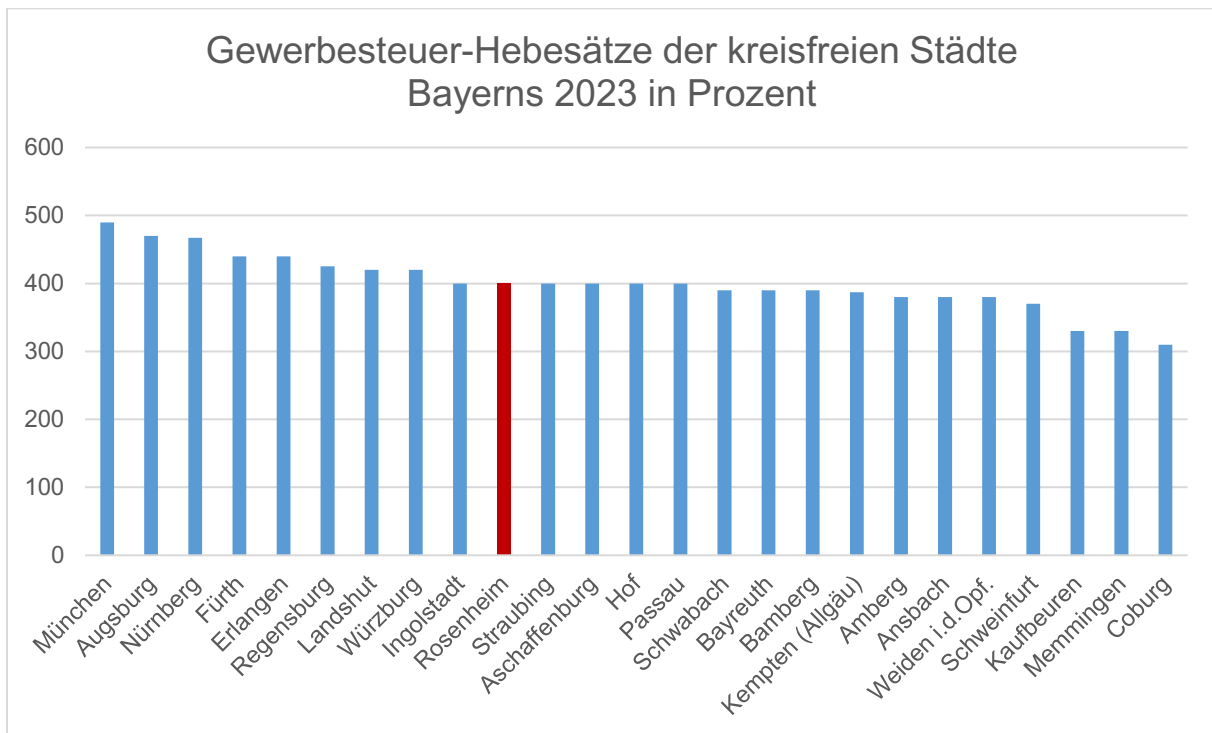
Abb. 21: Anteil der Wohnungen mit durchschnittlichen Nettokaltmieten am Gesamtwohnungsmarkt 2022



4. Gewerbe- und Einkommenssteueraufkommen

Mit einem Gewerbesteuer-Hebesatz von 400% rangiert Rosenheim gemeinsam mit Ingolstadt, Straubing, Aschaffenburg, Hof und Passau auf dem 9. Platz der 25 kreisfreien Städte Bayerns. Der Hebesatz Rosenheims liegt unverändert auf dem Niveau von 2021. In der Rosenheimer Region hat sich das Gefälle zugunsten Rosenheims nivelliert, da es diverse Hebesatz-Anhebungen in den Landkreisgemeinden gab.

Abb. 22: Gewerbesteuer-Hebesätze der kreisfreien Städte Bayerns 2023 in %

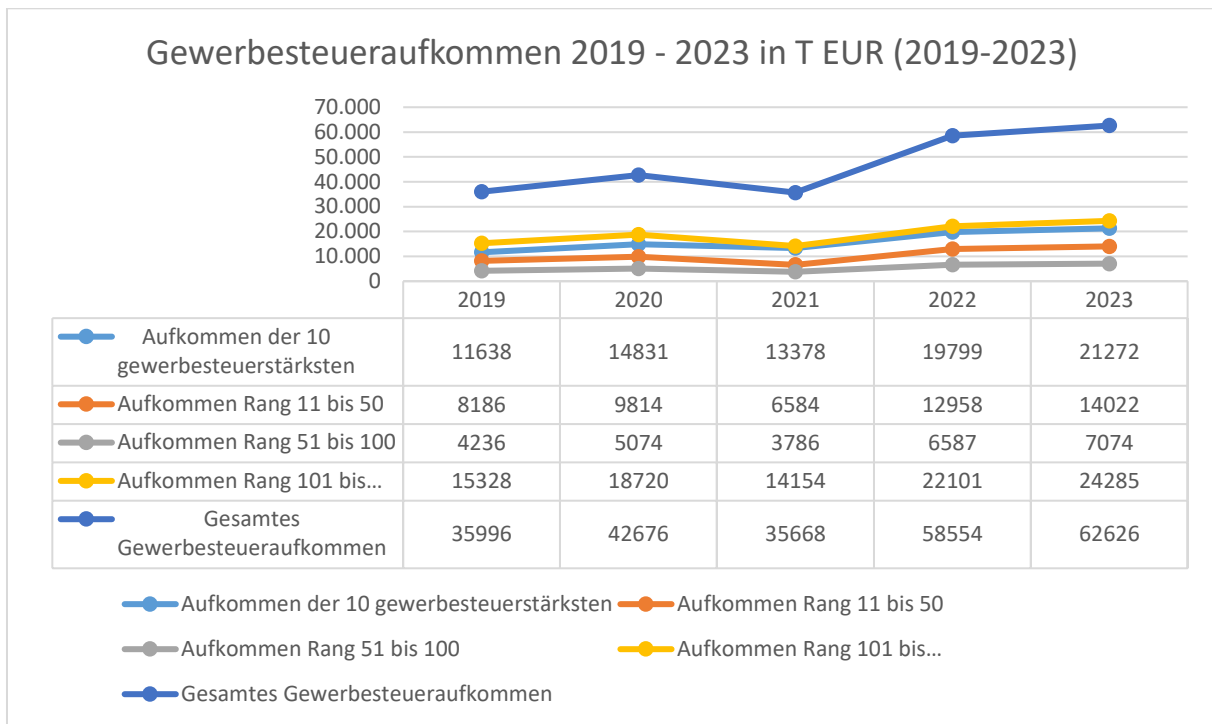


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 04.06.2024 / 11:37:59

Gewerbesteueraufkommen 2023 auf Höchststand

In den letzten fünf Jahren 2019 bis 2023 zeigte der Trend bei den Gewerbesteuereinnahmen trotz Corona und Ukraine-Krieg stetig nach oben. Die höchsten je in der Stadt Rosenheim verzeichneten Gewerbesteuern gingen 2023 mit 62,6 Mio. EUR ein und lagen damit um 37,9 % über dem letzten Höchstwert von 2018 mit 45,4 Mio. EUR.

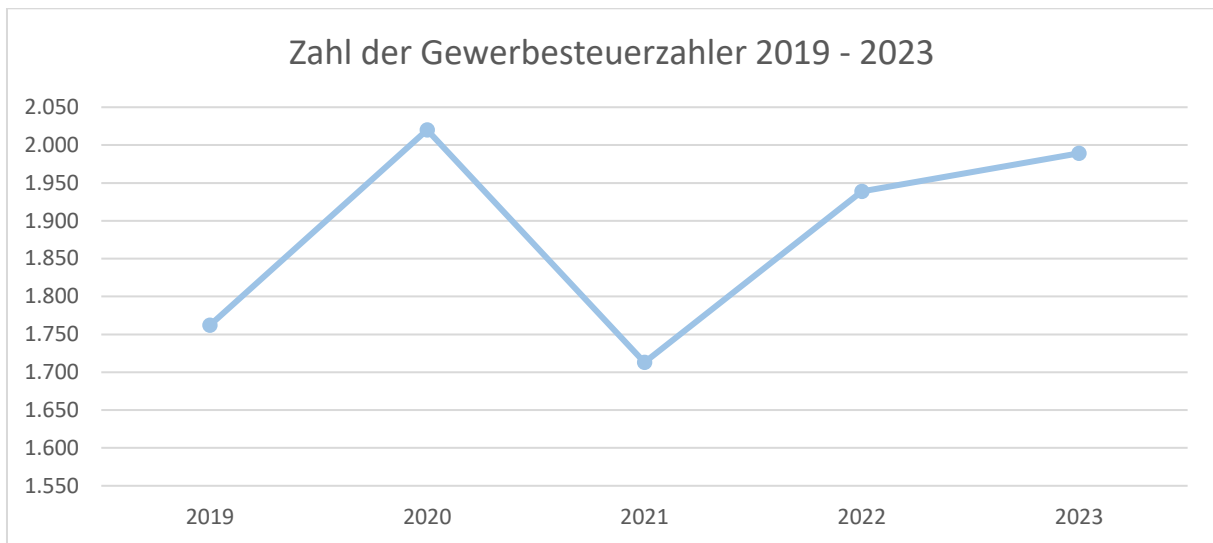
Abb. 23: Gewerbesteueraufkommen 2017 - 2021 in T EUR



Quelle: Stadtkämmerei Stadt Rosenheim, 2024; eigene Darstellung

Das Rosenheimer Charakteristikum – eine stark diversifizierte Branchen- und Unternehmensstruktur – findet seinen Niederschlag auch in der Verteilung des Gewerbesteueraufkommens: Es gibt in Rosenheim nicht die wenigen Gewerbesteuerzahler, die für einen Großteil der Einnahmen verantwortlich zeichnen. Das Steueraufkommen verteilt sich vielmehr über einen großen Kreis von insgesamt rd. 2.000 gewerbesteuerpflichtigen Unternehmen. Dennoch ist eine leichte Zunahme des Anteils der zehn gewerbesteuerstärksten Unternehmen am gesamten Gewerbesteueraufkommen von 2019 bis 2023 von 32,3% um insgesamt 1,6 Prozentpunkte auf zuletzt 33,9% zu registrieren. Mit 21,2 Mio. EUR erwirtschaften die zehn größten Rosenheimer Gewerbesteuerzahler zusammen ein in etwa genauso hohes Gewerbesteueraufkommen wie die nachfolgenden 90 Unternehmen mit insgesamt 21 Mio. EUR. Insgesamt tragen damit die hundert gewerbesteuerstärksten Unternehmen zwei Drittel des – insgesamt stark gewachsenen – Gewerbesteueraufkommens.

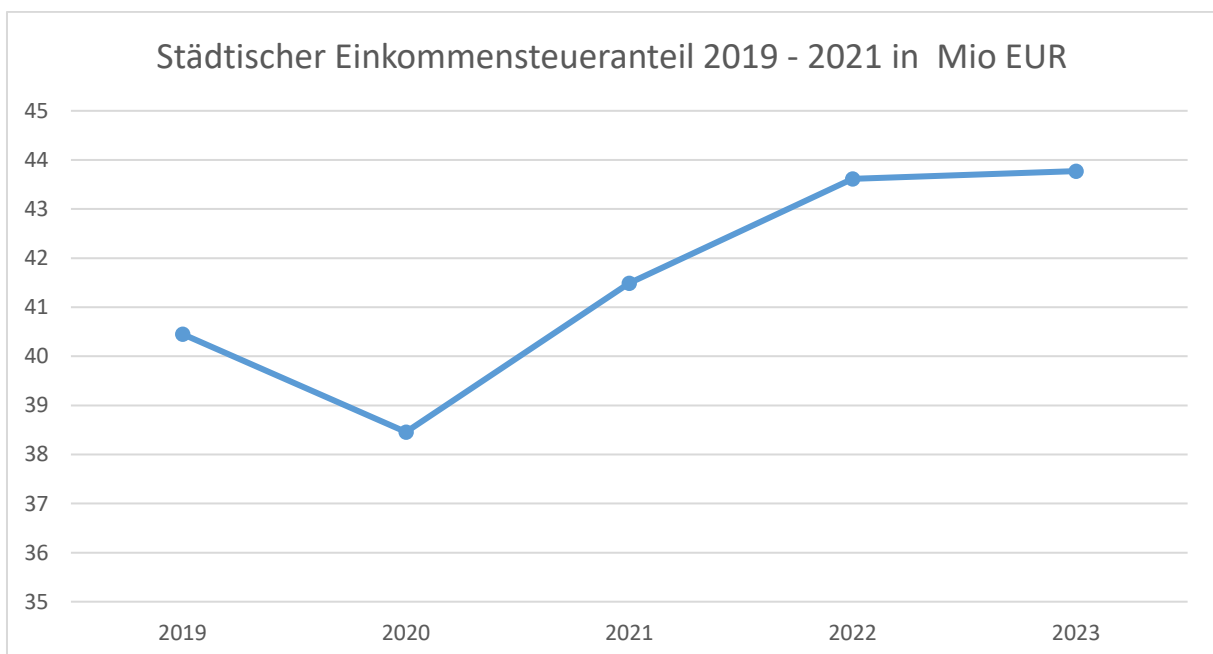
Abb. 24: Zahl der Gewerbesteuerzahler 2019 - 2023



Quelle: Stadtkämmerei Stadt Rosenheim, 2024; eigene Darstellung

Neben der Gewerbesteuer ist der kommunale Einkommensteueranteil über die Jahre hinweg zu einer verlässlichen und stetig ansteigenden Steuergröße geworden und bewegt sich im Berichtszeitraum auf einem hohen stabilen Niveau von rd. 43 Mio. EUR. Insgesamt stieg der aus dem Einkommensteueranteil generierte Steuerertrag zwischen 2019 und 2023 um 9,2% an. Auch diese Entwicklung macht deutlich, wie wichtig ein funktionierender Arbeitsmarkt und eine möglichst hohe Erwerbsbeteiligung für die steuerliche Entwicklung und damit die finanzpolitischen Spielräume der Stadt Rosenheim sind.

Abb. 25: Städtischer Einkommensteueranteil 2019 - 2023 in TEUR



Quelle: Stadt Rosenheim, Kämmerei, 2024

5. Gewerbeimmobilienmarkt

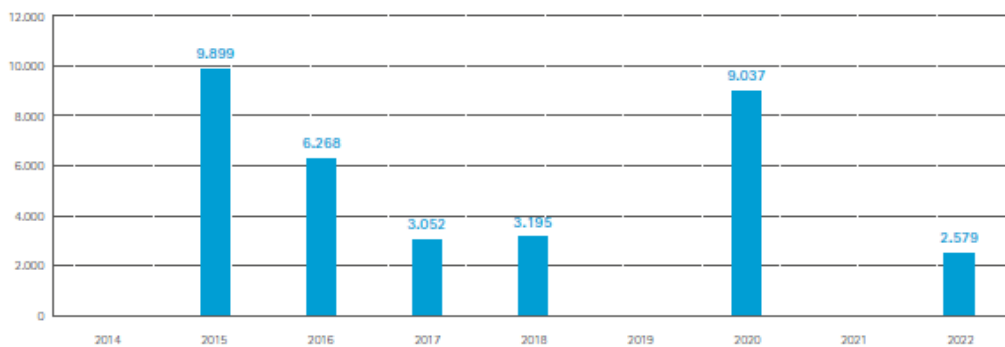
Marktsegment Büroimmobilien

Anders als wegen des zunehmenden Trends zum Home Office zu erwarten hat sich der Büroflächenmarkt in Rosenheim im Berichtszeitraum nach Angaben der IHK für München und Oberbayern angebotsseitig stark verknappt. Vor allem die Büroflächenneuzugänge haben deutlich abgenommen. Während 2015 noch ein Zugang von knapp 10.000 m² zu verzeichnen war, waren es 2022 nur noch rund 2.600 m².

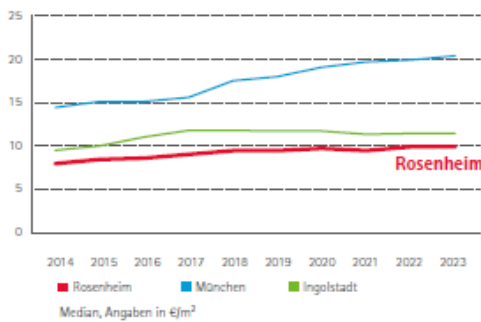
Abb. 26: Entwicklungen im Marktsegment Büroimmobilien

Büroflächenneuzugang

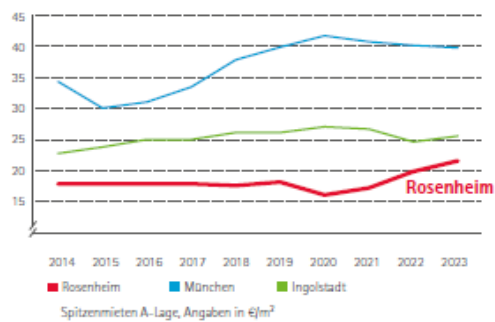
in Tsd. m²



Mieten im Vergleich



Spitzenmieten im Vergleich



Mieten nach Lagen

Jahr	nach Lagen				
	Stadt Rosenheim	A-Lage Spitzenmiete	A-Lage	B-Lage	C-Lage
2014	7,78 [5,50-11,50]	17,90	7,90 [5,50-16,30]	7,00 [6,50-9,30]	7,20 [5,40-9,50]
2015	8,33 [5,50-11,32]	17,90	9,10 [5,50-16,50]	7,00 [5,50-9,30]	8,00 [5,00-9,50]
2016	8,50 [6,02-12,00]	17,90	9,50 [6,30-17,50]	9,00 [5,90-12,00]	8,40 [5,50-9,70]
2017	9,00 [6,24-12,00]	17,90	8,20 [5,90-16,50]	9,50 [5,90-12,00]	8,50 [6,30-10,00]
2018	9,49 [7,03-13,28]	17,60	10,00 [6,30-17,60]	9,50 [6,30-12,50]	8,30 [7,10-10,00]
2019	9,50 [6,90-12,50]	18,20	11,60 [6,70-12,80]	11,40 [6,70-11,60]	8,70 [6,70-10,00]
2020	9,79 [7,00-12,50]	16,00	11,60 [6,80-12,80]	11,40 [6,80-11,60]	9,00 [6,80-10,00]
2021	9,50 [7,00-14,29]	17,20	11,20 [6,80-14,60]	11,00 [6,80-13,30]	8,70 [6,80-11,40]
2022	10,00 [7,00-16,00]	20,00	11,30 [6,80-16,30]	11,10 [6,80-14,90]	9,20 [6,80-12,80]
2023	10,00 [7,40-16,87]	21,80	11,30 [7,20-17,20]	11,10 [7,20-15,70]	9,20 [7,10-13,50]

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Quelle: IHK für München und Oberbayern, 2024

Als Konsequenz des knappen Angebots haben die Büromieten (s. Abb. 26, linkes Schaubild) seit 2014 kontinuierlich angezogen. Rosenheim liegt mit Büromieten von 10,00 Euro/m² (Jahresdurchschnitt 2023) auf Annäherungskurs mit Ingolstadt. Die Spitzenmieten in den A-Lagen für Büros liegen in Rosenheim mittlerweile sogar bei 21,80 Euro/m² (2023) und bleiben damit den seit 2014 registrierten Aufwärtstrend treu.

Allerdings ist durch das hohe Angebot an neu errichteten Büroflächen (z.B. Brückenberg) davon auszugehen, dass der städtische Büroflächen-Markt speziell bei hochwertigen Flächen in Richtung eines Angebotsüberschusses dreht.

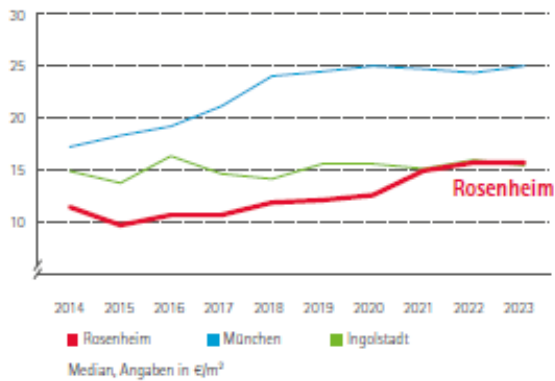
Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

Im Segment der Einzelhandelsimmobilien hat Rosenheim im Oberbayern-Vergleich mittlerweile die Preise Ingolstadts übertroffen. Die Mieten lagen 2023 bei 15,77 Euro/m² im Durchschnitt, wobei die Höchstmieten in den A-Lagen zwar mit 75,00 Euro/m² noch hoch lagen, diese aber im Vergleich zu den Vorjahren erstmalig leicht gesunken sind (s. Abb. 27).

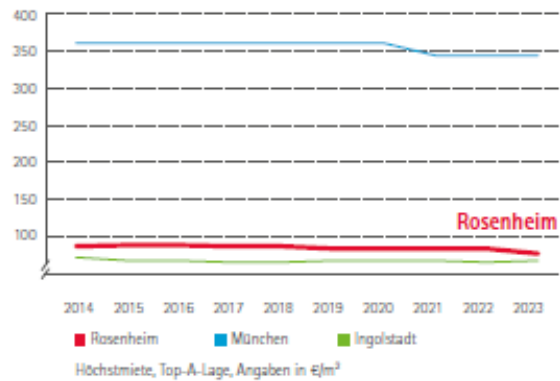
Ohne weitere Mietpreisanpassungen nach unten werden sich angesichts der strukturellen Umbrüche im Einzelhandel (Onlinehandel, Geschäftsaufgaben mangels Nachfolge, Marktberäuberungen im Filialhandel etc.) manche bestehenden Leerstände auch in Rosenheim nicht beheben lassen.

Abb. 27: Entwicklungen im Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich



Höchstmieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich



Mieten nach Lagen

	nach Lagen				
	Stadt Rosenheim	Top-A-Lage (Höchstmiete)	A-Lage (Median)	Innenstadt/Zentrum/Altstadt (Median)	Stadtteilzentren/Nebenlagen (Median)
2014	11,30 (7,42-27,00)	88,00	28,00	14,00 (5,20-17,10)	8,00 (6,00-12,10)
2015	9,47 (5,67-23,73)	90,00	28,00	15,00 (6,20-20,00)	8,00 (6,40-10,90)
2016	10,50 (5,05-25,83)	90,00	27,00	13,00 (5,80-20,00)	8,00 (6,30-14,00)
2017	10,50 (5,04-25,83)	88,00	20,00	12,00 (5,80-17,30)	8,00 (6,10-12,80)
2018	11,75 (5,80-24,24)	88,00	40,00	13,00 (8,20-25,00)	9,00 (6,10-12,40)
2019	12,00 (8,03-28,57)	83,80	45,00	15,00 (10,50-32,60)	9,30 (6,10-12,40)
2020	12,50 (8,57-28,57)	83,80	45,00	19,00 (10,50-32,60)	10,00 (8,00-14,40)
2021	14,96 (8,67-28,81)	83,80	47,00	16,20 (8,50-32,60)	10,50 (8,00-16,00)
2022	15,79 (10,00-33,03)	83,80	43,00	13,30 (8,50-25,60)	11,00 (8,00-16,00)
2023	15,77 (10,00-42,12)	75,00	30,00	15,00 (8,50-36,80)	11,20 (7,70-15,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Quelle: IHK für München und Oberbayern, 2024

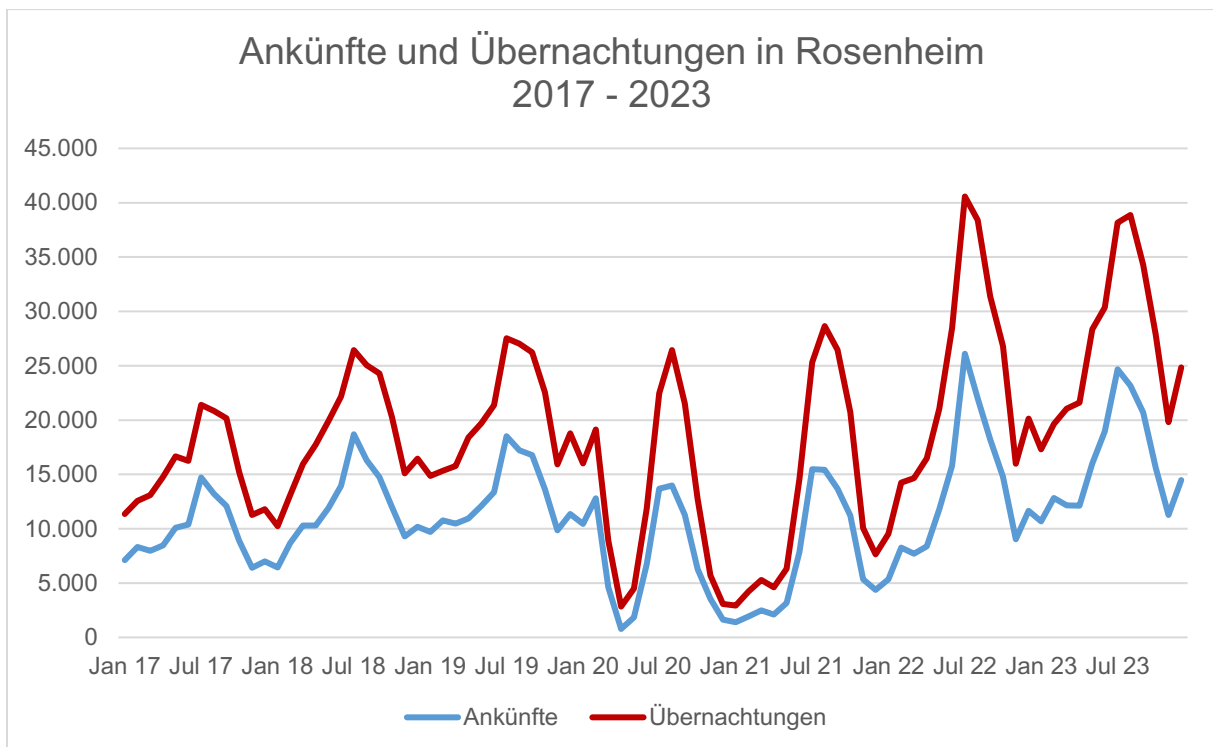
6. Tourismus: Ein Wirtschaftszweig im stetigen Aufschwung

Die Stadt Rosenheim hat im Jahr 2023 so viele Gästeübernachtungen gezählt wie noch nie. Zusätzlich stiegen auch die Gästeankünfte deutlich an, wie aus den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes hervorgeht. Im Jahr 2023 lag die Zunahme bei den Übernachtungen mit 16% annähernd doppelt so hoch wie im bayerischen Durchschnitt (+ 8,9%). Mit fast 45.000 Übernachtungen mehr als im Jahr 2022 wurde in Rosenheim erstmalig die Schallmauer von jährlich 300.000 Übernachtungen durchbrochen. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass der coronabedingte Einbruch im Rosenheimer Hotelgewerbe überwunden ist.

Auch die Kapazitätsauslastung liegt mit jahresdurchschnittlich 50,8% um mehr als sieben Prozentpunkte höher als der bayerische Durchschnitt (43,2%). Das zeigt, dass sich die in den letzten Jahren in Rosenheim getätigten Hotelinvestitionen auch von der Ertragsseite her positiv entwickeln.

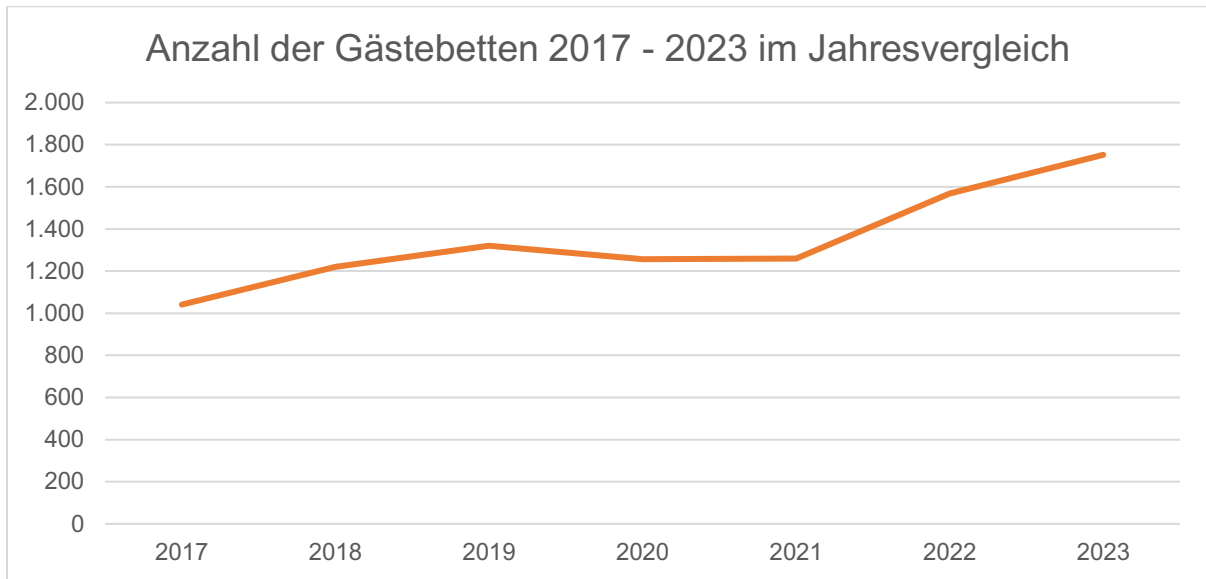
Aufgrund dieser Investitionen steigt auch die Bettenanzahl in den Hotels in der Stadt Rosenheim seit 2021 kontinuierlich an. Von 1.259 Betten im Jahr 2021 wuchs deren Zahl zunächst auf 1.568 und schließlich auf 1.752 im Jahr 2023. Dieser in der Wirtschaftsgeschichte Rosenheims bisher unerreichte Anstieg um fast 40% seit 2021 und um fast 80% seit 2017 unterstreicht den derzeitigen dynamischen Wachstumspfad des Hotelgewerbes in Rosenheim. Die Diskrepanz zwischen Bettenwachstum und Wachstum der Übernachtungszahlen zeigt aber auch, dass der Expansionspfad nicht im bisherigen Ausmaß weitergeführt werden sollte, um ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage mit daraus folgenden Marktberichtigungen zu vermeiden.

Abb. 28: Ankünfte und Übernachtungen in Rosenheim 2017 - 2023



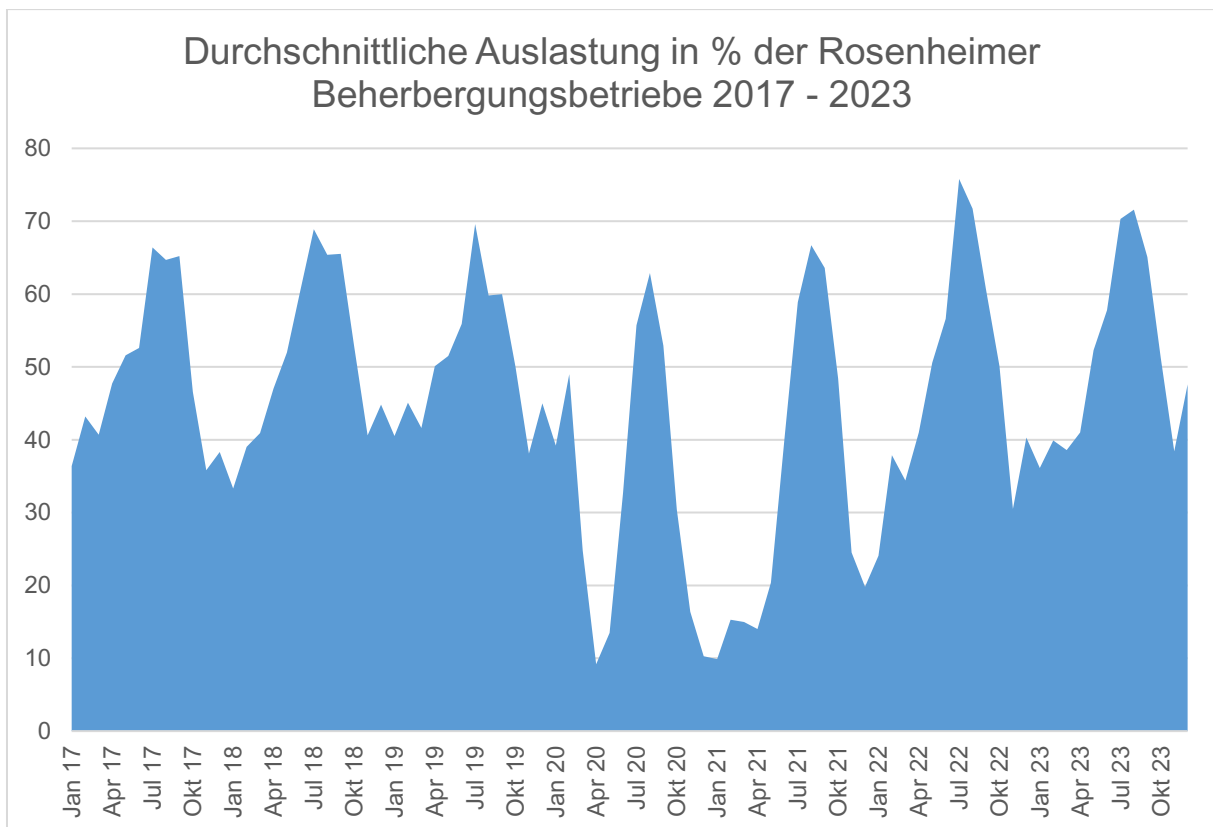
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 04.06.2024

Abb. 29: Anzahl der Gästebetten 2017 - 2023 im Jahresvergleich



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 04.06.2024

Abb. 30: Durchschnittliche Auslastung in % der Rosenheimer Beherbergungsbetriebe 2017 - 2023



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 04.06.2024



Theresa Albrecht

Kreisvorsitzende
Rosenheim
Bayerischer Hotel- und
Gaststättenverband
DEHOGA Bayern e.V.

„In den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Buchungszahlen in Rosenheim dem Niveau der Jahre vor Corona wieder angenähert bzw. konnten aufgrund der zusätzlichen Hotels ausgebaut werden. Auffällig ist jedoch, dass Reisen kurzfristiger geplant werden als vor Corona, was dazu führt, dass die Planungssicherheit bei den Beherbergungsbetrieben, aber auch bei Gastronomiebetrieben nicht mehr so gegeben ist. Vor allem der Personalmangel macht sich auch in Rosenheim deutlich bemerkbar, so dass Angebote eingeschränkt werden müssen bzw. sogar Betriebe schließen.“

Im Ausblick auf 2024 und die weitere Zukunft lässt sich aktuell erkennen, dass die Auswirkungen der Kostensteigerungen deutlich zu spüren sind. Zum einen wird der Aufenthalt im Durchschnitt um einen Tag reduziert und bei den Besuchen von Restaurant, Wirtschaften usw. wird bei den Ausgaben deutlich gespart. Für die Unternehmen bleibt aktuell deutlich weniger an Marge, so dass zum Beispiel an Investitionen gespart werden muss.“

Stadtführungen

Die vergangenen beiden Jahre waren Rekordjahre für die durch die Tourist-Info organisierten Stadtführungen. Insgesamt wurden über 28.000 Teilnehmer in über 800 Touren durch die verschiedenen Themenschwerpunkte geführt. Zum Vergleich: Diese Teilnehmerzahl entspricht über 40% der Rosenheimer Stadtbevölkerung.

Jahr	Teilnehmeranzahl			Anzahl der Führungen		
	Öffentliche Touren	Gruppenführungen	Gesamt	Öffentliche Touren	Gruppenführungen	Gesamt
2022	11.479	10.222	21.701	217	411	628
2023	14.128	14.386	28.514	327	495	822

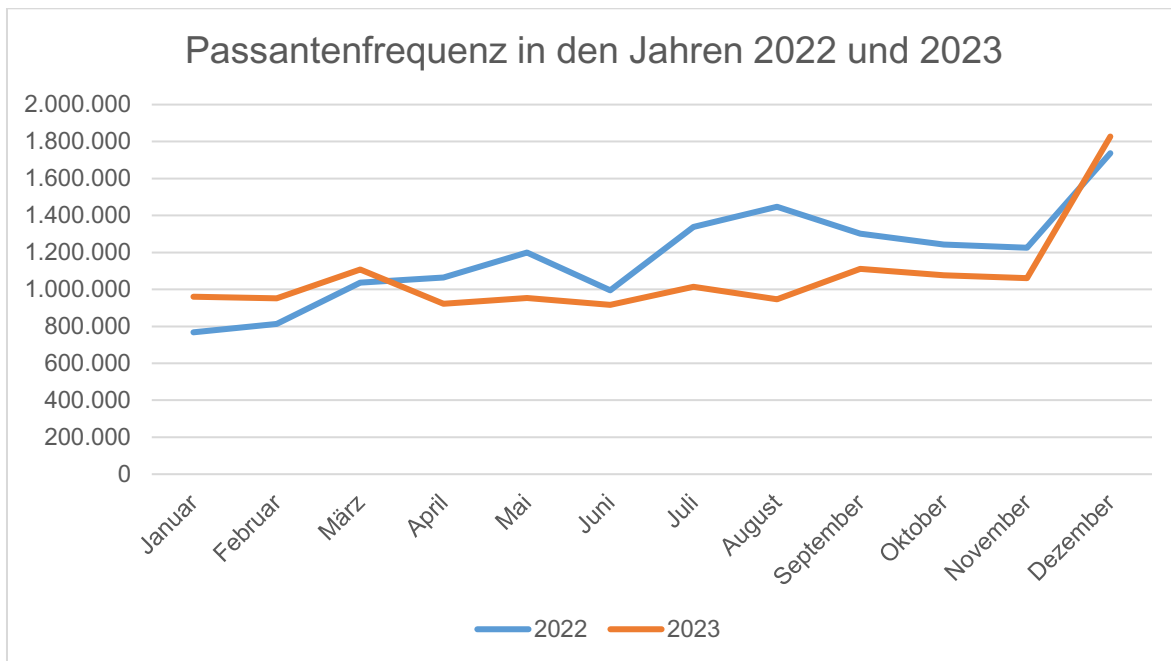
Quelle: Tourist Info der Stadt Rosenheim, 2024

Die mit Abstand am häufigsten nachgefragte Tour ist „Auf den Spuren der Rosenheim Cops“ - sowohl im Gruppen- als auch im Individualbereich. Weit über 50% aller Gruppentouren wurden zu diesem Thema gebucht. Das unterstreicht die Bedeutung dieser ZDF-Fernsehserie für den Rosenheimer Stadttourismus.

7. Einzelhandel

Seit Dezember 2019 werden die Passantenfrequenzen in der Rosenheimer Innenstadt systematisch aufgezeichnet. Nach den pandemiebedingt niedrig ausgefallenen Jahren 2020 (8,8 Mio.) und 2021 (9,2 Mio.) stiegen die an den fünf innerstädtischen Messpunkten ermittelten Passanten-Zahlen im Jahr 2022 auf einen Wert von insgesamt über 14 Mio. an. Im Jahr 2023 wurden rd. 12,9 Mio. Passanten gemessen. In beiden Berichtsjahren fielen die höchsten monatlichen Messwerte auf den Dezember als den traditionell verkaufsstärksten Monat des Jahres. Der Christkindmarkt trug ebenfalls zu diesen Monatsspitzen bei. Lag die Passantenfrequenz von März bis November 2023 unter der des Vorjahres – hier spielt möglicherweise der 2022 zu registrierende „Corona-Nachholeffekt“ eine Rolle – übertraf sie im Dezember den 2022-er Spitzenwert.

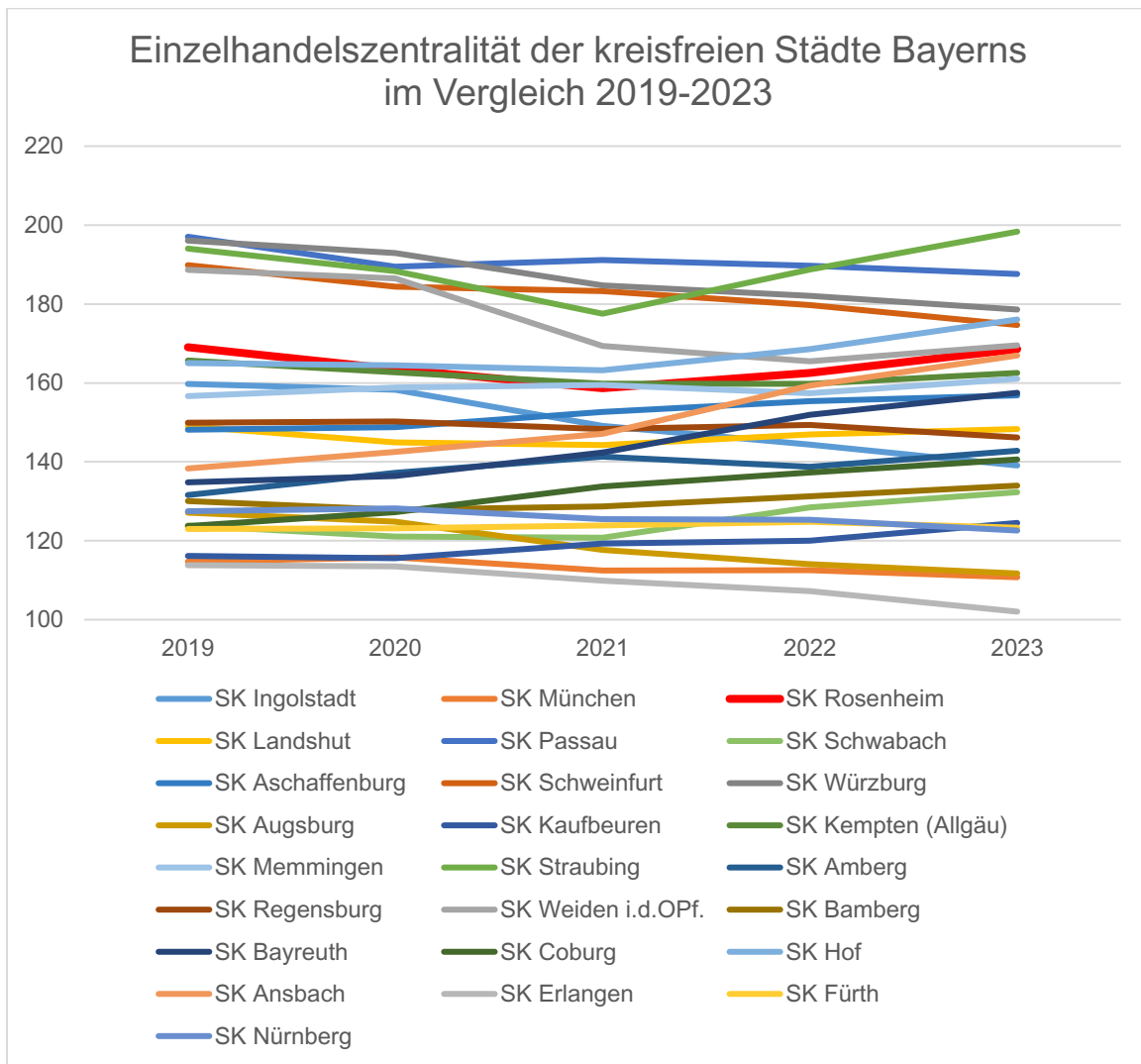
Abb. 31: Passantenfrequenzen in den Jahresverläufen 2022 und 2023



Quelle: Stadtmarketing Stadt Rosenheim, 2022; eigene Darstellung auf Grundlage von Lase Peco-Daten

Mit Blick auf die Einzelhandelszentralität halten die Trends der Vorjahre an: Der Online-Handel baut seinen Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels weiter kontinuierlich aus, das Konsummuster mit einem zwischen Internet und stationärem Handel wechselnden Einkaufsverhalten ist mittlerweile gefestigt. Hinzu kam 2022 und 2023 eine allgemeine Konsumzurückhaltung aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten durch die stark anziehende Inflation, Lieferkettenschwierigkeiten und einen erkennbaren konjunkturellen Pessimismus. Im Vergleich der Einzelhandelszentralitäten in den 25 kreisfreien Städten Bayerns 2022 und 2023 konnte sich Rosenheim trotz dieser insgesamt ungünstigen Rahmenbedingungen gut behaupten und belegte 2023 nach einem leichten Einbruch in den Jahren 2021 und 2022 wieder Platz 6.

Abb. 32: Einzelhandelszentralität der kreisfreien Städte Bayerns im Vergleich 2019-2023



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, 2024; eigene Darstellung

8. Rosenheim aus Sicht der Unternehmen

Im Jahr 2023 wurden neuerlich in einer repräsentativen Stichprobe der IHK für München und Oberbayern Unternehmen in ganz Oberbayern zu ihrer Standorteinschätzung befragt. Aus der Stadt Rosenheim beteiligten sich 152 Betriebe an der Umfrage und gaben für 48 Standortfaktoren in den Kategorien Infrastruktur, Arbeitsmarkt/Fachkräfte, Standortkosten, Unternehmensumfeld, Standortattraktivität sowie Wirtschaftsfreundlichkeit der Verwaltung jeweils die individuelle Bedeutung dieser Kriterien und die Zufriedenheit mit den jeweiligen Merkmalen am eigenen Unternehmensstandort an. Bei der aktuellen Befragung kamen u.a. alternative Mobilitätsformen und die demographische Entwicklung am Arbeitsmarkt als weitere Kategorien hinzu.

Abb. 33: Ergebnis des Bewertungsprofils der Standortkategorien für die Stadt Rosenheim



Quelle: Standortumfrage Stadt Rosenheim der IHK für München und Oberbayern, 2024

Bei der aktuellen Umfrage erhielt der Wirtschaftsstandort Rosenheim die Note 1,9 nach 1,8 im Jahr 2019. Damit zählt Rosenheim erneut zu den Topstandorten in Oberbayern und liegt über dem oberbayernweiten Gesamtnotendurchschnitt von 2,0.

Besonders erfreulich aus Sicht der Stadt ist, dass rund 82% der befragten Betriebe den Standort als „sehr gut“ oder „gut“ bewerten. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass nur 1,3% den Standort mit „schlecht“ beurteilten. Kein einziges Unternehmen vergab die Bewertung „sehr schlecht“.

Die besten Noten gaben die Unternehmen erneut den Standortfaktoren Energieversorgung (1,8), Anbindung an das regionale Straßennetz (1,9) und Anbindung an das Fernstraßennetz (2,0). Die Unternehmen schätzen speziell die allgemeine Attraktivität Rosenheims: das Sport- und Freizeitangebot, die medizinische Versorgung, das Image der Stadt und die attraktive Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Auch die infrastrukturelle Ausstattung wird positiv bewertet.

Das Unternehmensumfeld, die Netzwerke und das Marktpotenzial stellen einen weiteren Standortvorteil dar. Die befragten Firmen bewerteten die Nähe zu den Absatzmärkten und Kunden sowie die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft als „gut“ bis „sehr gut“ für ihr Unternehmen. Im Bereich „Arbeitsmarkt und Fachkräfte“ wurde v.a. das Angebot an Hochschulen in der Region und die hohe Loyalität und Motivation der Mitarbeiter mit guten Noten bewertet.

Handlungsbedarf sehen die Unternehmen wie an allen oberbayerischen Standorten neben den teilweise hohen Standortkosten in der Wirtschaftsfreundlichkeit der Verwaltung, speziell

in der Beschleunigung der Dauer von Genehmigungsverfahren und im Angebot digitaler Verwaltungsverfahren. Diese Einschätzung ist vor dem Hintergrund der allgemeinen Verärgerung über das hohe Maß an Bürokratie am Standort Deutschland zu sehen. Dessen ungeachtet werden auch diese Aspekte in der Stadt Rosenheim mit der Note 2,9 insgesamt noch positiv bewertet.

II Rückblick 2022/2023

1. Wirtschaftsförderung

Um die Position des Wirtschaftsstandorts Rosenheim als wirtschaftliches Zentrum im südlichen Oberbayern zu erhalten und weiter auszubauen, basieren die Handlungsfelder der städtischen Wirtschaftsförderungsagentur auf folgenden vier Säulen:

- Erhalt und Stärkung des endogenen unternehmerischen Potentials am Standort,
- Akquise neuer Unternehmen für Rosenheim,
- Begleitung und Unterstützung des strukturellen Wandels zur dauerhaften Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit
- Positionierung des Standorts Rosenheim im Wettbewerb mit anderen Destinationen.

1.1 Unternehmensbetreuung

Ziel dieser Unternehmensbetreuung ist es, Rosenheimer Unternehmen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung zu unterstützen sowie sie am Standort Rosenheim zu halten und erforderliche Expansionen innerhalb des Stadtgebietes zu ermöglichen. Mit dieser Kundenbetreuung sollen spezielle Unternehmensbedarfe möglichst frühzeitig erkannt und zeitnah Hilfestellungen geleistet werden.

Eine regelmäßige Kontaktaufnahme seitens der Wirtschaftsförderungsagentur mit den Unternehmen erfolgt dabei über unterschiedliche Formate. Neben den weiter unten aufgeführten Maßnahmen, wie z.B. Veranstaltungen, Fördermittelberatung, Existenzgründerberatung oder Betriebsbesuchen fungiert die Wirtschaftsförderungsagentur ebenso als one stop agency, also im Bedarfsfall für die Unternehmen als Lotse durch die Verwaltung, moderiert entsprechende Verfahren und klinkt sich frühzeitig in Entscheidungsprozesse innerhalb der Verwaltung ein, um die Interessen der Wirtschaft zu vertreten.



Mirko Gruber
Vorstand
meine Volksbank
Raiffeisenbank eG

„Rosenheim ist für unsere Bank, eine der fünf bundesweit größten Volks- und Raiffeisenbanken, ein idealer Standort. Die regionale Wirtschaft und der Tourismus entwickeln sich dynamisch und bieten zahlreiche Wachstumschancen. Unsere Bank ist sowohl bei Unternehmen als auch bei Privatkunden fest verankert. Für alle wirtschaftlichen Belange stehen uns Ansprechpartner bei der Stadt und dem Landkreis Rosenheim jederzeit zur Verfügung. Diese enge Zusammenarbeit ermöglicht es uns, in allen Belangen positiv für unsere Kunden und die heimische Wirtschaft zu wirken und darüber hinaus einen großen Beitrag zum kulturellen und sozialen Leben unserer Region zu leisten.“

1.1.1 Unternehmenskontakte, Statistiken

Die von der Wirtschaftsförderungsagentur geführte CRM⁴-Datenbank dokumentiert die Kontakte und die daraus folgenden Aktionen und Vorgänge mit Unternehmen und wirtschaftsorientierten Institutionen und Verbände. Bisher wurden circa 3.800 Datensätze eingepflegt, von denen rund 2.900 ihren Hauptsitz in der Stadt Rosenheim haben.

⁴ CRM steht für Customer Relationship Management und bedeutet die systematische Ausrichtung der Wirtschaftsförderungsagentur auf die Belange der Rosenheimer wie der standortsuchenden Unternehmen und eine entsprechende Gestaltung der Kommunikation.

Im Betrachtungszeitraum 2022 und 2023 wurden rund 540 neue Unternehmen sowie unternehmensnahe Institutionen bzw. Behörden erfasst, darunter u.a. auch Neuanmeldungen aus der Gewerbedatenbank.

In diesen zwei Jahren stand die Wirtschaftsförderung mit rund 220 Unternehmen zu den unterschiedlichsten Problemlagen und Themen in Kontakt. Davon entfielen rund 90 neue Unternehmenskontakte auf das Thema Standortansiedlung bzw. Standortsuche. Von diesen hatten rd. zehn Unternehmen Erweiterungsabsichten am bestehenden Standort, rd. 20 Unternehmen meldeten sich mit Verlagerungsabsichten innerhalb des Stadtgebietes und rd. 50 Betriebe signalisierten den Wunsch nach einer Neuansiedlung.

1.1.2 Betriebsbesuche

Nach den coronabedingten Beschränkungen in den Jahren 2020/21 konnte die Tradition der vor-Ort-Besuche in Rosenheimer Unternehmen 2022 und 2023 wiederaufgenommen werden. Als Instrument der proaktiven Bestandspflege dienen diese Besuche des Oberbürgermeisters, begleitet von der Verwaltungsspitze und interessierten Mitgliedern des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus, bei den in Rosenheim ansässigen Unternehmen als beidseitiger Informationsaustausch, bei dem potentielle Probleme sowie Interessen und Bedarfe des Unternehmens frühzeitig in Erfahrung gebracht werden.

Bei der Auswahl der besuchten Unternehmen soll ein Querschnitt der Rosenheimer Branchen abgebildet werden. In den Jahren 2022 und 2023 organisierte die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Treffen bei folgenden Unternehmen:

Duschl Ingenieure, Marmor Roppelt, Restec GmbH (CNC Maschinenbau, Fräserei), Hans Holzner Baugesellschaft mbH, Bolte Heiztechnik, Voll im Plan Ingenieurbüro, Großmann Bau, Prokutech GmbH (Metallbe- und-verarbeitung), Grießer Hof (Landwirtschaft) und FeBa-Tec Fenster- und Bauelemente GmbH.

2024 wird diese Besuchsreihe fortgesetzt. Ziel ist, jährlich sechs Termine durchzuführen.



Michael Beyer
Geschäftsführender
Gesellschafter
Prokutech GmbH

„Die Prokutech GmbH konnte 2023 endlich den Umzug von Raubling nach Rosenheim Aicherpark abschließen. Nach einigen Verzögerungen wurde als letzter Baustein eine weitere neue Produktionshalle mit 1.200 m² fertiggestellt und bezogen. Damit ist nun auch die Wasserstrahltechnologie und das Schweisszentrum mit der gesamten Produktion der Prokutech am Standort vereint. Dies gibt uns die Möglichkeit mit ca. 100 Mitarbeitern und modernster Technologie in der Metall- und Blechbearbeitung den wachsenden Anforderungen unserer vielfältigen Kunden gerecht zu werden. Eine Wirtschaftsdelegation um OB März konnte sich anhand eines Besuches im Mai 2023 ein Bild unserer beeindruckenden Leistungsfähigkeit machen.“

1.1.3 Rosenheimer Wirtschaftstag



Quelle: Stadt Rosenheim, 2022

Am 13. Oktober 2022 fand im Sparkassenhochhaus der Rosenheimer Wirtschaftstag statt. Knapp 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft kamen zusammen, um Expertenvorträge zu hören sowie die Gelegenheit zum Netzwerken zu nutzen. Angesichts der angespannten geopolitischen Lage stand die halbtägige

Veranstaltung unter dem breitgefächerten Thema „Zwischen Energiemangel, Rohstoffknappheit, Lieferkettenproblemen, Inflation und Taxonomie“ und stellte die Frage, ob die Wirtschaft unter derartigen Rahmenbedingungen durch die Politik tatsächlich weiter belastet werden kann. Auf dem Podium diskutierten Vertreter der Finanzwirtschaft, der Politik, der Wissenschaft und der Wirtschaft zu diesem Thema. Fazit des Tages: Die Rosenheimer Unternehmerschaft ist dank gutes Wirtschaftens in der Vergangenheit robust aufgestellt, wenn auch die finanzielle Unsicherheit speziell bezüglich der Energiepreise die Konjunkturaussichten trüben. Weitere bürokratische Belastungen und dirigistische Eingriffe in das Handeln der Unternehmen wären in dieser Situation Gift für die Wirtschaft.



Prof. Dr. Dominikus Bücker

Fakultät für
Ingenieurwissenschaften
Technische Hochschule
Rosenheim

„Der 10. Rosenheimer Wirtschaftstag war eine herausragende Gelegenheit, um die drängenden Fragen unserer Zeit zu erörtern. Als Teilnehmer der Podiumsdiskussion war ich besonders von den intensiven Diskussionen und den Sorgen der teilnehmenden Unternehmensvertreter beeindruckt. Die Expertenvorträge boten wertvolle Einblicke in die aktuellen Herausforderungen wie Energiekrise, Fachkräftemangel und Lieferkettenprobleme. Darüber hinaus war die Veranstaltung eine wertvolle Gelegenheit, sich mit anderen Fachleuten zu vernetzen und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Der Wirtschaftstag hat eindrucksvoll gezeigt, wie wichtig der kontinuierliche Dialog und die Zusammenarbeit für eine nachhaltige und zukunftssichere regionale Wirtschaft sind.“

1.2 Digitaler Unternehmerservice der Stadt Rosenheim

Die Rosenheimer Stadtverwaltung wird zunehmend digitaler. Davon profitiert die Stadtgesellschaft schon jetzt. Die ToDo-Listen von Bund, Ländern und Kommunen sind aber längst nicht abgearbeitet.

Unternehmen haben erheblich mehr Kontakte zu Behörden als Bürgerinnen und Bürger. Daher haben Bund, Länder und Kommunen besonders die Digitalisierung von Leistungen im Fokus, die für die Wirtschaft relevant sind. Es ist erklärtes Ziel der Stadtverwaltung, Verwaltungsleistungen für die Unternehmen digital anzubieten und durch digitalisierte Abläufe die Bürokratielast abzumildern.

Ein wichtiger Baustein ist dabei die „Unternehmensplattform Deutschland“. Sie wird derzeit vom Bund aufgebaut und verfolgt das Ziel, als Single Point of Contact für Unternehmen alle wirtschaftsrelevanten Verwaltungsdienstleistungen zeitsparend, medienbruchfrei und digitalisiert in einem durchgängigen Prozess abzuwickeln. Allerdings scheitert in der Realität die kurzfristige Umsetzung dieses Ziels an der Vielzahl der für die Wirtschaft vorzuhaltenden Verwaltungsleistungen, den bisher wenig kundenfreundlichen Plattform-Lösungen auf Bundes- und Landesebene sowie fehlenden personellen Ressourcen bei IT-Anbietern.

Aktuell können Rosenheimer Bürger, Firmen und Organisationen 82 Online-Verwaltungsleistungen nutzen. Beispielhaft für die Wirtschaft seien hier die elektronischen Gewerbemeldungen, der Antrag zum beschleunigten Fachkräfteverfahren und die Online-Zulassungsbehörde genannt. Sie sind sowohl über www.rosenheim.de als auch über www.bayernportal.de abrufbar.

1.3 Rosenheimer Gewerbegebiete: Bestand, Beobachtungen, Trends, Prognosen

Grundsätzlich hat sich die Situation in allen bestehenden Gewerbegebieten in Rosenheim in den Jahren nach Corona stabilisiert. Zwar gibt es Betriebsaufgaben bzw. -verlagerungen. Sie konnten aber relativ schnell einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Rosenheim und der weiterhin bestehenden Flächenknappheit - insbesondere nach robusten Gewerbeflächen - kann auch in den nächsten Jahren davon ausgegangen werden, dass mögliche Umnutzungen in den bestehenden Gewerbeflächen zeitnah erfolgen werden.

1.3.1 Brucklach

Auf den beiden Teilflächen der Bauabschnitte 1 und 2 stehen Entwicklungsflächen von rund 6,9 ha brutto zur Verfügung, die vom städtischen Eigenbetrieb „Grundstücksmanagement“ veräußert werden sollen. Ziel ist es, der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet Rosenheim nachzukommen, die eine der Hauptaufgaben für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes darstellt.

Aufgrund einer notwendigen Ertüchtigung der bestehenden Hochspannungsleitungen wurde der Bebauungsplan im Verfahren in zwei Bauabschnitte geteilt und vorerst nur der Bauabschnitt 1 Nord im Bauleitplanverfahren weiterverfolgt. Im April 2017 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet Brucklach“. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte in der Stadtratssitzung am 23.02.2022. Damit konnte eine Nettofläche von rund 25.190 m² in die Vermarktung gehen.

Im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens wurden 105 Interessenten, die den Kriterien des Gewerbegebietes entsprachen bzw. speziell für diese neuen Gewerbeflächen vorgemerkt waren, über den Verkauf und das Ausschreibungsverfahren informiert. 35 Unternehmen bewarben sich um den Erwerb einer Parzelle mit einem nachgefragten Flächenbedarf zwischen 108.000 und 153.000 m². Bei einer verfügbaren Fläche von rund 25.190 m² netto, war damit eine Überzeichnung um das 4,3 bis 6,1-fache gegeben. Die Wirtschaftszweige der bewerbenden Unternehmen umfassten 15 Betriebe aus dem Handwerk, acht Betriebe aus

der Industrie, sechs Dienstleistungsunternehmen, fünf Großhandels- und ein Einzelhandelsbetrieb.

Nach vorher festgelegten Kriterien wurden eine Auswahlliste erstellt und auch die Möglichkeit eines Handwerkerparks geprüft. Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen der dafür in Frage kommenden Unternehmen konnte dieses Planungsziel allerdings nicht weiterverfolgt werden.

Im Frühjahr 2024 wurde die erste Parzelle mit einer Größe von etwa 9.000 m² veräußert. Für die Veräußerung von weiteren ca. 16.000 m² wurde im Frühsommer 2024 ein Parzellierungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage die Verwaltung mit den Unternehmen in konkrete Verkaufsverhandlungen eingestiegen ist.

Zweiter Bauabschnitt

Um nach der Verwertung des ersten Bauabschnittes zeitnah die angrenzende Fläche als Gewerbegebiet entwickeln zu können, führte die Verwaltung eine Reihe von Gesprächen mit dem Energieversorger Bayernwerk. Ziel ist es, zeitnah eine Lösung für die Ertüchtigung der vorhandenen Hochspannungsleitungen zu finden. Die Höherlegung der dortigen Masten ist eine notwendige Voraussetzung, um in einem Korridor unter dieser Streckenführung entsprechende Bauwerke errichten zu können. Die Planungen des Bayernwerks belaufen sich nach derzeitigen Erkenntnissen auf einen Zeitrahmen von drei bis fünf Jahren. Darauf aufbauend könnte der zweite Bauabschnitt mit einer Flächengröße von rund 38.000 m² entwickelt werden.

1.3.2 Bahngelände Nord und Süd

Das Bahngelände Nord ist mittlerweile größtenteils entwickelt. An dem Standort in der Münchener Straße entsteht ein gemischt-genutztes Stadtquartier mit rund 31.500 m² Brutto-Grundfläche. Die im westlichen Teilbereich liegenden Lohhöfe von S&P Commercial Development bieten Platz für Büros, einen großzügigen Edeka-Nahversorger, ein Parkhaus und werden künftig das Hotel Premier Inn beherbergen. Die britische Hotelkette wird ein Premium-Economy Hotel mit 145 Zimmern betreiben. Damit kann das bestehende Bettenangebot in Rosenheim weiter verbessert werden. In das danebenliegende Gebäude sind bereits Studenten und Senioren eingezogen. Das exklusive Baufeld 3 zwischen Medcube und Parkhaus P12 wird für eine wirtschaftlich hochwertige Nutzung vorgehalten.

Auch für das Bahngelände auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise (Bahnareal Süd) gehen die Planungen weiter. Die Stadt Rosenheim steht aktuell in Ankaufsverhandlungen für das rd. 120.000 m² große Areal. Derzeit wird ein Gesamt-Rahmenplan erstellt, in dem verschiedene Nutzungen sowie Leitideen festlegen werden. Ziel ist es, neben Wohnbebauung auch Platz für einen gewerblich genutzten Innovationscampus zu schaffen.



Copyright: Siegfried Kerscher, 2024

1.3.3 Gewerbegebiet Aicherpark

2021 zog das Raublinger Unternehmen Prokutec in die bestehenden Gebäude des früheren Rosenheimer Unternehmens Multitest und expandierte mit dem Bau einer weiteren Produktionshalle auf der noch bestehenden Freifläche. Nach umfangreichen Genehmigungsverfahren konnte die zusätzliche Produktionshalle 2023 bezogen werden.

Die Entwicklungen in den Jahren 2022 und 2023 haben den Aicherpark als Fachmarktzentrum und Handelsdestination in Rosenheim weiter gestärkt. Mit seinem Sortimentsmix ergänzt der Aicherpark das traditionelle Angebot der Innenstadt und rundet den Einzelhandelsstandort Rosenheim ab.

Obwohl einige Handelsangebote in den letzten beiden Jahren geschlossen wurden, so z.B. ein Bekleidungsfachmarkt und der Bio-Supermarkt Basic aufgrund Insolvenz des gesamten Unternehmens, konnten diese Leerstände nach kurzer Zeit nachbesetzt werden. In diesem Jahr erfolgte u.a. die Umnutzung eines Möbelhauses in eine Handelsimmobilie für Fahrradverkauf und -service.

Neben den reinen Handelsgeschäften ergänzen zusätzlich Angebote aus dem Dienstleistungsbereich, soziale Einrichtungen, medizinische Dienstleister, aber auch Freizeitangebote das Portfolio des Aicherparks. Im Bereich Freizeit wird unterhalb der Zubringerbrücke der Westtangente der Bewegungstreffpunkt „Bridge 15“ geplant.

Wesentliche infrastrukturelle Verbesserungen für die Anbindung des Aicherparks brachte die Eröffnung der Brücke Westtangente (B15) im September 2023 sowie eine verbesserte Wegweisung innerhalb des Gebiets zum neuen Bahnhaltelpunkt.

Für die Erweiterung des Angebotes mit e-Ladestationen werden derzeit Gespräche mit interessierten Betreibern geführt.

1.4 Gründungsförderung

1.4.1 Digitales Gründerzentrum Stellwerk18

Das von Stadt und Landkreis Rosenheim betriebene Digitale Gründerzentrum Stellwerk18 feierte 2023 bereits seinen sechsten Geburtstag. Das Gründerzentrum hat sich seit Beginn 2017 zum zentralen Knotenpunkt in der Region 18 für digitale und technologiebasierte Jungunternehmen entwickelt. Das Gebäude in Rosenheim war in den beiden Jahren mit einer konstanten Auslastungsquote von über 90% stets gut belegt und bot einen Ort für zahlreiche Veranstaltungen und Zusammenkünfte für die Branche. U.a. finden jährlich ein Tag der offenen Tür mit über 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern und die Digitalisierungsmesse der TH Rosenheim statt.



Quelle: Stellwerk18, 2024

Das Netzwerk des Stellwerk18, das über den Berufsverband Stellwerk18 – Digitale Wirtschaft Südostoberbayern e.V. bespielt wird, zählt mittlerweile über 70 mittelständische Unternehmen sowie 25 Startups. Diese stammen neben der Region Rosenheim inzwischen auch aus den Landkreisen Traunstein, Berchtesgadener Land, Altötting und Mühldorf am Inn.

Als neuen Meilenstein feierte das Stellwerk18 im November 2023 die Eröffnung der Zweigniederlassung in Traunstein. Dort bietet das Gründerzentrum in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Traunstein und der Chiemgau GmbH am Campus Chiemgau im Gebäude mit der TH Rosenheim drei Büros für Startups aus der Region. Das Gründerzentrum wird damit seinem Anspruch gerecht, das Gründungsökosystem in der gesamten Region 18 aufzubauen und zu festigen. Ehrengast der offiziellen Einweihungsfeier war Staatssekretär Tobias Gotthardt aus dem bayerischen Wirtschaftsministerium.



Tim Nowak
Geschäftsführer
ScaliRo GmbH

„Das Digitale Gründerzentrum Stellwerk18 war für unser Start-up ScaliRo, das wir Anfang 2020 gründeten, ein entscheidender Erfolgsfaktor. Dank der flexiblen Büroräume konnten wir unser Team erweitern und unsere Geschäftstätigkeiten problemlos ausweiten. Besonders wertvoll sind das Coaching und die Unterstützung vor Ort, die maßgeblich zu unserer Entwicklung beigetragen haben. Über das Stellwerk18 Netzwerk haben wir wichtige Kooperationspartner gefunden, darunter die TH Rosenheim und unseren jetzigen Investor SAFELOG. Dank dieser Plattform und Unterstützung konnten wir durch bundesweite und EU-weite Förderprojekte wichtige finanzielle Mittel sichern, die es uns ermöglichen, unser Produkt schneller und effizienter zur Marktreife zu bringen.“

1.4.2 Gründerpreis Rosenheim

Der Gründerpreis Rosenheim feierte 2022 sein zehnjähriges Jubiläum. Über 30 Gründungsteams nahmen am jüngsten Wettbewerb teil, der von Stadt und Landkreis Rosenheim ausgerichtet wird. Das Herzstück des Gründerpreises bildet eine zehnteilige Workshop-Reihe, in der die angehenden Gründerinnen und Gründer wichtige Basiskennnisse von Expertinnen und Experten erhalten, darunter u.a. steuerrechtliche Aspekte, Marketing, Gesellschaftsformen, Businessplan-Grundwissen u.v.m.



Quelle: Stadt Rosenheim, 2023

Die 20-köpfige Jury hatte nach Vorliegen der Businesspläne die Aufgabe, die vielversprechendsten Teams zu prämiieren. Gewinner waren das Unternehmen JaVias GmbH mit dem Produkt Buxit aus Stephanskirchen vor Cagoon aus Kolbermoor und MetallTeq aus Rosenheim. Daneben wurden noch Sonderpreise verliehen: DeepSynergyAI aus Rosenheim erhielt den Sonderpreis Digital, gesponsert von der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling und MoxyByte wurde der Sonderpreis von Rosik e.V. und Stellwerk18 für ihre IoT-Lösung für kritische Infrastrukturen verliehen.



Jacqueline Aßbichler
Gründerin der JaVias
GmbH mit dem Produkt
„Buxit“

„Allen Gründern und Jungunternehmern empfehle ich unbedingt die Teilnahme am Gründerpreis. Nicht nur wegen der tollen Preise, sondern vor allem wegen der Infoveranstaltungen zu allen Themen, die einen Unternehmer betreffen. Diese geben ein hervorragendes Basiswissen und damit einen sehr guten Einstieg ins Unternehmertum. Es stehen Fachmänner für alle Fragen, die früher oder später auf einen zukommen, zur Verfügung.... und zwar KOSTENLOS! Zudem haben wir von dem persönlichen Austausch mit den Mitbewerbern profitiert. Es haben sich bei uns Geschäftsbeziehungen aufgebaut, die mit viel Freude an der Zusammenarbeit geprägt sind. Auf jeden Fall mitmachen, man kann nur gewinnen, nicht verlieren!“

1.4.3 Gründungsberatung durch das Rosenheimer Gründungsnetzwerk „Gründen. Einfach machen“

Das Rosenheimer Gründungsnetzwerk unterstützt mit 13 Partnern Gründungsinteressierte und Unternehmen, die sich in der Gründung befinden. Die Ansprechpartner orientieren die Jungunternehmerinnen und -unternehmer im Beratungsdschungel und vermitteln direkte Kontakte, wie z.B. zur IHK oder den Aktivsenioren. Im Rahmen der monatlich stattfindenden Beratungstermine der Aktivsenioren im Rosenheimer Rathaus fanden in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt rd. 40 individuelle Beratungen statt.

Neben dem konstanten Austausch der Partner untereinander ist das Netzwerk maßgeblich daran beteiligt, den Gründerpreis-Wettbewerb inhaltlich zu gestalten und beratend zur Seite zu stehen. 2023 fand außerdem ein Gründungstammtisch statt, der branchenoffen für alle Gründerinnen und Gründer in der Region als Austauschplattform diente. Dieses Format wird im halbjährlichen Rhythmus fortgeführt.

1.5 Innenstadt im Wandel

1.5.1 Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts mit integriertem Innenstadtkonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rosenheim wird laufend fortgeschrieben. Angesichts der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Innenstadt, wurde die eigentlich für 2023 turnusmäßig anstehende Fortschreibung zeitlich vorgezogen. Die Fortschreibung ist durch Mittel des bayerischen Wirtschaftsministeriums im Rahmen des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ gefördert worden.

In der Ausschreibung hat die Stadt Rosenheim zusätzlich die Erstellung eines Innenstadtkonzepts gefordert. Als zentrale Beteiligungsbausteine der Analysephase wurden mehrere Expertengespräche sowie eine Unternehmensbefragung der Betriebe in der Innenstadt durchgeführt. Im Rahmen eines sog. „Reallabors Innenstadt“ wurden außerdem Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt unter Beteiligung verschiedener Nutzergruppen erarbeitet.

Gemäß einer detaillierten Analyse der allgemeinen Standortbedingungen sowie des gesamtstädtischen Einzelhandelsbesatzes weist der Rosenheimer Einzelhandel nach Einschätzung der CIMA eine im überregionalen Vergleich überdurchschnittlich stabile Entwicklung auf. Die

vorhandenen Rückgänge an Einzelhandelsgeschäften werden als überschaubar angesehen und größtenteils auf eine zunehmende Konzentration des innerstädtischen Handels auf zentrale Lagen sowie auf einzelbetriebliche Umstrukturierungen, speziell im Filialbereich, zurückgeführt.

Gleichzeitig konnten in den vergangenen Jahren auch Ansiedlungen zusätzlicher attraktiver Unternehmen erreicht werden, die den Standort im regionalen Vergleich weiter aufwerten. Auf Nachfrageseite ist eine leicht verminderte Bindungsquote im ansonsten räumlich unveränderten Einzugsgebiet zu beobachten. Dies beruht gemäß den Gutachtern auf einer voranschreitenden Entwicklung des Online-Handels sowie der zunehmenden Eigenbindung von Kaufkraft (v.a. in der Nahversorgung) in den Kommunen im Einzugsgebiet. Rosenheim stellt jedoch weiterhin das bedeutendste Handelszentrum und ein attraktives Ausflugsziel im gesamten südostbayerischen Raum dar.

Im Abgleich mit der bereits vorhandenen Angebotsstruktur in Rosenheim wurden von der CIMA standortspezifische Entwicklungspotenziale abgeleitet. Demnach ergeben sich im Bereich der Nahversorgung grundsätzlich Möglichkeiten der Nachverdichtung und Qualifizierung des bestehenden Angebots, speziell in bislang unterversorgten Bereichen (Rosenheimer Norden, Stadtteile im Süden). Als grundlegendes Ziel der Nahversorgung wird das Idealbild der „15-Minuten-Stadt“ (Erreichen aller sämtliche Wege des Alltags, v.a. Nahversorgung mit Lebensmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad in 15 Minuten) vorgeschlagen. Hierzu ist die Angebotsstruktur mit geeigneten Konzepten zu stabilisieren und weiter auszubauen.

Auch abseits der Nahversorgung steht Rosenheim im Fokus von Expansionsbestrebungen marktstarker (Filial-)Unternehmen, wenngleich deren Dynamik angesichts der allgemein schwierigen Marktlage etwas abgenommen hat. Dabei ist die bislang erfolgreich etablierte „Arbeitsteilung“ zwischen Innenstadt und Standorten in Fachmarktlage zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ergebnisse aus der Analysephase wurden insgesamt sieben übergeordnete Ziele und Leitlinien erarbeitet, die als Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Rosenheimer Stadtgebiet dienen.

Einen wesentlichen Bestandteil des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes stellt die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) dar. Als vorrangiger ZVB wurde die Innenstadt als primärer Einzelhandelsstandort in Rosenheim definiert. Unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen des Einzelhandels wurde der innerstädtische ZVB um einige Straßenzüge verkleinert.

Neben der Innenstadt hat die CIMA als Neuerung gegenüber dem bisherigen Konzept auch vier bestehende Nahversorgungszentren als Zentrale Versorgungsbereiche eingeordnet (NVZ Ebersberger Straße, NVZ Happing, NVZ Küpferling, NVZ Lessingstraße). Mit ihrem jeweiligen Nahversorgungsangebot übernehmen sie in erster Linie eine kleinräumige Versorgungsfunktion. Weitere potenzielle Zentrale Versorgungsbereiche könnten im Rosenheimer Norden und für die südlichen Stadtteile entstehen.

Die Zentrenstruktur im Rosenheimer Stadtgebiet umfasst darüber hinaus drei Fachmarktstandorte (allesamt keine ZVB). Bedingt durch ihre verkehrsgünstige Lage sowie unterschiedliche Angebotsschwerpunkte leisten sie jeweils einen wichtigen Beitrag zur Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandort Rosenheim.

Ferner wurde für die Stadt Rosenheim eine individuelle Sortimentsliste erstellt, die alle Sortimente auf Basis der vorhandenen Angebotssituation sowie der weiteren ortstypischen Gegebenheiten in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sorti-

mente unterteilt und damit wesentliche Anhaltspunkte für die Bewertung von Standortanfragen und Ansiedlungsvorhaben liefert. Vorrangig geht es darum, mit Hilfe der Sortimentsliste die handelspolitische Attraktivität der Innenstadt zu sichern und zu stärken.

Ergänzend hierzu wurde im Rahmen des Innenstadtentwicklungskonzeptes eine detaillierte Analyse des Einzelhandels, der weiteren Nutzungen sowie begleitender Faktoren durchgeführt. Demnach kann die Rosenheimer Innenstadt mit einem umfassenden und nach Einschätzung der CIMA auch ansprechenden Sortiments- und Nutzungsmix ein großräumiges Einzugsgebiet erschließen. Der voranschreitende Strukturwandel lässt sich jedoch auch hier beobachten, u.a. in Form einer zunehmenden Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Lagen. In der Konsequenz ergeben sich für gewisse Bereiche (z.B. Münchener Straße, Innstraße) Handlungsbedarfe. Umgekehrt wurden im Rahmen der Beteiligungsbausteine für die Innenstadt auch bislang ungenutzte Potenziale identifiziert.

Abschließend wurden, basierend auf den Ideen der Teilnehmer des sog. Reallabors, erste Umsetzungsideen und Handlungsvorschläge erarbeitet, die gemäß entsprechender Vorgaben des Stadtrats im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt werden sollen, darunter u.a. die Aufwertung des Salingartens, die Weiterentwicklung des Grünen Marktes sowie eine Neubewertung der öffentlichen Toilettensituation.

1.5.2 Runde Tische Einzelhandel

In der Coronazeit wurde das Dialogformat „Runder Tisch des Einzelhandels“ mit den Unternehmerinnen und Unternehmern aus der Innenstadt sowie Verbandsvertreterinnen und -vertretern ins Leben gerufen. Das Format dient dem direkten Austausch zwischen Verwaltungsspitze, Fraktionsvertretern und Innenstadthandel, um drängende Themen zu besprechen und Lösungen gemeinsam zu erörtern. Der Runde Tisch fand auch in den Jahren 2022 und 2023 weiterhin statt. In diese Zeit fielen u.a. Unsicherheiten wegen der starken Teuerung und des über – nach derzeitigem Stand gesicherten – Galeria-Standortes in Rosenheim sowie in diesem Ausmaß in Rosenheim bisher nicht gekannte Leerstrände in den Erdgeschosslagen.

1.5.3 Immobiliengespräch

Im Oktober 2022 lud die Verwaltung interessierte Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zu einem Immobiliengespräch ins Rathaus ein. Ziel der Veranstaltung war, die aktuelle Situation der Innenstädte zu beleuchten und dabei speziell auf deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft einzugehen. Christian Hörmann, Geschäftsführer der CIMA Beratung Management GmbH, legte in einem Impulsvortrag die aktuellen Rahmenbedingungen dar, die Druck auf die Innenstädte ausüben: Zuwachs des Onlinehandels, verändertes Konsumverhalten sowie allgemeine Kaufkraftverluste, die das „Konzept Innenstadt“ in dessen Grundpfeilern treffen. Für Rosenheim erfreulich: Die Passantenfrequenz entwickelt sich seit Ende der Corona-Pandemie positiv und erreicht teilweise bereits wieder Vor-Corona-Niveau. Fazit: Der Schlüssel steckt darin, die Innenstädte als Orte des Erlebens zu stärken, für eine angenehme Aufenthaltsqualität zu sorgen und dadurch Gästen Lust auf einen Bummel durch die Stadt zu machen.

Das Format „Immobiliengespräch“ wurde im Februar 2024 im Hochhaus der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling fortgeführt. Rund 60 Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer mit aktuellen Leerstandsimmobilien wurden eingeladen, um gezielt über Möglichkeiten der Nach- und Zwischennutzung zu sprechen. Der Abend wurde flankiert durch einen Vortrag des Geschäftsführers des CityManagement Rosenheim e.V. Axel Klug zum im Aufbau befindlichen Flächenmanagement sowie durch einen Fachvortrag von Christian Hörmann. Im Nachgang

zur Veranstaltung ergab eine Feedbackabfrage der Teilnehmer eine hohe Zufriedenheitsquote sowie den Wunsch, dieses Gesprächsformat einmal jährlich zu wiederholen, was für Februar 2025 bereits geplant ist.

1.5.4 Projekt Flächenmanagement

Ausgehend von den zunehmenden Leerständen im Innenstadtbereich hat der Stadtrat entschieden, in Rosenheim ein Flächenmanagement zur Prävention wie auch zur direkten Bekämpfung der Leerstandssituation aufzubauen. Dieses soll die Betreuung der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer und der (potenziellen) Mieter durch die Wirtschaftsförderung flankieren und unterstützen.

Die Stadt hat ihrerseits das Citymanagement e.V. im Herbst 2023 mit der Umsetzung des Flächenmanagements betraut und beteiligt sich finanziell maßgeblich an dieser Aufgabe. Zudem kann auf Fördermittel des bayerischen Wirtschaftsministeriums zurückgegriffen werden. Der Projektzeitraum ist auf zwei Jahre angesetzt.



Rainer Pastätter
Vorstandsvorsitzender
des City-Management
Rosenheim e.V.

„Der Funktionswandel der Innenstadt beschäftigt die Rosenheimer schon seit einiger Zeit. Um diese Veränderungen positiv zu begleiten, hat die Stadt Rosenheim beschlossen den Salingarten mit Leben zu füllen und die angrenzende Münchner Straße, zunächst im Testbetrieb, als Fußgängerzone auszuweisen. Dies trägt nach Meinung des City-Managements spürbar zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei und wird von uns gerne unterstützt. Auch der Grüne Markt spielt bei Bewohnern und Besuchern aus nah und fern eine wichtige Rolle. Daher haben wir uns bei der Neukonzeption aktiv mit eingebracht und können nun, im Jahr 2024, erste Erfolge ablesen. Bei diesem und bei weiteren Projekten wird sich das CityManagement, auch verbandsübergreifend, gerne auch in Zukunft einbringen. Doch weder mit kleinen noch mit großen Veranstaltungen ist es getan. Aus den Beratungen im Jahr 2023 ist unser neues Betätigungsfeld im Flächenmanagement abgeleitet. Dort stehen wir mit Hilfe des Fachbüros GMA sowohl den Immobilieneigentümern als auch Konzeptanbietern gerne hilfreich zur Seite. Wir sehen das als Abrundung eines modernen City-Managements, das unseren Mitgliedern, allen anderen Wirtschaftsakteuren und last not least den Einwohnern Rosenheims zugutekommt.“

1.6 Tourist-Information

Anfang 2022 wurde seitens der Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben, das sich mit einer möglichen Verlagerung und Aufwertung der Tourist-Information befasste. Der aktuelle Standort im bereits in die Jahre gekommenen Parkhaus P1 entsprach nicht mehr den Anforderungen einer modernen Tourist-Information. Die Gäste erwarten heute in einer modernen Tourist-Info eine attraktive Raumgestaltung für einen angenehmen Aufenthalt. Das beinhaltet auch eine entsprechende Qualität der Arbeitsplätze und der zugehörigen Logistik. Ergebnis des Gutachtens war die Empfehlung einer Standortverlagerung. Die Tourist-Information wird an den Busbahnhof in die im Parkhaus P4 integrierten Geschäftsräume verlegt und im Erscheinungsbild komplett neu konzipiert. Der Umzug ist im Laufe des Jahres 2025 vorgesehen. Die neue Tourist-Information wird mit modernen Aufenthaltsflächen, interaktiven Bildschirmen und ausreichend Platz für die Mitarbeiterinnen ausgestattet. Sie wird zudem das Ticketzentrum für den ÖPNV beherbergen.



Florian Englert
Geschäftsführer
VERANSTALTUNGS+
KONGRESS GmbH
Rosenheim

„Wir leben hier, wo andere Urlaub machen. Das sehe ich als Privileg. Die Umgebung rund um Rosenheim und die Stadt selbst zählen zu den schönsten Regionen Deutschlands. Jährlich kommen Hunderttausende von Gästen in unsere lebenswerte Stadt. Damit ist der Tourismus auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Rosenheim hat so viel zu bieten – da ist es wichtig und richtig, auch unsere Tourist Information an die heutigen Bedingungen anzupassen und weiterzuentwickeln. In den zurückliegenden Monaten wurden die Grundlagen für eine neue und moderne Tourist Information am Busbahnhof Rosenheim geschaffen. Die veränderten Marktbedingungen machen das notwendig. Gäste kommen mittlerweile nicht mehr in eine Tourist Information, weil sie etwas brauchen, sondern weil sie etwas bekommen. Das kann von der individuellen Beratung über regionale Produkte bis hin zu interaktiven informativen Elementen reichen. In den Planungsprozess haben wir bewusst zahlreiche Stakeholder der Stadt hinsichtlich ihrer Ideen und Erwartungen mit einbezogen. Rosenheim etabliert mit der neuen Tourist Information künftig einen wichtigen touristischen Knotenpunkt zwischen den Leistungsträgern, Gästen und den Menschen, die hier leben. Gleichzeitig entsteht durch eine authentische und erlebnisorientierte Gestaltung ein attraktives Schaufenster der touristischen Angebote in der Stadt und der Region.“

1.7 Ausbildung und Fachkräfte

Der Fachkräftebedarf beschäftigt in einer Zeit schwach besetzter nachwachsender Jahrgänge und der zahlenmäßig starken Babyboomer-Generation, die im nächsten Jahrzehnt in Rente geht, über alle Branchen hinweg Arbeitgeber, Verbände und Politik. Die Entwicklung einer Region ist wesentlich davon abhängig, wie die Bedarfe der Wirtschaft und speziell der Nachwuchs an Fachkräften übereinstimmen.

In Kooperation mit zahlreichen beteiligten Akteuren der Region, v.a. der Agentur für Arbeit und dem Jobcenter legt die Stadt Rosenheim mit ihren Maßnahmen zum einen den Schwerpunkt auf die Förderung der dualen Ausbildung, zum anderen unterstützt sie Projekte, die sich mit der Entwicklung des akademischen Nachwuchses beschäftigen.



Dr. Nicole Cujai
Vorsitzende der
Geschäftsführung der
Agentur für Arbeit
Rosenheim

„Eine abgeschlossene betriebliche Ausbildung ist weiterhin eine gute Grundlage für die spätere berufliche Karriere, mit Weiterbildungsmöglichkeiten zur Meisterin, zum Techniker oder einem anschließenden Studium. Unsere Berufsberaterinnen und Berufsberater stehen in engem Kontakt zu den Schulen, um die Jugendlichen beim Übertritt von der Schule in den Beruf zu unterstützen.“

Viele Rosenheimer Unternehmen suchen nach wie vor neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dabei sehen wir, dass vor allem Fachkräfte gefragt sind: Für dieses Qualifikationsniveau waren in den vergangenen beiden Jahren – und auch bereits davor – weniger arbeitslos gemeldete Menschen als Arbeitsplatzangebote registriert. Diese Zahlen, und auch die Tatsache, dass die Arbeitsverhältnisse von Menschen mit einer abgeschlossenen Ausbildung durchschnittlich länger dauern und diese in der Regel ein höheres Einkommen haben, zeigen, dass sich berufliche Qualifikation lohnt.

Es gilt, die vielseitigen Weiterbildungsangebote von der Anpassungsqualifizierung bis zum Berufsabschluss aktiv zu nutzen. Diese Angebote gelten für arbeitslos gemeldete Menschen genauso wie für Beschäftigte. Und es ist es uns sehr wichtig, auch die Menschen, die aus anderen Ländern in unsere Region kommen, damit zu unterstützen. Dafür stehen die Mitarbeitenden des Jobcenters der



Stadt Rosenheim gemeinsam mit denen der Agentur für Arbeit in Rosenheim beratend zur Verfügung.“

Heike Köcher
Geschäftsführerin
Jobcenter Rosenheim Stadt

1.7.1 Ausbildungskompass

In Kooperation mit dem Landkreis Rosenheim sowie der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern und der Kreishandwerkerschaft Rosenheim beteiligte sich die Wirtschaftsförderungsagentur der Stadt 2023 bereits zum dritten Mal an der Herausgabe des Ausbildungskompasses. Damit steht den Unternehmen der Region und den Ausbildungsplatzsuchenden eine Plattform zur Verfügung, die die zukünftige Fachkräfteentwicklung unterstützen soll. In der aktuellen Ausgabe für das Ausbildungsjahr 2025 präsentieren rund 220 Ausbildungsbetriebe 130 Ausbildungsberufe, rund 400 Praktika und rund 80 Ferienjobs. Die Technische Hochschule Rosenheim ist mit 16 Studiengängen, darunter auch Möglichkeiten des Dualen Studiums, vertreten. Diese Zahlen unterstreichen erstens die Chancen der jungen Generation in der Region und zweitens die wirtschaftliche Leistungskraft der Unternehmen, die Voraussetzung dafür ist, eine derart breite Angebotspalette bieten zu können.



Rudi Schiller
Kreishandwerksmeister
Kreishandwerkerschaft
Rosenheim

„Die Ausbildung und Fachkräftesicherung ist ein wichtiger Bestandteil der Handwerksbetriebe geworden. Gerade die gut organisierten Innungsbetriebe verzeichnen bei den jungen Menschen starke Vorteile. Ein Betrieb, der gut ausbildet, wird von den Lehrlingen weiterempfohlen. Dazu noch ein pfiffiger Auftritt in verschiedenen sozialen Medien und schon ist der Kontakte zu den Schülern gegeben. Wir als Kreishandwerkerschaft nutzen natürlich die Kanäle, die in der Region bestehen. Der Ausbildungskompass ist ein wichtiger Mosaikstein, der mit Stadt und Landkreis gemeinsam gestaltet wird. Auch heuer öffnen wir wieder unsere Berufsschulen zum Tag des Handwerks und zur Job Start Handwerk. Dabei können die Schüler sich von der hochwertigen Ausbildung im Handwerk überzeugen. Das Handwerk in der Region ist traditionell, aber auch modern. Eine Ausbildung im Handwerk lohnt sich immer!“

1.7.2 Martha Pfaffenberger-Ausbildungspreis

Zweimal pro Wahlperiode verleiht der Rosenheimer Stadtrat den Martha Pfaffenberger-Ausbildungspreis. Die Stadt Rosenheim würdigt damit Unternehmen und Persönlichkeiten, die besondere Ausbildungsleistungen erbringen oder sich um die berufliche Bildung verdient gemacht haben. Neben der Dauer der Ausbildungstätigkeit und den Ausbildungserfolgen wird die Ausbildung von lernbeeinträchtigten Personen oder die Ausbildung von Mädchen in Männerberufen – und umgekehrt - als Bewertungskriterien herangezogen.

Im Mai 2022 vergab der Stadtrat bereits zum siebten Mal diese Auszeichnung. Mit einem einstimmigen Beschluss erging der Preis 2022 an die esmo AG. Als Full-Service-Anbieter entwickelt das Unternehmen kundenspezifische Lösungen in den Bereichen der industriellen Automatisierung, Robotik, im Sondermaschinenbau und Maschinen-Anlagebau.

Jährlich bildet esmo vier bis fünf neue Lehrlinge in den Berufen Industriemechaniker, Mechatroniker und Technische Produktdesigner bzw. Fachinformatiker aus. Die Übernahmequote beträgt 100%.

1.7.3 Ausbildungsmessen

Als Plattform für die heimische Wirtschaft und Schüler/-innen und Studenten/-innen erfreuen sich Ausbildungsmessen zunehmender Beliebtheit und stellen ein wichtiges Instrument zur Fachkräftegewinnung und beruflichen Weichenstellung dar. Bestehende Formate werden weiter ausgebaut, neue Formate mit ausgewählten Zielgruppen sind in den letzten Jahren hinzugekommen. Die Wirtschaftsförderungsagentur der Stadt Rosenheim unterstützt diese Messen in unterschiedlicher Form. Die städtische Verwaltung und ihre Tochterunternehmen sind auch als Aussteller vor Ort.

Die jährliche Ausbildungsmesse der Industrie- und Handelskammer „JobFit!“ gehört zu den bereits etablierten Formaten. Unternehmen aus der Region stellen ihre aktuellen Ausbildungsangebote vor und informieren über die möglichen Ausbildungsberufe und dualen Studiengänge in Industrie und Handel. Die JobFit! ist die größte Ausbildungsmesse der Region. Im Mai 2024 fand sie unter Beteiligung von rd. 140 Ausstellern in der Auerbräufesthalle statt.

Erstmals war es den Veranstaltern gelungen parallel dazu die Messe „Fit für deine Zukunft“ mit rund 50 Ausstellern aus dem Schwerpunktbereich Handwerk in der Gaborhalle zu organisieren. Damit konnte der großen Nachfrage der Unternehmen entsprochen und das gesamte Spektrum der Aus- und Weiterbildung in zwei ergänzenden Messen präsentiert werden.

In den Jahren 2022 und 2023 fand die Messe „meine Zukunft“ statt. Ihre Zielgruppe umfasst die Bereiche Jobsuche, Karriereaufstieg sowie Aus- und Weiterbildung. Für Herbst 2024 ist die Fortführung dieser Messe bereits angekündigt.

Eine weitere bereits traditionelle Veranstaltung ist die „Job in Sicht“, die von den Volks- und Raiffeisenbanken der Stadt und des Landkreises organisiert und seit 2004 angeboten wird. 2023 fand diese Veranstaltung mit rund 1.000 Teilnehmern zum 20. Mal statt. Rd.25.000 Schülerinnen und Schüler informierten sich bisher über die Möglichkeiten der dualen Ausbildung, erhielten Coachingangebote in Bewerberworkshops und wurden auf Bewerbungsgespräche vorbereitet.

Ein Messeformat, das Studentinnen und Studenten die Möglichkeit bietet, potentielle Arbeitgeber zu treffen und erste Anbahnungsgespräche zu führen, ist die jährlich in der Technischen Hochschule von Studentengruppen organisierte Industrie- und Kontaktmesse IKORO. Studenten/-innen erfahren hier von Angeboten für Praktika, Studienarbeiten und Absolventenpositionen. Unternehmen haben die Möglichkeit, qualifizierte zukünftige Mitarbeiter zu finden. 2023 stellten sich mehr als 180 Unternehmen den etwa 6.000 Besucherinnen und Besuchern vor. Unterstützt wird diese Veranstaltung u.a. vom Digitalen Gründerzentrum Stellwerk18.

1.7.4 Ausbildungsinitiativen

Unter Leitung der Technischen Hochschule Rosenheim wurde im Frühjahr 2023 das neue Netzwerk mint18+ gegründet. Das Ziel besteht darin, Bildungsangebote und Projekte im Bereich der MINT-Berufe auf regionaler Ebene zu fördern. MINT-Berufe umfassen alles, was in die Kategorien **M**athematik, **I**T, **N**aturwissenschaften und **T**echnik fällt. Die MINTregion18 soll die zentrale Anlaufstelle für alle Interessierten sein. Gefördert wird das neue Netzwerk vom Bundesministerium für Bildung und Forschung.

2. Stadtmarketing

Das Stadtmarketing hat die Aufgabe der Vermarktung und Imagebildung der Stadt Rosenheim. Sie wird erfüllt durch gezielte regionale und überregionale Werbemaßnahmen sowie durch Marketingaktionen, die darauf abzielen, die Attraktivität der Stadt zu steigern.

2.1 Nette Toilette

Die Toilettensituation in der Innenstadt wird von städtischen Akteuren und Besuchern immer wieder bemängelt. Auch in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist die Verbesserung der Toilettensituation, speziell in der Innenstadt, als Handlungsempfehlung aufgelistet.

Daher schloss sich Rosenheim Ende 2023 der bundesweiten Aktion „Nette Toilette“ an. Bei dieser Aktion stellen Rosenheimer Gastronomen und Einzelhändler ihre Toiletten der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dafür zahlt die Stadtverwaltung den teilnehmenden Partnern eine Aufwandsentschädigung von monatlich 50 Euro pro Unternehmen zzgl. 25 Euro bei Barrierefreiheit oder Wickelmöglichkeit.

So soll das bestehende Angebot an sauberen, sicheren und frei zugänglichen Toilettenanlagen in der Innenstadt ausgebaut werden. Die Pläne für die „Nette Toilette“ in Rosenheim werden durch den Handelsverband, den Wirtschaftlichen Verband und das City-Management befürwortet. Die Verbände informierten dafür ihre Mitglieder über deren Medien über die Aktion. In den Schaufenstern und den Eingangstüren der beteiligten Betriebe werben Aufkleber mit dem Hinweis „Nette Toilette“. Des Weiteren wird auf der Internetplattform www.rosenheim.jetzt sowie der bundesweiten App „Nette Toilette“ geworben.

Bisher haben sich sieben Gastronomen und Einzelhändler im engeren Innenstadtbereich der Aktion angeschlossen. Die Lizenzgebühren sowie die Marketingmittel für die Aktion werden durch das Stadtmarketing getragen. Den Kostenzuschuss für die Geschäfte in Höhe von derzeit jährlich 4.500 EUR trägt das Ordnungsamt.

2.2 Grüner Markt

Die CIMA wurde von der Stadt beauftragt, 2023 als Ergänzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts auch ein Kurzgutachten zum Grünen Markt in Rosenheim vorzulegen. Darin hat die CIMA drei verschiedene Varianten zur Vergrößerung beleuchtet.

Zwei Varianten,- die Ausdehnung auf den Max-Josefs-Platz sowie die Verlagerung in die Münchner Straße – wurden verworfen. Gründe hierfür waren die fehlende Infrastruktur und der mangelnde Platz gerade im Sommer durch die immer wieder gewünschte Erweiterung der Gastronomieflächen. Eine weitere Option war die Erweiterung in den südlichen Bereich

am Ludwigsplatz. Diese Alternative wurde von der CIMA als „minimal-invasive Entwicklungsoption“ bewertet. Die Problematik der Trennung durch die Durchgangsstraße - auch aus Gründen der Verkehrssicherheit - wurden negativ angemerkt. Hinzu kommt die fehlende Infrastruktur im südlichen Teil des Ludwigsplatzes vor St. Nikolaus und Gerinne. Des Weiteren ergeben sich bei einer Erweiterung Probleme hinsichtlich der Platzbelegung des südlichen Teils, da dieser gerade im Sommer durch zahlreiche Veranstaltungen, wie etwa dem Stadtspiel, belegt ist.

Politik, Grüner Markt e.V. und Verwaltung haben sich in der Abwägung der Alternativen dafür ausgesprochen, den bereits am Ludwigsplatz situierten Markt am gewohnten Standort zu belassen. Eine Ausdehnung sollte aber angestrebt werden. Um dem Grünen Markt am Ludwigsplatz neue Impulse zu geben, wurde ein Arbeitskreis gebildet, der sich aus Vertretern der Markthändler, des Stadtmarketings, des Citymanagements und des Ordnungsamtes zusammensetzt. Dieser erarbeitete ein neues Konzept: Als zentrale Neuerung sollte der Samstag als Markttag besonders herausgestellt und beworben werden.

Wegen des Fernwärmeausbaus in der Kaiserstraße bot sich weiterhin der Versuch an, den Ludwigsplatz ab Frühjahr 2024 an Samstagen zwischen 6:00 Uhr morgens und 15:00 Uhr für den Grünen Markt zu sperren, nachdem er wegen der Bauarbeiten in der Kaiserstraße samt Vollsperrung ohnehin zur Sackgasse wurde.

Schöner, größer, vielfältiger war das Ziel - der Grüne Markt wurde zum Start in den Frühling 2024 deutlich aufgewertet und durch weitere Anbieter vergrößert. Zu den zehn bis zwölf angestammten Markthändlern kamen noch ca. acht bis zehn weitere Stände hinzu, die das Warenangebot abrunden und ein noch attraktiveres Marktgeschehen entstehen lassen. So konnten im Rahmen einer Ausschreibung und durch direkte Ansprache u.a. ein Gewürzstand, ein Weinstand, ein Stand mit mediterranen Lebensmitteln, ein Stand mit frischer Pasta und Soßen sowie weitere Angebote, die sich auch saisonal ändern wie Spargel, Osterartikel oder Blumen gewonnen werden. Untermalt wird das Markttreiben samstags von wechselnden Volksmusikgruppen aus der Region. Auch das Angebot einer Kinderbetreuung einmal im Monat durch den „Kind und Werk e.V.“ oder Wechselbelegung, z.B. durch die Wendesteinwerkstätten, wurde sehr positiv aufgenommen. Dieses Konzept soll zunächst weitergeführt und laufend optimiert werden.

2.3 AR-Projekt

Das Stadtmarketing plant seit 2023, sog. Augmented-Reality⁵-Szenen im Stadtbild zu schaffen. Augmented Reality ermöglicht virtuelle Erfahrung im öffentlichen Raum über ein mobiles Endgerät.

Die AR-Szenen verfolgen folgende Ziele:

- Kulturangebote dezentral erlebbar machen
- Vorhandenes Wissen innovativ und mit neuen Zugängen vermitteln
- Zusätzliche Informationen visueller Art als Mehrwert erschließen
- Schaffung von nicht-kommerziellen „Dritten Orten“ im digitalen Raum
- Stadterlebnisse auf den virtuellen Raum ausdehnen und damit
- Stärkung der Aufenthaltsqualität.

⁵ Unter Augmented Reality versteht man die Einfügung digitaler Elemente in die reale Welt über Bildschirme oder sog. Virtual Reality-Brillen.

Für dieses Ziel hat das Stadtmarketing 2023 einen Workshop mit der Städtischen Galerie, der Tourist Information, dem Stadtarchiv sowie der Stadtführerzunft durchgeführt. Ergebnis des Workshops war es, folgende Fokusszenen umzusetzen:

1. Selfie Point - Rosenheim Cops:
Die Fans können ein Selfie mit ihren virtuellen Idolen der Serie „Rosenheim Cops“ machen.
2. Inntor Rosenheim - Rekonstruktion eines virtuellen Stadttors:
Das Inntor am Ludwigsplatz wird anhand von Bildern und Skizzen virtuell rekonstruiert.
3. Transit Art immersiv - Gillitzer Straße:
Der Künstler Mr. Woodland berichtet in einem Video über die Entstehungsgeschichte seines Murals.
4. 360°-Blick von oben: „Barrierefreier“ Blick von oben auf die Rosenheimer Innenstadt:
Durch ein „Portal“ am Tor der Nikolauskirche fährt der virtuelle Besucher im Glockenturm nach oben. Dort angekommen, eröffnet sich ein 360°-Panorama.

Für die AR-Inhalte wird eine bestehende App verwendet, die im Rosenheim-Branding gestaltet ist. Die App ermöglicht außerdem die Navigation zu den verschiedenen AR-Erlebnisorten und ist jederzeit erweiterbar. So sind langfristig Touren mit folgenden Themenschwerpunkten geplant: Stadtgeschichte erleben, Transit Art immersiv und „Auf den Spuren der Rosenheim Cops“. In der weiteren Entwicklung des Angebotes ist auch die Option von Audiotouren in verschiedenen Sprachen möglich.

2.4 Merchandising Artikel

2023 wurde nach einer Bestandsanalyse im Benehmen eine Sortimentsliste mit dem Hauptamt, der Tourist-Information, dem Kulturamt und dem Stadtmarketing von Merchandising-Artikeln entwickelt. Die Ausschreibung wurde bis Ende des Jahres 2023 vom Stadtmarketing vorangetrieben. Allerdings ergaben sich hinsichtlich des fehlenden Warenwirtschaftssystems und der Lagermöglichkeit in der bestehenden Tourist-Information zahlreiche fehlende Bausteine, um den Vertrieb reibungsfrei zu gewährleisten. Die Abwicklung der Merchandising Artikel erfolgt daher über einen externen Dienstleister bis die neue Tourist-Information als Lagerort zu Verfügung steht.

Das Sortiment wird auch über den lokalen Einzelhandel, wie etwa Galeria Karstadt Kaufhof und ab März 2025 auch über den Souvenirshop des Lokschuppens, die neue Tourist-Information sowie das Städtische Museum vertrieben. Weitere Vertriebsorte sind denkbar. Erstrebenswert ist aus Sicht des Stadtmarketings ein einheitliches Grundsortiment an allen Vertriebsorten.

2.5 Rosenheim.jetzt – Entwicklung der Plattform in Zahlen und Content

Die neben der offiziellen städtischen Internet-Plattform „Rosenheim.de“ mittlerweile erfolgreich etablierte touristisch ausgerichtete Plattform „Rosenheim.jetzt“ wird stetig aktualisiert und weiterentwickelt. Dazu zählen auch Untermenüpunkte und -seiten, die je nach Veranstaltung (z.B. Sommer in Rosenheim, Nachhaltigkeitswoche) und Bedarf („Kühle Karte“) weiterentwickelt werden.

Menüpunkt Kultur

In diesem Bereich wurde eine Unterseite zur Erinnerungskultur aufgebaut.

Menüpunkt Shoppen sowie Gastro

Die Plattform ist auf die Mitwirkung von internen und externen Partnern angewiesen. Die Aktualisierung und Fortschreibung der Bereiche werden weiter vorangetrieben. 2023 kamen 59

neue Unternehmensprofile hinzu. Dafür wurden über 750 Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Vereine angeschrieben. Zudem kamen 20 Vereinsprofile hinzu. Stand Ende Juli 2024 waren insgesamt 158 Shopping- und 29 Gastro- sowie 114 Vereinsprofile auf der Plattform aufgeführt.

Marketing

Um die Seite www.rosenheim.jetzt noch bekannter zu machen wurde die Seite in allen Anzeigen und Publikationen des Stadtmarketings genannt, u.a.:

- Stadtbus Rosenheim
- Trambahn München
- Sonderbeilage der SZ „Rosenheim“
- Ströer-Kampagnen, z.B. zum Sommer in Rosenheim
- Digitale Werbung (SZ und Stadttipps)
- Werbung in regionalen Zeitungen (u.a. Stadtseite des Wendelsteinanzeigers, OVB, echo)

Die Besucherzahlen von „rosenheim.jetzt“ stiegen im Jahr 2023 auf 170.000 User. Die User hielten sich durchschnittlich 13,29 Minuten auf der Plattform auf. Dabei waren sie mit 5,3 Aktionen aktiv. Beachtlich sind die ausgehenden Verweise, die im Vergleich zum Vorjahr um fast 20% anstiegen.

2.6 Imageanalyse

Die Stadt Rosenheim wollte mit Hilfe einer Imageanalyse 2023 erfahren, wie Rosenheim aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gäste von außerhalb wahrgenommen wird. Es war kein vorrangiges Ziel der Imageanalyse, eine Marke für die Stadt zu entwickeln. Rosenheim sollte auch weiterhin für Vielfalt stehen und diverse Profile vermarkten. Zudem gab die Analyse Aufschlüsse über Stärken, die in der Vermarktung zukünftig Beachtung finden sowie zu den Herausforderungen der Stadt.

Zwischen 19. Juli bis 10. August 2023 wurden insgesamt über 2.100 Personen auf verschiedene Arten (online, Vor-Ort und Panelbefragung telefonisch) interviewt. Dabei kamen 45% der Befragten aus Rosenheim, 19% aus den Umlandkommunen und 36% aus Deutschland (überwiegend Bayern) und Österreich. Interessant war, dass eine hohe Zahl der Bewohner in direkten Umlandgemeinden, wie u.a. Großkarolinenfeld, Schechen oder Stephanskirchen angaben, sich selbst als Rosenheimer zu sehen.

46% gaben an, Rosenheim zu besuchen, um einzukaufen bzw. auf den Wochenmarkt zu gehen. Auch „Stadtbesichtigung“, Bummeln und der Gastronomie- wie Veranstaltungsbesuch sowie ein Arbeitsplatz in Rosenheim waren als Gründe für den Besuch sehr häufig genannt. Auf die Frage, woran die Besucher als erstes denken, wenn Sie Rosenheim hören, waren die Top-Antworten Heimat, Familie und Freunde, Natur und Berge, Altstadt und Flair, die Rosenheim Cops sowie die schöne Fußgängerzone. Als Negativaspekte nannten die Befragten den Verkehr, die schlechte Parkplatzsituation, Baustellen und hohe Mieten.

Rosenheim wird als angenehm, überschaubar, beschaulich und familiär wahrgenommen. Es zeichnet sich durch seine Lage und die kurzen Wege aus. Die drei meistgenannten Eigenschaften der Stadt sind „sauber“, „schön“ und „sympathisch“. Überraschenderweise glichen sich die Einschätzungen hier bei Fremd- wie bei Eigenimage.

Als Negativeigenschaften wurde von den Rosenheimern selbst die Engstirnigkeit, Ideenlosigkeit/Unkreativität und Schwerfälligkeit sowie die fehlende Jugendfreundlichkeit kritisiert. Besucher nehmen Rosenheim wesentlich weltoffener, dynamischer und jugendfreundlicher wahr.

Rosenheim wird besonders für seine natürliche Umgebung, die Kultur und Veranstaltungen aber auch die Altstadt sowie die Parks und kurzen Wege gelobt. Als besonders negativ wurde in allen Altersgruppen die Verkehrssituation bewertet. Von rund 2.000 Befragten sehen 64% das Image Rosenheims als positiv an. Dem gegenüber stehen 22%, die dies gegenteilig sehen. Mit 14% gibt es einen recht hohen Anteil an Personen, die keine Beurteilung abgeben können.

Die attraktivsten Sehenswürdigkeiten unterscheiden sich bei Fremd- und Selbstbild: Zwar sehen beide Gruppen die Altstadt auf Platz eins. Jedoch gaben die Besucher auch den Lokschuppen oder Veranstaltungen wie den Christkindlmarkt und das Herbstfest an. Die Rosenheimer schätzen vor allem die Parks, aber auch die Stadtbibliothek.

Folgende zentralen Erkenntnisse konnten durch die Imageanalyse gewonnen werden:

1. Die zentrale geographische Lage und die überschaubare Größe werden als großes Potenzial bzw. Stärke wahrgenommen.
2. Die Kernkompetenzen von Rosenheim sind der Handel, die Bildung, die Kultur, der Tourismus und der attraktive Arbeitsort.
3. Rosenheim bietet eine hohe Lebensqualität (Wohnen, Leben, Arbeiten) und lokale wie regionale Aufenthaltsqualität (Verweilen).
4. Die Strahlkraft der Stadt Rosenheim wirkt identitätsstiftend für die näheren Umlandbewohner.
5. Das Selbst- und das Fremdbild von Rosenheim divergieren nur geringfügig voneinander.
6. Rosenheim wird als sympathisch, schön und gepflegt wahrgenommen.
7. Es gibt zwischen Jung und Alt bzw. Besuchern und Einwohnern in Bezug auf Innovation und Weltoffenheit (Kreativität) eine unterschiedliche Wahrnehmung.
8. Die Kultur wird als Stärke wahrgenommen und zugleich gibt es den Bedarf nach mehr Veranstaltungen.
9. Die größte Herausforderung für Rosenheim ist die Mobilität (ÖPNV, Verkehrs-, Radverkehrs- und Parksituation).
10. Eine weitere Herausforderung ist die Stadtentwicklung.
11. Transformationsprozesse werden von Besuchern wie Einwohnern wahrgenommen (Mobilität, Handel, Klimawandelanpassung, Digitalisierung, Siedlungsstruktur und Immobilienwirtschaft).

2.7 Weihnachtsbeleuchtung

Die Koordinierung des Aufbaus der alljährlichen Weihnachtsbeleuchtung obliegt dem Stadtmarketing. Dazu zählt auch die Weiterentwicklung der Beleuchtung, wie z.B. in der „kleinen Fußgängerzone“ (Münchner Straße).

Im Zuge des Fernwärmeausbaus wurden die Bestandsbäume durch neue Pflanzungen ausgetauscht. Dadurch wurde es möglich, jeden Baum mit einem Stromanschluss zu versorgen. LED-Lichterketten werden künftig die Bäume während der Weihnachtszeit schmücken. Somit entfällt der umfangreiche und kostenintensive Aufbau der Masten und das Aufhängen der Lichterketten. Sobald die Bäume stark genug sind, sollen die Lichterketten auch in den Bäumen verbleiben, was weitere Kosteneinsparungen möglich machen wird.

Langfristig plant das Stadtmarketing, die Weihnachtsbeleuchtung in der Münchner Straße bis hin zur Riederstraße durch Baumketten weiterzuführen. Auch für den Salingarten ist eine Weihnachtsbeleuchtung angedacht.

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Rosenheim

Wirtschaftsförderungsagentur

Königstraße 24 | 83022 Rosenheim

Telefon: 08031 - 365 1108

wirtschaftsfoerderung@rosenheim.de

www.rosenheim.de

[LinkedIn](#)

Redaktion und Text: Wirtschaftsförderungsagentur, 2024