



Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten

Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells

Philipp Deschermeier / Ralph Henger / Julia Sprenger

Köln, 03.10.2024

IW-Report 39/2024

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

@iw_koeln

LinkedIn

@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram

@IW_Koeln

Autoren

Dr. Philipp Deschermeier

Senior Economist

deschermeier@iwkoeln.de

0221 – 4981-720

Dr. Ralph Henger

Senior Economist

henger@iwkoeln.de

0221 – 4981-744

Julia Sprenger

sprenger@iwkoeln.de

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

September 2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	6
2 Regionale Bautätigkeit	8
3 Regionale Wohnungsbedarfe	11
4 Bautätigkeit vs. Wohnungsbedarf.....	13
5 Zukünftige Anpassungsbedarfe	16
6 Schlussfolgerungen	20
Abstract.....	21
Tabellenverzeichnis.....	21
Abbildungsverzeichnis.....	21
Literaturverzeichnis	22
Anhang – Ergebnisse auf Kreisebene.....	24

JEL-Klassifikation

R31 – Wohnungsangebot und -markt

R58 – Regionale Entwicklungsplanung und -politik

J11 – Demographische Trends, Prognosen und makroökonomische Auswirkungen

Zusammenfassung

Die Bedarfe an neuen Wohnungen und Häusern sind in vielen Städten und Gemeinden sehr hoch und werden nicht durch ein ausreichendes Wohnungsangebot gedeckt. Insgesamt werden im Zeitraum 2021 bis 2025 jedes Jahr 372.600 neue Wohnungen benötigt. Zwischen 2021 und 2023 wurden hingegen jährlich nur 294.400 Wohnungen fertiggestellt. In fast allen Großstädten muss die Bautätigkeit erhöht werden, um die dortige Nachfrage zu decken. Der Wohnungsbau befindet sich jedoch aufgrund der hohen Zinsen und Baukosten in einer Krise, sodass zu erwarten ist, dass der Wohnungsmangel vielerorts weiter zunehmen wird. Der Beitrag präsentiert die aktuellen Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells für die 400 Landkreise und kreisfreien Städte und zeigt auf, an welchen Standorten wie stark die aktuelle Bautätigkeit von den Wohnungsbedarfen abweicht. Darüber hinaus werden die regionalen Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2040 vorgestellt, die deutlich machen, dass jede zweite Großstadt auch langfristig ihre Bautätigkeit ausweiten muss, um ihre Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen.

Wo wurde am meisten gebaut?

In den Großstädten Regensburg, Wolfsburg und Wiesbaden wurden im Zeitraum 2021 bis 2023 in Relation zu ihrer Bevölkerung die meisten Wohnungen fertiggestellt. Die Anzahl neu errichteter Wohnungen erreichte dort Spitzenwerte von 8,3, 6,4 und 6,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. In den bevölkerungsreichsten Städten Berlin und München entstanden mit 16.400 bzw. 8.300 Wohneinheiten pro Jahr in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen. Im Verhältnis zur Bevölkerung entspricht dies gehobenen Durchschnittswerten in Höhe von 4,6 bzw. 5,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. In den sieben bevölkerungsreichsten Städten (Top-7-Städte) erreichten München (5,6) und Frankfurt am Main (4,7) die höchsten Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner, während in Köln (2,7) und Stuttgart (2,4) deutlich weniger gebaut wurde. Bei den Landkreisen wurden in Dahme-Spreewald (Brandenburg, 8,1), Neumarkt in der Oberpfalz (Bayern, 8,0) und Deggendorf (Bayern, 7,9) die höchsten Baufertigstellungen beobachtet.

Wo ist der Bedarf an neuem Wohnraum am größten?

Die höchsten Wohnungsbedarfe liegen aktuell in den Städten Potsdam, Regensburg und Leipzig vor. Dort müssen bezogen auf ihre Bevölkerung im Zeitraum 2021 bis 2025 jährlich 12,2, 10,1 und 9,4 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. In den Top-7-Städten haben Berlin (8,7), Frankfurt am Main (7,7) und Köln (7,3) die größten Wohnungsbedarfe. In absoluten Zahlen entspricht dies für jedes Jahr 31.300, 5.700 bzw. 7.500 neuen Wohnungen. Neben den Großstädten zeigen sich die größten Bedarfe vor allem in Bayern und im brandenburgischen Umfeld von Berlin. Die drei Kreise Groß-Gerau, Dachau und Freising führen das Ranking für den Zeitraum 2021 bis 2025 mit den Werten 7,8, 7,6 und 7,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr an. Die hohen Bedarfe erklären sich vorrangig aus starken (prognostizierten) Bevölkerungszuwächsen, hohen verfügbaren Einkommen und kaum vorhandenen Leerständen.

Wo war die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit am größten?

Die Gegenüberstellung der Wohnungsbedarfe mit der realisierten Bautätigkeit verdeutlicht, dass in den kreisfreien Städten Wuppertal, Jena und Oberhausen der Wohnungsmangel am größten war. Dort wurden im Zeitraum von 2021 bis 2023 nur 21 Prozent, 23 Prozent beziehungsweise 24 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut. Unter den Top-7-Städten war der Wohnungsbau in München am erfolgreichsten. Hier erreichte die Relation aus Fertigstellungen und Wohnungsbedarf einen Wert von 93 Prozent. Trotzdem wurden auch dort nicht ausreichend Wohnungen fertiggestellt, um die Bedarfe der Bevölkerung zu befriedigen. Dies

hat zur Folge, dass ein Teil der Bedarfe nicht realisiert wird, die Preise und Mieten steigen und ein Teil der Bedarfe nicht in der Kernstadt, sondern im Umland gedeckt wird. Die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit ist in Köln (37 %), Leipzig (42 %) und Stuttgart (43 %) am größten. In diesen Städten bleibt der Wohnungsmangel damit kurzfristig weiterhin hoch, was dazu führt, dass viele Haushalte beispielsweise zur Eigentumsbildung in umliegende Gemeinden abwandern müssen und Zuzügler aus dem Aus- und Inland auch auf Standorte im Großraum ausweichen müssen.

Wo muss zukünftig die Bautätigkeit am stärksten ausgeweitet werden?

Langfristig wird der Wohnungsbedarf aufgrund einer geringeren Bevölkerungsdynamik sinken. Im Zeitraum 2026 bis 2040 verringert sich der jährliche Bedarf auf bundesweit 257.400 neue Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang von aktuell 372.600 (2021 bis 2025) in Höhe von 31 Prozent. Von diesem Rückgang sind die meisten Kreise (366 von 400) und fast alle kreisfreien Großstädte (68 der 70) betroffen. Trotzdem müssen weiterhin noch 29 Prozent aller Städte und Landkreise (117 von 400) in Deutschland und die Hälfte der kreisfreien Großstädte (36 von 70) ihre aktuelle Bautätigkeit ausweiten, um ihren langfristigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Die langfristig höchsten Wohnungsbedarfe haben die Städte Berlin, Regensburg und Augsburg, wo bezogen auf ihre aktuelle Bevölkerung im Zeitraum 2026 bis 2040 jährlich 6,7, 6,1 und 6,1 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden müssen. Die größte Lücke zwischen langfristigen Bedarf und aktueller Bautätigkeit zeigt sich bei den kreisfreien Großstädten ein wenig überraschend in Wuppertal (31 %), Oberhausen (38 %) und Duisburg (45 %). Hier findet seit Jahren kaum Bautätigkeit statt, was aufgrund der schwachen Bevölkerungsentwicklung und hohen Leerstände auch angebracht ist. Jedoch ist die Bautätigkeit zu niedrig, um die Wohnungsbestände mit Ersatzneubauten attraktiv zu halten und die leicht wachsende und alternde Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Bei den Top-7-Städten zeigt sich, dass zwar alle ihre derzeitigen Bedarfe nicht decken können, der Wachstumsdruck aber in den Städten Frankfurt, Düsseldorf und München so stark nachlassen wird, dass sie mit ihrem derzeitigen Wohnungsbauniveau langfristig ausreichend neue Wohnungen erstellen. Dies gilt aber nur, wenn ein nennenswerter Teil der zentrumsnahen Bedarfe dieser Städte durch Ausweichreaktionen von den dynamisch wachsenden Umlandkreisen und dem gesamten Großraum aufgefangen wird.

1 Einleitung

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich im Ungleichgewicht. Durch die hohe Binnen- und Außenwanderung besteht in vielen Metropolregionen eine große Marktanspannung, die durch einen Mangel an Wohnraum gekennzeichnet ist. Gleichzeitig existiert weiterhin in etlichen vorrangig ländlich geprägten Regionen ein Überangebot an Wohnraum, der sich in strukturellen Leerständen zeigt. Wie unsere Veröffentlichung im Mai 2024 verdeutlicht hat (Deschermeier et al., 2024), ist der Bedarf an neuen Wohnungen und Häusern durch die hohe Zuwanderung in den letzten Jahren insgesamt wieder gestiegen, während durch die Wohnungsbaukrise und der rückläufigen Bautätigkeit der Wohnungsmangel weiter zunimmt. Grundlage dieser Studie waren die aktualisierten Berechnungen des IW-Wohnungsbedarfsmodells. Die zentrale Neuerung der Berechnungen war eine neue regionale Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 (Deschermeier, 2024). Für die gesamte Bundesrepublik ermittelt das Modell für den Zeitraum 2021 bis 2025 einen jährlichen Wohnungsbedarf in Höhe von 372.600 Einheiten. Der Wohnungsbedarf ist damit höher als im Herbst 2021 erwartet (siehe Henger/Voigtländer, 2021), was vor allem daran liegt, dass die Zuwanderung aufgrund der Coronapandemie und dem Russland-Ukraine-Krieg seit Februar 2022 wesentlich moderater eingeschätzt worden war.

Die hier präsentierten aktuellen regionalen Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells basieren auf der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamts bis zum 31.12.2022 auf Basis des Zensus 2011. Die im Mai veröffentlichten Zahlen des Zensus 2022 ergaben jedoch zum Stichtag 15.5.2022 einen 1,4 Millionen Personen (-1,6 %) geringeren Bevölkerungsstand als die Bevölkerungsfortschreibung bisher ausgewiesen hatte. Die Abweichungen sind dabei regional uneinheitlich verteilt. Am meisten unterschätzt wurde die Bevölkerung in Pforzheim (+5,3 % höhere Bevölkerung ggü. Fortschreibung zum 15.5.2022¹), Saarlouis (+5,2 %) und im Landkreis Merzig-Wadern (+5,0%). Am meisten überschätzt hingegen wurde die Bevölkerung in Landshut (-8,3 %), Trier (-7,6 %) und Bamberg (-7,4 %). Trotz dieser großen Unterschiede sind die Effekte, die durch die Korrektur auf den zukünftigen Wohnungsbedarf ausgehen, gering. Denn der Wohnungsbedarf resultiert primär aus dem demografiebedingten Wohnungsbedarf, der sich quantitativ vorrangig aus der Zuwanderung ergibt. Die Erwartungen über die zukünftige Nettomigration bleiben jedoch von der Zensus-Korrektur unberührt. Hinzu kommt, dass die Auswirkungen der Geflüchteten aus der Ukraine auf den Bevölkerungsstand zum Zensusstichtag Mitte Mai 2022 noch nicht vollständig enthalten sind. Die der vorliegenden Vorausberechnung zugrunde liegende Bevölkerungsprognose enthält aber bereits die im Jahr 2022 geflüchteten Personen. Hinsichtlich der Zuwanderung basieren die vorliegenden Ergebnisse damit auf der aktuell bestmöglichen Datenbasis. Der Neubaubedarf, der sich aus der Bevölkerungsstruktur und deren Veränderung ergibt, muss hingegen noch aktualisiert werden, wenn die entsprechende Datengrundlage mit altersdifferenzierten Bevölkerungszahlen und -prognosen vorliegt. Ebenfalls aktualisiert werden müssen noch die zu berücksichtigenden Leerstände, die beim ermittelten demografiebedingten Wohnungsbedarfes angeordnet werden und beim Zensus 2022 deutschlandweit mit knapp 140.000 Einheiten um 7,8 Prozent höher liegen als die Zahlen, die das aktuelle IW-Wohnungsbedarfsmodell nutzt. Diese Unschärfe ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten, speziell in den Städten und Landkreisen, in denen die Zensuszahlen 2022 stark von den Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung abweichen.

¹ Verglichen werden hier die Zensuszahlen 2022 zum 15.5.2022 mit den linearen Mittelwerten des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2021 und 31.12.2022 auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011.

In den letzten Monaten hat eine intensive Debatte über die tatsächliche Höhe des Wohnungsbedarfs begonnen, die an dieser Stelle kurz angesprochen werden soll (vgl. Immobilienzeitung, 2024). Angestoßen wurde die Debatte durch die Empirica-Wohnungsmarktprognose von Braun/Grade (2024), die den jährlichen Neubaubedarf mit rund 170.000 Wohnungen für den Zeitraum 2024–2027 beziffert und damit von deutlich geringeren Wohnungsbedarfen im Vergleich zu unseren Berechnungen und den Einschätzungen der meisten Marktexperten ausgeht. Hauptgrund der niedrigen empirica-Zahlen ist, dass das Modell von empirica ältere Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes verwendet, die von einer geringeren Zuwanderung ausgehen als die aktuelle Bevölkerungsprognose des IW (Deschermeier, 2024), die das aktuelle IW-Wohnungsbedarfsmodell nutzt.

Vor dem Hintergrund dieser Debatte ist zu betonen, dass die Berechnung der Wohnungsbedarfe immer auf starken Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung beruhen. Bedarfe stellen dabei definitorisch die mit finanziellen Mitteln bzw. verfügbaren Einkommen abgedeckten Bedürfnisse nach Wohnraum dar. Ob sich die Bedarfe wiederum in konkrete Nachfrage übersetzt, hängt dabei ganz wesentlich von den Baukosten, Immobilienpreisen, Mieten, Fremdfinanzierungskosten und der regionalen Verfügbarkeit von Wohnraum ab. Das bedeutet konkret, dass bei einem nun höheren Zins- oder Kostenniveau, die auf dem Markt zu beobachtende Nachfrage niedriger ist, obwohl die Bedarfe gleichbleiben. Zentrale Variable im IW-Wohnungsbedarfsmodell ist in diesem Zusammenhang der Pro-Kopf-Wohnflächen-Konsum, der über die letzten Jahrzehnte stetig angestiegen ist. Auch wenn sich der Anstieg des Pro-Kopf-Wohnflächen-Konsums in den letzten Jahren insgesamt verlangsamt und in einigen Städten sogar umgekehrt hat, bleibt das langfristige Trendwachstum ganz klar positiv (siehe Deschermeier/Henger, 2020).

Die Berechnungen der Wohnungsbedarfe des IW-Wohnungsbedarfsmodells fußen auf stochastischen Prognosen, die dieses Trendwachstum abbilden (Methodik siehe Henger/Voigtländer, 2019, 2021 und Deschermeier et al., 2024). Dies führt dazu, dass der Wohnflächenkonsum in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird, was mit den langfristigen Trends steigender Einkommen und weiter sinkender Haushaltsgrößen gut begründet werden kann. Mit der Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche bildet das IW-Wohnungsbedarfsmodell auch die Nachholbedarfe ab. Nachholbedarfe entstehen in angespannten Wohnungsmärkten, wenn über einen Zeitraum weniger Wohnungen neu entstehen als im Sinne des Bedarfs benötigt werden. Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass einmal nicht durch ausreichend Fertigstellungen befriedigte Wohnungsbedarfe nicht 1:1 zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, da sich viele private Haushalte dann durch die Verringerung ihres Wohnkonsums oder Ausweichreaktionen auf weniger angespannte Wohnungsmärkte dauerhaft angepasst haben und diese Entscheidung nicht später revidieren.

Die aktuellen Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells liefern der Politik und den Verwaltungsorganen auf allen föderalen Ebenen sowie den privaten Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft eine Orientierung hinsichtlich des Bedarfs an neu zu errichtenden Wohnungen. Ausgehend von der prognostizierten demografischen Entwicklung, dem altersabhängigen Wohnungskonsum, dem derzeitigen Leerstand sowie weiterer Einflussfaktoren wird berechnet, wie groß der Wohnungsbedarf in einer Stadt oder einem Landkreis ist und welche Bautätigkeit zur Befriedigung dieser Bedarfe auf Basis der Fundamentalwerte zu erwarten wäre. Durch den Vergleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit lassen sich dann mögliche Anspannungen (höhere Mieten) oder ein Überangebot (Leerstand) ableiten. Dabei fokussiert das IW-Wohnungsbedarfsmodell auf den gesamten deutschen Wohnungsmarkt mit seinen strukturellen regionalen Unterschieden und erhebt nicht den Anspruch umfassende lokale Analysen zu ersetzen.

Das Gutachten ist wie folgt aufgebaut. Kapitel 2 beschreibt kurz die Situation des Wohnungsbaus und beschreibt die regionalen Unterschiede der Fertigstellungszahlen im Zeitraum 2021 bis 2023. Anschließend werden in Kapitel 3 die regionalen Wohnungsbedarfe betrachtet, ehe diese in Kapitel 4 den Fertigstellungszahlen gegenübergestellt werden. Kapitel 5 stellt die Ergebnisse der langfristigen Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2040 vor. In Kapitel 5 werden die wesentlichen Schlussfolgerungen dargelegt.

2 Regionale Bautätigkeit

Der Wohnungsbau steckt in einer veritablen Krise. Vielerorts werden im Vergleich zu den hohen Wohnungsbedarfen zu wenige neue Wohnungen gebaut. Die zu geringe Bautätigkeit hat vielerlei Ursachen, fußt aber größtenteils auf einer falschen Politik, der es seit Jahren nicht gelingt, die Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau zu schaffen (Henger/Voigtländer, 2023; Walberg et al., 2024). Zu kritisieren sind dabei alle föderalen Ebenen, von Bund- und Ländern, die hohe Standards (z.B. Effizienzhaus 55 seit dem 1.1.2023) und unterschiedliche Anforderungen (keine bundeseinheitliche Bauordnung) verlangen, bis hin zu den Kommunen, die nicht ausreichend Bauflächen bereitstellen und mobilisieren können (Henger/Voigtländer, 2023). Zu den hausgemachten Problemen gesellen sich die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit höheren Bauzinsen auf einem Niveau von 3-4 Prozent und hohen Baukosten dazu geführt haben, dass viele private Haushalte die Realisierung ihrer Wohnungsbedarfe aufgegeben oder verschoben haben und sich Kapital aus dem Wohnungsmarkt zurückzieht (Gornig/Pagenhardt, 2023; Grömling et al., 2024, Leiss/Wohlrabe, 2024).

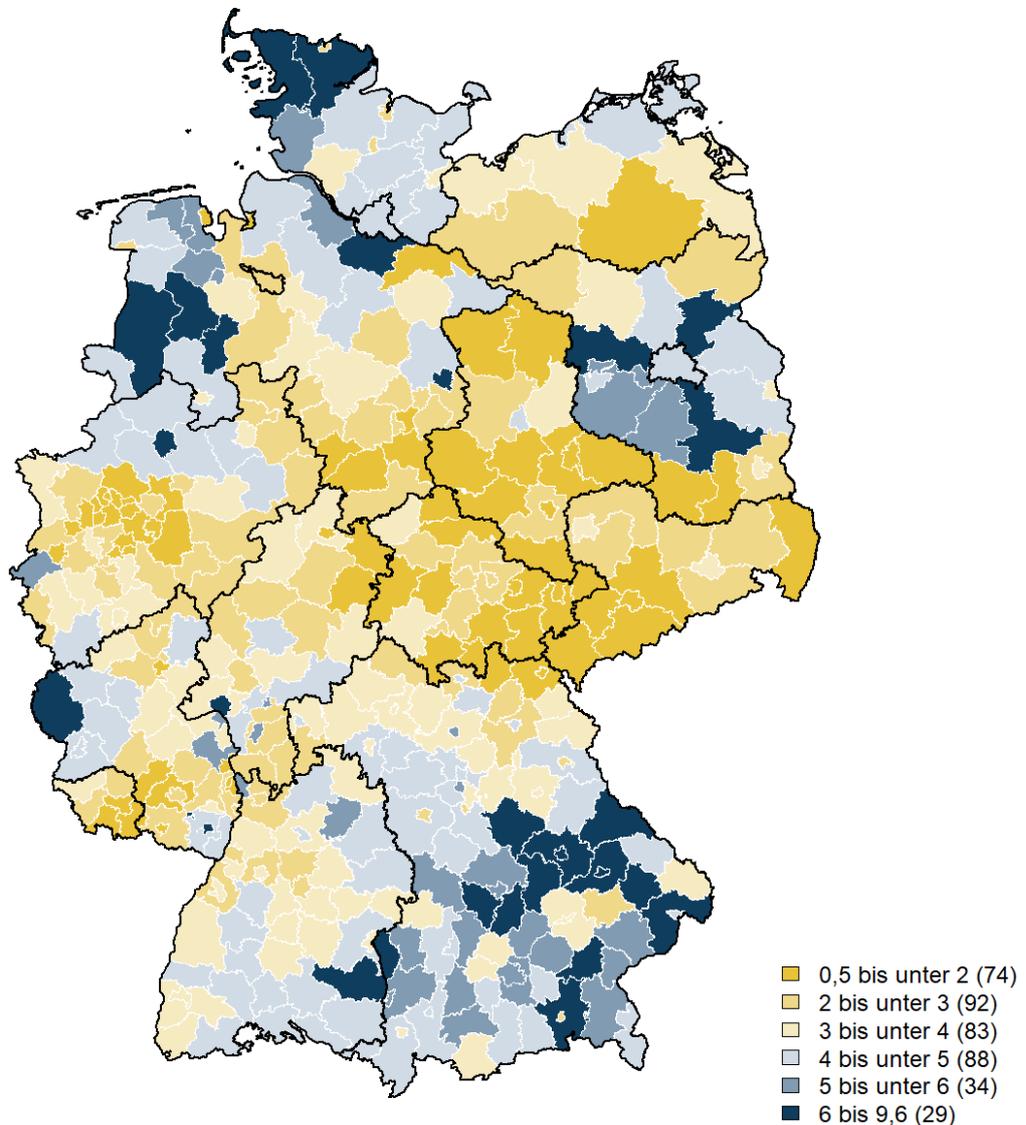
Der Wohnungsbau wird im Wesentlichen mit den Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen beschrieben. Dabei läuft die Statistik der Fertigstellungen der Statistik der Baugenehmigungen um 2 bis 3 Jahre hinterher, da die meisten Gebäude in dieser Zeitspanne errichtet und ausgebaut werden können. Der Hochpunkt der genehmigten Neubauwohnungen wurde im Jahr 2021 mit 380.700 Wohnungen erreicht. Seither befinden sich die Genehmigungen im Sinkflug. Während 2023 noch 259.600 Anträge genehmigt wurden, waren es im ersten Halbjahr 2024 nur noch 106.700 (Statistisches Bundesamt, 2024a). Besonders deutlich ist dabei der Rückgang im Ein- und Zweifamilienhaus- sowie im Eigenheimsegment.

Bei den Baufertigstellungen zeigt sich der Einbruch der Wohnungsnachfrage erst mit einer Zeitverzögerung. In den Jahren 2021 bis 2023 konnten wegen der hohen Genehmigungszahlen der Vorjahre mit 293.400 (2021), 295.300 (2022) und 294.400 (2023) stabile und noch relativ solide Fertigstellungszahlen erreicht werden (Statistisches Bundesamt, 2024b). Für die nächsten Jahre ist jedoch entsprechend den aktuell geringen Genehmigungszahlen ein Rückgang auf unter 250.000 Wohnungen zu erwarten. Weitere Rückgänge sind zudem zu befürchten, wenn eine größere Zahl an Baugenehmigungen nicht mehr oder nur sehr zeitverzögert realisiert werden, was aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten oder ausfallender Neubauförderungen nicht unwahrscheinlich ist. Hinweise für strukturelle Probleme zeigen sich zudem in den großen Bauüberhängen und langen Abwicklungsdauern. So liegen die Bauüberhänge, also die Anzahl an genehmigten, jedoch noch nicht fertiggestellten Wohnungen mit 876.000 Einheiten (Stand Ende 2023²) über den Zahlen, die sich im Rahmen eines normalen Immobilienzyklus aufbauen würden. Auch die Abwicklungsdauer, also der Zeitraum von der Genehmigung bis zur Fertigstellung hat sich in den letzten fünf Jahren (2018 bis 2023) von 19 auf 24 Monate deutlich verlängert (Statistisches Bundesamt, 2024c).

² Eigene Berechnung des kalkulatorische Bauüberhang, der aus der Differenz zwischen den Baugenehmigungen und den Fertigstellungen ohne die Berücksichtigung der erloschenen Baugenehmigungen im Zeitraum von 2011 bis 2023 resultiert.

Abbildung 2-1: Bautätigkeit in deutschen Kreisen

Fertigstellungen p.a. im Mittel zwischen 2021–2023 (inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand) je 1.000 Einwohner (Stand 15.05.2022)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang

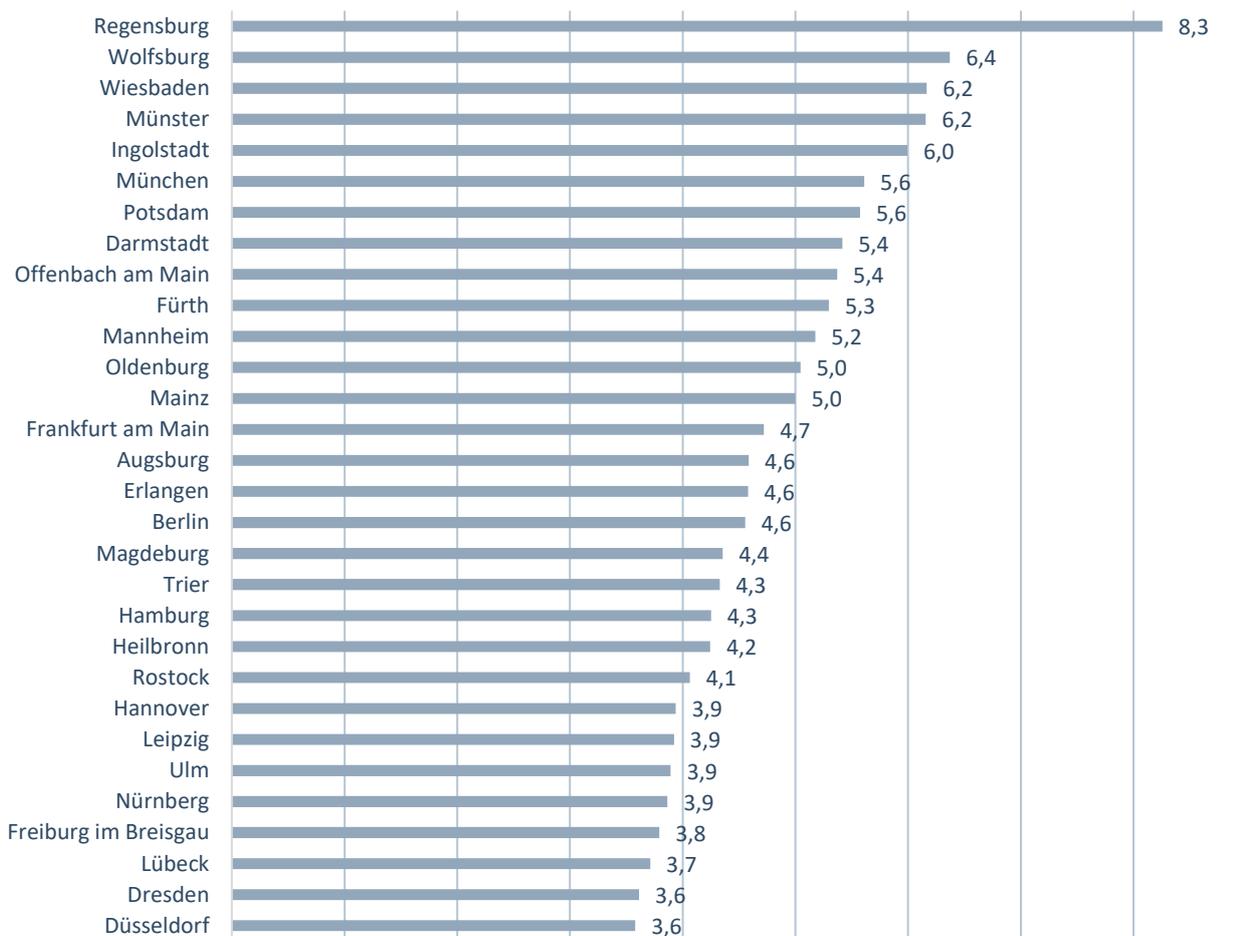
Abbildung 2-1 zeigt die Fertigstellungen in den Städten und Landkreisen. Dargestellt ist der Durchschnitt der jährlichen Fertigstellungen im Zeitraum 2021–2023 inklusive neuer Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand. Um das Niveau der Fertigstellungen zwischen den Kreisen vergleichen zu können, wird die Anzahl Fertigstellungen normiert, indem diese je pro 1.000 Einwohner dargestellt werden. Dabei wird der Bevölkerungsstand des Zensus 2022 zum 15.05.2022 herangezogen. Im Landkreis Straubing in Oberbayern wurden mit 9,6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner und Jahr die meisten Wohnungen gebaut, in der Stadt Hagen in Nordrhein-Westfalen mit 0,6 Fertigstellungen die wenigsten. Der Vergleich verdeutlicht, dass die Bautätigkeit in den Wachstumsregionen und Regionen mit hohem Einkommen am höchsten ist. Auch in den Umlandkreisen der stark wachsenden Großstädte Berlin, Hamburg und München ist eine hohe Bautätigkeit zu beobachten. Jedoch ist in einigen Regionen, wie in der Region Stuttgart, die Bautätigkeit schwächer, als es die wirtschaftliche Prosperität und das Bevölkerungswachstum erwarten lassen würde. Umgekehrt

entstehen in einigen Kreisen wie im Eifelkreis Bitburg-Prüm (6,6) oder im Landkreis Schleswig-Flensburg (6,3) auffällig viele neue Wohnungen.

In den letzten drei Jahren wurden in den Städten Regensburg, Wolfsburg und Wiesbaden im Vergleich zu allen anderen kreisfreien Großstädten am meisten neue Wohnungen gebaut. So betrug dort die Anzahl neu errichteter Wohnungen zwischen 2021 bis 2023 8,3, 6,4 und 6,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr (Abbildung 2-2). In den bevölkerungsreichsten Städte Berlin und München entstanden mit 16.400 bzw. 8.300 Wohneinheiten pro Jahr in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen. Im Verhältnis zur Bevölkerung entspricht dies gehobenen Durchschnittswerten in Höhe von 4,6 bzw. 5,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. Von den Top-7-Städten erreichen München (5,6), Frankfurt am Main (4,7) und Berlin (4,6) die höchsten Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner. Hamburg (4,3) und Düsseldorf (3,6) erreichen ebenfalls die Top 30, während Köln (2,7) und Stuttgart (2,4) das Ranking klar verpassen. Bei den Landkreisen wurden in Dahme-Spreewald (Brandenburg, 8,1), Neumarkt in der Oberpfalz (Bayern, 8,0) und Deggendorf (Bayern, 7,9) die höchsten Baufertigstellungen beobachtet.

Abbildung 2-2: Großstädte mit höchster Bautätigkeit (Top-30-Städte)

Fertigstellungen p.a. im Mittel zwischen 2021–2023 (inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand) je 1.000 Einwohner (Stand 15.05.2022)



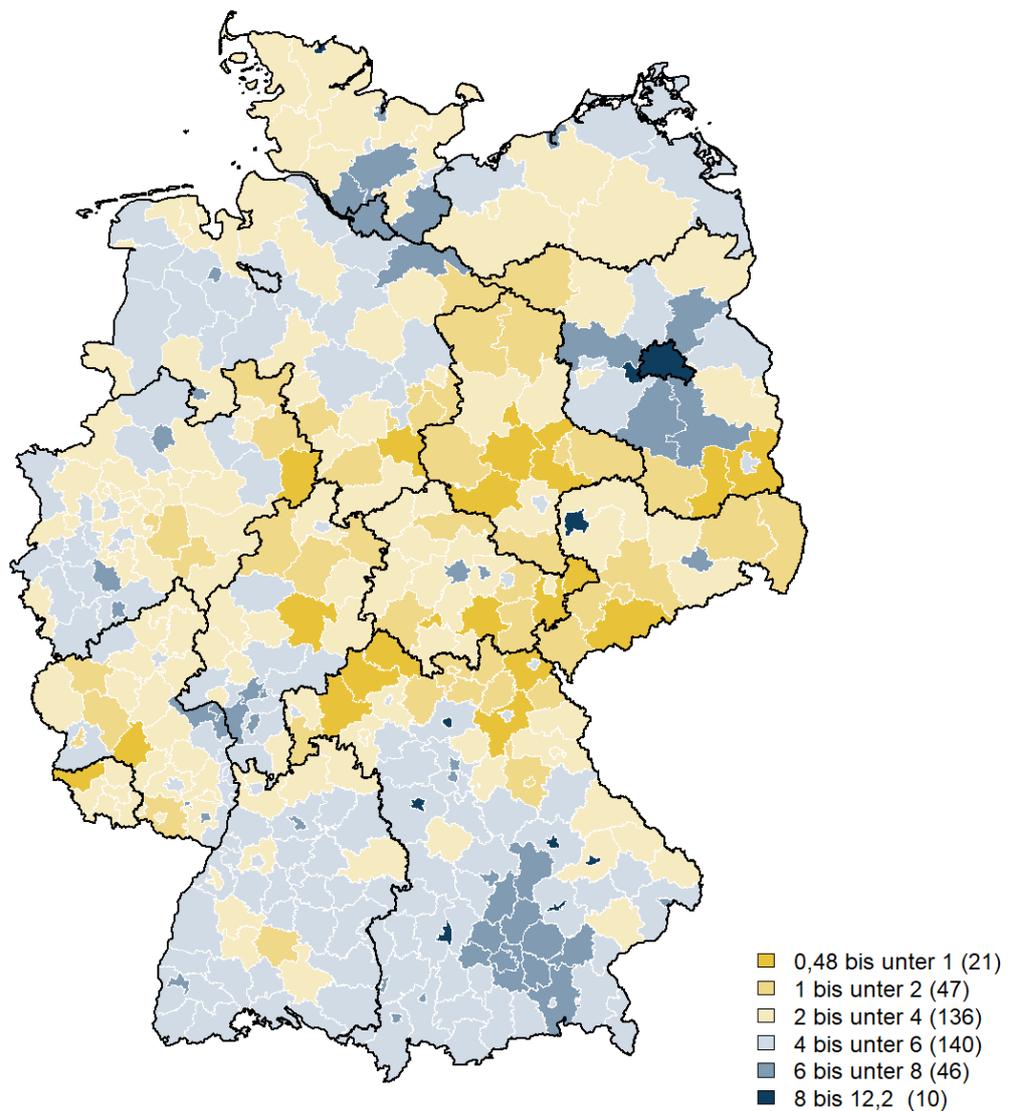
Quelle: Statistisches Bundesamt; Die Liste zeigt die Top-30-Städte von insgesamt 70 kreisfreien Großstädten in Deutschland (einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken, Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang)

3 Regionale Wohnungsbedarfe

Der bundesweite Wohnungsbedarf setzt sich aus unterschiedlichen regionalen Bedarfen zusammen. Während einige Städte und Gemeinden stark an Bevölkerung gewinnen, verlieren viele andere Regionen stetig an Einwohnern. Der Wachstumsdruck konzentriert sich vorrangig auf Agglomerationsräume, der sich zunehmend auf das Umland in entferntere Standorte ausdifferenziert. Aber auch einige ländlich geprägte Räume entwickeln sich dynamisch, insbesondere entlang von Siedlungs- und Verkehrsachsen oder Standorten, in denen attraktive Arbeitgeber Fachkräften langfristige Beschäftigungsperspektiven bieten können.

Abbildung 3-1: Wohnungsbedarfe in deutschen Kreisen

Jährlicher Wohnungsbedarf je 1.000 Einwohner, 2021–2025



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang

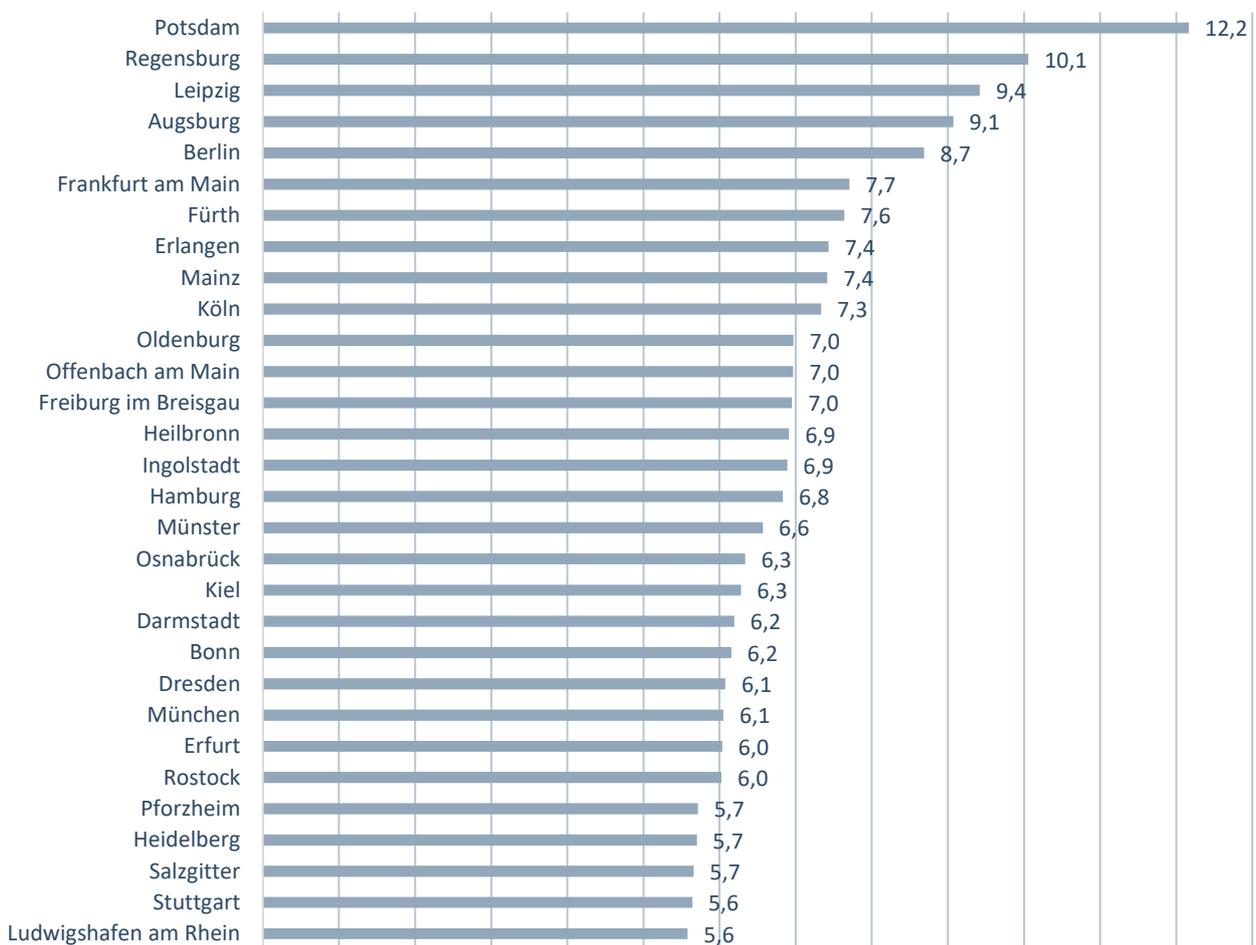
Abbildung 3-1 zeigt die Wohnungsbedarfe für den Zeitraum 2021–2025 normiert je 1.000 Einwohner. Deutlich zu erkennen sind die großen Unterschiede zwischen den Kreisen und Regionen. Die größten Wohnungsbedarfe bestehen mit 12,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr in Potsdam, die niedrigsten Wohnungsbedarfe mit 0,5 im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld in Bayern. Während in weiten Teilen

Bayerns und Baden-Württembergs, in der Rhein-Main-Schiene, sowie in Hamburg und Berlin und den angrenzenden Kreisen hohe Wohnungsbedarfe bestehen, benötige viele Kreise insbesondere in Mitteldeutschland und Nordbayern weniger als zwei neue Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr.

Abbildung 3-2 zeigt die 30 Städte in Deutschland mit dem höchsten Wohnungsbedarf zwischen 2021 und 2025. Die Städte Potsdam, Regensburg und Leipzig haben im Vergleich zu allen anderen kreisfreien Großstädten den höchsten Bedarf. Der Wohnungsbedarf beträgt in diesen Städten 12,2, 10,2 und 9,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. Von den Top-7 Städten sind Berlin (8,7), Frankfurt am Main (7,7), Köln (7,3), Hamburg (6,8), München (6,1) und Stuttgart (5,6) unter den Top-30-Städten mit dem höchsten Wohnungsbedarf. Düsseldorf ist mit 4,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner nicht mehr im Ranking.

Abbildung 3-2: Großstädte mit höchstem Wohnungsbedarf (Top-30-Städte)

Wohnungsbedarf p.a. im Mittel zwischen 2021–2025 je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Bundesamt; Die Liste zeigt die Top-30-Städte von insgesamt 70 kreisfreien Großstädten in Deutschland (einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken, Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang)

Die Kreise mit hohen Wohnungsbedarfen resultieren vorrangig aus der demografischen Entwicklung bzw. den erwarteten Zuzügen aus dem In- und Ausland. In vielen Kreisen besteht jedoch seit Jahren nur Ersatzbedarf, der die Wohnungsabgänge, die aus einem Abbruch, einer Umwidmung oder einer Zusammenlegung

von mehreren Wohnungen resultieren, ausgleichen soll. In der Veröffentlichung aus dem Jahr 2021 wurde auf Basis des IW-Wohnungsbedarfsmodells für den Zeitraum 2021 bis 2025 ermittelt, dass in 83 von 400 Kreisen nur ein Ersatzbedarf und kein demografiebedingter Wohnungsbedarf besteht. Diese Zahl hat sich für den gleichen Zeitraum durch den stärkeren Zuzug nach Deutschland deutlich auf nur noch zehn Kreise verringert. Auffällig ist, dass sich diese Kreise alle in den neuen Bundesländern befinden.

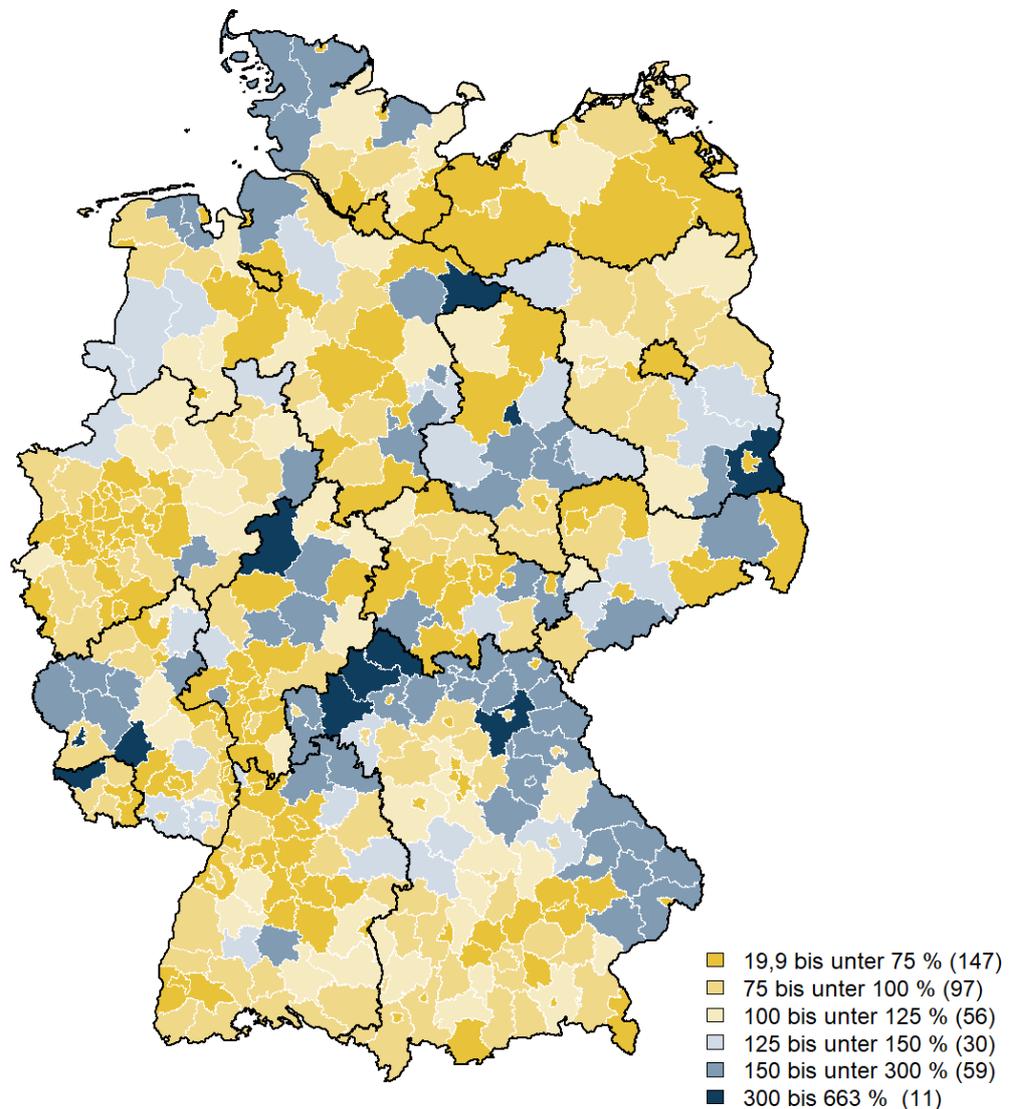
4 Bautätigkeit vs. Wohnungsbedarf

Mit dem Verhältnis der jährlichen Bautätigkeit zwischen 2021 und 2023 zum benötigten Baubedarf im Zeitraum 2021–2025 lässt sich aufzeigen, wie groß der aktuelle Mangel an neu geschaffenem Wohnraum ist. Deutschlandweit konnten nur 79 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut werden. Diese Prozentzahl setzt die jährliche Bautätigkeit (2021 bis 2023: 294.400) mit den jährlichen Wohnungsbedarf (2021 bis 2025: 372.600 Wohnungen) ins Verhältnis. Bezogen auf den gesamten deutschen Wohnungsmarkt ist damit eine Expansion der Bautätigkeit erforderlich. Diese bundeweite Kennziffer hat jedoch nur eine eingeschränkte Aussagekraft, da entscheidend ist, dass die Bautätigkeit an den „richtigen“ Standorten mit den entsprechenden Wohnungsbedarfen stattfindet. Wird in einigen Städten und Gemeinden „zu viel“ gebaut und in anderen „zu wenig“, ist zwar im Mittel die Bautätigkeit angemessen, jedoch treten dann regional Überangebote und Wohnungsknappheiten auf. Die regionale Dispersion der Bautätigkeit im Zusammenspiel mit den Wohnbedarfen hat folglich einen enormen Einfluss auf die Frage, ob der Wohnungsbedarf bundesweit insgesamt gedeckt ist. So wurden im Zeitraum 2021–2023 bezogen auf den benötigten Bedarf in 156 von 400 Kreisen (39 %) zu viel neue Wohnungen errichtet. Insgesamt entstanden dort jedes Jahr 25.400 Wohnungen und damit an Standorten, an denen die Befriedigung des Wohnungsbedarfes auch durch den Umbau der Wohnungsbestände und die Aktivierung der Leerstände hätte erreicht werden können. Diese Bautätigkeit an „falscher Stelle“ müsste bei alleiniger Betrachtung des Aggregats noch zu den Wohnungsbedarfen insgesamt hinzugezählt werden. Diese Kalkulation würde aber zu einer Überzeichnung der Wohnungsbedarfe führen, da benachbarte regionale Wohnungsmärkte zwar insbesondere durch Pendelströme in einer sehr engen Wechselbeziehung zueinander stehen, lokale Wohnungsbedarfe jedoch nicht 1:1 an andere Standorte übertragen werden können.

Der Vergleich der Bautätigkeit mit den tatsächlichen Wohnungsbedarfen zeigt die unterschiedlichen Herausforderungen der Kreise. In schnell wachsenden Städten und Gemeinden liegt der Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Bauland, während in Regionen mit stabiler oder rückläufiger Bevölkerung qualitative Aspekte sowie die Pflege und Entwicklung bestehender Siedlungen im Fokus stehen. Wenn die Bautätigkeit über einen Zeitraum von fünf Jahren deutlich vom tatsächlichen Bedarf abweicht (z. B. um mehr als 20 %), deutet dies auf Fehlentwicklungen hin, die durch regionale Studien genauer untersucht werden sollten. In nur jedem dritten Kreis (129 von 400) deckt die Bautätigkeit im Zeitraum 2021–2023 die Wohnungsbedarfe im Zeitraum 2021–2025 in einer Spannbreite von +/- 20 Prozent ab. Auffällig ist, dass zu hohe Abweichungen besonders häufig in den kreisfreien Großstädten auftreten, die in dieser Studie daher besonders im Blickpunkt stehen. Hier erreicht die Bautätigkeit nur in 9 von 70 Großstädten das ungefähre Niveau der ermittelten Wohnungsbedarfe. Dabei wird nur in 6 von 70 Großstädten „zu viel“ gebaut, während in der überwiegenden Mehrheit (55 von 70) zu wenige neue Wohnungen entstehen, um die Wohnungsbedarfe zu befriedigen.

Abbildung 4-1: Verhältnis Fertigstellungen zum bisherigen Bedarf in allen Kreisen

Relation der Fertigstellungen p.a. (2021–2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021-2025)



Quelle: Bautätigkeit nach Statistischem Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell, Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang

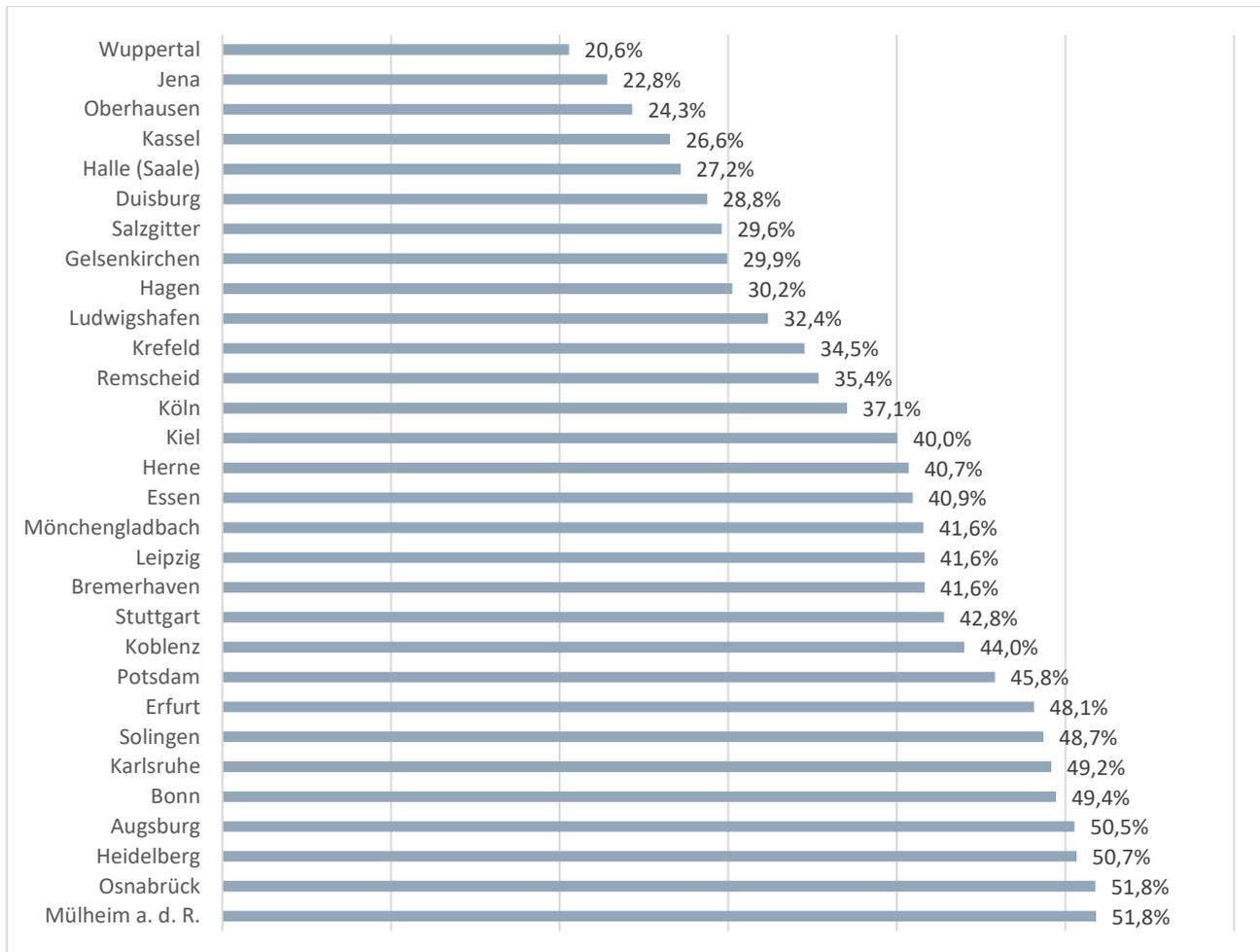
Abbildung 4-1 zeigt den Zusammenhang zwischen Bautätigkeit (2021 bis 2023) und Wohnungsbedarf (2021 bis 2025) für alle Kreise in Deutschland. Die geringste Bedarfsdeckung besteht mit 20 Prozent in der kreisfreien Stadt Hof in Oberfranken, während mit 662 Prozent die größte Überdeckung im Landkreis Bad Kissingen in Unterfranken ermittelt wird. Hier werden fast 7x mehr Wohnungen fertiggestellt, als nach der Bedarfsermittlung benötigt werden. Auf der Karte sind die großen regionale Unterschiede bei der Deckung der Wohnungsbedarfe zu erkennen. Räumlich-strukturell zeigt sich, dass vor allem in den Ober- und Mittelzentren die Bautätigkeit nicht mit den Wohnungsbedarfen Schritt halten kann. In den ländlich geprägten Regionen werden hingegen häufig „zu viele“ Wohnungen neu errichtet. Dabei hat sich der Anteil an Kreisen, in denen „zu viel“ gebaut wird, im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2021 nur geringfügig verringert (Henger/Voigtländer, 2021). Während damals 202 Kreise (51 %) identifiziert wurden (bezogen auf den Zeitraum 2016 bis 2020, Bautätigkeit p.a. insgesamt 289.847 vs. Wohnungsbedarf insgesamt 341.600) sind es nun trotz stärkerer

Zuwanderung mit 156 von 400 Kreisen immer noch 39 Prozent. Die Kreise mit einer Bautätigkeit deutlich über den Wohnungsbedarfen befinden sich nicht nur in Ostdeutschland, sondern auch im Saarland, in Nordhessen sowie im nördlichen und östlichen Bayern. In diesen Regionen ist weiterhin das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der Wohnungsbestände zu richten. Hier besteht das Risiko, dass eine über längere Zeit zu hohe Bautätigkeit zu einem Überangebot an Wohnungen führt, was die Immobilienmärkte lange Zeit negativ belasten kann. Es drohen hohe strukturelle Leerstände, Ineffizienzen in der Nutzung des bestehenden Wohnraums, da die Perspektiven für die wirtschaftliche Verwertung der Ausnutzung der Flächen fehlen.

In vielen Großstädten und deren Umland blieb die Bautätigkeit oft hinter dem Bedarf zurück. Da dieser Befund seit Jahren in vielen Kommunen zu konstatieren ist (Henger/Voigtländer, 2019; 2021), hat sich vielerorts ein mittlerweile erheblicher Wohnungsmangel aufgebaut. Abbildung 4-2 zeigt das Ranking der Großstädte mit dem aktuell größten Mangel an neu geschaffenem Wohnraum. Die Gegenüberstellung der Wohnungsbedarfe mit der realisierten Bautätigkeit verdeutlicht, dass in den kreisfreien Städten Wuppertal, Jena und Oberhausen der Wohnungsmangel am größten war. Dort wurden im Zeitraum von 2021 bis 2023 nur 21 Prozent, 23 Prozent beziehungsweise 24 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut. Bei den Top-7-Städten war der Wohnungsbau in München am erfolgreichsten. Hier erreicht die Relation aus Fertigstellungen und Wohnungsbedarf einen Wert von 93 Prozent. Trotzdem wurden auch dort nicht ausreichend Wohnungen fertiggestellt, um die Bedarfe der Bevölkerung zu befriedigen. Dies hat zur Folge, dass die privaten Haushalte auf einen Teil ihrer Bedarfe verzichten müssen oder auf das Umland ausweichen müssen. Durch die Knappheiten entsteht ein intensiver Wettbewerb um Wohnraum, der mit steigenden Preisen und Mieten einhergeht.

Abbildung 4-2: Großstädte mit größtem Mangel an neu geschaffenen Wohnraum (Top-30-Städte)

Relation der Fertigstellungen p.a. (2021–2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021-2025)



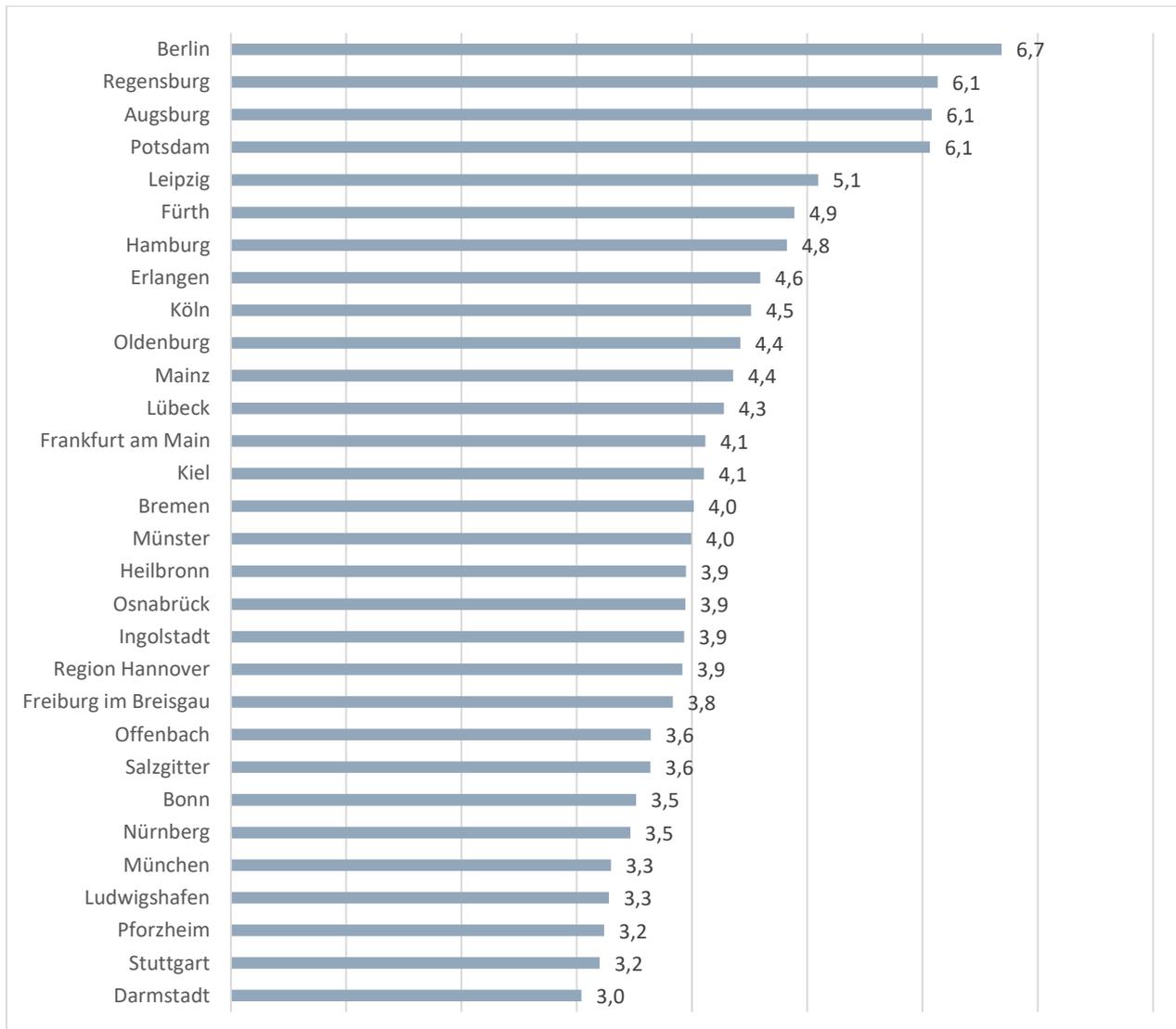
Quelle: Statistisches Bundesamt; Die Liste zeigt die Top-30-Städte von insgesamt 70 kreisfreien Großstädten in Deutschland (einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken, Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang)

5 Zukünftige Anpassungsbedarfe

Langfristig wird der Wohnungsbedarf aufgrund einer zukünftigen geringeren Bevölkerungsdynamik sinken. Im Zeitraum 2026 bis 2040 verringert sich der jährliche Bedarf von aktuell 372.600 (2021 bis 2025) auf bundesweit 257.400 neue Wohnungen (2026 bis 2040). Das entspricht einem Rückgang von 31 Prozent. Von diesem Rückgang sind die meisten Kreise (366 von 400) und fast alle kreisfreien Großstädte (68 der 70) betroffen. Wie in Deschermeier et al. (2024) gezeigt, sinken die Wohnungsbedarfe zunächst sehr langsam und vor allem in den 2030er Jahren, da dann vielerorts die Bevölkerungszahlen rückläufig sein werden. Ob sich die Bevölkerung tatsächlich in dem erwarteten Ausmaß verringert, ist dabei relativ unsicher, da neben der volatilen Flüchtlingszuwanderung auch der Zuzug an Fachkräften aus dem Ausland, deutlich dynamischer entwickeln kann, als es in den Prognosen angenommen wird.

Abbildung 5-1: Großstädte mit höchstem zukünftigen Wohnungsbedarf (Top-30-Städte)

Wohnungsbedarf p.a. im langfristigen Mittel zwischen 2026–2040 je 1.000 Einwohner

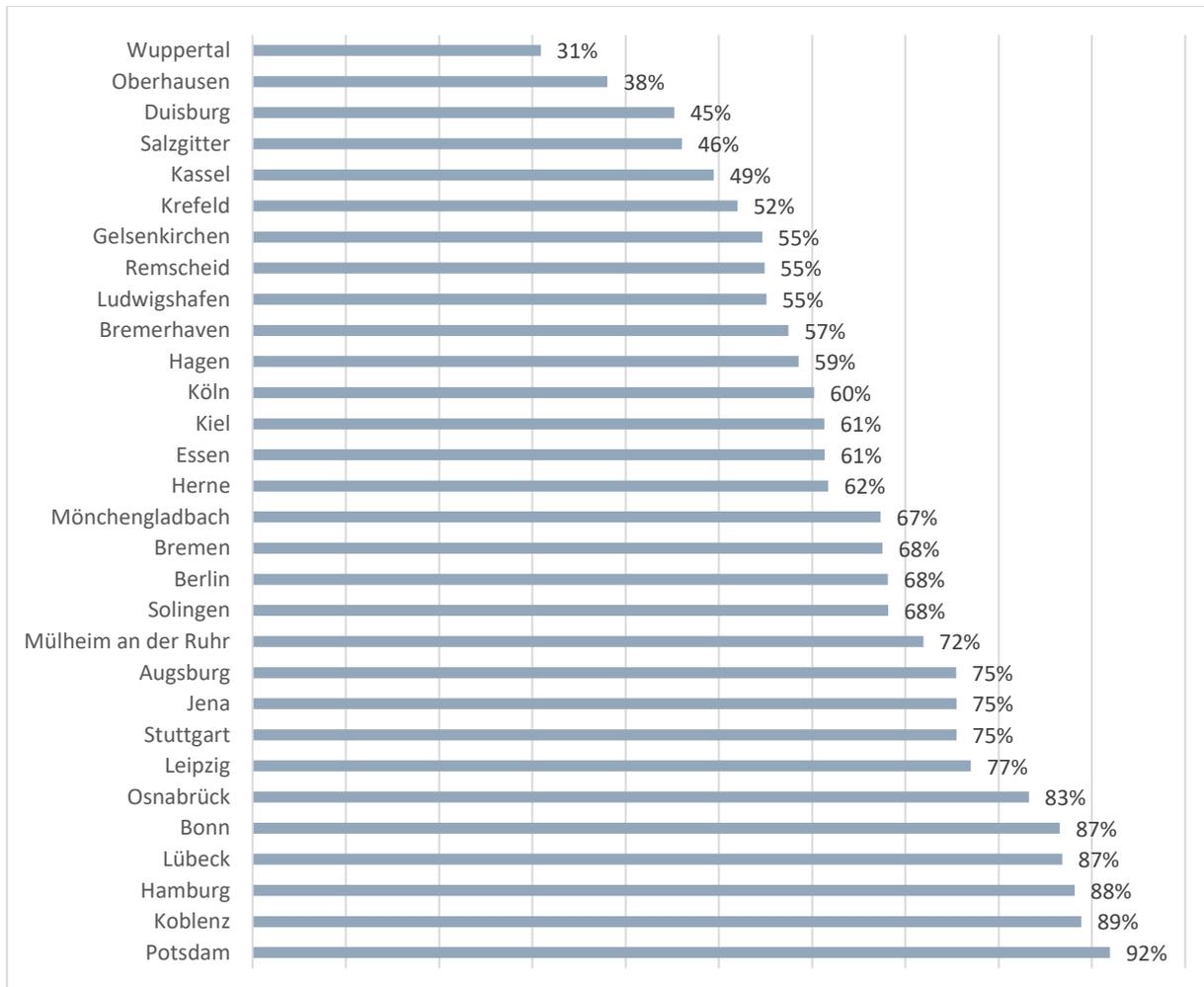


Quelle: Statistisches Bundesamt; Die Liste zeigt die Top-30-Städte von insgesamt 70 kreisfreien Großstädten in Deutschland (einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken, Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang)

Abbildung 5-1 zeigt die 30 Großstädte mit dem höchsten zukünftigen Wohnungsbedarf im Zeitraum 2026–2040. Insgesamt sinkt der Wohnungsbedarf je 1.000 Einwohner von 4,5 auf 3,1. In den 70 kreisfreien Großstädten verringert sich der Wohnungsbedarf von 5,8 (insgesamt 152.400 Wohnungen) auf 3,7 (97.200). Die langfristig höchsten Wohnungsbedarfe haben die Städte Berlin, Regensburg und Augsburg, wo bezogen auf ihre aktuelle Bevölkerung im Zeitraum 2026 bis 2040 jährlich 6,7, 6,1 und 6,1 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden müssen.

Abbildung 5-2: Großstädte mit größtem Anpassungsbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums (Top-30-Städte)

Relation der Fertigstellungen p.a. (2021–2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2026–2040)



Quelle: Statistisches Bundesamt; Die Liste zeigt die Top-30-Städte von insgesamt 70 kreisfreien Großstädten in Deutschland (einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken, Einzelergebnisse für die Kreise finden sich im Anhang)

Abbildung 5-2 vergleicht die langfristigen Wohnungsbedarfe im Zeitraum 2026–2040 mit der bisherigen Bautätigkeit im Zeitraum 2020–2023. Dargestellt sind die 30 Großstädte mit dem größtem Anpassungsbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums, um aufzuzeigen, welche Kommunen auch perspektivisch ihren Wohnungsbau intensivieren müssen. Trotz des Rückgangs des Gesamtbedarfs auf bundesweit 257.400 neue Wohnungen pro Jahr müssen weiterhin noch 29 Prozent aller Städte und Landkreise (117 von 400) in Deutschland und die Hälfte der kreisfreien Großstädte (36 von 70) ihre aktuelle Bautätigkeit ausweiten, um ihren langfristigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Die größte Lücke zwischen langfristigen Bedarf und aktueller Bautätigkeit zeigt sich bei den kreisfreien Großstädten ein wenig überraschend in Wuppertal (31 %), Oberhausen (38 %) und Duisburg (45 %). Hier findet seit Jahren kaum Bautätigkeit statt, was aufgrund der schwachen Bevölkerungsentwicklung und hohen Leerstände auch angebracht ist. Jedoch ist die Bautätigkeit zu niedrig um die Wohnungsbestände mit Ersatzneubauten attraktiv zu halten und die leicht wachsende und alternde Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen.

Ein genauerer Blick auf die zehn bevölkerungsreichsten Städte in Tabelle 4-1 zeigt, dass die Wohnungsbausituation auch hier regional sehr unterschiedlich ist. Die Tabelle vergleicht die Relationen der Bautätigkeit und Wohnungsbedarfe jeweils in absoluten und relativen Werten in kurzfristiger (2021–2025) als auch in langfristiger Perspektive (2026–2040). In der Vergangenheit war der Wohnungsbau in München besonders erfolgreich, wo 93 Prozent des Bedarfs durch Fertigstellungen gedeckt wurden. In Bremen und Dortmund liegen die Werte bei 89 Prozent bzw. 84 Prozent. Die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit ist in Köln (37 %), Leipzig (42 %) und Stuttgart (43 %) am größten. In diesen Städten bleibt der Wohnungsmangel damit kurzfristig weiterhin hoch, was dazu führt, dass viele Haushalte beispielsweise zur Eigentumbildung in umliegende Gemeinden abwandern müssen und Zuzügler aus dem Aus- und Inland auch auf Standorte im Großraum ausweichen müssen.

Tabelle 5-1: Fertigstellungen und Wohnungsbedarfe in den Top-10-Städten

Name	Fertigstellungen pro Jahr 2021-2023		Wohnungsbedarf pro Jahr 2021-2025			Wohnungsbedarf pro Jahr 2026-2040			Bevölkerung
	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Bedarfsdeckung	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Bedarfsdeckung	Zensus zum 15.5.2022
Berlin	16.382	4,6	31.300	8,7	52%	24.000	6,7	68%	3.596.999
Hamburg	7.690	4,3	12.400	6,8	62%	8.700	4,8	88%	1.808.846
München	8.298	5,6	8.900	6,1	93%	4.900	3,3	170%	1.478.638
Köln	2.765	2,7	7.500	7,3	37%	4.600	4,5	60%	1.017.355
Frankfurt/Main	3.509	4,7	5.700	7,7	61%	3.100	4,1	115%	743.268
Düsseldorf	2.188	3,6	3.000	4,8	74%	1.600	2,7	134%	611.258
Stuttgart	1.474	2,4	3.400	5,6	43%	2.000	3,2	75%	610.458
Leipzig	2.350	3,9	5.600	9,4	42%	3.100	5,1	77%	598.899
Dortmund	1.721	2,9	2.100	3,4	84%	1.300	2,2	131%	598.246
Bremen	1.559	2,7	2.600	4,5	60%	2.300	4,0	68%	575.071
Deutschland	294.356	3,6	372.600	4,5	79%	257.400	3,1	114%	82.711.282

Quellen: Bautätigkeit nach Statistisches Bundesamt; Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell; EW = Einwohner; Städte geordnet nach Bevölkerung zum 15.05.2022 nach dem Zensus 2022, Ergebnisse für alle Städte und Landkreise finden sich im Anhang

Bei den Top-7-Städten zeigt sich, dass zwar alle ihre derzeitigen Bedarfe nicht decken können, der Wachstumsdruck aber in den Städten Frankfurt, Düsseldorf und München so stark nachlassen wird, dass sie mit ihrem derzeitigen Wohnungsbauniveau langfristig ausreichend neue Wohnungen erstellen. Dies gilt aber nur, wenn ein nennenswerter Teil der zentrumsnahen Bedarfe dieser Städte durch Ausweichreaktionen von den dynamisch wachsenden Umlandkreisen und dem gesamten Großraum aufgefangen wird. Dies gilt mit gewisser Einschränkung auch für Dortmund, welches deutlich weniger Wohnungsbedarfe aufweist und zudem durch die unmittelbare Nähe anderer Großstädte wie Bochum oder Gelsenkirchen eine intensivere Konkurrenzsituation aufweist.

6 Schlussfolgerungen

Der Beitrag hat gezeigt, dass der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf mit jährlich 372.600 Wohnungen sehr hoch ist und auch in der mittel- bis langfristigen Perspektive in vielen Städten und Gemeinden so hoch bleiben wird, dass die Bautätigkeit dort im Vergleich zum Zeitraum 2021 bis 2023 ausgeweitet werden muss. Die Fertigstellungen werden jedoch, wie die Genehmigungszahlen zeigen in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen, sodass sich der Wohnungsmangel vielerorts verstärken wird. Infolgedessen werden nicht nur die Mieten steigen, sondern bei gleichem wirtschaftlichen Umfeld schnell auch wieder die Immobilienpreise anziehen, die eigentlich aufgrund des Anstiegs der Finanzierungszinsen stärker rückläufig sein müssten. Das alte – und bislang noch nicht revidierte – Ziel der Bundesregierung, die Rahmenbedingen so zu setzen, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen, ist in jedem Fall unerreichbar geworden. Möglich ist jedoch, die Bautätigkeit durch umfassende gezielte Politikmaßnahmen so zu stabilisieren, dass die aktuellen Probleme im Wohnungsbau sich nicht noch weiter verstärken und abgebaut werden.

Um die Herausforderungen im Wohnungsbau anzugehen und den Wohnungsmangel zu beseitigen, ist eine Doppelstrategie erforderlich, in der neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden (durch die Bereitstellung von Bauland, Nachverdichtung, Aktivierung unbebauter baureifer Grundstücke etc.) auch die Entwicklungsperspektiven der vielen strukturschwachen Räume (durch die bessere Bereitstellung von Infrastrukturen) in den Blick nimmt. Hierbei ist auf einen ausgewogenen Policy-Mix zu achten, in dem unterschiedliche Instrumente ineinandergreifen, sodass private und kommunale Akteure alle Bevölkerungsschichten langfristig mit ausreichend Wohnraum versorgen können. Die Stärkung der strukturschwachen Räume ist wichtig, damit die in den letzten Jahren entstandenen regionalen Disparitäten zwischen dynamischen Agglomerationsräumen und ländlichen Räumen sich nicht weiter verstärken. Für die Politik auf Bundes- und Landesebene gilt es, das Hauptaugenmerk darauf zu lenken, die Baukosten durch konkrete Reformen (Bauordnungen etc.) und dabei die Rahmenbedingungen für die stärkere Nutzung der Einsparpotenziale im seriellen und modularen Wohnungsbau zu reduzieren.

Abstract

The demand for new homes in Germany is very high in many municipalities and is not being met by a sufficient supply of housing. A total of 372,600 new homes will be needed each year between 2021 and 2025. Between 2021 and 2023, however, only 294,400 homes were completed each year. Construction activity needs to be increased in almost all major cities to meet the demand there. However, housing construction is in crisis due to high interest rates and construction costs, meaning that the housing shortage is expected to increase further in many places. The article presents the current results of the 'IW-Wohnungsbedarfsmodell' (IW model on housing demand) for the 400 districts in Germany and shows where current construction activity deviates from housing demands. In addition, the regional housing demands up to the year 2040 are presented, which clearly show that every second major city will also have to expand its construction activity in the long term in order to provide its population with sufficient living space.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Fertigstellungen und Wohnungsbedarfe in den Top-10-Städten.....	19
--	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Bautätigkeit in deutschen Kreisen	9
Abbildung 2-2: Großstädte mit höchster Bautätigkeit (Top-30-Städte).....	10
Abbildung 3-1: Wohnungsbedarfe in deutschen Kreisen.....	11
Abbildung 3-2: Großstädte mit höchstem Wohnungsbedarf (Top-30-Städte)	12
Abbildung 4-1: Verhältnis Fertigstellungen zum bisherigen Bedarf in allen Kreisen	14
Abbildung 4-3: Großstädte mit größtem Mangel an neu geschaffenen Wohnraum (Top-30-Städte)	16
Abbildung 5-1: Großstädte mit höchstem zukünftigen Wohnungsbedarf (Top-30-Städte)	17
Abbildung 5-2: Großstädte mit größtem Anpassungsbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums (Top-30-Städte)	18

Literaturverzeichnis

Braun, Reiner / Grade, Jan, 2024, Wohnungsmarktprognose 2024. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045, https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi272rbjag.pdf [14.5.2024]

Deschermeier, Philipp, 2024, Die IW-Bevölkerungsprognose 2024, Eine Datengrundlage zur Gestaltung der Herausforderungen des demografischen Wandels, in: IW-Trends IW-Trends, 51. Jg., Nr. 3, S. 67–88

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph, 2020, Wie viel Wohnfläche benötigen wir? Vergangene und zukünftige Trends beim Wohnflächenkonsum – Empirische Evidenz und stochastische Prognose bis 2030, in: Deschermeier, Philipp / Fuchs, Johannes / Iwanow, Irene / Wilke, Christina Benita (Hrsg.): Zur Relevanz von Bevölkerungsvorausberechnungen für Arbeitsmarkt-, Bildungs- und Regionalpolitik, IAB-Bibliothek, Bd. 372, S. 178-201

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Gutachten für die Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Gornig, Martin / Pagenhardt, Laura, 2024, Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu, https://www.diw.de/de/diw_01.c.889485.de/publikationen/wochenberichte/2024_01_1/bauvolumen_duerfte_erstmals_seit_der_finanzkrise_nominal_sinken_lage_im_wohnungsbau_spitzt_sich_zu.html [14.5.2024]

Grömling, Michael / Henger, Ralph / Obst, Thomas / Puls, Thomas / Tiedemann, Jurek / Voigtländer, Michael / Werner, Dirk, 2024, Volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft, Gutachten für den Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2019, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?, <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-ist-der-wohnungsbau-auf-dem-richtigen-weg.html> [15.5.2024]

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor-allem-in-den-grossstaedten.html> [15.5.2024]

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2023, Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum – zwei (un-)vereinbare Ziele?, IW Policy Paper, Nr. 9, <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-nachhaltiger-und-erschwinglicher-wohnraum-zwei-un-vereinbare-ziele.html> [14.5.2024]

Immobilien Zeitung, 2024, Fair streiten über Wohnungsbedarf! Ein Kommentar von Jutta Ochs, Ausgabe IZ 29/2024, <https://www.iz.de/meinung/news/-fair-streiten-ueber-wohnungsbedarf-2000026929> [2.8.2024]

Leiss, Felix / Wohlrabe, Claus, 2024, Zur aktuellen Krisenstimmung im Wohnungsbau, Jg. 104, Heft 7, S. 503–506

Statistisches Bundesamt, 2024a, Genesis-Online, Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> [26.08.2024]

Statistisches Bundesamt, 2024b, Regionaldatenbank Deutschland, <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online> [22.07.2024]

Statistisches Bundesamt, 2024c, Durchschnittliche Abwicklungsdauer der fertiggestellten Wohngebäude nach Gebäudeart und Bauherren, Neubau insgesamt, Wiesbaden

Walberg, Dietmar / Gniechwitz, Timo / Paare, Klaus / Schulze, Thorsten, 2024, Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf [14.5.2024]

Anhang – Ergebnisse auf Kreisebene

KKZ	Name	Fertigstellungen pro Jahr 2021-2023		Wohnungsbedarf pro Jahr 2021-2025			Wohnungsbedarf pro Jahr 2026-2040			Bevölkerung Zensus zum 15.5.2022
		Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Bedarfsdeckung	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Bedarfsdeckung	
1001	Flensburg, Stadt	239	2,5	941	9,9	25%	600	6,3	40%	95.015
1002	Kiel, Stadt	627	2,5	1.565	6,3	40%	1.022	4,1	61%	249.132
1003	Lübeck, Hansestadt	802	3,7	1.169	5,4	69%	923	4,3	87%	215.958
1004	Neumünster, Stadt	199	2,5	363	4,6	55%	306	3,8	65%	79.625
1051	Dithmarschen	678	5,1	430	3,2	158%	413	3,1	164%	132.810
1053	Herzogtum Lauenburg	907	4,5	1.233	6,1	74%	1.072	5,3	85%	203.381
1054	Nordfriesland	1.162	6,9	539	3,2	216%	441	2,6	264%	168.489
1055	Ostholstein	877	4,4	723	3,6	121%	692	3,4	127%	200.936
1056	Pinneberg	1.376	4,3	1.979	6,2	70%	1.680	5,2	82%	320.275
1057	Plön	567	4,4	329	2,5	172%	348	2,7	163%	129.634
1058	Rendsburg-Eckernförde	1.128	4,1	1.011	3,7	112%	921	3,3	123%	275.744
1059	Schleswig-Flensburg	1.274	6,3	778	3,8	164%	689	3,4	185%	203.169
1060	Segeberg	1.250	4,5	1.665	6,0	75%	1.351	4,9	93%	277.323
1061	Steinburg	394	3,0	421	3,2	93%	385	2,9	102%	131.002
1062	Stormarn	996	4,1	977	4,0	102%	978	4,0	102%	245.049
2000	Hamburg	7.690	4,3	12.357	6,8	62%	8.725	4,8	88%	1.808.846
3101	Braunschweig, Stadt	563	2,2	407	1,6	138%	339	1,3	166%	252.816
3102	Salzgitter, Stadt	175	1,7	590	5,7	30%	379	3,6	46%	104.215
3103	Wolfsburg, Stadt	810	6,4	364	2,9	222%	272	2,1	298%	127.145
3151	Gifhorn	819	4,7	707	4,0	116%	535	3,1	153%	174.662
3153	Goslar	166	1,3	90	0,7	184%	154	1,2	108%	127.606
3154	Helmstedt	220	2,4	174	1,9	126%	134	1,5	164%	90.546
3155	Northeim	237	1,9	249	2,0	95%	259	2,1	92%	126.230
3157	Peine	388	2,9	571	4,2	68%	489	3,6	79%	136.119
3158	Wolfenbüttel	328	2,8	217	1,8	151%	193	1,6	170%	117.702
3159	Göttingen	931	2,9	1.274	3,9	73%	852	2,6	109%	325.699

3241	Region Hannover	4.447	3,9	6.055	5,4	73%	4.421	3,9	101%	1.129.158
3251	Diepholz	536	2,5	1.128	5,2	47%	840	3,8	64%	218.256
3252	Hamelnd-Pyrmont	325	2,2	271	1,8	120%	263	1,7	124%	150.288
3254	Hildesheim	547	2,0	698	2,6	78%	632	2,4	87%	267.027
3255	Holzminden	71	1,1	144	2,2	49%	154	2,3	46%	66.159
3256	Nienburg (Weser)	475	3,9	387	3,2	123%	269	2,2	177%	120.611
3257	Schaumburg	338	2,2	420	2,7	80%	358	2,3	94%	156.414
3351	Celle	421	2,4	650	3,8	65%	543	3,1	78%	172.308
3352	Cuxhaven	840	4,2	472	2,4	178%	369	1,9	227%	197.983
3353	Harburg	1.585	6,1	1.439	5,5	110%	1.076	4,1	147%	260.929
3354	Lüchow-Dannenberg	217	4,7	51	1,1	426%	64	1,4	341%	46.637
3355	Lüneburg	348	2,0	1.173	6,6	30%	922	5,2	38%	176.629
3356	Osterholz	295	2,6	455	4,0	65%	345	3,1	85%	113.025
3357	Rotenburg (Wüm.)	769	4,7	547	3,3	141%	432	2,6	178%	163.496
3358	Heidekreis	604	4,2	718	5,0	84%	502	3,5	120%	142.771
3359	Stade	1.078	5,3	1.078	5,3	100%	773	3,8	139%	204.623
3360	Uelzen	331	3,7	195	2,2	170%	201	2,2	165%	90.540
3361	Verden	486	3,6	678	5,0	72%	515	3,8	94%	136.680
3401	Delmenhorst, Stadt	166	2,1	472	5,8	35%	357	4,4	47%	80.845
3402	Emden, Stadt	113	2,3	174	3,6	65%	152	3,1	75%	48.920
3403	Oldenburg, Stadt	872	5,0	1.204	7,0	72%	763	4,4	114%	172.759
3404	Osnabrück, Stadt	541	3,3	1.045	6,3	52%	650	3,9	83%	164.898
3405	Wilhelmshaven, St.	142	1,9	209	2,8	68%	177	2,3	80%	75.366
3451	Ammerland	721	5,7	724	5,7	100%	587	4,7	123%	125.961
3452	Aurich	808	4,3	810	4,3	100%	654	3,5	124%	187.515
3453	Cloppenburg	1.298	7,4	949	5,4	137%	646	3,7	201%	175.408
3454	Emsland	2.086	6,3	1.667	5,1	125%	1.254	3,8	166%	328.946
3455	Friesland	501	5,0	321	3,2	156%	295	3,0	169%	99.652
3456	Grafschaft Bentheim	702	4,9	544	3,8	129%	500	3,5	140%	142.150
3457	Leer	688	4,1	899	5,3	77%	755	4,5	91%	168.710
3458	Oldenburg	489	3,8	711	5,5	69%	546	4,2	90%	130.329

3459	Osnabrück	1.521	4,3	1.420	4,0	107%	1.175	3,3	129%	356.158
3460	Vechta	892	6,1	824	5,7	108%	556	3,8	160%	145.112
3461	Wesermarsch	214	2,4	205	2,3	104%	203	2,3	105%	88.613
3462	Wittmund	322	5,8	191	3,4	169%	150	2,7	216%	55.649
4011	Bremen, Stadt	1.559	2,7	2.583	4,5	60%	2.309	4,0	68%	575.071
4012	Bremerhaven, Stadt	172	1,5	413	3,5	42%	299	2,5	57%	118.133
5111	Düsseldorf, Stadt	2.188	3,6	2.962	4,8	74%	1.627	2,7	134%	611.258
5112	Duisburg, Stadt	640	1,3	2.226	4,4	29%	1.415	2,8	45%	501.415
5113	Essen, Stadt	990	1,7	2.418	4,2	41%	1.614	2,8	61%	571.039
5114	Krefeld, Stadt	278	1,2	804	3,5	35%	534	2,3	52%	230.666
5116	Mönchengladbach	494	1,9	1.189	4,5	42%	734	2,8	67%	264.089
5117	Mülheim a. d. Ruhr	318	1,9	613	3,6	52%	442	2,6	72%	171.435
5119	Oberhausen, Stadt	138	0,7	568	2,7	24%	363	1,7	38%	212.127
5120	Remscheid, Stadt	110	1,0	312	2,7	35%	201	1,8	55%	113.743
5122	Solingen	329	2,0	675	4,1	49%	482	2,9	68%	164.621
5124	Wuppertal, Stadt	294	0,8	1.430	4,0	21%	951	2,7	31%	356.768
5154	Kleve	1.244	3,9	1.572	5,0	79%	1.116	3,5	112%	315.361
5158	Mettmann	1.044	2,1	1.850	3,8	56%	1.486	3,0	70%	488.128
5162	Rhein-Kreis Neuss	1.082	2,4	1.840	4,0	59%	1.390	3,1	78%	454.412
5166	Viersen	595	2,0	1.134	3,8	52%	862	2,9	69%	294.485
5170	Wesel	1.021	2,3	1.338	3,0	76%	1.023	2,3	100%	453.093
5314	Bonn, Stadt	978	3,0	1.979	6,2	49%	1.130	3,5	87%	321.544
5315	Köln, Stadt	2.765	2,7	7.461	7,3	37%	4.591	4,5	60%	1.017.355
5316	Leverkusen, Stadt	397	2,4	556	3,3	71%	416	2,5	95%	166.356
5334	Städteregion Aachen	1.493	2,6	2.158	3,7	69%	1.517	2,6	98%	577.572
5358	Düren	1.006	3,7	1.130	4,1	89%	868	3,2	116%	275.392
5362	Rhein-Erft-Kreis	1.753	3,7	2.290	4,9	77%	1.713	3,6	102%	471.257
5366	Euskirchen	934	4,7	940	4,8	99%	711	3,6	131%	197.836
5370	Heinsberg	1.332	5,1	1.140	4,4	117%	868	3,4	153%	258.975
5374	Oberbergischer Kreis	639	2,3	758	2,8	84%	632	2,3	101%	272.744

5378	Rheinisch-Bergischer Kreis	929	3,3	1.014	3,6	92%	849	3,0	109%	282.677
5382	Rhein-Sieg-Kreis	1.810	3,0	2.989	5,0	61%	2.246	3,7	81%	600.286
5512	Bottrop, Stadt	234	2,0	389	3,3	60%	250	2,1	94%	117.921
5513	Gelsenkirchen, Stadt	190	0,7	636	2,4	30%	348	1,3	55%	264.130
5515	Münster, Stadt	1.870	6,2	1.995	6,6	94%	1.213	4,0	154%	303.772
5554	Borken	1.866	5,0	1.339	3,6	139%	965	2,6	193%	374.418
5558	Coesfeld	1.000	4,5	991	4,4	101%	708	3,2	141%	222.953
5562	Recklinghausen	984	1,6	1.534	2,5	64%	1.152	1,9	85%	618.350
5566	Steinfurt	2.140	4,8	2.040	4,6	105%	1.555	3,5	138%	443.690
5570	Warendorf	1.139	4,1	1.049	3,8	109%	765	2,7	149%	279.209
5711	Bielefeld, Stadt	1.002	3,0	1.224	3,7	82%	795	2,4	126%	330.072
5754	Gütersloh	1.659	4,6	1.972	5,5	84%	1.411	3,9	118%	359.571
5758	Herford	646	2,5	696	2,7	93%	559	2,2	116%	254.008
5762	Höxter	375	2,7	138	1,0	271%	173	1,2	217%	138.447
5766	Lippe	739	2,1	671	1,9	110%	527	1,5	140%	348.030
5770	Minden-Lübbecke	881	2,8	628	2,0	140%	497	1,6	177%	319.456
5774	Paderborn	1.473	4,7	1.599	5,1	92%	1.148	3,7	128%	313.102
5911	Bochum, Stadt	670	1,9	841	2,4	80%	556	1,6	121%	354.288
5913	Dortmund, Stadt	1.721	2,9	2.055	3,4	84%	1.310	2,2	131%	598.246
5914	Hagen, Stadt	108	0,6	357	1,9	30%	184	1,0	59%	189.614
5915	Hamm, Stadt	484	2,7	596	3,3	81%	347	1,9	139%	179.070
5916	Herne, Stadt	191	1,2	470	3,0	41%	310	2,0	62%	155.446
5954	Ennepe-Ruhr-Kreis	480	1,5	654	2,1	73%	480	1,5	100%	314.154
5958	Hochsauerlandkreis	683	2,6	559	2,1	122%	484	1,9	141%	260.512
5962	Märkischer Kreis	434	1,1	620	1,5	70%	561	1,4	77%	409.960
5966	Olpe	315	2,4	133	1,0	237%	138	1,0	229%	132.230
5970	Siegen-Wittgenstein	558	2,0	583	2,1	96%	389	1,4	143%	273.746
5974	Soest	938	3,1	924	3,1	101%	666	2,2	141%	298.067
5978	Unna	773	2,0	1.097	2,8	70%	711	1,8	109%	393.393
6411	Darmstadt	876	5,4	1.002	6,2	87%	492	3,0	178%	161.767
6412	Frankfurt am Main	3.509	4,7	5.727	7,7	61%	3.060	4,1	115%	743.268

6413	Offenbach am Main	695	5,4	902	7,0	77%	472	3,6	147%	129.479
6414	Wiesbaden	1.752	6,2	985	3,5	178%	616	2,2	284%	284.260
6431	Bergstraße	806	3,0	1.296	4,8	62%	1.027	3,8	78%	271.617
6432	Darmstadt-Dieburg	771	2,6	1.648	5,5	47%	1.158	3,9	67%	299.862
6433	Groß-Gerau	1.104	4,2	2.065	7,8	53%	1.491	5,6	74%	264.354
6434	Hochtaunuskreis	642	2,7	937	3,9	69%	725	3,0	89%	238.604
6435	Main-Kinzig-Kreis	1.709	4,1	2.167	5,3	79%	1.671	4,1	102%	412.094
6436	Main-Taunus-Kreis	774	3,3	1.091	4,6	71%	802	3,4	96%	237.050
6437	Odenwaldkreis	280	3,0	272	2,9	103%	209	2,2	134%	94.576
6438	Offenbach	859	2,4	1.926	5,5	45%	1.394	4,0	62%	351.706
6439	Rheingau-Taunus-Kr.	574	3,1	882	4,8	65%	685	3,7	84%	185.308
6440	Wetteraukreis	1.182	3,9	1.721	5,6	69%	1.338	4,4	88%	307.056
6531	Gießen	1.069	4,0	612	2,3	175%	428	1,6	250%	264.705
6532	Lahn-Dill-Kreis	742	2,9	752	3,0	99%	538	2,1	138%	251.972
6533	Limburg-Weilburg	644	3,7	485	2,8	133%	257	1,5	250%	173.279
6534	Marburg-Biedenkopf	631	2,6	1.030	4,3	61%	609	2,5	104%	240.664
6535	Vogelsbergkreis	207	2,0	71	0,7	292%	81	0,8	256%	101.014
6611	Kassel	255	1,3	959	4,9	27%	515	2,6	49%	195.012
6631	Fulda	845	3,8	740	3,4	114%	649	2,9	130%	219.953
6632	Hersfeld-Rotenburg	206	1,7	320	2,7	64%	236	2,0	87%	118.253
6633	Kassel, Landkreis	706	3,1	634	2,8	111%	457	2,0	154%	229.935
6634	Schwalm-Eder-Kreis	520	2,9	327	1,8	159%	259	1,4	201%	178.587
6635	Waldeck-Frankenb.	513	3,3	167	1,1	306%	200	1,3	256%	154.482
6636	Werra-Meißner-Kreis	126	1,3	112	1,1	113%	128	1,3	98%	98.421
7111	Koblenz	202	1,8	459	4,1	44%	227	2,0	89%	112.963
7131	Ahrweiler	421	3,3	535	4,2	79%	386	3,0	109%	127.699
7132	Altenkirchen (WW)	298	2,3	262	2,0	114%	175	1,3	170%	131.159
7133	Bad Kreuznach	585	3,6	525	3,2	111%	360	2,2	163%	163.672
7134	Birkenfeld	188	2,3	45	0,5	418%	77	0,9	244%	82.062
7135	Cochem-Zell	299	4,9	159	2,6	188%	128	2,1	234%	61.536

7137	Mayen-Koblenz	624	2,9	781	3,6	80%	532	2,5	117%	215.317
7138	Neuwied	519	2,8	695	3,7	75%	512	2,7	101%	186.866
7140	Rhein-Hunsrück-Kr.	368	3,5	328	3,1	112%	229	2,2	161%	105.319
7141	Rhein-Lahn-Kreis	474	3,8	309	2,5	153%	176	1,4	269%	124.391
7143	Westerwaldkreis	875	4,2	630	3,1	139%	427	2,1	205%	206.605
7211	Trier	445	4,3	121	1,2	366%	143	1,4	310%	102.727
7231	Bernkastel-Wittlich	509	4,5	186	1,6	274%	140	1,2	365%	112.796
7232	Eifelkr. Bitburg-Prüm	654	6,6	381	3,9	172%	227	2,3	288%	98.809
7233	Vulkaneifel	275	4,6	92	1,6	298%	70	1,2	390%	59.281
7235	Trier-Saarburg	606	4,1	726	4,9	83%	426	2,9	142%	147.805
7311	Frankenthal (Pfalz)	47	1,0	215	4,5	22%	160	3,3	30%	47.992
7312	Kaiserslautern	265	2,7	439	4,4	60%	300	3,0	88%	99.689
7313	Landau in der Pfalz	367	7,8	340	7,2	108%	234	5,0	157%	47.072
7314	Ludwigshafen a. Rh.	312	1,8	965	5,6	32%	567	3,3	55%	172.889
7315	Mainz	1.102	5,0	1.634	7,4	67%	960	4,4	115%	220.386
7316	Neustadt/Weinstr.	185	3,5	174	3,3	107%	127	2,4	146%	52.778
7317	Pirmasens	59	1,5	123	3,2	48%	111	2,8	53%	38.936
7318	Speyer	137	2,8	234	4,7	58%	168	3,4	81%	49.482
7319	Worms	148	1,7	438	5,2	34%	305	3,6	48%	84.986
7320	Zweibrücken	52	1,6	101	3,1	52%	70	2,1	74%	33.141
7331	Alzey-Worms	651	5,0	668	5,2	97%	452	3,5	144%	129.739
7332	Bad Dürkheim	392	2,9	412	3,1	95%	279	2,1	141%	133.847
7333	Donnersbergkreis	214	2,9	161	2,2	133%	101	1,4	212%	74.787
7334	Germersheim	590	4,5	746	5,7	79%	528	4,0	112%	130.551
7335	Kaiserslautern	179	1,7	271	2,6	66%	168	1,6	107%	105.761
7336	Kusel	111	1,6	187	2,7	59%	139	2,0	79%	69.530
7337	Südliche Weinstraße	455	4,0	322	2,9	142%	217	1,9	209%	112.576
7338	Rhein-Pfalz-Kreis	364	2,3	728	4,7	50%	507	3,3	72%	155.243
7339	Mainz-Bingen	803	3,9	1.233	6,0	65%	792	3,9	101%	205.297
7340	Südwestpfalz	233	2,6	168	1,9	138%	148	1,6	158%	90.480

8111	Stuttgart	1.474	2,4	3.444	5,6	43%	1.953	3,2	75%	610.458
8115	Böblingen	1.332	3,4	2.254	5,8	59%	1.725	4,4	77%	389.650
8116	Esslingen	1.766	3,3	2.680	5,1	66%	2.104	4,0	84%	529.895
8117	Göppingen	817	3,2	1.107	4,3	74%	978	3,8	84%	255.589
8118	Ludwigsburg	1.497	2,8	2.744	5,2	55%	2.172	4,1	69%	528.576
8119	Rems-Murr-Kreis	1.724	4,0	1.954	4,5	88%	1.699	3,9	101%	435.660
8121	Heilbronn, Stadtkr.	545	4,2	887	6,9	61%	506	3,9	108%	128.303
8125	Heilbronn, Landkreis	1.367	3,9	2.040	5,8	67%	1.530	4,4	89%	348.958
8126	Hohenloherkreis	632	5,5	489	4,3	129%	378	3,3	167%	114.027
8127	Schwäbisch Hall	962	4,9	1.049	5,3	92%	839	4,3	115%	197.296
8128	Main-Tauber-Kreis	515	3,9	330	2,5	156%	266	2,0	194%	132.215
8135	Heidenheim	521	3,9	595	4,5	87%	540	4,0	96%	133.426
8136	Ostalbkreis	1.296	4,1	884	2,8	147%	742	2,4	175%	314.697
8211	Baden-Baden	212	3,8	222	4,0	95%	174	3,1	122%	55.887
8212	Karlsruhe, Stadtkreis	633	2,1	1.287	4,2	49%	646	2,1	98%	305.408
8215	Karlsruhe, Landkreis	1.709	3,8	2.114	4,7	81%	1.572	3,5	109%	451.114
8216	Rastatt	604	2,6	1.038	4,5	58%	809	3,5	75%	230.071
8221	Heidelberg	444	2,9	877	5,7	51%	320	2,1	139%	153.809
8222	Mannheim	1.624	5,2	1.243	4,0	131%	661	2,1	246%	313.693
8225	Neckar-Odenw.-Kr.	587	4,1	318	2,2	184%	210	1,5	280%	144.470
8226	Rhein-Neckar-Kreis	1.579	2,8	2.194	4,0	72%	1.643	3,0	96%	554.521
8231	Pforzheim	444	3,3	761	5,7	58%	431	3,2	103%	133.110
8235	Calw	691	4,3	660	4,1	105%	455	2,9	152%	159.421
8236	Enzkreis	503	2,5	731	3,7	69%	555	2,8	91%	197.899
8237	Freudenstadt	496	4,1	421	3,5	118%	315	2,6	158%	120.401
8311	Freiburg im Breisgau	884	3,8	1.620	7,0	55%	893	3,8	99%	233.040
8315	Breisgau-Hochschwarzw.	915	3,4	1.433	5,3	64%	976	3,6	94%	268.937
8316	Emmendingen	712	4,3	931	5,6	76%	716	4,3	99%	166.850
8317	Ortenaukreis	1.682	3,8	2.132	4,9	79%	1.826	4,2	92%	437.242
8325	Rottweil	661	4,8	450	3,2	147%	353	2,5	188%	138.933

8326	Schwarzwald-Baarkr.	884	4,2	983	4,7	90%	773	3,7	114%	210.596
8327	Tuttlingen	659	4,6	808	5,7	82%	657	4,6	100%	142.895
8335	Konstanz	1.353	4,7	1.468	5,1	92%	1.146	4,0	118%	287.451
8336	Lörrach	913	3,9	1.064	4,5	86%	862	3,7	106%	233.949
8337	Waldshut	709	4,2	814	4,8	87%	619	3,6	115%	170.100
8415	Reutlingen	1.147	4,0	1.536	5,3	75%	1.210	4,2	95%	289.654
8416	Tübingen	843	3,7	1.349	5,9	62%	941	4,1	90%	229.642
8417	Zollernalbkreis	685	3,6	313	1,6	219%	285	1,5	240%	191.793
8421	Ulm	495	3,9	669	5,3	74%	316	2,5	156%	127.116
8425	Alb-Donau-Kreis	920	4,6	901	4,5	102%	627	3,2	147%	198.553
8426	Biberach	1.239	6,1	1.195	5,9	104%	886	4,4	140%	203.323
8435	Bodenseekreis	982	4,5	1.106	5,1	89%	762	3,5	129%	218.476
8436	Ravensburg	1.371	4,8	1.435	5,0	96%	1.097	3,8	125%	285.421
8437	Sigmaringen	593	4,5	525	4,0	113%	355	2,7	167%	131.515
9161	Ingolstadt	818	6,0	940	6,9	87%	536	3,9	152%	136.468
9162	München	8.298	5,6	8.948	6,1	93%	4.875	3,3	170%	1.478.638
9163	Rosenheim	153	2,4	366	5,8	42%	278	4,4	55%	63.284
9171	Altötting	633	5,7	569	5,1	111%	496	4,4	128%	111.881
9172	Berchtesgad. Land	418	4,0	579	5,6	72%	537	5,2	78%	103.867
9173	Bad Tölz-Wolfratsh.	613	4,7	619	4,8	99%	524	4,1	117%	129.131
9174	Dachau	597	4,0	1.150	7,6	52%	866	5,7	69%	150.689
9175	Ebersberg	569	4,0	975	6,9	58%	742	5,2	77%	141.747
9176	Eichstätt	766	5,7	702	5,3	109%	530	4,0	145%	133.409
9177	Erding	824	6,0	958	7,0	86%	773	5,6	107%	137.644
9178	Freising	991	5,5	1.344	7,5	74%	973	5,4	102%	180.064
9179	Fürstenfeldbruck	844	3,9	1.295	6,0	65%	964	4,5	88%	214.553
9180	Garmisch-Partenkir.	302	3,4	461	5,2	65%	400	4,5	75%	89.200
9181	Landsberg am Lech	638	5,4	662	5,6	96%	534	4,5	119%	119.086
9182	Miesbach	418	4,3	480	5,0	87%	397	4,1	105%	96.154
9183	Mühldorf a.Inn	765	6,4	843	7,0	91%	653	5,5	117%	119.652
9184	München, Landkreis	1.782	5,1	2.098	6,0	85%	1.415	4,1	126%	348.611

9185	Neuburg-Schrobenh.	622	6,4	501	5,2	124%	386	4,0	161%	97.166
9186	Pfaffenhofen a.d.Ilm	865	6,8	896	7,0	97%	669	5,2	129%	127.528
9187	Rosenheim	1.793	7,1	1.598	6,3	112%	1.257	4,9	143%	254.051
9188	Starnberg	618	4,5	572	4,1	108%	438	3,2	141%	138.325
9189	Traunstein	884	5,2	910	5,3	97%	806	4,7	110%	170.443
9190	Weilheim-Schongau	727	5,3	723	5,3	101%	621	4,5	117%	136.598
9261	Landshut	269	4,0	640	9,4	42%	460	6,8	59%	67.880
9262	Passau	250	4,8	403	7,8	62%	286	5,5	87%	51.907
9263	Straubing	443	9,6	396	8,6	112%	285	6,2	156%	46.167
9271	Deggendorf	944	7,9	587	4,9	161%	464	3,9	204%	119.231
9272	Freyung-Grafenau	261	3,3	159	2,0	164%	132	1,7	197%	77.917
9273	Kelheim	882	7,1	830	6,7	106%	660	5,3	134%	123.830
9274	Landshut	636	4,0	866	5,4	73%	680	4,3	93%	159.168
9275	Passau	1.480	7,7	844	4,4	175%	700	3,6	211%	191.740
9276	Regen	367	4,7	242	3,1	152%	209	2,7	176%	77.243
9277	Rottal-Inn	695	5,8	431	3,6	161%	380	3,2	183%	118.818
9278	Straubing-Bogen	689	6,7	403	4,0	171%	311	3,0	221%	102.067
9279	Dingolfing-Landau	247	2,5	542	5,5	46%	425	4,3	58%	98.561
9361	Amberg	137	3,3	78	1,9	176%	82	2,0	166%	41.876
9362	Regensburg, Stadt	1.205	8,3	1.467	10,1	82%	894	6,1	135%	145.901
9363	Weiden i.d.OPf.	103	2,4	113	2,7	91%	109	2,6	94%	42.047
9371	Amberg-Sulzbach	381	3,7	135	1,3	282%	135	1,3	283%	103.243
9372	Cham	897	7,1	299	2,4	300%	267	2,1	336%	126.660
9373	Neumarkt i.d.OPf.	1.086	8,0	632	4,6	172%	526	3,9	206%	136.136
9374	Neustadt a.d.Waldnaab	385	4,0	194	2,0	198%	208	2,2	185%	95.187
9375	Regensburg, Landkr.	1.354	7,1	1.008	5,3	134%	779	4,1	174%	190.526
9376	Schwandorf	695	4,7	610	4,1	114%	552	3,8	126%	147.256
9377	Tirschenreuth	243	3,3	151	2,1	161%	168	2,3	144%	72.531
9461	Bamberg	373	5,1	700	9,6	53%	443	6,1	84%	72.764
9462	Bayreuth	294	4,1	345	4,8	85%	273	3,8	108%	72.289

9463	Coburg	173	4,3	80	2,0	217%	70	1,7	246%	40.296
9464	Hof	38	0,8	192	4,2	20%	132	2,9	29%	45.598
9471	Bamberg	465	3,2	592	4,0	79%	495	3,4	94%	146.853
9472	Bayreuth	262	2,5	50	0,5	524%	94	0,9	280%	102.845
9473	Coburg	237	2,8	130	1,5	182%	135	1,6	176%	84.106
9474	Forchheim	395	3,4	408	3,5	97%	343	3,0	115%	114.933
9475	Hof	152	1,6	92	1,0	165%	164	1,8	93%	92.878
9476	Kronach	121	1,9	74	1,1	164%	114	1,8	106%	65.099
9477	Kulmbach	165	2,3	91	1,3	181%	126	1,8	131%	71.505
9478	Lichtenfels	295	4,4	126	1,9	235%	124	1,8	239%	67.373
9479	Wunsiedel i.Fichtelg.	219	3,1	134	1,9	163%	167	2,4	131%	70.884
9561	Ansbach	91	2,3	332	8,4	28%	245	6,2	37%	39.601
9562	Erlangen	514	4,6	834	7,4	62%	515	4,6	100%	112.220
9563	Fürth, Stadt	689	5,3	994	7,6	69%	636	4,9	108%	130.126
9564	Nürnberg	2.020	3,9	2.811	5,4	72%	1.811	3,5	112%	522.554
9565	Schwabach	95	2,3	173	4,2	55%	150	3,7	63%	40.865
9571	Ansbach	862	4,6	811	4,4	106%	715	3,8	121%	185.708
9572	Erlangen-Höchstadt	594	4,3	569	4,1	104%	412	3,0	144%	137.484
9573	Fürth	475	4,1	471	4,0	101%	349	3,0	136%	117.191
9574	Nürnberger Land	640	3,8	657	3,9	97%	579	3,4	111%	168.700
9575	Neustadt/A.-Bad W.	411	4,1	427	4,3	96%	365	3,7	112%	100.023
9576	Roth	586	4,6	515	4,0	114%	432	3,4	136%	127.255
9577	Weißb.-Günzenh.	409	4,3	310	3,3	132%	293	3,1	140%	94.124
9661	Aschaffenburg, Stadt	354	4,9	406	5,7	87%	303	4,2	117%	71.692
9662	Schweinfurt	167	3,1	305	5,7	55%	234	4,4	72%	53.242
9663	Würzburg, Stadt	430	3,3	476	3,6	90%	325	2,5	132%	131.316
9671	Aschaffenburg, LK	552	3,2	344	2,0	160%	282	1,7	196%	170.549
9672	Bad Kissingen	382	3,7	58	0,6	662%	139	1,3	275%	103.047
9673	Rhön-Grabfeld	201	2,5	38	0,5	530%	78	1,0	257%	79.114
9674	Haßberge	296	3,6	157	1,9	188%	137	1,6	216%	83.123
9675	Kitzingen	380	4,2	380	4,2	100%	317	3,5	120%	90.400

9676	Miltenberg	362	2,9	230	1,8	157%	219	1,7	165%	126.496
9677	Main-Spessart	422	3,4	68	0,5	624%	152	1,2	277%	125.045
9678	Schweinfurt	451	3,9	272	2,4	166%	228	2,0	198%	114.486
9679	Würzburg, Land- kreis	679	4,2	468	2,9	145%	337	2,1	202%	159.854
9761	Augsburg, Stadt	1.351	4,6	2.673	9,1	51%	1.791	6,1	75%	294.647
9762	Kaufbeuren	194	4,3	296	6,6	65%	248	5,5	78%	45.186
9763	Kempten (All- gäu)	238	3,7	503	7,7	47%	389	6,0	61%	65.050
9764	Memmingen	237	5,5	291	6,7	81%	235	5,4	101%	43.300
9771	Aichach-Fried- berg	730	5,4	673	5,0	109%	537	4,0	136%	134.361
9772	Augsburg	1.202	4,7	1.474	5,7	82%	1.208	4,7	100%	258.116
9773	Dillingen a.d.Do- nau	378	3,9	435	4,5	87%	369	3,8	103%	96.914
9774	Günzburg	654	5,1	661	5,2	99%	545	4,3	120%	127.608
9775	Neu-Ulm	1.099	6,2	1.033	5,8	106%	802	4,5	137%	178.576
9776	Lindau (Boden- see)	344	4,2	391	4,8	88%	334	4,1	103%	81.771
9777	Ostallgäu	656	4,7	684	4,9	96%	565	4,0	116%	139.750
9778	Unterallgäu	800	5,6	763	5,4	105%	640	4,5	125%	142.261
9779	Donau-Ries	749	5,6	568	4,3	132%	459	3,4	163%	133.399
9780	Oberallgäu	695	4,6	772	5,1	90%	658	4,3	106%	152.066
10041	Reg. Saarbrü- cken	619	1,9	780	2,4	79%	250	0,8	247%	329.138
10042	Merzig-Wadern	394	3,6	83	0,8	474%	98	0,9	401%	108.960
10043	Neunkirchen	230	1,7	362	2,7	64%	118	0,9	195%	132.824
10044	Saarlouis	472	2,3	506	2,5	93%	146	0,7	324%	204.475
10045	Saarpfalz-Kreis	273	1,9	366	2,5	75%	113	0,8	242%	143.834
10046	St. Wendel	210	2,4	231	2,6	91%	80	0,9	261%	87.633
11000	Berlin, Stadt	16.382	4,6	31.252	8,7	52%	24.048	6,7	68%	3.596.999
12051	Brandenburg a.d.H.	309	4,2	251	3,4	123%	129	1,8	240%	73.552
12052	Cottbus, Stadt	290	3,1	397	4,2	73%	123	1,3	235%	93.926
12053	Frankfurt (Oder)	177	3,2	217	3,9	81%	59	1,1	299%	55.841
12054	Potsdam, Stadt	1.019	5,6	2.224	12,2	46%	1.108	6,1	92%	182.806
12060	Barnim	1.149	6,0	1.198	6,3	96%	515	2,7	223%	190.278
12061	Dahme-Spree- wald	1.426	8,1	1.133	6,5	126%	520	3,0	274%	175.251

12062	Elbe-Elster	153	1,5	137	1,4	112%	62	0,6	247%	98.980
12063	Havelland	1.112	6,6	1.037	6,2	107%	488	2,9	228%	167.305
12064	Märkisch-Oderland	841	4,3	1.001	5,1	84%	389	2,0	216%	196.118
12065	Oberhavel	952	4,4	1.250	5,8	76%	616	2,9	154%	216.097
12066	Oberspreew.-Lausitz	179	1,6	103	0,9	174%	77	0,7	232%	109.208
12067	Oder-Spree	745	4,2	541	3,0	138%	176	1,0	422%	178.238
12068	Ostprignitz-Ruppin	302	3,1	342	3,5	88%	118	1,2	257%	98.999
12069	Potsdam-Mittelmark	1.154	5,3	1.161	5,3	99%	449	2,1	257%	218.536
12070	Prignitz	159	2,1	112	1,5	142%	51	0,7	312%	76.341
12071	Spree-Neiße	238	2,1	72	0,6	331%	72	0,6	331%	111.130
12072	Teltow-Fläming	997	5,7	1.055	6,1	94%	473	2,7	211%	173.560
12073	Uckermark	264	2,2	262	2,2	101%	83	0,7	318%	117.909
13003	Rostock, Stadt	827	4,1	1.226	6,0	67%	263	1,3	314%	203.470
13004	Schwerin	283	2,9	351	3,6	81%	96	1,0	293%	96.447
13071	Meckl. Seenplatte	341	1,4	671	2,7	51%	181	0,7	188%	247.514
13072	Rostock, Landkreis	733	3,4	621	2,9	118%	136	0,6	538%	216.849
13073	Vorpommern-Rügen	937	4,3	1.107	5,1	85%	218	1,0	429%	215.741
13074	Nordwestmecklenb.	472	3,0	779	5,0	61%	184	1,2	256%	156.503
13075	Vorpom.-Greifswald	758	3,4	1.017	4,5	75%	212	0,9	357%	225.469
13076	Ludwigslust-Parochim	510	2,4	697	3,3	73%	124	0,6	412%	208.824
14511	Chemnitz, Stadt	295	1,2	405	1,7	73%	217	0,9	136%	240.078
14521	Erzgebirgskreis	481	1,5	239	0,7	201%	239	0,7	201%	324.874
14522	Mittelsachsen	510	1,7	393	1,3	130%	218	0,7	234%	297.712
14523	Vogtlandkreis	240	1,1	298	1,3	81%	176	0,8	137%	221.459
14524	Zwickau	477	1,5	346	1,1	138%	244	0,8	196%	310.249
14612	Dresden, Stadt	2.015	3,6	3.389	6,1	59%	1.403	2,5	144%	557.782
14625	Bautzen	680	2,3	443	1,5	153%	190	0,6	358%	296.168
14626	Görlitz	197	0,8	402	1,6	49%	190	0,8	104%	247.014
14627	Meißen	602	2,5	586	2,4	103%	227	0,9	266%	240.414
14628	Säch. Schweiz-Oster.	541	2,2	743	3,0	73%	273	1,1	198%	244.202

14713	Leipzig, Stadt	2.350	3,9	5.642	9,4	42%	3.051	5,1	77%	598.899
14729	Leipzig, Land- kreis	684	2,6	817	3,2	84%	357	1,4	192%	259.190
14730	Nordsachsen	409	2,0	716	3,6	57%	339	1,7	121%	200.090
15001	Dessau-Roßlau	138	1,8	84	1,1	164%	65	0,9	212%	75.938
15002	Halle (Saale), Stadt	278	1,2	1.023	4,5	27%	261	1,2	107%	226.586
15003	Magdeburg	1.052	4,4	224	0,9	470%	269	1,1	392%	241.517
15081	Altmarkkreis Salzw.	126	1,6	120	1,5	105%	50	0,6	252%	81.159
15082	Anhalt-Bitterfeld	273	1,8	138	0,9	198%	110	0,7	248%	154.059
15083	Börde	410	2,4	561	3,3	73%	122	0,7	335%	168.411
15084	Burgenlandkreis	211	1,2	265	1,5	79%	127	0,7	166%	174.746
15085	Harz	393	1,9	270	1,3	145%	150	0,7	262%	207.617
15086	Jerichower Land	281	3,2	206	2,3	136%	56	0,6	502%	88.710
15087	Mansfeld-Süd- harz	157	1,2	87	0,7	180%	87	0,7	180%	131.514
15088	Saalekreis	388	2,1	471	2,6	82%	114	0,6	340%	181.788
15089	Salzlandkreis	277	1,5	179	1,0	155%	137	0,7	202%	184.199
15090	Stendal	133	1,2	179	1,7	74%	76	0,7	175%	107.250
15091	Wittenberg	197	1,6	147	1,2	134%	80	0,7	246%	122.949
16051	Erfurt, Stadt	634	2,9	1.317	6,0	48%	525	2,4	121%	218.200
16052	Gera, Stadt	71	0,8	267	2,9	27%	88	0,9	81%	93.120
16053	Jena, Stadt	133	1,2	583	5,3	23%	176	1,6	75%	110.369
16054	Suhl, Stadt	72	2,0	34	1,0	211%	29	0,8	247%	35.410
16055	Weimar, Stadt	190	2,9	427	6,5	44%	186	2,8	102%	65.494
16061	Eichsfeld	301	3,0	299	3,0	101%	81	0,8	374%	98.861
16062	Nordhausen	123	1,5	192	2,4	64%	54	0,7	227%	81.415
16063	Wartburgkreis	286	1,8	435	2,8	66%	114	0,7	251%	156.674
16064	Unstrut-Hainich- Kr.	221	2,2	260	2,6	85%	74	0,7	300%	100.069
16065	Kyffhäuserkreis	103	1,4	107	1,5	97%	46	0,6	225%	72.556
16066	Schmalkalden- Mein.	428	3,5	230	1,9	186%	71	0,6	602%	121.525
16067	Gotha	210	1,5	481	3,5	44%	141	1,0	149%	136.959
16068	Sömmerda	160	2,4	189	2,8	85%	47	0,7	344%	67.792
16069	Hildburghausen	102	1,7	146	2,4	70%	39	0,6	258%	61.411

16070	Ilm-Kreis	293	2,8	413	3,9	71%	116	1,1	254%	106.164
16071	Weimarer Land	199	2,4	314	3,8	63%	87	1,1	228%	82.691
16072	Sonneberg	108	1,9	171	3,0	63%	50	0,9	217%	56.251
16073	Saalfeld-Rudolstadt	104	1,0	71	0,7	146%	71	0,7	146%	101.106
16074	Saale-Holzland-Kreis	134	1,6	88	1,1	153%	49	0,6	274%	83.347
16075	Saale-Orla-Kreis	100	1,3	111	1,4	90%	50	0,6	199%	78.378
16076	Greiz	135	1,4	67	0,7	202%	67	0,7	202%	95.217
16077	Altenburger Land	85	1,0	71	0,8	120%	71	0,8	120%	87.387
	Deutschland	294.356	3,6	372.600	4,5	79%	257.400	3,1	114%	82.711.282