



Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe

Aktualisierte Ergebnisse des IW Wohnungsbedarfs- modells

Autoren:

Dr. Philipp Deschermeier
Telefon: 0221 4981 889
E-Mail: deschermeier@iwkoeln.de

Dr. Ralph Henger
Telefon: 0221 4981 744
E-Mail: henger@iwkoeln.de

Björn Seipelt
Telefon 0221 4981 664
E-Mail: seipelt@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-741
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

22. Juni 2016

Inhalt

Zusammenfassung	3
Executive Summary	3
1. Einleitung	5
2. Methodik	7
2.1. Allgemeiner Baubedarf	7
2.2. Zusätzlicher Baubedarf durch Flüchtlinge	8
3. Ergebnisse	10
3.1. Deutschland	10
3.2. Regionalisierung	13
4. Schlussfolgerungen	15
Literatur	17
Anhang	20

JEL-Klassifikation:

F22: Internationale Migration

R21: Wohnungsnachfrage

R31: Wohnungsangebot und -markt

Zusammenfassung

Im Zuge der sogenannten Flüchtlingskrise ist die Unterbringung von Flüchtlingen und deren Implikationen in den Fokus der Debatte zwischen Öffentlichkeit, Politik und nicht zuletzt der Bauwirtschaft gerückt. Darüber hinaus sind Preise und Mieten im Wohnungsmarkt durch eine nicht hinreichende Bautätigkeit während der letzten Jahre zunehmend unter Druck geraten. Trotz der hohen Relevanz des beschriebenen Problems, fehlt es jedoch an belastbaren Informationen über die Nachfrageseite im Wohnungsmarkt. Basierend auf dem IW-Baubedarfsmodell bildet die vorliegende Studie einen Baustein, diese Informationslücke zu schließen und den zusätzlichen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 auf Grundlage verschiedener Zuwanderungsszenarien zu schätzen. Während ein Szenario die Erwartungen der Bundesregierung abbildet, wird im anderen Szenario ein Zuwanderungsstop ab dem Jahr 2017 angenommen. Die beiden Szenarien, die jeweils auf vergleichsweise extremen Annahmen beruhen, dienen dazu ein Prognoseintervall an möglichen Wohnungsnachfragen aufzuspannen und entsprechende Unter- beziehungsweise Obergrenzen abzuleiten.

Szenario 1 führt in unseren Berechnungen zu einer durchschnittlich Nachfrage von 380.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 wohingegen Szenario 2 eine 20 Prozent geringe Nachfrage aufweist (310.000 Wohnungen). Die Wohnungsnachfrage, die allein auf die gestiegene Migration zurückzuführen ist, bewegt sich zwischen 67.800 Wohnungen pro Jahr und 158.000 Wohnungen pro Jahr je nach Szenario. In einem anschließenden Kapitel werden die berechneten Ergebnisse für das Bundesgebiet regional differenziert und nach dem Königsteiner Schlüssel regional verteilt. Dies ermöglicht es uns Implikationen für unterschiedliche regionale Einheiten oder Agglomerationstypen abzuleiten.

Trotz alledem ist die zukünftige Entwicklung von hoher Unsicherheit geprägt, so dass die Ergebnisse als ein erster Indikator betrachtet werden können, wie sich die zukünftige Wohnungsnachfrage im Zuge einer erhöhten Zuwanderung von Flüchtlingen entwickeln kann.

Executive Summary

In the course of the refugee crisis the accommodation of incoming migrants and the implications for building activity have increasingly attracted the attention of the public, policymakers and, not least, the construction industry. At the same time, the housing market has faced increasing pressure on prices and rents due to building activity that in recent years has lagged behind the growing need for homes. Despite the high importance of these problems, reliable information concerning the demand side of

housing has been lacking. Based on the *IW Construction Demand Model*, this study attempts to close this gap by estimating the additional housing demand until 2020 depending on certain scenarios as to patterns of migration. While one scenario reflects the rather high immigration expectations of the government, the other assumes a halt to inward migration in 2017. We combine the two scenarios to derive a range of possible demand figures with certain thresholds.

The first scenario leads to an average annual construction demand until 2020 of 380,000 homes while the second suggests that demand will be approximately 20 percent lower (310,300 homes). The additional annual average housing demand to accommodate incoming refugees ranges from 158,000 to 67.800 homes depending on the scenario. In a further section of this study we break this demand down by region according to the *Königsteiner Schlüssel*, a longstanding agreement between the federal and state governments on the sharing of financial burdens which is the current distribution regime for refugees. This allows us to derive implications for the different regional levels and types of agglomeration.

There nevertheless remains a high degree of uncertainty concerning future developments and these results must therefore be seen as only a first indication of how demand could evolve over time in line with the flow of refugees.

1. Einleitung

Das IW Köln publiziert seit einigen Jahren Prognosen zum Baubedarf auf Basis demografischer Vorausberechnungen. Diese Baubedarfsanalysen sollen den Marktteilnehmern und Kommunen eine langfristige Orientierung geben und mögliche Fehlentwicklungen aufzeigen, die in Leerständen oder Mietsteigerungen resultieren können. Die vorliegende Aktualisierung der Baubedarfsanalyse stellt bereits die dritte Aktualisierung innerhalb von 10 Monaten dar. Ursächlich hierfür ist vor allem die Entwicklung der Zuwanderung, die sich aktuell sehr volatil entwickelt. Während im letzten August noch von einer kontinuierlichen Entwicklung ausgegangen werden konnte, stieg die Zuwanderung durch Schutzsuchende bis Dezember rasant an. Aktuell hat sich die Entwicklung etwas moderiert, weshalb nun auf Basis neuer Daten diese Aktualisierung vorgenommen wird. Dabei werden in diesem Beitrag zwei Szenarien unterstellt, die das Spektrum der Entwicklung aufzeigen sollen.

Trotz der nun moderateren Entwicklung der Zahl der Schutzsuchenden stehen Wirtschaft und Kommunen aktuell vor der großen Herausforderung, sehr schnell auf die sprunghaft angestiegene Nachfrage nach Wohnraum mit dem entsprechenden Angebot zu reagieren. Die Ursache für den großen Nachfrageboom liegt dabei nicht nur in dem sehr hohen Zuzug von den ausländischen Bevölkerungsgruppen in die Metropolen begründet, sondern auch in dem starken Zuzug inländischer Haushalte, die an einer starken wirtschaftlichen Dynamik und einem damit einhergehenden Beschäftigungsaufbau in den Metropolen partizipieren möchten. Im Jahr 2015 wurde mit 1,1 Millionen der seit der Nachkriegszeit höchste Wanderungsüberschuss der Bundesrepublik gemessen (Statistisches Bundesamt, 2016).

Ein großer Teil der bislang nach Deutschland zugewanderten Flüchtlinge lebt aktuell in provisorischen Erstunterkünften. Die Städte und Gemeinden streben seit Beginn der Flüchtlingskrise im Sommer 2015 an, schnell Wohnungen für die Flüchtlinge zu finden und neu zu errichten. Hinsichtlich des abzuschätzenden Baubedarfs stellt die zentrale Frage die Bleibeperspektive der Flüchtlinge dar. Denn nur Flüchtlinge deren Asylantrag bewilligt werden oder einen mittel- oder sogar längerfristigen Duldungsstatus erlangen, führen zu einem Bedarf nach Wohnraum. Damit verbunden ist die Frage wie viele Flüchtlinge in den nächsten Jahren nach Deutschland kommen. Aufgrund der großen Unsicherheit, zeigt dieser Report auf, wie sich der Zustrom von Flüchtlingen in verschiedenen plausiblen Szenarien auf den Baubedarf auswirkt. Hierbei wird versucht, das aus aktueller Sicht gesamte mögliche Spektrum abzubilden – von einem Zuwanderungsstopp mit 1,4 Millionen bleibenden Flüchtlingen bis zum Jahr 2020 bis zu einer weiterhin hohen Aufnahme von 500.000 Flüchtlingen pro Jahr bis 2020, wie es die Bundesregierung noch Anfang diesen Jahres prognostiziert hat.

Eine besondere Problematik für eine adäquate Versorgung mit Wohnraum stellt die hohe Konzentration der Nachfrage auf wenige zentrale Standorte in Deutschland dar. Dies gilt auch unabhängig von der derzeitigen Zuwanderung von Schutzsuchenden. So gewinnen die Ballungszentren wie Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München oder Stuttgart seit einigen Jahren sehr schnell an Bevölkerung. Die Folge sind anziehende Immobilienpreise und Mieten und Knappheiten bei der Wohnraumversorgung. Auch in einigen kleineren Universitätsstädten wie Erlangen, Freiburg oder Münster ist das Angebot von preisgünstigem Wohnraum knapp. Die nach Deutschland kommenden Flüchtlinge ziehen bislang hauptsächlich dorthin, wo bereits viele ihrer Landsleute ansässig sind. Dies sind ebenfalls hauptsächlich die prosperierenden Ballungszentren, so dass der Bedarf nach Wohnungen vor allem in denjenigen Märkten steigt, in den bereits seit mehreren Jahren der Zuzug aus dem Inland für einen hohen Nachfragedruck gesorgt hat.

In vielen Regionen Deutschlands geht die Bevölkerung jedoch zurück, so dass dort die wegfallende Wohnungsnachfrage für einen hohen Anteil an leerstehenden Wohnungen sorgt. Als Folge der regional sehr heterogen verlaufenden demografischen Entwicklung hat der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren flächendeckend zugenommen und beläuft sich auf 5,9 Prozent bzw. 2,1 Millionen Wohnungen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)). In vielen ländlich geprägten Regionen gerade in Ostdeutschland sind Leerstandsquoten über 10 Prozent üblich, die dauerhaft kaum abgebaut werden können. Dementsprechend besteht in Deutschland ein großes Potential an Wohnungen, die – abhängig von der Verteilung der Flüchtlinge – unter bestimmten Voraussetzungen auch für Flüchtlinge genutzt werden können.

Der vorliegende Report versucht eine realistische und auf aktuellen Daten beruhende Abschätzung des Baubedarfs zu präsentieren. Dabei bleiben erhebliche Unsicherheiten, insbesondere zur weiteren Entwicklung der Zuwanderung schutzsuchender Flüchtlinge. Nach dem Schließen der Balkanroute im Februar 2016 haben sich zwar die Flüchtlingszahlen bei der Ersterfassung deutlich reduziert, jedoch müssen nach wie vor viele Asylanträge erst noch bearbeitet werden und es ist noch nicht absehbar, ob die Zahl der Flüchtlinge nicht wieder steigen wird, vor allem wenn eine zunehmende Zahl von Flüchtlingen aus der Türkei in die EU kommen. Der Beitrag gliedert sich dabei wie folgt: Kapitel 2 beschreibt kurz die Methodik des Wohnungsbedarfsmodells mit seinen zentralen Annahmen. Kapitel 3 präsentiert und diskutiert anschließend die Ergebnisse, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der in Deutschland längerfristig bleibenden Flüchtlinge – einmal bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt und einmal bezogen auf die einzelnen regionalen Teilmärkte auf

Kreisebene. Kapitel 4 fasst die wichtigsten Ergebnisse und zentralen Aussagen noch zusammen.

2. Methodik

Die Bestimmung des Baubedarfs orientiert sich zum einem am IW-Baubedarfsmodell, wie es in Henger et al., 2015b ausführlich beschrieben ist, und zum anderen an der Bestimmung des Baubedarfs aufgrund der aktuell hohen Zuwanderung, wie es in Deschermeier et al., 2015 erläutert ist. Die folgende Darstellung fokussiert sich vor allem auf die Abweichungen im Vergleich zu den beiden genannten Studien.

2.1. Allgemeiner Baubedarf

Die Kalkulation des allgemeinen Baubedarfs basiert auf dem IW-Baubedarfsmodell (Henger et al., 2015b) und setzt sich somit aus zwei wesentlichen Komponenten zusammen – dem demografisch bedingten Baubedarf und dem Ersatzbedarf.

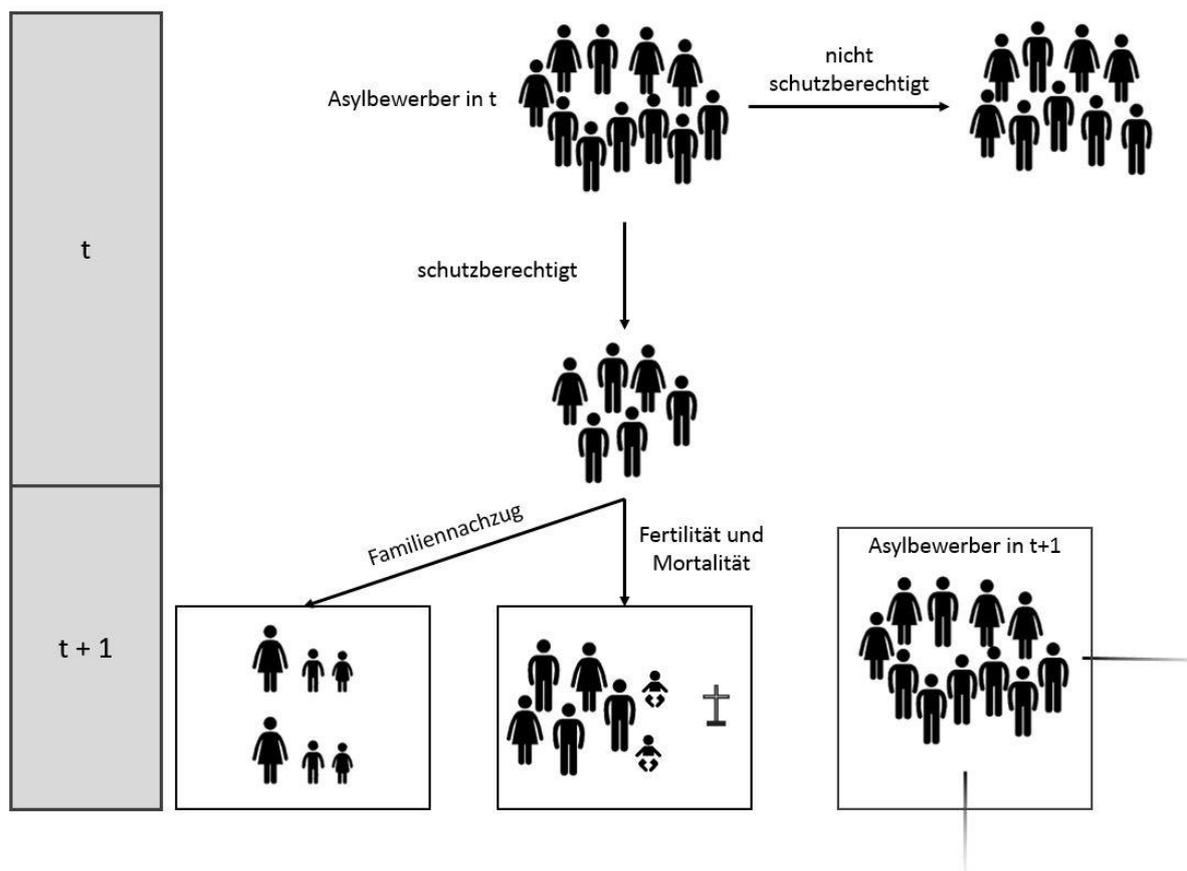
Für die Berechnung des demografisch bedingten Baubedarfs wird zuerst der individuelle altersabhängige pro-Kopf Wohnflächenkonsum bestimmt. Die Datengrundlage hierfür bildet das sozio-ökonomische Panel (SOEP). Anschließend wird der altersabhängige Wohnflächenkonsum pro Kopf mit den demografischen Prognosen der Bertelsmann-Stiftung kombiniert, sodass der absolute zukünftige Wohnflächenkonsum für die jeweiligen Altersgruppen vorausberechnet werden kann. Um anschließend den entstehenden Wohnungsbedarf auf Kreisebene zu berechnen, wird der vorausberechnete Wohnflächenkonsum (als Summe des pro Kopf Wohnflächenkonsum) durch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den jeweiligen Landkreisen dividiert. Nach Henger et al., 2015b wird der kalkulierte Wohnungsbedarf schließlich um den Leerstand (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014) korrigiert, der eine natürliche Leerstandquote von 2,5 Prozent (Fluktuationsreserve) überschreitet, sodass schließlich der reine Baubedarf ermittelt wird.

Ergänzt wird der demografisch bedingte Baubedarf durch die Komponente des Ersatzbedarfs. Dieser ergibt sich aus erwarteten Wohnungsabgängen, die durch Abbruch, Umwidmung oder einer Zusammenlegung mehrerer Wohnungen entstehen. In der vorliegenden Studie wird der rationalisierte Ersatzbedarf auf Grundlage der Abgangstatistik bestimmt und nach Henger et al., 2015b korrigiert, sodass ein Ersatzbedarf von circa 71.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland besteht. Dies entspricht einer durchschnittlichen Ersatzquote von 0,18 Prozent des Wohnungsbestandes.

2.2. Zusätzlicher Baubedarf durch Flüchtlinge

Neben dem allgemeinen Baubedarf kommt dem zusätzlichen Baubedarf durch erhöhte Zuwanderung von Flüchtlingen eine zunehmende Bedeutung für die Politik und Bauwirtschaft zu. Es ist zu erwarten, dass sich die demografische Entwicklung in Deutschland nachhaltig durch die hohe Zuwanderung der letzten Jahre ändern wird, wie etwa die IW Bevölkerungsprognose zeigt (Deschermeier, 2016). Trotz der nun vorliegenden gesamthaften Bevölkerungsprognose wird der Baubedarf für Schutzsuchende hier separat geschätzt, da dieser Teil der demografischen Entwicklung besonders großen Unsicherheiten unterliegt. Daher wird in der vorliegenden Studie eine ergänzende Modellrechnung in Anlehnung an Deschermeier et al., 2015 durchgeführt.

Abbildung 1 - Schematische Darstellung der Modellrechnung



Quelle: (Deschermeier et al., 2015, S.9)

Abbildung 1 zeigt vereinfacht das methodische Vorgehen zur Berechnung der zusätzlichen Nachfrage am Wohnungsmarkt. Aus Gründen der Operationalisierbarkeit sind hier lediglich zwei Zeitpunkte (t und $t+1$) dargestellt, wobei in der Anwendung

des Modells eine Iteration des Prozesses zu jedem Zeitpunkt stattfindet. Beginnend in Zeitpunkt t , kommt eine Gruppe von schutzsuchenden Personen nach Deutschland. Der Anteil dieser Personen, der asyl- beziehungsweise schutzberechtigt ist, wird über die Schutzquoten für die jeweiligen Herkunftsländer abgebildet (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2016), die monatlich vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge aktualisiert und veröffentlicht werden. In der vorliegenden Studie unterstellen wir eine durchschnittliche Schutzquote von etwa 70 Prozent. Im Vergleich zu der Vorgängerstudie ist diese Quote deutlich höher, was an dem höheren Anteil syrischer Flüchtlinge liegt und an der gleichzeitigen Reduzierung von Flüchtlingen aus der Balkan-Region, die sehr niedrige Schutzquoten hatten. Falls eine Person einen Aufenthaltstitel erhält, werden in Periode $t+1$ zwei weitere Modellkomponenten auf die verbleibende Gruppe angewendet. Einerseits die klassischen demografischen Komponenten Fertilität und Mortalität und andererseits die Komponente des Familiennachzugs. Die vorliegende Studie folgt dabei den Modellannahmen von Deschermeier et al., 2015, dass 65 Prozent der allein reisenden Männer im Alter zwischen 18 und 35 weitere drei Familienmitglieder nach Deutschland holen. Des Weiteren kommt in Periode $t+1$ erneut eine Gruppe von Asyl- und Schutzsuchenden nach Deutschland und der beschriebene Prozess wiederholt sich in der Folgeperiode. Bei Durchführung dieses iterativen Prozesses für jede Periode des Analysezeitraums, resultiert somit eine jährliche Anzahl an Personen, die entsprechend der Methodik des IW-Baubedarfsmodells (siehe oben) in einen zusätzlichen Baubedarf umgerechnet wird. Abweichend von der oben beschriebenen Berechnung des Baubedarfs, wird an dieser Stelle der individuelle altersabhängige Wohnflächenkonsum von Haushalten, die Sozialleistungen nach SGB II empfangen, zugrunde gelegt. Dies folgt der Annahme, dass zunächst ein Großteil der Schutzsuchenden auf Grundversicherung angewiesen ist und dass die Haushalte durchschnittlich größer sind und daher einen geringeren Flächenbedarf pro Kopf haben.

Um die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Asylbewerberzahlen zu den jeweiligen Zeitpunkten abzubilden, werden für die Berechnung zwei Szenarien zugrunde gelegt.

- Szenario 1 spiegelt die Erwartungen der Bundesregierung wider mit 1.100.000 Flüchtlingen im Jahr 2015 und 500.000 Personen in den Folgejahren bis 2020 (Σ 3.600.000 Personen).
- Szenario 2 geht ebenfalls von 1.100.000 Flüchtlingen im Jahr 2015 und 500.000 Personen im Jahr 2016 aus, jedoch tritt nach 2016 ein faktischer Zuwanderungsstopp ein und es kommen keine weiteren Asylbewerber nach Deutschland (Σ 1.600.000 Personen).

Das erste Szenario bildet die Erwartungen der Bundesregierung über die Entwicklung der Flüchtlingszahlen ab (Süddeutsche Zeitung, 2016). Neben den 1,1 Millionen Personen aus 2015 wird eine durchschnittliche Anzahl von 500.000 Personen pro Jahr erwartet. Das zweite Szenario bildet die erwartete Untergrenze ab.

3. Ergebnisse

3.1. Deutschland

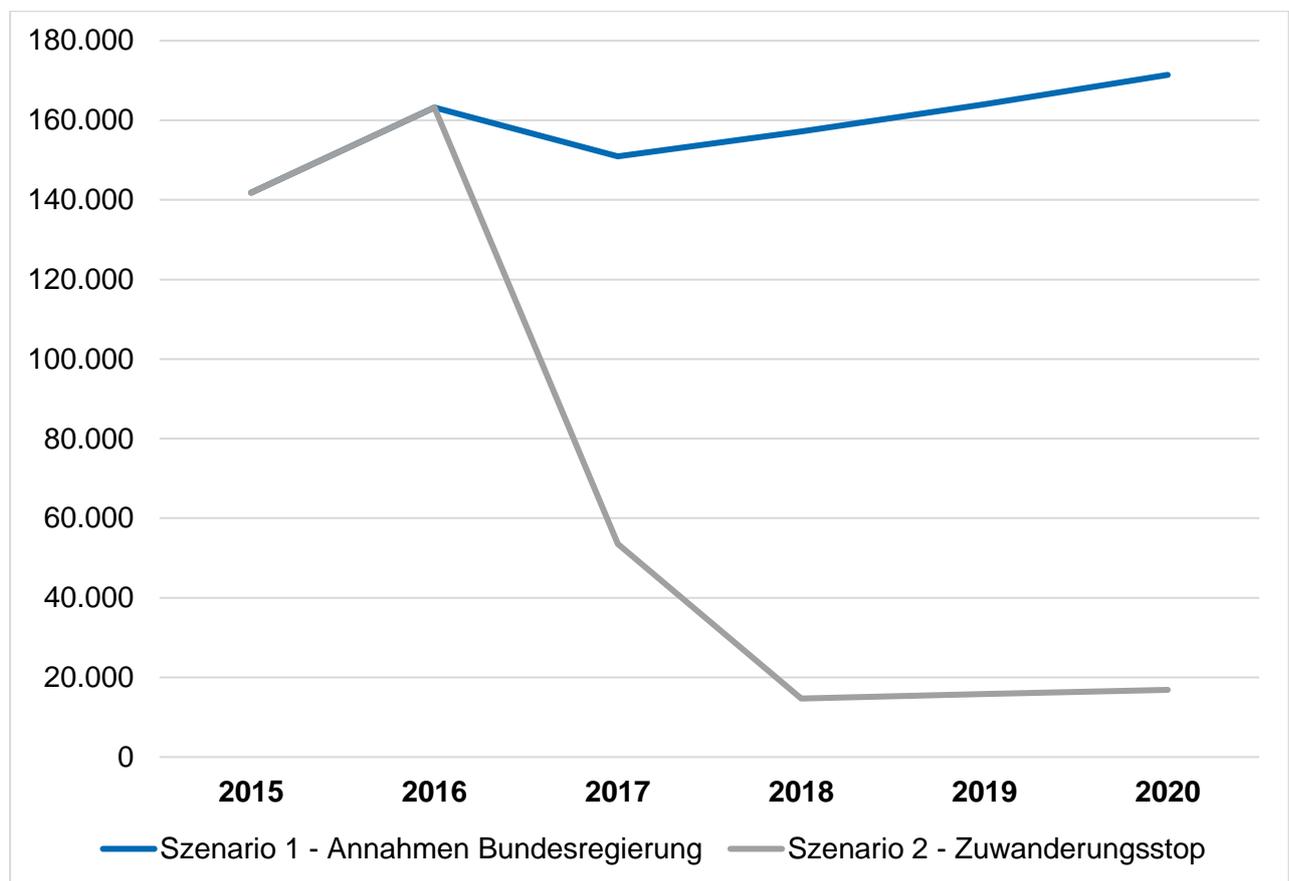
Der Baubedarf in Deutschland für den Zeitraum 2015 bis 2020 kann in vier Komponenten zerlegt werden. Erstens gibt es einen Bedarf auf Basis der erwarteten demografischen Entwicklung inklusive der langfristig unterstellten Nettozuwanderung von rund 200.000 Menschen pro Jahr, zweitens einen Ersatzbedarf, drittens einen Nachholbedarf und viertens den Bedarf aufgrund aktuell hoher Zuwanderung von Flüchtlingen. Die ersten beiden Baubedarfe summieren sich auf rund 230.000 Wohnungen jährlich bis 2020. Dies entspricht auch unter den gegebenen Bedingungen in etwa dem langfristigen Bedarf. Der Nachholbedarf definiert sich als Summe des Baubedarfsüberhangs zwischen 2010 und 2014 und wird auf den betrachteten Zeithorizont bis 2030 auf die einzelnen Jahre verteilt. In der Zeit vor 2010 waren die Märkte weitestgehend entspannt, weshalb nur der Zeitraum 2010 bis 2014 betrachtet werden muss. Insgesamt sind im Zeitraum 2010 bis 2014 rund 310.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden (Henger et al., 2015a). Daraus ergibt sich ein jährlicher zusätzlicher Bedarf von rund 21.000 Wohnungen

Die erhöhte Zuwanderung von Schutzsuchenden nach Deutschland bedingt einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum. Abbildung 2 zeigt die Entwicklung des zusätzlich nachgefragten Wohnraums durch die erhöhte Zuwanderung im Zeitraum zwischen 2015 und 2020. Gemäß Szenario 1, das die Annahmen der Bundesregierung mit insgesamt 3,6 Millionen Flüchtlingen widerspiegelt, werden durchschnittlich 158.000 Wohnungen pro Jahr benötigt. Beginnend mit einer Nachfrage von 141.000 Wohnungen pro Jahr, steigt diese bis 2020 auf über 170.000 Wohnungen an. In Szenario 2, das ein Versiegen der Zuwanderung nach 2016 unterstellt und von bis dahin von 1,1 Millionen Flüchtlingen ausgeht, sinkt die Nachfrage nach 2016 auf ein dauerhaftes Niveau von circa 16.000 Wohnungen pro Jahr, die aus der demografischen Modellkomponente resultieren. In Szenario 2 beträgt die durchschnittliche Wohnungsnachfrage damit 67.800 Wohnungen pro Jahr. Dass trotz des Ausbleibens weiterer Schutzsuchender die Nachfrage hoch bleibt, liegt vor allem an dem Zuzug von Familienmitgliedern.

Die Wohnungsnachfrage entspricht aber noch nicht dem tatsächlichen Baubedarf, da ein Teil der Schutzsuchenden auch Leerstände nutzen kann. In der hier vorliegenden

Analyse wurde eine Verteilung gemäß des Königsteiner Schlüssels unterstellt, die eine Aufteilung auf die Bundesländer entsprechend der Bevölkerungsgröße und Steuerkraft vorsieht. Innerhalb der Bundesländer wurde dann proportional zur Einwohnerzahl in den Kreisen verteilt. Nach diesem Verteilungsschlüssel können 18 Prozent der Schutzsuchenden leerstehende Wohnungen beziehen, d. h. der Baubedarf reduziert sich entsprechend. Theoretisch würde der Leerstand in Deutschland jedoch sogar ausreichen, um alle Schutzsuchenden mit Wohnungen aus dem Bestand zu versorgen. Allerdings fehlt in vielen Regionen mit hohen Leerständen die nötige Infrastruktur zur Integration der Schutzsuchenden sowie die Arbeitsmarktperspektiven. Nichtsdestotrotz gibt es scheinbar bessere Alternativen zum Königsteiner Schlüssel, die derzeit politisch aber kaum realisierbar erscheinen (vg. Weis und Orth, 2016)

Abbildung 2 - Zusätzlicher Wohnraumbedarf durch erhöhte Zuwanderung



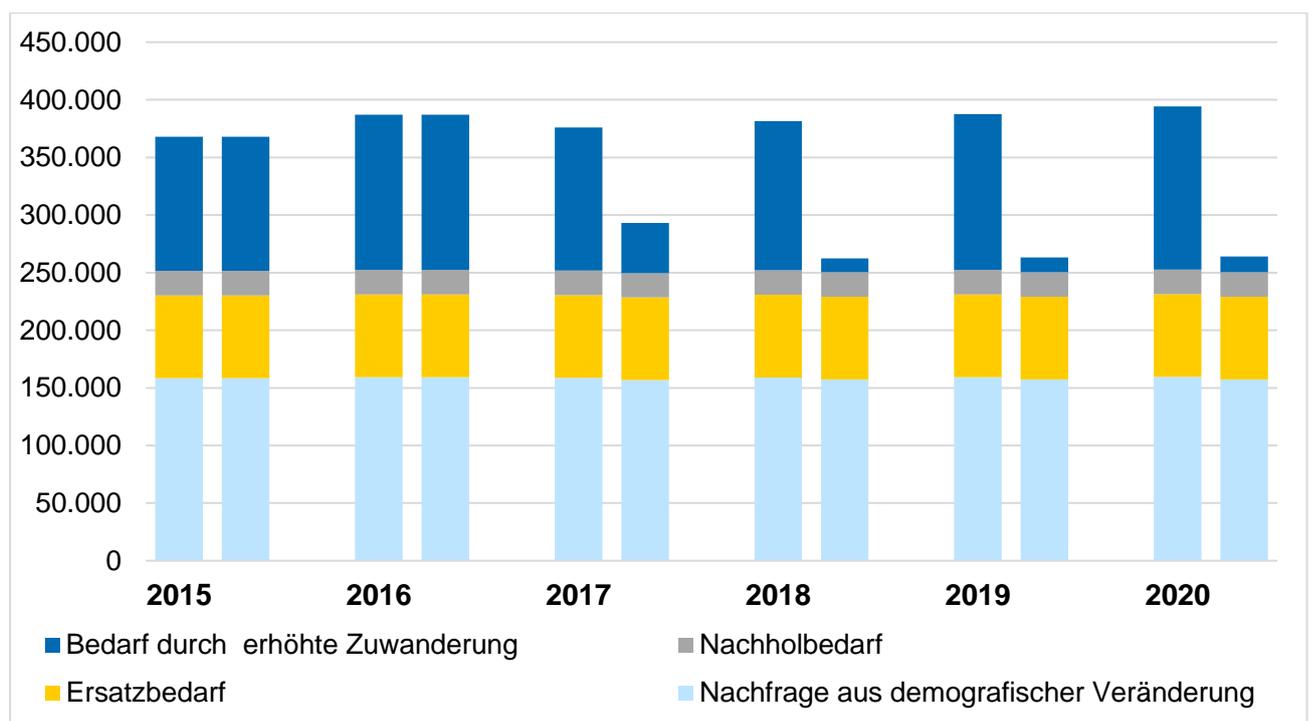
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 3 zeigt die Anzahl der neu zu erstellenden Wohnungen nach Szenario 1 und 2, die bis 2020 nach dem unterstellten Verteilungsschlüssel benötigt werden differenziert nach ihrer Ursache. Mit durchschnittlichen 57 Prozent hat der allgemeine Baubedarf (langfristige demografische Entwicklung und Baubedarf) nach Szenario 1 daran den größten Anteil. Neben einem Anteil von 13 Prozent des Nachholbedarfs,

entfällt auf den Bedarf durch die erhöhte Zuwanderung von durchschnittlich 30 Prozent ein nicht unerheblicher Anteil am gesamten Baubedarf. Im Mittel beträgt der absolute Baubedarf 380.000 Wohnungen pro Jahr, wobei ein Aufwärtstrend erkennbar ist. Beginnend mit 366.700 Wohnungen in 2015, steigt der Baubedarf auf 390.900 Wohnungen im Jahr 2020. In Szenario 2 beziffert sich der durchschnittliche Wohnungsbedarf auf 310.300 Wohnungen pro Jahr und liegt somit um knapp 20 Prozent unter dem des ersten Szenarios.

In Relation zur aktuellen Bautätigkeit von 248.000 Wohnungen im Jahr 2015 müsste die gegenwärtige Bauleistung um 53 Prozent ausgeweitet werden, damit der Bedarf bei anhaltendem Flüchtlingszustrom gedeckt wird (Statistisches Bundesamt). Auch die politisch geforderte Bautätigkeit von 350.000 Wohnungen pro Jahr könnten den ermittelten Baubedarf zumindest nach dem ersten Szenario nicht vollständig bedienen (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), 2015), sodass eine weitere Anspannung der Wohnungsmärkte zu befürchten ist. Die Zahl der Baugenehmigungen ist für das Jahr 2015 zumindest auf 309.000 gestiegen, so dass zumindest der Durchschnitt für das zweite Szenario erreicht ist. Allerdings ist der Baubedarf gerade für 2015 und 2016 besonders hoch, so dass selbst bei einer Umsetzung der Genehmigung in Fertigstellungen weitere Anspannungen zu erwarten sind. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass Baugenehmigungen in der Regel nicht vollständig umgesetzt werden.

Abbildung 3 - Baubedarf in Deutschland differenziert nach Ursache zwischen 2015 und 2020 (Szenario 1 links, Szenario 2 rechts; in Wohneinheiten)

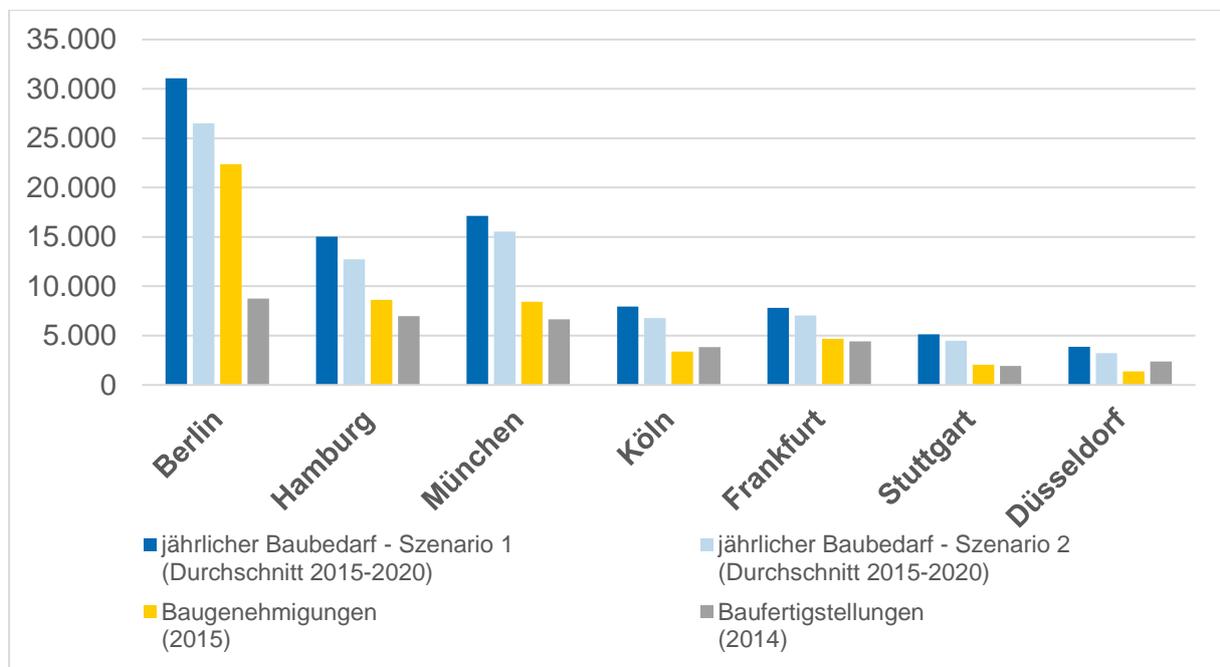


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

3.2. Regionalisierung

Der Vergleich der insgesamt benötigten Neubauten mit der tatsächlichen Bautätigkeit ist noch kein ausreichender Indikator zur Identifikation von Ungleichgewichten im Wohnungsmarkt. Schließlich ist der Wohnungsmarkt äußerst heterogen und weist sowohl Märkte mit steigender als auch fallender Nachfrage auf. Daher werden im Folgenden auch Ergebnisse für alle 402 Kreise in Deutschland betrachtet. Im besonderen Fokus stehen dabei die Großstädte, in denen die Mieten und Preise in den letzten Jahren besonders angestiegen sind (Schier/Voigtländer, 2015).

Abbildung 4 – Baubedarfe, Baugenehmigungen und Bautätigkeit in den deutschen Großstädten



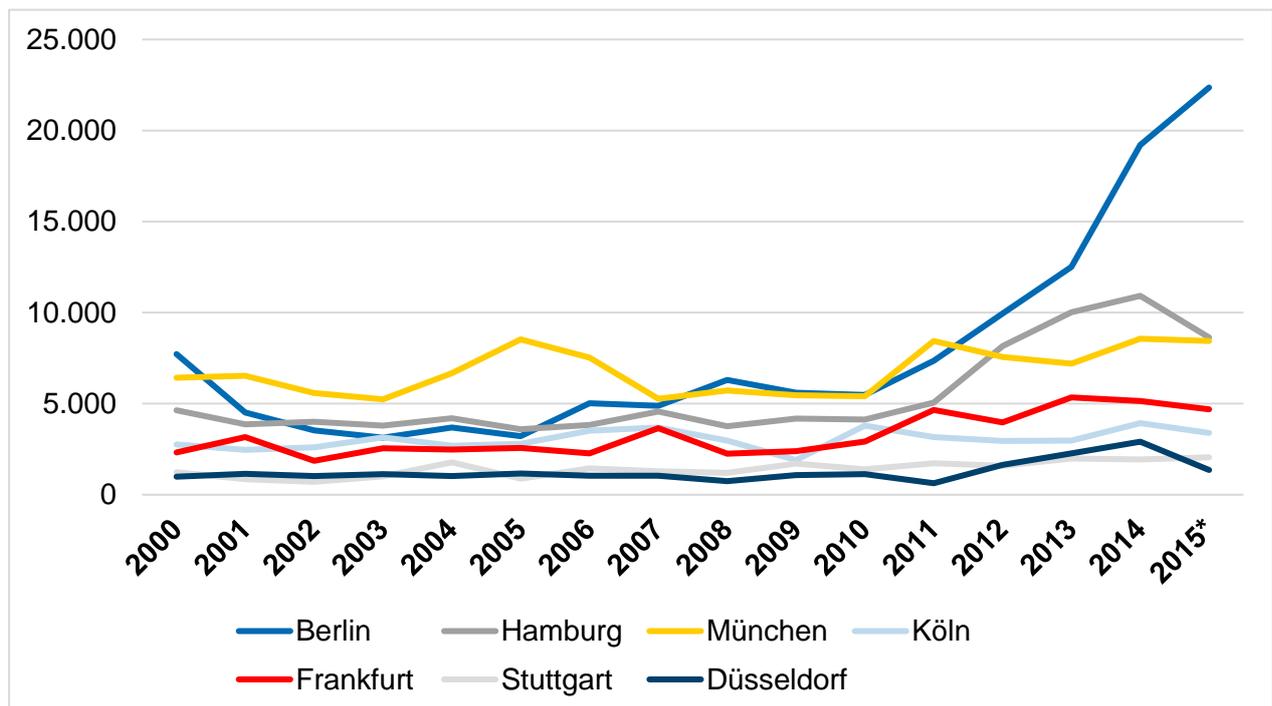
Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Abbildung 4 zeigt die Ergebnisse für 7 besonders angespannte Metropolen in Deutschland. In allen diesen Metropolen erreichen weder die Bautätigkeit im Jahr 2014 noch die Baugenehmigungen für das Jahr 2015 den durchschnittlichen jährlichen Zielwert für die Jahre 2015. Dies gilt sowohl für Szenario 1 als auch Szenario 2. In München müssten nach Szenario 1 etwa 17.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 gebaut werden, nach Szenario 2 immerhin 15.500 Wohnungen. Tatsächlich lag die Bautätigkeit im Jahr 2014 bei nur 6.600 Wohnungen, für 2015 wurden zumindest knapp 8.500 Wohnungen genehmigt. Zumindes zeigt sich in den meisten Städten, dass die Zahl der Genehmigungen im Vergleich zu den Fertigstellungen im Jahr 2014 gestiegen ist. Dies gilt für 5 der 7 Städte. Lediglich in den Rheinmetropolen

Köln und Düsseldorf sind die Zahlen rückläufig, weshalb sich hier die Lage am Wohnungsmarkt besonders anspannen wird. Abbildung 5 verdeutlicht jedoch, dass sich der positive Trend bei den Baugenehmigungen in fast allen Großstädten nicht fortsetzt bzw. sogar rückläufig ist. Selbst wenn nun mehr Baugenehmigungen zu Baufertigstellungen werden, wird der ermittelte Baubedarf nicht erreicht werden können.

Besonders hervorzuheben ist die Entwicklung in Berlin. In der Bundeshauptstadt ist die Zahl der Baugenehmigungen auf über 22.000 Wohnungen gestiegen. Allerdings lag die Zahl der Baugenehmigungen auch 2013 schon bei über 12.000 Wohnungen, gebaut wurden 2014 aber nur 8.700 Wohnungen. Gerade in Berlin ist der Unterschied zwischen Baugenehmigungen und Bautätigkeit besonders groß. So wurden im Zeitraum 2000 bis 2014 in Berlin über 25 Prozent weniger Wohnungen gebaut als genehmigt wurden. In den anderen Städten sind die Abschläge deutlich geringer. Für München, Hamburg und Frankfurt liegen diese Abschläge bei 12 bis 20 Prozent, in Stuttgart liegt der Abschlag sogar bei 0 Prozent.

Abbildung 5: Entwicklung der Baugenehmigungen in den 7 Großstädten

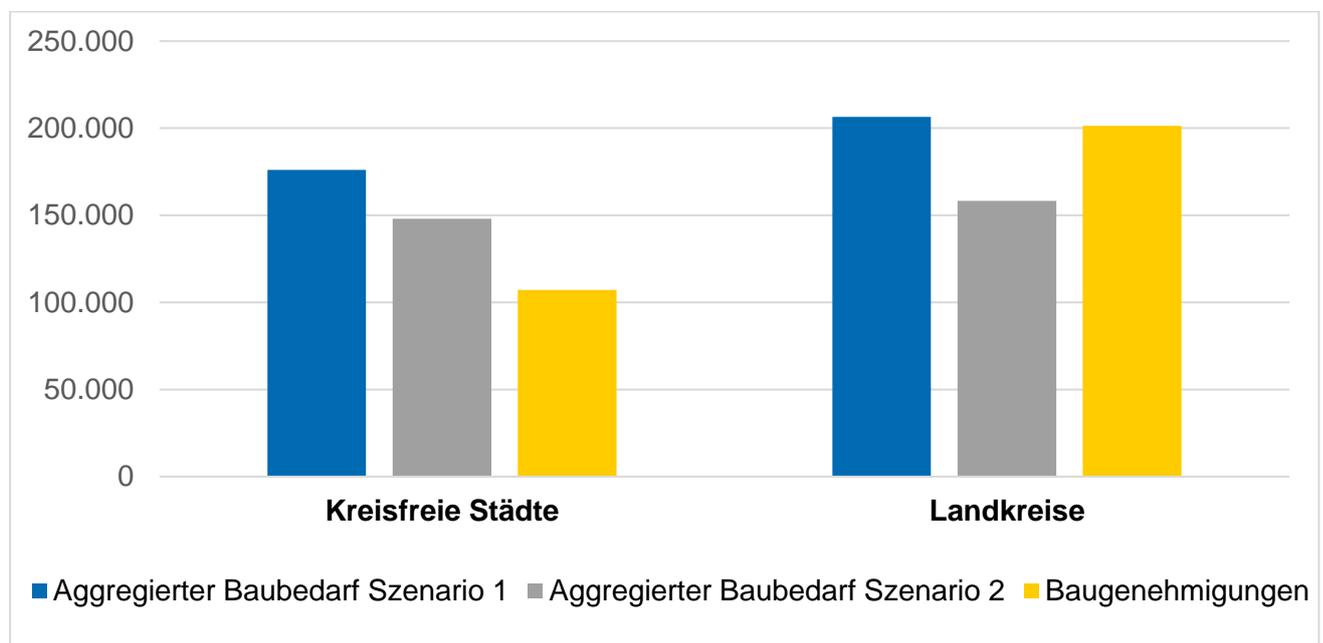


Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Bautätigkeit in den kreisfreien Städten liegt auch außerhalb der genannten Großstädte unterhalb des Baubedarfs. Insgesamt müssten in den kreisfreien Städten je nach Szenario 148.000 bis 176.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 entstehen, tatsächlich wurden 2015 jedoch nur 107.000 Wohnungen genehmigt. Nach Szenario 2 fehlen also rund 41.000 Wohnungen pro Jahr, 25.000 Wohnungen davon entfallen

auf die 7 Großstädte. Auf der anderen Seite wird in den Landkreisen tendenziell eher zu viel gebaut, wie Abbildung 6 zeigt. In den Landkreisen liegt die Zahl der Baugenehmigungen noch leicht unter dem Bedarf nach Szenario 1, aber bereits deutlich über dem Bedarf nach Szenario 2. Geht man davon aus, dass es die Schutzsuchenden ebenso wie die deutsche Bevölkerung tendenziell eher in die Städte zieht, die unterstellte Gleichverteilung auf die Kreise, wie sie auch nach der gesetzlich nun fixierten Wohnortzuweisung möglich ist, demnach nur temporären Bestand hat, droht schnell ein erheblicher Anstieg der Leerstände in vielen Landkreisen.

Abbildung 6: Baubedarfe und Baugenehmigungen nach kreisfreien Städten und Landkreisen



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

4. Schlussfolgerungen

Die Aktualisierung der Baubedarfszahlen ergibt für Deutschland insgesamt moderatere Zahlen als noch im Dezember 2015 (Deschermeier et al., 2015). Der Baubedarf für Deutschland sinkt auf 380.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020, nachdem Szenario 2 sogar auf 310.000 Wohnungen. Davon unbenommen bleibt die Situation in den Großstädten äußerst angespannt. In keiner der Großstädte wird genügend Wohnraum geschaffen, um den Bedarf zu decken, so dass weitere Preissteigerungen zu erwarten sind. In fast allen Großstädten ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig oder stagnierend, in Köln und Düsseldorf ist die Zahl der Genehmigungen sogar im Vergleich zu den Fertigstellungen rückläufig.

Die Zahlen verdeutlichen, dass es in den Großstädten einer echten Wohnungsbauoffensive bedarf, die Innenentwicklung allein wird nicht ausreichen. Notwendig sind vor

allein die Ausweisung neuer Bauflächen und gegebenenfalls auch die Gründung neuer Stadtviertel. Diese Stadtviertel brauchen eine urbane Qualität, d. h. sie müssen gut an den ÖPNV angebunden sein und es bedarf einer geeigneten Infrastruktur, damit sie von möglichst vielen Bevölkerungsgruppen akzeptiert werden. Gleichzeitig würde sich die Möglichkeit bieten, auch mit günstigeren Wohnformen zu experimentieren, die nicht nur für die Wohnraumversorgung von Schutzsuchenden sondern auch Studenten und andere Gruppen mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit dringend notwendig sind. Hierzu müssen aber auch die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Grundsätzlich ist gerade bei dem Bedarf für Schutzsuchende zu berücksichtigen, dass möglicherweise viele in den 2020er Jahren in ihre Heimatländer zurückkehren werden, der zusätzliche Wohnungsbedarf also nur ein temporäres Phänomen darstellt. Flexible Konzepte sind daher dringend notwendig. Darüber hinaus gilt es natürlich, die vorhandenen Flächen möglichst effizient durch durchschnittlich höhere Bebauungen und Nachverdichtungen zu nutzen.

Während in den Großstädten zu wenig gebaut wird, droht in den Landkreisen tendenziell eine zu starke Ausweitung der Bautätigkeit, die Leerstandsprobleme verstärken könnte. Daher sollte die Bautätigkeit hier kritisch geprüft werden und die Baulandausweisung restriktiver erfolgen.

Ein Instrument hierzu könnte der Flächenhandel sein (Henger, 2014). Über den Flächenhandel kann die Baulandausweisung für Deutschland insgesamt gesteuert werden, wobei Kommunen mit eher stagnierender Bevölkerung Anreize hätten Kontingente für neue Flächen zu veräußern, während wachsende Kommunen Kontingente zukaufen würden. Darüber könnte gewährleistet werden, dass nur dort der Neubau ausgeweitet wird, wo er tatsächlich gebraucht wird. Gerade die Großstädte werden aber auch Unterstützung brauchen, um die Infrastruktur auch in der Breite und für neue Flächen zu erweitern.

Schließlich ist auch zu bedenken, dass die Herausforderungen im Wohnungsbau auch durch eine bessere Vernetzung gemeistert werden können (Spars/Voigtländer, 2015). Vielfach sind wachsende und schrumpfende Regionen in räumlicher Nähe. Gelingt es durch eine bessere Verkehrsinfrastruktur die Regionen besser zu vernetzen, werden mehr Menschen bereit sein, in bislang schrumpfende aber günstige Regionen zu ziehen. Die Übertragung wirtschaftlicher Aktivität in strukturschwache Regionen ist kaum gelungen, aber viele Regionen bieten als Wohnstandorte Potenziale. Dies könnte ihre Zukunftsfähigkeit erhöhen und gleichzeitig die Metropolen entlasten.

Literatur

Bertelsmann Stiftung, 2015, Wegweiser-Kommune.de, <http://www.wegweiser-kommune.de/> [13.4.2015]

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2016, Aktuelle Zahlen zu Asyl. Tabellen, Diagramme und Erläuterungen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014, Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Wohnungsleerstände 2014 (Abschätzung), https://twitter.com/bbsr_bund/status/686911216099397636

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), 2015, Abschlussberichte des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/details-wohnungswirtschaft/artikel/abschlussberichte-des-buendnisses-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

Deschermeier, Philipp, 2015, Die Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands bis 2030 - ein Methodenvergleich, in: IW Trends, 42. Jg., Nr. 2, S. 97–111

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2015, Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland, Köln

Henger, Ralph, 2014, Planspiel Flächenhandel – Mit was planen und handeln die Modellkommunen?, in: Meinel (Hrsg.), Flächennutzungsmonitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz, Dresden, S. 13–22

Henger, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015a, Baubedarfe: Stadt und Land fallen auseinander, in: Wirtschaftsdienst, Nr. 11, S. 716–718

Henger, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015b, Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper, Nr. 24, Köln

Schier, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Immobilienpreise. Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?, in: IW Trends, 42. Jg., Nr. 1, S. 55–73

Spars, Guido / **Voigtländer**, Michael, 2015, Divergierende Wohnungsmärkte in Deutschland, in: Wirtschaftsdienst, 95. Jg., Nr. 3, S. 208–212

Statistisches Bundesamt, 2015, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung Bevölkerung - Deutschlands bis 2060, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, Bautätigkeit,

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Tabelle/Baufertigstellungen.html>

Statistisches Bundesamt, 2016, Nettozuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern im Jahr 2015 bei 1,1 Millionen. Pressemitteilung Nr. 105 vom 21.3.2016, Pressemitteilung, Nr. 105, **Statistisches Bundesamt**, Wiesbaden

Süddeutsche Zeitung, 2016, Regierung erwartet 3,6 Millionen Flüchtlinge bis 2020, <http://www.sueddeutsche.de/politik/haushaltsueberschuss-schaeuble-hat-schon-alles-ausgegeben-1.2878192> [13.4.2016]

ZEIT ONLINE, 2015, Hendricks bekräftigt jährlichen Bedarf für 350.000 neue Wohnungen, <http://www.zeit.de/news/2015-09/17/deutschland-hendricks-bekraeftigt-jaehrlichen-bedarf-fuer-350000-neue-wohnungen-17105603> [27.10.2015]

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Schematische Darstellung der Modellrechnung	8
Abbildung 2 - Zusätzlicher Wohnraumbedarf durch erhöhte Zuwanderung.....	11
Abbildung 3 - Baubedarf in Deutschland differenziert nach Ursache zwischen 2015 und 2020 (Szenario 1 links, Szenario 2 rechts; in Wohneinheiten).....	12

Anhang

Tabelle 1 - Durchschnittlicher Baubedarf zwischen 2015 und 2020 differenziert nach Szenarien

Name	Durchschn. Baubedarf - Szenario 1	Durchschn. Baubedarf - Szenario 2	Baufertig- stellungen	Baugeneh- migungen
			2014	2015
Baden-Württemberg				
Alb-Donau-Kreis (LK)	809	603	781	1157
Baden-Baden	246	188	140	85
Biberach (LK)	829	622	1094	1116
Böblingen (LK)	1.844	1.437	1516	1726
Bodenseekreis (LK)	1.266	1.038	1025	1566
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	1.683	1.409	913	1205
Calw (LK)	482	316	450	612
Emmendingen (LK)	919	746	733	857
Enzkreis (LK)	725	515	521	537
Esslingen (LK)	2.798	2.237	1690	1704
Freiburg im Breisgau	2.641	2.400	751	769
Freudenstadt (LK)	269	154	271	323
Göppingen (LK)	857	586	599	634
Heidelberg	1.361	1.193	820	369
Heidenheim (LK)	364	224	287	367
Heilbronn	932	801	495	455
Heilbronn (LK)	1.556	1.198	1073	1380
Hohenlohekreis (LK)	472	354	370	513
Karlsruhe	2.454	2.128	819	795
Karlsruhe (LK)	2.313	1.845	1083	1817
Konstanz (LK)	1.950	1.650	1079	1269
Lörrach (LK)	1.224	981	818	652
Ludwigsburg (LK)	3.330	2.758	1697	1704
Main-Tauber-Kreis (LK)	347	205	324	487
Mannheim	2.166	1.840	750	1121
Neckar-Odenwald-Kreis (LK)	346	193	259	432
Ortenaukreis (LK)	2.060	1.609	1425	2019
Ostalbkreis (LK)	1.013	678	822	955
Pforzheim	801	672	338	409
Rastatt (LK)	1.005	761	660	798
Ravensburg (LK)	1.547	1.248	1229	1228
Rems-Murr-Kreis (LK)	1.910	1.460	1395	987
Reutlingen (LK)	1.246	945	979	1151
Rhein-Neckar-Kreis (LK)	2.817	2.236	1452	1723
Rottweil (LK)	294	168	407	446
Schwäbisch Hall (LK)	845	640	735	823

Schwarzwald-Baar-Kreis (LK)	678	454	697	687
Sigmaringen (LK)	411	273	287	451
Stuttgart	5.145	4.480	1914	2055
Tübingen (LK)	1.217	980	1097	1012
Tuttlingen (LK)	538	392	358	590
Ulm	830	698	456	877
Waldshut (LK)	706	526	490	881
Zollernalbkreis (LK)	494	292	472	549
Bayern				
Aichach-Friedberg (LK)	653	510	407	696
Altötting (LK)	526	407	302	498
Amberg	123	77	190	124
Amberg-Weizsach (LK)	264	150	139	291
Ansbach	200	156	111	142
Ansbach (LK)	647	449	553	738
Aschaffenburg	356	280	238	480
Aschaffenburg (LK)	584	393	451	623
Augsburg	2.238	1.927	1737	1303
Augsburg (LK)	1.245	977	658	1149
Bad Kissingen (LK)	160	106	224	385
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	849	713	773	571
Bamberg	321	241	439	437
Bamberg (LK)	614	454	218	511
Bayreuth	272	193	773	308
Bayreuth (LK)	271	156	107	258
Berchtesgadener Land (LK)	668	554	375	346
Cham (LK)	345	206	526	625
Coburg	111	67	114	291
Coburg (LK)	173	100	177	204
Dachau (LK)	1.350	1.189	707	957
Deggendorf (LK)	527	399	672	786
Dillingen a.d. Donau (LK)	307	204	316	367
Dingolfing-Landau (LK)	453	349	324	489
Donau-Ries (LK)	558	414	487	508
Ebersberg (LK)	1.175	1.026	571	556
Eichstätt (LK)	696	555	789	877
Erding (LK)	1.106	960	792	944
Erlangen	790	672	438	692
Erlangen-Höchstadt (LK)	696	549	483	834
Forchheim (LK)	474	348	298	381
Freising (LK)	1.353	1.164	697	861
Freyung-Grafenau (LK)	221	135	166	247
Fürstentumbruck (LK)	1.846	1.613	961	978
Fürth	1.090	956	795	759
Fürth (LK)	562	436	526	527
Garmisch-Partenkirchen (LK)	522	427	262	149

Günzburg (LK)	464	329	512	565
Haßberge (LK)	241	148	127	237
Hof	49	49	35	68
Hof (LK)	82	82	48	100
Ingolstadt	1.125	980	881	988
Kaufbeuren	208	161	179	268
Kelheim (LK)	605	476	519	871
Kempten (Allgäu)	381	308	247	557
Kitzingen (LK)	341	243	181	326
Kronach (LK)	56	53	43	113
Kulmbach (LK)	78	64	124	188
Landsberg a. Lech (LK)	725	597	466	483
Landshut	518	443	670	537
Landshut (LK)	813	645	504	512
Lichtenfels (LK)	182	108	191	219
Lindau (Bodensee) (LK)	378	290	273	457
Main-Spessart (LK)	227	135	316	366
Memmingen	281	234	104	253
Miesbach (LK)	587	480	504	543
Miltenberg (LK)	314	174	252	483
Mühdorf a. Inn (LK)	625	503	517	930
München	17.128	15.547	6661	8445
München (LK)	3.053	2.685	1529	1410
Neuburg-Schrobenhausen (LK)	558	454	473	632
Neumarkt i.d. OPf. (LK)	551	409	835	862
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	194	110	303	269
Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim (LK)	329	221	239	236
Neu-Ulm (LK)	973	787	664	1123
Nürnberg	4.000	3.446	1832	2450
Nürnberger Land (LK)	692	508	542	639
Oberallgäu (LK)	720	554	735	603
Ostallgäu (LK)	685	534	347	665
Passau	261	206	152	384
Passau (LK)	728	522	1070	956
Pfaffenhofen a.d. Ilm (LK)	804	670	744	878
Regen (LK)	168	96	128	217
Regensburg	1.225	1.068	1625	1320
Regensburg (LK)	1.050	843	692	901
Rhön-Grabfeld (LK)	145	87	196	262
Rosenheim	489	422	255	230
Rosenheim (LK)	1.644	1.365	1270	1480
Roth (LK)	492	355	515	460
Rottal-Inn (LK)	472	342	465	510
Schwabach	261	217	153	179
Schwandorf (LK)	566	407	336	752

Schweinfurt	172	115	66	131
Schweinfurt (LK)	343	218	306	307
Starnberg (LK)	902	756	515	574
Straubing	281	230	221	352
Straubing-Bogen (LK)	444	335	414	568
Tirschenreuth (LK)	76	62	127	168
Traunstein (LK)	892	702	1005	904
Unterallgäu (LK)	649	495	583	775
Weiden i. d. OPf.	134	87	339	202
Weilheim-Schongau (LK)	699	554	599	622
Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	283	180	199	325
Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	68	68	73	64
Würzburg	557	420	352	361
Würzburg (LK)	611	434	475	676
Berlin				
Berlin	31.077	26.511	8744	22361
Brandenburg				
Barnim (LK)	804	607	923	956
Brandenburg an der Havel	87	87	142	139
Cottbus	292	180	273	328
Dahme-Spreewald (LK)	699	517	642	1062
Elbe-Elster (LK)	97	97	103	444
Frankfurt (Oder)	70	70	127	45
Havelland (LK)	627	452	1068	834
Märkisch-Oderland (LK)	659	447	684	1076
Oberhavel (LK)	1.105	875	938	781
Oberspreewald-Lausitz (LK)	119	119	141	119
Oder-Spree (LK)	360	227	560	830
Ostprignitz-Ruppin (LK)	137	107	215	407
Potsdam	1.584	1.399	1083	2052
Potsdam-Mittelmark (LK)	1.091	857	867	1393
Prignitz (LK)	81	81	109	225
Spree-Neiße (LK)	116	116	218	266
Teltow-Fläming (LK)	588	406	510	1077
Uckermark (LK)	126	126	239	375
Bremen				
Bremen	3.272	2.551	1183	2184
Bremerhaven	439	295	123	251
Hamburg				
Hamburg	15.032	12.744	6974	8634
Hessen				
Bergstraße (LK)	1.322	1.034	471	813
Darmstadt	1.465	1.300	613	776
Darmstadt-Dieburg (LK)	1.725	1.411	835	1032
Frankfurt am Main	7.817	7.033	4418	4681
Fulda (LK)	711	473	844	890

Gießen (LK)	1.414	1.130	966	1457
Groß-Gerau (LK)	2.096	1.811	857	867
Hersfeld-Rotenburg (LK)	215	130	128	262
Hochtaunuskreis (LK)	1.444	1.192	691	588
Kassel	1.169	957	319	586
Kassel (LK)	679	424	329	635
Lahn-Dill-Kreis (LK)	654	379	566	840
Limburg-Weilburg (LK)	477	291	330	456
Main-Kinzig-Kreis (LK)	2.076	1.631	984	1010
Main-Taunus-Kreis (LK)	1.523	1.272	671	1109
Marburg-Biedenkopf (LK)	902	638	551	544
Odenwaldkreis (LK)	301	197	212	235
Offenbach (LK)	2.510	2.136	760	874
Offenbach am Main	987	855	420	598
Rheingau-Taunus-Kreis (LK)	875	676	248	535
Schwalm-Eder-Kreis (LK)	348	202	153	374
Vogelsbergkreis (LK)	94	82	121	119
Waldeck-Frankenberg (LK)	268	168	235	227
Werra-Meißner-Kreis (LK)	87	83	68	95
Wetteraukreis (LK)	1.512	1.187	808	1155
Wiesbaden	1.948	1.648	581	797
Mecklenburg-Vorpommern				
Ludwigslust-Parchim (LK)	302	221	339	367
Mecklenburgische Seenplatte (LK)	275	275	479	634
Nordwestmecklenburg (LK)	335	207	464	651
Rostock	962	728	474	1076
Rostock (LK)	548	318	847	957
Schwerin	132	124	212	315
Vorpommern-Greifswald (LK)	250	250	766	979
Vorpommern-Rügen (LK)	236	236	968	1278
Niedersachsen				
Ammerland (LK)	702	572	689	787
Aurich (LK)	880	677	810	952
Braunschweig	1.769	1.501	496	430
Celle (LK)	537	348	369	415
Cloppenburg (LK)	839	664	1222	1379
Cuxhaven (LK)	589	377	800	914
Delmenhorst	310	229	231	241
Diepholz (LK)	858	631	668	863
Emden	208	154	298	220
Emsland (LK)	1.462	1.122	2473	2259
Friesland (LK)	318	213	542	512
Gifhorn (LK)	627	441	729	844
Goslar (LK)	137	137	114	75
Göttingen (LK)	1.009	740	491	679

Grafschaft Bentheim (LK)	586	442	846	596
Hameln-Pyrmont (LK)	154	138	173	199
Hannover (LK)	6.512	5.297	2498	3297
Harburg (LK)	1.434	1.170	1166	1295
Helmstedt (LK)	95	81	183	339
Hildesheim (LK)	487	313	403	503
Holzminden (LK)	61	61	19	58
Leer (LK)	807	628	805	939
Lüchow-Dannenberg (LK)	131	79	104	90
Lüneburg (LK)	1.128	936	526	1220
Nienburg (Weser) (LK)	315	186	217	325
Northeim (LK)	112	112	92	156
Oldenburg	1.090	916	749	1257
Oldenburg (LK)	849	712	345	520
Osnabrück	916	747	363	515
Osnabrück (LK)	1.384	1.006	1325	1523
Osterholz (LK)	450	330	362	336
Osterode am Harz (LK)	67	67	63	51
Peine (LK)	409	268	289	466
Rotenburg (Wümme) (LK)	538	364	619	805
Salzgitter	98	98	56	139
Schaumburg (LK)	273	173	200	327
Soltau-Fallingb. (LK)	438	291	266	375
Stade (LK)	914	701	1103	1192
Uelzen (LK)	239	139	201	158
Vechta (LK)	729	582	1077	1167
Verden (LK)	546	402	441	592
Wesermarsch (LK)	243	147	139	154
Wilhelmshaven	131	97	122	145
Wittmund (LK)	224	163	292	385
Wolfenbüttel (LK)	267	156	219	337
Wolfsburg	610	477	405	302
Nordrhein-Westfalen				
Bielefeld	1.240	882	1512	1212
Bochum	823	429	480	453
Bonn	2.394	2.053	1036	1667
Borken (LK)	1.645	1.248	1738	2074
Bottrop	432	306	245	274
Coesfeld (LK)	954	719	821	957
Dortmund	2.192	1.561	1134	1352
Duisburg	1.041	529	515	452
Düren (LK)	1.006	724	665	795
Düsseldorf	3.874	3.217	2373	1362
Ennepe-Ruhr-Kreis (LK)	654	416	428	622
Essen	1.609	985	1004	838
Euskirchen (LK)	702	497	661	850

Gelsenkirchen	669	429	146	397
Gütersloh (LK)	1.625	1.239	1330	1746
Hagen	265	262	259	161
Hamm	894	702	269	570
Heinsberg (LK)	1.034	762	1060	1359
Herford (LK)	582	331	479	648
Herne	445	282	139	96
Hochsauerlandkreis (LK)	288	230	588	486
Höxter (LK)	175	126	246	286
Kleve (LK)	1.523	1.191	1201	1640
Köln	7.932	6.794	3824	3389
Krefeld	644	402	224	285
Leverkusen	1.119	943	286	311
Lippe (LK)	663	400	741	779
Märkischer Kreis (LK)	433	381	302	420
Mettmann (LK)	1.584	1.064	908	1066
Minden-Lübbecke (LK)	698	394	933	884
Mönchengladbach	2.032	1.753	299	651
Mülheim an der Ruhr	696	514	302	389
Münster	3.072	2.744	1464	1543
Oberbergischer Kreis (LK)	657	370	555	594
Oberhausen	593	365	266	438
Olpe (LK)	321	178	258	358
Paderborn (LK)	1.516	1.191	1233	1485
Recklinghausen (LK)	1.746	1.079	1025	1084
Remscheid	164	159	124	330
Rhein-Erft-Kreis (LK)	2.627	2.127	1724	1643
Rheinisch-Bergischer Kreis (LK)	1.098	794	793	913
Rhein-Kreis Neuss (LK)	2.054	1.573	916	1386
Rhein-Sieg-Kreis (LK)	2.909	2.272	2440	2070
Siegen-Wittgenstein (LK)	627	360	477	466
Soest (LK)	1.010	687	1251	1140
Solingen	1.068	898	196	269
Städteregion Aachen (LK)	2.293	1.697	1314	2547
Steinfurt (LK)	1.881	1.405	2233	2317
Unna (LK)	938	546	628	890
Viersen (LK)	1.048	727	807	610
Warendorf (LK)	984	686	922	992
Wesel (LK)	1.578	1.080	1094	1340
Wuppertal	843	468	394	474
Rheinland-Pfalz				
Ahrweiler (LK)	404	266	470	514
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	235	139	240	233
Alzey-Worms (LK)	518	380	437	531
Bad Dürkheim (LK)	465	321	448	450
Bad Kreuznach (LK)	528	358	431	496

Bernkastel-Wittlich (LK)	229	133	457	461
Birkenfeld (LK)	71	71	94	101
Cochem-Zell (LK)	54	52	145	199
Donnersbergkreis (LK)	150	86	149	231
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	292	187	461	416
Frankenthal (Pfalz)	268	216	46	74
Germersheim (LK)	573	435	440	591
Kaiserslautern	361	255	179	257
Kaiserslautern (LK)	166	113	373	391
Koblenz	646	524	211	370
Kusel (LK)	56	56	200	147
Landau in der Pfalz	276	228	344	309
Ludwigshafen am Rhein	1.076	897	432	582
Mainz	1.371	1.145	1191	833
Mainz-Bingen (LK)	1.065	842	613	1130
Mayen-Koblenz (LK)	589	359	986	843
Neustadt a. d. Weinstraße	175	118	134	78
Neuwied (LK)	463	268	318	454
Pirmasens	44	44	27	59
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	202	118	296	333
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	209	134	168	151
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	680	516	610	703
Speyer	296	242	181	75
Südliche Weinstraße (LK)	434	314	431	409
Südwestpfalz (LK)	95	79	159	185
Trier	564	445	612	906
Trier-Saarburg (LK)	650	491	596	734
Vulkaneifel (LK)	100	65	153	166
Westerwaldkreis (LK)	505	287	433	910
Worms	473	384	71	285
Zweibrücken	61	40	36	44
Saarland				
Merzig-Wadern (LK)	243	135	374	311
Neunkirchen (LK)	112	109	201	151
Saarlouis (LK)	290	191	344	461
Saarpfalz-Kreis (LK)	228	149	244	197
Sankt Wendel (LK)	86	71	100	130
Stadtverband Saarbrücken (LK)	590	390	376	489
Sachsen				
Bautzen (LK)	294	294	442	799
Chemnitz	319	319	387	546
Dresden	4.598	3.990	1640	3195
Erzgebirgskreis (LK)	367	367	668	391
Görlitz (LK)	290	290	163	191
Leipzig	3.294	2.677	1059	2286
Leipzig (LK)	259	259	577	837

Meißen (LK)	252	252	622	755
Mittelsachsen (LK)	335	335	288	434
Nordsachsen (LK)	197	197	310	428
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge (LK)	356	281	468	629
Vogtlandkreis (LK)	271	271	274	337
Zwickau (LK)	373	373	292	570
Sachsen-Anhalt				
Altmarkkreis Salzwedel (LK)	79	79	150	126
Anhalt-Bitterfeld (LK)	173	173	216	306
Börde (LK)	156	156	252	522
Burgenlandkreis (LK)	197	197	172	206
Dessau-Roßlau	102	102	-62	57
Halle/Saale	302	302	132	238
Harz (LK)	232	232	350	537
Jerichower Land (LK)	88	88	125	267
Magdeburg	495	355	691	689
Mansfeld-Südharz (LK)	138	138	129	106
Saalekreis (LK)	178	178	237	355
Salzlandkreis (LK)	214	214	122	346
Stendal (LK)	117	117	153	276
Wittenberg (LK)	126	126	202	142
Schleswig-Holstein				
Dithmarschen (LK)	458	314	393	470
Flensburg	582	490	127	392
Herzogtum Lauenburg (LK)	1.105	898	614	1011
Kiel	1.974	1.710	302	362
Lübeck	1.424	1.191	520	732
Neumünster	303	219	98	161
Nordfriesland (LK)	590	414	1153	1381
Ostholstein (LK)	974	758	919	1208
Pinneberg (LK)	1.970	1.640	1825	1643
Plön (LK)	519	381	385	471
Rendsburg-Eckernförde (LK)	1.001	709	1395	987
Schleswig-Flensburg (LK)	789	576	931	1343
Segeberg (LK)	1.658	1.370	882	1527
Steinburg (LK)	410	268	216	331
Stormarn (LK)	1.651	1.393	704	995
Thüringen				
Altenburger Land (LK)	108	108	97	165
Eichsfeld (LK)	134	94	208	267
Eisenach	83	59	51	88
Erfurt	1.219	984	408	496
Gera	127	127	87	186
Gotha (LK)	181	143	180	337
Greiz (LK)	104	104	108	170

Hildburghausen (LK)	58	54	101	145
Ilm-Kreis (LK)	123	114	278	312
Jena	556	432	684	492
Kyffhäuserkreis (LK)	72	72	129	143
Nordhausen (LK)	112	91	115	140
Saale-Holzland-Kreis (LK)	132	93	156	134
Saale-Orla-Kreis (LK)	78	78	115	216
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	111	111	188	161
Schmalkalden-Meiningen (LK)	111	110	170	248
Sömmerda (LK)	97	70	102	311
Sonneberg (LK)	55	55	39	163
Suhl	42	42	77	35
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	94	94	243	228
Wartburgkreis (LK)	106	105	237	256
Weimar	330	258	56	232
Weimarer Land (LK)	126	89	211	302