

# Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe - vor allem in Großstädten

Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99

51105 Köln

Köln, 19.11.2021

**IW-Gutachten**

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

Facebook

@IWKoeln

Instagram

@IW\_Koeln

## Autoren

**Dr. Ralph Henger**

Senior Economist

[henger@iwkoeln.de](mailto:henger@iwkoeln.de)

0221 – 4981-744

**Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter KF Finanz- und

Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

**Alle Studien finden Sie unter**

**[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)**

**Stand:**

November 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Methodik.....</b>	<b>8</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.2 Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum .....	10
2.3 Leerstand .....	12
2.4 Ersatzbedarf.....	12
<b>3 Bautätigkeit und Wohnungsbedarf bis 2020.....</b>	<b>13</b>
3.1 Fortschritte im Wohnungsbau.....	13
3.2 Bautätigkeit vs. Bedarf – Unterschiede zwischen Großstädten .....	16
3.3 Bauüberhang .....	21
<b>4 Zukünftiger Wohnungsbedarf.....</b>	<b>24</b>
4.1 Gesamtentwicklung in Deutschland und den Bundesländern .....	24
4.2 Wohnungsbedarfe in den Kreisen .....	26
<b>5 Schlussfolgerungen .....</b>	<b>30</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>33</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>35</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>35</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>36</b>
<b>Anhang – Ergebnisse auf Kreisebene.....</b>	<b>38</b>

## **JEL-Klassifikation**

R31 – Wohnungsangebot und -markt

R58 – Regionale Entwicklungsplanung und -politik

J11 – Demographische Trends, Prognosen und makroökonomische Auswirkungen

## Zusammenfassung

Der Bedarf an neuen Wohnungen und Häusern bleibt auch in den nächsten Jahren in Deutschland hoch. Der zukünftige Wohnungsbedarf ist zwar aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig, aber in fast allen Großstädten muss die Bautätigkeit weiter erhöht werden, um die dortige Nachfrage zu decken. Die aktualisierten Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells im Einzelnen:

- Der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf bleibt mit 308.000 jährlich neu benötigten Wohnungen auch in den nächsten fünf Jahren auf einem hohen Niveau. Der Bedarf ist dabei niedriger als in den von starker Zuwanderung gekennzeichneten Jahren zuvor, liegt aber immer noch leicht über der Zahl von 306.000 Wohnungen, die im Zuge einer zuletzt nur wenig gestiegenen Bautätigkeit im Jahr 2020 fertiggestellt werden konnten. Das Ziel der voraussichtlich neuen Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, ist zu hoch angesetzt und birgt die Gefahr der mittel- bis langfristigen Entstehung von Überkapazitäten.
- Der gesamte Wohnungsbedarf setzt sich aus äußerst unterschiedlichen regionalen Bedarfen zusammen. Einige Städte und Gemeinden gewinnen stark an Bevölkerung, während andere Landesteile schrumpfen. Die vorliegende Analyse zeigt, dass sich der Wachstumsdruck auch weiterhin auf die Ballungszentren konzentrieren wird, sich dieser aber zunehmend in das Umland in entferntere Standorte ausdifferenziert.
- Die meisten Großstädte stehen weiterhin vor der großen Herausforderung, dem durch den Zuzug neuer Einwohner verursachten hohen Wohnungsbedarf mit neuem, zusätzlichem Wohnraum zu begegnen. Im Vordergrund steht hierbei die Aktivierung bestehender Wohnungsbaupotenziale in Kombination mit ergänzenden Neubauprojekten in gut angebundenen und integrierten Standorten.
- In Regionen mit rückläufiger Bevölkerung gilt weiterhin, das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der Wohnungsbestände zu richten. Wohnungsneubau in neu ausgewiesenen Standorten führt dort zu sinkenden Siedlungsdichten und damit auch zu einer geringeren Auslastung der öffentlichen anschluss- und verkehrstechnischen Infrastrukturen. Dies geht zwangsläufig mit steigenden Belastungen in Form von Beiträgen und Steuern für die dort lebende Bevölkerung einher. Negative Folgen resultieren zudem aus dem Verlust von Freiflächen (Landwirtschaft, Wald) und der Zersiedlung der Landschaft. Gleichzeitig unterbleiben Investitionen in die zentralen Lagen der Städte und Dörfer. Hinzu kommt, dass das als Donut-Effekt bekannte Phänomen den sozialen Zusammenhalt und die Chancen für lebendige Stadt- und Ortskerne mindert. In den hiervon betroffenen Landesteilen muss weiterhin der Grundsatz „Umbau- vor Neubau“ gelten.
- Um die aktuellen Probleme des Wohnungsmarktes zu lösen, braucht es eine Doppelstrategie, die einerseits die Ausweitung des Wohnraumangebots in den angespannten Märkten adressiert (durch Nachverdichtung, Mobilisierung unbebauter baureifer Grundstücke, gezielte Unterstützung einkommensschwacher Haushalte) und andererseits die nicht-angespannten Märkte fördert. Ziel muss es sein, die Stadt-Land-Disparitäten nicht zu groß werden zu lassen und den Erhalt „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ zu sichern. Hierbei steht der Ausbau verkehrstechnischer (insbes. Schienenpersonennahverkehr) und digitaler (5G, Breitband) Infrastruktur im Fokus, damit wirtschaftliche Entwicklungspotenziale zur Schaffung von Arbeitsplätzen gestärkt werden. Der Einzugsbereich der Großstädte sollte dabei durch bessere Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr erweitert werden, um einerseits die Großstädte zu entlasten, andererseits möglichst vielen Kommunen Perspektiven zu geben. Hierbei müssen verstärkt

nachhaltige Mobilitätskonzepte im Rahmen der Verkehrs- und Stadtplanung zur Anwendung kommen. Die Voraussetzungen dafür sind günstig, schließlich erlaubt das Voranschreiten mobilen Arbeitens auch größere Distanzen zur Arbeitsstelle, da die Wege seltener zurückgelegt werden müssen.

### **Wo wurde am meisten gebaut?**

In den Großstädten Ingolstadt, Potsdam und Regensburg wurden im Zeitraum 2016 bis 2020 in Relation zu ihrer Bevölkerung die meisten Wohnungen fertiggestellt. Die Anzahl neu errichteter Wohnungen erreichte dort Spitzenwerte von 8,8, 8,6 und 8,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. Die bevölkerungsreichsten Städte Berlin und Hamburg stellten mit 16.300 bzw. 9.600 in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen pro Jahr fertig. Im Verhältnis zur Bevölkerung entspricht das soliden Durchschnittswerten mit 4,4 bzw. 5,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. Von den sieben bevölkerungsreichsten Städten (Top-7-Städte) erreichten Frankfurt am Main (5,9) und München (5,5) die höchsten Fertigungszahlen je 1.000 Einwohner, während in Stuttgart (2,9) und Köln (2,5) deutlich weniger gebaut wurde. Bei den Landkreisen wurden in Nordfriesland (Schleswig-Holstein, 8,1), Vechta (Nordrhein-Westfalen, 7,5) und Dahme-Spreewald (Brandenburg, 7,4) die höchsten Baufertigstellungen beobachtet.

### **Wo ist der Bedarf an neuem Wohnraum am größten?**

In den nächsten Jahren werden die Wohnungsbedarfe in den Großstädten und in vielen Kreisen Bayerns am höchsten sein. Die drei oberbayerischen Kreise Landshut, Erding und Dachau führen das Ranking für den Zeitraum 2021 bis 2025 mit den Werten 10,0, 8,1 und 8,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr an. Bei den Top-7-Städten haben Frankfurt am Main (7,5), Berlin (6,1) und Hamburg (5,7) die größten Wohnungsbedarfe. Dort müssen in absoluten Zahlen jedes Jahr 5.700, 22.200 bzw. 10.500 neu gebaut werden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Die hohen Bedarfe erklären sich vorrangig aus den weiterhin starken Bevölkerungszuwächsen. Zudem bestehen dort keine strukturellen Leerstände, da diese in den Jahren der Wohnungsknappheit vollständig aufgebraucht wurden. Bemerkenswert ist, dass in den drei genannten Städten mit den höchsten Bedarfen die Wohnungsbedarfe nochmal höher liegen als in dem Fünfjahreszeitraum zuvor. In den anderen vier Top-7-Städten (Köln, München, Düsseldorf, Stuttgart) sind die Wohnungsbedarfe hingegen nun geringer, insbesondere da erwartet wird, dass ein Teil der Nachfrage nicht mehr in der Kernstadt, sondern im Umland gedeckt wird.

### **Wo war die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit am größten?**

Bei der Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und realisierter Bautätigkeit wird deutlich, dass in den kreisfreien Städten Kiel, Erfurt und Köln der Wohnungsmangel am größten war. Dort wurden im Zeitraum von 2016 bis 2020 nur 28 Prozent, 38 Prozent beziehungsweise 40 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut. Entsprechend waren deutliche Preis- und Mietsteigerungen sowie ein zunehmend negativer Binnenwanderungssaldo mit den Umlandgemeinden zu beobachten. Bei den Top-7-Städten war der Wohnungsbau in Hamburg am erfolgreichsten. Hier erreicht die Relation aus Fertigstellungen und Wohnungsbedarf einen Wert von 93 Prozent.

### **Wo muss zukünftig die Bautätigkeit am stärksten ausgeweitet werden?**

Alle Top-7-Städte und 45 der insgesamt 71 kreisfreien Großstädte müssen ihre Bautätigkeit ausweiten. In 22 der 71 kreisfreien Großstädte wird es in den nächsten fünf Jahren zudem einen höheren Wohnungsbedarf als bisher geben. Zu diesen Städten gehören die drei genannten Top-7-Städte Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main, die demzufolge ihre Bautätigkeit noch steigern müssen. Mehr Bedarf zeigt sich aber auch in Großstädten wie Wuppertal, Essen oder Augsburg, die eine große Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit

aufweisen, wenn sie ihr Neubauniveau unverändert lassen. Die Quoten der Bedarfsdeckung liegen hier mit 38 Prozent, 48 Prozent und 50 Prozent besonders niedrig. In 49 der 71 kreisfreien Großstädte wird der Wachstumsdruck hingegen nachlassen. Dies führt dazu, dass in neun Städten das Niveau der aktuellen Bautätigkeit zurückgeführt werden kann. Hierzu gehören Städte wie Rostock und Jena, für die zukünftig ein leichter Rückgang der Bevölkerung erwartet wird, oder Dresden, welches in den nächsten Jahren nicht mehr so stark wachsen wird. Überraschender Weise gehört auch die bayerische Landeshauptstadt München zu den Städten, die nach den neuen Bedarfsrechnungen zukünftig weniger neue Wohnungen benötigen. Dies gilt jedoch nur unter den getroffenen Annahmen der für das IW-Wohnungsbedarfsmodell genutzten Bevölkerungsvorausberechnungen, die von einem großen und äußerst dynamischen wachsenden Münchner Umland ausgehen, welches die hohen Bedarfe des gesamten Großraums auffängt.

# 1 Einleitung

Deutschland erlebt seit dem Jahr 2010 einen insbesondere auf die Ballungsräume konzentrierten kräftigen Anstieg der Kaufpreise und Mieten von Wohnimmobilien, der auch durch die Corona-Pandemie nicht unterbrochen wurde. Ursächlich hierfür sind vorrangig deutliche Bevölkerungszuwächse aufgrund starker Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie ein starker Anstieg der Reallöhne in Folge steigender Beschäftigung. Dies führte in vielen Regionen Deutschlands zu einer langfristig hohen Wohnungsnachfrage, die vielerorts nicht mit einem entsprechenden Anstieg an Fertigstellungen im Wohnungsbau befriedigt werden konnte. Gleichzeitig kommt es seit Jahren durch das sehr niedrige Zinsniveau zu einer zusätzlich hohen Nachfrage nach Immobilien, was insbesondere die Kaufpreise in die Höhe treibt.

Mit dem IW-Wohnungsbedarfsmodell konnte bereits in der Vergangenheit gezeigt werden, wie stark die Bautätigkeit vom Wohnungsbedarf abgewichen ist – sowohl nach unten als auch nach oben (Henger/Voigtländer, 2019). Schließlich gibt es nicht nur Regionen, die stark wachsen, sondern auch jene, die eher schrumpfen und bei der Bautätigkeit zurückhaltender sein sollte, um einen (weiteren) Anstieg der Leerstände und einer Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (Henger/Voigtländer, 2013). Im bundesweiten Durchschnitt zeigte sich in der Vergangenheit jedoch ein deutlicher Fehlbedarf. In der letzten Aktualisierung des IW-Wohnungsbedarfsmodells aus dem Jahr 2019 wurde der jährliche Wohnungsbedarf auf 342.200 Wohnungen zwischen 2016 und 2020 geschätzt, dieser Wert wurde aber in keinem dieser Jahre erreicht.

Die in diesem Gutachten präsentierte Aktualisierung des IW-Wohnungsbedarfsmodells wurde auf Initiative der Deutschen Reihenhaus AG erstellt. Erneuert wurde hierbei insbesondere die regionale Bevölkerungsprognose. Das Modell nutzt dieses Mal die Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2021), die alle fünf Jahre durchgeführt wird. Hierdurch ist es möglich, eine sehr aktuelle regionale Bevölkerungsfortschreibung zu nutzen und den Betrachtungszeitraum des IW-Wohnungsbedarfsmodells bis zum Jahr 2035 zu erweitern. Zusätzlich wurden leichte Modifikationen am Modell vorgenommen. Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass der Wohnungsbedarf zwar aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig ist, aber gerade in den Großstädten das Niveau der Bautätigkeit erhalten und teilweise sogar noch mehr erweitert werden muss.

Ein Wohnungsbedarfsmodell soll der Politik und Gesellschaft eine Orientierung geben, ob und inwiefern die Bautätigkeit angepasst werden sollte. Allerdings sind hierbei Einschränkungen zu bedenken. Das IW-Wohnungsbedarfsmodell berechnet aggregierte Zahlen auf Kreisebene. Qualitative Aspekte hinsichtlich bestimmter Objekttypen (z. B. Geschosswohnungsbau vs. Ein- und Zweifamilienhäuser) oder etwa Anforderungen an altersgerechtes Wohnen (z. B. Barrierefreiheit) berücksichtigt das Modell nicht. Gerade in stark vernetzten Regionen müssen darüber hinaus auch die Interdependenzen zwischen den Kreisen berücksichtigt werden. Nichtsdestotrotz verdeutlichen die Analysen, dass es für Städte und Regionen letztlich nicht um ein „immer mehr“ oder „immer weniger“ an Bautätigkeit geht, sondern stets um die Wahrung einer Balance, die mittel- bis langfristig weder Leerstände noch Knappheiten befördert. Primäres Ziel der Wohnungspolitik sollte stets der Erhalt und die Erreichung von ausgeglichenen Wohnungsmärkten sein, um die Voraussetzung für eine stabile Entwicklung der Preise und Mieten von Wohnimmobilien und der vorgelagerten Bodenmärkte zu schaffen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass hierfür insbesondere ein vorausschauendes strategisches Flächenmanagement der Städte und Gemeinden erforderlich ist (Henger/Voigtländer, 2019; Fina et al., 2020; Baulandkommission, 2020).

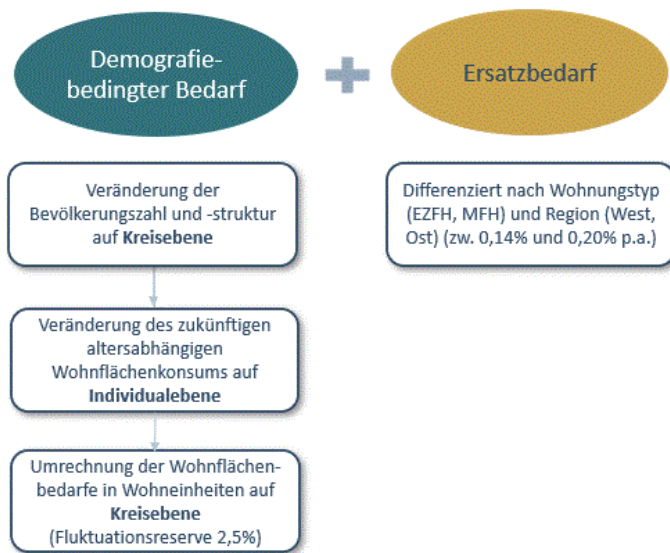


Das Gutachten ist wie folgt aufgebaut. Zunächst erfolgt eine Skizzierung der Methodik, anschließend werden in Kapitel 3 die vergangenen Jahre betrachtet, ehe dann in Kapitel 4 die Ergebnisse für die künftigen Wohnungsbedarfe beschrieben werden. In Kapitel 5 werden die wesentlichen Schlussfolgerungen dargelegt.

## 2 Methodik

Das IW-Wohnungsbedarfsmodell beschreibt den Bedarf und damit das mit finanziellen Mitteln abgedeckte Bedürfnis nach Wohnraum der in Deutschland lebenden und zukünftig nach Deutschland ziehenden privaten Haushalte. Das Modell basiert auf mehreren Komponenten, die den Wohnungsbedarf auf Ebene der 401 kreisfreien Städte und Landkreise abbilden. Zentrale Bausteine sind der demografiebedingte Bedarf und der Ersatzbedarf (Abbildung 2-1). Eine detaillierte Beschreibung des Modells findet sich in Henger und Voigtländer (2019). Die aktuelle Modellversion betrachtet den 15-Jahreszeitraum von 2021 bis 2035. Im Folgenden werden die Grundzüge des Modells kurz erläutert.

**Abbildung 2-1: Aufbau des IW-Wohnungsbedarfsmodells**



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Den Kern des Wohnungsbedarfsmodells stellt der demografiebedingte Bedarf dar. Dieser kalkuliert den Wohnflächenbedarf auf Basis der prognostizierten Veränderungen der Bevölkerung auf Kreisebene und des Wohnflächenkonsums unter Berücksichtigung der Leerstände. Im Vergleich zur Vorgängerstudie, die auf Daten von Deschermeier (2017) und der Bertelsmann Stiftung (Loos et al., 2015) fußte, wird diesmal zur Abbildung der Veränderung der Bevölkerungszahl und -struktur die Raumordnungsprognose des BBSR (2021) verwendet. Diese Vorausberechnung liefert die jüngsten verfügbaren Daten und bildet die demografische Entwicklung aller Kreise bis zum Jahr 2040 ab. Damit entfällt die Notwendigkeit für unser Modell, Vorausberechnung auf Landesebene eigenständig auf Kreisebene herunterzubrechen. Für die gesamte Bundesrepublik ist das Ergebnis der neuen Zahlen ähnlich: Deschermeier (2017) kalkulierte die Bevölkerungsentwicklung mit einer stochastischen Prognose für die einzelnen Bundesländer bis zum Jahr 2035 und ermittelte einen Anstieg der Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2025 auf 83,9 Millionen mit einem anschließenden Rückgang

bis 2035 auf 83,1 Millionen. Nach der neuen Raumordnungsprognose wird die Bevölkerung Deutschlands bis 2025 weniger stark wachsen (auf 83,2 Mio.) und anschließend bis im Jahr 2035 wieder auf 82,5 Millionen Menschen zurückgehen. Der Hauptgrund für die Unterschiede der Prognosen ist das unterschiedliche Ausgangsniveau. Für das Jahr 2020 (= Ausgangsjahr des aktuellen IW-Wohnungsbedarfsmodells) liegt die Raumordnungsprognose mit 83,1 Mio. Einwohner deutlich näher an der mittlerweile veröffentlichten amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung für den 31.12.2020 in Höhe von 83,2 Mio. Einwohnern (Statistisches Bundesamt, 2021a). Für den ersten fünfjährigen Prognosezeitraum von 2021 bis 2025 rechnet das BBSR nur mit einem geringfügig niedrigeren jährlichen Plus von 23.900 Einwohnern (im Vergleich zu 26.300 in Henger/Voigtländer, 2019). Bei der Zuwanderungen orientiert sich die Raumordnungsprognose an den Annahmen zum Szenario eines „moderaten Wanderungssaldos“ der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistischen Bundesamt, 2019). Diese geht von einem Rückgang der Nettozuwanderung auf 206.000 Personen ab dem Jahr 2026 aus. Für die Jahre 2018 und 2019 wurde der reale Nettowanderungssaldo von 400.000 bzw. 327.000 herangezogen. Für das Jahr 2020 setzte das BBSR Corona-bedingt Anfang des Jahres eine niedrige Zuwanderung mit einem Saldo von 150.000 Personen an, die sich letztlich nicht bewahrheitete (real wurde ein Plus von 220.000 erreicht). Für den Zeitraum 2021–2025 rechnet die Raumordnungsprognose mit einem jährlich Zuwanderungsgewinn von durchschnittlich 256.000 Personen.

Auffällig sind die insgesamt ähnlichen Entwicklungen zwischen der alten und neuen verwendeten Prognose, die dazu führen werden, dass sich die bestehenden Stadt-Land-Disparitäten weiter verstärken. Änderungen zeigen sich in einigen Umlandregionen der Metropolen und in den südlichen Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, für die nun eine positivere Bevölkerungsentwicklung erwartet wird. Gleichzeitig wird in Sachsen und Sachsen-Anhalt ein stärkerer Einwohnerrückgang im ländlichen Raum prognostiziert. Die Raumordnungsprognose geht jedoch weiterhin wie die bisher genutzte Prognose von einer starken Zuwanderung in die Großstädte aus. Ein Plus von jährlich 63.300 Einwohnern in die 71 kreisfreien Großstädte (inklusive Städteregion Aachen, Region Hannover und Regionalverband Saarbrücken) im Zeitraum 2021–2025 geht mit einem gleichzeitigen Rückgang an Einwohnern der sonstigen Kreise einher (-39.500). Dies folgt der internationalen Beobachtung einer immer stärkeren Konzentration der Bevölkerung in Städten (UN-Habitat, 2020). Ursächlich hierfür ist das größere Angebot an Arbeitsplätzen in Städten aufgrund eines überproportionalen Wachstums wissensintensiver Berufe sowie des Dienstleistungssektors sowie des größeren Bildungs- und Infrastrukturangebots in den Städten (vgl. Moretti, 2014; Hüther et al., 2019). Inwiefern die Digitalisierung und die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens seit der Corona-Pandemie dem entgegenläuft, ist noch offen. Schließlich bleibt das mobile Arbeiten bislang in der Mehrzahl der Fälle komplementär und nicht substitutiv zur Arbeit in Büros, sodass zwar die Pendelstrecken tendenziell länger werden können, aber die grundsätzliche Orientierung zur Großstadt bleibt.

Auf Kreisebene zeigt die Raumordnungsprognose ein weiterhin sehr heterogenes Bild. Die Prognosen für die Landkreise im Umfeld der Metropolen, wie zum Beispiel in Brandenburg um Berlin, werden nun etwas positiver erwartet. Bemerkenswert ist, dass trotz des erwarteten gesamtdeutschen Wachstums von den insgesamt 401 kreisfreien Städten und Landkreisen bis zum Jahr 2025 mehr als Hälfte der Kreise (209) an Bevölkerung im Vergleich zum Jahr 2020 verlieren wird. In 13 Kreisen ist sogar binnen fünf Jahren von einem Bevölkerungsschwund von über 5 Prozent auszugehen. Diese von einer starken Schrumpfung betroffenen Kreise befinden sich allesamt in den neuen Bundesländern. Das größte Bevölkerungswachstum wird hingegen für die bayerischen Kreise Dachau (4,4 %), Landshut (4,2 %) und Erding (4,2 %) erwartet, gefolgt von den Großstädten Leipzig (4,0 %) und Frankfurt am Main (3,8 %). Für alle der sieben bevölkerungsreichsten Städte (Top-

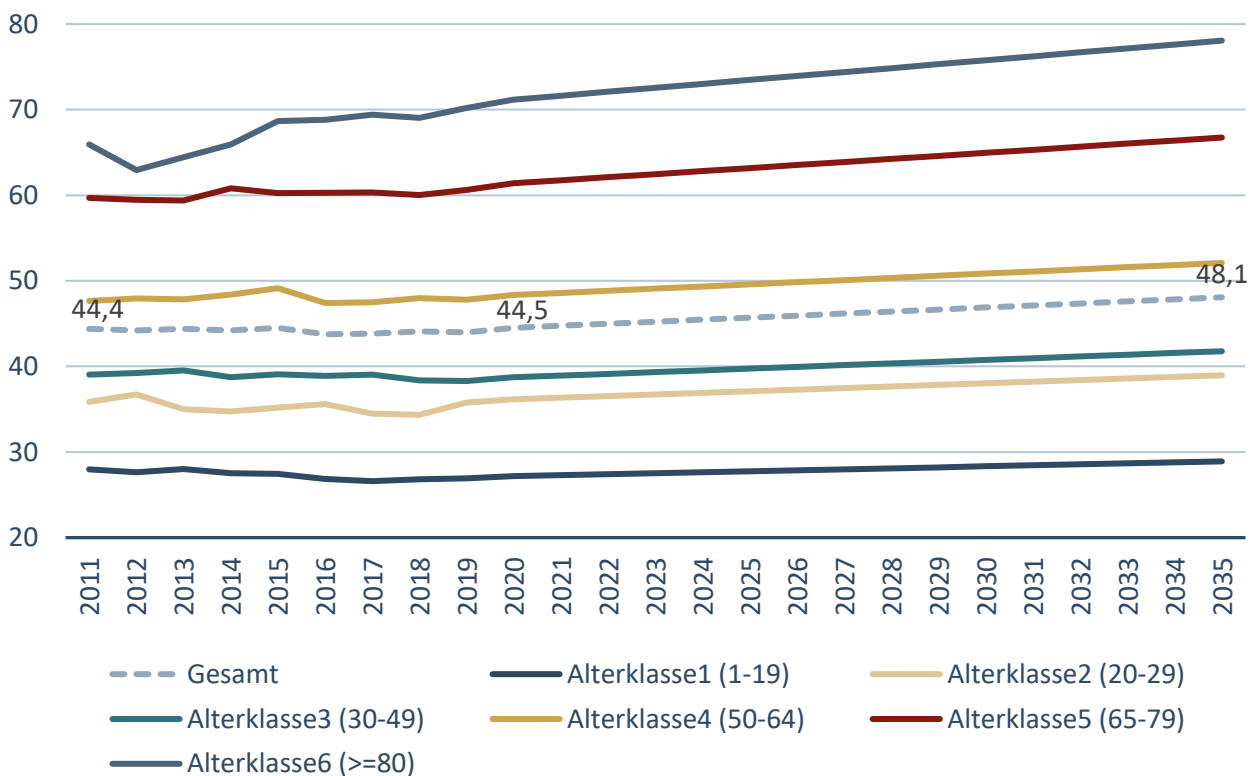
7-Städte) geht die Prognose jedoch von einem weiterhin deutlich spürbaren Bevölkerungswachstum aus (Spannweite reicht von +1,4 bis +3,8 %).

## 2.2 Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum

Das IW-Wohnungsbedarfsmodell nutzt die Bevölkerungsprognosen differenziert nach Altersgruppen, da die Wohnungsbedarfe je nach Alter sehr unterschiedlich sind. Hierfür werden die altersdifferenzierten Veränderungen in der Bevölkerung mit dem zukünftigen altersabhängigen Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum verknüpft. Die Datengrundlage hierfür bildet das Sozio-oekonomische Panel (SOEP v36). Das IW-Wohnungsbedarfsmodell unterscheidet wie auch bei Henger/Voigtländer (2019) zwischen fünf Regionen: erstens den kreisfreien Großstädten in Westdeutschland (n=60 einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken); zweitens den kreisfreien Städten in Ostdeutschland; drittens Berlin, welches als ehemals geteilte Stadt immer noch strukturelle unterschiedliche Wohnungsmärkte im Ost- und Westteil der Stadt aufweist; viertens, den sonstigen Kreisen in Westdeutschland (n=264) und fünftens, den sonstigen Kreisen in Ostdeutschland (n=66).

### Abbildung 2-2: Entwicklung des altersabhängigen Wohnkonsums (2011–2035)

In Quadratmeter Wohnfläche; Großstädte in Westdeutschland (n=60 einschließlich der Städteregion Aachen, der Region Hannover und dem Regionalverband Saarbrücken)



Quelle: 2011 bis 2019: SOEP v36; ab 2020: Aktualisierte stochastische Prognose gemäß Deschermeier/Henger (2020)

Abbildung 2-2 zeigt die Entwicklung des altersabhängigen Wohnflächenkonsums beispielhaft für die westdeutschen Städte. Dargestellt sind die Auswertungsergebnisse des SOEP für den Zeitraum 2011 bis 2019 sowie die stochastische Prognose bis 2035 auf Basis der Methodik von Deschermeier/Henger (2020), die ebenfalls für diese Studie aktualisiert wurde. Deutlich zu erkennen ist der höhere Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum

in den älteren Altersgruppen (Altersstruktureffekt). Hierfür verantwortlich zeigen sich vor allem die mit dem Alter steigenden Einkommen sowie die unter dem Stichwort „Remanenzeffekt“ bekannten Umzugsstarrheiten bei Haushaltsgrößenveränderungen von Familien. Als zweites ist zu erkennen, dass der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum aufgrund wachsenden Wohlstands und des Trends zu kleineren Haushalten über die Zeit stetig zunimmt (Kohorteneffekt). So steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche in den westdeutschen Großstädten im Durchschnitt aller Haushalte von 44,5 im Jahr 2020 auf 48,1 Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2035. Für die sonstigen Kreise in Westdeutschland wird von einem Anstieg von 51,0 auf 56,3 Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2035 ausgegangen. In Ostdeutschland zeigt die Prognose für die kreisfreien Großstädte eine etwas geringere Dynamik als im Westen an (Anstieg von 41,4 auf 43,6 m<sup>2</sup>), während für die sonstigen Kreise eine höhere Dynamik angezeigt wird (Anstieg von 43,8 auf 50,8 m<sup>2</sup>). Ursächlich für die geringe Dynamik in den ostdeutschen Großstädten ist vor allem die deutlich moderatere Entwicklung bei den über 80-Jährigen. In den sonstigen Kreisen der neuen Bundesländer ist ein Aufholprozess bei den Altersgruppen der 20-29-Jährigen und 30-39-Jährigen zu erkennen.

Bis zum Jahr 2017 zeigte sich sowohl in den west- als auch in den ostdeutschen Großstädten ein Rückgang beim Pro-Kopf-Wohnkonsum. Dies lässt sich plausibel mit den gestiegenen Wohnkosten und den Knappheiten erklären und geht mit einer Zunahme von Überbelegungen einher (vgl. Deschermeier/Henger; 2020; Kohl et al., 2020). Die stochastische Prognose in Henger/Voigtländer (2019), die Daten bis 2017 nutzen konnte, zeigte daher nur ein äußerst geringes Wachstum für die Folgejahre an. Bei einem Ausgleich der Wohnungsmärkte durch eine Ausweitung des Wohnungsbaus ist jedoch ein weiterer Anstieg der Pro-Kopf-Wohnflächen im langfristigen Trend der Jahre vor dem Immobilienboom der 2010er Jahre zu erwarten. Daher wurde bei der letzten Aktualisierung des IW-Wohnungsbedarfsmodells ein Nachholbedarf berechnet, der dazu diente, den Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum bei ausreichender Bautätigkeit wieder an den ursprünglichen Pfad heranzuführen. Für die jetzige Aktualisierung ist dieses Vorgehen nicht mehr erforderlich, da sich der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum im Zeitraum 2017 bis 2019 wieder gesteigert hat, sodass die stochastische Prognose eine spürbare Wachstumsdynamik für die Zukunft anzeigt. Generell ist der Nachholbedarf eine kritische Größe in allen Wohnungsbedarfsmodellen, da fehlender Wohnraum immer zu Anpassungen im Verhalten der Menschen führt. Ist die Bautätigkeit in einer Stadt zu gering, müssen sich die Haushalte entweder hinsichtlich ihrer Flächenansprüche einschränken oder Alternativen in weniger angespannten Wohnungsmärkten suchen. Unterbleibt aufgrund von Knappheiten der Zuzug in eine Kommune oder wird der Umzug aus der Kommunen realisiert, dann kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Standortentscheidungen nach ein paar Jahren unter anderen Rahmenbedingungen wieder rückgängig gemacht werden.

Anhand der Verknüpfung der altersdifferenzierten Bevölkerungszahlen mit den altersdifferenzierten Wohnflächenkonsumwerten wird der in Quadratmetern ausgewiesene zusätzliche Wohnraumbedarf für die 401 kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland berechnet. Die Flächen werden anschließend in Wohneinheiten umgerechnet, indem diese durch die in den jeweiligen Kreisen typischen Wohnungsgrößen dividiert werden. Datengrundlage hierfür ist die Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes (2021). Die durchschnittliche Wohnfläche bildet dabei nicht nur ab, welche Wohnflächen die neu hergestellten Wohnungen aufweisen, sondern reflektiert auch, in welchem Verhältnis zueinander die verschiedenen Wohnungstypen (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) neu errichtet werden. Berücksichtigt wird hierfür Daten der Baufertigstellungen des Zeitraums 2011 bis 2020.

## 2.3 Leerstand

Der ermittelte Wohnungsbedarf wird um den Leerstand korrigiert, der eine natürliche Leerstandsquote von 2,5 Prozent überschreitet. Diese Quote wird Fluktuationsreserve bezeichnet und als Mindestwert angesehen, um eine natürliche Fluktuation ohne zu große Wartezeiten und zu hohe Suchkosten für Wohnungssuchende zu ermöglichen. Die Daten für den Leerstand stammen von Modellrechnungen des BBSR, die den beim Zensus 2011 ermittelten Leerstand fortschreiben, indem sie die Wohnungsbestandsänderung (Bautätigkeit abzüglich der Abgänge) mit der Nachfrage aus Bevölkerungs- und Haushaltsveränderungen abgleichen. Das letzte vorliegende Jahr ist 2018. Hochgerechnet für den Wohnungsbestand des Jahres 2018 zeigt es einen gesamtdeutschen Leerstand zwischen 1,75 und 2,0 Mio. Wohneinheiten an. Da in den Top-7-Städten quasi kein Wohnungsleerstand mehr vorliegt, werden hier die ermittelten Wohnungsbedarfe nicht um den Leerstand oberhalb der Fluktuationsreserve reduziert. Dies gilt auch für viele andere Großstädte. Leerstand tritt vor allem in ländlichen Kreisen mit Bevölkerungsrückgängen auf und erreicht in etlichen Landkreisen in den neuen Bundesländern Quoten von weit über 10 Prozent des Wohnungsbestandes.

## 2.4 Ersatzbedarf

Die zweite Komponente des IW-Wohnungsbedarfsmodells stellt der Ersatzbedarf dar. Dieser beschreibt den auch qualitativ genannten Bedarf an neuen Wohnungen für die zu erwartenden Wohnungsabgänge, die aus einem Abbruch, einer Umwidmung oder einer Zusammenlegung von mehreren Wohnungen resultieren. Die Ersatzquoten werden auf Basis von Auswertungen der amtlichen Abgangsstatistiken geschätzt. Demnach sind die Abgänge im Geschosswohnungsbau sowie in den neuen Bundesländern im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den alten Bundesländern höher. Die unterstellten jährlichen Abgangsquoten liegen zwischen 0,14 und 0,20 Prozent des Wohnungsbestands. Die durchschnittliche Ersatzquote beläuft sich auf 0,16 Prozent des Wohnungsbestands.

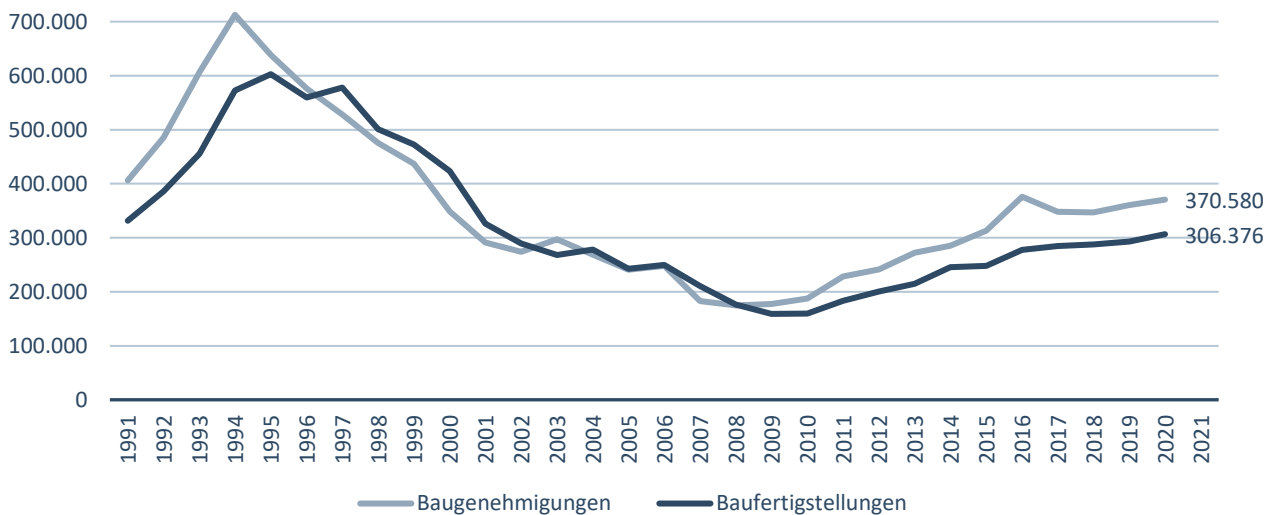
### 3 Bautätigkeit und Wohnungsbedarf bis 2020

#### 3.1 Fortschritte im Wohnungsbau

Die Bautätigkeit ist in Deutschland über die letzten 10 Jahre deutlich auf ein Niveau von knapp über 300.000 Wohnungen p.a. gestiegen, allerdings ohne, dass die Niveaus der 1990er Jahre erreicht wurden. Damals wurden bis zu 600.000 Wohnungen in einem Jahr erstellt (Abbildung 3-1). Dabei läuft die Bautätigkeit den Baugenehmigungen deutlich hinterher, was sich zum Teil aus den Immobilienzyklus erklärt, aber auch Ursachen in der Nicht-Umsetzung von Baugenehmigungen hat (siehe Kapitel 3.3).

**Abbildung 3-1: Genehmigungen und Fertigstellungen (1991–2020)**

Fertigstellungen inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand

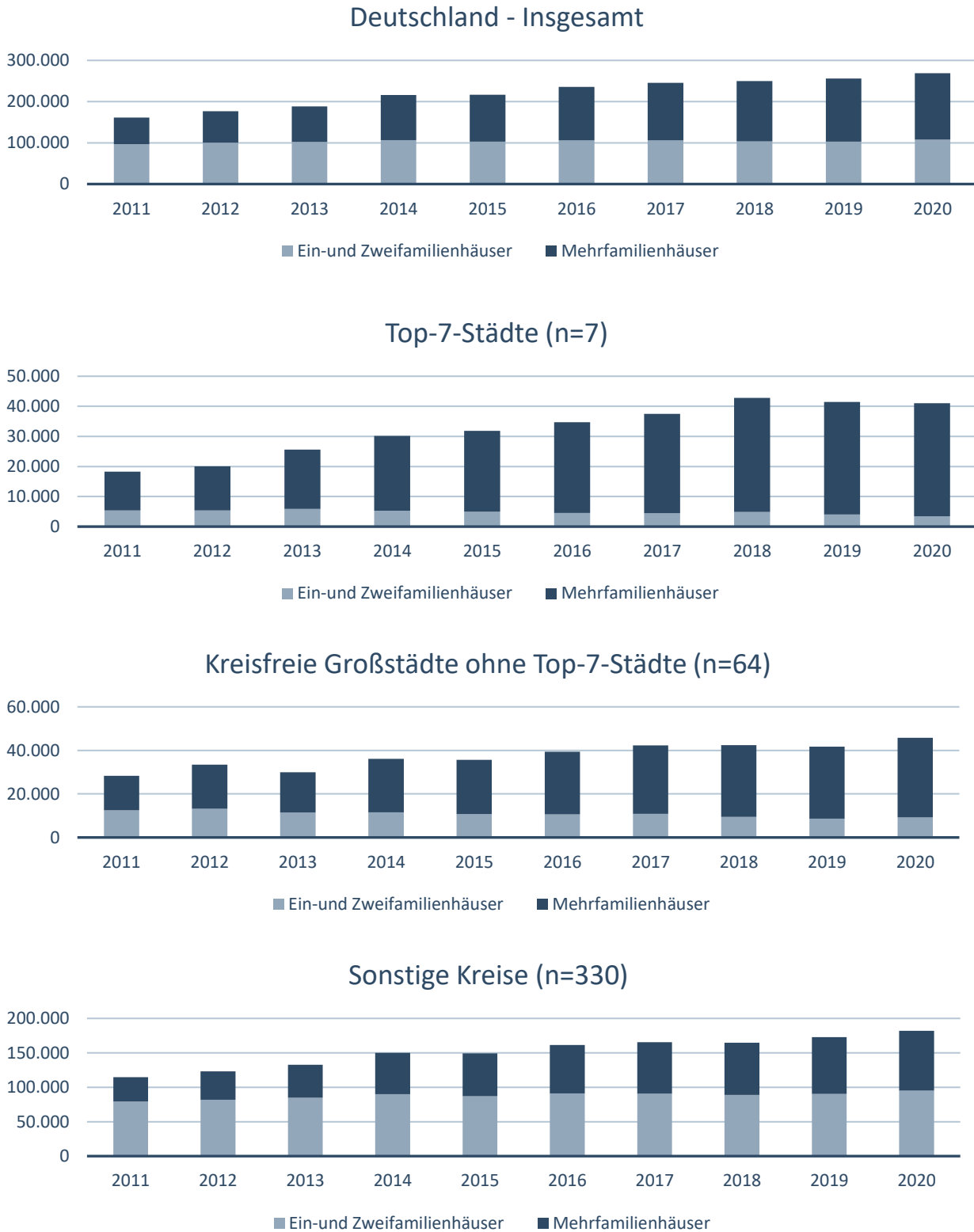


Quelle: Statistisches Bundesamt (2021a)

Abbildung 3-2 zeigt die Entwicklung seit dem Jahr 2011, differenziert nach Kreistypen und Gebäudetypen. Insgesamt ist die Zahl der Fertigstellungen zwischen 2011 und 2020 um 67 Prozent gestiegen, nämlich von 161.000 Wohnungen im Jahr 2011 auf 269.000 Wohnungen im Jahr 2020 (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand). Besonders stark war dabei der Anstieg in den Top-7-Städten, dort lag die Steigerung bei 124 Prozent. Gerade in diesen Metropolen ist der Wohnungsbedarf an Wohnungen aufgrund der Zuwanderungen aus dem Aus- und Inland deutlich angewachsen. In den anderen kreisfreien Städten und Landkreisen lag der Zuwachs dagegen bei rund 60 Prozent. Auffällig ist aber auch, dass es zuletzt kaum Zuwächse gab, lediglich in den sonstigen Kreisen gab es signifikante Zuwächse, die sich vor allem in den Umlandregionen der Metropolen zeigten. In den Top-7 Standorten stagniert die Bautätigkeit hingegen seit 2018, in letzten beiden Jahren gab es sogar einen Rückgang.

**Abbildung 3-2: Bautätigkeit in Deutschland nach Gebäude- und Kreistyp (2011–2020)**

Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand

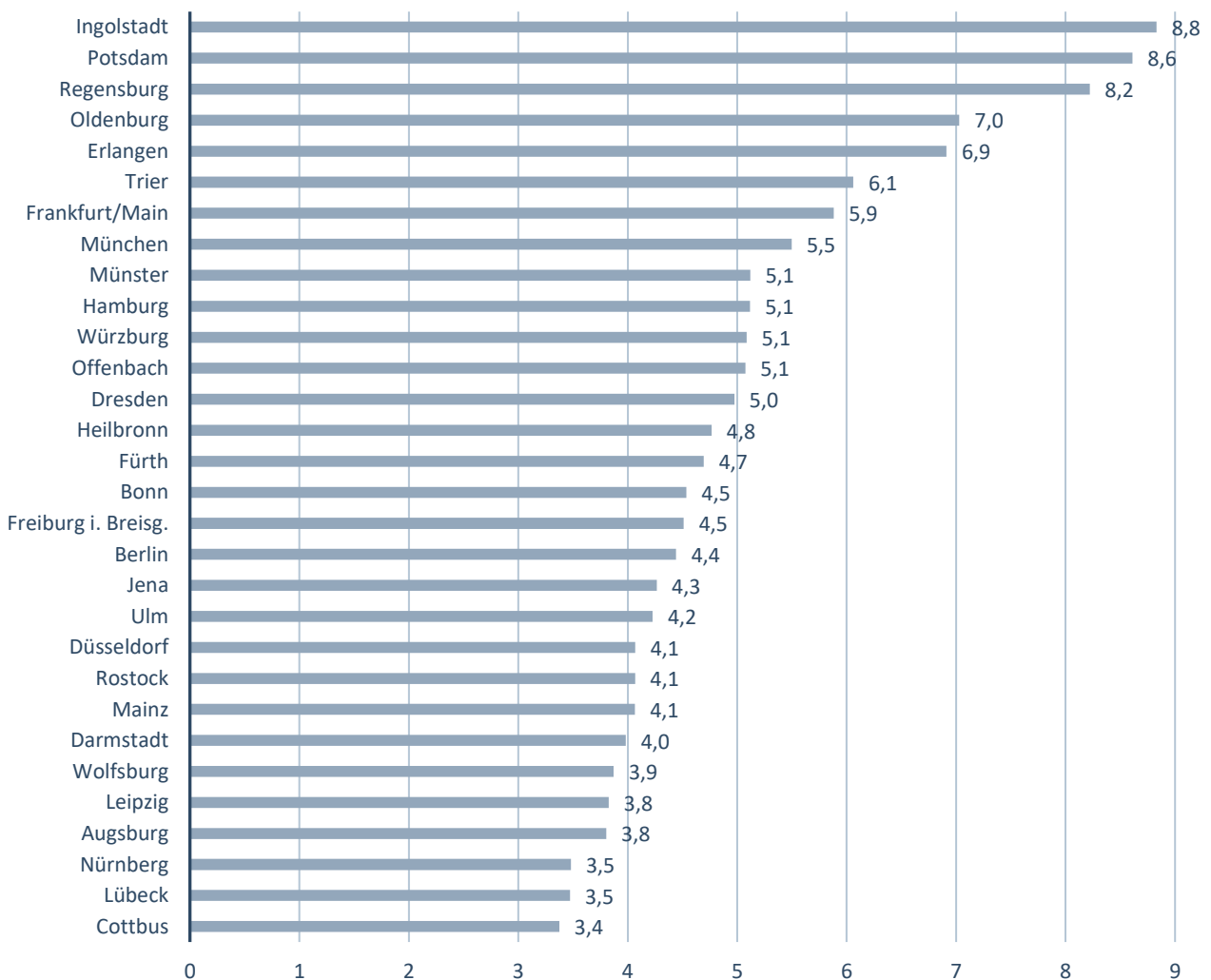


Quelle: Statistisches Bundesamt (2021b)

In den letzten fünf Jahren wurden in den Städten Ingolstadt, Potsdam und Regensburg im Vergleich zu allen anderen kreisfreien Großstädten am meisten neue Wohnungen gebaut. So betrug dort die Anzahl neu errichteter Wohnungen zwischen 2016 bis 2020 8,8; 8,6 und 8,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr (Abbildung 3-3). Von den Top-7-Städten erreichen Frankfurt am Main (5,9), München (5,5) und Hamburg (5,1) die höchsten Fertigungszahlen je 1.000 Einwohner. Berlin (4,4) und Düsseldorf (4,1) erreichen ebenfalls die Top 30, während Stuttgart (2,9) und Köln (2,5) das Ranking klar verpassen.

### Abbildung 3-3: Großstädte mit höchster Bautätigkeit (Top-30-Städte)

Fertigstellungen p.a. im Mittel zwischen 2016–2020 (inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand) je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2020)



Quelle: Statistisches Bundesamt

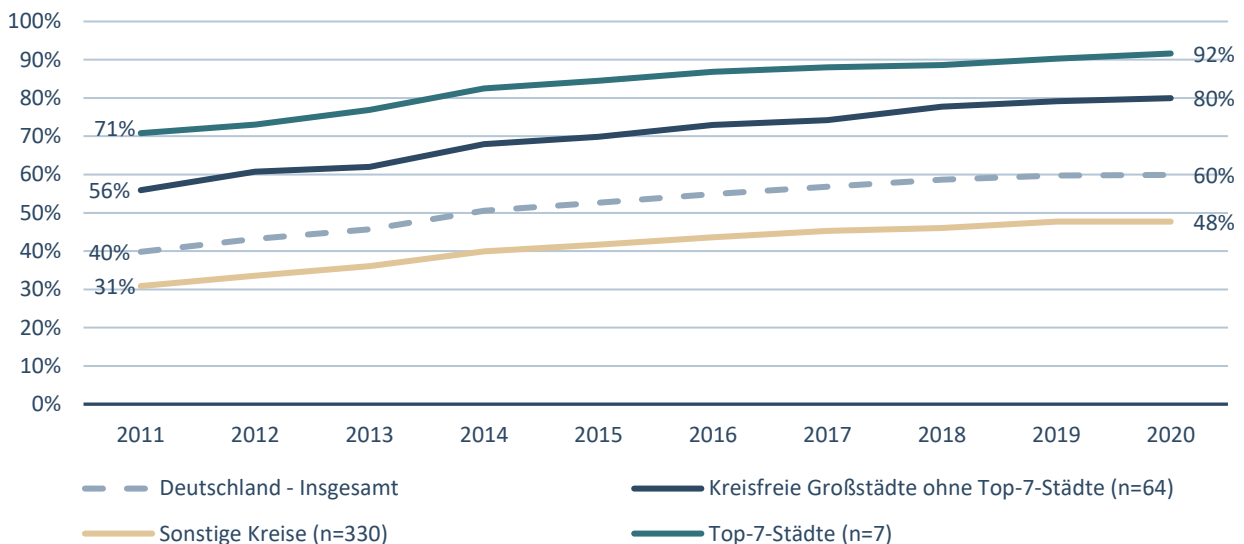
Hinsichtlich der Gebäudearten zeigt sich ein zunehmender Bedeutungsgewinn des Geschosswohnungsbaus. Dies ist eine logische Folge des hohen Nachfragedrucks, der dazu führt, dass mehr Wohnungen auf knappen Flächen realisiert werden. Deutschlandweit stieg der Anteil des Geschosswohnungsbaus am gesamten Wohnungsbau von 40 auf 60 Prozent (Abbildung 3-4). Dabei verharrte die Anzahl an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Niveau von rund 100.000 (2011: 97.000; 2020: 108.000), während sich der Bau neuer Mehrfamilienhäuser um den Faktor 2,5 deutlich erhöhte (2011: 64.000; 2020: 161.000). In den kreisfreien



Großstädten ist der Neubau an Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig. Gleichzeitig nahm der Geschosswohnungsbau deutlich zu, sodass in den Top-7-Städten mit 92 Prozent und in den sonstigen kreisfreien Großstädten ohne Top-7-Städte mit 80 Prozent die große Mehrheit der Fertigstellungen in diesem Segment realisiert wurden.

### Abbildung 3-4: Anteil neu errichteter Geschosswohnungen an gesamter Bautätigkeit (2011–2020)

Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen im Bestand



Quelle: Statistisches Bundesamt (2021b)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit die vergangenen Wohnungsbedarfe in den einzelnen Kreisen erreicht wurden. Hierzu werden die Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells mit den tatsächlichen Fertigstellungen verglichen. Anschließend wird in Kapitel 3.3 darauf eingegangen, inwiefern der Bauüberhang bei der Interpretation der Daten berücksichtigt werden sollte.

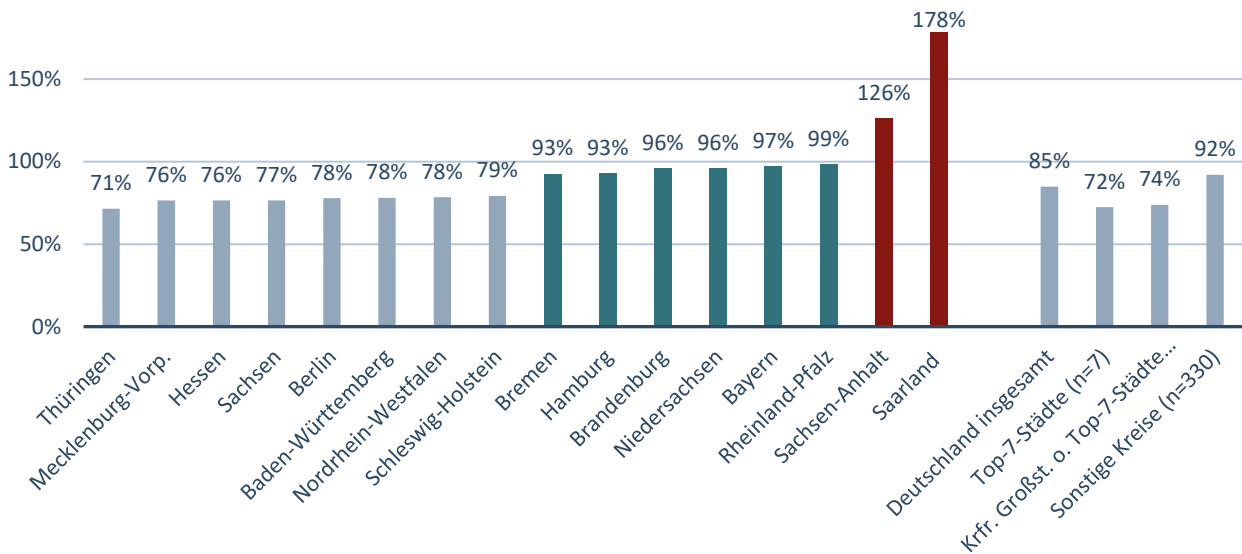
## 3.2 Bautätigkeit vs. Bedarf – Unterschiede zwischen Großstädten

Für den Zeitraum 2016–2020 ermittelte das IW-Wohnungsbedarfsmodell einen jährlichen Bedarf von 341.700 Wohnungen (Henger/Voigtländer, 2019). Dieses Ergebnis lag im Rahmen anderer Institute (z. B. empirica (siehe Braun, 2018) oder Gewos für NRW, 2020), jedoch unterhalb der Zielmarke, welches die Bundesregierung im Jahr 2018 für die Legislatur 2018–2021 ausgerufen hatte (375.000 Wohnungen p.a. bzw. 1,5 Mio. Wohnungen). Tatsächlich wurden bislang in dieser Legislatur (2018–2020) durchschnittlich nur knapp 290.000 Wohnungen pro Jahr gebaut, der Bedarf wurde also nur zu 85 Prozent erfüllt.

Diese bundeweite Kennziffer hat jedoch nur eine eingeschränkte Aussagekraft, da entscheidend ist, dass die Bautätigkeit auch 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.

**Abbildung 3-5: Verhältnis Fertigstellungen zum Bedarf in den Bundesländern und Kreistypen**

Relation der Fertigstellungen p.a. (2016–2020) zum Wohnungsbedarf p.a. (2016–2020)



Quelle: Bautätigkeit nach Statistischen Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Abbildung 3-5 zeigt die gedeckten Bedarfe für den Zeitraum 2016 bis 2020 für Deutschland, auf Ebene der Bundesländer sowie der Top-7-Städte, kreisfreien Städte und sonstigen Kreise. In den sechs Bundesländern Brandenburg, Bremen, Bayern, Hamburg, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz liegt die Relation aus den Fertigstellungszahlen und den Wohnungsbedarfen zwischen 90 und 100 Prozent. In diesen Ländern ist die Bautätigkeit zumindest durchschnittlich ausreichend, wobei allerdings hier, beispielsweise mit Blick auf Bayern, erhebliche regionale Unterschiede vorliegen. In acht Bundesländern wurde der Wohnungsbedarf mit weniger als 80 Prozent gedeckt. Interessant ist hierbei, dass diese Ländergruppe von den ostdeutschen Ländern Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern mit der geringsten Bedarfsdeckung angeführt wird, obwohl diese in den meisten ländlichen Kreisen mit rückläufiger Bevölkerung nur sehr geringe Wohnungsbedarfe vorliegen haben, die sich theoretisch leicht realisieren lassen müssten. Hinsichtlich des Wachstumsdrucks und der Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen sind diese Länder kaum mit den westdeutschen Ländern zu vergleichen. Eine Bautätigkeit nur leicht über dem Ersatzbedarf in den ländlichen Räumen und eine deutlich zu geringe Bautätigkeit in den mittlerweile auch an Bevölkerung gewinnenden Zentren dieser Länder (z. B. Erfurt, Rostock) erklären dieses Resultat. In zwei Bundesländern ist dagegen ein deutlicher Überschuss zu beobachten, namentlich in Sachsen-Anhalt (126 %) und im Saarland (178 %). Die Folge einer zu starken Ausweitung der Bautätigkeit sind Leerstände mit einer Vielzahl damit verbundener Probleme (Henger/Voigtländer, 2013).

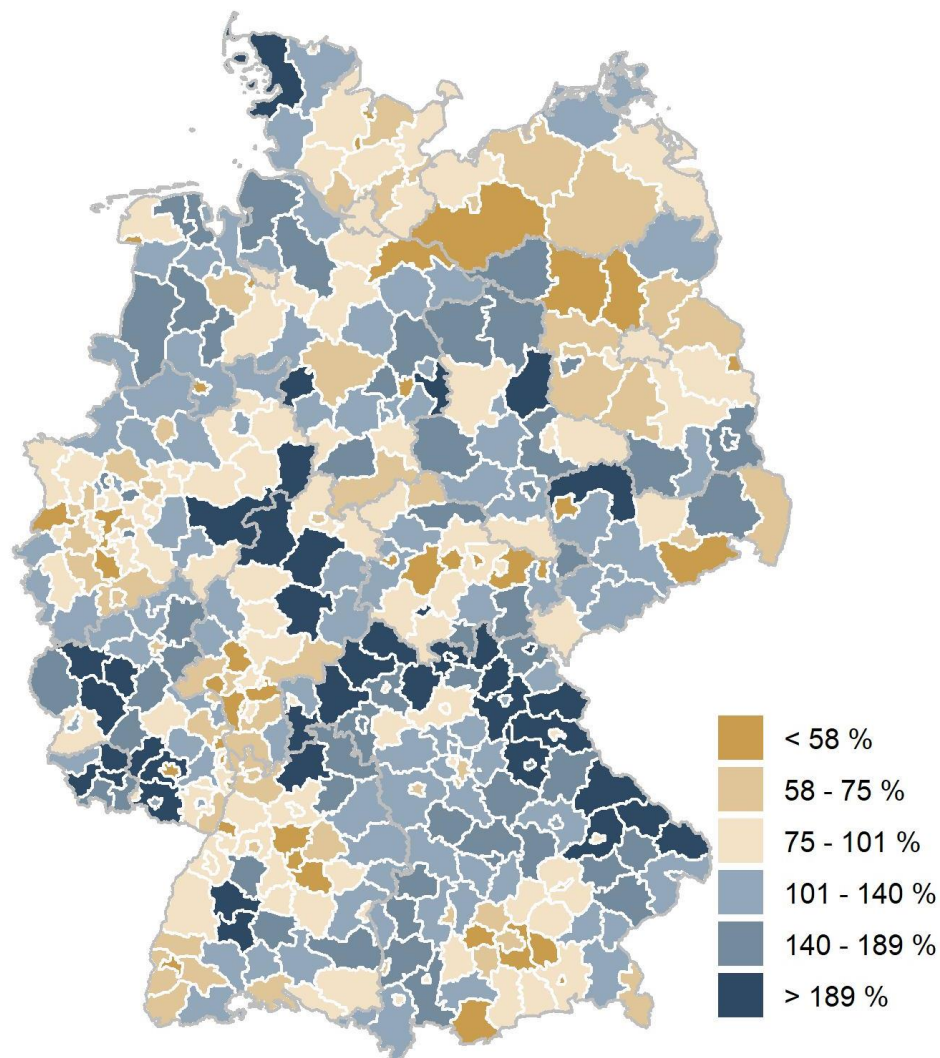
Bemerkenswert sind die Unterschiede zwischen den Kreistypen. Während in den sonstigen Kreisen 92 Prozent des Wohnungsbedarfs erreicht wurden, sind es in den kreisfreien Großstädten nur 74 Prozent, in den Top-7-Städten – trotz des beschriebenen deutlichen Anstiegs der Bautätigkeit – nur 72 Prozent. Dies spiegelt zum einen die starke Zunahme des Bedarfs aufgrund von Zuwanderung in die Städte wider, aber auch die größere Verfügbarkeit von Bauflächen in den Landkreisen.

Abbildung 3-6 zeigt den Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf für alle Kreise in Deutschland im Fünfjahreszeitraum 2016 bis 2020. Deutlich sind hier große regionale Unterschiede zu

erkennen. Vor allem in ländlich geprägten Regionen in Ostdeutschland, im Saarland, in Nordhessen sowie im nördlichen und östlichen Bayern lag die Bautätigkeit deutlich über dem bisherigen Wohnungsbedarf. Insgesamt wurden in jedem zweiten Kreis (202 von 401) mehr Wohnungen als erforderlich neu gebaut. In den Großstädten sowie deren näherem Umland lag die Bautätigkeit dagegen oftmals unterhalb des ermittelten Bedarfs. Der größte Wohnungsmangel wurde in den letzten Jahren in den Großstädten aufgebaut. Die geringsten Baufertigstellungen im Vergleich zum tatsächlichen Wohnungsbedarf im Zeitraum 2016 bis 2020 wurden in den kreisfreien Städten Kiel (28 %), Erfurt (38 %) und Köln (40 %) erreicht. Die dynamisch wachsenden Städte Würzburg (152 %), Ingolstadt (142 %) und Regensburg (135 %) konnten hingegen ihren Wohnungsbedarf übererfüllen.

### Abbildung 3-6: Verhältnis Fertigstellungen zum bisherigen Bedarf auf Kreisebene

Relation der Fertigstellungen p.a. (2016–2020) zum Wohnungsbedarf p.a. (2016–2020)



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

Ein genauer Blick auf die Großstädte offenbart zudem deutliche Unterschiede zwischen den Metropolen. Tabelle 3-1 zeigt die Ergebnisse für die zehn größten Städte in Deutschland. Neben der Relation von Bautätigkeit und Wohnungsbedarfen sind hier auch die Fertigstellungen und Wohnungsbedarfe (im Durchschnitt

und je 1.000 Einwohner) für den Zeitraum 2016–2020 dargestellt. Am erfolgreichsten war der Wohnungsbau in Hamburg, hier erreicht die Relation aus Fertigstellungen und Baubedarf einen Wert von 93 Prozent, in Düsseldorf und Frankfurt am Main liegen die Werte bei 80 bzw. 81 Prozent. Besonders gering sind die Relationen dagegen in Leipzig, Stuttgart und speziell in Köln, wo nur 40 Prozent des Wohnungsbedarfs erreicht wurde. In einer isolierten Betrachtung auf Kreisebene müsste der Anteil des gedeckten Bedarfs theoretisch mit den Miet- und Preisentwicklungen korrelieren. Dies ist mit Abstrichen in den Statistiken zu erkennen, aber speziell das Beispiel Köln macht deutlich, dass eine Wohnungsknappheit in der Stadt dazu führt, dass sich die privaten Haushalte nach Alternativen in den umliegenden Städten und Gemeinden umschauchen. Der Großraum Köln mit einem bislang sehr schnell nach außen abfallendem Preisniveau (Henger et al., 2019) bot im großen Umfang ein attraktives Alternativangebot in den Umlandgemeinden, sodass sich die Preisentwicklungen in der Stadt Köln nicht dynamischer als in anderen Metropolen entwickelt haben.

**Tabelle 3-1: Gedeckter Bedarf an Wohneinheiten 2016–2020 (Top-10-Städte)**

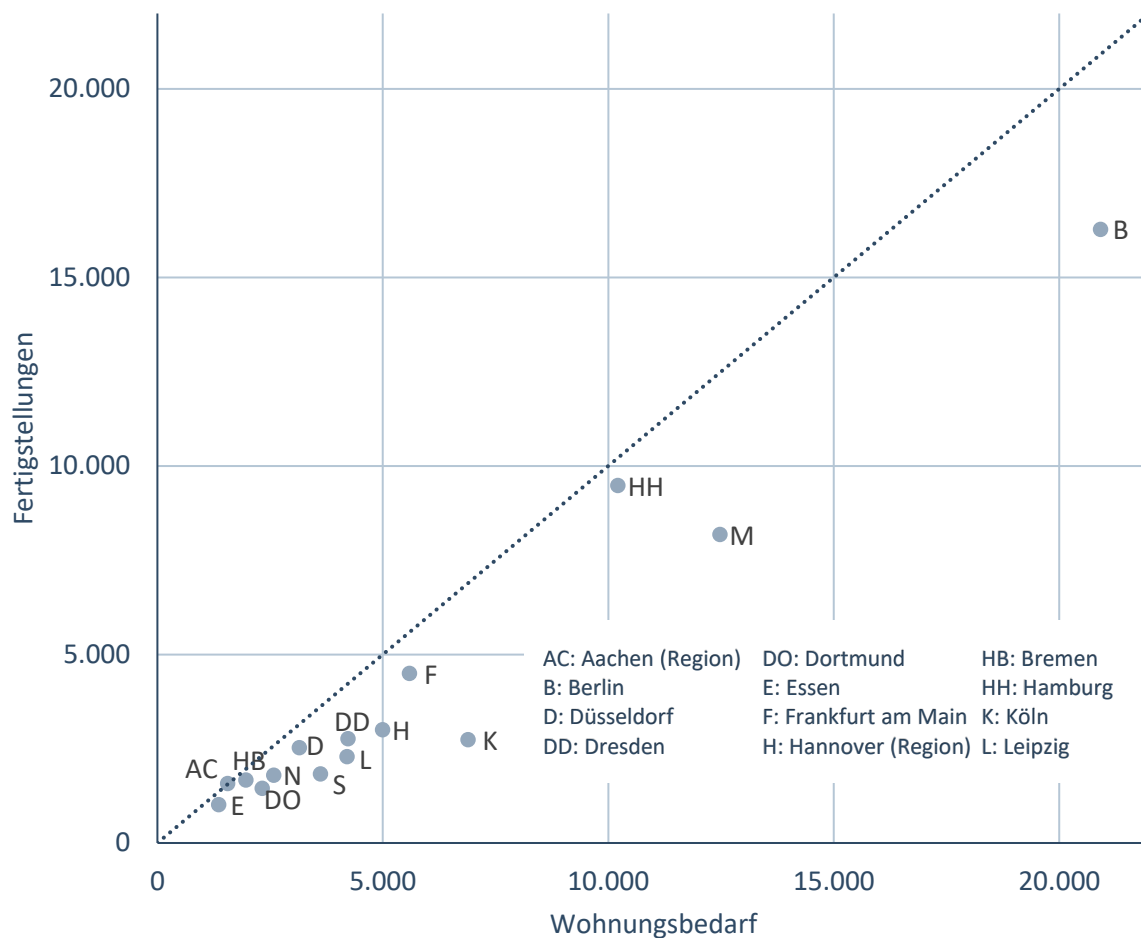
	Fertigstellungen pro Jahr		Wohnungsbedarf pro Jahr		Bedarfsdeckung
	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	Durchschnitt	Pro 1.000 EW	In Prozent
<b>Berlin</b>	16.274	4,4	20.900	5,7	78 %
<b>Hamburg</b>	9.478	5,1	10.200	5,5	93 %
<b>München</b>	8.180	5,5	12.500	8,4	66 %
<b>Köln</b>	2.738	2,5	6.900	6,4	40 %
<b>Frankfurt am Main</b>	4.494	5,9	5.600	7,3	81 %
<b>Stuttgart</b>	1.827	2,9	3.600	5,7	51 %
<b>Düsseldorf</b>	2.525	4,1	3.100	5,1	80 %
<b>Leipzig</b>	2.286	3,8	4.200	7,0	54 %
<b>Dortmund</b>	1.449	2,5	2.300	3,9	62 %
<b>Essen</b>	1.017	1,7	1.400	2,3	75 %
<b>Top-7-Städte (n=7)</b>	45.517	4,5	62.800	6,2	72 %
<b>Krf. Großstädte ohne Top-7-Städte (n=64)</b>	49.402	3,0	67.000	4,1	74 %
<b>Sonstige Kreise (n=330)</b>	194.928	3,4	211.900	3,7	92 %
<b>Deutschland</b>	289.847	3,5	341.700	4,1	85 %

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 31.12.2020

Abbildung 3-7 visualisiert die Ergebnisse für die 15 bevölkerungsreichsten Städte in Deutschland in einem x-y-Plot. Umso größer der Abstand zur 45-Grad-Linie ist, umso größer ist die Unterdeckung der erforderlichen Wohnungsbedarfs. Mit Ausnahme der Städtereion Aachen (102 %) befinden sich alle Städte unterhalb der 45-Grad-Linie.

**Abbildung 3-7: Fertigstellungen vs. Wohnungsbedarf (Top-15-Städte)**

Relation der Fertigstellungen p.a. (2016–2020) zum Wohnungsbedarf p.a. (2016–2020) in Wohneinheiten



Quelle: Bautätigkeit nach Statistischen Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

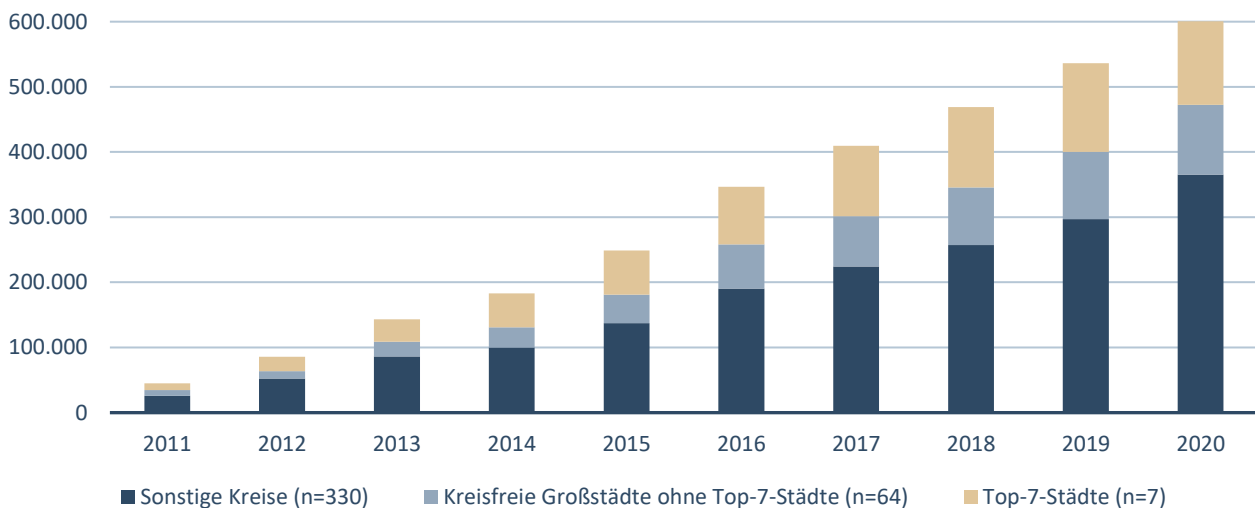
Der dargestellte Vergleich der Bautätigkeit mit den tatsächlichen Wohnungsbedarfen zeigt bestimmte Muster, die verdeutlichen, dass einige Städte und Gemeinden besser mit ihren spezifischen Herausforderungen vor Ort umgehen. Während für die stark wachsenden Kommunen die Bereitstellung von ausreichend Bauland im Vordergrund steht, geht es in Regionen mit konstanter oder schrumpfender Bevölkerung um qualitative Aspekte und die Entwicklung und Erhalt ihrer Siedlungsbestände. Weichen die Bautätigkeit und der tatsächliche Bedarf im 5-Jahres-Mittel deutlich (z. B. mehr als 20 %) voneinander ab, deutet das auf Fehlentwicklungen hin, die durch nähere regionale Studien genauer untersucht werden müssen. Dabei ist klar, dass sich die Unterschiede in manchen Kreisen auch relativieren können, wenn qualitative Aspekte, Gebäudetypen und regionale Spezifika berücksichtigt werden. Trotzdem deutet ein erheblicher Teil nicht gedeckter Bedarfe darauf hin, dass mehr Anstrengungen unternommen werden müssen, die Bautätigkeit auszuweiten. Dies gilt zum Beispiel für Kreise, in denen in den letzten Jahren die Bautätigkeit nicht zugenommen hat, obwohl dort der Bedarf nicht gedeckt ist. Am schwächsten zeigt sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren in den Landkreisen Lüneburg, Rheingau-Taunuskreis und Germersheim in Rheinland-Pfalz. Dort haben sich die Baufertigungszahlen binnen weniger Jahre teilweise halbiert – trotz nicht gedecktem Wohnungsbedarfs. Von den kreisfreien Städten entwickelte sich der Wohnungsbau besonders schwach in Nürnberg, Stuttgart und

Fürth, obwohl dort Wohnungsmangel vorherrscht und die Preise und Mieten entsprechend deutlich zulegen. Landkreise wie Bayreuth, Kulmbach oder Neuwied in Bayern haben hingegen in den letzten Jahren ihre Bauaktivitäten deutlich ausgeweitet, obwohl dort der Bedarf langfristig gedeckt war. Hier entstand überwiegend neuer Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern, obwohl dort zum Teil erhebliche Leerstände bis zu 8 Prozent des Wohnungsbestandes bestehen. Die große Aufgabe der Raum- und Regionalplanung ist es dort, die Nachfrage in die bestehenden Siedlungsbestände zu lenken und die Bestände, die nicht mehr modernen qualitativen Anforderungen entsprechen, um- und zurückzubauen.

### 3.3 Bauüberhang

Zuweilen wird gerade im politischen Raum gemutmaßt, dass ursächlich für den Wohnungsmangel gerade in den Großstädten nicht der Mangel an Baugrundstücken ist, sondern schlicht die fehlende Umsetzung von Baugenehmigungen (vgl. zum Beispiel Antrag 17/13391). Schließlich übertreffen die Baugenehmigungen seit einigen Jahren die Fertigstellungen deutlich. Die Differenz dieser Größen wird als Bauüberhang definiert und häufig als Beleg für zunehmende Spekulation im Grundstücksmarkt angeführt. Das heißt, anstatt zu bauen, werden Grundstücke gehortet, um sie später zu höheren Preisen zu verkaufen, so die These. Abbildung 3-8 zeigt die Entwicklung des kumulierten Bauüberhangs seit dem Jahr 2011, differenziert nach Kreistypen. Wie sich zeigt, sind die Bauüberhänge seit 2011 gestiegen, allerdings nicht nur in den Großstädten und den Top-7-Städten, sondern auch in den sonstigen Kreisen. Tatsächlich lag der Anteil der sonstigen Kreise am gesamten Bauüberhang relativ konstant bei rund 55 Prozent bis zum Jahr 2019. Im Jahr 2020 stieg der Anteil auf 61 Prozent an, da in vielen Großstädten die Genehmigungszahlen unterhalb der Fertigstellungszahlen lagen.

**Abbildung 3-8: Entwicklung des kumulierten Bauüberhangs (2011–2020)**



Quelle: Statistisches Bundesamt (2021b), Eigene Berechnungen aus der Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen für im Zeitraum 2011 bis 2020 (ohne Berücksichtigung erloschener Baugenehmigungen)

Grundsätzlich ist der Bauüberhang kein neues Phänomen, sondern ein Phänomen, welches immer mit boomender Bautätigkeit einhergeht. Er ist die logische Konsequenz daraus, dass von der Genehmigung bis zu Fertigstellung durch die erforderliche Bauphase immer eine gewisse Zeit vergehen muss. Folglich liegen die Genehmigungszahlen in Boomphasen mit steigender Bautätigkeit immer über den Fertigstellungen und in Bust-Phasen mit sinkender Bautätigkeit immer unter den Fertigstellungen. Dieser normale Zyklus lässt sich

in der bundesweiten Baufertigstellungsstatistik gut nachzeichnen (vgl. Abbildung 3-1, S. 13). So lagen die Baugenehmigungen während des Wiedervereinigungsbooms zwischen 1991 und 1996 über den Baufertigstellungen. Zwischen 1997 und 2008 gab es dagegen mehr Baufertigstellungen. Seither liegt die Anzahl der Genehmigungen wieder über derjenigen der Fertigstellungen.

Hinzu kommt, dass in Boom-Phasen typischerweise auch die Abwicklungsdauer, also der Zeitraum von der Baugenehmigung bis zur amtlichen Endabnahme des genehmigten Bauvorhabens, zunimmt. Wie in Tabelle 2-3 zu entnehmen, steigt ist diese insbesondere bei Mehrfamilienhäusern zwischen 2011 und 2020 von 23 auf 27 Monate gestiegen. Dies ist speziell ein Problem vieler Großstädte. In Berlin etwa stieg die durchschnittliche Abwicklungsdauer seit dem Jahr 2011 um 8 Monate von 17 auf 25 Monate im Jahr 2020. Im Geschosswohnungsbau verlängerte sich dort die Abwicklungsdauer um 9 auf 32 Monate im Jahr 2020 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2021). Die Hauptursache für die längere Abwicklungsdauer liegt in der Bauwirtschaft, die bereits seit Jahren stark ausgelastet ist und aufgrund des Mangels an Fachkräften nur sehr schwer ihre Kapazitäten ausweiten kann. Nach Berechnungen des ifo-Instituts liegt die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe im Oktober 2021 bei 79 Prozent (ifo, 2021). Als Folge kommt es zu Verzögerungen beim Baubeginn sowie zu längeren Bauprozessen.

**Tabelle 3-2: Abwicklungsdauer im Wohnungsneubau (2011–2020)**

Durchschnittliche Abwicklungsdauer in Monaten										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Insgesamt</b>	19	18	18	18	18	18	19	20	20	20
<b>Einfamilienhäuser</b>	18	17	17	17	17	17	18	18	19	19
<b>Zweifamilienhäuser</b>	23	20	22	20	20	22	20	21	22	22
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	23	22	22	22	23	23	24	25	26	27
Anteil innerhalb von 2 Jahren fertiggestellter Wohnungen										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Insgesamt</b>	74 %	76 %	76 %	74 %	71 %	71 %	71 %	61 %	56 %	55 %
<b>Einfamilienhäuser</b>	83 %	84 %	83 %	83 %	83 %	83 %	83 %	79 %	79 %	79 %
<b>Zweifamilienhäuser</b>	76 %	77 %	77 %	79 %	77 %	76 %	76 %	73 %	71 %	71 %
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	67 %	71 %	71 %	70 %	65 %	64 %	64 %	55 %	51 %	48 %

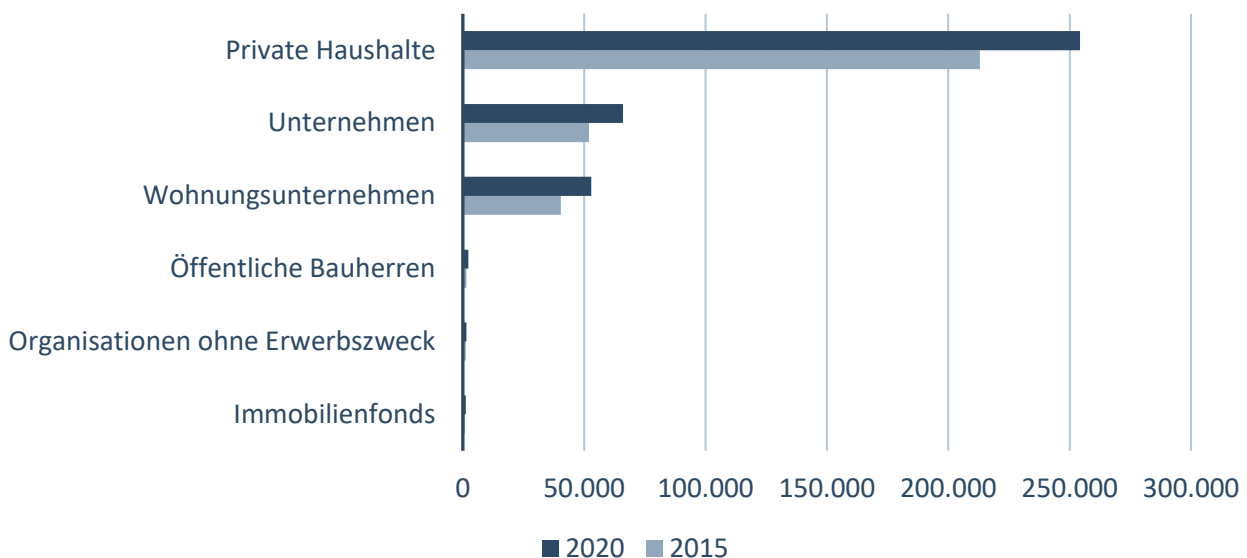
Quelle: Statistisches Bundesamt (2021c)

Bei der Ursachenforschung einer zu geringen und langsamen Bautätigkeit müssen zudem zwei weitere Aspekte berücksichtigt werden. Diese Aspekte sind nicht zwingend mit der Frage des Bauüberhangs und der verlängerten Abwicklungsdauer verknüpft, sondern betreffen insbesondere die vorbereitende Planungsphase vor der Baugenehmigung. Der erste Aspekt behandelt die Genehmigungsverfahren, die sich in den letzten Jahren deutlich verlängert haben. Die Bauaufsichtsbehörden sind in etlichen Großstädten mit einem zu geringen Personal ausgestattet, sodass die Bauanträge selten in der eigentlich vorgesehenen Frist von 2-3 Monaten bearbeiten werden können (die Landesbauordnungen geben den Bauaufsichtsbehörden Fristen von häufig 3 Monaten vor). Der zweite Aspekt betrifft die bereits angesprochenen Anreize mit Bauland zu

spekulieren. Bei Spekulationen wird Bauland nicht erworben, um es zu bebauen, sondern um es nach einer gewissen Zeit zu einem höheren Preis gewinnbringend wieder zu veräußern. Hierdurch verringert sich das knappe Angebot von Bauland in den angespannten Wohnungsmärkten weiter. Wie sich in einigen Studien bereits zeigte (z. B. Simons, 2017), spielt die Spekulation mit Bauland im gesamten Problemfeld einer zur niedrigen Bautätigkeit jedoch nur eine eher untergeordnete Rolle. Gegen die These der Spekulation mit Bauland spricht zudem die Zusammensetzung des Bauüberhangs nach Bauherren. Laut Daten des Statistischen Bundesamts (Abbildung 3-9) entfällt der Großteil des Bauüberhangs auf private Bauherren – also vor allem private Haushalte, die ein Eigenheim errichten möchten. Auf Unternehmen entfällt bundesweit ein Bauüberhang von 66.000 Wohnungen, wobei bei diesen Bauherren der Zuwachs des Bauüberhangs seit 2015 unterdurchschnittlich ist. Den größten Zuwachs beim Bauüberhang, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau aufgrund geringer Bautätigkeit, entfällt auf öffentliche Bauherren.

### Abbildung 3-9: Bauüberhang nach Bauherren

Wohngebäude in Deutschland, 2015 und 2020 im Vergleich



Quelle: Statistisches Bundesamt (2021a)

Dies gilt im Wesentlichen auch für Großstädte wie Berlin, wobei dort überwiegend größere Investoren bauen. In Berlin ist der Bauüberhang der privaten Wohnungsunternehmen zwischen 2015 und 2020 um 78 Prozent von rund 19.400 auf 34.600 Wohnungen gestiegen, bei den öffentlichen Bauherren aber sogar um 427 Prozent, von rund 2.050 Wohnungen auf 10.800 Wohnungen (Statistik Berlin Brandenburg, 2021). Auch dies spricht gegen spekulative Motive. Letztlich sollte es ein Ziel der Wohnungsbaupolitik sein, den Bauüberhang durch eine Beschleunigung der Prozesse zu reduzieren, doch dieses Ziel ist durch die Kapazitätsgrenzen und die hohe Komplexität des Bauens nur begrenzt erreichbar.



## 4 Zukünftiger Wohnungsbedarf

In Kapitel 3 wurde abgeglichen, inwiefern die Bautätigkeit der vergangenen fünf Jahre (2016–2020) dem tatsächlichen Wohnungsbedarf entsprach. In diesem Kapitel wird nun der künftige Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035 mithilfe der aktualisierten Zahlen des IW-Wohnungsbedarfsmodells beschrieben. Dabei werden zunächst die Ergebnisse für Deutschland und die Bundesländer dargestellt, ehe dann die Ergebnisse auf Kreisebene präsentiert werden.

### 4.1 Gesamtentwicklung in Deutschland und den Bundesländern

Für den Zeitraum 2016 bis 2020 wurde ein Wohnungsbedarf von jährlich 341.700 Wohnungen bestimmt (Henger/Voigtländer, 2019). Für den Zeitraum 2021 bis 2025 sinkt der Wohnungsbedarf auf 308.000 Wohnungen jährlich. Für die darauffolgenden Fünfjahreszeiträume wird der Bedarf dann weiter auf ein Niveau von 283.000 p.a. (2026–2030) und 274.000 Wohnungen p.a. (2031–2035) zurückgehen (Tabelle 4-1). Ursächlich für die zukünftig rückläufigen Wohnungsbedarfe ist die demografische Entwicklung. Gerade die starke Zuwanderung in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts hat dazu geführt, dass der Wohnungsbedarf stark zugenommen hat. Geht man nun von einer Normalisierung der Zuwanderungszahlen aus, und berücksichtigt gleichzeitig die rückläufigen Geburtenzahlen in Deutschland insgesamt, wird der Rückgang der Wohnungsbedarfe nachvollziehbar. Die für das IW-Wohnungsbedarfsmodell genutzte Raumordnungsprognose (BBSR, 2021) geht von einer – aus heutiger Sicht – moderaten Zuwanderung aus und kalkuliert mit einem jährlichen Außenwanderungsgewinn von durchschnittlich 256.000 Menschen im Zeitraum 2021–2025 und ab dem Jahr 2026 mit einem positiven Wanderungssaldo von 206.000 Menschen. Da der Wohnungsbedarf wesentlich von den Annahmen der Zuwanderung abhängt, sind diese von enormer Bedeutung und müssen entsprechend bei der Beurteilung der Ergebnisse mitberücksichtigt werden.

**Tabelle 4-1: Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2035**

	2021–2025	2026–2030	2031–2035
<b>Demografiebedingter Bedarf</b>	238.300	214.100	204.400
<b>Ersatzbedarf</b>	69.700	69.700	69.700
<b>Deutschland insgesamt</b>	308.000	283.800	274.100
<b>davon in...</b>			
<b>Top-7-Städten (n=7)</b>	58.100	50.400	49.100
<b>Krfr. Großstädten ohne Top-7-Städte (n=64)</b>	55.800	50.100	51.500
<b>Sonstige Kreisen (n=330)</b>	194.100	183.300	173.500

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

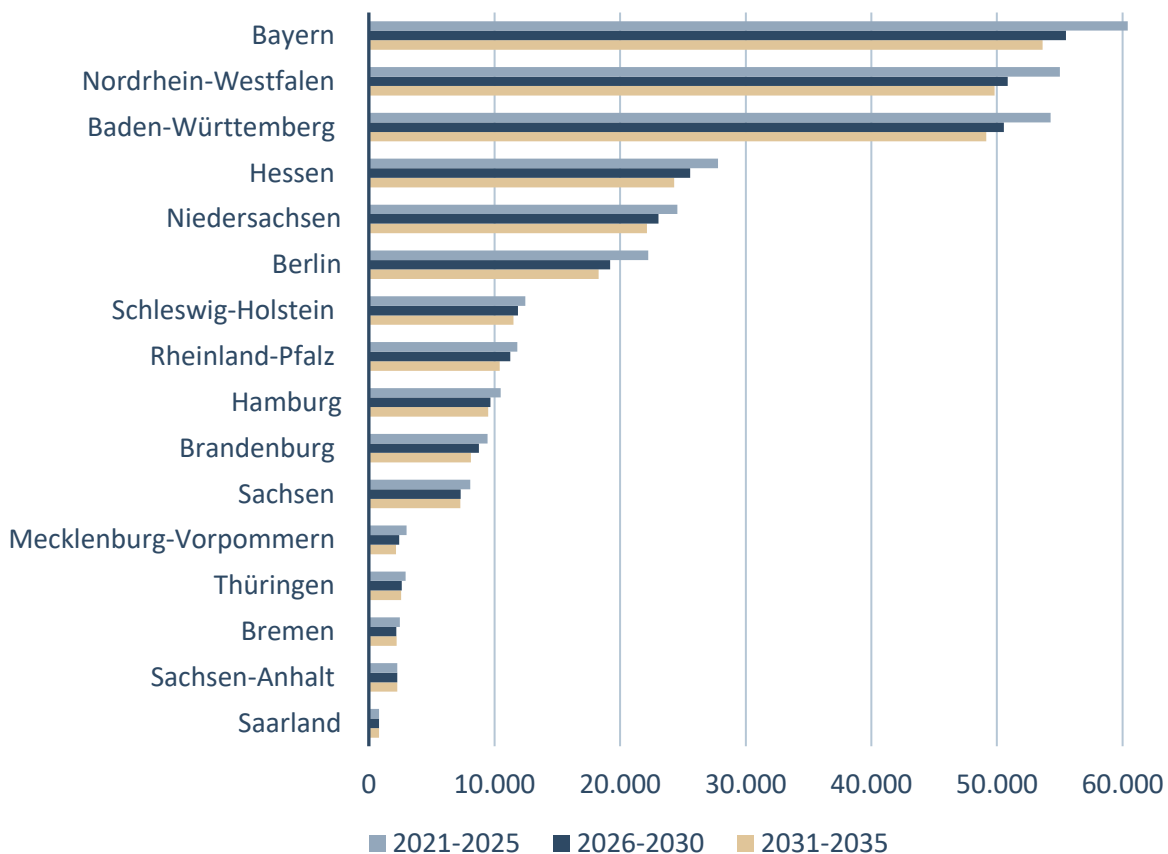
Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2035 weiter auf hohem Niveau verbleiben, auch wenn Deutschland ab der zweiten Hälfte der 2020er Jahre wieder insgesamt an Bevölkerung verlieren wird. Dies liegt an den im Kapitel 2 (Methodik) erläuterten Altersstruktur- und Kohorteneffekten, die in Deutschlands alternder Gesellschaft zukünftig stärker zum Tragen kommen werden. Mit beiden Effekten

geht eine steigende Pro-Kopf-Wohnfläche und eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen (Anzahl von Personen pro Haushalt) einher, was den Wohnungsbedarf in erheblicher Form positiv beeinflusst. Die Bedeutung dieser Effekte wird mit Blick auf die Wohnungsbedarfe in den sonstigen 330 Kreise deutlich. In diesen Kreisen liegt für den Zeitraum 2021 bis 2025 ein demografiebedingter Bedarf von jährlich 149.000 Wohnungen vor, obwohl die Bevölkerung dort nach der Raumordnungsprognose insgesamt jedes Jahr um 39.500 Einwohner zurückgehen wird. Für die Unterschiede zwischen den ermittelten Bedarfen der Zeiträume 2026–2030 und 2031–2035 sind verschiedene Dynamiken bei der Alterung der Bevölkerung verantwortlich, die unter anderem dazu führen, dass eine schnelle alternde Bevölkerung einen höheren Wohnungsbedarf (durch einen höheren Pro-Kopf-Flächenkonsum) aufweist.

So wie in der Vergangenheit sind auch in der Zukunft die Bedarfe regional sehr unterschiedlich verteilt. Dies zeigt der Blick auf die Bundesländer in Abbildung 4-1. Bemerkenswert sind dabei speziell die Veränderungen über die Zeit. Zwar gehen die Wohnungsbedarfe letztlich überall zurück – sofern nicht nur der Ersatzbedarf benötigt wird, wie im Saarland und Sachsen-Anhalt. Der Rückgang der Bedarfe fällt jedoch aufgrund divergierender demografischer Trends bei der Zuwanderung und Alterung unterschiedlich stark aus.

**Abbildung 4-1: Wohnungsbedarfe in den Bundesländern**

In Wohneinheiten



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 4.2 Wohnungsbedarfe in den Kreisen

Abbildung 4-2: Fertigstellungen bis 2020, Wohnungsbedarf p.a. bis 2035

In Wohneinheiten



Quelle: Bautätigkeit nach Statistischen Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Abbildung 4-2 stellt die zukünftigen Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2035 den bisherigen Baufertigstellungen gegenüber. Dabei wird deutlich, dass im Bundesdurchschnitt die Fertigstellungen im Jahr 2020 mit 306.400 Wohneinheiten fast das Niveau des zukünftigen Wohnungsbedarfs erreicht haben. In den Top-7-Städten muss hingegen der Wohnungsbau von zuletzt 46.500 im Jahr 2020 auf 58.100 Wohneinheiten um 25 Prozent

angehoben werden, um den Wohnungsbedarf zu befriedigen. In den sonstigen kreisfreien Großstädten ist ebenfalls mehr Wohnungsbau erforderlich (+ 6 %), während in den sonstigen Kreisen in Zukunft weniger Wohnungen neu errichtet werden müssen (- 7 %). Für die Jahre nach 2026 wird der Wohnungsbedarf bei einer dann erwarteten geringeren Zuwanderung aus dem Ausland weiter zurückgehen.

Auch ein Blick auf die einzelnen zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städte verdeutlicht, dass die Bautätigkeit weiter gesteigert werden muss. Wie Tabelle 4-2 zeigt, muss die Bautätigkeit in drei Großstädten – Köln, Stuttgart und Essen – nahezu verdoppelt werden. Dort lag die Bautätigkeit auch in den vergangenen Jahren sehr niedrig, die Anspannung dürfte sich damit weiter verstärken. Allerdings ist immer auch die Bautätigkeit in den Umlandkreisen zu beachten, denn schließlich kann ein Mangel in zentrumsnahen Lagen bis zu einem gewissen Grad durch eine höhere Bauleistung an anderer Stelle kompensiert werden. Dies impliziert aber eine Abwanderung ins Umland oder an ein anderen Standort. Auch in Berlin, Leipzig und Frankfurt am Main ist eine weitere Steigerung der Bautätigkeit notwendig. Hamburg und Düsseldorf erreichen dagegen nahezu ihren Wohnungsbedarf, wenn sie weiterhin so viele neue Wohnungen bauen wie bisher.

**Tabelle 4-2: Fertigstellungen bis 2020, Wohnungsbedarf p.a. bis 2035 (Top-10-Städte)**

In Wohneinheiten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2016–2020	2021–2025	2026–2030	2031–2035
<b>Berlin</b>	8.744	10.722	13.659	15.669	16.706	18.999	16.337	20.900	22.200	19.200	18.300
<b>Hamburg</b>	6.974	8.521	7.722	7.920	10.674	9.805	11.269	10.200	10.500	9.700	9.500
<b>München</b>	6.661	6.403	7.381	8.340	9.351	7.526	8.304	12.500	7.800	6.200	6.400
<b>Köln</b>	3.824	3.099	3.564	2.208	3.653	2.253	2.014	6.900	5.700	5.200	5.000
<b>Frankfurt</b>	4.418	4.325	4.273	5.122	3.761	4.641	4.675	5.600	5.700	4.900	4.600
<b>Stuttgart</b>	1.914	2.129	2.125	2.129	1.847	1.486	1.546	3.600	3.500	3.000	3.000
<b>Düsseldorf</b>	2.373	1.136	2.612	2.813	2.575	2.315	2.310	3.100	2.700	2.300	2.300
<b>Leipzig</b>	1.134	956	1.016	1.475	1.649	1.378	1.725	2.300	1.900	1.700	1.700
<b>Dortmund</b>	1.004	1.022	636	1.186	1.121	1.062	1.079	1.400	2.100	1.900	1.900
<b>Essen</b>	1.059	1.837	1.736	1.654	2.314	2.356	3.372	4.200	3.100	2.700	2.700

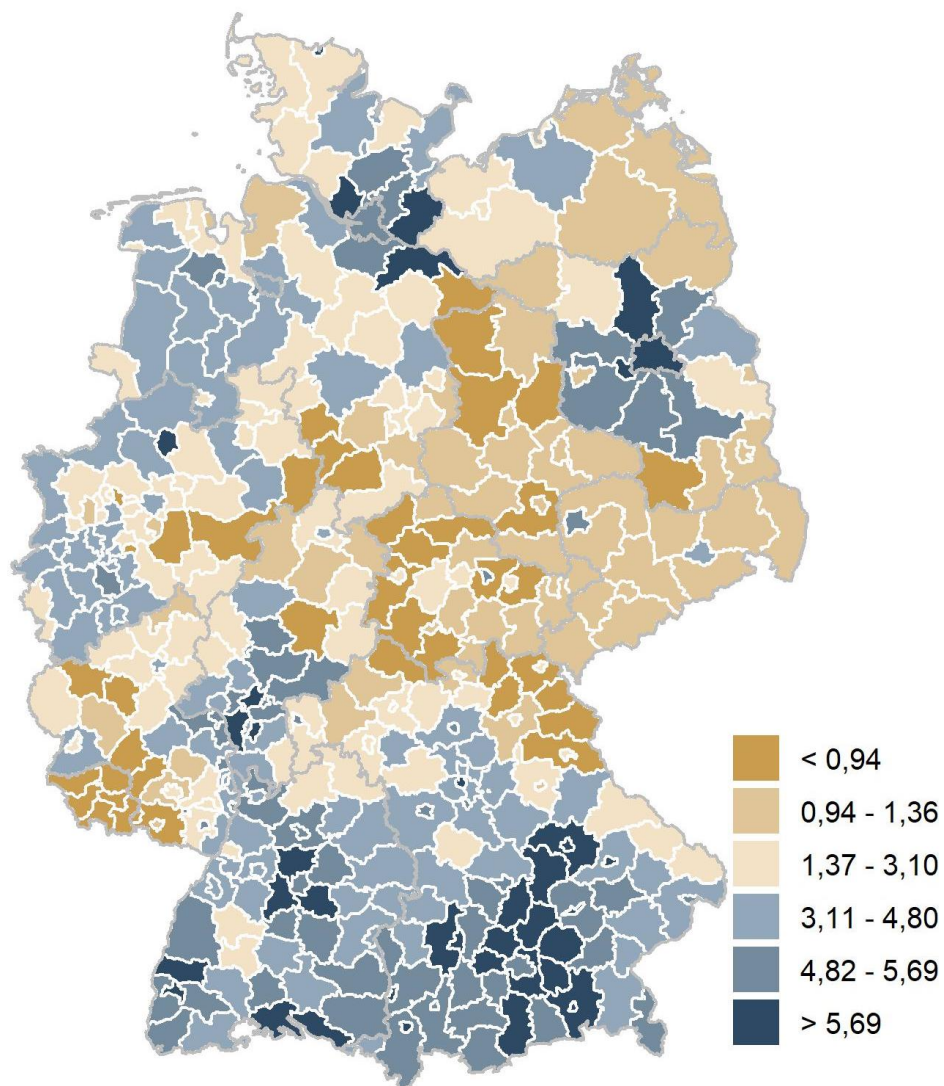
Quellen: Bautätigkeit nach Statistischem Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell; Städte geordnet nach Bevölkerung zum 31.12.2020

Gerade die Ergebnisse für München verdeutlichen jedoch die Grenzen von regionalen Bevölkerungsprognosen und Wohnungsbedarfsrechnungen. Bevölkerungsvorausberechnungen wie die des BBSR (2021) setzen immer am Status quo an und schreiben diesen fort. Dementsprechend wurde berücksichtigt, dass die

Wanderung nach München in den letzten Jahren geringer ausfiel, da die hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht in der Stadt selbst bedient werden konnte. Bleibt es bei den Ausweichreaktionen der Wohnungssuchenden mit entsprechenden negativen Wanderungssaldo von München mit seinem Umland insbesondere von jungen Familien, dann müssen in München bis 2025 nur jährlich 7.800 neu Wohnungen entstehen. Auch wenn mit zuletzt über 8.000 Wohnungen die rechnerischen Bedarfe erreicht werden, bleibt in der Stadt die Wohnungsknappheit jedoch bestehen, weil dort eine weiterhin große latente Nachfrage nach Wohnungen besteht. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die in den letzten Jahren sehr dynamisch wachsenden Städte wie München, Hamburg und Berlin ihre Bautätigkeit auch deutlich über den Bedarf steigern könnten, ohne dass dies zu fallenden Preisen oder Leerständen führen würde. Ein steigendes Angebot wird dort von der Nachfrage absorbiert, weil beispielsweise Menschen, die ins Umland gegangen sind, bei einem entsprechenden Angebot in der Kernstadt wieder zurückkehren. Dies gilt in Grenzen sicherlich auch für einige weitere Standorte. Insofern können in diesen Fällen die Wohnungsbedarfe als Minimalanforderung verstanden werden. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die Bautätigkeit in München bereits sehr hoch ist.

### Abbildung 4-3: Zukünftige Wohnungsbedarfe auf Kreisebene

Jährlicher Wohnungsbedarf je 1.000 Einwohner, 2021–2025

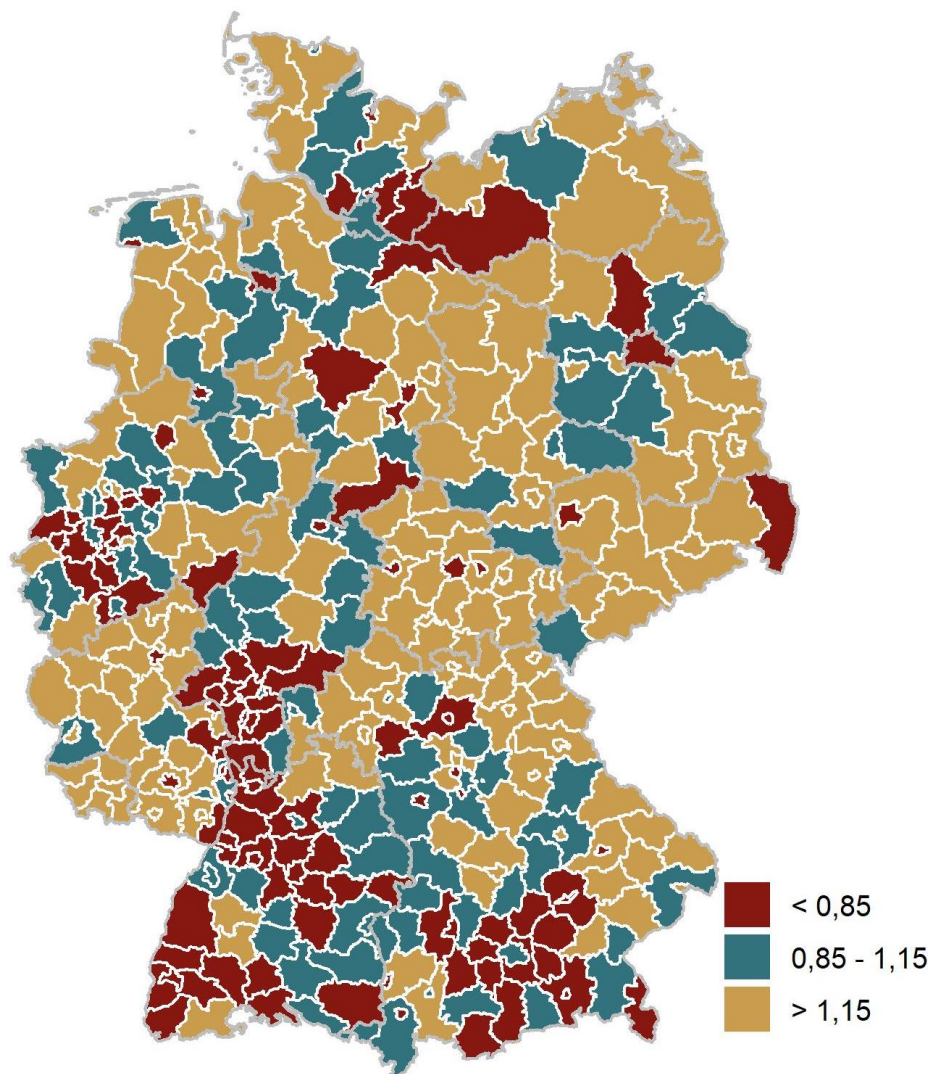


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-3 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. Während in weiten Teilen Bayerns und Baden-Württembergs, in der Rhein-Main-Schiene, sowie in Hamburg und Berlin und den angrenzenden Kreisen die Bautätigkeit hoch bleiben muss, reicht in vielen Kreisen eine Fertigstellung von weniger als einer Wohnung je 1.000 Einwohner. Die hohen Wohnungsbedarfe erklären sich vorrangig aus der demografischen Entwicklung. In 83 der 401 Kreise besteht jedoch nur Ersatzbedarf. Hiervon betroffen sind viele Kreise in den neuen Bundesländern (51 von 81). Bemerkenswert ist, dass alle 6 Kreise im Saarland und alle 14 Kreise in Sachsen-Anhalt keinen demografisch bedingten Wohnungsbedarf aufweisen.

#### Abbildung 4-4: Verhältnis Fertigstellungen zum zukünftigen Bedarf auf Kreisebene

Relation der Fertigstellungen p.a. (2016–2020) zum zukünftigen Wohnungsbedarf p.a. (2021–2025)



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

Abbildung 4-4 stellt den Wohnungsbedarf für die nächsten fünf Jahre (2021–2025) in Relation zur bisherigen Bautätigkeit (2016–2020) dar. Von den insgesamt 401 Kreisen müssen 164 (41 %) den Wohnungsbau ausweiten, 237 (59 %) den Wohnungsbau hingegen zurückfahren. Von den 71 kreisfreien Städten liegt der Anteil der Kreise, die mehr bauen müssen, höher. Hier müssen 45 Städte (63 %) den Wohnungsbau forcieren und 26 (37 %) Städte weniger bauen. In der Abbildung 4-4 sind die Kreise gelb gefärbt, in denen die heutige

Bauleitung die künftigen Baubedarfe um mehr als 15 Prozent unterschreitet, in rot sind die Kreise dargestellt, wo die Wohnungsbedarfe um mehr als 15 Prozent über der heutigen Bautätigkeit liegen und in grün sind die Kreise dargestellt, die dazwischen liegen. Vereinfachend könnte man sagen, dass „grüne“ Kreise so fortfahren können wie bisher. „Gelbe“ Kreise müssen die Bautätigkeit reduzieren und „rote“ Kreise die Bautätigkeit steigern.

Ein Blick auf die Karte zeigt, dass in der Mehrzahl der Kreise die Bautätigkeit eher gedrosselt werden muss. Dies entspricht letztlich auch den demografischen Trends, die zum einen eine nur noch langsam wachsende Bevölkerung (und spätere Schrumpfung) vorhersagen, die sich aber zweitens in den Ballungsgebieten konzentriert. Insgesamt ist in rund 45 Prozent der Kreise die aktuelle Bautätigkeit rund 15 Prozent höher als der künftige Baubedarf, in 28 Prozent liegt die Bautätigkeit dagegen 15 Prozent und mehr unter dem Bedarf. Insbesondere in Süddeutschland und entlang der Rhein-Main Schiene gibt es besonders viele „rote“ Kreise.

Die Interpretation dieser Ergebnisse ist nicht trivial. Grundsätzlich geben die Ergebnisse zwar Hinweise über Anpassungen der Bautätigkeit, aber es müssen auch die Limitationen bei der Ermittlung der Wohnungsbedarfe berücksichtigt werden. Zum einen basiert die Wohnungsbedarfsanalyse auf einer demografischen Vorausberechnung, die insbesondere hinsichtlich der Wanderungen äußerst unsicher. Zweitens berücksichtigt das IW-Wohnungsbedarfsmodell einige wichtige Aspekte wie die Ausstattung und die Gebäudeart nicht (siehe Kapitel 2), sodass die Situation in den einzelnen Teilmärkten des Wohnungsmarktes nicht abgebildet werden können. Weiterhin müssen auch Wechselwirkungen der Kreise berücksichtigt werden, insbesondere in hoch verdichteten und gut angebundenen Kreisen im Stadt-Umland-Bereich ergeben sich starke Verflechtungen – sprich Mangel an dem einen Standort kann durch höhere Bautätigkeit an anderer Stelle ausgeglichen werden. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbau selbst Einfluss auf das Bevölkerungswachstum hat. Allerdings gilt dies primär für wirtschaftsstarke Standorte mit attraktiver Infrastruktur.

## 5 Schlussfolgerungen

Der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf bleibt mit 308.000 jährlich neu benötigten Wohnungen auch in den nächsten Jahren auf einem hohen Niveau. Der Bedarf ist niedriger als in den von starker Zuwanderung gekennzeichneten Jahren zuvor, liegt aber immer noch leicht über der zuletzt zaghaft gestiegenen Bautätigkeit von zuletzt 306.000 Wohnungen im Jahr 2020. Auch für 2021 ist nur von einer geringfügig höheren Bautätigkeit auszugehen, sodass das Ziel der ehemaligen Bundesregierung von 1,5 Millionen Wohnungen für die Periode 2018–2021 nicht erreicht wird. Realistisch für 2021 erscheinen Fertigstellungszahlen von 320.000 Wohnungen, sodass in den vier Jahren (2018–2021) dann insgesamt 1,21 Millionen Wohnungen fertiggestellt sein werden. Das Ziel der voraussichtlich neuen Bundesregierung ist mit 400.000 neuen Wohnungen noch ehrgeiziger (SPD/Grüne/FDP, 2021) und liegt deutlich über den hier vorgestellten Zahlen des IW-Wohnungsbedarfsmodells. Offensichtlich soll durch die Zielerhöhung vermittelt werden, dass die Politik gewillt ist, das Problem der Wohnungsknappheit und der steigenden Mieten und Preise schnell zu beseitigen. Das Ziel ist jedoch deutlich zu hoch angesetzt. Auch die in den letzten Jahren zu geringe Bautätigkeit rechtfertigt die hohe Zielmarke nicht, da sich die Nachholbedarfe nicht 1:1 zu einem späteren Zeitpunkt manifestieren und das IW-Wohnungsbedarfsmodell diese Effekte mitberücksichtigt. Das Ziel ist zudem vor dem Hintergrund der Kapazitäten der Bauwirtschaft und der bestehenden Materialengpässe (zumindest kurzfristig) unrealistisch. Problematisch ist aber, dass eine Wohnungspolitik, die sich an dieser Zielmarke orientiert, insgesamt Gefahr läuft, mittel- bis langfristige Fehlentwicklungen anzustoßen.

- Erstens führt eine über längere Zeit zu hohe Bautätigkeit zu einem Überangebot an Wohnungen, was Leerstandsrisiken erhöht und negative Rückwirkungen auf Wohnungsbestände auslöst. Aufgrund der ausgeprägten Zyklizität von Immobilienmärkten kann davon ausgegangen werden, dass viele Regionen, in denen in den letzten Jahren die Bautätigkeit enorm ausgeweitet wurde, in eine Phase eintreten, in der über den Bedarf gebaut wird. Zusätzliche Anreize oder zu hoch angesetzte Zielvorgaben erhöhen das Risiko, dass diese Phasen lang anhalten und zu den genannten Problemen führen.
- Zweitens sollen nach den Vorstellungen der neuen Bundesregierung von den 400.000 neuen Wohnungen 100.000 öffentlich gefördert sein. Hierdurch sollen mehr bezahlbare Wohnungen entstehen. Diese Zielmarke ist vor dem Hintergrund der zuletzt fertiggestellten Sozialwohnungen von rund 30.000 im Jahr 2020 ebenfalls sehr hoch angesetzt (BMI/BBSR, 2021). Es droht damit die Gefahr, dass zu viele Wohnungen staatlich gefördert werden, obwohl eine solch hohe Zahl zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens gar nicht erforderlich ist. Hierfür wären jährlich Mehrausgaben für Bund und Länder von mehreren Milliarden Euro erforderlich. Deutlich kostengünstiger wäre es, die Hauptursachen für die hohen Preise im Neubau, nämlich die stark gestiegenen Baukosten und Grundstückskosten, durch gezielte Maßnahmen in den Blick zu nehmen. Vor diesem Hintergrund sollten sich quantitative Zielvorgaben im sozialen Wohnungsbau eher am jährlichen Wegfall von Sozialwohnungen orientieren (ca. 60.000 Wohnungen p.a., BMI/BBSR, 2021), um den Umfang von Sozialwohnungen langfristig zu erhalten. Zudem muss die Treffsicherheit im sozialen Wohnungsbau verbessert werden, da viele Haushalte, die in Sozialwohnungen leben, über der Armutsgefährdungsgrenze liegen (vgl. Sagner et al., 2020).
- Drittens führt eine überbordende Bautätigkeit zu Ineffizienzen in der Nutzung des bestehenden Wohnraums, da durch das Überangebot Leerstände drohen und geringe Perspektiven der Verwertung die Ausnutzung der Flächen reduzieren. Diese Prozesse gehen mit einem steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum einher, was die Erreichung der Klimaschutzziele konterkariert (Stichwort Suffizienz).

Die vorgelegte Analyse unterstreicht darüber hinaus die Konzentration der Bevölkerung auf die Metropolregionen rund um die Großstädte, während viele Kleinstädte und Gemeinden in strukturschwachen und ländlichen Regionen schrumpfen. Die in den letzten Jahren entstandenen regionalen Disparitäten zwischen dynamischen Agglomerationsräumen und vielen ländlichen Räumen werden sich daher weiter verstärken. Es wäre ein Fehler, daraus allein einen Neubaubedarf auf der einen Seite und einen Abriss zur Vermeidung zunehmenden Leerstands auf der anderen Seite abzuleiten. Schließlich passt die Kombination aus Neubau und Abriss nicht zu den Zielen einer nachhaltigen Politik, denn gerade der Wohnungsneubau ist aufgrund seines hohen Ressourcenverbrauchs und der Versiegelung von Flächen mit Treibhausgasemissionen und ökologischen Belastungen verbunden. Vielmehr ist eine umfassende Strategie erforderlich, welche die spezifischen Probleme der einzelnen Teilräume adressiert und gleichzeitig einen besseren Ausgleich der Regionen untereinander schafft.

In den Großstädten steht die Erweiterung des Neubaus auch weiterhin vor großen Herausforderungen, da neues Bauland rar und die Kapazitäten der Bauwirtschaft erschöpft sind. Zudem existieren erhebliche Vorbehalte in der lokalen Bevölkerung. In ländlichen und strukturschwachen Regionen mit schrumpfender Bevölkerung gibt es dagegen ein zunehmendes Gefühl der Perspektivlosigkeit, was mit einer abnehmenden Akzeptanz der gesellschaftlichen Ordnung und Protestwahlen verbunden sein kann (Rodríguez-Pose, 2018).



Das Brexit-Votum ist ein Beispiel, wie weitreichend die Folgen einer solchen Entwicklung sein können (vgl. Becker et al., 2017).

Das Ziel sollte deshalb darin bestehen, den Einzugsbereich der Großstädte möglichst weit zu ziehen, um einerseits die Großstädte zu entlasten, andererseits aber möglichst vielen Kommunen Perspektiven zu geben. Die Voraussetzungen dafür sind günstig, schließlich erlaubt das Voranschreiten mobilen Arbeitens auch größere Distanzen zur Arbeitsstelle, da die Wege seltener zurückgelegt werden müssen. Außerdem gibt es eine weiterhin starke Präferenz für Einfamilienhäuser und dem Wohnen im suburbanen Raum, die sich in Folge der Corona-Pandemie noch verstärkt hat (Dolls/Mehles, 2021; Oberst/Voigtländer, 2021). Damit es gelingt, den Einzugsbereich zu erweitern, bedarf es aber einer Attraktivierung des (weiteren) Umlands, insbesondere durch die Sicherstellung digitaler Infrastruktur wie ebenso einer Ausweitung des ÖPNV (vgl. Hüther et al. 2019). Hierbei müssen verstärkt nachhaltige Mobilitätskonzepte im Rahmen der Verkehrs- und Stadtplanung zur Anwendung kommen. Zusätzlich muss gewährleistet sein, dass die Umlandgemeinden auch ein sonst attraktives Infrastrukturangebot (5G, Breitband, Bildung etc.) bieten können.

In Regionen mit rückläufiger Bevölkerung gilt es weiterhin, das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der Wohnungsbestände zu richten. Wohnungsneubau in neu ausgewiesenen Standorten führt dort zu sinkenden Siedlungsdichten und damit auch zu einer geringeren Auslastung der öffentlichen anschluss- und verkehrstechnischen Infrastrukturen. Dies geht zwangsläufig mit steigenden Belastungen in Form von Beiträgen und Steuern für die dort lebende Bevölkerung einher. Negative Folgen resultieren zudem aus dem Verlust von Freiflächen (Landwirtschaft, Wald) und der Zersiedlung der Landschaft. Gleichzeitig unterbleiben Investitionen in die zentralen Lagen der Städte und Dörfer. Hinzu kommt, dass dieses als „Donut-Effekt“ bekannte Phänomen den sozialen Zusammenhalt und die Chancen für lebendige Stadt- und Ortskerne mindert. In den hiervon betroffenen Landesteilen muss weiterhin der Grundsatz „Umbau vor Neubau“ gelten. Hierfür sollten Anreize gesetzt werden, etwa durch Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“, in denen Käufer von alten Bestandsimmobilien Zuschüsse erhalten (z. B. Hiddenhausen in NRW oder der Landkreis Rotenburg in Niedersachsen).

Grundsätzlich ist nicht zu erwarten, dass der Sog in die Großstädte gänzlich versiegen wird. Schließlich ist weltweit ein Zuzug in die Metropolen zu beobachten, da sich die wirtschaftliche Aktivität dorthin verlagert (Glaeser, 2012). Nichtsdestotrotz dürfte sich dieser Prozess aufgrund der zunehmenden Preisunterscheide zwischen Stadt und (Um-)Land verlangsamen. Zudem ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage in das erweiterte Umfeld der Metropolregionen weiter ausdifferenziert. Dies bietet auch Chancen für periphere Standorte und eine bessere räumliche Verteilung wirtschaftlicher Perspektiven sowie für die Sicherung der Daseinsvorsorge im kommunalen ländlichen Raum.

## Abstract

Demand for new homes in Germany will remain high in the coming years. Due to the demographic development, future need for housing is slightly declining. Nonetheless, building activity must be increased in almost all bigger cities to meet local housing demand. The updated results from the 'IW-Wohnungsbedarfsmodell' (IW model on housing demand) are the following:

- In Germany housing demand will stay at a high level during the next 5 years with 308,000 homes required yearly. Although the demand is lower compared to preceding years marked by strong immigration, it is still above building activity which lately increased only slightly to 306,000 homes in 2020. The goal of the presumably new German government to build 400,000 new homes a year is too high and bears the risk of over-supplying the medium- and long-term housing markets.
- German housing demand varies strongly from region to region. Several cities and communities are gaining population while others are shrinking. The analysis at hand shows that growth will continue to concentrate on the metropolitan areas but differentiate increasingly into more distant locations.
- Most of the big cities are confronted with the challenge of meeting additional housing demand of new inhabitants with new living space. An answer to this is the activation of existing housing potential in combination with additional new housing projects in well-connected and integrated cities.
- In regions with decreasing population the maintenance of existing housing should be focused. In such areas, building new housing leads to a lower population density and thus a lower degree of utilization of public infrastructures. As a consequence, the burden on society in form of taxes and contributions rises. Other negative effects result from the loss of open space (forest, agriculture) and from sprawl. At the same time, necessary investments in order to maintain infrastructure and keep city centers alive are undetermined. Moreover, the as "Donut Effect" known phenomenon reduces social cohesion and chances for viable town centers. In areas affected by this phenomenon, the principle 'reconstruction before new construction' must apply.
- A double strategy is needed which on the one hand addresses the expansion of housing supply in tense markets and on the other hand uses unutilized capacities. The goal must be to prevent city-land disparities from becoming too large and to secure 'equal living conditions'. Therefore, traffic capacities (especially regional rail transport) should be focused as well as digital infrastructure (5G), so that the potential for economic development potential for creating new jobs is promoted. Sustainable mobility concepts for infrastructure and city planning should be utilized.

### Where it was built most

From 2016 to 2020 the most homes in relation to their population were constructed in Ingolstadt, Potsdam, and Regensburg. There the number of newly built homes reached record highs of 8.8, 8.6 and 8.2 homes per 1,000 inhabitants per year. The most populous cities Berlin and Hamburg constructed 16,300 and 9,600 homes, which are the highest numbers in absolute terms per year. In relation to their population, this corresponds to solid 4.4 and 5.1 homes per 1,000 inhabitants per year. Out of the seven biggest cities (top 7 cities), Frankfurt/Main (5.9) and Munich (5.5) built most per 1,000 inhabitants, while a lot less was built in Stuttgart (2.9) and Cologne (2.5). As for the districts, the highest number of constructions could be observed in

Nordfriesland (Schleswig-Holstein, 8.1), Vechta (North Rhine-Westphalia, 7.5) and Dahme-Spreewald (Brandenburg, 7.4).

### **Where to find the greatest demand for new housing?**

Within the upcoming years, the housing demand will be highest for big cities and many districts in Bavaria. The three upper Bavarian districts Landshut, Erding and Dachau rank top for 2021 to 2025 with 10.0, 8.1 and 8.0 homes per 1,000 inhabitants per year. Among the Top-7-Cities, housing demand is highest in Frankfurt/Main (7.5), Berlin (6.1) and Hamburg (5.7). In absolute terms 5,700, 22,200 respectively 10,500 new homes would have to be built there each year in order to meet the demand for living space. Those high demands result primarily from strong population growth. Moreover, there are no vacancies available anymore. In the remaining four Top-7-Cities (Cologne, Munich, Düsseldorf, Stuttgart), housing demand is now smaller than before, especially since it is expected that part of the demand is not to find in the city centers but in surrounding areas.

### **Where to find the highest gap between building need and activity**

When comparing housing demand with realized construction, it becomes apparent that the lack of housing was highest in Kiel, Erfurt and Cologne. Only 28 percent, 38 percent respectively 40 percent of the needed living space was constructed there from 2016 to 2020. Correspondingly, significant increases in rents and real estate prices as well as a negative balance of internal migration could be observed in these cities. Among the Top-7-Cities, housing construction was most successful in Hamburg. The relation of construction completions and housing need amounted to a value of 93 percent.

### **Where building activity will have to be extended the most**

All top 7 cities and 45 of the 71 county-free cities (kreisfreie Städte) in Germany must expand their construction activity in future. In 22 of the 71 county-free cities, housing demand will also be higher in the upcoming five years than before. This includes the three mentioned Top-7-Cities Berlin, Hamburg and Frankfurt/Main that have to increase in their building activity. A higher demand can also be expected for Wuppertal, Essen and Augsburg where there will be a huge gap between building need and building activity if the latter remains the same. Their quotes of meeting the demand are extremely low (38, 48 and 50 percent). However, in 49 of the 77 county-free cities, the pressure to grow will decrease, which means that in nine cities building activity can be reduced. Among these are cities like Rostock and Jena for which a decreasing population is expected, as well as Dresden which will not continue to grow rapidly in the upcoming years. Surprisingly, also the Bavarian capital Munich belongs to those cities with a lesser future demand for housing. However, this would only be the case if the underlying assumptions of the population forecasts apply which assume a very dynamically growing surrounding area of Munich which absorbs the high demand of the entire area.

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Gedeckter Bedarf an Wohneinheiten 2016–2020 (Top-10-Städte) .....	19
Tabelle 3-2: Abwicklungsdauer im Wohnungsneubau (2011–2020) .....	22
Tabelle 4-1: Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2035 .....	24
Tabelle 4-2: Fertigstellungen bis 2020, Wohnungsbedarf p.a. bis 2035 (Top-10-Städte).....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Aufbau des IW-Wohnungsbedarfsmodells .....	8
Abbildung 2-2: Entwicklung des altersabhängigen Wohnkonsums (2011–2035).....	10
Abbildung 3-1: Genehmigungen und Fertigstellungen (1991–2020).....	13
Abbildung 3-2: Bautätigkeit in Deutschland nach Gebäude- und Kreistyp (2011–2020).....	14
Abbildung 3-3: Großstädte mit höchster Bautätigkeit (Top-30-Städte).....	15
Abbildung 3-4: Anteil neu errichteter Geschosswohnungen an gesamter Bautätigkeit (2011–2020) .....	16
Abbildung 3-5: Verhältnis Fertigstellungen zum Bedarf in den Bundesländern und Kreistypen.....	17
Abbildung 3-6: Verhältnis Fertigstellungen zum bisherigen Bedarf auf Kreisebene.....	18
Abbildung 3-7: Fertigstellungen vs. Wohnungsbedarf (Top-15-Städte) .....	20
Abbildung 3-8: Entwicklung des kumulierten Bauüberhangs (2011–2020).....	21
Abbildung 3-9: Bauüberhang nach Bauherren .....	23
Abbildung 4-1: Wohnungsbedarfe in den Bundesländern .....	25
Abbildung 4-2: Fertigstellungen bis 2020, Wohnungsbedarf p.a. bis 2035 .....	26
Abbildung 4-3: Zukünftige Wohnungsbedarfe auf Kreisebene .....	28
Abbildung 4-4: Verhältnis Fertigstellungen zum zukünftigen Bedarf auf Kreisebene .....	29

## Literaturverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2021, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2020, Potsdam

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021, Raumordnungsprognose 2040: Ergebnisse und Methodik, BBSR kompakt 3/2021, Bonn

Becker, Sascha O. / Fetzter, Thiemo / Novy, Dennis, 2017, Who voted for Brexit? A comprehensive district-level analysis, in: Economic Policy, 32. Jg., Nr. 92, S. 601–65

Braun, Reiner, 2020, Wohnungsmarktprognose 2021/22. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030, empirica-Paper Nr. 256, Berlin

BMI / BBSR – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat / Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, 2021, Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt, Berlin

Deschermeier, Philipp, 2017, Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035, in: IW-Trends, 44. Jg., Nr. 3, S. 61–80

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

Dolls, Mathias / Mehles, Jan-Carl, 2021, Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland, in: ifo-Schnelldienst, 74. Jg., Nr. 8/2021, S. 27–31

Gewos – Gewos Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, 2020, Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, Düsseldorf

Glaeser, Edward, 2012, Triumph of the City, New York

Günther, Matthias, 2020, Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen - Belastungen – Notwendigkeiten – Potenziale, beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, Pestel-Institut, Hannover

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2019, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? IW-Report, Nr. 28, Köln

Henger, Ralph / Oberst, Christian / Voigtländer, Michael / Joosten, Han / v. Malottki, Christian / Sabelfeld, Robert / Gutsche, Jens-Martin, 2019, Mobilität und Wohnen – neue Perspektiven für die Stadtentwicklung, Studie im Auftrag von bpd, Frankfurt/Main

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2013, Leerstand – eine wirtschaftspolitische Herausforderung, IW-Position, Nr. 62, Köln

Hüther, Michael / Suedekum, Jens / Voigtländer, Michael (Hrsg.), 2019, Die Zukunft der Regionen in Deutschland, Köln

Ifo, 2021, ifo-Konjunkturumfrage – saisonbereinigte Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe, München

Loos, Reinhard / Große-Starmann, Carsten / Klug, Petra / Amsbeck, Hannah, 2015, Demographischer Wandel 2030 – Aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Gütersloh

Moretti, Enrico, 2012, New Geography of Jobs, New York

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? – Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung, Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhauser AG, Köln

Rodríguez-Pose, Andrés, 2018, The revenge of the places that don't matter (and what to do about it), in: Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 11. Jg., Nr. 1, S. 189–209

Sagner, Pekka / Stockhausen, Maximilian / Voigtländer, Michael, 2020, Wohnen – die neue soziale Frage?, IW-Analysen, Nr. 136, Köln

Simons, Harald, 2017, Keine Anzeichen für Spekulation mit Baugenehmigungen. Kurzstudie im Auftrag von BPD Immobilienentwicklung von empirica, Berlin

SPD / Bündnis 90, Die Grünen / FDP, 2021, Ergebnis der Sondierungen zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP, 15.10.2021, Berlin

Statistisches Bundesamt, 2021a, Genesis-Online, Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> [22.10.2021]

Statistisches Bundesamt, 2021b, Regionaldatenbank Deutschland, <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online> [22.10.2021]

Statistisches Bundesamt, 2021c, Durchschnittliche Abwicklungsdauer der fertiggestellten Wohngebäude nach Gebäudeart und Bauherren, Neubau insgesamt, Wiesbaden

UN-Habitat, 2020, World Cities Report 2020, The Value of Sustainable Urbanization, [https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr\\_2020\\_report.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf) [22.10.2021]

## Anhang – Ergebnisse auf Kreisebene

KKZ	Name	Fertigstellungen p.a. 2016 bis 2020	Wohnungsbedarf p.a. 2016 bis 2020	Verhältnis Fertigstellungen 2016 bis 2020 / Bedarf 2016 bis 2020	Wohnungsbedarf p.a. 2021 bis 2025	Verhältnis Fertigstellungen 2016-2020 / Bedarf 2021 bis 2025
1001	Flensburg, Stadt	551	732	75 %	533	103 %
1002	Kiel, Stadt	529	1.892	28 %	1.149	46 %
1003	Lübeck, Hansestadt	749	1.134	66 %	930	81 %
1004	Neumünster, Stadt	181	461	39 %	297	61 %
1051	Dithmarschen	515	473	109 %	303	170 %
1053	Herzogtum Lauenb.	984	1.228	80 %	1.175	84 %
1054	Nordfriesland	1.361	592	230 %	274	497 %
1055	Ostholstein	1.082	1.150	94 %	655	165 %
1056	Pinneberg	1.591	2.332	68 %	1.964	81 %
1057	Plön	444	658	68 %	367	121 %
1058	Rendsburg-Eckernf.	945	1.196	79 %	958	99 %
1059	Schleswig-Flensburg	1.252	915	137 %	613	204 %
1060	Segeberg	1.544	1.869	83 %	1.547	100 %
1061	Steinburg	364	484	75 %	343	106 %
1062	Stormarn	1.017	1.746	58 %	1.360	75 %
2000	Hamburg	9.478	10.211	93 %	10.494	90 %
3101	Braunschweig, Stadt	536	1.323	41 %	726	74 %
3102	Salzgitter, Stadt	103	99	104 %	151	68 %
3103	Wolfsburg, Stadt	479	431	111 %	322	149 %
3151	Gifhorn	864	600	144 %	543	159 %
3153	Goslar	116	138	84 %	130	89 %
3154	Helmstedt	270	79	342 %	126	214 %
3155	Northeim	202	112	181 %	108	187 %
3157	Peine	591	420	141 %	378	156 %
3158	Wolfenbüttel	264	229	115 %	222	119 %
3159	Göttingen	622	998	62 %	932	67 %
3241	Region Hannover	3.005	4.992	60 %	4.021	75 %
3251	Diepholz	763	884	86 %	780	98 %

3252	Hamel-Pyrmont	144	134	108 %	131	110 %
3254	Hildesheim	523	468	112 %	371	141 %
3255	Holzminden	55	62	89 %	59	94 %
3256	Nienburg (Weser)	330	270	122 %	175	188 %
3257	Schaumburg	357	170	210 %	286	125 %
3351	Celle	523	514	102 %	444	118 %
3352	Cuxhaven	732	491	149 %	251	291 %
3353	Harburg	1.294	1.471	88 %	1.321	98 %
3354	Lüchow-Dannenberg	114	110	103 %	40	285 %
3355	Lüneburg	680	1.245	55 %	1.116	61 %
3356	Osterholz	426	424	101 %	435	98 %
3357	Rotenburg (Wüm.)	735	494	149 %	434	169 %
3358	Heidekreis	462	475	97 %	412	112 %
3359	Stade	1.246	1.074	116 %	752	166 %
3360	Uelzen	238	196	121 %	187	127 %
3361	Verden	539	579	93 %	573	94 %
3401	Delmenhorst, Stadt	202	396	51 %	394	51 %
3402	Emden, Stadt	85	223	38 %	157	54 %
3403	Oldenburg, Stadt	1.192	1.145	104 %	817	146 %
3404	Osnabrück, Stadt	363	867	42 %	501	72 %
3405	Wilhelmshaven, St.	98	89	111 %	77	128 %
3451	Ammerland	836	783	107 %	601	139 %
3452	Aurich	746	837	89 %	695	107 %
3453	Cloppenburg	1.281	838	153 %	636	201 %
3454	Emsland	2.130	1.469	145 %	1.151	185 %
3455	Friesland	558	300	186 %	141	396 %
3456	Grafschaft Bentheim	676	547	124 %	376	180 %
3457	Leer	814	803	101 %	696	117 %
3458	Oldenburg	531	775	68 %	591	90 %
3459	Osnabrück	1.409	1.286	110 %	1.452	97 %
3460	Vechta	1.075	725	148 %	581	185 %
3461	Wesermarsch	222	209	106 %	126	176 %



3462	Wittmund	331	187	177 %	131	253 %
4011	Bremen, Stadt	1.666	1.959	85 %	2.187	76 %
4012	Bremerhaven, Stadt	296	161	184 %	291	102 %
5111	Düsseldorf, Stadt	2.525	3.144	80 %	2.693	94 %
5112	Duisburg, Stadt	555	834	66 %	529	105 %
5113	Essen, Stadt	1.017	1.354	75 %	2.118	48 %
5114	Krefeld, Stadt	279	468	60 %	476	59 %
5116	Mönchengladbach	554	614	90 %	943	59 %
5117	Mülheim a. d. Ruhr	362	391	93 %	349	104 %
5119	Oberhausen, Stadt	345	290	119 %	348	99 %
5120	Remscheid, Stadt	182	108	169 %	100	182 %
5122	Solingen	277	288	96 %	500	55 %
5124	Wuppertal, Stadt	353	541	65 %	934	38 %
5154	Kleve	1.328	1.780	75 %	1.308	102 %
5158	Mettmann	981	1.941	51 %	1.551	63 %
5162	Rhein-Kreis Neuss	1.314	2.096	63 %	1.979	66 %
5166	Viersen	639	1.166	55 %	921	69 %
5170	Wesel	1.207	1.564	77 %	958	126 %
5314	Bonn, Stadt	1.500	2.157	70 %	1.492	101 %
5315	Köln, Stadt	2.738	6.888	40 %	5.743	48 %
5316	Leverkusen, Stadt	311	495	63 %	526	59 %
5334	Städteregion Aachen	1.578	1.551	102 %	1.633	97 %
5358	Düren	939	1.038	90 %	927	101 %
5362	Rhein-Erft-Kreis	1.453	2.408	60 %	2.257	64 %
5366	Euskirchen	893	728	123 %	737	121 %
5370	Heinsberg	1.249	1.063	117 %	882	142 %
5374	Oberbergischer Kreis	553	596	93 %	532	104 %
5378	Rheinisch-Berg. Kreis	891	1.087	82 %	943	94 %
5382	Rhein-Sieg-Kreis	1.973	3.093	64 %	2.850	69 %
5512	Bottrop, Stadt	265	181	146 %	195	136 %
5513	Gelsenkirchen, Stadt	288	264	109 %	241	119 %
5515	Münster, Stadt	1.620	2.431	67 %	1.958	83 %

5554	Borken	1.750	1.619	108 %	1.313	133 %
5558	Coesfeld	950	927	102 %	900	106 %
5562	Recklinghausen	1.144	1.613	71 %	1.142	100 %
5566	Steinfurt	2.152	1.856	116 %	1.820	118 %
5570	Warendorf	1.062	1.016	105 %	793	134 %
5711	Bielefeld, Stadt	987	971	102 %	807	122 %
5754	Gütersloh	1.542	1.790	86 %	1.430	108 %
5758	Herford	574	572	100 %	539	106 %
5762	Höxter	278	108	257 %	104	267 %
5766	Lippe	753	753	100 %	590	128 %
5770	Minden-Lübbecke	862	623	138 %	516	167 %
5774	Paderborn	1.335	1.724	77 %	1.428	93 %
5911	Bochum, Stadt	528	372	142 %	658	80 %
5913	Dortmund, Stadt	1.449	2.320	62 %	1.894	76 %
5914	Hagen, Stadt	163	192	85 %	176	92 %
5915	Hamm, Stadt	388	492	79 %	261	149 %
5916	Herne, Stadt	147	157	94 %	216	68 %
5954	Ennepe-Ruhr-Kreis	539	671	80 %	497	108 %
5958	Hochsauerlandkreis	586	213	275 %	205	286 %
5962	Märkischer Kreis	440	367	120 %	345	127 %
5966	Olpe	342	305	112 %	223	153 %
5970	Siegen-Wittgenstein	449	527	85 %	760	59 %
5974	Soest	918	1.091	84 %	925	99 %
5978	Unna	890	914	97 %	834	107 %
6411	Darmstadt	634	769	82 %	980	65 %
6412	Frankfurt am Main	4.494	5.583	81 %	5.732	78 %
6413	Offenbach am Main	664	688	97 %	675	98 %
6414	Wiesbaden	717	1.291	56 %	1.211	59 %
6431	Bergstraße	785	1.173	67 %	1.271	62 %
6432	Darmstadt-Dieburg	1.112	1.514	73 %	1.418	78 %
6433	Groß-Gerau	1.027	1.831	56 %	1.755	59 %
6434	Hochtaunuskreis	639	1.295	49 %	1.080	59 %

6435	Main-Kinzig-Kreis	1.171	2.078	56 %	2.042	57 %
6436	Main-Taunus-Kreis	804	1.295	62 %	1.190	68 %
6437	Odenwaldkreis	200	195	103 %	201	100 %
6438	Offenbach	998	1.983	50 %	1.857	54 %
6439	Rheingau-Taunus-Kr.	560	915	61 %	850	66 %
6440	Wetteraukreis	1.289	1.398	92 %	1.637	79 %
6531	Gießen	1.188	1.373	86 %	1.319	90 %
6532	Lahn-Dill-Kreis	628	456	138 %	657	96 %
6533	Limburg-Weilburg	489	358	137 %	447	109 %
6534	Marburg-Biedenkopf	699	841	83 %	781	90 %
6535	Vogelsbergkreis	197	80	247 %	78	253 %
6611	Kassel	462	738	63 %	630	73 %
6631	Fulda	780	619	126 %	685	114 %
6632	Hersfeld-Rotenburg	182	139	131 %	183	100 %
6633	Kassel, Landkreis	555	605	92 %	597	93 %
6634	Schwalm-Eder-Kreis	384	136	283 %	236	163 %
6635	Waldeck-Frankenb.	330	125	264 %	176	188 %
6636	Werra-Meißner-Kr.	82	83	98 %	95	86 %
7111	Koblenz	272	418	65 %	375	73 %
7131	Ahrweiler	511	412	124 %	396	129 %
7132	Altenkirchen (WW)	207	148	140 %	166	125 %
7133	Bad Kreuznach	486	597	81 %	499	97 %
7134	Birkenfeld	105	71	147 %	69	152 %
7135	Cochem-Zell	185	51	363 %	50	370 %
7137	Mayen-Koblenz	750	610	123 %	613	122 %
7138	Neuwied	591	451	131 %	462	128 %
7140	Rhein-Hunsrück-Kr.	263	181	145 %	190	138 %
7141	Rhein-Lahn-Kreis	228	159	143 %	181	126 %
7143	Westerwaldkreis	834	531	157 %	417	200 %
7211	Trier	671	529	127 %	281	239 %
7231	Bernkastel-Wittlich	470	194	242 %	137	343 %
7232	Eifelkr. Bitburg-Prüm	512	272	188 %	215	238 %

7233	Vulkaneifel	146	50	292 %	49	298 %
7235	Trier-Saarburg	654	656	100 %	576	113 %
7311	Frankenthal (Pfalz)	74	257	29 %	205	36 %
7312	Kaiserslautern	211	445	47 %	258	82 %
7313	Landau in der Pfalz	314	289	109 %	228	138 %
7314	Ludwigshafen a. Rh.	530	796	67 %	756	70 %
7315	Mainz	883	1.381	64 %	1.068	83 %
7316	Neustadt / Weinstr.	159	188	84 %	155	102 %
7317	Pirmasens	53	44	121 %	41	130 %
7318	Speyer	112	311	36 %	264	42 %
7319	Worms	222	505	44 %	406	55 %
7320	Zweibrücken	88	110	80 %	30	295 %
7331	Alzey-Worms	421	568	74 %	528	80 %
7332	Bad Dürkheim	434	419	104 %	372	117 %
7333	Donnersbergkreis	135	117	115 %	76	177 %
7334	Germersheim	419	615	68 %	537	78 %
7335	Kaiserslautern	268	92	291 %	125	214 %
7336	Kusel	149	57	262 %	56	266 %
7337	Südliche Weinstraße	404	408	99 %	292	138 %
7338	Rhein-Pfalz-Kreis	580	722	80 %	666	87 %
7339	Mainz-Bingen	1.194	1.163	103 %	1.017	117 %
7340	Südwestpfalz	155	75	207 %	74	209 %
8111	Stuttgart	1.827	3.614	51 %	3.454	53 %
8115	Böblingen	1.440	1.899	76 %	2.298	63 %
8116	Esslingen	1.574	2.858	55 %	3.132	50 %
8117	Göppingen	729	864	84 %	1.145	64 %
8118	Ludwigsburg	1.570	3.254	48 %	3.517	45 %
8119	Rems-Murr-Kreis	1.249	1.841	68 %	2.227	56 %
8121	Heilbronn, Stadtkr.	603	699	86 %	634	95 %
8125	Heilbronn, Landkreis	1.372	1.468	93 %	1.851	74 %
8126	Hohenloherkreis	545	387	141 %	506	108 %
8127	Schwäbisch Hall	882	836	105 %	891	99 %

8128	Main-Tauber-Kreis	420	246	170 %	279	150 %
8135	Heidenheim	384	304	126 %	568	68 %
8136	Ostalbkreis	1.046	774	135 %	1.006	104 %
8211	Baden-Baden	206	257	80 %	238	87 %
8212	Karlsruhe, Stadtkreis	635	1.483	43 %	933	68 %
8215	Karlsruhe, Landkreis	1.712	2.276	75 %	2.136	80 %
8216	Rastatt	866	1.031	84 %	1.018	85 %
8221	Heidelberg	515	869	59 %	731	71 %
8222	Mannheim	809	1.321	61 %	1.197	68 %
8225	Neckar-Odenw.-Kr.	411	214	192 %	282	146 %
8226	Rhein-Neckar-Kreis	1.655	2.868	58 %	2.746	60 %
8231	Pforzheim	327	488	67 %	512	64 %
8235	Calw	620	431	144 %	628	99 %
8236	Enzkreis	507	619	82 %	773	66 %
8237	Freudenstadt	421	185	228 %	341	123 %
8311	Freiburg im Breisgau	1.042	1.940	54 %	1.666	63 %
8315	Breisgau-Hochschw.	1.057	1.556	68 %	1.523	69 %
8316	Emmendingen	705	950	74 %	1.069	66 %
8317	Ortenaukreis	1.535	1.824	84 %	2.087	74 %
8325	Rottweil	474	182	261 %	346	137 %
8326	Schwarzwald-Baarkr.	645	588	110 %	917	70 %
8327	Tuttlingen	563	533	106 %	726	77 %
8335	Konstanz	1.168	1.811	65 %	1.720	68 %
8336	Lörrach	810	1.111	73 %	1.205	67 %
8337	Waldshut	844	619	136 %	678	124 %
8415	Reutlingen	1.095	1.274	86 %	1.533	71 %
8416	Tübingen	1.113	1.315	85 %	1.299	86 %
8417	Zollernalbkreis	556	340	164 %	629	88 %
8421	Ulm	534	597	90 %	592	90 %
8425	Alb-Donau-Kreis	931	719	130 %	852	109 %
8426	Biberach	1.123	762	147 %	1.024	110 %
8435	Bodenseekreis	1.118	1.290	87 %	1.285	87 %

8436	Ravensburg	1.249	1.592	78 %	1.608	78 %
8437	Sigmaringen	446	345	129 %	470	95 %
9161	Ingolstadt	1.209	860	141 %	712	170 %
9162	München	8.180	12.474	66 %	7.792	105 %
9163	Rosenheim	202	470	43 %	367	55 %
9171	Altötting	544	446	122 %	518	105 %
9172	Berchtesgad. Land	390	578	68 %	538	73 %
9173	Bad Tölz-Wolfratsh.	648	782	83 %	793	82 %
9174	Dachau	830	1.150	72 %	1.244	67 %
9175	Ebersberg	593	1.089	54 %	1.063	56 %
9176	Eichstätt	833	565	148 %	570	146 %
9177	Erding	783	1.024	77 %	1.127	70 %
9178	Freising	994	1.283	77 %	1.362	73 %
9179	Fürstenfeldbruck	855	1.607	53 %	1.542	55 %
9180	Garmisch-Partenkir.	185	521	36 %	439	42 %
9181	Landsberg am Lech	566	714	79 %	684	83 %
9182	Miesbach	450	512	88 %	515	87 %
9183	Mühldorf a.Inn	837	621	135 %	671	125 %
9184	München, Landkreis	1.367	2.516	54 %	2.217	62 %
9185	Neuburg-Schrobenh.	596	499	119 %	477	125 %
9186	Pfaffenhofen a.d.Ilm	902	805	112 %	870	104 %
9187	Rosenheim	1.251	1.619	77 %	1.552	81 %
9188	Starnberg	543	749	72 %	696	78 %
9189	Traunstein	875	833	105 %	806	109 %
9190	Weilheim-Schongau	689	663	104 %	666	103 %
9261	Landshut	489	675	72 %	733	67 %
9262	Passau	359	264	136 %	259	139 %
9263	Straubing	275	326	84 %	345	80 %
9271	Deggendorf	740	401	185 %	549	135 %
9272	Freyung-Grafenau	309	137	225 %	188	165 %
9273	Kelheim	813	579	140 %	747	109 %
9274	Landshut	619	690	90 %	878	70 %

9275	Passau	749	557	134 %	707	106 %
9276	Regen	263	108	244 %	164	160 %
9277	Rottal-Inn	605	368	165 %	426	142 %
9278	Straubing-Bogen	683	359	190 %	389	176 %
9279	Dingolfing-Landau	583	398	146 %	492	118 %
9361	Amberg	137	94	147 %	51	269 %
9362	Regensburg, Stadt	1.252	925	135 %	1.043	120 %
9363	Weiden i.d.OPf.	121	127	95 %	104	116 %
9371	Amberg-Sulzbach	251	115	218 %	147	170 %
9372	Cham	621	234	266 %	285	218 %
9373	Neumarkt i.d.OPf.	841	474	177 %	562	150 %
9374	Neustadt a.d.Waldn.	325	72	451 %	71	457 %
9375	Regensburg, Landkr.	1.055	926	114 %	1.153	91 %
9376	Schwandorf	581	414	140 %	512	113 %
9377	Tirschenreuth	145	58	250 %	56	259 %
9461	Bamberg	294	358	82 %	415	71 %
9462	Bayreuth	257	243	106 %	223	115 %
9463	Coburg	158	47	338 %	100	158 %
9464	Hof	116	49	238 %	90	129 %
9471	Bamberg	425	489	87 %	702	61 %
9472	Bayreuth	250	122	204 %	141	177 %
9473	Coburg	244	67	365 %	117	209 %
9474	Forchheim	450	395	114 %	442	102 %
9475	Hof	127	82	155 %	79	161 %
9476	Kronach	140	52	270 %	51	275 %
9477	Kulmbach	177	59	301 %	57	311 %
9478	Lichtenfels	192	103	187 %	147	131 %
9479	Wunsiedel i.Fichtelg.	81	68	119 %	65	124 %
9561	Ansbach	184	273	67 %	225	82 %
9562	Erlangen	777	703	110 %	455	171 %
9563	Fürth, Stadt	602	722	83 %	854	70 %
9564	Nürnberg	1.795	2.573	70 %	1.953	92 %

9565	Schwabach	131	219	60 %	233	56 %
9571	Ansbach	701	531	132 %	700	100 %
9572	Erlangen-Höchstadt	801	599	134 %	565	142 %
9573	Fürth, Landkreis	535	527	102 %	419	128 %
9574	Nürnberger Land	664	567	117 %	648	103 %
9575	Neustadt/A.-Bad W.	300	247	121 %	300	100 %
9576	Roth	435	358	121 %	462	94 %
9577	Weißb.-Gunzenh.	377	205	184 %	277	136 %
9661	Aschaffenburg, Stadt	349	368	95 %	386	90 %
9662	Schweinfurt	160	178	90 %	158	102 %
9663	Würzburg, Stadt	646	426	152 %	255	253 %
9671	Aschaffenburg, LK	485	386	126 %	437	111 %
9672	Bad Kissingen	228	83	275 %	130	175 %
9673	Rhön-Grabfeld	241	61	395 %	60	401 %
9674	Haßberge	233	123	189 %	217	107 %
9675	Kitzingen	235	254	93 %	351	67 %
9676	Miltenberg	389	193	202 %	240	162 %
9677	Main-Spessart	402	97	415 %	168	239 %
9678	Schweinfurt	358	210	171 %	305	117 %
9679	Würzburg, Landkreis	669	451	148 %	476	141 %
9761	Augsburg, Stadt	1.125	1.791	63 %	2.271	50 %
9762	Kaufbeuren	210	225	93 %	242	87 %
9763	Kempton (Allgäu)	296	359	82 %	424	70 %
9764	Memmingen	184	251	73 %	265	69 %
9771	Aichach-Friedberg	702	562	125 %	706	99 %
9772	Augsburg, Landkreis	1.260	1.131	111 %	1.501	84 %
9773	Dillingen a.d.Donau	397	222	179 %	351	113 %
9774	Günzburg	629	400	157 %	592	106 %
9775	Neu-Ulm	1.009	984	103 %	981	103 %
9776	Lindau (Bodensee)	402	319	126 %	391	103 %
9777	Ostallgäu	840	526	160 %	682	123 %
9778	Unterallgäu	865	563	154 %	712	121 %



9779	Donau-Ries	604	467	129 %	535	113 %
9780	Oberallgäu	665	616	108 %	778	86 %
10041	Reg. Saarbrücken	542	304	178 %	288	188 %
10042	Merzig-Wadern	335	319	105 %	76	441 %
10043	Neunkirchen	257	111	231 %	107	240 %
10044	Saarlouis	471	166	283 %	148	318 %
10045	Saarpfalz-Kreis	286	185	155 %	113	253 %
10046	St. Wendel	165	67	246 %	66	250 %
11000	Berlin, Stadt	16.274	20.911	78 %	22.231	73 %
12051	Brandenburg a.d.H.	144	93	155 %	81	177 %
12052	Cottbus, Stadt	333	200	167 %	109	306 %
12053	Frankfurt (Oder)	132	326	40 %	63	209 %
12054	Potsdam, Stadt	1.568	1.734	90 %	1.083	145 %
12060	Barnim	1.115	1.507	74 %	1.020	109 %
12061	Dahme-Spreewald	1.288	1.327	97 %	854	151 %
12062	Elbe-Elster	175	98	178 %	94	186 %
12063	Havelland	801	1.187	67 %	913	88 %
12064	Märkisch-Oderland	858	1.326	65 %	843	102 %
12065	Oberhavel	819	1.816	45 %	1.330	62 %
12066	Oberspreew.-Lausitz	129	119	108 %	112	115 %
12067	Oder-Spree	728	936	78 %	348	209 %
12068	Ostprignitz-Ruppin	250	449	56 %	192	130 %
12069	Potsdam-Mittelmark	1.125	1.577	71 %	1.202	94 %
12070	Prignitz	124	81	153 %	76	163 %
12071	Spree-Neiße	217	115	189 %	108	201 %
12072	Teltow-Fläming	916	1.238	74 %	908	101 %
12073	Uckermark	302	241	125 %	120	252 %
13003	Rostock, Stadt	850	1.194	71 %	445	191 %
13004	Schwerin	342	594	58 %	173	198 %
13071	Meckl. Seenplatte	589	794	74 %	261	226 %
13072	Rostock, Landkreis	854	1.301	66 %	744	115 %
13073	Vorpommern-Rügen	1.183	1.070	111 %	299	396 %

13074	Nordwestmecklenb.	670	769	87 %	353	190 %
13075	Vorpom.-Greifswald	931	1.010	92 %	244	381 %
13076	Ludwigslust-Parchim	389	870	45 %	490	79 %
14511	Chemnitz, Stadt	403	321	126 %	297	136 %
14521	Erzgebirgskreis	514	368	140 %	347	148 %
14522	Mittelsachsen	408	336	121 %	316	129 %
14523	Vogtlandkreis	268	271	99 %	254	106 %
14524	Zwickau	429	374	115 %	348	123 %
14612	Dresden, Stadt	2.767	4.221	66 %	1.886	147 %
14625	Bautzen	574	351	163 %	280	205 %
14626	Görlitz	186	290	64 %	272	69 %
14627	Meißen	554	573	97 %	240	231 %
14628	Säch. Schweiz-Oster.	565	1.096	52 %	275	206 %
14713	Leipzig, Stadt	2.286	4.201	54 %	3.110	74 %
14729	Leipzig, Landkreis	767	722	106 %	248	309 %
14730	Nordsachsen	535	273	196 %	190	281 %
15001	Dessau-Roßlau	88	99	89 %	92	95 %
15002	Halle (Saale), Stadt	426	304	140 %	279	153 %
15003	Magdeburg	574	415	138 %	272	211 %
15081	Altmarkkreis Salzw.	143	79	181 %	75	190 %
15082	Anhalt-Bitterfeld	273	172	158 %	162	168 %
15083	Börde	450	539	83 %	152	296 %
15084	Burgenlandkreis	189	196	96 %	185	102 %
15085	Harz	430	233	185 %	221	195 %
15086	Jerichower Land	215	88	244 %	83	259 %
15087	Mansfeld-Südharz	145	137	106 %	131	111 %
15088	Saalekreis	362	342	106 %	171	212 %
15089	Salzlandkreis	234	213	110 %	200	117 %
15090	Stendal	218	118	185 %	112	195 %
15091	Wittenberg	118	126	94 %	120	98 %
16051	Erfurt, Stadt	413	1.083	38 %	543	76 %
16052	Gera, Stadt	144	369	39 %	117	123 %

16053	Jena, Stadt	472	497	95 %	211	224 %
16054	Suhl, Stadt	82	42	195 %	41	200 %
16055	Weimar, Stadt	259	627	41 %	317	82 %
16056	Eisenach, Stadt	92	291	31 %	120	76 %
16061	Eichsfeld	308	318	97 %	77	400 %
16062	Nordhausen	200	296	67 %	80	250 %
16063	Wartburgkreis	290	224	130 %	100	290 %
16064	Unstrut-Hainich-Kr.	318	240	132 %	92	346 %
16065	Kyffhäuserkreis	108	72	150 %	69	156 %
16066	Schmalkalden-Mein.	197	225	88 %	109	181 %
16067	Gotha	294	609	48 %	225	131 %
16068	Sömmerda	219	243	90 %	84	260 %
16069	Hildburghausen	103	105	98 %	52	197 %
16070	Ilm-Kreis	303	355	85 %	104	291 %
16071	Weimarer Land	254	329	77 %	72	353 %
16072	Sonneberg	87	56	155 %	56	155 %
16073	Saalfeld-Rudolstadt	136	112	121 %	103	132 %
16074	Saale-Holzland-Kreis	156	389	40 %	73	213 %
16075	Saale-Orla-Kreis	113	78	145 %	75	150 %
16076	Greiz	142	104	136 %	98	144 %
16077	Altenburger Land	152	108	141 %	101	151 %
	Deutschland	289.847	341.700	85 %	308.000	95 %

Quellen: Bautätigkeit nach Statistisches Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell