Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

Wirtschaft und Wohnen in Deutschland

Regionale Prognosen bis 2015
Wohnungsmarktentwicklung bis 2030

Verfasser: empirica

DKB Deutsche Kreditbank AG

Impressum

Herausgeber: empirica, Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. 030/88 47 95-0
Fax 030/88 47 95-17
www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

Verfasser: Harald Simons, Dr. Reiner Braun,
Ulrich Pfeiffer, Markus Schmidt,
Heiko Metzger

ISBN 3-9807972-3-6

Alle Rechte vorbehalten. Bei Nachdruck erbitten wir Quellenangabe.
Berlin, Dezember 2005

Schutzgebühr 100,– €

Inhaltsverzeichnis

1.	**Management Summary**	**1**
1.1	Wirtschaft	1
1.2	Beschäftigung	2
1.3	Demographie	3
1.4	Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage	4
1.5	Entwicklung der Wohnungsüberschüsse	6
2.	**In eigener Sache**	**8**
3.	**Regionale Beschäftigungsprognose**	**12**
3.1	Regionale Beschäftigung 2003	12
3.2	Methodischer Ansatz der regionalen Beschäftigungsprognose	13
3.3	Einige wirtschaftspolitische Thesen zur Exportbasis	15
3.4	Prognose der Beschäftigten in der lokalen Wirtschaft	17
3.5	Prognose der Beschäftigten in der Exportbasis	19
3.6	Prognose der Beschäftigten in den sonstigen Wirtschaftszweigen	28
3.7	Ergebnis der Beschäftigtenprognose	29
4.	**Demographie**	**33**
4.1	Bevölkerung	33
4.2	Wohnungsnachfragende Haushalte	39
5.	**Wohnungsnachfrage**	**44**
5.1	Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	44
5.2	Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	54
6.	**Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohnungsüberschüsse**	**57**
6.1	Überschüsse von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	57
6.2	Bandbreiten des Neubaupotentials für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	59
6.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	61
7.	**Anhang**	**62**
7.1	Tabellenanhang Beschäftigtenentwicklung	64
7.2	Tabellenanhang Demographie	74
7.2.1	Historische Wanderungssalden der Bundesländer bis 2003 und Prognosen bis 2020	74
7.2.2	Entwicklung der Einwohnerzahlen und der wohnungsnachfragenden Haushalte	76
7.2.3	Wohnungsnachfrage	80

Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: TRENDENTWICKLUNG DER EXPORTBASISBESCHÄFTIGTEN, 2003–2015 3

ABB. 2: VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE, 2003–2015 IN PROZENT 4

ABB. 3: VERÄNDERUNG DER ÜBERSCHUSSQUOTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN, 2003–2015 7

ABB. 4: ÜBERBLICK ÜBER DIE PROGNOSEMODELLE 11

ABB. 5: BESCHÄFTIGTE JE 1.000 EINWOHNER, 2003 13

ABB. 6: SYNOPSE DER REGIONALEN BESCHÄFTIGUNGSPROGNOSE 14

ABB. 7: BESCHÄFTIGTE IN LOKALEN SEKTOREN, 1980–2003 18

ABB. 8: TRENDENTWICKLUNG DER LOKALEN BESCHÄFTIGTEN, 2003–2015 19

ABB. 9: EXPORTBASISBESCHÄFTIGTE, 2003 20

ABB. 10: AUFTEILUNG DER BESCHÄFTIGTEN IN EXPORTBASIS UND LOKALE WIRTSCHAFT AM BEISPIEL DES GASTGEWERBES 22

ABB. 11: BESCHÄFTIGTE IN DER CHEMISCHEN INDUSTRIE UND IM KREDITGEWERBE, OST- UND WESTDEUTSCHLAND, 1993–2003 23

ABB. 12: TRENDENTWICKLUNG IN DER EXPORTBASIS, 1980–2003 UND 2004–2015 24

ABB. 13: TRENDENTWICKLUNG DER EXPORTBASISBESCHÄFTIGTEN, 2003–2015 26

ABB. 14: TRENDENTWICKLUNG IN DEN SONSTIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN, 2003–2015 28

ABB. 15: TRENDENTWICKLUNG DER REGIONALEN (GESAMTEN) BESCHÄFTIGUNG, 2003–2015 30

ABB. 16: TRENDENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT*, 2003–2015 31

ABB. 17: KONJUNKTURENTWICKLUNG IN WESTDEUTSCHLAND, 1974–2003 32

ABB. 18: ANNAHMEN ZUM AUSSENWANDERUNGSSALDO DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 33

ABB. 19: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 1995 UND AUSBLICK BIS 2030 34

ABB. 20: WANDERUNGSSALDEN DER BUNDESLÄNDER (WEST) – VERGLEICH DER ANNAHMEN 35

ABB. 21: WANDERUNGSSALDEN DER BUNDESLÄNDER (OST) – VERGLEICH DER ANNAHMEN 36

ABB. 22: VERÄNDERUNG DER ZAHL DER EINWOHNER, 2003–2015 38

ABB. 23: ALTERSQUERSCHNITT DER ABGELEITETEN HAUSHALTSVORSTANDSQUOTEN EIN- UND ZWEIPERSONENHAUSHALTE 2020 41
ABB. 24: VERGLEICH DER HAUSHALTSZAHLEN (MIKROZENSUS) MIT DEN WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTEN 1995 BIS 2030 42
ABB. 25: ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGENDEN HAUSHALTE SEIT 1995 UND AUSBLICK BIS 2030 42
ABB. 26: VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE, 2003–2015 IN PROZENT 43
ABB. 27: EINKOMMENSGEFÄLLE BEI JUNGEN HAUSHALTEN IM OST-WEST-VERGLEICH 46
ABB. 28: ES GEHT AUCH GÜNSTIGER – WOHNEIGENTUM IM OSTEN ERSCHWINGLICHER ALS IM WESTEN 47
ABB. 29: EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSQUOTE 2003 UND AUSBLICK BIS 2030 48
ABB. 30: VERÄNDERUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE IN EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN 49
ABB. 31: VERÄNDERUNG DER EINFAMILIENHAUSQUOTE 50
ABB. 32: REGIONALE WOHNEIGENTUMSQUOTEN IM ALTERSQUERSCHNITT 2002 NACH RAUMORDNUNGSREGIONEN (WEST) 53
ABB. 33: REGIONALE WOHNEIGENTUMSQUOTEN IM ALTERSQUERSCHNITT 2002 NACH RAUMORDNUNGSREGIONEN (OST) 53
ABB. 34: WOHNUNGSNACHFRAGE IN EIN-/ZWEI- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN 2003 UND AUSBLICK BIS 2030 54
ABB. 35: VERÄNDERUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 55
ABB. 36: VERÄNDERUNG DER ÜBERSCHUSSQUOTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 58
ABB. 37: SCHEMATISCHE NEUBAUPOTENTIALE BEI VERMIETBAREM UND UNVERMIETBAREM WOHNUNGSLEERSTAND 59
ABB. 38: BANDBREITE DES NEUBAUPOTENTIALS FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN BIS 2020 BEI UNTERSCHIECHLICHER MARKTFÄHIGKEIT DES HEUTIGEN WOHNUNGSLEERSTANDES 60
ABB. 39: KARTE DER RAUMORDNUNGSREGIONEN 62
ABB. 40: ZAHL DER EINWOHNER 2003 63

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	SEKTORALE KONVERGENZ DER EXPORTBASISBESCHÄFTIGTEN, OST- UND WESTDEUTSCHLAND, 2003–2015, TRENDENTWICKLUNG	25
TABELLE 2:	SCHÄTZGLEICHUNG FÜR REGIONALE BINNENWANDERUNG	37
TABELLE 3:	NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 2003–2015	56
TABELLE 4:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN	64
TABELLE 5:	ENTWICKLUNG DER GEWERBLICHEN SVP-BESCHÄFTIGTEN	66
TABELLE 6:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN: EXPORTBASIS	68
TABELLE 7:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN: LOKAL BESCHÄFTIGTE	70
TABELLE 8:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN: SONSTIGE	72
TABELLE 9:	WANDERUNGSSALDEN WESTDEUTSCHLAND 1980–2003	74
TABELLE 10:	WANDERUNGSSALDEN OSTDEUTSCHLAND 1980–2003	75
TABELLE 11:	WANDERUNGSANNAHMEN 2001–2020	75
TABELLE 12:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN	76
TABELLE 13:	ENTWICKLUNG DER ZAHL WOHNUNGSNACHFRAGENDER HAUSHALTE	78
TABELLE 14:	BESTAND UND ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN	80
TABELLE 15:	BESTAND UND ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	82
TABELLE 16:	ENTWICKLUNG DER EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSQUOTEN	84
TABELLE 17:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSÜBERSCHÜSSE IN EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN	86
TABELLE 18:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSÜBERSCHÜSSE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	88
TABELLE 19:	BANDBREITEN DES NEUBAUPOTENTIALS FÜR WOHNUNGEN IN EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN	90
TABELLE 20:	BANDBREITEN DES NEUBAUPOTENTIALS FÜR WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	92

1. Management Summary

Im Auftrag der Deutschen Kreditbank AG hat empirica Prognosen der Wirtschafts- und Wohnungsmarktentwicklung für alle deutschen Regionen erarbeitet. Die Prognosen erfolgen auf der räumlichen Ebene der Raumordnungsregionen – der Zusammenfassungen von meist 3 oder 4 Stadt- und Landkreisen, die eine funktionale Einheit bilden – bis zum Jahr 2015. Für Ost- und Westdeutschland insgesamt wird bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

1.1 Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Regionen Deutschlands wird zunehmend uneinheitlich. Während vor 20 Jahren der Süd-Nord-Gegensatz noch die Diskussion beherrschte und in den letzten 10 Jahren der Ost-West-Gegensatz, **ist in Zukunft mit einem eher differenzierten Bild unterschiedlicher Entwicklungsraten zu rechnen. Ehemals erfolgreiche Regionen in der Mitte oder im Süden verlieren relativ und absolut, während im Osten und Norden neue „Wachstumslokomotiven" aufgetaucht sind und andere Regionen weiter verlieren.**

Die These von der stärkeren regionalen Differenzierung bedeutet, dass sich auch die Regionstypen differenzieren:

- Es gibt die hochkomplexen Regionen mit verschiedenartigen Wachstumsbereichen, die in der Schwächephase der deutschen Wirtschaft stärker geworden sind. Dazu gehören München oder Köln/Bonn.

- Es gibt Hochleistungsregionen wie Stuttgart oder Hamburg, die sich auf hohem Niveau im Trend weiterentwickeln, aber keine oder nur kleine neue Wachstumsbranchen hervorbringen.

- Es gibt Regionen wie Bremen, Leipzig oder Dresden, die in verschiedenen Expansionsbereichen ihre wirtschaftliche Basis verbreitern konnten, ohne dass dies im gesamtstatistischen Bild bereits jetzt sichtbar wurde, weil alte Sektoren noch schrumpfen. Solche noch versteckten oder überlagerten neuen Stärken werden erst durch die differenzierte Analyse der überregionalen Verflechtung sichtbar.

- Natürlich gibt es auch Regionen mit verkümmerter überregionaler Verflechtung, in denen die Abwanderung mangels ausreichender Arbeitsplätze weitergehen wird und auf Dauer eine von Transferzahlungen dominierte Nachfrage und Wirtschaftsstruktur entsteht.

- Schließlich gibt es Regionen, wie die Rhein-Main-Region, in denen ein relatives Zurückfallen gerade beginnt, weil neue „Altindustrien" entstanden sind.

Allein diese groben Typisierungen machen die Vielfalt deutlich. **Es kann weder von einem durchgehenden Nord-Süd-Gefälle noch von einem durchgehenden Ost-West-Gefälle gesprochen werden, vielmehr gehören einige ostdeutsche Regionen zu den wachstumsstärksten Regionen Deutschlands.**

1.2 Beschäftigung

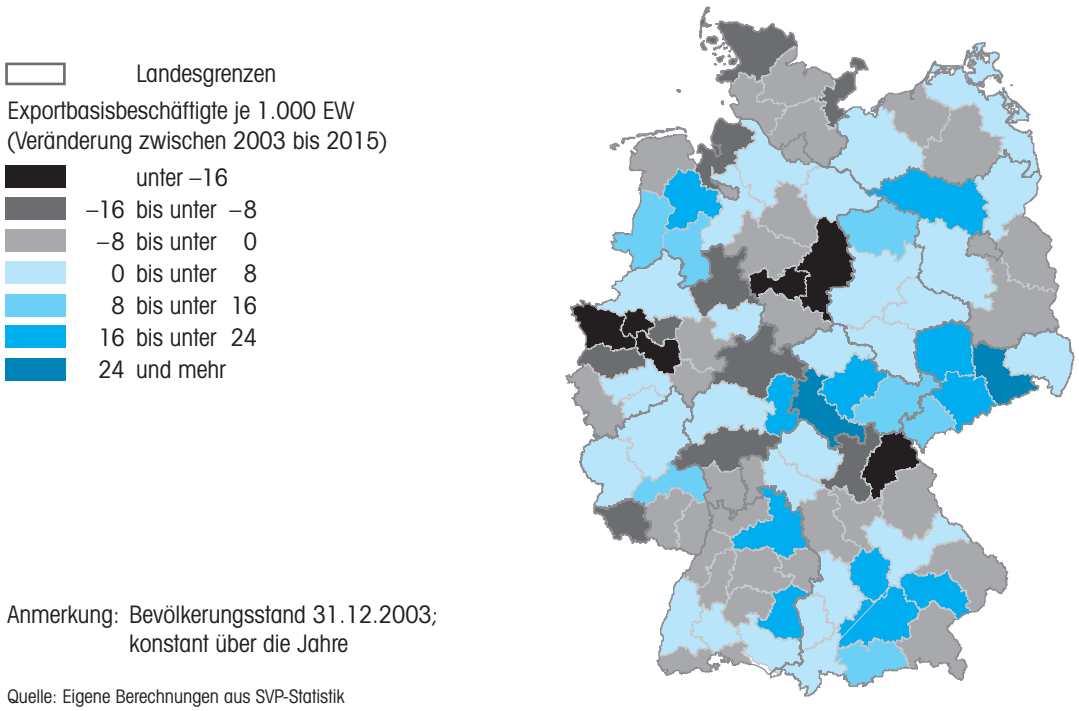
Die **Beschäftigtenprognose** baut auf einem neu entwickelten Prognosemodell auf, das die Beschäftigten in den drei Teilsektoren jeder regionalen Volkswirtschaft getrennt prognostiziert:

- Produkte und Leistungen der **lokalen Wirtschaft** – vom Friseur bis zum Zahnarzt – werden ausschließlich von der lokalen Bevölkerung nachgefragt. Die Besonderheit des lokalen Sektors ist es, dass der Beschäftigtenbesatz je 1.000 Einwohner (EW) in allen Regionen grosso modo identisch ist. Die Beschäftigungsdichte (Beschäftigte je 1.000 Einwohner) in der lokalen Wirtschaft ist im Mittel der westdeutschen Regionen zwischen 1980 und 2003 langsam, stetig und über die Regionen gleichmäßig von 71 auf 95 Beschäftigte je 1.000 Einwohner angestiegen. Auch für die Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg auf 102 zu rechnen. In Ostdeutschland bestand Anfang der 1990er Jahre noch ein Unterbesatz, der allerdings zügig bis ca. 1996 aufgelöst wurde. **Seither und in Zukunft entwickelt sich die Beschäftigtendichte in allen Regionen gleichmäßig.** Zwar ergeben sich aufgrund unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung auch Unterschiede in der Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitsplätze, diese Veränderungen sind aber insgesamt von eher nachrangiger Bedeutung.

- Die **Exportbasis** der Region – vom Automobilhersteller bis zur Fernsehproduktion und dem Tourismus – produziert für fremde Märkte außerhalb der Region und sorgt so für einen Kaufkraftzufluss in die Region. **Die Stärke der Exportbasis ist ein Maß für die wirtschaftliche Bedeutung einer Region. Die Unterschiede sind erheblich.** Die Raumordnungsregion München hatte im Jahre 2003 mit rd. 260 Beschäftigten je 1.000 EW den bundesweit höchsten Beschäftigtenbesatz, die Regionen Emscher-Lippe mit 102 den niedrigsten. Im Mittel erreichen die ostdeutschen Regionen mit 134 Beschäftigten je 1.000 Einwohner rund 74 % des westdeutschen Mittelwertes. **Für die Zukunft erwarten wir für vier Großregionen eine sehr positive Entwicklung: allen voran Thüringen und Sachsen, gefolgt von Südbayern und schließlich von Oldenburg zum Münsterland.** Eine sehr negative Entwicklung prognostizieren wir in Nordrhein-Westfalen für das Ruhrgebiet sowie Bielefeld, in Niedersachsen von Wolfsburg über Goslar bis Göttingen sowie Nordbayern. Das Rhein-Main-Gebiet und Düsseldorf verlieren. **Insgesamt wächst in Ostdeutschland die Exportbasis in 18 von 23 Regionen, in Westdeutschland in 30 von 74**, sodass insgesamt eine zum Teil deutliche Ost-West-Konvergenz erwartet werden kann. (vgl. Abbildung 1). Diese positive Entwicklung ist dabei nicht Folge eines Basiseffektes. Die Veränderung wird je 1.000 Einwohner berechnet.

- Die positive Entwicklung in Ostdeutschland wird allerdings zum Teil überlagert durch die **negative Entwicklung in den Wirtschaftszweigen der „sonstigen Wirtschaft"**, in der die **staatsnahen Wirtschaftszweige** Gebietskörperschaften, Bildung, Bahn und Post sowie – aufgrund der typischen Sonderzyklen – das Bauhaupt- und das Ausbaugewerbe zusammengefasst wurden. Der Abbau des weiterhin vorhandenen deutlichen Beschäftigungsüberhanges in Ostdeutschland führt zusammen mit dem durch den Bevölkerungsrückgang verursach-

Abbildung 1: Trendentwicklung der Exportbasisbeschäftigten, 2003–2015



Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12.2003; konstant über die Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

ten Rückgang der Beschäftigung im lokalen Sektor in einigen Regionen zu einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Beschäftigten in den meisten ostdeutschen Regionen. **Die großen Erfolge in der ostdeutschen Exportbasis werden damit statistisch überlagert und so der fehlerhaften Interpretation eines erfolglosen Ostdeutschlands Vorschub geleistet.**

1.3 Demographie

Auf Basis der Beschäftigtenprognose wird eine **Binnenwanderungsprognose** berechnet. Im Gegensatz zu den üblichen Verfahren basiert die Prognose nicht auf Wanderungsströmen der vergangenen Jahre, sondern auf der prognostizierten Beschäftigungsentwicklung. Insgesamt führt dies zu einem etwas geringeren Bevölkerungsaustausch. Aus der Binnenwanderungsprognose wird zusammen mit den von den statistischen Ämtern übernommenen Fertilitäts-, Mortalitäts- und Außenwanderungsannahmen eine **regionalisierte Bevölkerungsprognose** berechnet. Da in vielen Regionen das Gewicht der Wanderungen geringer ist als das der Geburten und Sterbefälle, entsteht im Großen und Ganzen ein anderes Muster als bei der Beschäftigtenentwicklung. Stark vergröbert gewinnen nur drei Großregionen: Baden-Württemberg und Südbayern im Süden sowie ein Gebiet nordwestlich der Linie Hamburg–Münster. Dazu kommen die „Inseln" Köln-Bonn-Aachen sowie Berlin-Potsdam. Alle anderen Regionen verlieren mehr oder weniger deutlich an Bevölkerungsgewicht, insbesondere in Ostdeutschland. Im Osten ist der Bevölkerungsrückgang in der Region Dessau mit –14,5 % bis 2015 am deutlichsten, in Dresden mit –2,4 % – abgesehen von Berlin und Umland – am geringsten. In Westdeutschland werden bis 2015 insgesamt 39 von 74 Regionen Einwohner verlieren. Die Spanne liegt zwischen –6,1 % (Bayreuth-Hof) bzw. –6,3 % (Hildesheim) und +7,9 % (Oldenburg).

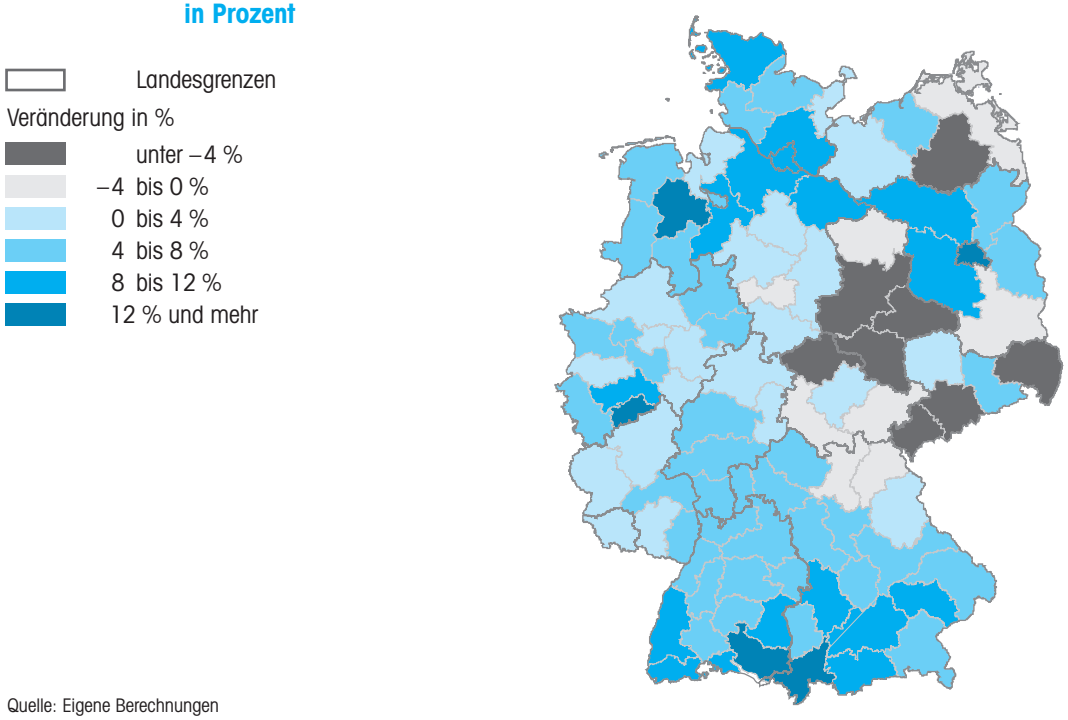
1.4 Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Für den Wohnungsmarkt ist die Einwohnerentwicklung von untergeordneter Bedeutung. Menschen wohnen in Haushalten zusammen, und nur Haushalte – nicht Menschen – fragen eine Wohnung nach.

Die **Zahl der Haushalte** und die Zahl der Einwohner können sich dank Haushaltsverkleinerung dabei über Zeiträume von bis zu mehreren Jahrzehnten in unterschiedliche Richtungen entwickeln. Dies war besonders ausgeprägt in der 1990er Jahren in Ostdeutschland. Während von 1991 bis 2000 die Einwohnerzahl von 17,96 Mio. auf 17,23 sank, stieg die Zahl der Haushalte von 7,83 auf 8,22 Mio. Niemals waren in Ostdeutschland mehr Wohnungen bewohnt als heute. **Diese Entwicklung wird in Ostdeutschland noch etwa 10 Jahre weiterlaufen; die Zahl der Haushalte wird um nochmals 2,4 % zunehmen. In Westdeutschland wird die Zahl der Haushalte noch etwa 5 Jahre länger steigen; 2020 werden rund 5 % mehr Wohnungen bewohnt werden als heute.** Der frühere Rückgang der Wohnungsnachfrage in Ostdeutschland zeigt sich nochmals auf Ebene der Raumordnungsregionen. Während bis 2015 in Ostdeutschland in 13 von 23 Raumordnungsregionen die Zahl der Haushalte sinkt, sind es in Westdeutschland erst 3 von 74. Die deutlichsten Rückgänge sind dabei mit –7 % zwischen 2003 und 2015 in der Oberlausitz, in Dessau und in Südwestsachsen (Plauen-Zwickau) zu erwarten, die höchsten Zuwächse mit je +13 % in Berlin, Oldenburg und Bonn.

Abbildung 2: Veränderung der Wohnungsnachfrage, 2003–2015

in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Der Einzug in ein **Ein- oder Zweifamilienhaus** erfolgt in aller Regel zwischen dem 30. und dem 45. Lebensjahr. In höheren Altersklassen gelingt der Sprung ins **Wohneigentum** nur noch selten. Dieses Verhaltensmuster führt dazu, dass Veränderungen im bevorzugten Bautyp/in der Eigentumsbildung Jahrzehnte brauchen, bis sie sich in der gesamten Bevölkerung bis in die hohen Altersklassen hinaus durchgesetzt haben. So sind in Westdeutschland bis heute die Kriegs- und Nachkriegsfolgen in der niedrigen Wohneigentumsquote und der niedrigen Einfamilienhausquote der sehr alten Haushalte abzulesen. Erst seit den 1960er Jahren erreichen die jeweils nachwachsenden Generationen Wohneigentumsquoten von 60 %. Bis dieser Wert durch die Alterssichtung durchgealtert ist, wird es in Westdeutschland noch einige (wenige) Jahre dauern.

In Ostdeutschland erwerben die 35- bis 40-Jährigen Wohneigentum zwar bereits heute häufiger als ihre Altergenossen im Westen, trotzdem wird die Wohneigentumsquote aller Haushalte noch Jahrzehnte niedriger bleiben als in Westdeutschland – aber sie holt schnell auf. Die höhere Wohneigentumsbildung und der damit meist einhergehende Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist trotz der leicht niedrigeren Haushaltsnettoeinkommen in Ostdeutschland nicht weiter überraschend, da die Objektpreise nochmals niedriger sind. Während in Westdeutschland im Mittel knapp 7 Jahreseinkommen für Wohneigentum ausgegeben werden müssen, sind es in Ostdeutschland nur gut 5. **Die „Einfamilienhauskaufkraft" in Ostdeutschland ist höher als in Westdeutschland – entsprechend häufiger wird gebaut.** Die zu geringe Ausstattung mit Einfamilienhäusern ist dabei – abhängig vom heutigen Wohnungsbestand – in allen Regionen Deutschlands mehr oder weniger deutlich. **Dies hat zur Folge, dass in allen Regionen – auch in jenen mit sinkendem Wohnungsbedarf – mindestens in den nächsten 15 Jahren weiter Einfamilienhäuser gebaut werden:** in Ostdeutschland insgesamt knapp 500.000, in Westdeutschland gut 1,5 Mio.

Diese deutliche Verlagerung der Wohnungsnachfrage zugunsten der Einfamilienhäuser führt in der Umkehrung zu einer schwächeren Nachfrage nach **Geschosswohnungen.** In Regionen mit sinkender Zahl der Wohnungsnachfrager sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen entsprechend überproportional. In Ostdeutschland wird die Zahl der bewohnten Geschosswohnungen in allen Regionen rückläufig sein – mit den Ausnahmen Berlin und Potsdam. Die höchsten Rückgänge von über –15 % erwarten wir für Südthüringen, Dessau, Nordthüringen und der Oberlausitz; die niedrigsten – mit Ausnahme des Berliner Umlandes – mit Werten von weniger als –3 % innerhalb von 12 Jahren in Dresden, Rostock und Leipzig. In Westdeutschland wird die Zahl der bewohnten Geschosswohnungen in insgesamt 23 von 74 Regionen rückläufig sein. Meist sind die Rückgänge aber gering. Werte von –5 % und mehr werden nur für Oberfranken (Coburg, Hof, Bayreuth) sowie für die Westpfalz (Kaiserslautern) erwartet. **Deutliche Zuwächse sind in 17 von 74 Regionen Westdeutschlands sowie in Berlin und Potsdam zu erwarten.** München, Bonn und Berlin sind dabei die Großstädte mit den höchsten Zuwächsen von über 8 %. Hinzu kommen alle Gebiete im Alpenvorland.

1.5 Entwicklung der Wohnungsüberschüsse

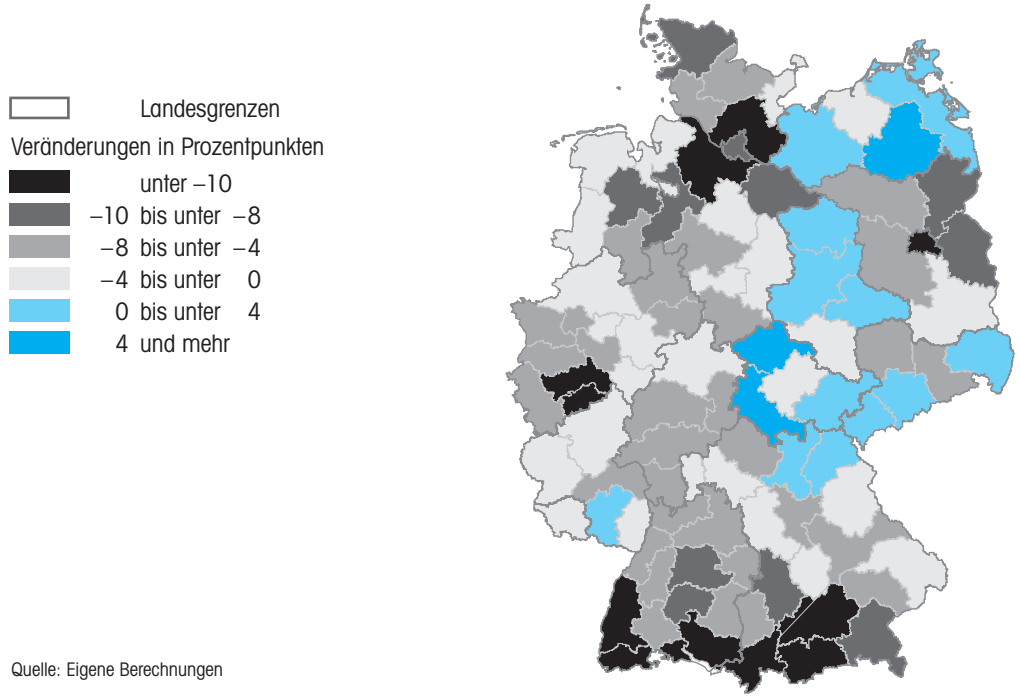
Aus der Veränderung der Zahl der bewohnten Geschosswohnungen kann noch nicht auf die zukünftigen Überschüsse bzw. Defizite an Geschosswohnungen geschlossen werden. Dazu sind die heutigen Wohnungsüberschüsse sowie die zukünftigen Wohnungsabgänge durch Zusammenlegungen, Umnutzungen und Abriss zu berücksichtigen. Wohnungsabgänge können dabei sowohl eine drohende Wohnungsnot verschärfen oder aber Überschussbestände verringern. **So hat das Stadtumbauprogramm Ost bereits zu einer Entlastung des Geschosswohnungsmarktes in Ostdeutschland geführt.** Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) erhebt in seiner jährlichen Mitgliederbefragung die – rechtlich verbindlichen – Abrissplanungen in Ostdeutschland bis zum Jahr 2010, die empirica in anonymisierter und räumlich zusammengefasster Form (Raumordnungsebene) dankenswerterweise zur Verfügung gestellt wurden. Unter Berücksichtigung dieser Wohnungsabrisse sowie weiterer „normaler" Wohnungsabgänge folgt als Ergebnis die **Veränderung des Wohnungsüberschusses** (ohne Berücksichtigung von Geschosswohnungsneubauten).

Die Veränderung des Wohnungsüberschusses ist abhängig von der heutigen Verfassung des Wohnungsmarktes unterschiedlich zu interpretieren. Der heute relativ hohe Wohnungsüberschuss in Berlin bietet angesichts eines prognostizierten kräftigen Anstiegs der Geschosswohnungsnachfrage einen Sicherheitspuffer, der in München nicht vorhanden ist, sodass dort die sinkende Wohnungsüberschussquote als ein steigendes Wohnungsdefizit interpretiert werden sollte. In Regionen mit sinkendem Wohnungsüberschuss kann zunächst der Leerstand absorbiert werden – zumindest falls er marktfähig ist. Handelt es sich bei dem heutigen Leerstand hingegen um nicht marktfähige Wohnungen (z.B. „Ruinen"), so ist die sinkende „Überschussquote" als Neubaupotential zu interpretieren. Leider ist unbekannt, in welchen Regionen welcher Anteil der leer stehenden Wohnungen marktgerecht ist, sodass nur eine Obergrenze (Leerstand vollständig nicht marktgerecht) des zukünftigen Neubaupotentials berechnet werden kann. Im Ergebnis wird das Neubaupotential im Westen bis 2010 bei bis zu 91 Tsd. Geschosswohnungen jährlich liegen. Erst langfristig reduziert sich das Neubaupotential auf 42 Tsd. Einheiten im Zeitraum 2016–2020. Im Osten Deutschlands ist ein Neubaupotential für Geschosswohnungen nur in Berlin und Umland vorhanden.

Im früheren Bundesgebiet wird bis 2015 lediglich in den drei Regionen Oberfranken-West (+2,1 Prozentpunkte), Westpfalz (+0,8 Prozentpunkte) und Oberfranken-Ost (+0,6 Prozentpunkte) die Überschussquote steigen. In allen anderen Regionen sinkt die Überschussquote, bzw. steigt das Wohnungsdefizit, insbesondere in den Regionen Südlicher Oberrhein (+13 Prozentpunkte), Bodensee-Oberschwaben (+12 Prozentpunkte) und München (+11 Prozentpunkte).

Abbildung 3: Veränderung der Überschussquote in Mehrfamilienhäusern, 2003–2015

Veränderung des Anteils leer stehender Geschosswohnungen gemessen am Bestand des Jahres 2003



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Für Ostdeutschland erwarten wir die höchsten Zuwächse des Wohnungsüberschusses für Südthüringen (+7,4 Prozentpunkte), Nordthüringen (+6,8 Prozentpunkte) und die Mecklenburgische Seenplatte (+5,6 Prozentpunkte), die größten Rückgänge dagegen in Berlin (–12,0 Prozentpunkte) sowie Uckermark-Barnim und Oderland-Spreewald (je –8,4 Prozentpunkte). In Berlin werden bis 2015 sogar mehr Geschosswohnungen benötigt, als die Wohnungsbestandsstatistik (inkl. Leerstand) derzeit ausweist – unabhängig von der Marktfähigkeit des Wohnungsleerstandes wird daher ein Neubau von Geschosswohnungen notwendig werden. **Demnach werden in 12 von 23 Regionen in Ostdeutschland die Wohnungsüberschüsse sinken. Insgesamt befinden sich heute rund 2/3 aller Geschosswohnungen in Regionen mit sinkendem Leerstand (ohne Berlin: 52 %).** Der Anstieg der Leerstände in den verbleibenden Regionen ist in keiner Weise vergleichbar mit dem Anstieg der Leerstände in den 1990er Jahren, die aus der 50-%igen Sonderabschreibung resultierten. Dies ist zugleich ein Hinweis darauf, dass die politischen Entscheidungsträger es in der Hand haben, mittels einer regional orientierten Wohnungsbaupolitik die Weichen für die Zukunft zu stellen.

2. In eigener Sache

Mit dieser Studie legt empirica erstmals eine flächendeckende Studie über die Perspektiven der Wirtschafts-, Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung in allen deutschen Regionen vor. In den letzten Jahren hat empirica – u.a. auch im Auftrag der Deutschen Kreditbank AG – eine Reihe von Prognosemodellen entwickelt und auf verschiedene Städte und Regionen angewandt. Die ersten Studien liegen nun so weit zurück, dass erstmals die eigenen Prognosen überprüft werden konnten, siehe zum Beispiel die Wohnungsmarktprognosen zu Ostdeutschland[1]. Die Treffsicherheit der Prognosen war dabei zwischen sehr gut und hervorragend, bislang zumindest. Aufgrund dieser positiven Erfahrungen mit den Einzelmodellen für Ebene der Regionen geht empirica mit dieser Studie nun einen Schritt weiter und prognostiziert für alle Regionen gleichzeitig und simultan die gesamte Prognosekette von der Wirtschaftsentwicklung bis zum Wohnungsüberschuss.

Die gleichzeitige Prognostizierung aller Regionen hat – im Vergleich zur Konzentration auf nur eine Region – Vor- und Nachteile. Der wesentliche Nachteil jeder flächendeckenden Studie dürfte sicherlich die fehlende Berücksichtigung von qualitativen Informationen sein. Angesichts von insgesamt fast 100 Regionen war eine intensive (Vor-Ort-)Recherche über regionale Sonderentwicklungen – wie sie bei der Bearbeitung von nur einer Region üblich ist – nicht leistbar. Verfügt der Leser über solche Informationen, die zum Beispiel aufgrund sehr aktueller Ereignisse noch nicht von der amtlichen Statistik nachgezeichnet wurden, so bitten wir den Leser um freundliche Korrektur unserer Ergebnisse. Im Grundsatz gilt: Berücksichtigt sind alle Entwicklungen, die bis zum Jahr 2003, in Einzelfällen 2004, von der amtlichen Statistik aufgezeichnet wurden.

Der große Vorteil einer flächendeckenden Prognose ist, dass die einzelnen Regionalprognosen zu einem gesamtdeutschen Wert aufaddiert werden können. So kann die Zahl der Zuwanderer in eine Region zwar hoch sein, in der Summe über alle Regionen müssen sich aber Zu- und Abwanderung ausgleichen. Nur aufgrund dieser Randverteilungskontrollen ist es überhaupt möglich, viele Regionen gleichzeitig zu bearbeiten. Die Regionalprognosen stabilisieren sich gegenseitig.

In der letzten Zeit sind eine Reihe von Regionalprognosen/Rankings etc. veröffentlicht worden. Je mehr Studien mit unterschiedlicher Methodik veröffentlicht werden, desto breiter wird der Wissensstand der Regionalforschung. Leider sind nicht alle Regionalstudien das Ergebnis originärer Forschung, einige Studien bereiten einfach die Daten aus anderen Arbeiten graphisch neu auf, z.B. „Deutschland 2020" des Berlin-Instituts[2]. Wieder andere veröffentlichen zwar die Ergebnisse ihrer Berechnungen, nicht aber auch nur ansatzweise die Berechnungsmethodik. Einzig die Raumordnungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erfüllen grundsätz-

[1] Pfeiffer, U., Simons, H., „Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland – eine aktuelle Überprüfung der Ergebnisse aus dem Jahre 2000"; Hrsg.: Deutsche Kreditbank AG, Berlin, 2004.

[2] Klingholz, R., Kröhnert, S., Olst van, N., „Deutschland 2020", Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung, Berlin, 2004.

lich die Ansprüche an Offenheit und Nachvollziehbarkeit der Berechnungsmethoden.

Jede Prognose basiert auf einer Extrapolation von Entwicklungen in der Vergangenheit. Die Qualität eines Prognoseverfahrens bestimmt sich durch das Niveau, auf der die Extrapolationen vorgenommen werden. Naive Verfahren extrapolieren direkt die Ergebnisvariable, indem die Zahl der Haushalte oder Beschäftigten mit Wachstumsraten aus der Vergangenheit fortgeschrieben wird. Dabei wird vernachlässigt, dass die Ergebnisvariable in aller Regel eine Funktion einer oder mehrerer Variablen ist, z.B. ist die Zahl der Haushalte u.a. eine Funktion des Haushaltsbildungsverhaltens. Qualifiziertere Verfahren extrapolieren daher nicht die Zahl der Haushalte direkt, sondern z.B. den Anteil der Einpersonenhaushalte[3]. Allerdings ist der Anteil der Einpersonenhaushalte wiederum eine Funktion mehrerer Variablen, z.B. der Scheidungswahrscheinlichkeit, des Erstgebäralters etc. Die in dieser Studie angewendeten Prognoseverfahren gehen alle mindestens eine Ebene tiefer als die bisher veröffentlichten Prognoseverfahren. Das hat auch Nachteile: Erstens kann argumentiert werden, dass die höhere Prognosetiefe nur ausgewählte, niemals aber alle Einflussfaktoren berücksichtigt. Dieses Argument ist zwar sachlich richtig, besagt aber nach unserer Auffassung nur, dass kein Prognosemodell final ist, sondern vielmehr kontinuierlich weiterentwickelt werden sollte. Zweitens kann kritisiert werden, dass mit zunehmender Zahl der berücksichtigten Einflussfaktoren deren Wechselwirkungen untereinander nicht angemessen modelliert werden. Auch diese Kritik ist im Grundsatz zwar richtig, führt dann allerdings zwingend zur Verwendung eines naiven Verfahrens, in dem direkt Ergebnisvariablen fortgeschrieben werden. Naive Verfahren können aber per Definition niemals die eigentliche Aufgabe von Prognosen erfüllen, Wendepunkte in der Entwicklung vorherzusehen.

Unsicherheiten sind ein natürlicher Bestandteil jeder Prognose. Sicher ist nur, dass wir in einigen Jahren wissen werden, dass wir einzelne Regionen falsch eingeschätzt haben. Der Prognostiker kann dieser Kritik auf zweierlei Art begegnen. Variante eins ist, die Prognosen zu verwässern, z.B. verschiedene Szenarien zu veröffentlichen. Zwar sichert sich der Prognostiker damit gegen Ex-post-Kritik ab und ist die Absicherung gegen Kritik umso vollständiger, je weiter die Szenarioergebnisse auseinander liegen. Für den Nutzer der Prognosen ist ex ante aber wenig geholfen, wenn jede mögliche Zukunft durch ein Szenario abgedeckt ist und die Aussagekraft sich damit auf ein nutzloses „Morgen regnet es oder auch nicht" reduziert[4]. empirica verzichtet daher auf die Darstellung unterschiedlicher Szenarien sowie Bandbreiten, auch auf die Gefahr hin, dass sich – hoffentlich nur wenige – Prognosen ex post als falsch herausstellen werden. Vielmehr werden genau die Ergebnisse der Prognosemodelle dargestellt. Variante zwei lautet, sich selbst zu beschränken und nur solche Themenbereiche zu prognostizieren, die eine relativ hohe Prognosesicherheit aufweisen[5]. So haben sich relative Beschäftigungsprognosen (Anteil einer Region an Deutschland) als verlässlicher herausgestellt als absolute Beschäftigungsprognosen, die aufgrund kon-

[3] Und multiplizieren die Quoten mit der Bevölkerungsprognose.

[4] Ihre Berechtigung haben Szenarien dort, wo verschiedene Handlungen für verschiedene Szenarien gleichzeitig möglich sind, z.B. Notfallszenarien etc.

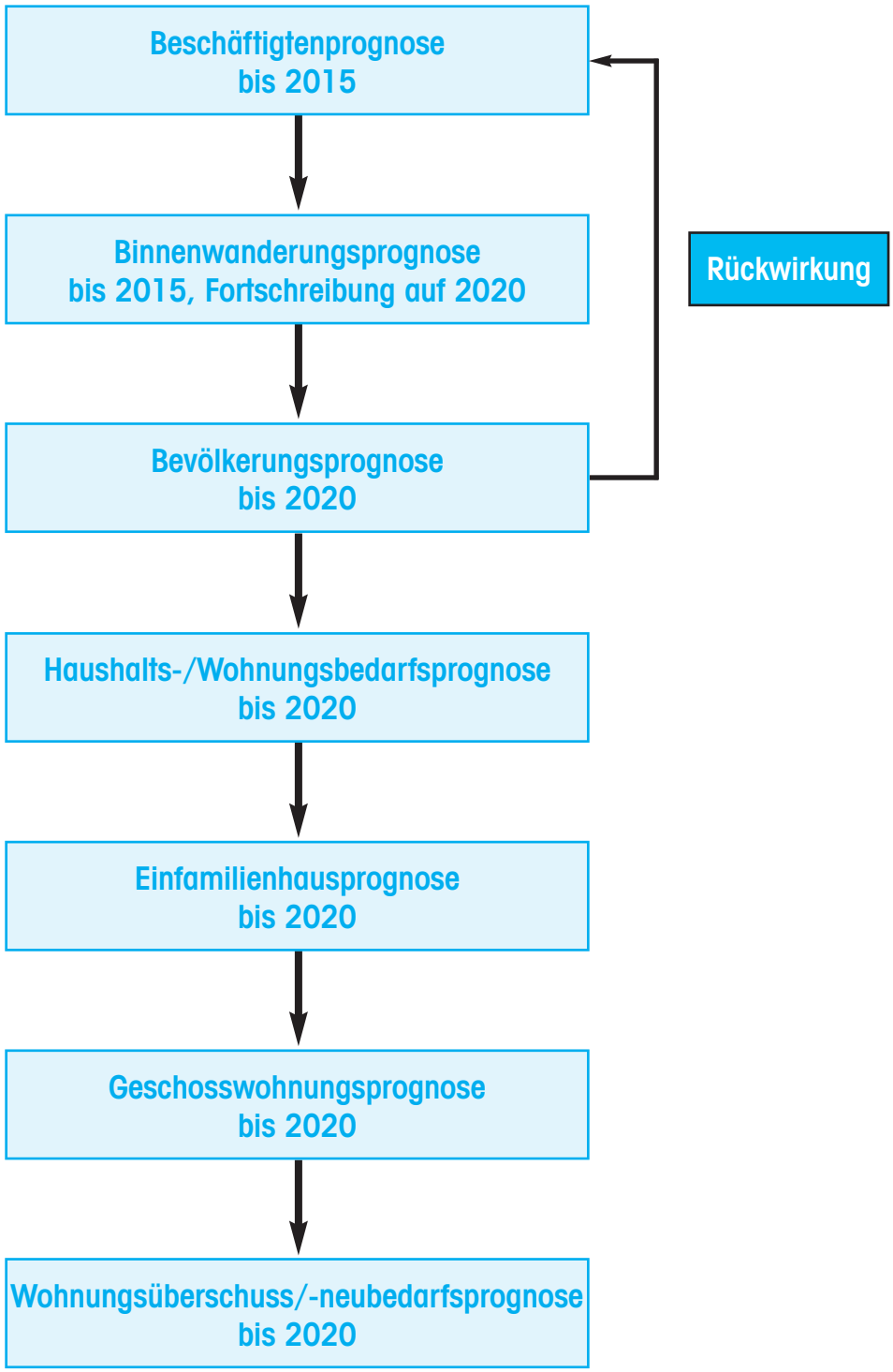
[5] Werden sehr harte Kriterien angelegt, d.h. träge Entwicklung des Prognosegegenstandes sowie Nachweis der Prognosequalität durch einen Vergleich früherer Prognosen mit der tatsächlichen Entwicklung, würden nur Bevölkerungsprognosen mindestens auf Bundeslandebene zulässig sein.

junktureller Schwankungen und (internationaler) Schocks naturgemäß mehr Unsicherheiten aufweisen. Vor dem Hintergrund unserer Erfahrung mit Nutzern von Prognosen halten wird diese Vorgehensweise für wenig zieldienlich. Nutzer benötigen absolute Prognosen.

Werden ihnen diese vorenthalten, so konstruieren sie sich eigene absolute Prognosen, indem sie selbst berechnete absolute mit den veröffentlichten relativen Entwicklungen multiplizieren. Dabei steht ihnen aber nicht immer das Wissen zur Verfügung, das der Prognostiker im Rahmen seiner Arbeit gesammelt hat. Die letztlich den Entscheidungen zugrunde gelegte Prognose hat dadurch nicht die Qualität, die sie haben könnte. Ein unseres Erachtens unsinniges Ergebnis.

Gleichwohl sollte der Ex-ante-Nutzen einer Prognose stets verglichen werden mit den möglichen Schäden einer ex post falschen Prognose. Dies glauben wir berücksichtigt zu haben, indem wir uns in zeitlicher und räumlicher Hinsicht beschränken. Räumlich insofern als die Prognosen nur auf Ebene der Raumordnungsregionen vorgenommen werden. Raumordnungsregionen sind mit Ausnahme der Stadtstaaten großräumige, funktional abgegrenzte Raumeinheiten und umfassen in der Regel mehrere Land- und Stadtkreise (für eine Karte der 97 deutschen Raumordnungsregionen siehe Anhang, Abbildung 39: Karte der Raumordnungsregionen). Die Zusammenfassung von Kreisen zu Raumordnungsregionen (ROR) wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für die Raumordnungsberichterstattung des Bundes vorgenommen. Prognosen für eine niedrigere räumliche Prognoseebene (Kreise oder gar Gemeinden) halten wir in vielen Fällen für so unsicher, dass der Ex-ante-Nutzwert der Prognose negativ zu werden droht. Dies ist zum Beispiel für die Bevölkerungsverteilung zwischen einer kreisfreien Stadt und ihrem Landkreis der Fall, die aus Sicht der Wohnbevölkerung und damit für den Wohnungsmarkt eine Einheit darstellen. Zeitlich beschränken wir uns, indem z.B. die Beschäftigten nur bis zum Jahr 2015 prognostiziert werden, die Einwohner und Wohnungsnachfrage auf Raumordnungsebene nur bis 2020. Nur nachrichtlich erfolgt eine Darstellung auf Ost-West-Großraumebene bis 2030.

Abbildung 4: Überblick über die Prognosemodelle



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

3. Regionale Beschäftigungsprognose

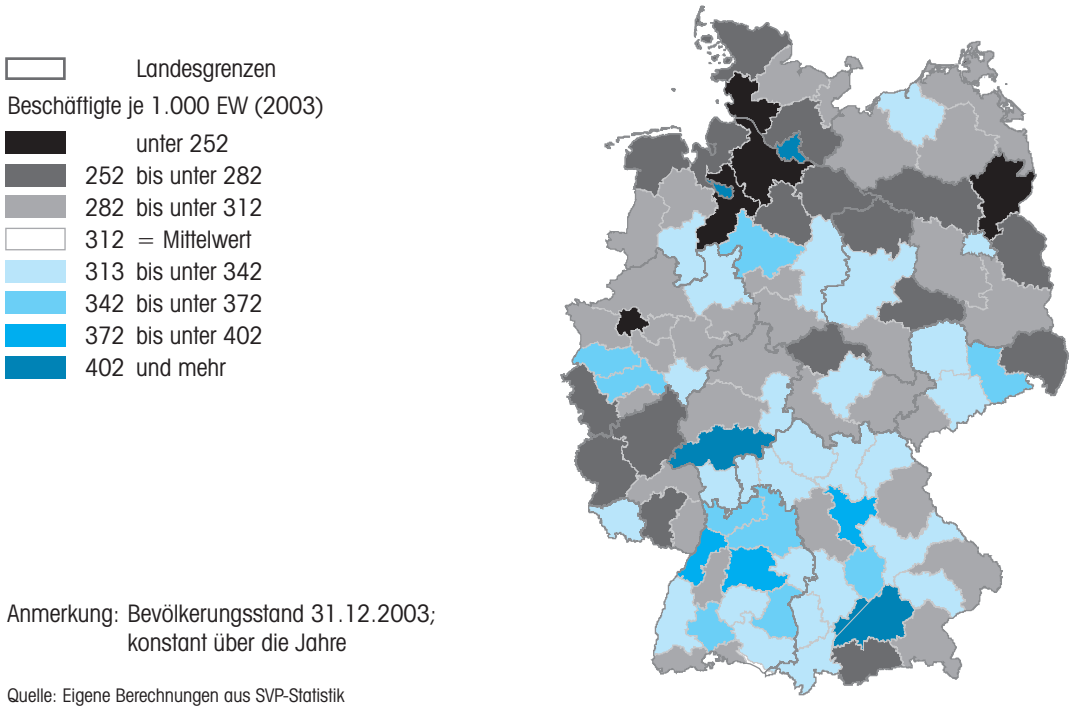
3.1 Regionale Beschäftigung 2003

Die Unterschiede in der regionalen Beschäftigungsdichte (Beschäftigte[6] je 1.000 Einwohner) sind angesichts eines bundesweiten Minimums von 238 in der Region Emscher-Lippe und eines Maximums von 439 in der Raumordnungsregion München zwar beträchtlich. Andererseits ist ein Großteil dieser Unterschiede mit einem „normalen" Stadt-Land-Gefälle erklärbar. Die Beschäftigungsdichte in den Agglomerationsräumen[7] ist grundsätzlich höher als in den ländlichen Räumen, es sei denn die Sonderfaktoren konterkarieren dies wie z.B. im Ruhrgebiet, im Saarland, in Berlin, Leipzig und Chemnitz. Zwar ist grundsätzlich ein Nord-Süd- und ein Ost-West-Gefälle vorhanden, dies ist aber in keiner Weise so eindeutig, wie dies häufig dargestellt wird. Zum einen verzerren „optische Täuschungen" das Bild. Landkarten stellen nun einmal Flächen dar, dadurch scheint optisch die Mecklenburgische Seenplatte (ROR 10) mit nur rund 310.000 Einwohnern gewichtiger zu sein als das gesamte Ruhrgebiet (ROR 39, 40, 41, 43) mit 6 Mio. Einwohnern. Diese optische Täuschung ist insbesondere im Umland der drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg, Bremen virulent. Im Anhang haben wir deshalb eine Karte mit den Bevölkerungsgewichten der Regionen beigefügt (siehe Anhang, Abbildung 40). Zum Zweiten sind in allen Himmelsrichtungen auch jeweils Regionen vorhanden, die nicht dem Vorurteil entsprechen. So hat die Region Oberes-Elbtal/Osterzgebirge (Dresden) mit 361 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner nur eine leicht geringere Beschäftigungsdichte als Köln (369) und eine etwas höhere als Ingolstadt (344). Die relativ hohe Beschäftigungsdichte in der Region Dresden hat zwar auch ihre Ursache in der relativ hohen Beschäftigtenzahl bei den Gebietskörperschaften, in der Bildung, Eisenbahn und Bundespost gleichwohl wird sich die Region sowohl im Niveau als auch insbesondere in der Dynamik als eine der „Lokomotivregionen" Deutschlands herausstellen.

[6] Die Datengrundlage und die Prognose beziehen sich auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind mit über 80 % die größte Teilmenge der Erwerbstätigen. Unberücksichtigt bleiben Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige, Schwarzarbeiter sowie Angehörige der Streitkräfte. Im Grundsatz wäre eine Erwerbstätigenprognose zwar wünschenswert, allerdings erfolgen Erwerbstätigenprognosen in Ermangelung geeigneter Datensätze stets auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Zahl dann mit einem konstanten Faktor multipliziert wird. Die grundlegende Annahme dahinter ist, dass die wirtschaftliche Dynamik einer Region bei der Betrachtung von über 80 % der Erwerbstätigen hinreichend erfasst wird, dass also die sonstigen Erwerbstätigen nicht eine Sonderkonjunktur ermöglichen. Dies ist dann fehlerhaft, wenn es aufgrund politischen Handelns zu Verschiebungen im Verhältnis sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zur sonstigen Erwerbstätigen kommt. Dies war z.B. 1999 der Fall, als geringfügig Beschäftigte der Sozialversicherungspflicht unterworfen wurden. Die Beschäftigten werden am Arbeitsort gezählt, die Einwohner am Wohnort.

[7] In der Definition des BBR.

Abbildung 5: Beschäftigte je 1.000 Einwohner, 2003



Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12.2003; konstant über die Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

3.2 Methodischer Ansatz der regionalen Beschäftigungsprognose

Das gewählte Prognosemodell versucht einen gangbaren Weg aus dem grundlegenden Dilemma jeder Beschäftigungsprognose zu finden: Einerseits hängt die Beschäftigtenentwicklung in einer Region von der Bevölkerungsentwicklung ab. Andererseits hängt die Einwohnerentwicklung in einer Region über Zu- und Abwanderung von der Beschäftigungsentwicklung ab: ein klassischer Zirkelschluss. Für das Prognosemodell wird daher die Wirtschaftsstruktur in jeder Region in zwei (bzw. drei) Hauptsektoren unterteilt:

- Die **lokale Wirtschaft**, die der Versorgung der lokalen Bevölkerung dient. Die Produkte der lokalen Wirtschaft werden in der Region sowohl produziert als auch konsumiert. Ein regionaler Export findet nicht statt, da sich die produzierten Güter und Leistungen physisch nicht transportieren lassen – das klassische Beispiel ist der Friseur oder der Kindergarten, aber auch Güter, für die ohnehin nur eine lokale Nachfrage besteht (z.B. die regionale Tageszeitung), oder Güter, deren Transport sich über weite Strecken nicht lohnt (z.B. Abwasserentsorgung).

- Die **Exportbasis** einer Region produziert Waren und Dienstleistungen, die außerhalb der Region abgesetzt werden und Kaufkraft in die Region lenken, z.B. Waren wie Pkws, Maschinen, Computerprogramme, aber auch Dienstleistungen wie die spezialisierte Rechts- und Wirtschaftsberatung, einige Bankdienstleistungen, Ingenieurbüros, die Filmproduktion. Der Tourismus ist ebenfalls Teil der Exportbasis, Kaufkraft fließt in die Region.

- Die **sonstige Wirtschaft** bestehend aus den Wirtschaftszweigen Gebietskörperschaften, Eisenbahn, Post sowie – mit Blick auf Ostdeutschland – das Baugewerbe. Diese Restgruppe wurde gesondert prognostiziert, da die Bestimmungsgründe der zukünftigen Beschäftigungsentwicklung überwiegend von der direkten politischen Einflussnahme abhängen.

Die Beschäftigungsentwicklung in jedem dieser drei Hauptsektoren wird von mehreren, aber unterschiedlichen Variablen bestimmt. In den einzelnen Kapiteln zur Exportbasis, zur lokalen Wirtschaft und zu den sonstigen Wirtschaftszweigen werden diese detailliert dargelegt, die folgende Tabelle gibt einen Überblick.

Abbildung 6: Synopse der regionalen Beschäftigungsprognose

	Hauptsektoren		
Prognoseebene	Lokale Wirtschaft	Exportbasis	Sonstige Wirtschaftszweige
	Einflussfaktoren		
I Trend: regionale Branchenentwicklung („Share")	Bevölkerungsentwicklung	Standortqualität	Bevölkerungsentwicklung
II Trend nationale Branchenentwicklung („Shift I")	Konsumpräferenzen der Haushalte, Liberalisierung der Gütermärkte	Strukturwandel	öffentliche Finanzen, Überkapazität, Subventionen
III Trend: nationale Entwicklung der Hauptsektoren („Shift II")	relativ langsamer technischer Fortschritt, Arbeitsangebot und Arbeitsmarktregulierung	internationale Wettbewerbsfähigkeit, Arbeitsangebot und Arbeitsmarktregulierung	
I–III Trendentwicklung der regionalen Beschäftigung	**Summe**	**Summe**	**Summe**
IV Nachrichtlich: Abweichungen vom Trend	Konjunktur	Konjunktur	

Abnehmende Prognostizierbarkeit →

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Für jeden Hauptsektor wurde ein eigenes Prognosemodell entwickelt, das wiederum in mehreren Stufen aufgebaut ist. Die Stufe I („regionale Branchenentwicklung") prognostiziert für jede Branche die Beschäftigtenentwicklung einer Region relativ zur ost-/westdeutschen Entwicklung. Die Stufe II („nationale Branchenentwicklung") prognostiziert auf der nationalen Ebene die Entwicklung jedes Wirtschaftszweiges relativ zur Entwicklung in den Hauptsektoren. Die Stufe III („nationale Entwicklung der Hauptsektoren") prognostiziert die absolute Entwicklung der Beschäftigung in den Hauptsektoren. Die letzte Stufe – der Einfluss der Konjunkturentwicklung – wird hier nicht dargestellt, dem Nutzer der Prognose allerdings ein Verfahren angeboten, selbst die Konjunkturentwicklung zu berücksichtigen, siehe Exkurs 3.

Die Prognostizierbarkeit – d.h. die Fehleranfälligkeit – ist dabei unterschiedlich. Für besonders valide halten wir die Prognosemodelle, die auf den regionalen Bevölkerungsprognosen aufbauen, siehe dazu weiter das Kapitel 4.1. Die Prognosequalität der regionalen Beschäftigung in der Exportbasis ist dabei von Region zu Region höchst unterschiedlich, je nachdem wie viele Wirtschaftszweige die regionale Beschäftigungsentwicklung dominieren. In Regionen mit nur wenigen dominierenden Wirtschaftszweigen wie dem Ruhrgebiet oder dem Rhein-Main-Gebiet ist die Prognosequalität naturgemäß geringer als in breit diversifizierten Regionen, in denen eine einzelne Branche nur ein relativ geringes Gewicht hat.

3.3 Einige wirtschaftspolitische Thesen zur Exportbasis

Die Exportbasistheorie, sowie ihre hier vorgestellte empirische Berechnungsmethode, erlaubt eine Reihe von ebenso interessanten wie politisch relevanten Einsichten, die wir für wert halten, eingehender analysiert zu werden. Hier sollen nur einige Thesen dargestellt werden:

- Der Anteil der lokal Beschäftigten nimmt zu, d.h. ein immer größerer Anteil der Beschäftigten arbeitet für lokale Märkte und nicht im internationalen Wettbewerb. Dies ist keine Folge der Globalisierung, sondern Folge der relativ geringen physischen Produktivitätssteigerungen in der lokalen Wirtschaft relativ zu den exportorientierten Wirtschaftszweigen.

- Die Bedeutung der Industrie für die Wirtschaftskraft einer Region ist weit größer, als es die Anteile an der Beschäftigung andeuten. Diese sind allerdings rückläufig. Das verarbeitende Gewerbe hatte im Jahre 2003 einen Anteil von über 50 % an der Exportbasis der Regionen in Westdeutschland, 1980 waren es noch knapp 70 %.

- Die Unternehmensgröße ist kein geeignetes Kriterium für die Unternehmensförderung. Kleine und mittlere Unternehmen können sowohl Teil der Exportbasis sein als auch Teil des lokalen Sektors. Großunternehmen sind hingegen – abgesehen von den Ver- und Entsorgern – in der Regel Teil der Exportbasis. Das allgemeine Misstrauen gegenüber Großunternehmen sollte nicht dazu führen, dass ihre zentrale Bedeutung für die Exportbasis und damit für den Lebensstandard der Bevölkerung einer Region übersehen wird. Die Vor- und Nachteile nationaler Champions sollten vor diesem Hintergrund diskutiert werden. Für technische Fragen der Besteuerung, der Buchführungspflichten, des Haftungsrechts bleibt die Größe des Unternehmens gleichwohl ein entscheidendes Kriterium.

- Die Förderung von Unternehmen oder Existenzgründern der lokalen Wirtschaft ist bestenfalls wirkungslos. Die lokale Wirtschaft kann nicht zur Konvergenz der Regionen beitragen, da die Kaufkraft der Region begrenzt ist. Ein durch Förderung oder Marktzugangsbeschränkungen ausgelöstes Umsatzwachstum eines Unternehmens oder eines Wirtschaftszweiges muss zulasten eines anderen Unternehmens oder Wirtschaftszweiges der Region gehen, wenn die Einkommen der Region nicht durch Exporterfolge steigen. Diese Sichtweise wird derzeit einzig in den Förderrichtlinien der GA-Förderung berücksichtigt, ist allerdings in der Mittlelstandsdebatte oft nicht präsent.

- Die Regelungsdichte im lokalen Sektor ist höher als im Exportsektor. So ist der Anteil der Güter mit administrierten Preisen im lokalen Sektor größer als im Exportsektor. Während die Produktqualität bei Pkws durch Outputauflagen gesichert wird (Bremsweg unter x Metern, NO_2-Ausstoß je 100 km) sind im Wohnungsbau Inputauflagen üblich (Dicke der Wände in cm, Bauform, Art der Erschließung). Hinzu kommen Auflagen über die fachliche Spezialisierung von Unternehmen qua Handwerksordnung und die planungsrechtlichen Rationierungen von Baurechten. Dadurch werden Innovationen und kostensenkende Verfahren sowie der Wettbewerb behindert. Die höhere Regulierungsdichte ist Folge der unterschiedlichen Wettbewerbsstruktur. Während in exportorientierten Wirtschaftszweigen deutsche Anbieter einseitig gegenüber ausländischen Wettbewerbern unter deutschen Regulierungen leiden und sich daher gegen Auflagen wehren, ändert sich die Wettbewerbsposition der Anbieter lokaler Güter relativ zueinander nicht. Vielmehr schützt die höhere Regulierungsdichte die lokalen Anbieter vor dem Marktzugang anderer Anbieter.

- Die relativ niedrige indirekte Umsatzsteuerbelastung bei gleichzeitig hohen Sozialabgaben behindert die exportorientierte Wirtschaft, da bei einem Export die Güter von der Mehrwertsteuer befreit werden, nicht aber von den Sozialabgaben. Konkret: Ein Unternehmen aus dem Land A mit einer Umsatzsteuer von 25 % und Sozialabgaben von 15 % konkurriert mit internationalen Wettbewerbern bei einer Belastung von insgesamt 15 %. Der Konkurrent aus Land B mit einer Mehrwertsteuerbelastung von nur 15 % bei Sozialabgaben von 30 % hat Wettbewerbsnachteile. Eine Umkehrung der relativen Steuerlasten wirkt wie eine Förderung der deutschen Exportwirtschaft. Dank noch hoher Exportüberschüsse bei gleichzeitig schwacher Binnennachfrage hat derzeit eine Umschichtung der Steuerlasten aber keine Priorität. Dies kann sich aber in kurzer Frist ändern, wenn die deutschen Exporte zugunsten der asiatischen und osteuropäischen Länder sinken sollten.

- Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse wird in Deutschland bisher nur anhand der Einkommen bewertet. Dies – selbst abgesehen von unterschiedlichen, aber potentiell gleichwertigen Lebensstilen im eleganten München und in der einsamen Uckermark – berücksichtigt aber unterschiedliche Preisniveaus zwischen wirtschaftsstarken und schwachen Regionen nicht. Das Realeinkommen (d.h. das um Preisniveauunterschiede bereinigte Einkommen) ist regional gleichmäßiger verteilt als die Nominaleinkommen. International ist es seit Jahrzehnten üblich, Wohlstandsdifferenzen mit preisbereinigten Einkommen zu bewerten (sog. Kaufkraftparitäten), in Deutschland fehlen dazu lokale Preisdaten/Kaufkraftparitäten. Auch die progressive Einkommenssteuer gleicht die Realeinkommen weiter an als die Bruttoeinkommen je Arbeitnehmer. Darüber hinaus könnte und sollte die lokale Politik aktiv Einfluss auf das lokale Preisniveau nehmen, insbesondere die Bodenpreise und die Wohnnebenkosten eignen sich als Instrument. Konkret: Die Zahl der Friseure ist regional je 1.000 Einwohner weitgehend gleich. Der reale Friseurlebensstandard ist dementsprechend ebenfalls gleich, die Geldausgaben zwischen Regionen differieren hingegen. Es gibt natürlich auch Güter der Exportbasis, die aufgrund höherer Distributionskosten in peripheren Regionen teurer sind

und die Unterschiede im Lebensstandard vergrößern. Die heutige Debatte um die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse ist weithin emotional geprägt. Eine bessere empirische Analyse könnte Meinungsdifferenzen erheblich eingrenzen.

- Die Wirkung expliziter (über den Länderfinanzausgleich) oder impliziter (über die Sozialkassen) regionaler Transfers auf den Lebensstandard der lokalen Bevölkerung ist geringer als angenommen. Die zusätzliche Kaufkraft erhöht die Preise der lokalen Güter, sodass der Transfer zum Teil in höheren Preisen verpufft. Die dynamische Wirkung von Transfers ist negativ. In Analogie zur „Holländischen Krankheit" steigen die Löhne in der Empfängerregion und behindern so ein Wachstum der Exportbasis.

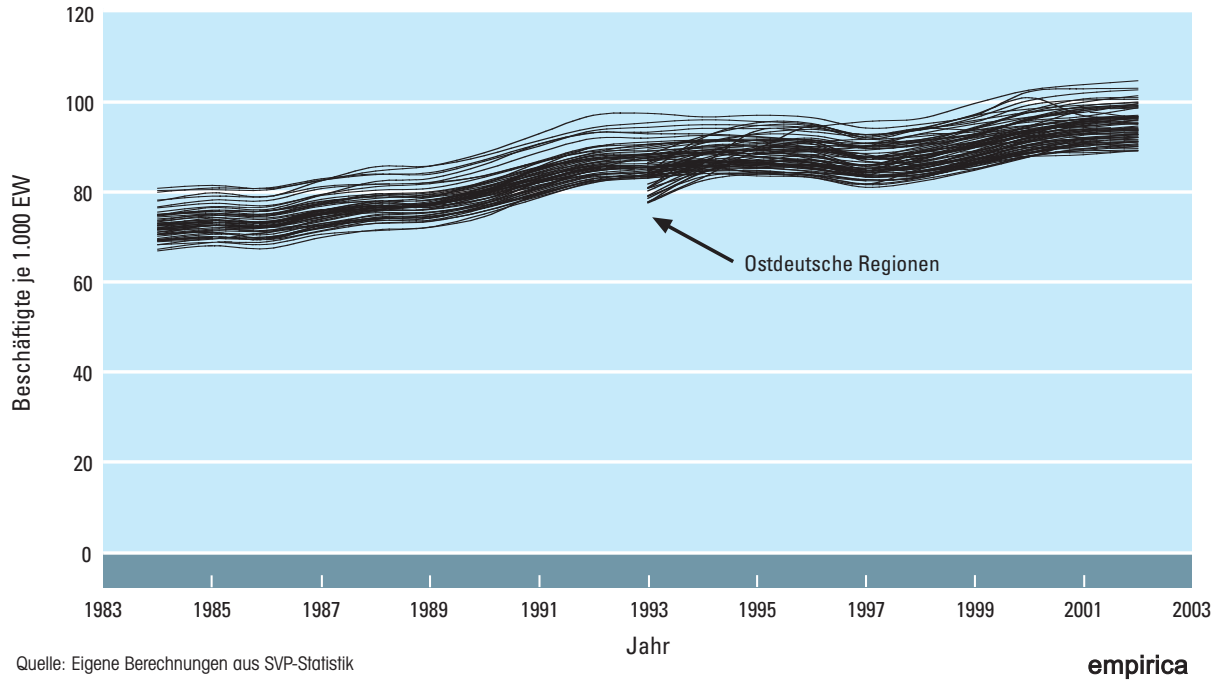
- Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse wird scheinbar auch durch bundesweit einheitlich administrierte Preise gefördert, z.B. die Vergütungsordnung der Rechtsanwälte, Architekten, Ärzte, Notare etc., die Praxisgebühr, Leistungen der Pflegeversicherung. Das Gewicht der Güter mit zentral administrierten Preisen im repräsentativen Warenkorb der privaten Haushalte beträgt gut 20 %. Tatsächlich aber wirken einheitliche Preise in unterschiedlichen Regionen unterschiedlich auf den Lebensstandard. In schwachen Regionen ist die Wirkung administrierter Preise stärker als in starken. Wenn in Zukunft die relative Bedeutung der Sozialkassen durch z.B. sinkende Rentenzahlungen abnimmt, nimmt auch der regionale Einkommensausgleich ab. Das Zulassen regional unterschiedlicher Preise kann dann zur Angleichung der Lebensverhältnisse beitragen.

3.4 Prognose der Beschäftigten in der lokalen Wirtschaft

Die Besonderheit des lokalen Sektors ist, dass je 1.000 Einwohner die Zahl der Beschäftigten grosso modo identisch ist. Die Zahl der Friseure, Einzelhändler, Automechaniker, Wasserwerker, Altenpfleger, Lehrer, Busfahrer, Zahnärzte usw. unterscheidet sich zwischen den Regionen kaum. Dies scheint zunächst der Erwartung zu widersprechen, dass mit steigendem Einkommen auch die Zahl der lokalen Beschäftigten steigt. In reichen Regionen können sich die Haushalte im Durchschnitt mehr Friseurbesuche, mehr Gaststättenbesuche leisten. Dass dem nicht – oder kaum – so ist, liegt am Preisbildungsmechanismus für lokale Güter und Leistungen. Sind die Einkommen in einer Region niedriger als in einer anderen, so muss der Preis für die Leistung dort niedriger sein. Ein niedrigerer Preis ist auch betriebswirtschaftlich darstellbar, da die niedrigeren Einkommen Folge lokal niedrigerer Löhne sind. Reiche Regionen unterscheiden sich daher zwar im lokalen Umsatz (Preis mal Menge) und im Preisniveau für lokale Güter, kaum aber im Produktionsvolumen und damit auch nicht im Beschäftigtenbesatz des lokalen Sektors. Die Beschäftigung im lokalen Sektor (ohne Baugewerbe, Bildung und Gebietskörperschaften) in den ostdeutschen Regionen stieg nach der Wiedervereinigung schnell an und bereits im Jahre 1995 erreichten alle ostdeutschen Regionen das westdeutsche Niveau. Zur angewendeten Methodik für die Zuordnung der Beschäftigten zur lokalen Wirtschaft bzw. zur Exportbasis siehe den Exkurs 1.

Abbildung 7: Beschäftigte in lokalen Sektoren, 1980–2003

je 1.000 Einwohner in ausgewählten Regionen, ohne Bau, Bildung, Gebietskörperschaften



Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

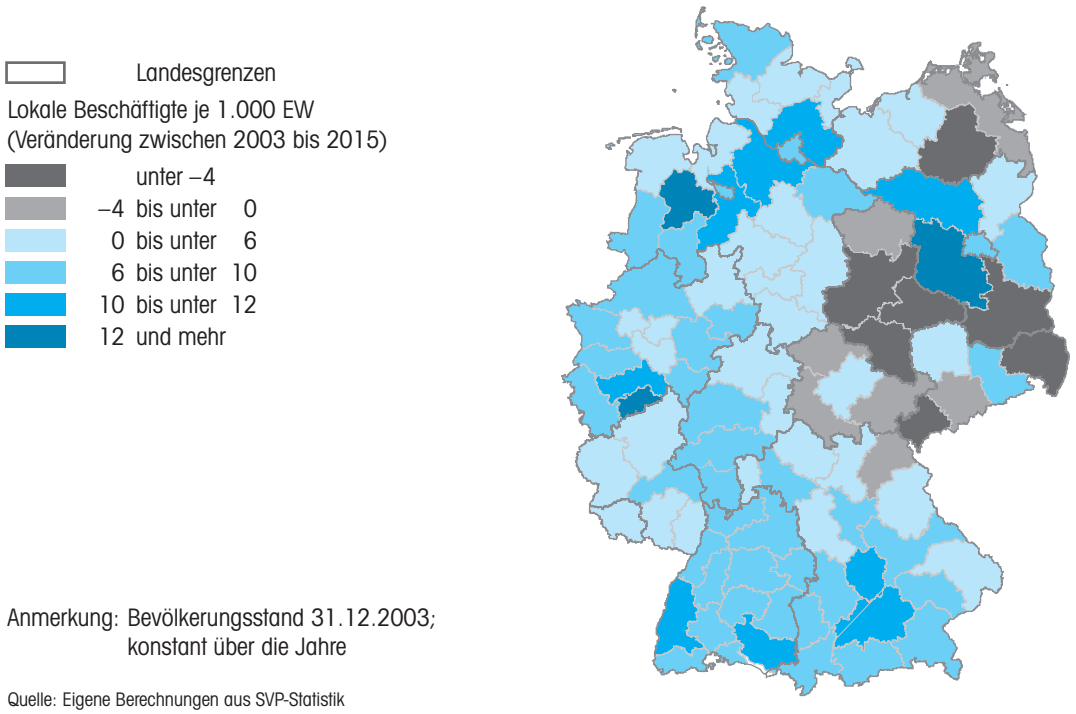
empirica

Für eine regionale Beschäftigungsprognose hat dies zur Folge, dass die Prognose des lokalen Sektors vergleichsweise valide ist. Die Zahl der Arbeitsplätze wird direkt von der Bevölkerungsstärke bestimmt und diese verändert sich vergleichsweise träge. Kurz gesagt: Da die Arbeitsplätze der lokalen Wirtschaft nicht abwandern können, erfolgen die Veränderungen nicht abrupt.

Aufgrund der vergleichbaren Beschäftigung je 1.000 Einwohner in der lokalen Wirtschaft in allen Regionen ändern sich die regionalen Beschäftigungsanteile (Anteil einer Region an ganz Deutschland) auch nur durch Veränderungen in der Bevölkerungsstärke. Wächst in einer Region die Bevölkerung, so wächst auch die Beschäftigung im lokalen Sektor, vice versa bei einem Bevölkerungsrückgang. Kern der Prognose der lokalen Beschäftigung ist daher die regionale Bevölkerungsprognose, wie in Kapitel 4.1 dargestellt.

Auf der nationalen Ebene, d.h. in allen Regionen gleichermaßen, wirken Veränderungen im Ausgabeverhalten der privaten Haushalte. Wie in Abbildung 7 ersichtlich, nimmt die lokale Beschäftigung langsam und stetig zu, von im Mittel rund 70 Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Jahre 1980 auf zuletzt 95. Dieser Anstieg der lokalen Beschäftigung ist theoretisch gut erklärbar durch höhere Produktivitätsgewinne in der Exportbasis als in der lokalen Wirtschaft, in der kaum Maschinen zur Produktion der Leistungen eingesetzt werden können. Auch für die Zukunft rechnen wir mit einem weiteren, relativ langsamen Anstieg auf gut 100 Beschäftigte je 1.000 Einwohner.

Abbildung 8: Trendentwicklung der lokalen Beschäftigten, 2003–2015



Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12.2003; konstant über die Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

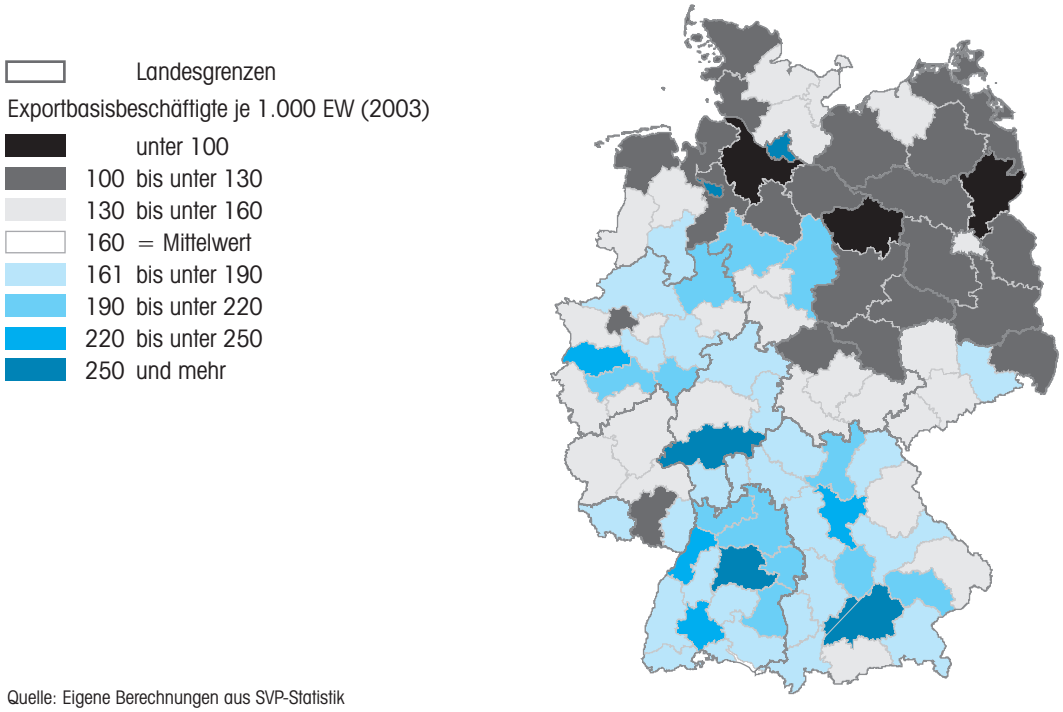
3.5 Prognose der Beschäftigten in der Exportbasis

Wirtschaftspolitisch ist die Bedeutung der Exportbasis für die regionale Wirtschaft nicht hoch genug einzuschätzen. Wächst die Exportbasis, so strömt mehr Kaufkraft in die Region, die wiederum über höhere Löhne und Preise die Umsätze und über Zuwanderer auch die Beschäftigung im lokalen Sektor wachsen lässt. Die Exportbasis ist der Teil der regionalen Wirtschaft, der für regionale Unterschiede in der Wirtschaftsleistung und der Beschäftigung verantwortlich ist, oder, um ein altes Bonmot zu verwenden: Sie ist der Teil der Wirtschaft, der selbsttragend wachsen kann.

Die Beschäftigung in der Exportbasis ist regional grundsätzlich volatiler als die Beschäftigung im lokalen Sektor. Wenn in China der Haarschnitt billiger angeboten werden kann als in Braunschweig, so betrifft das die Braunschweiger Friseure nicht. Ganz anders verhält es sich mit Steinkohle, Elektrogeräten oder Pkws. Wirtschaftszweige der Exportbasis können in kurzen oder längeren Fristen vollständig aus einer Region verschwinden und sich in einer anderen Region konzentrieren. Klassische überregional ausgerichtete Wirtschaftszweige bedienen von wenigen – grundsätzlich frei wählbaren – Standorten aus den gesamten Weltmarkt, entsprechend konzentrieren sich die klassischen handelbaren Sektoren auch meist auf bestimmte Regionen, und die Verteilung zwischen den Regionen ist damit sehr viel unterschiedlicher als in den lokalen Sektoren. Starke Regionen zeichnen sich durch viele Arbeitsplätze in überregionalen, exportorientierten Sektoren aus.

Die Schätzung der Exportbasis für das Jahr 2003 zeigt grundsätzlich das bekannte Bild, s. Abbildung 9. Die wirtschaftlich stärksten Regionen sind München (ROR 93),

Abbildung 9: Exportbasisbeschäftigte, 2003



Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

Stuttgart (ROR 72) und das Rhein-Main-Gebiet (ROR 51) und mit leichtem Abstand Mittelfranken (ROR 86, Nürnberg) und Karlsruhe (ROR 70). Am unteren Ende rangieren in Westdeutschland die Regionen Emscher-Lippe (ROR 40), die gesamte Nordseeküste (ROR 1, 2, 12, 13) und die Westpfalz (ROR 65).

Von Nord nach Süd in Westdeutschland gesehen, sind die Regionen an Nord- und Ostsee sehr schwach. Südlich/östlich angrenzend kommt ein relativ starkes Gebiet, das von Hamburg, Bremen[8], Hannover, Braunschweig, Bielefeld, Osnabrück begrenzt wird. Südlich davon – von Münster über Paderborn und Arnsberg bis Kassel – schließt ein etwas schwächerer Streifen an, der im Südwesten vom sehr schwachen Ruhrgebiet begrenzt wird. Düsseldorf und Köln bilden eine relativ starke Insel im Westen. Die Mittelgebirge Eifel, Hunsrück, Pfälzer Wald, Westerwald, Taunus, Vogelsberg bis zur Wasserkuppe bilden einen schwachen Halbmond um das sehr starke Rhein-Main-Gebiet, das etwas nach Süden in Richtung der ebenfalls sehr starken Region zwischen Heidelberg, Karlsruhe, Heilbronn und Stuttgart ausstrahlt. Innerhalb Bayerns bilden München und Nürnberg ein starkes Zentrum, das zu den Rändern abfällt. Ostdeutschland fällt zwar im Durchschnitt gegenüber Westdeutschland noch deutlich ab, aber das Obere Elbtal/Osterzgebirge (ROR 58, Dresden) liegt bereits oberhalb des deutschen Mittelwertes, Mittelthüringen (ROR 54, Erfurt), Südthüringen (ROR 55, Eisenach/Suhl) und Berlin (ROR 30) liegen nur noch knapp darunter. Am unteren Ende liegt in Ostdeutschland die Uckermark-Barnim (ROR 26) sowie die Altmark (ROR 31).

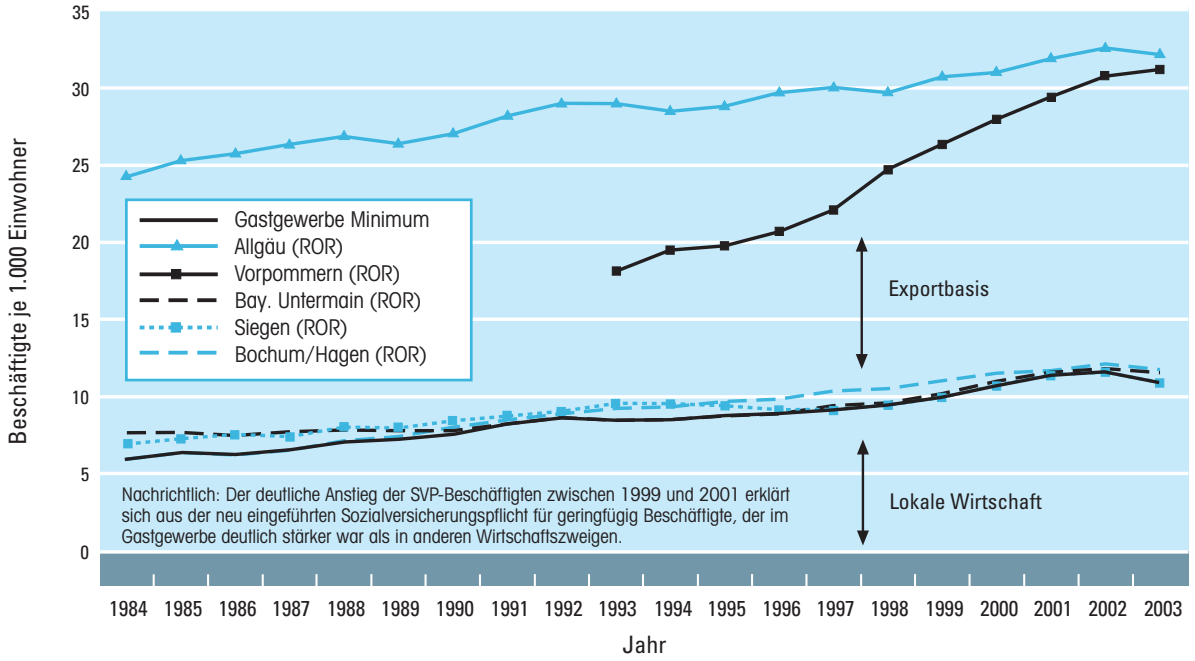
[8] Die Stadtstaaten Hamburg und Bremen sind nicht vergleichbar mit den anderen Raumordnungsregionen, da sie nur die Kernstadt, nicht aber das Umland beinhalten. Bei Zusammenfassung der Raumordnungsregionen zu Analyseregionen (11+15: Analyseregion Bremen; 5+6+14: Analyseregion Hamburg) liegt Hamburg bei 195 Exportbasisbeschäftigten auf 1.000 Einwohner, Bremen bei 190.

Exkurs 1: Zuordnung der Beschäftigten zu den Hauptsektoren Exportbasis, lokale Wirtschaft und sonstige Wirtschaftszweige

Die Zuordnung der Beschäftigten zu den Hauptsektoren erfolgt zunächst auf Ebene der einzelnen Wirtschaftszweige systematisiert nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige WS 73 anhand der Natur der Waren oder Dienstleistungen, falls eine eindeutige Zuordnung möglich ist. Eindeutig zuzuordnen ist das gesamte verarbeitende Gewerbe, die Land- und Forstwirtschaft zur Exportbasis, der Einzelhandel, die Reinigung/Körperpflege, Gebäudereinigung, die übrigen persönlichen Dienstleistungen und die privaten Haushalte zur lokalen Wirtschaft. Die staatnahen oder staatlichen Wirtschaftszweige Bildung, Eisenbahnen, Bundespost und Gebietskörperschaften sowie das Bauhaupt- und das Ausbaugewerbe, werden außerhalb dieser Systematik behandelt. Diese fünf Sektoren unterliegen entweder keinen marktwirtschaftlichen Regeln oder sind durch Sonderkonjunkturen verzerrt.

Die verbleibenden 19 Wirtschaftszweige mit knapp 40 % aller Beschäftigten können nicht eindeutig der Exportbasis oder der lokalen Wirtschaft zugeordnet werden, da sie wie z.B. das Gastgewerbe sowohl der Versorgung der lokalen Bevölkerung als auch von Touristen dienen. Die Analyse der Beschäftigten in den lokalen Sektoren ergab grosso modo keine bzw. nur geringe Unterschiede bei den Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Entsprechend können so die Beschäftigten nach einer Minimumregel gesplittet werden. Dazu wird für alle Raumordnungsregionen in Westdeutschland für jedes Jahr die Beschäftigungsdichte berechnet und die Region mit dem niedrigsten Beschäftigtenbesatz in jedem „gemischten" Wirtschaftszweig gesucht. Die Beschäftigtendichte dieser Region wird als lokale Beschäftigtendichte interpretiert, in allen anderen Regionen werden die darüber hinausgehenden Besatzziffern der Exportbasis zugerechnet. Beispiel Gastgewerbe: Die Regionen Bochum-Hagen, Bayerischer Untermain und Siegen waren in den letzten 20 Jahren die Regionen mit dem niedrigsten Beschäftigtenbesatz im Gastgewerbe. Steigt in der bisherigen Minimum-Region, wie z.B. in Bochum-Hagen Anfang der 1990er, die Beschäftigung je 1.000 Einwohner an, so wird eine andere Region zur Minimum-Region. Zwei Alternativen wären möglich gewesen. Erstens: Stets die gleiche Region als Referenzregion zu nutzen. Diese Vorgehensweise wurde verworfen, da dadurch wirtschaftspolitische Erfolge in einer Region (z.B. ein Aufbau fremdenverkehrsrelevanter Infrastrukturen) unberücksichtigt geblieben wäre und die Wahl der Referenzregion beliebig oder abhängig vom Referenzjahr gewesen wäre. Zweitens: Das Minimum aus einem Jahr (z.B. 1990) aus einer Region als Referenzwert zu nehmen. Diese Vorgehensweise halten wir für zu statisch, wie das Beispiel des Gastgewerbes zeigt, das in allen Regionen in den letzten 20 Jahren gewachsen ist. Dieser Anstieg erklärt sich aus einer Präferenzänderung, die Ausgaben der privaten Haushalte für Speisen und Getränke außer Haus sind zwischen 1983 und 1998 um real 49 % gewachsen. Hinzu kommt, dass das Ergebnis der Minimumregel sich „gutmütig" verhält. In keinem Sektor sind unplausible und/oder relevante Sprünge erkennbar.

Abbildung 10: Aufteilung der Beschäftigten in Exportbasis und lokale Wirtschaft am Beispiel des Gastgewerbes



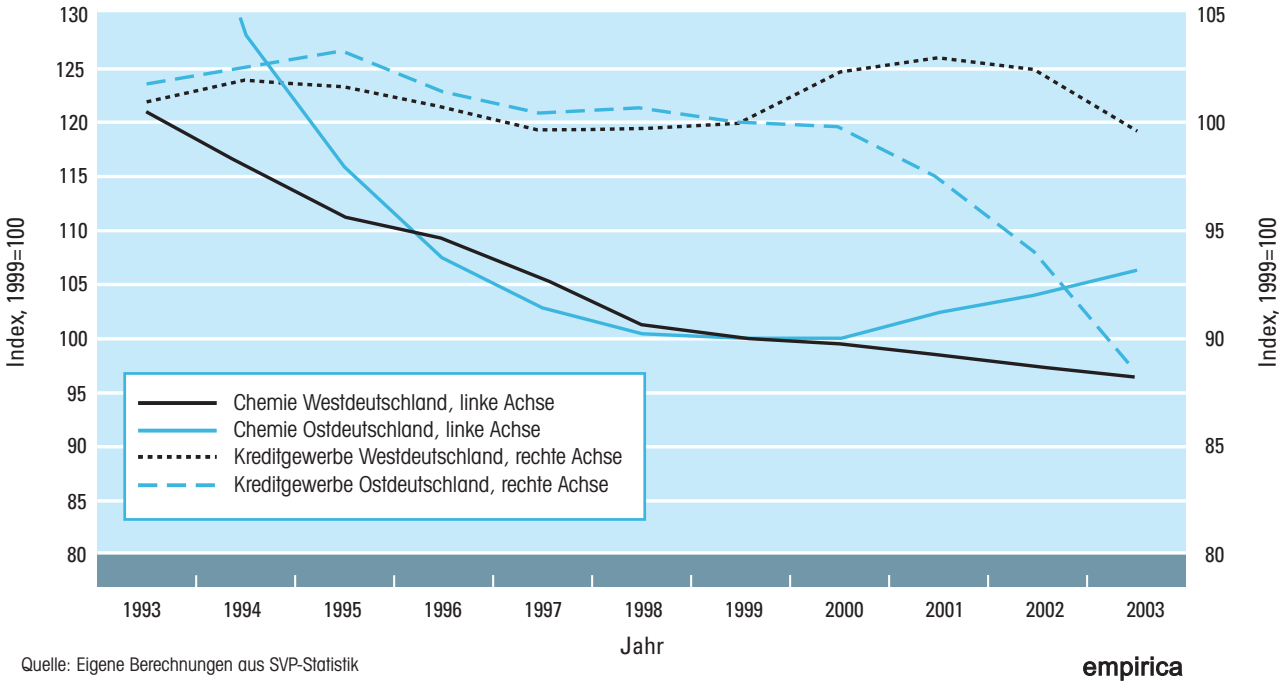
Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

Die Prognose der Exportbasis erfolgt auf Basis einer fast klassischen Shift-Share-Analyse. Shift-Share-Analysen bauen auf der einfachen Grundidee auf, dass die vergangene und die zukünftige relative Beschäftigungsentwicklung einer Region sowohl von ihrer Wirtschaftsstruktur (Shift) als auch von standortspezifischen Faktoren (Share) bestimmt werden. Ein Beispiel: In einer Region wie dem Ruhrgebiet sind weiterhin viele Wirtschaftszweige präsent, die insgesamt Beschäftigung abbauen. Das Ruhrgebiet wiederum kann sich in der Schrumpfung besser oder schlechter als andere schwerindustriell geprägte Regionen entwickeln. Für eine Prognose ist daher – mittels Zeitreihenanalyse auf Basis der vergangenen Entwicklung – erstens die weitere Entwicklung jedes Wirtschaftszweiges zu schätzen und zweitens die relative Entwicklung des Wirtschaftszweiges in jeder Region.

Allerdings wenden wir die Shift-Share-Methodik für Ost- und für Westdeutschland getrennt an. Dies ist zunächst sachlich begründet. Die Shift-Share-Analyse ist nicht mehr sinnvoll anwendbar, wenn die Entwicklung in Ost- und Westdeutschland mit völlig unterschiedlichen Begründungen in entgegengesetzte Richtungen verläuft. Dies ist zum Beispiel in der chemischen Industrie oder im Kreditgewerbe der Fall. Die chemische Industrie baut in Westdeutschland seit geraumer Zeit aufgrund von Produktivitätsgewinnen und z.T. durch Standortschließungen stetig Beschäftigung ab. In Ostdeutschland brach die chemische Industrie zunächst regelrecht zusammen, um seit einigen Jahren wieder zu wachsen. Die Verwendung einer gemeinsamen Branchenentwicklung würde zunächst den Zusammenbruch der ostdeutschen Chemie bis Mitte der 1990er Jahre als einen positiven Share-Gewinn Westdeutschlands verbuchen und der jüngste Wiederanstieg – in einer konjunkturellen Schwächephase –

Abbildung 11: Beschäftigte in der chemischen Industrie und im Kreditgewerbe, Ost- und Westdeutschland, 1993–2003



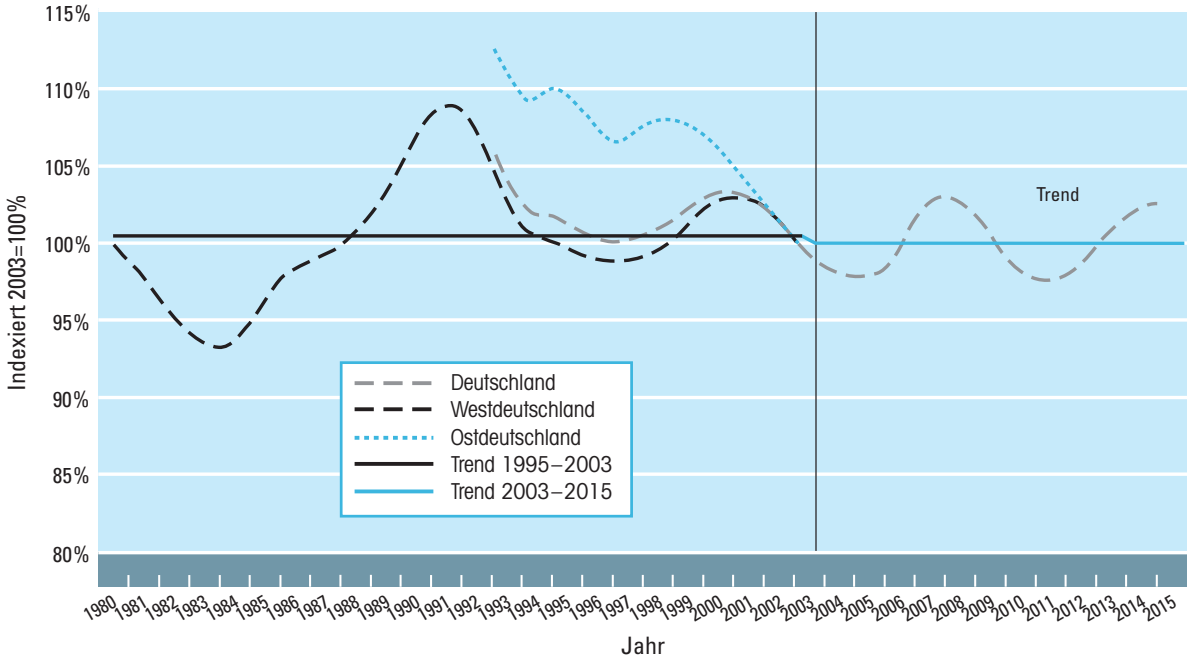
Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

würde nicht angemessen als das berücksichtigt werden, was er wahrscheinlich ist: ein Anreichern stabiler Chemiecluster in Ostdeutschland. Hinzu kommt eine Begründung aus der Datenverfügbarkeit. Daten für Ostdeutschland liegen erst seit 1993 vor – ein extrem kurzer Stützzeitraum für eine Prognose, insbesondere da die ersten Jahre vollständig vom Zusammenbruch der DDR-Wirtschaft dominiert waren. Daten für Westdeutschland liegen hingegen seit 1980 vor, sodass die Verwendung deutschlandweit einheitlicher Branchenentwicklungen nicht möglich ist, soll nicht auf den längeren Stützzeitraum verzichtet werden. Die getrennte Verwendung von Branchenentwicklungen (Shift) in Ost- und Westdeutschland erfordert eine Aufteilung der gesamten Exportbasis in Deutschland. Eine Analyse der rohen Wirtschaftszweigprognosen, d.h. vor ihrer Normierung, zeigte einen Anteilsgewinn Ostdeutschlands von 0,5 % pro Jahr, die wir als Konvergenzrate interpretiert haben. Die Bedeutung dieser Konvergenz ist für das Prognoseergebnis aber vergleichsweise gering, ohne Konvergenz würde die Beschäftigung in der Exportbasis in allen ostdeutschen Regionen je 1.000 Einwohner des Jahres 2003 im Mittel von 134 stagnieren, mit Konvergenz steigt sie auf 142 (zum Vergleich Westdeutschland 2003: 185).

Die Prognose der sektoralen Struktur der Exportbasisbeschäftigten (Stufe I und II) erfolgt zunächst relativ, d.h. auf Basis von Anteilen an der Gesamtbeschäftigung. Für eine absolute Beschäftigungsprognose muss die Entwicklung der Gesamtzahl der Exportbasisbeschäftigten geschätzt werden (Stufe III). Diese Partialprognose ist sicherlich der fehleranfälligste Teil der Beschäftigungsprognose, da damit zumindest implizit Aussagen über die internationale Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands getroffen werden müssen. Renommierte Ökonomen beklagen derzeit eine sinkende Wettbewerbsfähigkeit im Zuge der EU-Ost-

Abbildung 12: Trendentwicklung in der Exportbasis, 1980–2003 und 2004–2015



Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

erweiterung, dem Erstarken der asiatischen Volkswirtschaften und dem Verlust des Realzinsvorteils durch die Euro-Einführung. Die Argumente für diese Position sind zwar einerseits nicht von der Hand zu weisen. Andererseits entsprach die Zahl der Exportbasisbeschäftigten in Westdeutschland im Jahre 2003 nahezu exakt der im Jahre 1980. Von konjunkturellen Schwankungen und vom Zusammenbruch der ostdeutschen Exportbasis abgesehen, kann über einen Zeitraum von 25 Jahren keine sinkende Beschäftigung in den regionalen Exportbasen der Regionen festgestellt werden[9]. Auch wenn der hier verwendete räumliche Bezug der Exportbasis – die Regionen Deutschlands – ungleich der der nationalen Exportstatistik ist, so deckt sich dieser Befund doch mit den jüngst weiter gestiegenen Exportüberschüssen der deutschen Volkswirtschaft. Für die nächsten zehn Jahre – in denen das Arbeitsangebot aus demographischen Gründen noch nicht einschränkend wirkt – gehen wir daher von einer weiteren Konstanz der Exportbasisbeschäftigten aus[10].

Die Prognose der sektoralen Entwicklung der Exportbasis erfolgte auf Ebene von 55 Wirtschaftszweigen die vollständig oder partial der Exportbasis zuzurechnen sind. Von einer Veröffentlichung der Ergebnisse auf dieser feinkörnigen Ebene wird allerdings abgesehen. Die Erfahrung lehrt, dass mit zunehmender Anzahl von Partialprognosen zwar die Stabilität und Validität der Gesamtprognose zunimmt, aber gleichzeitig auch die Zahl der ex post abweichenden Partialprognosen naturgemäß steigt.

9 Diese Konstanz ist angesichts einer um 10 % gestiegenen Bevölkerung in Westdeutschland gleichwohl nicht positiv zu bewerten, aber wohl auch Ausdruck der Lokalisierung der Arbeitsmärkte.

10 Einen minimalen Rückgang haben wir mit Blick auf ABM-Kräfte im Wirtschaftszweig „Organisationen ohne Erwerbszweck" gleichwohl unterstellt.

Tabelle 1: Sektorale Konvergenz der Exportbasisbeschäftigten, Ost- und Westdeutschland, 2003–2015

Trendentwicklung

	Land und Forstwirtschaft, Energie, Berbau, Steine und Erden	Verarbeitendes Gewerbe	Handel und Verkehr	Finanzierung, Unternehmensorientierte Dienstleistungen	Haushaltsorientierte Dienstleistungen	Insgesamt	Nachrichtlich: Organisationen ohne Erwerbszweck
Westdeutschland							
2003	7,8	95,5	21,8	31,5	21,8	184,8	6,4
2015	6,1	82,3	23,6	37,8	23,5	179,9	6,6
Δ	-1,7	-13,3	1,8	6,3	1,7	-5,0	0,2
Ostdeutschland							
2003	13,9	56,6	12,0	23,6	20,8	137,3	10,5
2015	10,2	60,8	13,6	28,2	24,8	145,2	7,7
Δ	-3,7	4,2	1,6	4,6	4,0	7,8	-2,9
Ost-West-Relation							
2003	178,7 %	59,2 %	54,8 %	74,8 %	95,4 %	74,3 %	164,6 %
2015	167,9 %	73,9 %	57,4 %	74,6 %	105,7 %	80,7 %	116,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

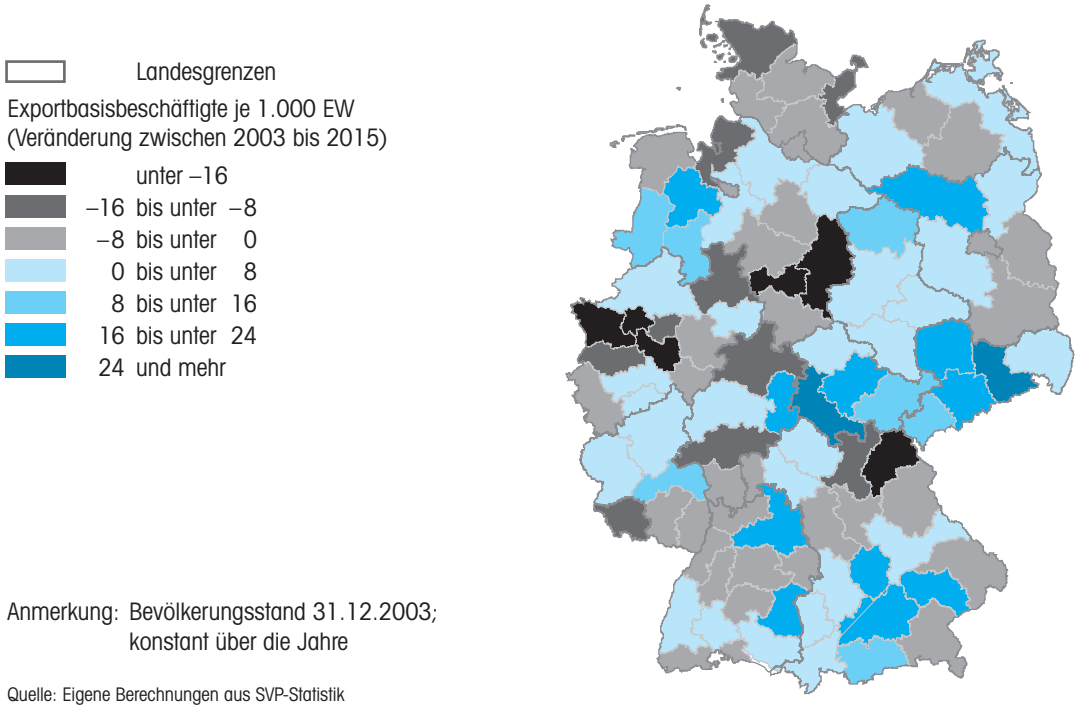
Nach unseren Prognosen erwarten wir eine durchaus unterschiedliche Entwicklung in Ost- und Westdeutschland. Westdeutschland „tertiärisiert" weiter, d.h., während die industrielle Basis weiter schrumpft, wird der Rückgang ausgeglichen durch einen weiteren Aufbau der exportorientierten Dienstleistungen. Den größten Beitrag zum Wachstum der exportorientierten Dienstleistungen tragen dabei die unternehmensorientierten Dienstleistungen (Finanzierung, Vermietung, Beratung etc.) bei. Im Gegensatz dazu wächst in Ostdeutschland sowohl die industrielle Basis als auch die exportorientierte Dienstleistungsbeschäftigung wie die haushaltsorientierten Dienstleistungen (Tourismus, Medien). Zwar werden auch die unternehmensorientierten Dienstleistungen wachsen, allerdings im Osten etwas langsamer als im Westen. Hierbei zeigen sich wieder einmal die Grenze einer einfachen Ost-West-Betrachtung. Im Kreditgewerbe sind derzeit drei verschiedene Veränderungen im Gange. Zum Ersten sinkt die lokale Beschäftigung bereits seit ein paar Jahren stetig, auch ablesbar an der sinkenden Zahl der Bankfilialen. Gleichzeitig konzentrieren die Banken ihre überregionalen Tätigkeiten (von der Kreditbearbeitung bis zum Wertpapierhandel) zunehmend auf weniger Standorte, sodass für die Mehrzahl der Regionen – insbesondere in den kleineren Großstädten und Mittelstädten – neben der lokalen auch die überregionale Beschäftigung sinkt. Nur an einzelnen Standorten steigt die Beschäftigung, allen voran im Rhein-Main-Gebiet[11]. Der Rückgang der Bankbeschäftigung in Ostdeutschland ist daher kein Spezifikum Ostdeutschlands, sondern gültig für fast

[11] Sowie in einzelnen ländlichen Standorten, z.B. Mittelrhein-Westerwald oder Schleswig-Holstein-Mitte, an denen vermutlich Direktanlagebanken oder Universalbanken ihre Backofficefunctions angesiedelt haben.

alle deutschen Regionen. Getragen durch die Reindustrialisierung bei gleichzeitigem Wachstum der Dienstleistungen prognostizieren wir für die Exportbasis Ostdeutschlands im Durchschnitt höhere Wachstumsraten als in Westdeutschland[12].

Auch die Prognose der relativen Entwicklung eines Wirtschaftszweiges in einer Region gegenüber Ost- oder Westdeutschland (Share) erfolgte mittels Zeitreihenanalyse. Die einzelnen Partialprognosen sind dabei erstens häufig fehlleitend – wenn z.B. in einer Region die Beschäftigung im Kohlebergbau langsamer sinkt als in anderen Regionen, steigt der Anteil, auch wenn die Gesamtbeschäftigung sinkt – und zweitens ist die Gesamtzahl der Zeitreihen (rund 5.500) zu groß, um einzeln dargestellt zu werden. Räumliche Zusammenfassungen, z.B. auf Bundeslandebene, sind nicht sinnvoll.

Abbildung 13: Trendentwicklung der Exportbasisbeschäftigten, 2003–2015



Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12.2003; konstant über die Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

[12] Eine besondere Rolle spielen die Organisationen ohne Erwerbszweck (Vereine und Verbände), die auch die ABM-Träger enthalten. Traditionell rechnen wir diese zur Exportbasis – da eine Aufstockung der Personen in ABM-Maßnahmen zu einem weiteren Kaufkraftzufluss in die Region führt. Der relativ starke Rückgang ist daher mit einem Abbau der ABM-Maßnahmen zu begründen.

Exkurs 2: Shift-Share-Analyse

Für die Prognose der Beschäftigten in der Exportbasis wird ein Shift-Share-Ansatz gewählt. Dazu wird zunächst die Beschäftigtenentwicklung der Vergangenheit in jedem Wirtschaftszweig in jeder Region zerlegt in drei Komponenten:

- Die Konjunkturkomponente, bei der die Beschäftigtenanteile jeder Region in West- bzw. Ostdeutschland in jedem Wirtschaftszweig berechnet werden[13].

- Die Strukturkomponente (Shift), die die relativen Strukturverschiebungen zwischen den Wirtschaftszweigen in West- bzw. Ostdeutschland beschreibt[14].

- Die Standortkomponente (Share), die die relative Entwicklung einer Region in jedem Wirtschaftszweig enthält[15].

Bei der vorliegenden Exportbeschäftigtenprognose dominiert sowohl für die Prognose der Standortkomponente als auch für die Strukturkomponente eine stochastische Betrachtungsweise, die sich auf die Suche stabiler Trends konzentriert. Der Verlauf dieser standort- sowie der strukturspezifischen Zeitreihen wird analysiert und mit Hilfe mathematischer Schätzmodelle für jede einzelne Region prognostiziert. Konkret bedeutet das, dass zahlreiche unterschiedliche „konkurrierende" Prognosemodelle[16] berechnet werden, das beste Modell identifiziert und dieses letztendlich für die Prognose verwendet wird. In der Mehrzahl der Fälle war die Fortschreibung der Zeitreihen unproblematisch, d.h., unabhängig von der Wahl der Trendfunktion war die Fortschreibung durch ein enges Konfidenzintervall charakterisiert. Schwierig war die Fortschreibung in den Regionen, in denen der relative Verlauf der Beschäftigten Instabilitäten in der Vergangenheit aufweist. Häufig führt dann die Trendfortschreibung zu unrealistischen Resultaten. Kritisch waren insbesondere die Fälle, in denen Ausreißer beobachtet wurden, die weder in der kurzen noch längeren Vergangenheit auftraten. Um eine größere Plausibilität der problematischen „Extremschätzungen" zu erhalten, wurden bestimmte „konkurrierende" Prognosemodelle ausgeschlossen. Auf diese Weise konnte die zuvor starke Richtungsänderung durch plausiblere Werte (Funktionen) besser abgebildet bzw. abgemildert werden. Bei Zeitreihen, in denen offensichtlich ein Strukturbruch in der Zeit vorlag, wurde hingegen der Stützzeitraum entsprechend verkürzt. Die Strukturveränderungen im lokalen Hauptsektor wurden analog prognostiziert.

---

[13] Verschiebungen im Verhältnis von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu sonstigen Erwerbstätigen werden dadurch implizit berücksichtigt, siehe auch Fußnote 6.

[14] D.h., es werden die Anteile der Beschäftigen (b_w) eines Wirtschaftszweiges (w) an der Gesamtzahl der Referenzregion (Ost- bzw. Westdeutschland) berechnet. Für die Strukturreihen der Exportbasisbeschäftigten ergeben sich so z.B. für Westdeutschland 55 Zeitreihen.

[15] D.h., die Beschäftigen (b_{rw}) eines Wirtschaftszweiges (w) einer Raumordnungsregion (r) werden durch die Gesamtzahl der Beschäftigen (B^{AL} bzw. B^{O}) des Wirtschaftszweiges (W) der Referenzregion (mit O für Ostdeutschland und AL für Westdeutschland) dividiert. Somit gilt für eine Region Westdeutschlands $\frac{b_{wrt}}{B^{AL}_{W}}$ und für alle $\sum_r \frac{b_{wrt}}{B^{AL}_{W}} = 1 \;\forall\, r_\varepsilon\, [1,6] \cup [11,24] \cup [35,52] \cup [62,97]$ (4.070 Zeitreihen) und analog für die Regionen Ostdeutschland $\frac{b_{wrt}}{B^{O}_{W}}$ mit $\sum_r \frac{b_{w,r,t}}{B^{AL}_{W}} = 1 \;\forall\, r_\varepsilon\, [7,10] \cup [25,34] \cup [53,61]$ (1.265 Zeitreihen).

[16] Wie z.B. exponentielle Glättungs-, ARIMA-, MA- und rekursive Verfahren etc.

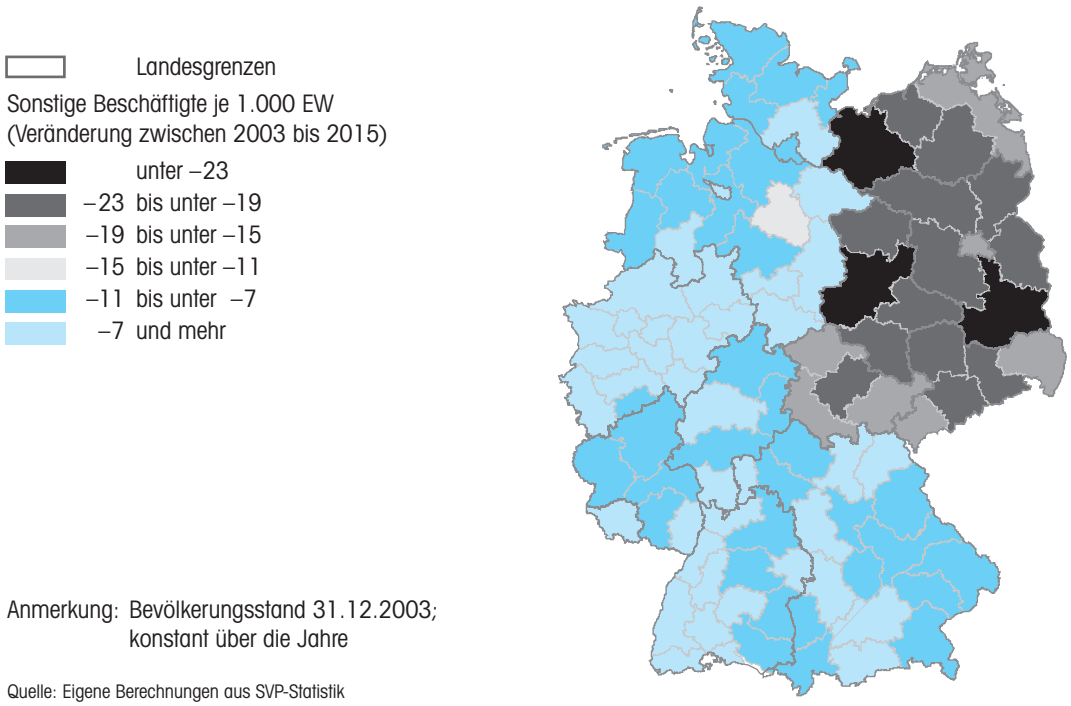
3.6 Prognose der Beschäftigten in den sonstigen Wirtschaftszweigen

Die Wirtschaftszweige Gebietskörperschaften, Eisenbahnen, Bundespost, Bildung sowie – mit Blick auf Ostdeutschland – das Bauhauptgewerbe und das Ausbaugewerbe funktionieren nach anderen Prinzipien als die Exportbasis oder die lokale Wirtschaft.

Die Schätzung der zukünftigen Entwicklung in den sonstigen Wirtschaftszweigen erfolgte pragmatisch, indem für Westdeutschland die bisherige Entwicklung der Beschäftigten pro 1.000 Einwohner abgeschwächt fortgeschrieben wurde und die Veränderungsraten gleichmäßig auf alle westdeutschen Regionen angewendet wurden. Bis 2015 sinkt demnach die Zahl der Beschäftigten pro 1.000 Einwohner in den Wirtschaftszweigen Gebietskörperschaften, Eisenbahnen, Bundespost und Bildung von heute rund 40 Beschäftigten auf knapp 36, dabei steigt die Beschäftigung im Wirtschaftszweig Bildung absolut und relativ.

In Ostdeutschland war am aktuellen Datenrand die Beschäftigungsdichte in den staatsnahen Wirtschaftszweigen auch nach deutlichem Abbau in den letzten zwölf Jahren weiterhin 40 % höher als in Westdeutschland. Ein weiterer Rückgang wurde daher unterstellt, allerdings erfolgt der Beschäftigungsabbau etwas langsamer als in den letzten zwölf Jahren. Die Beschäftigung pro Einwohner ist von 1993 bis 2003 von 80 auf 54 Beschäftigte je 1.000 Einwohner gesunken, bis zum Jahre 2015 unterstellen wir einen weiteren Rückgang auf knapp 45. Aufgrund des in den meisten Regionen stärkeren Rückganges der Bevölkerung als in Westdeutschland fällt der absolute Abbau mit 22 % stärker aus. Trotzdem wird die Beschäftigungsdichte in Ostdeutschland in den staatsnahen Sektoren mit 125 % auch 2015 noch

Abbildung 14: Trendentwicklung in den sonstigen Wirtschaftszweigen, 2003–2015



Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12.2003; konstant über die Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

nicht das westdeutsche Niveau erreicht haben. Analog wurde für das Bauhaupt- und das Ausbaugewerbe vorgegangen. Der relative Überbesatz in Ostdeutschland wurde insbesondere im Bauhauptgewerbe von über 150 % im Jahr 2003 auf 130 % im Jahr 2015 zurückgeführt, im Ausbaugewerbe von 118 auf 115 %. Die in der folgenden Abbildung dargestellten Veränderungen sind daher letztlich Folge des heutigen Beschäftigtenbesatzes (je höher, desto höher der absolute Abbau) sowie der Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend zeigt sich ein erheblicher Ost-West-Unterschied in der Wirtschaftsentwicklung der sonstigen Wirtschaftszweige.

3.7 Ergebnis der Beschäftigtenprognose

Die Prognose der regionalen Beschäftigung wird – wie erläutert – ohne Berücksichtigung der konjunkturellen Schwankungen dargestellt (zur Berücksichtigung der Konjunktur siehe Exkurs 3). Demnach wird die Beschäftigung über alle Wirtschaftszweige in ganz Deutschland bis 2015 minimal sinken, da der Beschäftigungsabbau in den sonstigen Wirtschaftszweigen etwas stärker ausfällt als der Aufbau in der lokalen Wirtschaft und die Exportbasis in ihrer Stärke unverändert bleibt.

Eine Beschränkung der Beschäftigung durch die Arbeitsangebotsseite – d.h. die Zahl der Erwerbspersonen – ist bis 2015 nicht zu befürchten. empirica-Prognosen zum Arbeitsangebot weisen vielmehr bis 2015 selbst dann einen leichten Anstieg der Erwerbspersonenzahl aus, wenn keine Verlängerung der Lebensarbeitszeit am oberen und am unteren Ende effektiv wird.[17] Zwar könnte argumentiert werden, dass dies nicht in allen Regionen der Fall sein muss. Angesichts der hohen Erwerbslosenzahlen in allen Regionen und der wahrscheinlich eher wieder zunehmenden regionalen Mobilität der Erwerbspersonen gehen wir allerdings davon aus, dass bis 2015 eine Arbeitskräfteknappheit noch in keiner Region zum Entwicklungshindernis wird.

Nach unserer Prognose wird die Zahl der Beschäftigten in 60 Regionen sinken und in 37 Regionen steigen. Ein eindeutiges großräumiges Muster (Nord-Süd oder Ost-West) ist dabei nicht zu erkennen. Von einzelnen Raumordnungsregionen abgesehen prognostizieren wir für drei Großregionen einen überdurchschnittlichen Beschäftigungsanstieg:

[17] Pfeiffer, U., Braun, R., Simons, H., „Länger Arbeiten im Alter – Möglichkeiten und Grenzen", empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, 2005.

- Der Nordwesten von Hamburg über Bremen, Oldenburg bis zum Münsterland.
- Köln, Bonn, Aachen, nicht aber Düsseldorf
- Südbayern mit dem Zentrum München
- Hinzu kommen einzelne Raumordnungsregionen wie Dresden, Südthüringen, Paderborn sowie Heilbronn-Schwäbisch-Hall, Ulm und Freiburg.

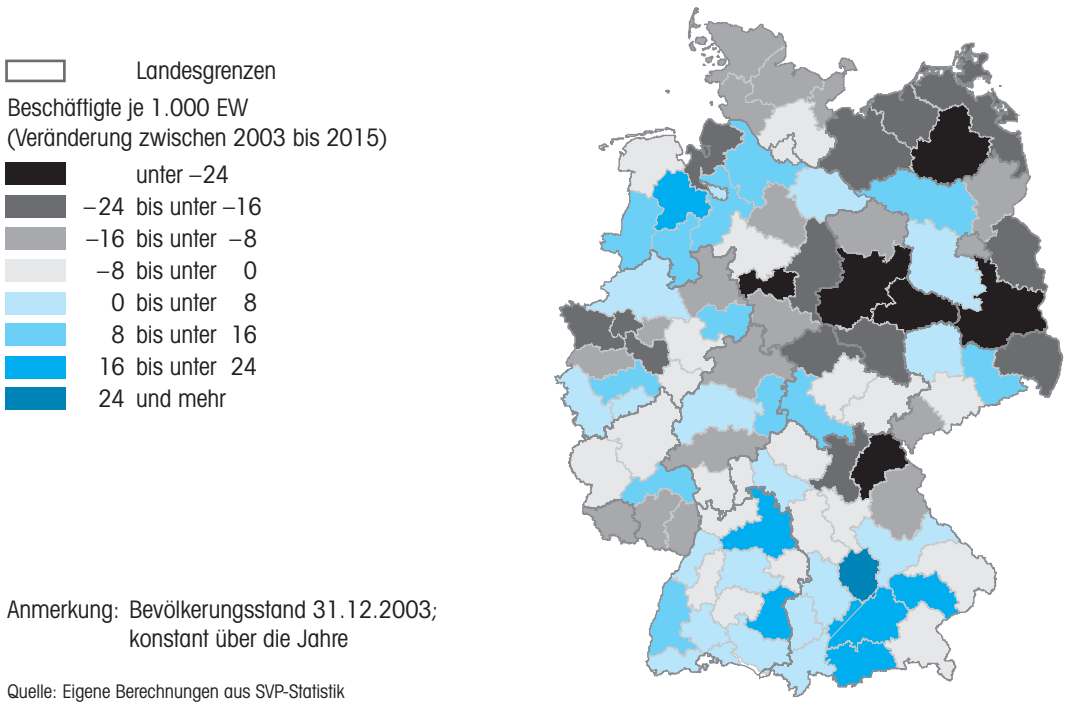
Eine besonders negative Beschäftigtenentwicklung prognostizieren wir für

- das Ruhrgebiet
- das Viereck zwischen Bielefeld, Hannover, Braunschweig und Göttingen
- die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Berlin. Brandenburg profitiert zumindest im Westen von der Berliner Suburbanisierung.
- Nordbayern

Leichtere Beschäftigungsverluste erwarten wir für das Rhein-Main-Gebiet, Schleswig-Holstein sowie eine Achse vom Saarland über Kaiserslautern bis Ludwigshafen.

Allerdings sollte die Entwicklung der Beschäftigten in der Summe aller Hauptsektoren nicht als Indikator für die wirtschaftliche Dynamik einer Region herangezogen werden. Vielmehr überdeckt nach unserer Prognose die negative Entwicklung in den sonstigen Wirtschaftszweigen (staatsnahe Wirtschaftszweige und das Baugewerbe) in vielen Regionen die Erfolge in der Exportbasis sowie beim Beschäftigungsaufbau im lokalen Sektor. Dies ist insbesondere in Ostdeutschland der Fall. Anders ausgedrückt: Hätten die staatsnahen Wirtschaftszweige in gleicher Geschwindigkeit wie z.B. die Industrie in den 1990er Jahren Beschäftigung abgebaut und diesen Abbau nicht über letztlich mehr als 25 Jahre gestreckt, so

Abbildung 15: Trendentwicklung der regionalen (gesamten) Beschäftigung, 2003–2015



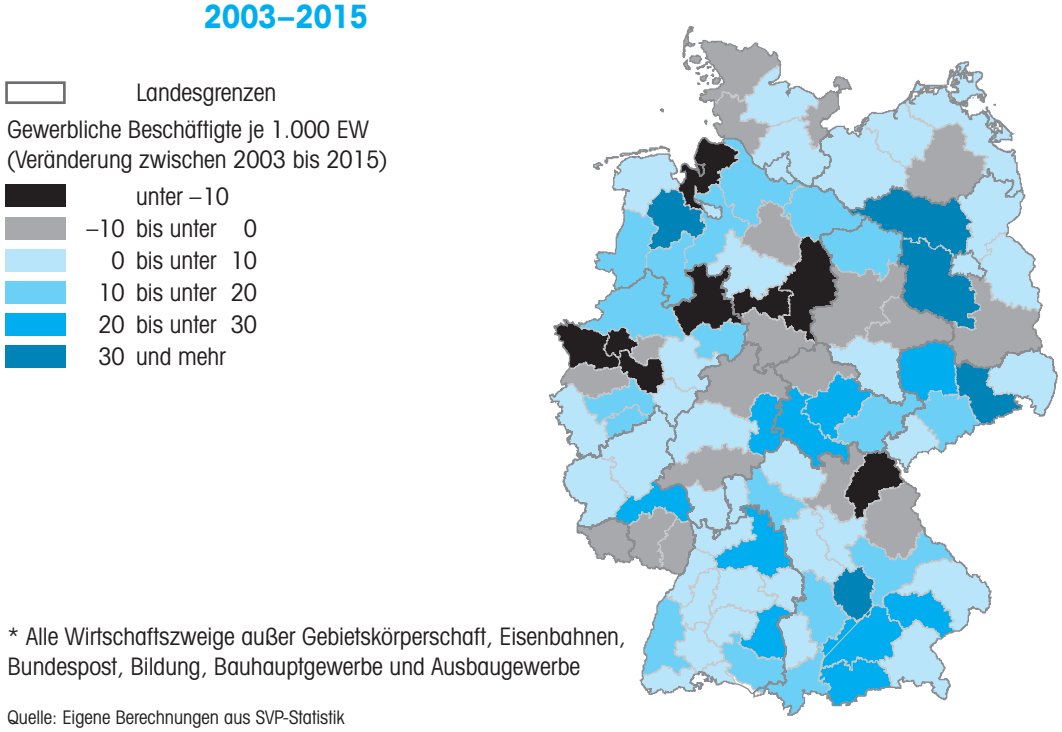
Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12.2003; konstant über die Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

würde in 20 der 25 ostdeutschen Regionen die Beschäftigung in den nächsten Jahren wachsen. Stattdessen ist dies nur in fünf Regionen der Fall. Gleichwohl ist diese Entwicklung sehr positiv zu bewerten: Nach unserer Einschätzung findet in Ostdeutschland bereits jetzt und erst recht in Zukunft ein selbsttragender Aufschwung statt. Trotz einer wenig veränderten Zahl der Beschäftigten wird die ostdeutsche Wirtschaftsstruktur des Jahres 2015 deutlich weniger staatslastig und damit transferabhängiger sein als heute. Dies zeigt die folgende Abbildung, in der die Beschäftigungsentwicklung ohne die sonstigen Wirtschaftszweige dargestellt ist. Wir bezeichnen diesen Teil der Wirtschaft – formal nicht ganz korrekt aufgrund des gesondert behandelten Baugewerbes – als gewerbliche Wirtschaft.

Abbildung 16: Trendentwicklung der Beschäftigung in der gewerblichen Wirtschaft*, 2003–2015



* Alle Wirtschaftszweige außer Gebietskörperschaft, Eisenbahnen, Bundespost, Bildung, Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe

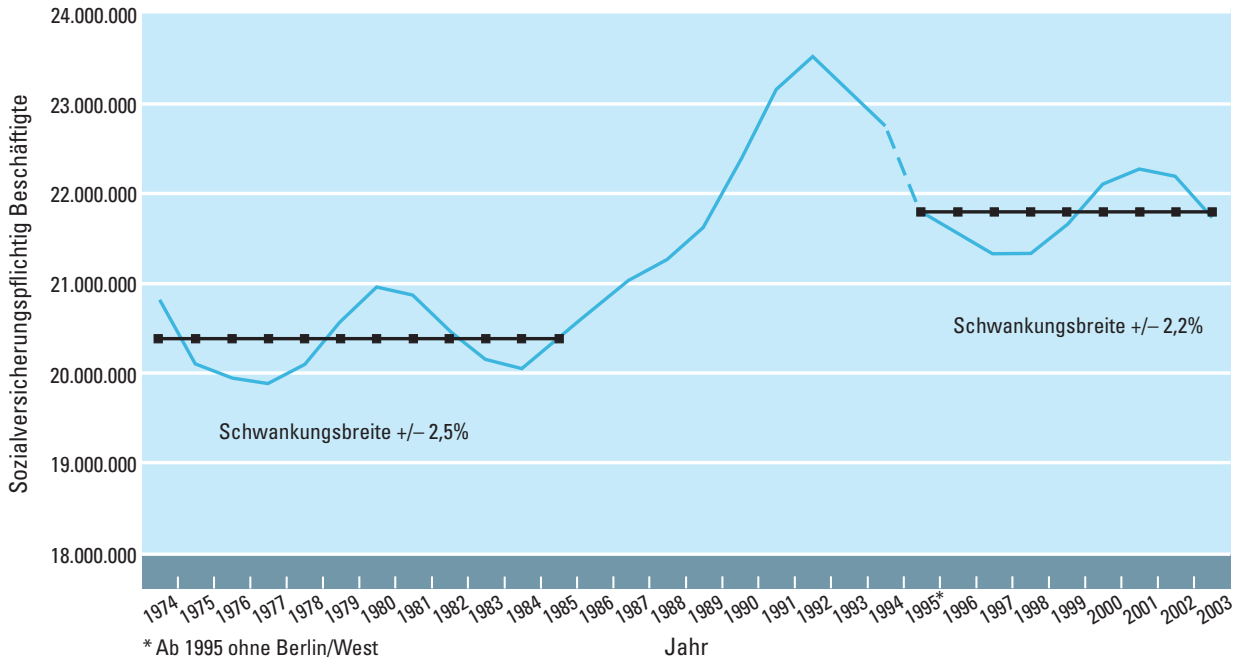
Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

Exkurs 3: Zur Berücksichtigung der Konjunktur

Wie dargestellt halten wir eine Konjunkturprognose über mehrere Jahre für nicht valide genug, um darauf eine absolute Beschäftigungsprognose aufbauen zu können. Auf der anderen Seite ähneln sich Konjunkturzyklen – falls keine Sonderentwicklungen wie die deutsche Wiedervereinigung eintreten – zumindest so weit, dass man begründete Erwartungen über die konjunkturellen Abweichungen vom Trend bilden kann. In der Vergangenheit dauerten Konjunkturzyklen sieben bis acht Jahre und die Beschäftigung wich etwa 2–2,5 % nach oben und unten von der Trendentwicklung ab. Davon ausgehend, dass 2005 der untere Wendepunkt auf dem Arbeitsmarkt ist, würde 2008/09 der nächste Höhepunkt erreicht werden. Etwa im Jahr 2010 würde dann die Konjunkturschwankung wieder von oben kommend den Trend kreuzen und 2015 der ab heute zweite Höhepunkt erreicht werden. Schließt sich der Nutzer dieser unterstellten Konjunkturentwicklung – siehe auch die Abbildung 12 oben – an, so würde der ausgewiesene Trend-Wert für 2010 unverändert bleiben, der Wert für 2015 müsste um etwa 2–2,5 % nach oben korrigiert werden. Aus der Vergangenheit ist bekannt, dass die Wendepunkte der Konjunkturentwicklung in den Regionen Deutschlands relativ zum deutschen Durchschnitt um maximal ein Jahr vor- oder nachlaufen.

Abbildung 17: Konjunkturentwicklung in Westdeutschland, 1974–2003



Quelle: Eigene Berechnungen aus SVP-Statistik

empirica

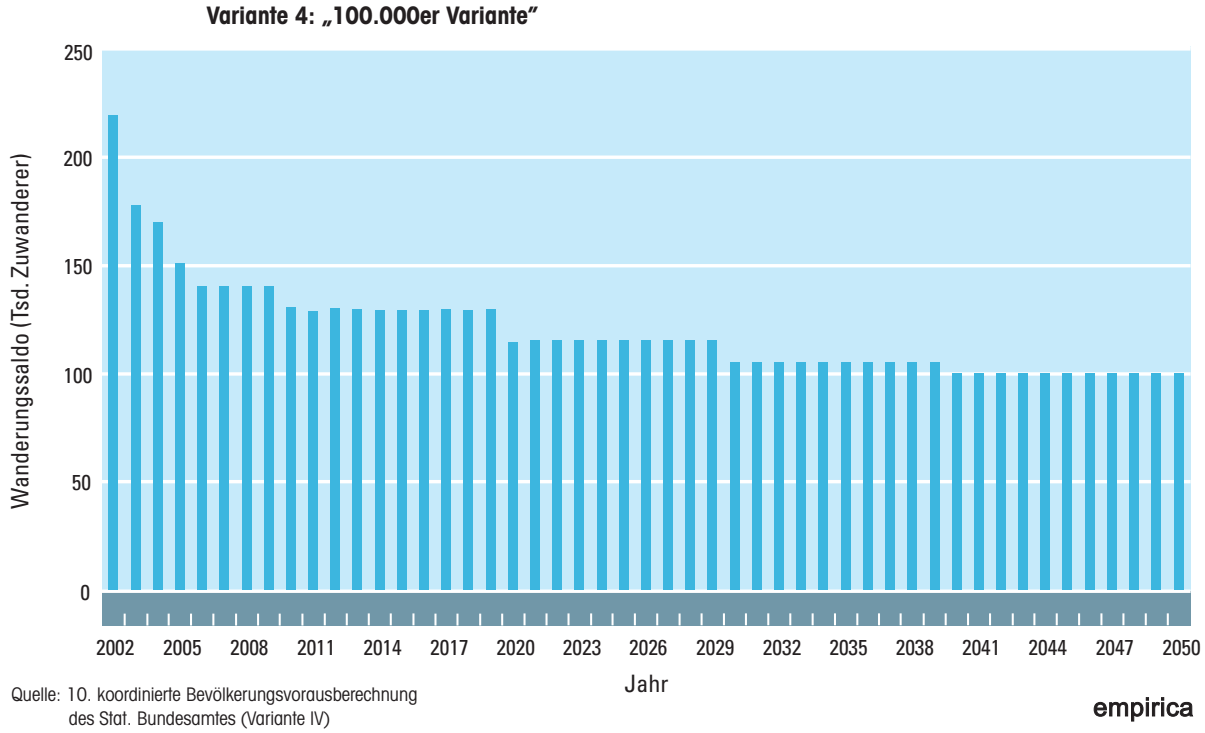
4. Demographie

4.1 Bevölkerung

Die vorliegenden Prognosen basieren grundsätzlich auf der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter für die Bundesrepublik Deutschland. Für diese Bevölkerungsvorausberechnung liegen neun Varianten vor, die sich in den Annahmen zum langfristigen Außenwanderungssaldo und in den Annahmen zur Lebenserwartung unterscheiden. Wir haben uns für Variante 4 und damit für die mittlere Variante zur Lebenserwartung und für die untere Variante zur Außenwanderung entschieden. Weil ein Mehr an Zuwanderung und ein Mehr an Lebenserwartung sich positiv auf die Wohnungsnachfrage auswirken, handelt es sich damit bei unseren Prognosen zur Wohnungsnachfrage um vergleichsweise konservative Schätzungen – gemessen an optimistischeren Varianten, die die Statistischen Ämter ebenfalls in Betracht ziehen (Varianten 5 bis 9).

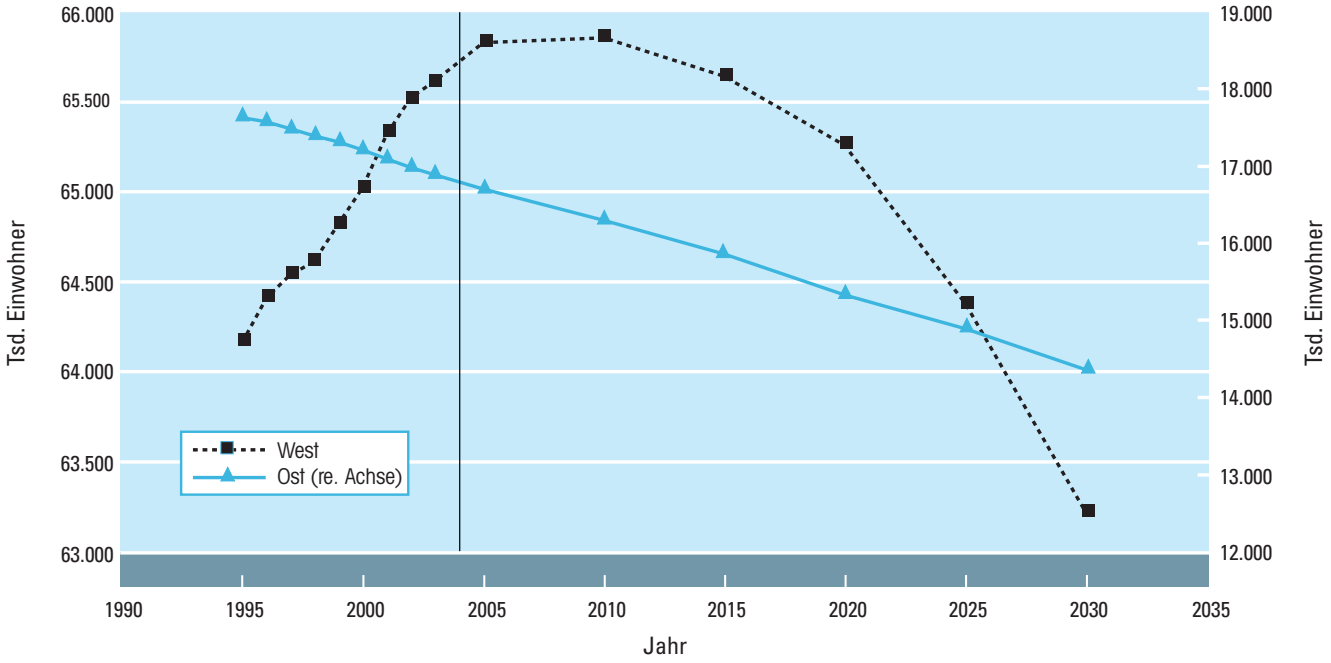
Die untere Variante zur Außenwanderung wird auch als „100.000er Variante" bezeichnet, wobei die Zahl 100.000 für die jährliche Nettozuwanderung steht. Diese Bezeichnung ist allerdings zum Teil irreführend. Tatsächlich bezieht sich diese Angabe nur auf die Zahl zugewanderter Ausländer, Zuwanderer mit deutscher Nationalität (Aussiedler und Rückwanderer) wandern zusätzlich zu. In der Summe wird in der „100.000" Variante für die verbleibenden Jahre dieses Jahrzehnts eine Nettozuwanderung von rund 140.000, für das kommende Jahrzehnt rund 130.000 und erst ab dem Jahr 2040 eine Nettozuwanderung von 100.000 unterstellt (vgl. Abbildung 18). Analog unterstellt die 200.000er Variante für die verbleibenden Jahre dieses Jahrzehnts eine Nettozuwanderung von rund 240.000, für das kommende Jahrzehnt rund 230.000 und erst ab dem Jahr 2040 eine Nettozu-

Abbildung 18: Annahmen zum Außenwanderungssaldo der Bevölkerungsprognose



Quelle: 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Stat. Bundesamtes (Variante IV)

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung seit 1995 und Ausblick bis 2030



Quelle: 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Stat. Bundesamtes (Variante IV)

empirica

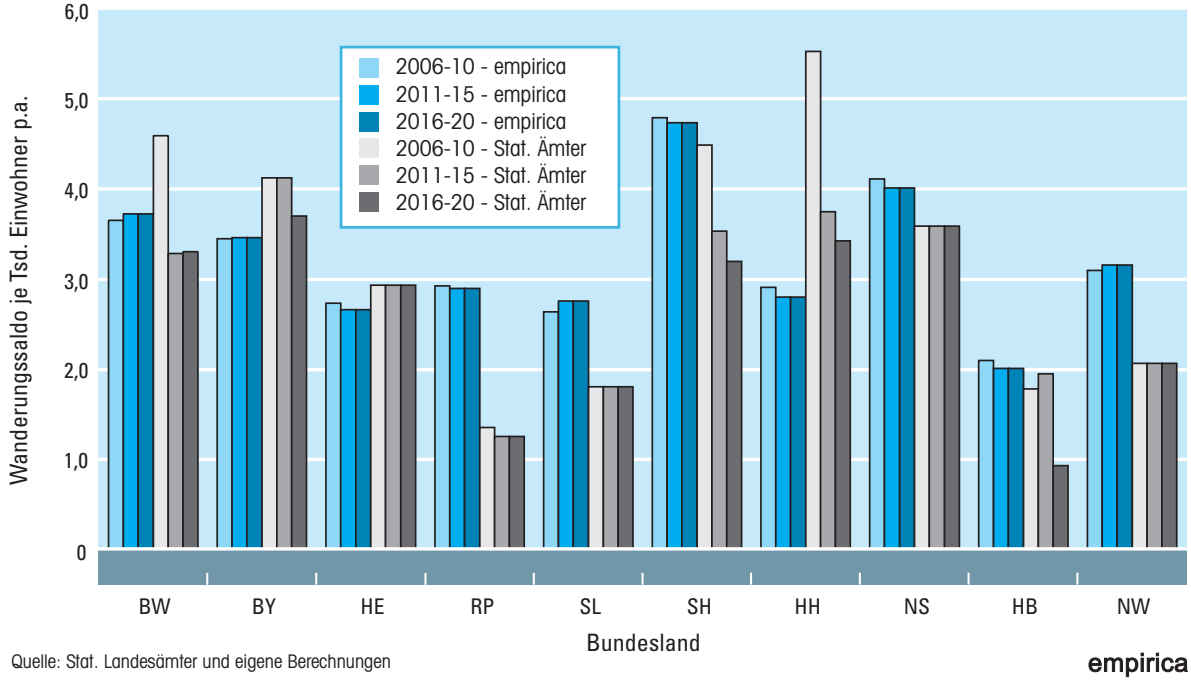
wanderung von 200.000. Angesichts sinkender Nettozuwanderungen von durchschnittlich 300.000 im Zeitraum 1992–2001, 220.000 im Jahr 2002 und rund 140.000 im Jahr 2003 sowie aufgrund der im europäischen Vergleich schwachen deutschen Wirtschaftsentwicklung und zunehmender internationaler Konkurrenz um qualifizierte Zuwanderung halten wir daher die Annahmen der 200.000er Variante für zu hoch.

In Variante 4 der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung werden im Deutschland des Jahres 2020 rund 80,6 Mio. Menschen leben, im Jahr 2030 noch 77,6 Mio. Damit schrumpft die Bevölkerung unter den getroffenen Annahmen von heute 82,6 Mio. um 2,3 % in den nächsten 15 Jahren und um 6 % in den nächsten 25 Jahren. Das Maximum der Einwohnerzahl wurde demnach im Jahr 2004 bei 82,581 Mio. erreicht. Obwohl der Bevölkerungsrückgang also bereits im Gang ist, schrumpfen die verschiedenen Regionen Deutschlands nicht im Gleichschritt. Insbesondere wird die westdeutsche Bevölkerung bis etwa zum Jahr 2010 noch geringfügig wachsen, während der negative Trend im Osten gleich bleibend anhält (vgl. Abbildung 19).

Aber auch innerhalb Ost- bzw. Westdeutschlands wird sich die Bevölkerung uneinheitlich entwickeln. Die 16 Statistischen Landesämter erstellen dazu regionalisierte Bevölkerungsprognosen. Diese Berechnungen sind jedoch unkoordiniert, sodass die Summe der regionalisierten Bevölkerungsprognosen nicht der koordinierten Bevölkerungsprognose für das gesamte Bundesgebiet entspricht. Darüber hinaus kann man den Binnenwanderungsannahmen mancher Länder eine gewisse politische Motivation unterstellen, weil etwa die pessimistischen Varianten in den „Abwanderungsregionen" politisch noch vertretbar sein müssen. Dieser Eindruck drängt sich insbesondere in „neuen" Schrumpfungsregionen in Westdeutschland auf, während Regionen mit bereits mehrjähriger Abwanderungserfahrung u.E. sogar etwas zu pessimistisch sind. Wir haben uns deswegen dazu entschlossen, ein eigenes Prognosemodell zur Vorausberechnung der Binnenwanderung zu entwickeln (Methodik siehe Exkurs 1). Das empirica-Modell prognostiziert dabei für Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein, Bremen und NRW optimistischer als die Statistischen Ämter, für Hessen und Hamburg sowie für Bayern und Baden-Württemberg hingegen pessimistischer (vgl. Abbildung 20). Für den Osten prognostizieren wir für alle Flächenländer zunächst durchgehend eine günstigere Wanderungsentwicklung als die Statistischen Landesämter. Auch langfristig sind wir für Berlin, Brandenburg und Thüringen optimistischer. Für Sachsen ergeben sich kaum Unterschiede, beide Prognosen gehen von einem positiven Wanderungssaldo aus. Nur in Mecklenburg-Vorpommern ist empirica langfristig etwas pessimistischer als das Statistische Landesamt (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 20: Wanderungssalden der Bundesländer (West) – Vergleich der Annahmen

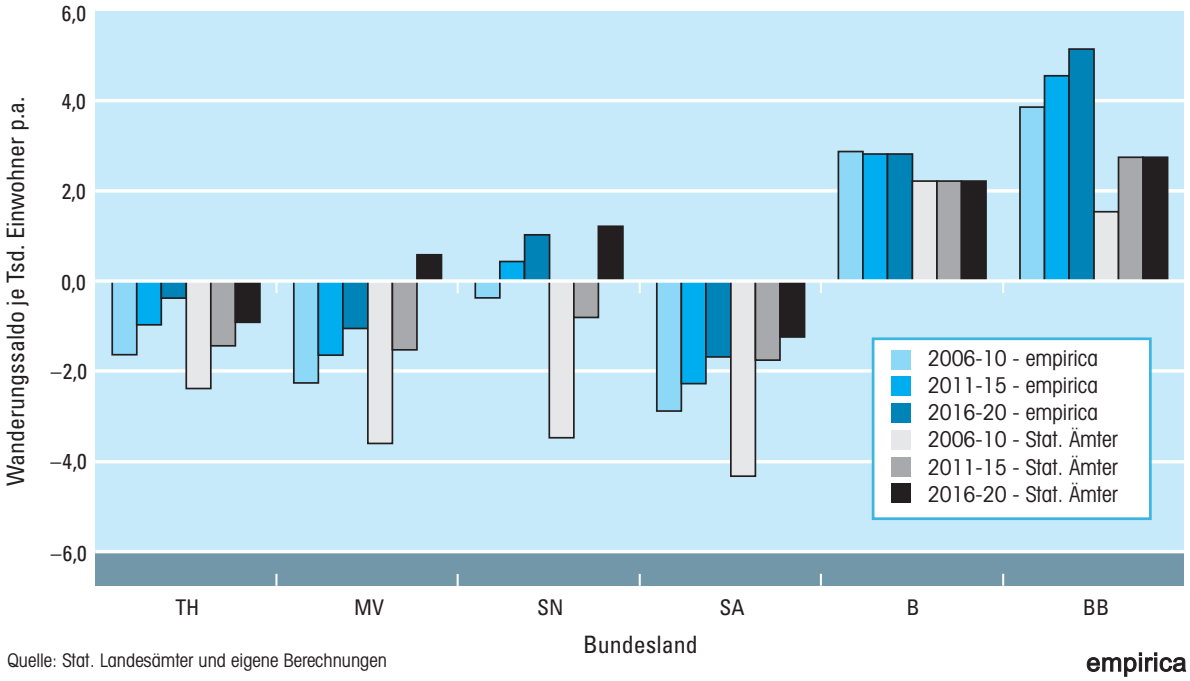
Falls verschiedene Prognosevarianten vorlagen (vgl. Tabelle 11 im Anhang), wird jeweils die mittlere Variante der amtlichen Bevölkerungsprognose dargestellt.



Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 21: Wanderungssalden der Bundesländer (Ost) – Vergleich der Annahmen



Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

Exkurs 4: Methodik des Prognosemodells zur Vorausberechnung der Binnenwanderung

Grundlage des empirica-Prognosemodells zur Vorausberechnung der Binnenwanderung sind die empirica-Prognosen der Exportbasisbeschäftigung. Unter der Annahme, dass insbesondere diejenigen Regionen wachsen, die sich wirtschaftlich günstiger entwickeln und dass die Zahl der Exportbasisbeschäftigten einen guten Indikator für regionale Wirtschaftskraft darstellt, lässt sich ex ante ein positiver Zusammenhang zwischen Binnenwanderungssalden und der Entwicklung der Exportbasisbeschäftigten erwarten. Tatsächlich ergeben unsere Schätzungen auf Ebene der 97 Raumordnungsregionen einen hoch signifikanten Zusammenhang: Pro 100 zusätzlichen Exportbasisbeschäftigten in einer Region wanderten im Zeitraum 1996–2003 ceteris paribus 67 netto zu (vgl. Tabelle 2).[18]

Die Basiszuwanderung in den einzelnen Regionen – gemessen als Konstante in der Regressionsgleichung – beträgt 0,024 Zuwanderer pro Einwohner in acht Jahren (1996–2003). Zur besseren Erklärung regionaler Feinheiten wurden auch verschiedene Dummyvariablen für ländliche und ostdeutsche Regionen (negative Schätzwerte) sowie für besonders attraktive und Suburbanisierungsregionen (positive Schätzwerte) eingeführt. Dabei unterstellen wir, dass der negative Effekt für ostdeutsche Regionen im Zeitablauf schwächer wird. Dies wird damit begründet,

[18] Die Basis für unsere Regressionsschätzungen bildet der Achtjahreszeitraum 1996-2003. Vor 1996 sind die Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands infolge der hohen wiedervereinigungsbedingten Wanderungsströme verzerrt. Vergleiche der Schätzwerte aus den Zeiträumen 1980-87 mit 1996-2003 für das frühere Bundesgebiet (ohne Berlin) zeigen jedoch sehr stabile Wanderungsmuster bzgl. Exportbasisbeschäftigung und Einwohnerzahlen im Zeitablauf.

Tabelle 2: Schätzgleichung für regionale Binnenwanderung

Abhängige Variable: Binnenwanderungssaldo pro Einwohner im Zeitraum 1996–2003

Konstante	**0,024**	**
pro zusätzlichem Exportbasisbeschäftigten	0,671	**
Dummyvariablen		
ländliche Regionen	-0,009	**
besonders attraktive Regionen	0,018	**
Suburbanisierungsregionen (West)	0,039	**
Suburbanisierungsregionen (Ost)	0,090	**
Ostdeutsche Regionen	-0,047	**

** = signifikant auf dem 1%-Niveau

Definition: ländliche Raumordnungsregionen (ROR) sind 13,17,23,24,37,47,50,63,65,69,73,74,76,82-85,87,94,9,10,31,33, 53,59,61; besonders attraktive ROR sind 1,42,77,78,79,95-97,9,29,30,54,57,58; Suburbanisierungsregionen (West) sind 5,14-16,21,45,46; Suburbanisierungsregionen (Ost) sind 25-27,29.

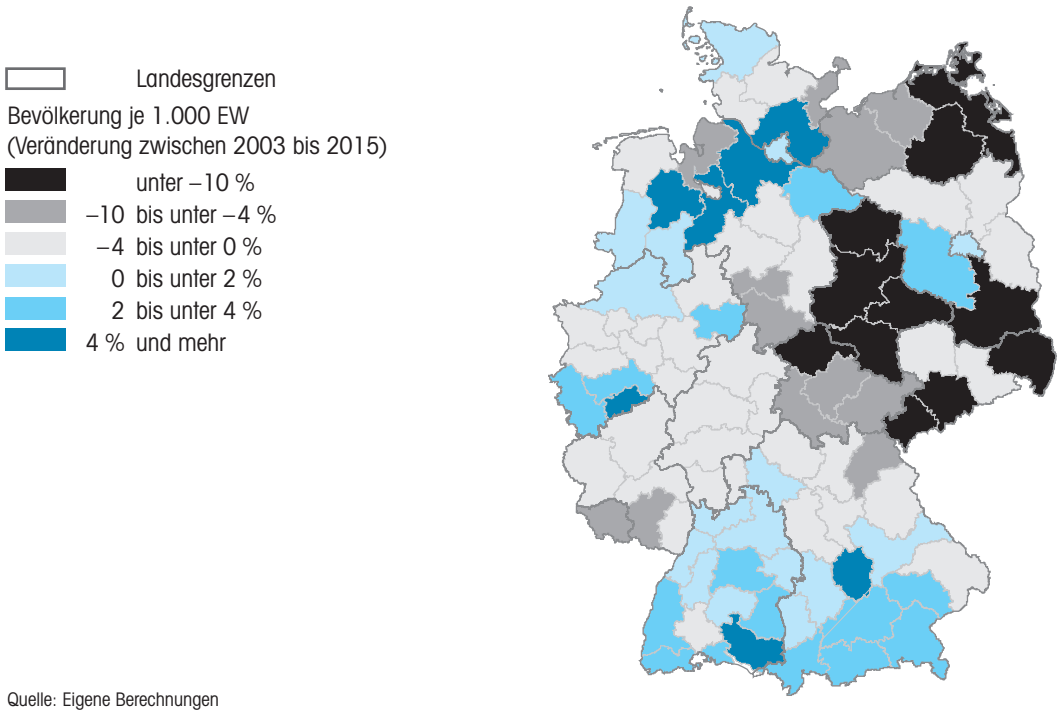
Quelle: Wanderungsstatistik der Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

dass das Abwanderungsverhalten ab einer gewissen kritischen Masse kippt. Dieser Punkt ist dann erreicht, wenn (Fach-)Arbeitskräfte vor Ort knapp werden und deswegen selbst unter ungünstigen wirtschaftlichen Bedingungen ein Bleiben attraktiv wird. In unseren Prognosen wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass der Schätzkoeffizient für den Dummy „ostdeutsche Regionen" im Zeitraum 2011–15 auf 90 % und im Zeitraum 2016–20 auf 80 % heruntergefahren wird. Darüber hinaus unterstellen wir, dass die in der Vergangenheit mehr als doppelt so starke Suburbanisierung im Osten (Schätzkoeffizient 0,090 gegenüber 0,039 im Westen) zum Teil auf einen einmaligen Nachholeffekt zurückzuführen ist. Für alle Prognosen unterstellen wir deswegen in ostdeutschen Suburbanisierungsregionen einen abgeschwächten Effekt, der als Mittelwert aus den Schätzkoeffizienten für Ost und West gebildet wird. Da unsere Prognosen für die Exportbasisbeschäftigung nur bis zum Jahr 2015 reichen, unterstellen wir für den verbleibenden Zeitraum bis zum Prognosehorizont unserer Wohnungsnachfrage im Jahr 2020 eine konstante Entwicklung. Abbildungen mit detaillierten Ergebnissen zu den resultierenden Wanderungsannahmen für einzelne Bundesländer finden sich im Anhang (Kapitel 7.2.1). Zur Geburtenrate und Mortalität wurden keine eigenen Annahmen getroffen, sondern die Annahmen der Statistischen Ämter übernommen.

Infolge der günstigen Wanderungsperspektiven erwarten wir für das Land Berlin eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Insgesamt wird die Bevölkerungszahl dort – verglichen mit 2003 – bis zum Jahr 2020 sogar um ein halbes Prozent ansteigen. Neben Berlin werden auch Baden-Württemberg (+1,7 %), Hamburg (+0,4 %) und Bayern (+0,3 %) Bevölkerungsgewinne erzielen. Schleswig-Holstein (–0,3 %) und Nordrhein-Westfalen (–0,4 %) werden ihre Einwohnerzahl mit weniger als 1 % Verlust knapp behaupten können. Zu den Verlierern im Westen zählen wir Niedersachsen (–1,4 %), Hessen (–2,0 %), Rheinland-Pfalz (–2,6 %), Bremen (–2,7 %) und vor allem das Saarland (–8,2 %). Infolge der Suburbanisierung aus Berlin wird Brandenburg im Osten die geringsten Verluste zu verkraften haben (–3,9 %), während Sachsen (–10,2 %), Thüringen (–10,9 %), Mecklenburg-Vorpommern (–13,7 %) und Sachsen-Anhalt (–18,7 %) eine zweistellige Schrumpfungsrate erwarten müssen.

Abbildung 22: Veränderung der Zahl der Einwohner, 2003–2015



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Die kleinräumigere Entwicklung der Einwohnerzahlen auf Basis der Raumordnungsregionen zeigt Abbildung 22. Demnach hat die Region Dessau mit –14,5 % der Einwohner bis 2015 und –21,4 % bis 2020 mit dem größten Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Dicht dahinter folgen Oberlausitz-Niederschlesien (–13,4 % bis 2015), Südwestsachsen (–13,0 %), Mecklenburgische Seenplatte (–12,5 %) und die Region Halle (–12,4 %). Im Westen erwarten wir für Hildesheim (–6,3 %) den größten Bevölkerungsrückgang. Zu den Gewinnern gehören die Regionen Oldenburg (+7,9 % bis 2015) und Bonn (+6,3 %) im früheren Bundesgebiet, im Osten profitiert die Region Havelland-Fläming (+3,6 %) von der Anziehungskraft Potsdams und der Suburbanisierung aus Berlin.

4.2 Wohnungsnachfragende Haushalte

So beeindruckend die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung auch sein mögen: für die künftige Wohnungsnachfrage spielen sie nur eine untergeordnete Rolle. Denn Wohnungen werden nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt. Und das Haushaltsbildungsverhalten weist regional mindestens ebenso viele Unterschiede auf wie die Bevölkerungsentwicklung. Parameter dafür sind z.B. das durchschnittliche Alter bei Auszug aus dem Elternhaus, der Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter oder die regionalen Abweichungen in der Geburtenrate. Deswegen muss als Basis für die Prognose der Zahl nachgefragter Wohnungen zunächst einmal die Zahl der künftigen Haushalte für die einzelnen Regionen prognostiziert werden. Wir stützen uns dabei auf die Methode der ProFamy-Haushaltsprognosen (Methodik siehe Exkurs 5). Bei diesem Verfahren werden im Unterschied zu anderen Prognosemodellen explizit die relevanten Wahrscheinlichkeiten für den Auszug aus dem Elternhaus, die (Wieder-)Heirat etc. berücksichtigt. Erfahrungen aus der Vergangenheit bescheinigen diesem Modell sehr gute Prognoseergebnisse.[19]

Exkurs 5: Methodik der ProFamy-Haushaltsprognosen

Im Makrosimulationsmodell ProFamy wird eine Vielzahl von Bestimmungsgrößen in Form von Wahrscheinlichkeiten zur Simulation der Anzahl der Haushalte verwendet, unter anderem sind dies: die Scheidungswahrscheinlichkeiten von Männern und Frauen verschiedener Altersklassen; die Wiederverheiratungswahrscheinlichkeit geschiedener Männer und Frauen mit x Kindern; die Gebärwahrscheinlichkeit von Frauen verschiedener Altersklassen; die Sterbewahrscheinlichkeiten von Männern und Frauen verschiedener Altersklassen.

Demgegenüber wurde in den bislang in Deutschland üblichen Haushaltsprognosen das so genannte Quotenverfahren eingesetzt. Dabei wird lediglich ermittelt, welcher Anteil der Männer und Frauen einzelner Altersklassen historisch einem Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierpersonenhaushalt vorstanden (Haushaltsvorstandsquoten). Die historische Entwicklung dieser Quoten wurde für die Prognose direkt extrapoliert. Damit werden jedoch die Ursachen, warum z.B. Person Y einem Zweipersonenhaushalt vorsteht, nicht modelliert. Er kann sowohl verheiratet ohne Kinder, geschieden mit einem Kind, mit seiner Mutter oder mit einem Familienfremden zusammenlebend sein. Die unterschiedlichen Ursachen und Dynamiken, warum die Anzahl von Zweipersonenhaushalten zulasten von Dreipersonenhaushalten zunimmt, werden nicht berücksichtigt. Gerade dies leistet aber das hier verwendete ProFamy-Modell.

Ein weiterer Vorteil von ProFamy ist die simultane Berechnung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zum fortwährenden Abgleich der Nebenbedingungen. So muss z.B. in jedem Prognosejahr die Zahl der verheirateten Männer gleich der Zahl der verhei-

[19] Vgl. Simons, H., und Porsch, L. (2004), „Überprüfung der Studie ‚Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland' aus dem Jahr 2000", empirica-Studie im Auftrag der DKB.

rateten Frauen sein oder die Zahl der Kinder, die mit ihren Eltern zusammenwohnen, gleich der Zahl der Eltern, die mit ihren Kindern zusammen wohnen.

Die Nachteile von ProFamy liegen einerseits in dem enormen Datenbedarf (z.B. wird jede Veränderung in der Haushaltszusammensetzung wie etwa das Auszugsalter aus dem Elternhaus nicht nur über ein mittleres Alter, sondern über eine spezifische Verteilung modelliert), der dazu führt, dass – wie in Simulationen üblich – nicht jeder Schritt unmittelbar nachvollziehbar ist. Der zweite Nachteil liegt in der Datenverfügbarkeit. Unterhalb der Ebene großer Bundesländer ist eine Anwendung von ProFamy i.d.R. nicht möglich. Aus diesen Gründen haben wir unsere Haushaltsprognosen lediglich für die beiden Teilregionen „Ost" und „West" mithilfe des Gesamtmodells ProFamy berechnet. Auf der Ebene der Raumordnungsregionen kam dagegen ein vereinfachtes Prognoseverfahren zur Anwendung. Dazu wurden die impliziten Haushaltsvorstandsquoten für die neuen Länder und das frühere Bundesgebiet aus den beiden globalen ProFamy-Prognosen abgeleitet und auf die einzelnen Ost- bzw. Westregionen übertragen. Zur Berücksichtigung der intraregionalen Unterschiede im Haushaltsbildungsverhalten wurden die Vorstandsquoten anschließend in jeder Region so kalibriert, dass die Zahl der Haushalte mit ein und zwei Personen einerseits und die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits den Werten des Basisjahres 2003 entsprechen.[20] Die so ermittelten zwei mal 97 regionalen Kalibrierungsfaktoren wurden schließlich für die Prognose der Haushaltszahlen bis 2020 konstant gehalten.

Abbildung 23 zeigt die Unterschiede beim Haushaltsbildungsverhalten im Ost-West-Vergleich am Beispiel der Ein- und Zweipersonenhaushalte[21]. Grundsätzlich folgt das Haushaltsbildungsverhalten in Ost und West demselben Muster, allerdings auf unterschiedlichem Niveau: Ostdeutsche Personen derselben Altersklasse werden auch 2020 öfter als Westdeutsche in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben (vgl. Abbildung 23). Die wichtigste Begründung dafür ist der Geburtenausfall seit der Wiedervereinigung, für größere Haushalte fehlen die Kinder.

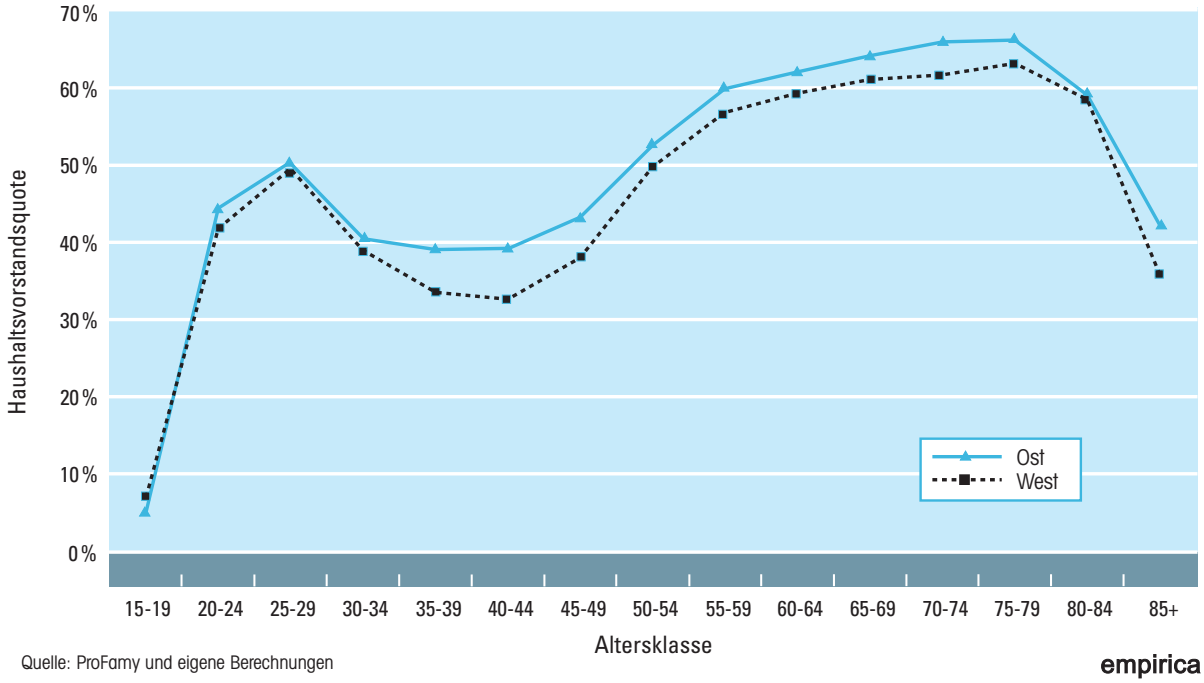
Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen müssen entsprechende **Untermiet- und Zweitwohnungsquoten** berücksichtigt werden. Diese Quoten werden in Abhängigkeit vom Alter (Altersklassen in Fünfjahresschritten)[22], von der Haushaltsgröße (Ein-/Zwei- vs. Mehrpersonenhaushalte) und von Ost-West-Unterschieden modelliert. Darüber hinaus unterstellen wir, dass diese Quoten im Zeitablauf konstant bleiben. Aber auch dann ergibt sich rechnerisch

[20] Für das Jahr 2003 lagen sowohl die Altersschichtung der regionalen Bevölkerung als auch die Größenverteilung und Absolutwerte der regionalen Haushaltszahlen vor.

[21] Es handelt sich um abgeleitete Haushaltsvorstandsquoten, weil das ProFamy-Modell nicht explizit Vorstandsquoten, sondern Wahrscheinlichkeiten für Haushaltsbildungen berechnet. Zur einfacheren Darstellung werden diese Wahrscheinlichkeiten hier aber in Vorstandsquoten übersetzt.

[22] Zweitwohnungen und Untermieter finden sich vor allem bei jungen Ein-/Zweipersonenhaushalten (Ausbildung) und öfter im Westen als im Osten.

Abbildung 23: Altersquerschnitt der abgeleiteten Haushaltsvorstandsquoten Ein- und Zweipersonenhaushalte 2020



Quelle: ProFamy und eigene Berechnungen

empirica

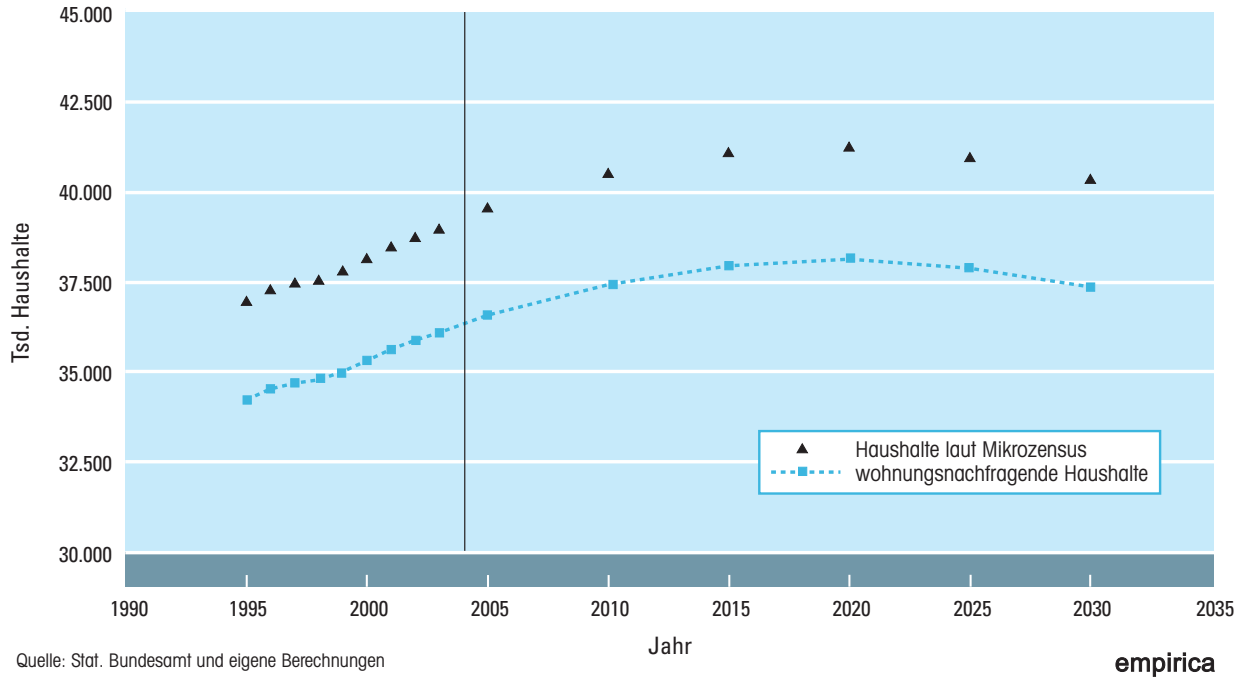
immer noch keine Identität zwischen der Anzahl Wohnsitze und der Anzahl bewohnter Wohnungen. Diese Unstimmigkeit ist auf veraltete Totalerhebungen (Volks- bzw. Wohnungszählungen) und daraus resultierenden **Fehlern in den Hochrechnungsfaktoren** für Haushalte bzw. Wohnungen in den einschlägigen Statistiken zurückzuführen.[23] Wir wollen die Fachdiskussion an dieser Stelle nicht vertiefen und machen lediglich darauf aufmerksam, dass wir alle nachfolgenden Berechnungen auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert haben (vgl. Abbildung 24).[24] Zwar erscheint der relative Unterschied mit rund 9 % recht groß, allerdings werden die bisherigen Strukturschätzungen – und damit die relevanten Einflüsse der Alterung und der veränderten Haushaltsbildung – davon nicht beeinträchtigt. Lediglich das Niveau der Wohnungsnachfrage wird parallel zu den modellierten Strukturen „nach unten" verschoben. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Insbesondere für die künftige Entwicklung von Leerständen und Neubaubedarfen sind die alters- und verhaltensbedingten Veränderungen der Nachfrage und nicht die absoluten Niveaus der heutigen Nachfrage relevant.

[23] Vgl. Ulbrich, R., Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung in historischer Perspektive (bisher unveröffentlichtes Arbeitspapier).

[24] Das bedeutet nicht, dass alle vorhergehenden Strukturschätzungen umsonst waren, vielmehr werden die Strukturen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie die Strukturen der Zweitwohnungs- und Untermieterquoten beibehalten und lediglich das absolute Niveau der Zahl der (wohnungsnachfragenden) Haushalte mittels eines Kalibrierungsfaktors für jede Raumordnungsregion auf die Zahl der bewohnten Wohnungen laut Mikrozensus 2002 getrimmt.

Abbildung 24: Vergleich der Haushaltszahlen (Mikrozensus) mit den wohnungsnachfragenden Haushalten 1995 bis 2030

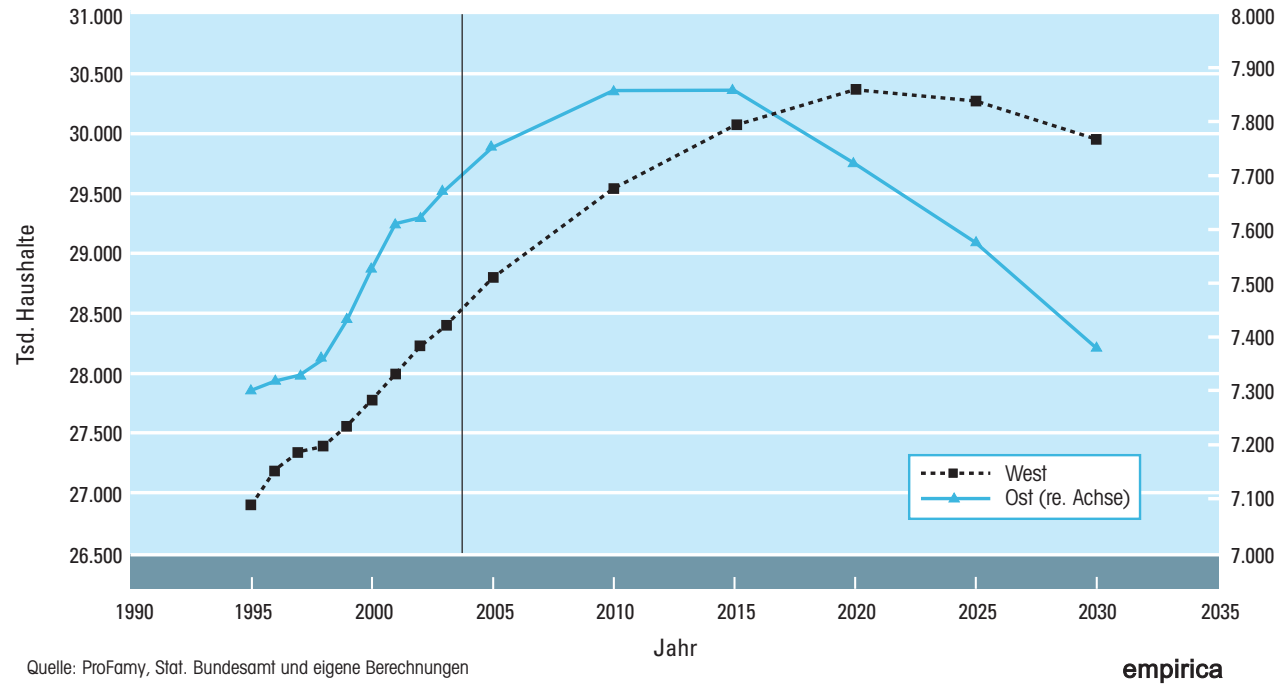
Deutschland insgesamt



Quelle: Stat. Bundesamt und eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 25: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte seit 1995 und Ausblick bis 2030



Quelle: ProFamy, Stat. Bundesamt und eigene Berechnungen

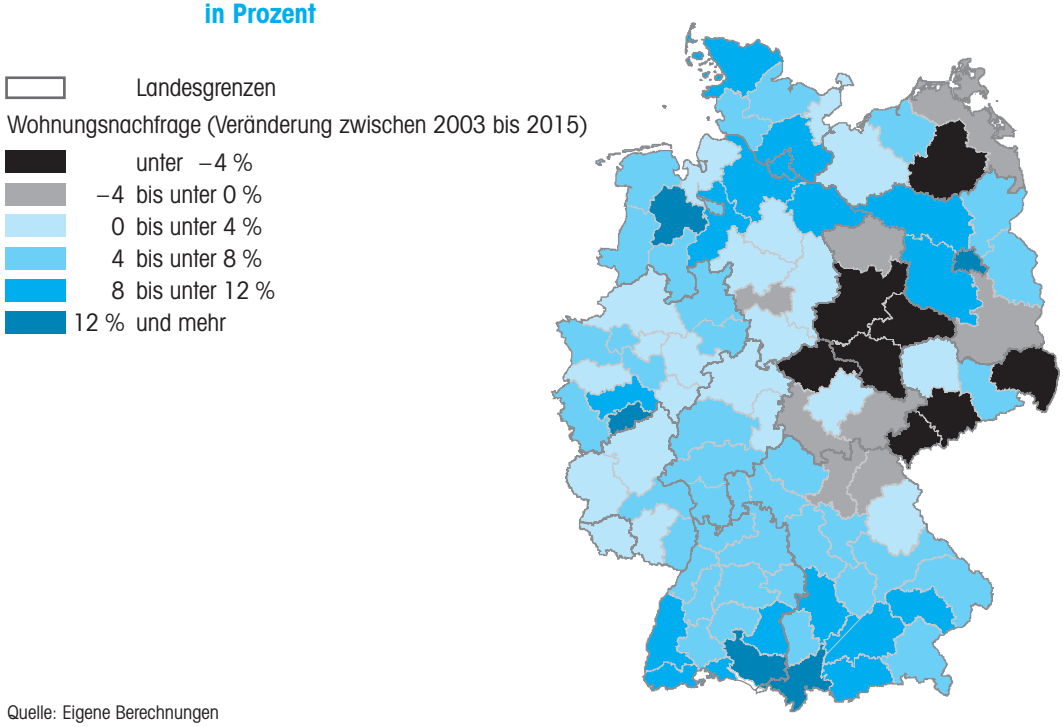
empirica

Im Ergebnis rücken die Prognosen der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte die künftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in ein ganz anderes Licht, als die schiere Entwicklung der Bevölkerungszahlen dies erwarten ließe. So wächst die Zahl der Wohnungsnachfrager in Ostdeutschland – trotz der

seit Jahren kontinuierlich schrumpfenden Einwohnerzahlen – bis zum Jahr 2015 weiter an: von 7,674 Mio. im Jahr 2003 über 7,862 Mio. im Jahr 2010 auf 7,860 Mio. im Jahr 2015 (vgl. Abbildung 25). Erst danach schrumpft auch die Zahl der Wohnungsnachfrager um 1,7 % oder rund 135.000 in den fünf Jahren bis 2020 und um weitere 4,4 % oder 342.000 in den zehn Jahren bis 2030. Im früheren Bundesgebiet dauert das Wachstum noch zehn Jahre länger an. Bis 2020 steigt die Zahl der Wohnungsnachfrager von heute 28,4 Mio. auf 30,4 Mio. um knapp 7 %. Im dritten Jahrzehnt schrumpft dann auch hier die Wohnungsnachfrage um 1,4 % oder 415.000 Wohnungen in den zehn Jahren zwischen 2020 und 2030.

Die kleinräumige Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für alle Raumordnungsregionen wird in der Karte in Abbildung 26 dargestellt. Die größten Zuwächse erwarten wir demnach für die Regionen Bonn (+13,5 % bis 2015), Oldenburg (+13,4 %) und das Allgäu (+12,1 %), im Osten wird die Wohnungsnachfrage vor allem in Berlin (+13,1 %), der Region Havelland-Fläming (+11,5 %) und in Prignitz-Oberhavel (+8,1 %) zunehmen. Schlusslichter der Wohnungsnachfrage bis 2015 bilden die Regionen Oberlausitz-Niederschlesien und Dessau (je –7,2 %) sowie Südwestsachsen (–7,1 %), wobei die relativen Nachfrageverluste hier sichtbar gemäßigter ausfallen als die zweistelligen Rückgänge der Einwohnerzahlen. Entsprechend erwarten wir bis 2015 für zehn von 23 ostdeutschen Regionen einen Anstieg der Zahl der Wohnungsnachfrager, obwohl nur in zwei Regionen Bevölkerungszuwächse realistisch sind. Im Westen werden bis 2015 insgesamt drei der 74 Regionen mit rückläufiger Wohnungsnachfrage rechnen müssen. Im Einzelnen sind dies Oberfranken-West (–1,5 %), Oberfranken-Ost (–0,7 %) und Hildesheim (–0,2 %).

Abbildung 26: Veränderung der Wohnungsnachfrage, 2003–2015
in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

5. Wohnungsnachfrage

5.1 Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte hat gezeigt, dass die in vielen Regionen drohende Schrumpfung der Einwohnerzahl auf den lokalen Wohnungsmärkten keineswegs zwangsläufig in zunehmenden Wohnungsleerständen münden muss. Vielmehr steigt in vielen Regionen trotz sinkender Einwohnerzahl die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte weiter an.

Von der zunehmenden Wohnungsnachfrage profitiert insbesondere der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Wie schon in der Vergangenheit ist auch für die Zukunft in allen Regionen Deutschlands mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen (für die Methodik siehe Exkurs 7). Sowohl im Westen als auch im Osten ist bis zum Ende des Prognosezeitraumes kein Rückgang in Sicht. Erst nach 2020 und vor allem nach 2025 sind erste Anzeichen von Marktsättigung zu erkennen, dennoch werden bis 2030 im Westen 1,7 Mio. und im Osten rund 630.000 EZFH mehr nachgefragt als im Basisjahr 2003.

Die zentrale Begründung für diesen weiteren Anstieg ist ein so genannter Kohorteneffekt, der sehr präzise zu prognostizieren ist. Grundlegend ist dabei die Beobachtung, dass der Besitz eines Einfamilienhauses im Lebenszyklus einem sehr stabilen Muster folgt. Der Auszug aus dem Elternhaus erfolgt in aller Regel zunächst in eine Geschosswohnung. Im Verlauf der nächsten ca. 20 Jahre (Unterschiede zwischen Stadt und Land sowie zwischen kleinen und großen Haushalten und zwischen den Regionen sind dabei zu beachten) erwerben immer mehr Haushalte ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Bis zum Alter von ca. 50 Jahren ist der Umzug in ein Einfamilienhaus überwiegend abgeschlossen, nur noch wenige „Nachzügler" erhöhen noch anschließend den Einfamilienhausanteil. Erhebliche Unterschiede ergeben sich dabei zwischen den Regionen. Während in sehr dicht besiedelten Regionen – wie z.B. dem Ruhrgebiet oder den Großstädten – nur ca. 30 % irgendwann ein Einfamilienhaus bewohnen werden, sind es in ländlichen Regionen bis zu 75 %.

Nach dem Einzug in ein Einfamilienhaus bleiben die Haushalte in aller Regel dort auch wohnen, auch nachdem die Kinder ausgezogen sind („Remanenzeffekt"). Im Ergebnis werden heute in Westdeutschland über 60 % aller Einfamilienhäuser nur von einer oder zwei Personen bewohnt. Der Grund für den in den letzten 20 Jahren gestiegenen Einfamilienhausanteil ist dabei nicht auf eine Änderung dieses Musters zurückzuführen. Vielmehr liegt die Ursache noch begründet im Zweiten Weltkrieg und seinen Folgen. Die heute über 70-Jährigen und Älteren waren in den 1940er bis 1960er Jahren in ihrem „Hausbaualter". Ihnen gelang es nicht, in dem Umfang Wohneigentum zu bilden bzw. Einfamilienhäuser zu beziehen wie ihren Nachfolgern. Diese vom Krieg betroffene Generation wurde in den letzten 20 Jahren sukzessive ersetzt durch die nachfolgenden Generationen, die in den 1970 und 1980er Jahren in viel größerem Umfang ins Einfamilienhaus gezogen sind. Es zeigt sich wieder einmal, dass auch der Wohnungsmarkt Jahrzehnte braucht, um drastische Ereignisse auszugleichen.

Dieser Kohorteneffekt ist in Westdeutschland in den meisten Regionen bereits überwiegend ausgelaufen. Folglich steigt die EZFH-Quote dort in den nächsten Jahren nur noch unwesentlich an. Unsere Schätzungen ergeben im westdeutschen Mittel einen Zuwachs von rund drei Prozentpunkten auf 52,9 % (vgl. Abbildung 29). Ein höherer Anstieg wäre mittelfristig allenfalls dann zu erwarten, wenn die Baulandpolitik der Städte und Gemeinden flächendeckend weitaus eigentumsfreundlicher gestaltet würde, als es bislang der Fall ist.

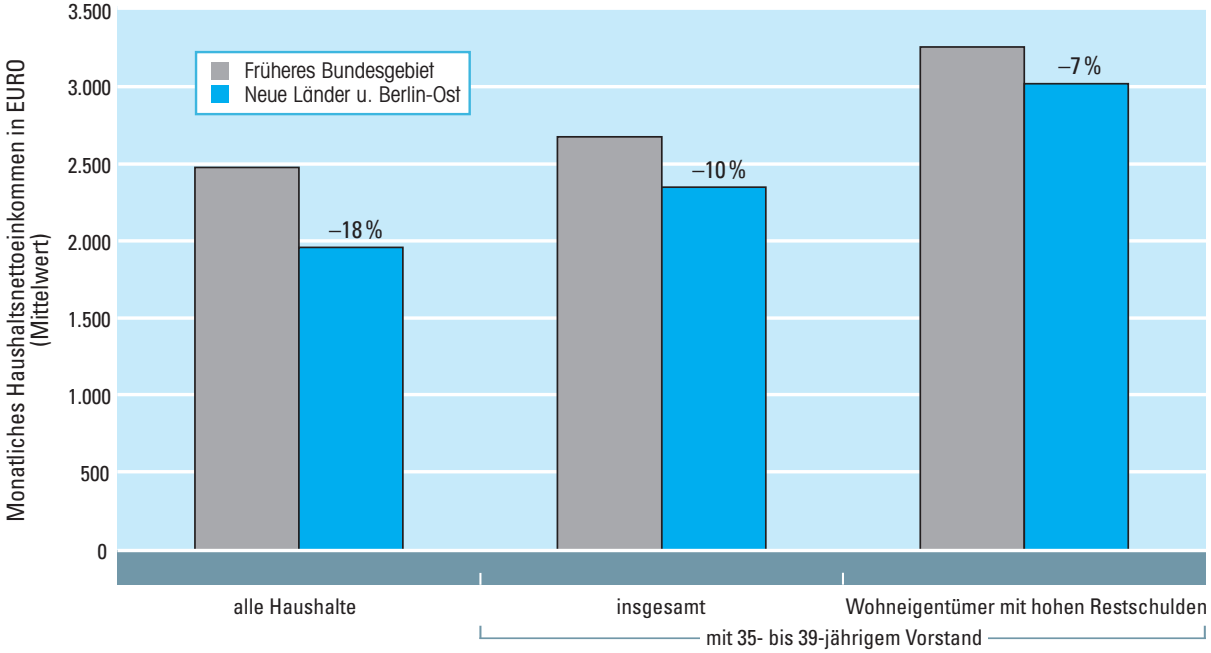
In Ostdeutschland wird dieser Kohorteneffekt die nächsten Jahrzehnte dominieren. Die 40%-Marke dürfte hier schon bald nach dem Jahr 2015 überschritten werden, bis 2030 rechnen wir mit einem Anstieg der EZFH-Quote auf rund 45 %. Im Gegensatz zu Westdeutschland werden in Ostdeutschland die EZFH-Märkte auch danach noch nicht gesättigt sein, dafür sind die historisch bedingten Kohorteneffekte bei den älteren Haushalten zu ausgeprägt. Sehr langfristig scheint ein Überholen der westdeutschen EZFH-Quote dagegen nicht unwahrscheinlich. Dafür sprechen neben der Siedlungsstruktur und den günstigeren Baulandbedingungen insbesondere auch die niedrigeren Objektpreise in Ostdeutschland, siehe hierzu Exkurs 6.

Exkurs 6: Einfamilienhauskaufkraft in Ost- und Westdeutschland

Gegen eine stark steigende Wohneigentumsquote und damit Einfamilienhausquote wird häufig eingewandt, dass aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit und der relativ niedrigen Einkommen in Ostdeutschland relativ wenig Haushalte finanziell in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben.

Tatsächlich sind die Haushaltsnettoeinkommen in den neuen Bundesländern noch rund ein Fünftel niedriger als im früheren Bundesgebiet (vgl. Abbildung 27). Etwas anders sieht dies allerdings bei den jungen Haushalten aus. Bei den unter 40-jährigen Haushalten beträgt die Einkommensdifferenz nur noch 10 %. Dieses Ergebnis ist zum Teil durch eine höhere Erwerbsbeteiligung in den neuen Ländern begründet, der Anteil der Doppelverdienerhaushalte ist hier höher als in Westdeutschland. Noch enger liegen die Einkommen derjenigen Haushalte beieinander, die den Sprung über die Schwelle zu den eigenen vier Wänden geschafft haben. In dieser Gruppe trennt die unter 40-jährigen Haushalte in Ost und West nur noch eine Einkommensdifferenz von 7 %.

Abbildung 27: Einkommensgefälle bei jungen Haushalten im Ost-West-Vergleich



Anmerkung: In der EVS ist unbekannt, welche Haushalte aktuell Wohneigentum erworben haben. Deswegen werden hier alternativ junge Wohneigentümer mit hohen Restschulden herangezogen (konkret: 35- bis 39-jährige Haushalte, die mehr als 25 % ihres Nettoeinkommens für Zins und Tilgung von Baukrediten ausgeben).

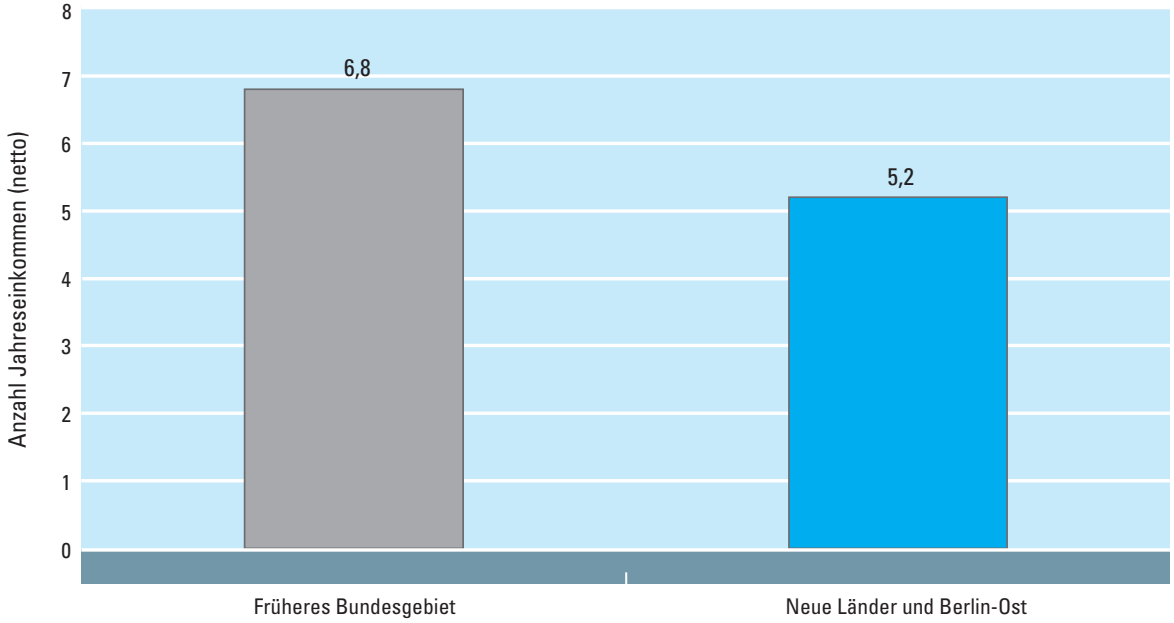
Quelle: eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Allerdings stellen niedrige Haushaltseinkommen kein absolutes Hemmnis für den Erwerb von Wohneigentum dar. Für die Finanzierbarkeit von Wohneigentum ist nicht die Höhe des Einkommens entscheidend, sondern vielmehr das Verhältnis zwischen Einkommen und Hauspreisen. Hauspreise und Einkommen stehen in den neuen Ländern in einem weitaus günstigeren Verhältnis zueinander als im früheren Bundesgebiet (vgl. Abbildung 28).[25] Während typische Wohnobjekte zur Selbstnutzung in den alten Bundesländern rund sieben Jahresnettoeinkommen kosten, muss der ostdeutsche Haushalt nur das Fünffache seines (niedrigeren) Einkommens aufbringen. Dieser Unterschied ist deutlich größer als die Differenzen im Einkommen, sodass die Einfamilienhauskaufkraft in Ostdeutschland höher ist als in Westdeutschland.

[25] Gesucht ist die Hauspreis-Einkommens-Relation zum Erwerbszeitpunkt der Immobilie. In den vorhandenen Daten der EVS ist jedoch unbekannt, welche Haushalte aktuell Wohneigentum erworben haben. Alternativ werden deswegen im Folgenden die Relationen von Verkehrswert und Haushaltsnettoeinkommen junger Wohneigentümer mit hohen Restschulden herangezogen.

Abbildung 28: Es geht auch günstiger – Wohneigentum im Osten erschwinglicher als im Westen



Anmerkung: Gesucht ist die Hauspreis-Einkommens-Relation zum Erwerbszeitpunkt der Immobilie. In den vorhandenen Daten der EVS ist jedoch unbekannt, welche Haushalte aktuell Wohneigentum erworben haben. Alternativ werden hier deswegen die Relationen von Verkehrswert und Haushaltsnettoeinkommen junger Wohn-eigentümer mit hohen Restschulden herangezogen (konkret: 35- bis 39-jährige Haushalte, die mehr als 25 % ihres Nettoeinkommens für Zins und Tilgung von Baukrediten ausgeben). Unterstellt man, dass die Einkommen dieser Haushalte (aber nicht die Verkehrswerte der Immobilien) seit dem Erwerbszeitpunkt bereits gestiegen sind, dann geben die dargestellten Relationen eher Untergrenzen für die tatsächliche Hauspreis-Einkommens-Relation zum Erwerbszeitpunkt an.

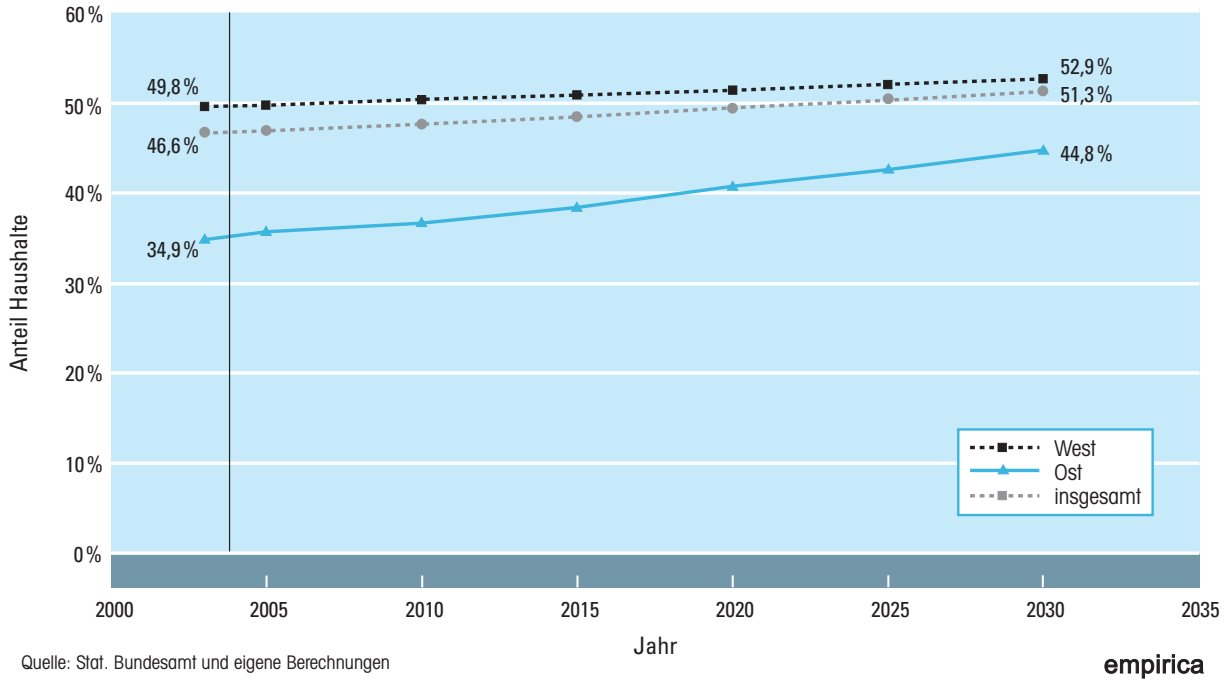
Quelle: eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Die höhere Einfamilienhauskaufkraft ist vor allem ein Ergebnis der niedrigeren Grundstückspreise infolge des höheren Baulandangebotes. Hinzu kommt, dass kostengünstige Bauweisen sich eher realisieren lassen, wenn große Stückzahlen auf zusammenhängenden Baugebieten realisiert werden – aufgrund der großzügigen Baulandpolitik ebenfalls ein typisch ostdeutscher Standortfaktor. Für eine Veränderung dieser Politik sehen wir auch angesichts der ländlicheren Siedlungsstruktur in Ostdeutschland keinerlei Begründung, sodass diese relativ günstigen Hauspreis-Einkommens-Relationen auch in Zukunft weiterhin Bestand haben werden. Insofern steht einer zügigen Weiterentwicklung der Wohneigentumsquote in den neuen Ländern nichts entgegen. Bereits in den letzten zehn Jahren ist die Quote der Wohneigentümer hier von anfänglich 27 % auf mittlerweile 37 % angestiegen. Für denselben Zuwachs auf ähnlichem Niveau haben die westdeutschen Haushalte 25 Jahre benötigt.[26] Mit zunehmender Zahl der Haushalte in selbst genutzten Wohnungen wird dann parallel zur Eigentumsquote auch der Anteil Haushalte in Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter kräftig ansteigen.

[26] Die Wohneigentumsquote im früheren Bundesgebiet stieg von 25 % im Jahr 1950 auf 34 % im Jahr 1975. Vgl. Braun, R., und Pfeiffer, U., Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten in den neuen Ländern und dem früheren Bundesgebiet, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftstelle, Berlin 2004.

Abbildung 29: Ein-/Zweifamilienhausquote 2003 und Ausblick bis 2030

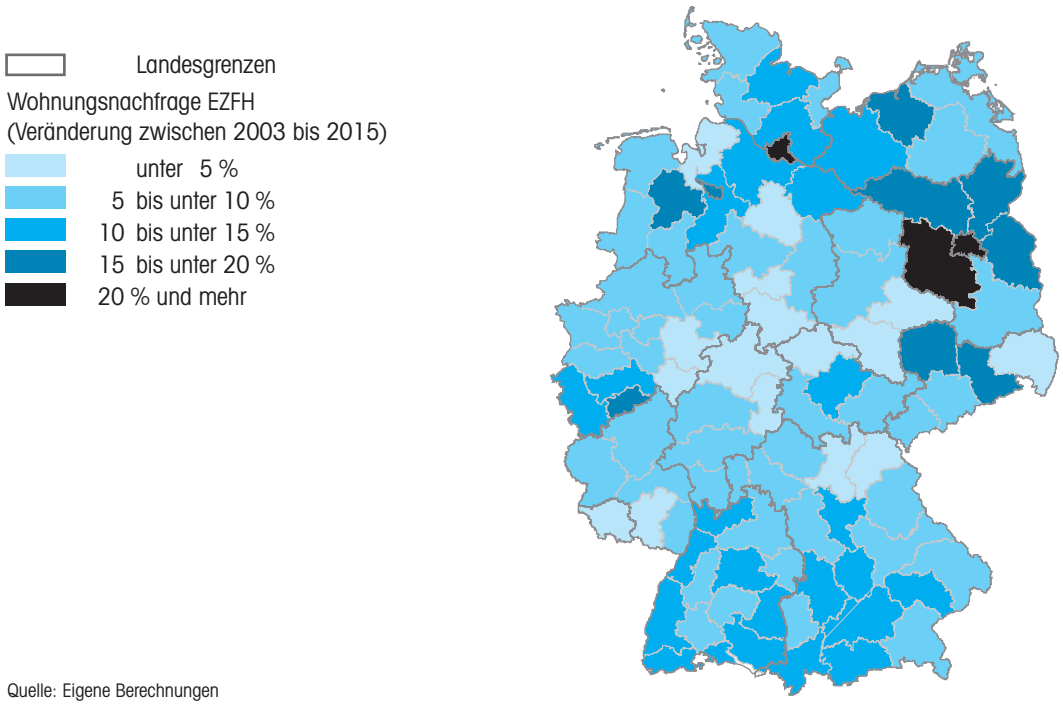


Quelle: Stat. Bundesamt und eigene Berechnungen

empirica

Den größten Anstieg der **Nachfrage nach EZFH bis zum Jahr 2015** erwarten wir für Berlin (+50,6 %; vgl. Abbildung 30). Aufgrund der niedrigen EZFH-Quote im Status quo stehen hinter dieser enormen Veränderung allerdings nur rund 5 % der Gesamtzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Region. Das Preisgefälle für Bauland gegenüber dem Umland könnte zudem dazu beitragen, dass sich ein Großteil dieser Nachfrageveränderung im Umland niederschlägt. Neben Berlin erwarten wir auch für weitere Regionen eine deutlich zweistellige Zunahme der Zahl der Haushalte in EZFH verglichen mit dem Basisjahr 2003. Dazu gehören: Hamburg und Havelland-Fläming (je 21,0 %), die Region um Dresden (+19,4 % im Oberen Elbtal/Osterzgebirge), Mittleres Mecklenburg-Rostock (+18,6 %), Westsachsen und Oderland-Spree (je +17,2 %).

Abbildung 30: Veränderung der Zahl der Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern, 2003–2015

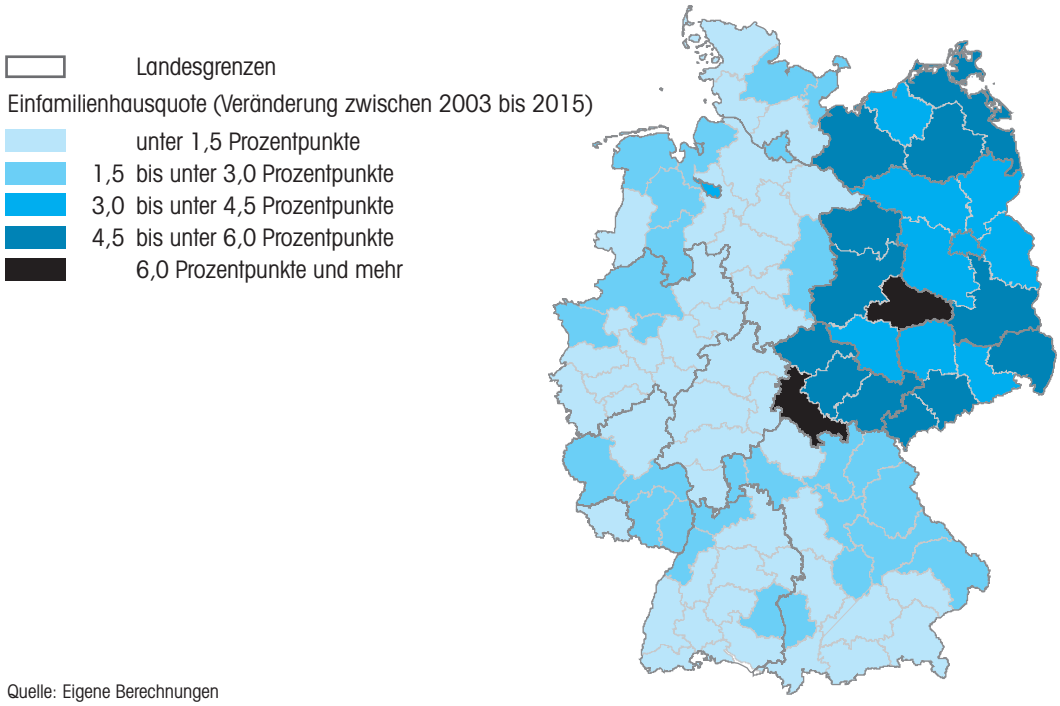


Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Für die regionale Entwicklung der **EZFH-Quote bis zum Jahr 2015** gilt grundsätzlich: je niedriger die Quote im Basisjahr, desto stärker der Anstieg in den nächsten Jahren. Entsprechend sind die Spitzenreiter durchweg in den neuen Ländern zu finden: +6,6 Prozentpunkte in Südthüringen, +5,7 Prozentpunkte in Dessau und je +5,3 Prozentpunkte in Westmecklenburg, Mittelthüringen sowie Nordthüringen (vgl. Abbildung 31). Den niedrigsten Zuwachs der EZFH-Quote aller ostdeutschen Regionen wird Berlin mit +3,3 Prozentpunkten erfahren. Im früheren Bundesgebiet führt Bremen mit +3,6 Prozentpunkten die Liste an, das Schlusslicht bilden die Regionen Siegen und Göttingen mit je +0,5 Prozentpunkten. Ein Absinken der EZFH-Quote wird bis zum Jahr 2020 für keine der 97 Raumordnungsregionen erwartet.

Abbildung 31: Veränderung des Anteils der Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern, 2003–2015



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Exkurs 7: Methodik der Ein-/Zweifamilienhausprognose

Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erfolgt anhand der Strukturen des Anteils der Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH-Quote). Umfangreiche Analysen auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) haben gezeigt, dass diese Strukturen sehr stabilen Mustern folgen. So steigt die EZFH-Quote im Altersquerschnitt der Haushalte grundsätzlich an. Weil heute über 70-jährige Haushaltsvorstände im früheren Bundesgebiet aber (kriegsfolgebedingt) schon immer seltener im EZFH gewohnt haben als nachfolgende Geburtsjahrgänge, „knicken" die EZFH-Quoten im Altersquerschnitt wieder ab. Dieser so genannte Kohorteneffekt wird jedoch mit dem „Aussterben" der entsprechenden Geburtsjahrgänge immer weiter verschwinden.

Entsprechend lässt sich die Struktur der künftigen **EZFH-Quoten im früheren Bundesgebiet** mit einem einfachen Trick prognostizieren: Für alle Geburtsjahrgänge $K_{A,t}$, die im Jahr t ein Alter von A Jahren erreicht haben und bei denen der Kohorteneffekt bereits ausgelaufen ist, entspricht die EZFH-Quote im Jahr t+t der EZFH-Quote des Geburtsjahrgangs der t Jahre zuvor Geborenen im Alter A+t.[27] Für ältere Geburtsjahrgänge, bei denen der Kohorteneffekt noch nicht ausgelaufen ist, wird eine konstante EZFH-Quote im weiteren Lebensverlauf angenommen. Im Ergebnis bleibt die Struktur der EZFH-Quote im Altersquerschnitt bei den unter 70-jährigen Haushaltsvorständen im früheren Bundesgebiet im Zeitablauf konstant und „klappt" lediglich bei den älteren Vorständen

[27] Beispiel: Die Quote der 2010 30- bis 34-Jährigen entspricht dann der Quote der im Jahr 2005 30- bis 34-Jährigen.

langsam hoch.[28] Zur Vermeidung von Verzerrungen durch Messfehler und zufällige Abweichungen werden nicht die deskriptiven Mittelwerte der EZFH-Quoten fortgeschrieben, sondern mittels Regressionsschätzung geglättete Werte. Die Regressions-schätzung basiert auf den EVS-Daten der Jahre 1978 bis 2003 und berücksichtigt Gemeindegrößen, Haushaltsgrößen, Altersklassen und Geburtsjahrgänge.

Die Strukturen der **EZFH-Quoten in den neuen Ländern** weichen insofern von den Strukturen im Westen ab, als dass Kohorteneffekte hier auch bei den heute 60- bis 69-jährigen Haushaltsvorständen noch zu beobachten sind. Deswegen wird – abweichend vom Westen – bereits für Geburtsjahrgänge, die im Jahr 2005 über 59 Jahre alt sind, eine konstante EZFH-Quote im weiteren Lebensverlauf angenommen. Für die jüngeren Haushalte wird eine Annäherung in den Altersstrukturen der EZFH-Quoten bis zum Jahr 2030 an die Strukturen des Jahres 2003 im früheren Bundesgebiet unterstellt. Weil sich die EZFH-Quote der Drei- und Mehrpersonenhaushalte im Osten bereits sehr weitgehend an die westdeutschen Strukturen angenähert hat, wird für diese Haushaltstypen eine vollständige Angleichung an die Weststrukturen unterstellt. Für Ein- und Zweipersonenhaushalte ist die Annäherung im Status quo noch weit weniger ausgeprägt, weshalb bis zum Jahr 2030 nur eine vorsichtige Anpassung (75 % des Niveaus der Strukturen im früheren Bundesgebiet) unterstellt wird.

An dieser Stelle ist es wichtig, zu betonen, dass weder für den Westen noch für den Osten die absolute Höhe der EZFH-Quote modelliert wird, sondern lediglich die Altersstruktur der EZFH-Quote (und deren relative Verschiebung im Zeitverlauf). Konkret wird also nur vorgegeben, in welchem Verhältnis etwa die Quote der 55- bis 59-Jährigen zur Quote der 30- bis 34-Jährigen in einem bestimmten Jahr t steht (und in welchem Verhältnis die Quote der 55- bis 59-Jährigen im Jahr t zur Quote der 55- bis 59-Jährigen im Jahr t+1). Das endgültige Niveau der EZFH-Quote wird dagegen in jeder Region anhand der tatsächlichen, empirisch gemessenen EZFH-Quote im Basisjahr der Prognose bestimmt. Dabei kommt ein regionsspezifischer Kalibrierungsfaktor ins Spiel. Dieser Faktor wird so lange erhöht oder abgesenkt, bis die resultierende EZFH-Quote (als Summenprodukt aus altersunabhängigem Kalibrierungsfaktor, altersspezifischen EZFH-Strukturen sowie Alters- und Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Region) der tatsächlich beobachteten Quote im Basisjahr der Prognose entspricht. Der so bestimmte Kalibrierungsfaktor wird anschließend für die Prognosen konstant gehalten. Somit ergibt sich für jede Region die Entwicklung der EZFH-Quote

a) durch Veränderung der Altersverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte,

b) durch Veränderung der Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte,

c) durch Auswachsen der Kohorteneffekte (Veränderung der Altersstruktur der EZFH-Quote),

d) im Osten zusätzlich durch eine vorsichtige Annäherung der Strukturen an die Verhältnisse im Westen.

[28] Beispiel: Die Quote der 2010 80- bis 84-Jährigen entspricht dann der Quote der im Jahr 2005 75- bis 79-Jährigen.

Die Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte ist relevant, weil die Strukturen der EZFH-Quote getrennt für Haushalte mit ein und zwei Personen einerseits und Haushalten mit drei oder mehr Personen andererseits ermittelt werden. Daneben kommen unterschiedliche Strukturen für kreisfreie Städte und Landkreise zur Anwendung.[29] Denn die EVS-Analysen haben gezeigt, dass die EZFH-Quoten in Großstädten später im Lebenszyklus und dafür steiler ansteigen. Weil unsere Berechnungen aber aus Datenmangel nicht tiefer als auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte durchgeführt werden können, werden die EZFH-Strukturen der Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern auf kreisfreie Städte[30] und die EZFH-Strukturen der Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern auf Landkreise[31] übertragen. Darüber hinaus wird (nur) für das frühere Bundesgebiet ein exogener Anstieg der EZFH-Quote unterstellt. Konkret nehmen wir an, dass die EZFH-Quote in kreisfreien Städten (als Proxy für Großstädte) um 0,2 Prozentpunkte und in allen Landkreisen um 0,1 Prozentpunkte jährlich ansteigt.[32] Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den Daten der EVS noch nicht ausreichend niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit kurzem beobachtet werden, dass einige Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben.

Die Verwendung einheitlicher Strukturen der EZFH-Quoten im Altersquerschnitt für alle Regionen (bzw. für alle Landkreise einerseits und alle kreisfreien Städte andererseits) erfordert, dass die oben beschriebenen Kohorteneffekte tatsächlich in allen Regionen Westdeutschlands respektive Ostdeutschlands gleich weit fortgeschritten sind. Leider liegen entsprechende Auswertungen der EZFH-Quoten im Altersquerschnitt nicht auf Ebene der Raumordnungsregionen vor. Als Proxy für die EZFH-Quoten können jedoch die Wohneigentumsquoten herangezogen werden. Dafür liegen Auswertungen auf Ebene der Raumordnungsregionen vor. Tatsächlich stützen diese Zahlen unsere Annahme einheitlicher Strukturen im Altersquerschnitt. Insbesondere können damit auch die Unterschiede bei den Kohorteneffekten belegt werden: Die Wohneigentumsquoten in den Regionen im früheren Bundesgebiet „knicken" erst bei den über 64-jährigen, aber in den neuen Ländern bereits bei den über 59-jährigen Haushaltsvorständen ab (vgl. Abbildung 32 und Abbildung 33).

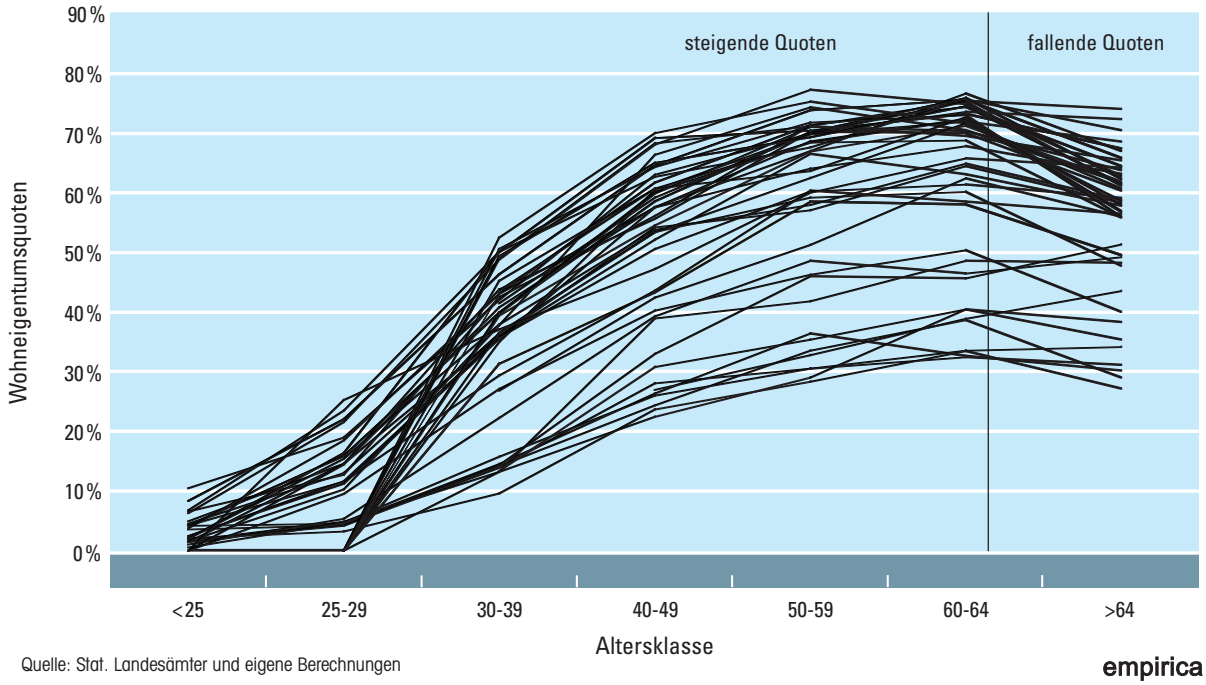
[29] Insgesamt werden also acht Strukturkategorien unterschieden: zwei Haushaltsgrößen x zwei Gemeindegrößen x zwei regionale Kategorien (Ost und West).

[30] Kreisfreie Städte dienen als Proxy für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern.

[31] Landkreise dienen als Proxy für Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern.

[32] Ohne diesen exogenen Anstieg würde die EZFH-Quote im Westen von heute 49,7 % bis 2030 nur auf 50,3 % statt 53,3 % steigen. Die Überschussnachfrage für das frühere Bundesgebiet im Zeitraum 2003–10 (2003–15) würde analog von 2,1 (1,8) auf 1,5 (1,2) EZFH-Wohnungen pro Tausend Einwohner schrumpfen. Auf der Kehrseite fiele das Überschussangebot an MFH geringer aus: statt um rund 80.000 MFH-Wohnungen würde das Überschussangebot zwischen 2003 und 2015 um rund 430.000 Wohnungen zurückgehen; gemessen am Bestand des Jahres 2003 stünden im Jahr 2015 demnach 8 % statt 10 % der MFH-Wohnungen leer.

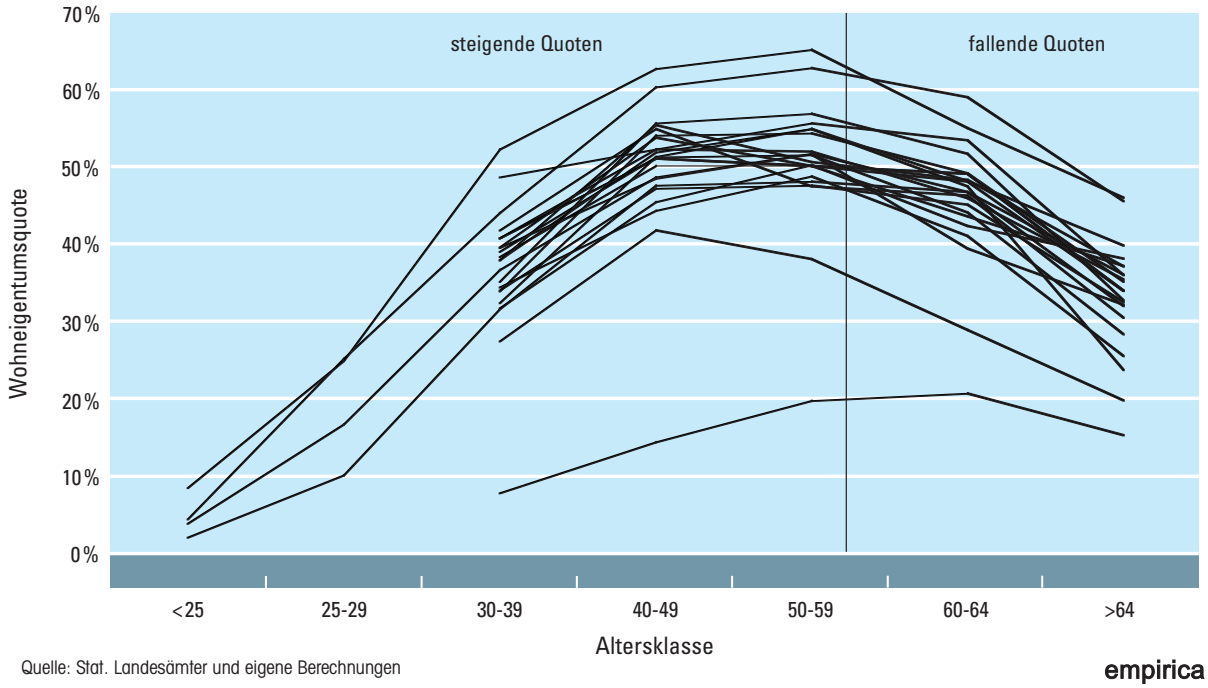
Abbildung 32: Regionale Wohneigentumsquoten im Altersquerschnitt 2002 nach Raumordnungsregionen (West)



Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 33: Regionale Wohneigentumsquoten im Altersquerschnitt 2002 nach Raumordnungsregionen (Ost)



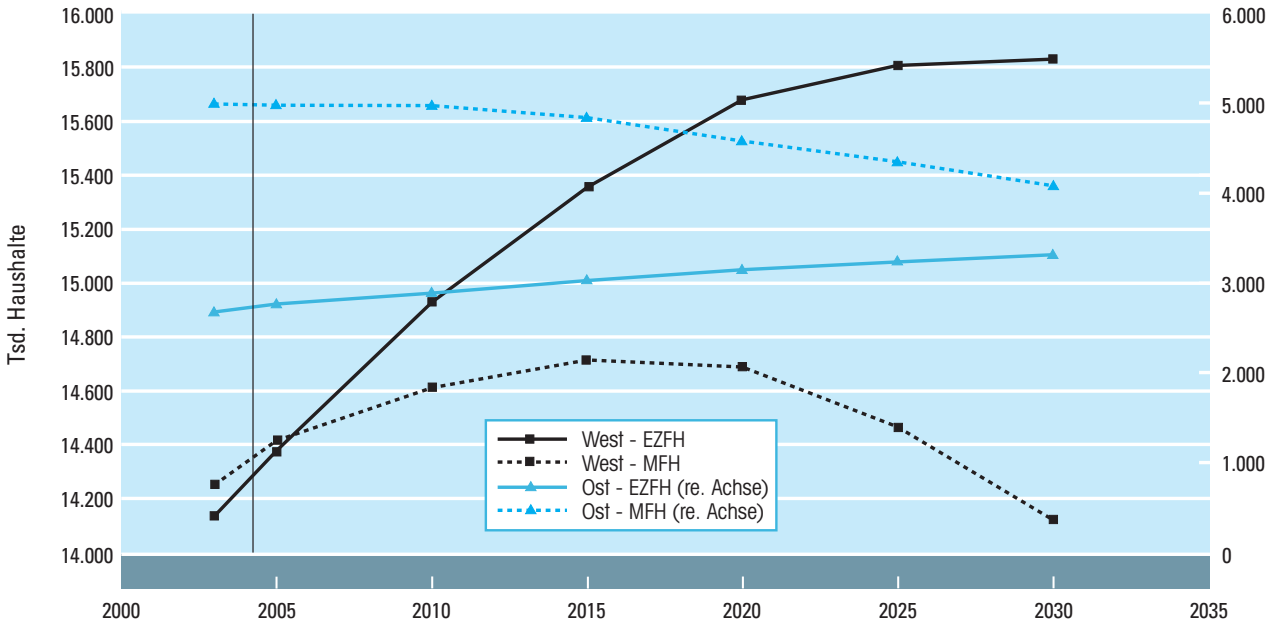
Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

5.2 Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die wichtigste Botschaft für Investoren und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern aus der Entwicklung der EZFH-Quote lautet: Der Marktanteil des Einfamilienhauses steigt. In zunehmend mehr Regionen steigt der Marktanteil so stark, dass der insgesamt langsamer werdende Anstieg des Wohnungsbedarfs überkompensiert wird. Wohnungsüberschüsse im Geschosswohnungsbau sind die Folge.

Abbildung 34: Wohnungsnachfrage in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern 2003 und Ausblick bis 2030



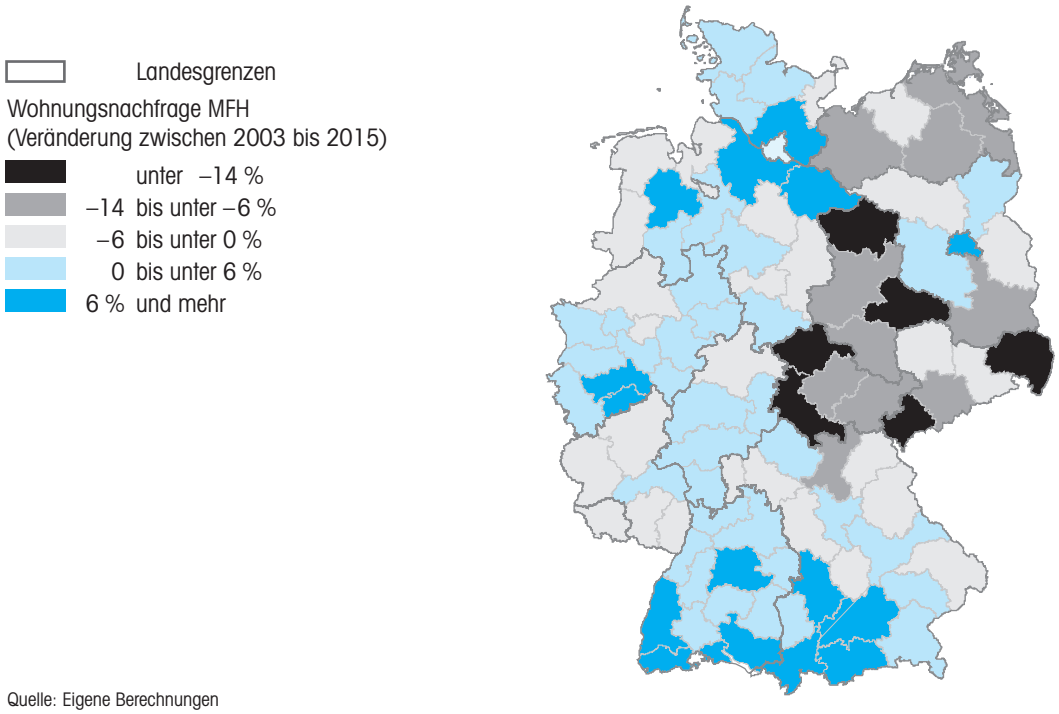
Quelle: Stat. Bundesamt und eigene Berechnungen

empirica

Für insgesamt 23 der 74 Raumordnungsregionen in Westdeutschland prognostizieren wir einen Rückgang der MFH-Nachfrage bis 2015. Am stärksten wird der Rückgang in Oberfranken-West ausfallen (–6,3 %), gefolgt von der Westpfalz (–5,2 %) und Oberfranken-Ost (–4,9 %). Den größten relativen Anstieg bis zum Jahr 2015 erwarten wir in den Regionen Bonn (+11,5 %), Allgäu (+9,9 %), Bodensee-Oberschwaben (+9,6 %) und Südlicher-Oberrhein (+8,7 %).

In Ostdeutschland sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den meisten Regionen, nur in drei der 23 Regionen steigt sie: in Berlin (+8,9 %), Havelland-Fläming (+3,9 %) und in Uckermark-Barnim (+0,1 %) steigt die Nachfrage und sinken schon dadurch die Leerstände.

Abbildung 35: Veränderung der Zahl der Haushalte in Mehrfamilienhäusern, 2003–2015



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Die unterschiedliche Entwicklung der Nachfrage nach Geschosswohnungen verdeutlicht auch die Bedeutung regionalisierter Wohnungsmarktprognosen (Tabelle 3). So ergibt sich im Zeitraum in der Summe aller „Wachstumsregionen" im Westen eine Zusatznachfrage nach 522.000 Wohnungen. Gleichzeitig werden jedoch in „Schrumpfungsregionen" 60.000 Wohnungen nicht mehr nachgefragt. Würde man diese parallele Entwicklung von rückläufiger und steigender Nachfrage nach Geschosswohnungen in unterschiedlichen Regionen nicht explizit bei der Prognose berücksichtigen, käme es zu einer Saldierung beider Effekte und der Nachfragezuwachs würde mit 462.000 deutlich unterschätzt (vgl. Zeile 3 in Tabelle 3). Insbesondere für den Osten würde man dann keinen Nachfragezuwachs mehr prognostizieren, obwohl dieser bis 2015 doch immerhin bei 151.000 Einheiten liegt – wenn auch der Großteil auf Berlin entfällt.

Tabelle 3: Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 2003–2015

alle Angaben in Tsd. Wohnungen		West	Ost	…davon Berlin	Summe
Anstieg der Nachfrage in Wachstumsregionen	1	522	151	136	673
Rückgang der Nachfrage in Schrumpfungsregionen	2	60	310	0	369
nachrichtl.: **Summe = Ergebnis ohne regionalisierte Betrachtung**	3=1-2	462	-159	136	304

Wachstumsregion: positives Wachstum sowohl zwischen 2003 und 2010 als auch zwischen 2010 und 2015, analog gilt dies für Schrumpfungsregionen

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

Der schnelle Rechner mag sich über die Größenverhältnisse wundern, wenn er unseren Nachfragezuwachs mit den jährlichen Fertigstellungen vergleicht. So wurden selbst im Jahr 2003 rund 70.000 Geschosswohnungen fertig gestellt, während unsere Prognose bis zum Jahr 2015 „nur" einen Zuwachs von 673.000 Einheiten bzw. einem jährlichen Zuwachs von 56.000 Einheiten prognostiziert. An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass hier keine Neubauprognose, sondern lediglich eine Nachfrageprognose vorgestellt wird. Für eine Neubauprognose müssten weitergehende Annahmen bzgl. Entwicklung der Leerstände und des Ersatzbedarfes getroffen werden.

6. Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohnungsüberschüsse

6.1 Überschüsse von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes wird durch Nachfrage und Angebot bestimmt. Eine regionale Prognose der künftigen Nachfrage wurde in Kapitel 5.2 vorgestellt. Unbekannt ist dagegen die Entwicklung des Angebotes. Sie setzt sich zusammen aus Wohnungsabgängen (Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmungen) und Neubau.

Üblicherweise unterstellt man für Wohnungsabgänge eine Größenordnung von 0,3 % des Bestandes jährlich zur Berücksichtigung von Zusammenlegungen, Zweckumwandelungen und ähnlichem[33]. Für Ostdeutschland ist diese Vorgehensweise allerdings vor dem Hintergrund des Stadtumbauprogramms und der darin enthaltenen Abrissförderung derzeit nicht sachgerecht. Der Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) erhebt in seiner jährlichen Mitgliederbefragung detailliert die getätigten Wohnungsabrisse sowie die weiteren Abrissplanungen. Der GdW hat empirica in anonymisierter und räumlich zusammengefasster Form (Raumordnungsebene) die Daten zu Verfügung gestellt[34]. In der Vergangenheit deckten sich die Abrissplanungen und die tatsächliche Anzahl der Abrisse nahezu vollständig, sodass die – rechtlich verbindlichen – Abrissplanungen als sehr gute Abrissprognose gewertet werden können. Unter Berücksichtigung[35] dieser Wohnungsabgänge ergibt sich die rein rechnerische Entwicklung der Wohnungsüberschüsse ohne Neubau. Damit beantworten wir die Frage, wie viele Wohnungen künftig leer stünden, wenn kein Neubau mehr stattfände.

---

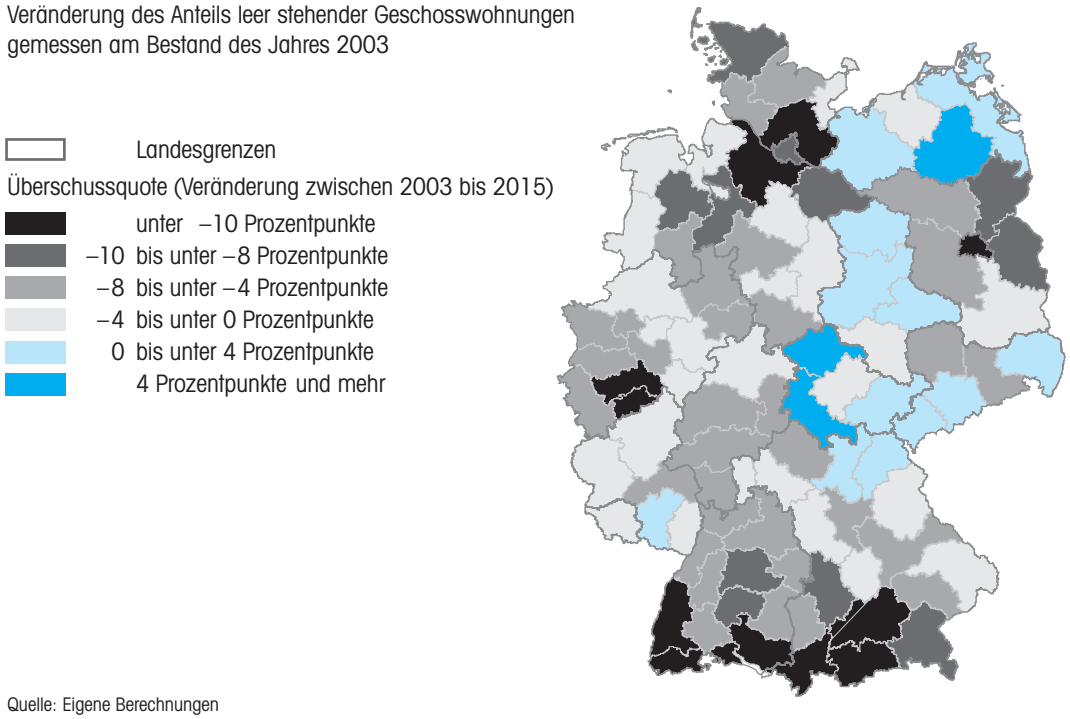
[33] Diese Quote ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Wohnungsbestandes aus zwei Wohnungszählungen mit der rechnerischen Fortschreibung des Wohnungsbestandes über die Baufertigstellungs- und die Abrissstatistik.

[34] Wir bedanken uns für die Unterstützung und die damit verbundene Arbeit.

[35] Wir unterstellen im Folgenden, dass Unternehmen, die im GdW organisiert sind, bis 2010 die geplanten Abrisse tatsächlich vornehmen, regional aber mindestens 0,3 % p.a. der heutigen Wohnungsbestände dieser Unternehmen vom Markt verschwinden. Für alle anderen Geschosswohnungen unterstellen wir eine Abgangsrate von 0,3 % p.a., für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern eine Rate von 0,1 % p.a.

Abbildung 36: Veränderung der Überschussquote in Mehrfamilienhäusern, 2003–2015

Veränderung des Anteils leer stehender Geschosswohnungen gemessen am Bestand des Jahres 2003



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Der Gesamteffekt von Nachfrageveränderung und Wohnungsabgängen auf die künftige Leerstandssituation wird im Folgenden anhand der regionalen Entwicklung der Überschussquote gemessen (vgl. Abbildung 36).[36] Demnach werden in 12 von 23 Regionen in Ostdeutschland die Wohnungsüberschüsse sinken. Insgesamt stehen heute rund 2/3 aller Geschosswohnungen in Regionen mit sinkendem Leerstand (ohne Berlin: 52 %). Rund 1/3 aller Geschosswohnungen stehen in Regionen mit steigendem Leerstand, allerdings sind die Anstiege in keiner Weise vergleichbar mit dem Anstieg der Leerstände in den 1990er Jahren im Gefolge der 50 % Sonder-AfA. Die höchsten Zuwächse erwarten wir für Südthüringen (+7,4 Prozentpunkte), Nordthüringen (+6,8 Prozentpunkte) und die Mecklenburgische Seenplatte (+5,6 Prozentpunkte), die größten Rückgänge dagegen in Berlin (–12,0 Prozentpunkte) sowie Uckermark-Barnim und Oderland-Spreewald (je –8,4 Prozentpunkte). In Berlin werden bis 2015 sogar mehr Geschosswohnungen benötigt, als die Wohnungsbestandsstatistik (inkl. Leerstand) derzeit ausweist. Im früheren Bundesgebiet wird bis 2015 lediglich in den drei Regionen Oberfranken-West (+2,1 Prozentpunkte), Westpfalz (+0,8 Prozentpunkte) und Oberfranken-Ost (+0,6 Prozentpunkte) die Überschussquote steigen. Den größten Rückgang der Überschussquote wird die Region Bonn (–14,2 Prozentpunkte) erleben: Statt einem rechnerischen Leerstand von derzeit 9 % werden dort bis 2015 rund 5 % mehr Geschosswohnungen benötigt, als die Wohnungsbestandsstatistik (inkl. Leerstand) heute ausweist.

[36] Dabei werden die Wohnungsüberschüsse ins Verhältnis zum Wohnungsbestand des Jahres 2003 gesetzt. Würde man die Quote anhand des jeweils aktuellen Bestandes ermitteln, wäre das Ergebnis nicht interpretierbar, weil sich Zähler und Nenner ändern würden.

6.2 Bandbreiten des Neubaupotentials für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

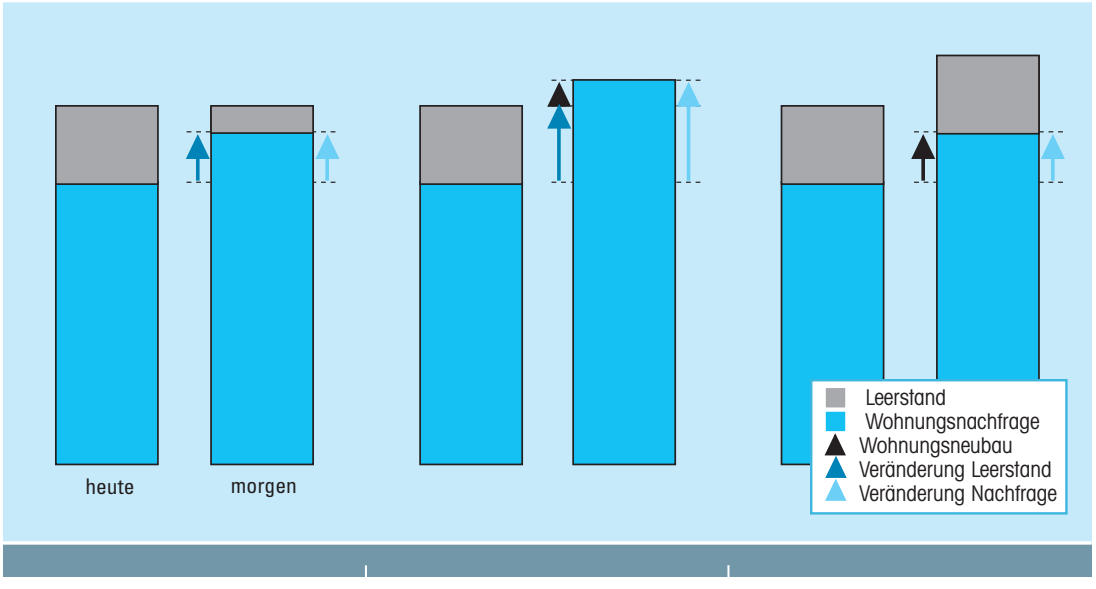
Im vorhergehenden Kapitel wurde die rechnerische Entwicklung des Leerstandes ohne künftigen Neubau betrachtet. Diese Sichtweise wird im Folgenden umgekehrt, d.h., wir untersuchen das künftige Neubaupotential. Dazu müssen Annahmen über die Absorption des derzeitigen Leerstandes getroffen werden. Da unklar ist, welcher Anteil des künftigen Leerstandes marktgerecht und damit vermietbar ist, werden lediglich zwei extreme Situationen betrachtet:

- Im ersten Fall wird unterstellt, dass ein Neubau erst dann notwenig wird, wenn sämtliche Leerstände abgebaut sind (vgl. Fall 1a und 1b in Abbildung 37). Dies kann als eine Untergrenze für den Neubaubedarf gewertet werden.

- Im zweiten Fall wird unterstellt, dass der heutige Leerstand auch künftig nicht mehr vermietet werden kann (vgl. Fall 2 in Abbildung 37). Dies ist als Obergrenze zu werten.

Wie im vorangegangenen Kapitel werden auch hier wieder Bestandsveränderungen durch „übliche" Wohnungsabgänge sowie geplante Abrisse berücksichtigt.[37]

Abbildung 37: Schematische Neubaupotentiale bei vermietbarem und unvermietbarem Wohnungsleerstand



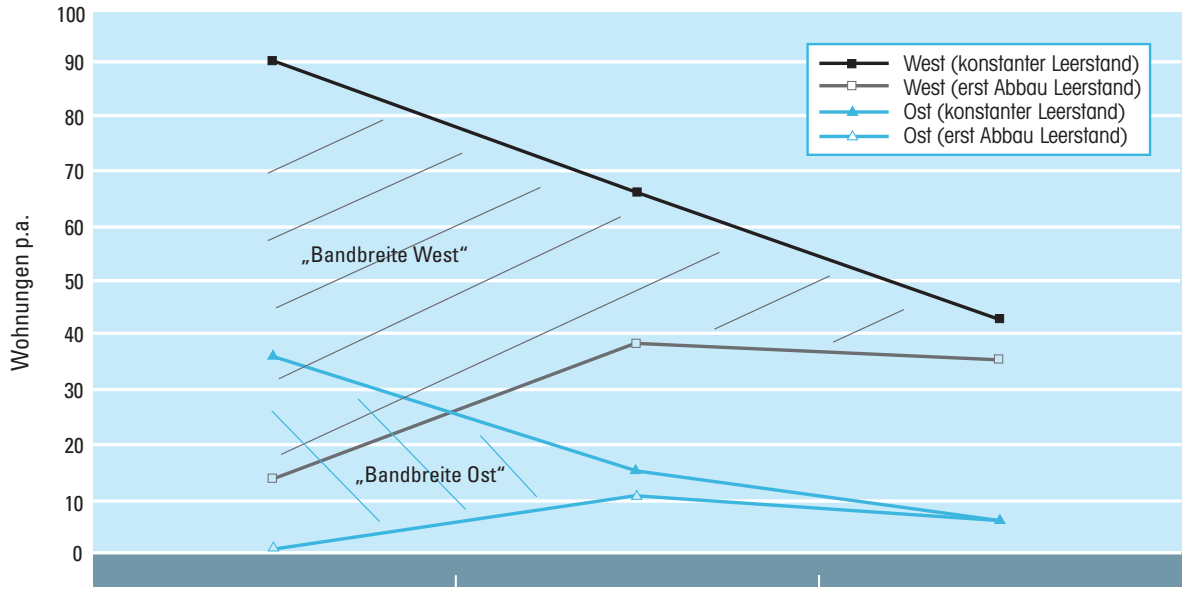
Quelle: Eigene Darstellung

empirica

[37] Siehe Fußnote 35.

Unberücksichtigt bleiben in dieser illustrativen Rechnung Neubauten, die aus einem qualitativen oder strukturellen und nicht aus einem rein quantitativen Wohnungsbedarf resultieren. So werden künftig Wohnungen auch bei konstanter Nachfrage neu gebaut, wenn etwa in Sanierungsgebieten Lücken geschlossen werden oder wenn es um die Berücksichtigung spezieller Wohnwünsche geht, die im vorhandenen Bestand nicht befriedigt werden können (z.B. Luxusmietwohnungen, spezielle Grundrisse u.Ä.). Kurz gesagt: Selbst in extremen Mietermärkten mit Leerständen wird es immer auch Bauherren geben, die eine Marktnische entdecken und besetzen. Insofern sind unsere Neubaupotentiale als illustrative Berechnungen zur Darstellung der Dimension des künftigen Bauvolumens zu verstehen.

Abbildung 38: Bandbreite des Neubaupotentials für Geschosswohnungen bis 2020 bei unterschiedlicher Marktfähigkeit des heutigen Wohnungsleerstandes



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Im Ergebnis wird das Neubaupotential im Westen kurzfristig bis 2010 in einer großen Spanne zwischen 13.000 bis 91.000 Geschosswohnungen jährlich liegen. Erst langfristig verengt sich die Bandbreite auf 35.000 bis 42.000 Einheiten im Zeitraum 2016–20, da die Bedeutung des heutigen Leerstandes für die Berechnung abnimmt. Auf niedrigerem Niveau ergibt sich für Ostdeutschland – konzentriert auf Berlin und Umland – eine vergleichbare Entwicklung.

Trotz aller Unwägbarkeiten wagen wir jedoch die Prognose, dass die tatsächlichen Neubaupotentiale eher im oberen Bereich des Prognoseintervalls liegen. Wir begründen dies insbesondere mit den erheblichen Fehlerquellen, die der Leerstandsermittlung des Mikrozensus anhängen. Darüber hinaus konnte in unseren Prognosen der strukturelle Neubaubedarf wegen der unsicheren Datenlage nicht quantitativ prognostiziert werden. Struktureller Neubaubedarf besteht

aber, weil Haushalte trotz Leerstands neue Wohnungen nachfragen, für deren Bauformen oder Standorte Knappheiten bestehen. Es wird mehr gebaut, als quantitativ benötigt wird, weil die Qualitäten nicht mehr passen. Während beim konventionellen Ersatzbedarf eine Wohnung verdrängt oder anderweitig genutzt wird (aber nicht leer steht), fällt sie beim strukturellen Bedarf aus der Nutzung. Sie wird nicht für andere Zwecke benötigt. Es entsteht im Wortsinn kein Ersatzbedarf. In der Folge werden mehr Wohnungen gebaut, als unser rein quantitatives Modell prognostiziert.

6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Da in allen Regionen die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern steigt, werden auf dem Markt für Einfamilienhäuser heute und nach unserer Prognose auch in Zukunft Leerstände in allen Regionen Ost- und Westdeutschlands nur ein theoretisches Problem sein. Vollständigkeits- und symmetriehalber berechnen wir auch für die Ein- und Zweifamilienhäuser den potentiellen Wohnungsneubau in den beiden Varianten „konstanter Leerstand" und „erst Abbau Leerstand". Dabei gehen wir davon aus, dass abgesehen von Ausnahmen, die die Regel bestätigen, der heutige Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht abgebaut wird. Es dürfte sich hier überwiegend um rechnerische Leerstände handeln, z.B. die Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus, das ehemalige Altenteil in der zweiten Reihe, das als Schuppen genutzt wird, oder schlicht Ruinen, die schon seit langem nicht mehr in Nutzung waren. Auf eine Darstellung der Ergebnisse im Hauptteil wird verzichtet, da die Ergebnisse nahezu deckungsgleich mit den Ergebnissen der Nachfrageprognose sind.

7. Anhang

Abbildung 39: Karte der Raumordnungsregionen

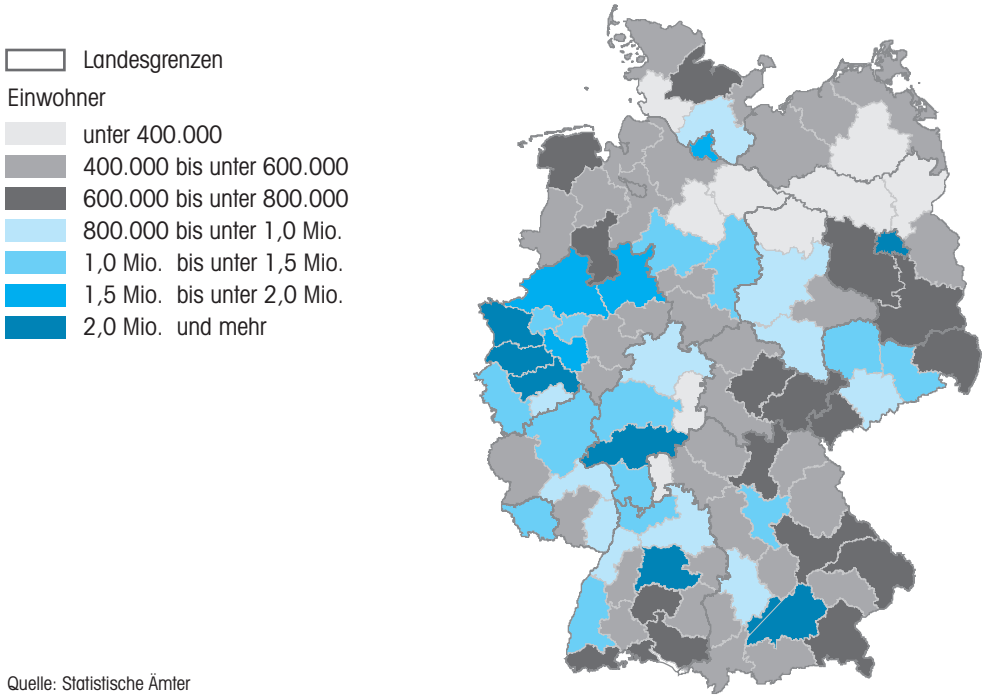
Raumordnungsregionen

1	Schleswig-Holstein Nord	15	Bremen-Umland	29	Havelland-Fläming	43	Bochum/Hagen	57	Westsachsen	71	Nordschwarzwald	85	Oberpfalz-Nord
2	Schleswig-Holstein Süd-West	16	Oldenburg	30	Berlin	44	Köln	58	Oberes Elbtal/Osterzgebirge	72	Stuttgart	86	Industrieregion Mittelfranken
3	Schleswig-Holstein Mitte	17	Emsland	31	Altmark	45	Aachen	59	Oberlausitz-Niederschlesien	73	Ostwürttemberg	87	Westmittelfranken
4	Schleswig-Holstein Ost	18	Osnabrück	32	Magdeburg	46	Bonn	60	Chemnitz-Erzgebirge	74	Donau-Iller (BW)	88	Augsburg
5	Schleswig-Holstein Süd	19	Hannover	33	Dessau	47	Siegen	61	Südwestsachsen	75	Neckar-Alb	89	Ingolstadt
6	Hamburg	20	Südheide	34	Halle/S.	48	Nordhessen	62	Mittelrhein-Westerwald	76	Schwarzwald-Baar-Heuberg	90	Regensburg
7	Westmecklenburg	21	Lüneburg	35	Münster	49	Mittelhessen	63	Trier	77	Südlicher Oberrhein	91	Donau-Wald
8	Mittleres Mecklenburg/Rostock	22	Braunschweig	36	Bielefeld	50	Osthessen	64	Rheinhessen-Nahe	78	Hochrhein-Bodensee	92	Landshut
9	Vorpommern	23	Hildesheim	37	Paderborn	51	Rhein-Main	65	Westpfalz	79	Bodensee-Oberschwaben	93	München
10	Mecklenburgische Seenplatte	24	Göttingen	38	Arnsberg	52	Starkenburg	66	Rheinpfalz	80	Bayerischer Untermain	94	Donau-Iller (BY)
11	Bremen	25	Prignitz-Oberhavel	39	Dortmund	53	Nordthüringen	67	Saar	81	Würzburg	95	Allgäu
12	Ost-Friesland	26	Uckermark-Barnim	40	Emscher-Lippe	54	Mittelthüringen	68	Unterer Neckar	82	Main-Rhön	96	Oberland
13	Bremerhaven	27	Oderland-Spree	41	Duisburg/Essen	55	Südthüringen	69	Franken	83	Oberfranken-West	97	Südostoberbayern
14	Hamburg-Umland-Süd	28	Lausitz-Spreewald	42	Düsseldorf	56	Ostthüringen	70	Mittlerer Oberrhein	84	Oberfranken-Ost		

Quelle: BBR

empirica

Abbildung 40: Zahl der Einwohner 2003



Quelle: Statistische Ämter

empirica

7.1 Tabellenanhang Beschäftigtenentwicklung

Tabelle 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigten

Raumordnungsregion	Nr.	Beschäftigte – Insgesamt				…Veränderung			
		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	124,4	123,1	121,3	118,9	-1,1%	-1,5%	-1,9%	-4,4%
Schleswig-Holstein-SW	2	66,6	66,1	64,8	63,1	-0,7%	-2,1%	-2,5%	-5,2%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	217,6	217,0	213,8	210,4	-0,3%	-1,5%	-1,6%	-3,3%
Schleswig-Holstein-Ost	4	129,5	128,0	125,7	123,0	-1,2%	-1,8%	-2,2%	-5,1%
Schleswig-Holstein-Süd	5	255,1	254,7	254,8	253,8	-0,2%	0,0%	-0,4%	-0,5%
Hamburg	6	750,1	749,2	746,8	742,2	-0,1%	-0,3%	-0,6%	-1,1%
Bremen	11	237,4	237,7	238,0	237,9	0,1%	0,1%	-0,1%	0,2%
Ost-Friesland	12	165,4	165,5	163,8	160,7	0,0%	-1,1%	-1,9%	-2,9%
Bremerhaven	13	106,9	105,8	102,8	99,5	-1,1%	-2,8%	-3,2%	-7,0%
Hamburg-Uml.-Süd	14	139,1	140,4	143,4	145,8	0,9%	2,2%	1,6%	4,8%
Bremen-Umland	15	132,7	134,0	136,5	137,8	0,9%	1,9%	1,0%	3,9%
Oldenburg	16	165,5	167,6	173,2	178,2	1,3%	3,3%	2,9%	7,7%
Emsland	17	124,8	125,3	127,6	129,1	0,4%	1,8%	1,2%	3,5%
Osnabrück	18	220,5	221,7	225,1	227,6	0,5%	1,5%	1,1%	3,2%
Hannover	19	495,6	494,5	491,1	486,0	-0,2%	-0,7%	-1,0%	-1,9%
Südheide	20	86,0	85,0	83,5	81,6	-1,1%	-1,8%	-2,3%	-5,1%
Lüneburg	21	81,2	81,9	82,8	83,6	0,9%	1,2%	1,0%	3,0%
Braunschweig	22	394,2	387,3	380,9	370,7	-1,7%	-1,7%	-2,7%	-6,0%
Hildesheim	23	130,5	127,9	123,2	118,4	-2,0%	-3,7%	-3,9%	-9,3%
Göttingen	24	176,6	175,6	173,9	171,8	-0,6%	-0,9%	-1,2%	-2,7%
Münster	35	486,8	488,0	491,1	494,8	0,2%	0,6%	0,7%	1,6%
Bielefeld	36	552,1	545,4	536,1	526,7	-1,2%	-1,7%	-1,8%	-4,6%
Paderborn	37	134,3	135,7	137,4	138,6	1,0%	1,3%	0,9%	3,2%
Arnsberg	38	180,1	180,8	179,5	177,1	0,3%	-0,7%	-1,4%	-1,7%
Dortmund	39	341,6	339,1	333,3	327,9	-0,7%	-1,7%	-1,6%	-4,0%
Emscher-Lippe	40	243,6	240,1	232,5	226,5	-1,4%	-3,2%	-2,6%	-7,1%
Duisburg/Essen	41	671,1	663,2	646,9	631,7	-1,2%	-2,5%	-2,3%	-5,9%
Düsseldorf	42	1.090,4	1.084,5	1.072,7	1.062,5	-0,5%	-1,1%	-1,0%	-2,6%
Bochum/Hagen	43	490,1	493,6	476,5	462,9	0,7%	-3,5%	-2,9%	-5,6%
Köln	44	781,3	788,9	795,2	802,4	1,0%	0,8%	0,9%	2,7%
Aachen	45	348,9	349,1	352,0	355,2	0,1%	0,8%	0,9%	1,8%
Bonn	46	269,3	268,9	272,2	275,2	-0,1%	1,2%	1,1%	2,2%
Siegen	47	145,9	146,0	145,5	144,5	0,1%	-0,4%	-0,6%	-0,9%
Nordhessen	48	276,5	273,7	269,0	263,8	-1,0%	-1,7%	-1,9%	-4,6%
Mittelhessen	49	310,6	311,3	311,8	311,4	0,2%	0,1%	-0,1%	0,2%
Osthessen	50	112,2	112,7	115,0	116,9	0,5%	2,0%	1,7%	4,2%
Rhein-Main	51	1.125,5	1.122,2	1.107,8	1.089,0	-0,3%	-1,3%	-1,7%	-3,2%
Starkenburg	52	325,8	325,8	322,6	319,3	-0,0%	-1,0%	-1,0%	-2,0%
Mit.Rhein-Westerwald	62	358,1	357,3	356,6	354,2	-0,2%	-0,2%	-0,7%	-1,1%
Trier	63	143,5	143,0	142,7	141,5	-0,4%	-0,2%	-0,8%	-1,4%
Rheinhessen-Nahe	64	258,2	260,1	265,1	270,4	0,8%	1,9%	2,0%	4,7%
Westpfalz	65	147,3	147,2	144,2	141,3	-0,1%	-2,0%	-2,0%	-4,1%
Rheinpfalz	66	267,8	265,0	262,7	260,2	-1,1%	-0,8%	-1,0%	-2,8%
Saar	67	348,2	344,6	338,1	332,2	-1,1%	-1,9%	-1,7%	-4,6%
Unterer Neckar	68	415,6	415,5	415,4	415,3	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,1%
Franken	69	304,0	307,7	314,4	319,6	1,2%	2,2%	1,7%	5,1%
Mittl. Oberrhein	70	374,2	374,1	374,8	374,3	-0,0%	0,2%	-0,1%	0,0%
Nordschwarzwald	71	180,6	180,6	179,2	177,6	0,0%	-0,8%	-0,9%	-1,7%

…Fortsetzung Tab. 4		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Stuttgart	72	1.057,4	1.055,3	1.056,0	1.061,7	-0,2%	0,1%	0,5%	0,4%
Ostwürttemberg	73	147,2	147,4	146,9	146,3	0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,6%
Donau-Iller (BW)	74	180,7	181,9	185,7	190,4	0,7%	2,1%	2,6%	5,4%
Neckar-Alb	75	215,8	215,3	215,3	215,4	-0,2%	-0,0%	0,0%	-0,2%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	172,4	173,4	173,5	173,2	0,6%	0,1%	-0,2%	0,5%
Südl. Oberrhein	77	346,7	347,3	352,9	357,8	0,2%	1,6%	1,4%	3,2%
Hochrhein-Bodensee	78	193,9	193,0	193,8	194,8	-0,5%	0,4%	0,5%	0,5%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	198,1	198,7	200,3	201,0	0,3%	0,8%	0,4%	1,5%
Bay. Untermain	80	117,6	117,7	116,8	115,7	0,1%	-0,8%	-0,9%	-1,6%
Würzburg	81	171,3	172,1	173,3	173,2	0,5%	0,7%	-0,0%	1,1%
Main-Rhön	82	148,4	147,9	148,4	148,1	-0,3%	0,3%	-0,2%	-0,2%
Oberfranken-West	83	202,1	200,9	196,7	192,1	-0,6%	-2,1%	-2,4%	-5,0%
Oberfranken-Ost	84	167,3	164,8	159,2	154,7	-1,5%	-3,4%	-2,8%	-7,5%
Oberpfalz-Nord	85	157,2	156,6	154,5	151,1	-0,4%	-1,4%	-2,2%	-3,9%
Mittelfranken	86	511,9	513,1	512,2	507,6	0,2%	-0,2%	-0,9%	-0,8%
Westmittelfranken	87	123,8	123,9	123,3	123,2	0,1%	-0,5%	-0,1%	-0,5%
Augsburg	88	276,3	279,2	281,3	282,3	1,1%	0,7%	0,4%	2,2%
Ingolstadt	89	152,6	155,5	160,4	164,3	1,9%	3,1%	2,4%	7,6%
Regensburg	90	230,3	229,7	232,7	234,1	-0,3%	1,3%	0,6%	1,7%
Donau-Wald	91	199,3	199,2	198,8	197,4	-0,1%	-0,2%	-0,7%	-1,0%
Landshut	92	139,9	141,8	145,2	147,5	1,3%	2,4%	1,6%	5,4%
München	93	1.080,3	1.095,5	1.114,5	1.135,2	1,4%	1,7%	1,9%	5,1%
Donau-Iller (BY)	94	151,5	151,7	152,5	152,2	0,1%	0,6%	-0,2%	0,5%
Allgäu	95	145,7	147,0	148,1	148,7	0,9%	0,8%	0,4%	2,1%
Oberland	96	119,7	121,1	124,0	127,6	1,2%	2,4%	2,9%	6,6%
Südostoberbayern	97	237,9	237,8	237,5	235,4	-0,0%	-0,1%	-0,9%	-1,0%
Summe Westdeutschland		**21.728,9**	**21.720,1**	**21.667,0**	**21.584,4**	**-0,0%**	**-0,2%**	**-0,4%**	**-0,7%**
Westmecklenburg	7	152,2	149,5	146,4	143,7	-1,8%	-2,1%	-1,8%	-5,6%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	136,2	135,1	131,8	128,9	-0,8%	-2,4%	-2,2%	-5,4%
Vorpommern	9	142,8	142,0	138,4	134,6	-0,5%	-2,6%	-2,7%	-5,7%
Mecklenbg.Seen	10	95,1	93,4	89,4	85,4	-1,7%	-4,3%	-4,5%	-10,2%
Prignitz-Oberhavel	25	105,1	106,2	107,2	108,6	1,1%	1,0%	1,3%	3,4%
Uckermark-Barnim	26	78,8	79,1	76,8	75,0	0,4%	-2,8%	-2,3%	-4,7%
Oderland-Spreew.	27	123,7	121,7	118,1	114,7	-1,6%	-3,0%	-2,8%	-7,3%
Lausitz-Spree	28	198,6	194,8	185,8	177,4	-1,9%	-4,6%	-4,5%	-10,7%
Havelld.-Fläming	29	226,6	231,1	231,4	232,2	2,0%	0,1%	0,4%	2,5%
Berlin	30	1.065,9	1.053,4	1.039,5	1.023,5	-1,2%	-1,3%	-1,5%	-4,0%
Altmark	31	63,3	62,8	61,7	60,9	-0,8%	-1,7%	-1,3%	-3,7%
Magdeburg	32	299,5	293,9	284,7	274,8	-1,9%	-3,1%	-3,5%	-8,2%
Dessau	33	147,6	145,1	139,9	134,7	-1,7%	-3,5%	-3,8%	-8,7%
Halle/S.	34	252,5	247,6	241,0	233,9	-1,9%	-2,7%	-3,0%	-7,4%
Nordthüringen	53	111,5	110,8	106,9	103,5	-0,6%	-3,6%	-3,1%	-7,2%
Mittelthüringen	54	240,1	240,5	239,9	239,9	0,1%	-0,2%	-0,0%	-0,1%
Südthüringen	55	158,6	161,3	162,9	164,6	1,7%	1,0%	1,0%	3,8%
Ostthüringen	56	230,7	229,7	228,8	228,2	-0,5%	-0,4%	-0,3%	-1,1%
Westsachsen	57	350,0	348,8	350,7	352,7	-0,3%	0,5%	0,6%	0,8%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	367,5	369,9	375,8	382,8	0,6%	1,6%	1,9%	4,1%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	181,8	180,6	175,0	170,7	-0,6%	-3,1%	-2,5%	-6,1%
Chemnitz-Erzgeb.	60	300,5	301,6	299,1	298,1	0,4%	-0,8%	-0,3%	-0,8%
Südwestsachsen	61	194,9	194,0	191,1	188,8	-0,5%	-1,5%	-1,2%	-3,1%
Summe Ostdeutschland		**5.223,4**	**5.192,9**	**5.122,4**	**5.057,5**	**-0,6%**	**-1,4%**	**-1,3%**	**-3,2%**
Summe Deutschland		**26.952,4**	**26.913,1**	**26.789,4**	**26.641,9**	**-0,1%**	**-0,5%**	**-0,6%**	**-1,2%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 5: Entwicklung der gewerblichen SVP-Beschäftigten

Raumordnungsregion	Nr.	Beschäftigte – Lokal				…Veränderung			
		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	97,3	96,8	96,8	96,6	-0,6%	0,0%	-0,2%	-0,8%
Schleswig-Holstein-SW	2	54,1	54,1	53,6	53,1	-0,1%	-0,8%	-1,1%	-2,0%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	171,7	172,2	171,9	171,7	0,3%	-0,2%	-0,1%	0,0%
Schleswig-Holstein-Ost	4	108,4	107,4	106,4	105,1	-1,0%	-0,9%	-1,2%	-3,1%
Schleswig-Holstein-Süd	5	218,1	218,7	221,1	222,9	0,3%	1,1%	0,8%	2,2%
Hamburg	6	650,6	651,8	655,0	656,6	0,2%	0,5%	0,2%	0,9%
Bremen	11	206,0	206,7	208,2	209,5	0,3%	0,7%	0,6%	1,7%
Ost-Friesland	12	129,6	130,8	131,8	131,9	0,9%	0,7%	0,1%	1,7%
Bremerhaven	13	85,2	84,6	82,8	80,9	-0,8%	-2,1%	-2,3%	-5,1%
Hamburg-Uml.-Süd	14	110,5	112,6	117,5	122,2	1,9%	4,4%	4,0%	10,6%
Bremen-Umland	15	109,0	110,9	115,0	118,2	1,8%	3,7%	2,8%	8,5%
Oldenburg	16	134,0	136,8	143,9	150,7	2,1%	5,2%	4,8%	12,5%
Emsland	17	100,1	101,2	104,9	108,2	1,1%	3,6%	3,2%	8,2%
Osnabrück	18	187,8	189,7	194,7	199,4	1,0%	2,7%	2,4%	6,2%
Hannover	19	412,8	413,4	414,2	414,1	0,1%	0,2%	-0,0%	0,3%
Südheide	20	65,6	65,2	65,1	64,8	-0,6%	-0,1%	-0,4%	-1,1%
Lüneburg	21	65,6	66,7	68,5	70,3	1,6%	2,7%	2,6%	7,1%
Braunschweig	22	334,9	329,0	324,9	317,6	-1,8%	-1,2%	-2,3%	-5,2%
Hildesheim	23	110,9	108,7	105,0	101,3	-2,0%	-3,4%	-3,5%	-8,6%
Göttingen	24	143,2	142,5	142,1	141,4	-0,5%	-0,3%	-0,5%	-1,2%
Münster	35	406,0	408,9	416,0	424,6	0,7%	1,7%	2,1%	4,6%
Bielefeld	36	480,9	475,5	469,5	464,1	-1,1%	-1,3%	-1,1%	-3,5%
Paderborn	37	112,0	113,7	116,3	118,7	1,5%	2,3%	2,0%	5,9%
Arnsberg	38	155,3	156,4	156,3	155,3	0,7%	-0,0%	-0,6%	0,1%
Dortmund	39	281,6	280,0	276,3	273,6	-0,6%	-1,3%	-1,0%	-2,9%
Emscher-Lippe	40	203,6	200,9	195,2	191,5	-1,3%	-2,8%	-1,9%	-5,9%
Duisburg/Essen	41	563,2	557,6	546,9	538,7	-1,0%	-1,9%	-1,5%	-4,4%
Düsseldorf	42	959,1	956,0	951,3	949,4	-0,3%	-0,5%	-0,2%	-1,0%
Bochum/Hagen	43	421,6	426,4	412,7	403,0	1,1%	-3,2%	-2,3%	-4,4%
Köln	44	669,1	678,8	690,3	703,9	1,4%	1,7%	2,0%	5,2%
Aachen	45	284,5	285,5	290,3	296,2	0,4%	1,7%	2,0%	4,1%
Bonn	46	210,7	211,4	217,4	223,5	0,3%	2,9%	2,8%	6,1%
Siegen	47	125,1	125,6	126,2	126,6	0,5%	0,4%	0,3%	1,2%
Nordhessen	48	230,2	228,5	226,6	224,6	-0,7%	-0,9%	-0,9%	-2,4%
Mittelhessen	49	256,9	258,7	261,8	264,6	0,7%	1,2%	1,1%	3,0%
Osthessen	50	92,2	93,3	96,9	100,4	1,2%	3,8%	3,6%	8,9%
Rhein-Main	51	971,2	971,8	967,5	960,1	0,1%	-0,4%	-0,8%	-1,1%
Starkenburg	52	272,9	274,0	273,5	273,4	0,4%	-0,2%	-0,0%	0,2%
Mit.Rhein-Westerwald	62	290,6	291,5	294,9	297,5	0,3%	1,2%	0,9%	2,4%
Trier	63	114,7	114,9	116,2	117,0	0,1%	1,2%	0,7%	2,0%
Rheinhessen-Nahe	64	209,2	212,1	219,5	227,8	1,4%	3,5%	3,8%	8,9%
Westpfalz	65	113,9	114,5	113,5	112,8	0,6%	-0,9%	-0,6%	-1,0%
Rheinpfalz	66	227,7	225,8	225,7	225,7	-0,9%	-0,0%	0,0%	-0,9%
Saar	67	296,3	293,8	290,2	287,7	-0,8%	-1,2%	-0,9%	-2,9%
Unterer Neckar	68	352,5	353,4	355,7	358,6	0,2%	0,7%	0,8%	1,7%
Franken	69	264,1	268,8	278,0	286,2	1,8%	3,4%	3,0%	8,4%
Mittl. Oberrhein	70	313,4	314,3	317,6	320,2	0,3%	1,1%	0,8%	2,2%
Nordschwarzwald	71	155,5	156,1	156,2	156,3	0,4%	0,1%	0,1%	0,5%

…Fortsetzung Tab. 5		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Stuttgart	72	920,5	921,6	929,9	944,7	0,1%	0,9%	1,6%	2,6%
Ostwürttemberg	73	126,6	127,3	127,9	128,6	0,6%	0,5%	0,6%	1,6%
Donau-Iller (BW)	74	152,6	154,4	159,6	166,1	1,2%	3,4%	4,1%	8,9%
Neckar-Alb	75	180,8	180,9	182,3	184,1	0,1%	0,7%	1,0%	1,8%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	149,9	151,5	152,9	154,1	1,0%	1,0%	0,8%	2,8%
Südl. Oberrhein	77	289,5	291,3	299,6	307,8	0,6%	2,9%	2,7%	6,3%
Hochrhein-Bodensee	78	165,3	165,1	167,4	170,4	-0,1%	1,4%	1,8%	3,1%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	168,2	169,5	172,7	175,5	0,7%	1,9%	1,6%	4,3%
Bay. Untermain	80	101,6	102,0	102,0	102,0	0,5%	-0,0%	0,0%	0,4%
Würzburg	81	143,6	145,0	147,7	149,4	1,0%	1,9%	1,1%	4,0%
Main-Rhön	82	124,8	125,0	126,9	128,2	0,1%	1,5%	1,1%	2,7%
Oberfranken-West	83	174,4	173,8	171,3	168,5	-0,3%	-1,5%	-1,6%	-3,4%
Oberfranken-Ost	84	141,0	139,0	134,7	131,9	-1,4%	-3,1%	-2,1%	-6,5%
Oberpfalz-Nord	85	130,7	130,8	130,4	129,1	0,1%	-0,3%	-1,0%	-1,2%
Mittelfranken	86	447,9	450,6	453,3	453,0	0,6%	0,6%	-0,1%	1,1%
Westmittelfranken	87	104,3	104,9	105,3	106,6	0,5%	0,5%	1,2%	2,2%
Augsburg	88	237,2	241,1	245,4	249,1	1,6%	1,8%	1,5%	5,0%
Ingolstadt	89	130,3	133,8	140,1	145,6	2,7%	4,7%	4,0%	11,7%
Regensburg	90	189,3	189,7	195,1	199,5	0,2%	2,9%	2,2%	5,4%
Donau-Wald	91	164,1	164,9	166,5	167,6	0,4%	1,0%	0,7%	2,1%
Landshut	92	119,5	121,9	126,6	130,5	2,1%	3,9%	3,1%	9,2%
München	93	915,4	933,2	959,0	987,7	1,9%	2,8%	3,0%	7,9%
Donau-Iller (BY)	94	127,3	128,1	130,3	131,7	0,6%	1,7%	1,1%	3,5%
Allgäu	95	122,9	124,8	127,3	129,6	1,5%	2,0%	1,8%	5,4%
Oberland	96	98,5	100,4	104,3	109,2	1,9%	3,9%	4,7%	10,9%
Südostoberbayern	97	200,5	201,5	203,4	204,0	0,4%	0,9%	0,3%	1,7%
Summe Westdeutschland		**18.356,4**	**18.419,3**	**18.543,7**	**18.673,0**	**0,3%**	**0,7%**	**0,7%**	**1,7%**
Westmecklenburg	7	108,8	108,1	109,9	111,9	-0,7%	1,6%	1,8%	2,8%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	99,6	100,1	100,6	101,4	0,5%	0,5%	0,8%	1,8%
Vorpommern	9	103,7	104,6	104,8	104,8	0,8%	0,2%	0,0%	1,1%
Mecklenbg.Seen	10	67,5	67,1	66,0	64,8	-0,6%	-1,6%	-1,8%	-3,9%
Prignitz-Oberhavel	25	75,4	78,1	82,8	87,6	3,6%	6,0%	5,9%	16,2%
Uckermark-Barnim	26	57,1	58,5	59,0	59,7	2,5%	0,7%	1,3%	4,6%
Oderland-Spreew.	27	87,8	87,5	87,9	88,5	-0,3%	0,5%	0,7%	0,9%
Lausitz-Spree	28	140,8	140,0	137,9	136,2	-0,6%	-1,5%	-1,3%	-3,3%
Havelld.-Fläming	29	160,6	168,0	175,3	183,0	4,6%	4,3%	4,4%	13,9%
Berlin	30	839,1	836,6	846,1	852,9	-0,3%	1,1%	0,8%	1,6%
Altmark	31	43,2	43,6	44,8	46,2	1,0%	2,6%	3,1%	6,8%
Magdeburg	32	209,7	208,4	209,2	209,0	-0,6%	0,4%	-0,1%	-0,3%
Dessau	33	107,0	106,6	106,4	105,9	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-1,0%
Halle/S.	34	179,1	177,6	178,9	179,4	-0,8%	0,7%	0,3%	0,2%
Nordthüringen	53	81,2	81,8	81,0	80,7	0,8%	-1,0%	-0,4%	-0,6%
Mittelthüringen	54	178,3	181,5	187,6	194,0	1,8%	3,4%	3,4%	8,8%
Südthüringen	55	124,7	128,9	134,2	139,5	3,4%	4,1%	3,9%	11,9%
Ostthüringen	56	174,6	176,0	181,0	185,9	0,8%	2,8%	2,7%	6,5%
Westsachsen	57	257,9	260,9	272,5	283,9	1,2%	4,4%	4,2%	10,1%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	268,1	274,5	289,8	306,1	2,4%	5,6%	5,6%	14,2%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	135,7	136,6	135,8	136,2	0,7%	-0,6%	0,3%	0,4%
Chemnitz-Erzgeb.	60	226,8	231,2	236,7	243,4	1,9%	2,3%	2,8%	7,3%
Südwestsachsen	61	149,4	150,5	152,4	154,7	0,7%	1,3%	1,5%	3,5%
Summe Ostdeutschland		**3.876,1**	**3.906,8**	**3.980,4**	**4.055,7**	**0,8%**	**1,9%**	**1,9%**	**4,6%**
Summe Deutschland		**22.232,5**	**22.326,2**	**22.524,1**	**22.728,8**	**0,4%**	**0,9%**	**0,9%**	**2,2%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 6: Entwicklung der SVP-Beschäftigten: Exportbasis

Raumordnungsregion	Nr.	Beschäftigte – Exportbasis				…Veränderung			
		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	51,0	49,9	48,8	47,3	-2,2%	-2,2%	-3,0%	-7,2%
Schleswig-Holstein-SW	2	29,0	28,6	27,9	26,9	-1,1%	-2,7%	-3,3%	-6,9%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	101,3	100,9	99,4	97,9	-0,3%	-1,5%	-1,5%	-3,3%
Schleswig-Holstein-Ost	4	65,3	63,9	62,5	60,8	-2,2%	-2,2%	-2,8%	-6,9%
Schleswig-Holstein-Süd	5	127,9	126,5	124,7	122,3	-1,1%	-1,4%	-2,0%	-4,4%
Hamburg	6	458,6	456,7	453,3	448,3	-0,4%	-0,7%	-1,1%	-2,2%
Bremen	11	148,1	148,2	148,1	147,5	0,1%	-0,0%	-0,4%	-0,4%
Ost-Friesland	12	70,3	70,9	70,6	69,7	0,8%	-0,4%	-1,2%	-0,8%
Bremerhaven	13	48,4	47,5	45,4	43,3	-2,0%	-4,3%	-4,7%	-10,6%
Hamburg-Uml.-Süd	14	57,6	58,7	60,6	62,3	2,0%	3,2%	2,8%	8,2%
Bremen-Umland	15	58,0	59,1	60,6	61,2	1,8%	2,5%	1,0%	5,4%
Oldenburg	16	81,0	82,8	86,6	90,3	2,3%	4,6%	4,2%	11,5%
Emsland	17	60,9	61,5	63,9	66,3	1,0%	3,9%	3,6%	8,8%
Osnabrück	18	122,8	123,8	126,6	128,9	0,8%	2,2%	1,9%	4,9%
Hannover	19	270,4	269,4	266,8	263,6	-0,4%	-1,0%	-1,2%	-2,5%
Südheide	20	35,5	34,9	34,2	33,4	-1,9%	-1,9%	-2,2%	-5,9%
Lüneburg	21	37,4	38,0	38,5	39,0	1,7%	1,3%	1,3%	4,3%
Braunschweig	22	226,0	219,0	213,2	204,5	-3,1%	-2,6%	-4,1%	-9,5%
Hildesheim	23	70,2	67,7	64,0	60,4	-3,5%	-5,5%	-5,6%	-13,9%
Göttingen	24	91,0	89,9	89,1	88,0	-1,1%	-0,9%	-1,3%	-3,3%
Münster	35	259,1	260,2	262,1	264,9	0,4%	0,7%	1,1%	2,3%
Bielefeld	36	327,0	320,7	311,1	301,4	-1,9%	-3,0%	-3,1%	-7,8%
Paderborn	37	70,4	71,5	72,6	73,4	1,5%	1,6%	1,0%	4,2%
Arnsberg	38	102,1	102,2	100,7	98,1	0,2%	-1,5%	-2,6%	-3,9%
Dortmund	39	167,8	165,1	159,1	153,6	-1,6%	-3,6%	-3,4%	-8,4%
Emscher-Lippe	40	106,7	102,5	94,7	88,4	-4,0%	-7,5%	-6,7%	-17,1%
Duisburg/Essen	41	340,2	331,8	316,3	302,0	-2,5%	-4,7%	-4,5%	-11,2%
Düsseldorf	42	659,5	653,4	641,9	631,3	-0,9%	-1,8%	-1,7%	-4,3%
Bochum/Hagen	43	276,9	279,3	263,1	249,9	0,9%	-5,8%	-5,0%	-9,8%
Köln	44	458,8	464,6	467,8	471,5	1,3%	0,7%	0,8%	2,8%
Aachen	45	168,1	168,1	167,6	167,4	-0,0%	-0,3%	-0,1%	-0,4%
Bonn	46	130,9	130,2	131,1	131,5	-0,5%	0,7%	0,4%	0,5%
Siegen	47	85,3	85,3	84,9	84,1	-0,0%	-0,5%	-0,9%	-1,4%
Nordhessen	48	148,5	146,1	142,8	139,3	-1,6%	-2,3%	-2,5%	-6,2%
Mittelhessen	49	161,6	161,9	162,2	161,9	0,2%	0,2%	-0,2%	0,2%
Osthessen	50	59,0	59,8	62,6	65,2	1,3%	4,7%	4,2%	10,5%
Rhein-Main	51	693,8	690,5	678,8	663,9	-0,5%	-1,7%	-2,2%	-4,3%
Starkenburg	52	178,5	178,2	174,9	171,8	-0,2%	-1,9%	-1,8%	-3,8%
Mit.Rhein-Westerwald	62	176,3	176,1	176,9	176,6	-0,1%	0,5%	-0,2%	0,1%
Trier	63	67,8	67,7	68,4	68,6	-0,1%	1,1%	0,2%	1,2%
Rheinhessen-Nahe	64	133,2	135,8	140,7	146,0	2,0%	3,6%	3,8%	9,7%
Westpfalz	65	64,0	64,4	62,8	61,5	0,7%	-2,4%	-2,2%	-3,9%
Rheinpfalz	66	148,4	146,0	144,0	141,9	-1,6%	-1,4%	-1,5%	-4,4%
Saar	67	190,9	188,1	184,3	181,3	-1,5%	-2,0%	-1,6%	-5,0%
Unterer Neckar	68	243,6	242,5	241,5	240,7	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-1,2%
Franken	69	188,9	192,0	198,6	204,2	1,7%	3,4%	2,8%	8,1%
Mittl. Oberrhein	70	220,9	220,2	220,6	220,2	-0,3%	0,2%	-0,2%	-0,3%
Nordschwarzwald	71	103,0	102,8	101,4	99,8	-0,2%	-1,4%	-1,5%	-3,1%

…Fortsetzung Tab. 6		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Stuttgart	72	678,0	674,5	673,5	677,7	-0,5%	-0,1%	0,6%	-0,0%
Ostwürttemberg	73	88,5	88,4	87,7	87,1	-0,1%	-0,8%	-0,7%	-1,6%
Donau-Iller (BW)	74	105,8	106,8	110,4	115,1	1,0%	3,3%	4,2%	8,8%
Neckar-Alb	75	121,4	120,5	119,7	119,2	-0,7%	-0,7%	-0,5%	-1,8%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	107,9	108,5	108,8	108,9	0,6%	0,3%	0,0%	0,9%
Südl. Oberrhein	77	193,2	193,0	197,2	201,0	-0,1%	2,2%	1,9%	4,1%
Hochrhein-Bodensee	78	106,1	104,6	104,5	104,7	-1,4%	-0,1%	0,2%	-1,3%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	115,1	115,1	115,8	115,8	0,0%	0,6%	0,0%	0,6%
Bay. Untermain	80	66,9	67,0	66,2	65,6	0,0%	-1,2%	-0,9%	-2,1%
Würzburg	81	93,4	93,6	95,0	95,7	0,2%	1,4%	0,8%	2,5%
Main-Rhön	82	82,9	82,3	83,4	84,0	-0,7%	1,3%	0,8%	1,4%
Oberfranken-West	83	116,9	115,6	112,7	109,7	-1,1%	-2,6%	-2,6%	-6,1%
Oberfranken-Ost	84	92,2	90,0	85,9	83,2	-2,4%	-4,6%	-3,1%	-9,8%
Oberpfalz-Nord	85	81,7	81,1	80,0	78,3	-0,7%	-1,4%	-2,1%	-4,1%
Mittelfranken	86	306,4	306,4	306,1	303,5	0,0%	-0,1%	-0,8%	-0,9%
Westmittelfranken	87	67,7	67,5	67,2	67,6	-0,2%	-0,5%	0,6%	-0,2%
Augsburg	88	156,3	158,4	159,9	161,1	1,4%	1,0%	0,8%	3,1%
Ingolstadt	89	89,5	91,7	96,1	100,0	2,5%	4,8%	4,0%	11,7%
Regensburg	90	125,1	124,0	127,2	129,5	-0,9%	2,6%	1,9%	3,5%
Donau-Wald	91	104,6	104,2	104,2	104,2	-0,3%	0,0%	-0,1%	-0,3%
Landshut	92	82,3	83,7	87,0	89,6	1,7%	3,9%	2,9%	8,8%
München	93	653,5	665,0	680,8	700,3	1,8%	2,4%	2,9%	7,2%
Donau-Iller (BY)	94	84,6	84,6	85,5	85,8	-0,1%	1,1%	0,4%	1,5%
Allgäu	95	79,0	79,7	80,6	81,3	1,0%	1,1%	0,9%	2,9%
Oberland	96	60,2	61,2	63,6	66,9	1,7%	3,8%	5,2%	11,1%
Südostoberbayern	97	129,0	128,3	127,6	125,9	-0,5%	-0,5%	-1,3%	-2,4%
Summe Westdeutschland		**12.129,9**	**12.100,7**	**12.044,6**	**11.983,9**	**-0,2%**	**-0,5%**	**-0,5%**	**-1,2%**
Westmecklenburg	7	62,9	62,2	63,9	65,8	-1,1%	2,7%	2,9%	4,5%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	58,2	58,1	58,0	58,0	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,3%
Vorpommern	9	56,9	58,7	59,3	59,8	3,2%	1,0%	0,9%	5,2%
Mecklenbg.Seen	10	37,7	37,7	37,2	36,7	0,2%	-1,4%	-1,3%	-2,5%
Prignitz-Oberhavel	25	40,5	41,7	44,8	48,1	3,0%	7,4%	7,4%	18,8%
Uckermark-Barnim	26	28,2	29,8	29,4	29,3	5,8%	-1,6%	-0,4%	3,7%
Oderland-Spreew.	27	46,5	45,9	44,8	44,0	-1,4%	-2,3%	-1,9%	-5,5%
Lausitz-Spree	28	77,1	76,5	75,5	75,3	-0,8%	-1,3%	-0,3%	-2,4%
Havelld.-Fläming	29	91,3	91,2	93,9	96,8	-0,2%	2,9%	3,1%	6,0%
Berlin	30	502,0	499,4	495,9	491,1	-0,5%	-0,7%	-1,0%	-2,2%
Altmark	31	22,7	22,8	24,2	26,0	0,6%	6,3%	7,4%	14,9%
Magdeburg	32	117,6	118,8	121,1	123,3	1,0%	2,0%	1,8%	4,9%
Dessau	33	58,1	58,3	59,4	60,6	0,4%	1,8%	2,0%	4,3%
Halle/S.	34	98,9	100,3	102,7	105,0	1,4%	2,4%	2,3%	6,2%
Nordthüringen	53	43,8	44,4	44,0	44,2	1,4%	-0,9%	0,4%	0,8%
Mittelthüringen	54	110,0	111,5	116,6	121,8	1,4%	4,5%	4,5%	10,7%
Südthüringen	55	78,2	82,3	87,6	93,0	5,3%	6,5%	6,1%	19,0%
Ostthüringen	56	105,0	106,3	111,5	116,9	1,2%	4,9%	4,9%	11,3%
Westsachsen	57	151,6	154,8	163,7	172,7	2,1%	5,7%	5,5%	14,0%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	170,5	176,3	188,5	202,1	3,4%	6,9%	7,2%	18,5%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	76,8	78,3	78,8	80,6	2,0%	0,5%	2,4%	5,0%
Chemnitz-Erzgeb.	60	138,3	141,2	147,6	155,7	2,1%	4,5%	5,5%	12,6%
Südwestsachsen	61	91,7	92,6	95,6	99,5	1,1%	3,2%	4,0%	8,5%
Summe Ostdeutschland		**2.264,5**	**2.289,3**	**2.344,0**	**2.406,2**	**1,1%**	**2,4%**	**2,7%**	**6,3%**
Summe Deutschland		**14.394,3**	**14.390,0**	**14.388,6**	**14.390,1**	**-0,0%**	**-0,0%**	**0,0%**	**-0,0%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 7: Entwicklung der SVP-Beschäftigten: Lokal Beschäftigte

Raumordnungsregion	Nr.	Beschäftigte – Lokal				…Veränderung			
		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	46,3	46,9	48,0	49,2	1,2%	2,4%	2,6%	6,3%
Schleswig-Holstein-SW	2	25,2	25,4	25,8	26,1	1,0%	1,4%	1,3%	3,8%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	70,4	71,3	72,5	73,9	1,2%	1,7%	1,9%	4,9%
Schleswig-Holstein-Ost	4	43,1	43,5	43,9	44,3	0,9%	0,9%	1,0%	2,8%
Schleswig-Holstein-Süd	5	90,2	92,2	96,4	100,6	2,2%	4,6%	4,4%	11,6%
Hamburg	6	192,0	195,1	201,6	208,3	1,6%	3,4%	3,3%	8,5%
Bremen	11	57,9	58,5	60,1	62,0	1,1%	2,7%	3,2%	7,1%
Ost-Friesland	12	59,3	59,9	61,2	62,2	1,1%	2,1%	1,6%	4,8%
Bremerhaven	13	36,8	37,1	37,4	37,6	0,7%	0,9%	0,6%	2,2%
Hamburg-Uml.-Süd	14	52,9	53,9	56,9	59,9	1,8%	5,6%	5,2%	13,1%
Bremen-Umland	15	50,9	51,8	54,4	57,0	1,7%	5,1%	4,7%	11,9%
Oldenburg	16	53,1	54,0	57,2	60,5	1,7%	6,0%	5,7%	14,0%
Emsland	17	39,2	39,7	40,9	42,0	1,3%	3,2%	2,6%	7,2%
Osnabrück	18	65,0	65,8	68,2	70,5	1,4%	3,6%	3,4%	8,6%
Hannover	19	142,4	144,0	147,3	150,5	1,1%	2,3%	2,2%	5,7%
Südheide	20	30,0	30,3	30,9	31,4	1,0%	1,9%	1,5%	4,6%
Lüneburg	21	28,3	28,7	30,0	31,3	1,5%	4,6%	4,3%	10,7%
Braunschweig	22	108,8	110,0	111,7	113,1	1,1%	1,5%	1,2%	3,9%
Hildesheim	23	40,7	41,0	41,0	40,9	0,6%	0,1%	-0,1%	0,6%
Göttingen	24	52,2	52,6	53,0	53,5	0,8%	0,7%	0,9%	2,4%
Münster	35	146,9	148,6	153,9	159,7	1,2%	3,5%	3,8%	8,7%
Bielefeld	36	153,8	154,8	158,4	162,7	0,6%	2,3%	2,7%	5,8%
Paderborn	37	41,6	42,2	43,7	45,3	1,5%	3,5%	3,6%	8,9%
Arnsberg	38	53,2	54,1	55,7	57,3	1,7%	2,8%	2,9%	7,6%
Dortmund	39	113,9	114,9	117,2	120,0	0,9%	2,0%	2,4%	5,4%
Emscher-Lippe	40	96,9	98,4	100,4	103,0	1,6%	2,1%	2,6%	6,4%
Duisburg/Essen	41	223,0	225,8	230,6	236,7	1,3%	2,1%	2,6%	6,2%
Düsseldorf	42	299,6	302,6	309,4	318,1	1,0%	2,3%	2,8%	6,2%
Bochum/Hagen	43	144,7	147,1	149,6	153,2	1,7%	1,7%	2,4%	5,9%
Köln	44	210,3	214,2	222,6	232,4	1,8%	3,9%	4,4%	10,5%
Aachen	45	116,3	117,4	122,8	128,8	0,9%	4,6%	4,9%	10,7%
Bonn	46	79,9	81,2	86,4	92,0	1,7%	6,3%	6,5%	15,2%
Siegen	47	39,7	40,3	41,3	42,4	1,4%	2,4%	2,8%	6,8%
Nordhessen	48	81,7	82,5	83,8	85,3	0,9%	1,6%	1,8%	4,4%
Mittelhessen	49	95,3	96,7	99,5	102,6	1,5%	2,9%	3,1%	7,7%
Osthessen	50	33,2	33,5	34,3	35,2	1,0%	2,3%	2,6%	5,9%
Rhein-Main	51	277,3	281,3	288,7	296,2	1,4%	2,6%	2,6%	6,8%
Starkenburg	52	94,4	95,8	98,6	101,6	1,5%	2,9%	3,0%	7,6%
Mit.Rhein-Westerwald	62	114,3	115,4	118,0	120,9	1,0%	2,2%	2,5%	5,8%
Trier	63	47,0	47,2	47,8	48,5	0,4%	1,3%	1,5%	3,2%
Rheinhessen-Nahe	64	76,0	76,3	78,8	81,7	0,4%	3,3%	3,7%	7,5%
Westpfalz	65	49,9	50,1	50,6	51,3	0,4%	1,1%	1,3%	2,8%
Rheinpfalz	66	79,3	79,8	81,7	83,8	0,5%	2,4%	2,6%	5,7%
Saar	67	105,4	105,8	105,9	106,3	0,3%	0,1%	0,4%	0,9%
Unterer Neckar	68	108,9	110,8	114,2	117,9	1,7%	3,1%	3,2%	8,2%
Franken	69	75,2	76,7	79,4	82,0	2,1%	3,4%	3,4%	9,1%
Mittl. Oberrhein	70	92,5	94,2	97,1	100,1	1,8%	3,1%	3,1%	8,2%
Nordschwarzwald	71	52,5	53,3	54,9	56,5	1,5%	3,0%	3,0%	7,7%

…Fortsetzung Tab. 7		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Stuttgart	72	242,5	247,1	256,4	267,0	1,9%	3,8%	4,1%	10,1%
Ostwürttemberg	73	38,1	38,9	40,2	41,6	2,1%	3,3%	3,4%	9,1%
Donau-Iller (BW)	74	46,8	47,6	49,2	51,0	1,7%	3,4%	3,7%	9,1%
Neckar-Alb	75	59,5	60,4	62,6	64,9	1,6%	3,5%	3,7%	9,1%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	42,1	42,9	44,1	45,3	2,0%	2,7%	2,7%	7,6%
Südl. Oberrhein	77	96,3	98,3	102,4	106,8	2,0%	4,2%	4,3%	10,9%
Hochrhein-Bodensee	78	59,3	60,5	62,9	65,7	2,0%	4,1%	4,3%	10,8%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	53,2	54,4	56,9	59,6	2,3%	4,7%	4,8%	12,2%
Bay. Untermain	80	34,6	35,1	35,8	36,4	1,3%	2,2%	1,7%	5,3%
Würzburg	81	50,2	51,4	52,7	53,7	2,3%	2,6%	1,8%	6,9%
Main-Rhön	82	41,9	42,7	43,5	44,2	1,8%	1,9%	1,6%	5,3%
Oberfranken-West	83	57,5	58,2	58,6	58,8	1,2%	0,8%	0,3%	2,3%
Oberfranken-Ost	84	48,7	49,0	48,9	48,7	0,6%	-0,3%	-0,4%	-0,2%
Oberpfalz-Nord	85	49,0	49,7	50,4	50,8	1,5%	1,4%	0,7%	3,7%
Mittelfranken	86	141,5	144,1	147,2	149,5	1,8%	2,1%	1,5%	5,6%
Westmittelfranken	87	36,7	37,3	38,2	39,0	1,8%	2,2%	2,3%	6,5%
Augsburg	88	81,0	82,8	85,5	88,0	2,2%	3,3%	2,9%	8,6%
Ingolstadt	89	40,8	42,1	44,0	45,6	3,2%	4,4%	3,8%	11,8%
Regensburg	90	64,2	65,7	68,0	70,0	2,3%	3,5%	2,9%	9,0%
Donau-Wald	91	59,6	60,6	62,2	63,4	1,8%	2,6%	1,9%	6,4%
Landshut	92	37,2	38,2	39,6	41,0	2,8%	3,7%	3,4%	10,2%
München	93	261,9	268,2	278,2	287,4	2,4%	3,7%	3,3%	9,7%
Donau-Iller (BY)	94	42,7	43,5	44,8	45,9	1,9%	2,9%	2,5%	7,5%
Allgäu	95	44,0	45,1	46,7	48,3	2,5%	3,6%	3,5%	9,9%
Oberland	96	38,3	39,1	40,7	42,3	2,3%	4,1%	3,9%	10,6%
Südostoberbayern	97	71,6	73,2	75,7	78,1	2,2%	3,5%	3,1%	9,0%
Summe Westdeutschland		**6.226,6**	**6.318,6**	**6.499,1**	**6.689,1**	**1,5%**	**2,9%**	**2,9%**	**7,4%**
Westmecklenburg	7	45,9	45,9	45,9	46,1	-0,1%	0,2%	0,4%	0,4%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	41,4	42,1	42,6	43,4	1,6%	1,4%	1,8%	4,8%
Vorpommern	9	46,8	45,9	45,5	45,0	-2,1%	-0,8%	-1,1%	-3,9%
Mecklenbg.Seen	10	29,8	29,4	28,8	28,1	-1,6%	-1,9%	-2,4%	-5,7%
Prignitz-Oberhavel	25	34,9	36,4	37,9	39,5	4,3%	4,3%	4,1%	13,3%
Uckermark-Barnim	26	28,9	28,7	29,6	30,5	-0,7%	3,2%	3,0%	5,5%
Oderland-Spreew.	27	41,2	41,6	43,1	44,6	0,8%	3,6%	3,4%	8,0%
Lausitz-Spree	28	63,7	63,5	62,4	60,9	-0,4%	-1,7%	-2,4%	-4,4%
Havelld.-Fläming	29	69,2	76,8	81,4	86,2	11,0%	6,0%	5,8%	24,5%
Berlin	30	337,1	337,2	350,2	361,8	0,0%	3,8%	3,3%	7,3%
Altmark	31	20,5	20,8	20,5	20,1	1,4%	-1,5%	-2,1%	-2,1%
Magdeburg	32	92,1	89,6	88,0	85,7	-2,7%	-1,8%	-2,7%	-7,0%
Dessau	33	49,0	48,3	47,1	45,4	-1,3%	-2,6%	-3,6%	-7,3%
Halle/S.	34	80,2	77,3	76,2	74,4	-3,5%	-1,4%	-2,3%	-7,2%
Nordthüringen	53	37,3	37,4	36,9	36,5	0,0%	-1,1%	-1,2%	-2,3%
Mittelthüringen	54	68,3	69,9	71,0	72,2	2,4%	1,6%	1,6%	5,7%
Südthüringen	55	46,5	46,6	46,6	46,5	0,3%	-0,1%	-0,2%	-0,0%
Ostthüringen	56	69,6	69,8	69,5	69,0	0,2%	-0,4%	-0,7%	-0,9%
Westsachsen	57	106,4	106,1	108,8	111,2	-0,2%	2,5%	2,2%	4,6%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	97,6	98,2	101,3	104,1	0,6%	3,2%	2,7%	6,7%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	58,9	58,3	57,1	55,6	-1,1%	-2,1%	-2,6%	-5,7%
Chemnitz-Erzgeb.	60	88,5	90,0	89,1	87,7	1,7%	-1,1%	-1,6%	-0,9%
Südwestsachsen	61	57,7	57,9	56,7	55,2	0,2%	-1,9%	-2,8%	-4,4%
Summe Ostdeutschland		**1.611,7**	**1.617,6**	**1.636,4**	**1.649,5**	**0,4%**	**1,2%**	**0,8%**	**2,3%**
Summe Deutschland		**7.838,2**	**7.936,2**	**8.135,5**	**8.338,6**	**1,2%**	**2,5%**	**2,5%**	**6,4%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 8: Entwicklung der SVP-Beschäftigten: Sonstige

Raumordnungsregion	Nr.	Beschäftigte – Sonstige				…Veränderung			
		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	27,1	26,3	24,5	22,4	-2,7%	-7,1%	-8,7%	-17,5%
Schleswig-Holstein-SW	2	12,4	12,1	11,1	10,1	-3,1%	-7,7%	-9,7%	-19,1%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	45,9	44,8	41,9	38,7	-2,4%	-6,4%	-7,8%	-15,8%
Schleswig-Holstein-Ost	4	21,1	20,6	19,4	17,9	-2,4%	-6,1%	-7,6%	-15,3%
Schleswig-Holstein-Süd	5	37,0	36,1	33,7	30,9	-2,6%	-6,6%	-8,3%	-16,5%
Hamburg	6	99,5	97,4	91,9	85,6	-2,1%	-5,7%	-6,8%	-13,9%
Bremen	11	31,5	31,0	29,8	28,3	-1,5%	-3,8%	-4,9%	-9,9%
Ost-Friesland	12	35,8	34,7	32,0	28,8	-3,1%	-7,9%	-9,8%	-19,5%
Bremerhaven	13	21,7	21,2	20,0	18,6	-2,2%	-5,7%	-7,1%	-14,4%
Hamburg-Uml.-Süd	14	28,6	27,8	25,9	23,6	-2,8%	-6,8%	-8,9%	-17,5%
Bremen-Umland	15	23,7	23,1	21,5	19,6	-2,8%	-6,8%	-8,7%	-17,3%
Oldenburg	16	31,5	30,8	29,4	27,5	-2,0%	-4,8%	-6,4%	-12,7%
Emsland	17	24,7	24,1	22,7	20,9	-2,5%	-5,7%	-7,9%	-15,3%
Osnabrück	18	32,7	32,0	30,3	28,2	-2,2%	-5,2%	-7,0%	-13,8%
Hannover	19	82,8	81,1	76,9	72,0	-2,0%	-5,2%	-6,4%	-13,1%
Südheide	20	20,4	19,8	18,4	16,8	-2,8%	-7,1%	-8,9%	-17,8%
Lüneburg	21	15,5	15,2	14,3	13,3	-2,2%	-5,5%	-7,0%	-14,0%
Braunschweig	22	59,3	58,4	56,0	53,1	-1,6%	-4,1%	-5,1%	-10,4%
Hildesheim	23	19,6	19,2	18,2	17,0	-2,1%	-5,1%	-6,5%	-13,2%
Göttingen	24	33,5	33,0	31,9	30,4	-1,3%	-3,5%	-4,5%	-9,1%
Münster	35	80,8	79,1	75,1	70,2	-2,1%	-5,0%	-6,6%	-13,1%
Bielefeld	36	71,3	69,9	66,6	62,6	-1,9%	-4,7%	-6,1%	-12,2%
Paderborn	37	22,3	21,9	21,1	20,0	-1,6%	-3,9%	-5,2%	-10,4%
Arnsberg	38	24,9	24,4	23,2	21,7	-2,0%	-4,9%	-6,4%	-12,7%
Dortmund	39	60,0	59,2	57,0	54,3	-1,4%	-3,7%	-4,7%	-9,5%
Emscher-Lippe	40	40,1	39,3	37,4	35,0	-2,0%	-4,9%	-6,3%	-12,6%
Duisburg/Essen	41	107,9	105,6	99,9	93,0	-2,2%	-5,4%	-6,9%	-13,8%
Düsseldorf	42	131,3	128,5	121,4	113,1	-2,1%	-5,5%	-6,8%	-13,8%
Bochum/Hagen	43	68,5	67,2	63,8	59,8	-1,9%	-5,0%	-6,3%	-12,7%
Köln	44	112,2	110,1	104,8	98,5	-1,9%	-4,8%	-6,0%	-12,2%
Aachen	45	64,4	63,6	61,6	59,0	-1,3%	-3,1%	-4,2%	-8,4%
Bonn	46	58,5	57,5	54,8	51,7	-1,7%	-4,8%	-5,7%	-11,8%
Siegen	47	20,8	20,4	19,3	17,9	-2,2%	-5,4%	-7,0%	-14,0%
Nordhessen	48	46,3	45,2	42,4	39,2	-2,4%	-6,1%	-7,5%	-15,2%
Mittelhessen	49	53,7	52,7	50,0	46,8	-2,0%	-5,1%	-6,4%	-12,9%
Osthessen	50	20,0	19,4	18,1	16,5	-2,8%	-6,8%	-8,8%	-17,4%
Rhein-Main	51	154,3	150,4	140,3	128,9	-2,5%	-6,7%	-8,1%	-16,5%
Starkenburg	52	52,9	51,8	49,1	45,9	-2,0%	-5,3%	-6,5%	-13,2%
Mit.Rhein-Westerwald	62	67,5	65,7	61,6	56,7	-2,6%	-6,3%	-8,0%	-16,0%
Trier	63	28,8	28,1	26,5	24,5	-2,4%	-5,8%	-7,5%	-14,9%
Rheinhessen-Nahe	64	49,0	48,0	45,5	42,6	-2,0%	-5,2%	-6,4%	-13,0%
Westpfalz	65	33,5	32,7	30,8	28,5	-2,3%	-5,9%	-7,2%	-14,7%
Rheinpfalz	66	40,1	39,2	37,1	34,5	-2,2%	-5,5%	-7,0%	-14,1%
Saar	67	51,9	50,8	48,0	44,6	-2,2%	-5,5%	-7,1%	-14,2%
Unterer Neckar	68	63,1	62,1	59,7	56,7	-1,5%	-3,9%	-5,0%	-10,1%
Franken	69	40,0	38,9	36,4	33,4	-2,6%	-6,4%	-8,3%	-16,5%
Mittl. Oberrhein	70	60,8	59,8	57,2	54,0	-1,7%	-4,4%	-5,5%	-11,1%
Nordschwarzwald	71	25,1	24,5	23,0	21,3	-2,3%	-6,0%	-7,5%	-15,1%

…Fortsetzung Tab. 8		2003	2005	2010	2015	03-05	06-10	11-15	03-15
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%	%
Stuttgart	72	136,8	133,8	126,1	117,0	-2,2%	-5,7%	-7,2%	-14,5%
Ostwürttemberg	73	20,6	20,2	19,1	17,7	-2,3%	-5,5%	-7,2%	-14,3%
Donau-Iller (BW)	74	28,1	27,5	26,1	24,3	-2,1%	-5,2%	-6,7%	-13,4%
Neckar-Alb	75	35,0	34,4	33,0	31,3	-1,6%	-4,0%	-5,2%	-10,4%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	22,4	21,9	20,6	19,0	-2,4%	-5,9%	-7,6%	-15,2%
Südl. Oberrhein	77	57,2	56,0	53,3	50,0	-2,0%	-4,9%	-6,3%	-12,6%
Hochrhein-Bodensee	78	28,6	28,0	26,4	24,5	-2,3%	-5,7%	-7,2%	-14,4%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	29,9	29,2	27,6	25,6	-2,3%	-5,6%	-7,3%	-14,5%
Bay. Untermain	80	16,0	15,7	14,8	13,7	-2,3%	-5,6%	-7,2%	-14,3%
Würzburg	81	27,7	27,1	25,6	23,8	-2,1%	-5,5%	-6,8%	-13,8%
Main-Rhön	82	23,5	22,9	21,6	19,9	-2,5%	-6,0%	-7,8%	-15,4%
Oberfranken-West	83	27,7	27,1	25,5	23,6	-2,3%	-5,9%	-7,5%	-15,0%
Oberfranken-Ost	84	26,3	25,7	24,4	22,8	-2,1%	-5,2%	-6,6%	-13,3%
Oberpfalz-Nord	85	26,5	25,8	24,1	22,0	-2,8%	-6,7%	-8,6%	-17,1%
Mittelfranken	86	64,0	62,5	58,8	54,6	-2,3%	-5,9%	-7,3%	-14,7%
Westmittelfranken	87	19,5	19,0	17,9	16,6	-2,4%	-5,8%	-7,6%	-15,0%
Augsburg	88	39,0	38,1	35,9	33,2	-2,4%	-5,7%	-7,6%	-15,0%
Ingolstadt	89	22,3	21,7	20,3	18,7	-2,6%	-6,2%	-8,3%	-16,3%
Regensburg	90	41,0	40,0	37,6	34,6	-2,5%	-6,0%	-7,9%	-15,5%
Donau-Wald	91	35,2	34,3	32,3	29,8	-2,5%	-5,9%	-7,8%	-15,4%
Landshut	92	20,4	19,9	18,6	17,0	-2,8%	-6,5%	-8,7%	-17,0%
München	93	164,9	162,3	155,5	147,5	-1,6%	-4,2%	-5,2%	-10,6%
Donau-Iller (BY)	94	24,2	23,6	22,3	20,5	-2,5%	-5,7%	-7,9%	-15,3%
Allgäu	95	22,8	22,2	20,8	19,1	-2,6%	-6,2%	-8,1%	-16,1%
Oberland	96	21,2	20,8	19,7	18,4	-2,1%	-5,1%	-6,6%	-13,2%
Südostoberbayern	97	37,3	36,4	34,2	31,5	-2,5%	-6,1%	-7,9%	-15,7%
Summe Westdeutschland		**3.372,5**	**3.300,8**	**3.123,4**	**2.911,4**	**-2,1%**	**-5,4%**	**-6,8%**	**-13,7%**
Westmecklenburg	7	43,4	41,4	36,5	31,8	-4,7%	-11,7%	-12,9%	-26,7%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	36,6	35,0	31,2	27,5	-4,4%	-10,9%	-11,9%	-24,9%
Vorpommern	9	39,0	37,4	33,5	29,8	-4,2%	-10,3%	-11,2%	-23,7%
Mecklenbg.Seen	10	27,6	26,3	23,4	20,5	-4,5%	-11,2%	-12,2%	-25,6%
Prignitz-Oberhavel	25	29,7	28,1	24,5	20,9	-5,2%	-13,0%	-14,4%	-29,4%
Uckermark-Barnim	26	21,7	20,5	17,9	15,3	-5,2%	-12,9%	-14,4%	-29,3%
Oderland-Spreew.	27	36,0	34,2	30,2	26,2	-4,8%	-11,9%	-13,1%	-27,1%
Lausitz-Spree	28	57,8	54,8	47,9	41,2	-5,1%	-12,6%	-14,0%	-28,7%
Havelld.-Fläming	29	66,1	63,1	56,1	49,3	-4,5%	-11,1%	-12,2%	-25,4%
Berlin	30	226,8	216,8	193,4	170,7	-4,4%	-10,8%	-11,8%	-24,8%
Altmark	31	20,1	19,1	16,9	14,8	-4,7%	-11,5%	-12,7%	-26,4%
Magdeburg	32	89,8	85,5	75,6	65,8	-4,7%	-11,7%	-12,9%	-26,7%
Dessau	33	40,5	38,4	33,5	28,7	-5,2%	-12,8%	-14,3%	-29,1%
Halle/S.	34	73,4	70,0	62,1	54,4	-4,6%	-11,3%	-12,4%	-25,9%
Nordthüringen	53	30,4	29,0	25,9	22,8	-4,4%	-10,8%	-11,8%	-24,9%
Mittelthüringen	54	61,8	59,0	52,3	45,9	-4,6%	-11,3%	-12,4%	-25,8%
Südthüringen	55	33,9	32,3	28,7	25,1	-4,6%	-11,3%	-12,4%	-25,9%
Ostthüringen	56	56,1	53,6	47,9	42,2	-4,4%	-10,8%	-11,8%	-24,8%
Westsachsen	57	92,1	87,9	78,2	68,7	-4,5%	-11,1%	-12,1%	-25,3%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	99,5	95,4	85,9	76,6	-4,1%	-10,0%	-10,8%	-23,0%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	46,1	44,0	39,2	34,5	-4,5%	-11,0%	-12,0%	-25,1%
Chemnitz-Erzgeb.	60	73,7	70,3	62,4	54,7	-4,6%	-11,2%	-12,3%	-25,7%
Südwestsachsen	61	45,5	43,5	38,7	34,1	-4,4%	-10,9%	-11,9%	-25,0%
Summe Ostdeutschland		**1.347,3**	**1.286,1**	**1.142,0**	**1.001,7**	**-4,5%**	**-11,2%**	**-12,3%**	**-25,7%**
Summe Deutschland		**4.719,8**	**4.586,9**	**4.265,3**	**3.913,1**	**-2,8%**	**-7,0%**	**-8,3%**	**-17,1%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

7.2 Tabellenanhang Demographie

7.2.1 Historische Wanderungssalden der Bundesländer bis 2003 und Prognosen bis 2020

Tabelle 9: Wanderungssalden Westdeutschland 1980–2003

Jahr/Land	SH	HH	NS	HB	NW	HE	RP	BW	BY	SL
1980	19.014	2.198	35.503	1.548	66.495	34.036	15.610	61.592	65.464	294
1981	15.178	2.289	25.062	800	14.859	21.258	5.600	22.280	37.725	-665
1982	5.990	2.785	4.123	-3.046	-58.957	-2.464	1.712	-24.384	13.971	-2.945
1983	5.989	4.598	8.652	-5.463	-11.961	-21.750	6.019	-27.004	15.504	-1.517
1984	5.008	7.470	-15.351	-8.065	-102.679	-17.611	-2.117	-5.762	-1.085	734
1985	8.986	3.008	-2.183	-2.466	1.624	7.906	-1.248	29.140	26.762	-1.936
1986	4.807	48	12.054	-2.766	21.989	25.042	2.421	46.797	54.827	-1.382
1987	5.551	5.513	4.015	911	35.254	31.604	1.817	51.249	56.093	-586
1988	12.401	14.707	28.225	5.393	131.213	48.740	20.630	84.012	89.892	1.718
1989	33.210	29.056	106.101	13.642	232.893	95.797	51.392	168.649	165.786	12.501
1990	33.936	30.649	107.354	9.457	234.769	105.123	62.928	182.322	215.692	9.689
1991	24.672	21.325	90.647	3.831	154.769	76.709	58.956	159.431	135.023	5.529
1992	32.585	23.975	101.247	3.679	160.192	87.456	59.643	125.286	161.094	8.753
1993	17.891	18.548	65.197	-762	80.033	47.084	46.478	65.908	81.808	2.915
1994	16.741	7.025	71.539	-1.232	64.235	16.208	28.028	21.283	52.384	2.362
1995	20.927	6.433	70.892	1.677	85.118	32.708	29.655	32.572	67.537	3.089
1996	19.380	3.687	36.645	-530	60.358	18.367	25.474	39.389	44.338	2.367
1997	15.374	897	28.301	-2.495	26.081	2.658	18.795	2.853	13.430	-608
1998	11.897	1.649	21.912	-4.440	7.592	3.845	10.210	15.184	14.091	-3.228
1999	13.977	7.173	35.089	-3.326	36.171	18.887	10.138	38.852	64.694	1.112
2000	15.387	12.708	30.898	-1.272	22.631	17.691	8.046	37.641	73.369	730
2001	18.469	13.436	37.499	1.068	59.321	12.839	20.950	69.222	101.425	1.887
2002	17.248	5.414	34.376	4.631	48.087	19.063	16.589	56.117	63.574	3.010
2003	12.983	2.342	27.735	3.112	35.000	4.579	10.805	31.213	46.441	1.642

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 10: Wanderungssalden Ostdeutschland 1980–2003

Jahr/Land	B	BB	MV	SN	SA	TH
1991	25.428	k.A.	k.A.	-51.857	-31.889	-24.612
1992	32.054	k.A.	k.A.	-13.807	-6.873	520
1993	22.193	-11.796	-5.290	2.095	1.182	3.551
1994	8.852	15.133	-256	10.639	814	1.251
1995	10.006	19.202	198	14.233	-1.334	1.256
1996	-4.461	24.881	1.666	7.717	1.179	574
1997	-26.926	29.236	-3.503	437	-8.232	-1.750
1998	-21.325	26.265	-3.737	-11.799	-13.702	-4.914
1999	-7.015	18.920	-4.498	-11.123	-13.870	-4.093
2000	-858	8.375	-9.478	-17.347	-21.910	-9.973
2001	10.467	-673	-11.446	-24.199	-23.201	-11.719
2002	8.685	-1.871	-10.477	-16.990	-19.173	-10.279
2003	477	1.034	-7.560	-9.518	-13.227	-9.481

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 11: Wanderungsannahmen 2001–2020

		Nettowanderungssaldo p.a. im Zeitraum			
Land	**Variante**	**2004-05**	**2006-10**	**2011-15**	**2016-20**
SH	StatLa.	13.951	12.661	9.960	9.007
	empirica	11.877	13.520	13.360	13.360
HH	Stat.La.	6.730	5.224	2.940	2.416
	Stat.La.	10.480	9.564	6.480	5.916
	Stat.La.	10.480	9.564	9.460	8.880
	empirica	4.149	5.018	4.837	4.837
NS	Stat.La.	28.552	28.552	28.552	28.552
	empirica	27.129	32.746	31.964	31.964
HB	Stat.La.	240	1.172	1.282	606
	empirica	1.592	1.380	1.323	1.323
NW	Stat.La.	37.000	37.000	37.000	37.000
	empirica	41.311	55.601	56.711	56.711
HE	Stat.La.	11.736	11.736	11.736	11.736
	Stat.La.	17.772	17.772	17.772	17.772
	Stat.La.	17.020	17.020	23.020	23.020
	empirica	14.620	16.544	16.103	16.103
RP	Stat.La.	7.667	5.333	2.000	0
	Stat.La.	6.494	5.399	5.002	5.000
	Stat.La.	10.000	10.000	10.000	10.000
	empirica	9.536	11.736	11.623	11.623
BW	Stat.La.	51.757	49.035	35.015	35.253
	empirica	34.291	38.495	39.248	39.248

		Nettowanderungssaldo p.a. im Zeitraum			
Land	**Variante**	**2001-05**	**2006-10**	**2011-15**	**2016-20**
BY	Stat.La.	61.050	50.900	45.680	41.960
	Stat.La.	74.625	69.000	81.880	78.160
	empirica	36.280	42.529	42.664	42.664
SL	Stat.La.	1.900	1.900	1.900	1.900
	Stat.La.	3.800	3.800	3.800	3.800
	empirica	2.131	2.781	2.909	2.909
B	Stat.La.	7.444	7.444	7.444	7.444
	Stat.La.	3.333	3.333	3.333	3.333
	Stat.La.	13.667	13.667	13.667	13.667
	empirica	9.148	9.672	9.482	9.482
BB	Stat.La.	100	3.900	7.000	7.000
	empirica	1.784	9.876	11.646	13.170
MV	Stat.La.	-9.420	-6.196	-2.614	969
	empirica	-7.448	-4.631	-3.576	-2.551
SN	Stat.La.	-20.700	-14.800	-3.400	5.100
	empirica	-13.192	-5.256	-1.964	594
SA	Stat.La.	-17.300	-10.860	-4.390	-3.100
	empirica	-10.278	-7.221	-5.692	-4.199
TH	Stat.La.	-7.873	-5.589	-3.359	-2.120
	empirica	-7.295	-3.814	-2.267	-862

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

empirica

7.2.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen und der wohnungsnachfragenden Haushalte

Tabelle 12: Entwicklung der Einwohnerzahlen

Raumordnungsregion	Nr.	Einwohner				... Veränderung		
		2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	451	455	456	457	0,9%	1,1%	1,3%
Schleswig-Holstein-SW	2	274	271	267	263	-1,2%	-2,7%	-4,3%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	720	716	709	702	-0,6%	-1,5%	-2,6%
Schleswig-Holstein-Ost	4	418	409	400	391	-2,1%	-4,3%	-6,5%
Schleswig-Holstein-Süd	5	959	988	1.001	1.011	3,0%	4,3%	5,4%
Hamburg	6	1.734	1.750	1.749	1.741	0,9%	0,8%	0,4%
Bremen	11	545	543	542	541	-0,4%	-0,6%	-0,7%
Ost-Friesland	12	650	647	639	627	-0,4%	-1,7%	-3,4%
Bremerhaven	13	419	409	398	387	-2,4%	-4,9%	-7,7%
Hamburg-Uml.-Süd	14	598	619	631	641	3,6%	5,6%	7,2%
Bremen-Umland	15	537	554	563	570	3,1%	4,8%	6,1%
Oldenburg	16	551	577	594	610	4,7%	7,9%	10,8%
Emsland	17	441	444	442	438	0,8%	0,4%	-0,6%
Osnabrück	18	654	661	663	663	1,1%	1,4%	1,4%
Hannover	19	1.419	1.404	1.383	1.357	-1,1%	-2,5%	-4,4%
Südheide	20	325	323	318	311	-0,9%	-2,4%	-4,3%
Lüneburg	21	322	330	334	337	2,4%	3,7%	4,7%
Braunschweig	22	1.167	1.149	1.124	1.097	-1,5%	-3,6%	-6,0%
Hildesheim	23	454	439	425	410	-3,2%	-6,3%	-9,7%
Göttingen	24	576	563	551	538	-2,2%	-4,3%	-6,5%
Münster	35	1.582	1.597	1.608	1.610	1,0%	1,6%	1,8%
Bielefeld	36	1.621	1.607	1.601	1.589	-0,9%	-1,3%	-2,0%
Paderborn	37	451	457	460	461	1,4%	2,1%	2,2%
Arnsberg	38	588	589	585	578	0,1%	-0,5%	-1,7%
Dortmund	39	1.202	1.184	1.169	1.149	-1,5%	-2,7%	-4,4%
Emscher-Lippe	40	1.044	1.037	1.027	1.014	-0,7%	-1,7%	-2,9%
Duisburg/Essen	41	2.270	2.243	2.219	2.187	-1,2%	-2,2%	-3,7%
Düsseldorf	42	2.975	2.952	2.936	2.910	-0,8%	-1,3%	-2,2%
Bochum/Hagen	43	1.560	1.547	1.531	1.511	-0,8%	-1,9%	-3,1%
Köln	44	2.158	2.194	2.216	2.231	1,6%	2,7%	3,4%
Aachen	45	1.288	1.302	1.319	1.331	1,1%	2,5%	3,4%
Bonn	46	905	936	962	983	3,5%	6,3%	8,6%
Siegen	47	437	436	435	431	-0,0%	-0,5%	-1,3%
Nordhessen	48	913	899	886	871	-1,5%	-3,0%	-4,6%
Mittelhessen	49	1.066	1.067	1.063	1.056	0,1%	-0,3%	-0,9%
Osthessen	50	348	346	345	343	-0,5%	-1,0%	-1,5%
Rhein-Main	51	2.715	2.714	2.694	2.663	-0,0%	-0,8%	-1,9%
Starkenburg	52	1.048	1.048	1.041	1.032	-0,1%	-0,6%	-1,5%
Mit.Rhein-Westerwald	62	1.279	1.269	1.259	1.247	-0,8%	-1,5%	-2,5%
Trier	63	513	504	496	487	-1,9%	-3,4%	-5,1%
Rheinhessen-Nahe	64	839	834	836	836	-0,6%	-0,4%	-0,4%
Westpfalz	65	551	537	527	515	-2,5%	-4,4%	-6,5%
Rheinpfalz	66	874	861	853	842	-1,5%	-2,4%	-3,6%
Saar	67	1.062	1.029	1.002	974	-3,1%	-5,7%	-8,3%
Unterer Neckar	68	1.135	1.140	1.137	1.130	0,5%	0,1%	-0,5%
Franken	69	884	896	896	892	1,3%	1,3%	0,9%
Mittl. Oberrhein	70	991	1.001	1.001	997	1,1%	1,0%	0,7%
Nordschwarzwald	71	598	602	600	597	0,5%	0,3%	-0,2%

... Fortsetzung Tab. 12		2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Stuttgart	72	2.659	2.696	2.713	2.723	1,4%	2,0%	2,4%
Ostwürttemberg	73	453	456	455	451	0,6%	0,2%	-0,5%
Donau-Iller (BW)	74	496	505	509	512	1,7%	2,6%	3,1%
Neckar-Alb	75	690	697	699	699	1,0%	1,3%	1,4%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	489	491	488	484	0,6%	-0,1%	-1,1%
Südl. Oberrhein	77	1.029	1.056	1.070	1.080	2,6%	3,9%	4,9%
Hochrhein-Bodensee	78	662	675	682	687	2,1%	3,1%	3,8%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	612	629	638	645	2,9%	4,4%	5,5%
Bay. Untermain	80	375	375	370	364	-0,2%	-1,5%	-2,9%
Würzburg	81	514	523	518	513	1,6%	0,7%	-0,3%
Main-Rhön	82	455	452	443	434	-0,7%	-2,6%	-4,7%
Oberfranken-West	83	607	599	584	569	-1,4%	-3,8%	-6,3%
Oberfranken-Ost	84	503	487	472	456	-3,1%	-6,1%	-9,2%
Oberpfalz-Nord	85	521	519	509	499	-0,3%	-2,2%	-4,1%
Mittelfranken	86	1.287	1.298	1.284	1.269	0,9%	-0,2%	-1,3%
Westmittelfranken	87	420	421	418	413	0,3%	-0,6%	-1,7%
Augsburg	88	853	868	866	862	1,7%	1,4%	1,0%
Ingolstadt	89	448	465	469	472	3,8%	4,6%	5,2%
Regensburg	90	682	696	695	692	2,1%	1,9%	1,5%
Donau-Wald	91	663	668	661	653	0,8%	-0,2%	-1,4%
Landshut	92	419	430	431	431	2,7%	2,9%	2,9%
München	93	2.521	2.581	2.585	2.598	2,4%	2,5%	3,0%
Donau-Iller (BY)	94	463	467	464	460	1,0%	0,3%	-0,7%
Allgäu	95	466	478	481	484	2,7%	3,2%	3,9%
Oberland	96	430	441	444	446	2,4%	3,2%	3,8%
Südostoberbayern	97	796	812	813	813	2,0%	2,1%	2,1%
Summe Westdeutschland		**65.622**	**65.865**	**65.649**	**65.268**	**0,4%**	**0,0%**	**-0,5%**
Westmecklenburg	7	500	476	461	437	-4,9%	-7,8%	-12,6%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	427	410	403	389	-3,8%	-5,4%	-8,8%
Vorpommern	9	492	462	442	413	-6,2%	-10,3%	-16,1%
Mecklenbg.Seen	10	313	290	274	251	-7,4%	-12,5%	-19,9%
Prignitz-Oberhavel	25	398	397	397	396	-0,3%	-0,3%	-0,5%
Uckermark-Barnim	26	317	314	312	310	-1,2%	-1,6%	-2,3%
Oderland-Spreew.	27	452	446	444	440	-1,3%	-1,7%	-2,5%
Lausitz-Spree	28	671	625	589	550	-6,8%	-12,1%	-18,0%
Havelld.-Fläming	29	736	750	763	774	1,8%	3,6%	5,1%
Berlin	30	3.389	3.423	3.423	3.406	1,0%	1,0%	0,5%
Altmark	31	234	218	207	193	-6,7%	-11,7%	-17,3%
Magdeburg	32	939	875	824	768	-6,7%	-12,2%	-18,2%
Dessau	33	517	475	442	406	-8,2%	-14,5%	-21,4%
Halle/S.	34	833	774	730	681	-7,2%	-12,4%	-18,3%
Nordthüringen	53	414	388	371	353	-6,2%	-10,3%	-14,8%
Mittelthüringen	54	699	678	665	650	-3,0%	-4,8%	-7,0%
Südthüringen	55	507	481	463	444	-5,2%	-8,7%	-12,5%
Ostthüringen	56	753	711	681	651	-5,7%	-9,6%	-13,6%
Westsachsen	57	1.079	1.058	1.045	1.029	-1,9%	-3,2%	-4,6%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	1.018	1.001	993	982	-1,6%	-2,4%	-3,6%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	657	605	569	531	-7,9%	-13,4%	-19,1%
Chemnitz-Erzgeb.	60	937	879	836	791	-6,3%	-10,8%	-15,6%
Südwestsachsen	61	631	585	549	512	-7,3%	-13,0%	-18,9%
Summe Ostdeutschland		**16.913**	**16.318**	**15.884**	**15.357**	**-3,5%**	**-6,1%**	**-9,2%**
Summe Deutschland		**82.535**	**82.183**	**81.532**	**80.625**	**-0,4%**	**-1,2%**	**-2,3%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 13: Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte

Raumordnungsregion	Nr.	Wohnungsnachfragende Haushalte				…Veränderung		
		2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	208	218	225	229	5,0%	8,0%	10,2%
Schleswig-Holstein-SW	2	121	125	127	128	3,0%	4,4%	4,9%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	340	355	362	366	4,2%	6,4%	7,4%
Schleswig-Holstein-Ost	4	210	216	217	216	2,6%	3,1%	2,6%
Schleswig-Holstein-Süd	5	417	443	459	472	6,2%	10,0%	13,1%
Hamburg	6	814	860	879	893	5,7%	8,1%	9,8%
Bremen	11	270	280	285	288	3,6%	5,4%	6,6%
Ost-Friesland	12	287	298	302	303	3,9%	5,4%	5,8%
Bremerhaven	13	194	197	196	194	1,3%	1,1%	0,1%
Hamburg-Uml.-Süd	14	254	271	283	293	6,9%	11,5%	15,5%
Bremen-Umland	15	219	232	240	247	5,8%	9,6%	12,7%
Oldenburg	16	221	239	251	262	7,9%	13,4%	18,2%
Emsland	17	168	177	181	183	5,0%	7,4%	8,6%
Osnabrück	18	267	278	284	289	4,4%	6,7%	8,3%
Hannover	19	657	676	680	680	2,8%	3,5%	3,5%
Südheide	20	138	141	142	142	2,5%	3,1%	2,9%
Lüneburg	21	140	147	152	156	5,5%	8,8%	11,4%
Braunschweig	22	537	549	551	546	2,4%	2,6%	1,8%
Hildesheim	23	206	207	206	202	0,6%	-0,2%	-1,8%
Göttingen	24	250	255	256	255	2,3%	2,6%	2,1%
Münster	35	603	610	627	639	1,1%	4,0%	6,0%
Bielefeld	36	656	682	693	698	4,0%	5,7%	6,5%
Paderborn	37	177	182	187	190	3,3%	5,9%	7,6%
Arnsberg	38	231	234	237	237	1,3%	2,7%	3,0%
Dortmund	39	521	526	529	527	0,8%	1,5%	1,1%
Emscher-Lippe	40	448	468	473	474	4,3%	5,5%	5,6%
Duisburg/Essen	41	988	1.018	1.028	1.027	3,0%	4,0%	3,9%
Düsseldorf	42	1.348	1.378	1.400	1.407	2,3%	3,9%	4,4%
Bochum/Hagen	43	693	715	722	722	3,2%	4,2%	4,2%
Köln	44	943	995	1.025	1.047	5,5%	8,7%	11,0%
Aachen	45	520	542	561	574	4,2%	7,8%	10,4%
Bonn	46	368	397	417	434	8,0%	13,5%	18,0%
Siegen	47	176	177	179	179	0,8%	1,8%	2,1%
Nordhessen	48	395	402	404	402	1,8%	2,1%	1,7%
Mittelhessen	49	443	461	468	473	4,0%	5,7%	6,7%
Osthessen	50	145	148	150	151	2,1%	3,2%	3,9%
Rhein-Main	51	1.244	1.293	1.312	1.324	4,0%	5,5%	6,5%
Starkenburg	52	449	466	473	477	3,8%	5,3%	6,2%
Mit.Rhein-Westerwald	62	532	548	553	555	2,9%	3,9%	4,2%
Trier	63	223	229	230	230	2,8%	3,5%	3,5%
Rheinhessen-Nahe	64	364	380	388	393	4,5%	6,7%	8,2%
Westpfalz	65	242	244	244	241	1,1%	0,9%	-0,1%
Rheinpfalz	66	384	397	401	402	3,4%	4,4%	4,6%
Saar	67	455	460	458	452	1,2%	0,8%	-0,7%
Unterer Neckar	68	509	531	542	548	4,4%	6,4%	7,7%
Franken	69	358	374	381	386	4,5%	6,6%	7,7%
Mittl. Oberrhein	70	431	453	464	471	5,3%	7,8%	9,4%
Nordschwarzwald	71	251	262	267	269	4,2%	6,1%	7,1%

... Fortsetzung Tab. 13		2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Stuttgart	72	1.157	1.217	1.250	1.274	5,1%	8,0%	10,1%
Ostwürttemberg	73	185	192	195	197	3,8%	5,4%	6,2%
Donau-Iller (BW)	74	193	203	209	213	5,3%	8,2%	10,4%
Neckar-Alb	75	281	295	302	307	4,9%	7,5%	9,2%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	197	204	207	208	3,6%	4,9%	5,3%
Südl. Oberrhein	77	437	468	486	499	7,1%	11,1%	14,2%
Hochrhein-Bodensee	78	282	300	310	317	6,3%	9,8%	12,5%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	256	276	287	295	7,8%	12,0%	15,3%
Bay. Untermain	80	151	157	158	158	3,9%	4,6%	4,6%
Würzburg	81	226	233	237	238	3,3%	4,7%	5,5%
Main-Rhön	82	179	188	188	186	4,6%	4,7%	3,9%
Oberfranken-West	83	259	257	256	252	-0,8%	-1,5%	-2,8%
Oberfranken-Ost	84	225	226	223	219	0,7%	-0,7%	-2,7%
Oberpfalz-Nord	85	210	217	217	215	3,2%	3,2%	2,6%
Mittelfranken	86	586	613	619	622	4,6%	5,8%	6,2%
Westmittelfranken	87	170	175	177	178	2,8%	4,1%	4,4%
Augsburg	88	363	387	395	400	6,9%	9,0%	10,3%
Ingolstadt	89	180	188	193	197	4,4%	7,2%	9,4%
Regensburg	90	290	304	309	313	4,8%	6,7%	7,9%
Donau-Wald	91	271	281	282	282	3,8%	4,3%	4,2%
Landshut	92	166	178	182	184	7,5%	9,7%	11,2%
München	93	1.192	1.284	1.313	1.339	7,7%	10,1%	12,3%
Donau-Iller (BY)	94	187	195	198	199	4,3%	5,9%	6,5%
Allgäu	95	211	229	236	242	9,0%	12,1%	14,7%
Oberland	96	189	201	207	212	6,1%	9,5%	12,1%
Südostoberbayern	97	335	351	358	364	4,6%	6,8%	8,5%
Summe Westdeutschland		**28.396**	**29.554**	**30.080**	**30.378**	**4,1%**	**5,9%**	**7,0%**
Westmecklenburg	7	209	212	210	202	1,3%	0,3%	-3,4%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	193	200	202	199	4,0%	5,0%	3,0%
Vorpommern	9	224	226	221	208	1,0%	-1,4%	-6,9%
Mecklenbg.Seen	10	141	140	134	123	-1,0%	-4,9%	-12,4%
Prignitz-Oberhavel	25	168	178	182	183	5,6%	8,1%	9,0%
Uckermark-Barnim	26	134	141	144	144	5,6%	7,8%	8,0%
Oderland-Spreew.	27	193	204	208	208	5,6%	7,7%	7,8%
Lausitz-Spree	28	295	295	286	270	-0,1%	-3,2%	-8,4%
Havelld.-Fläming	29	327	352	365	374	7,4%	11,5%	14,3%
Berlin	30	1.697	1.838	1.919	1.958	8,3%	13,1%	15,4%
Altmark	31	97	97	95	90	-0,2%	-2,8%	-7,3%
Magdeburg	32	400	395	382	361	-1,1%	-4,5%	-9,6%
Dessau	33	224	218	208	194	-2,8%	-7,2%	-13,4%
Halle/S.	34	363	356	343	324	-1,9%	-5,5%	-10,7%
Nordthüringen	53	175	171	167	159	-2,0%	-4,7%	-8,8%
Mittelthüringen	54	317	321	320	315	1,2%	0,9%	-0,6%
Südthüringen	55	220	218	214	206	-0,9%	-2,9%	-6,3%
Ostthüringen	56	351	348	340	327	-0,9%	-3,4%	-7,0%
Westsachsen	57	477	491	494	492	2,8%	3,5%	3,1%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	474	490	495	495	3,4%	4,5%	4,6%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	278	270	258	244	-3,0%	-7,2%	-12,4%
Chemnitz-Erzgeb.	60	430	423	410	394	-1,7%	-4,6%	-8,3%
Südwestsachsen	61	288	279	267	253	-3,1%	-7,1%	-12,0%
Summe Ostdeutschland		**7.674**	**7.860**	**7.861**	**7.726**	**2,4%**	**2,4%**	**0,7%**
Summe Deutschland		**36.070**	**37.414**	**37.941**	**38.104**	**3,7%**	**5,2%**	**5,6%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

7.2.3 Wohnungsnachfrage

Tabelle 14: Bestand und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Raumordnungsregion	Nr.	Bestand	Nachfrage nach MFH				…Veränderung		
		2002	2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		Anzahl	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	131.845	126	134	139	142	6,3%	10,0%	12,9%
Schleswig-Holstein-SW	2	88.299	84	88	89	90	4,1%	5,9%	6,9%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	159.574	156	166	172	176	6,7%	10,2%	12,8%
Schleswig-Holstein-Ost	4	92.699	91	96	98	99	5,7%	8,1%	9,4%
Schleswig-Holstein-Süd	5	245.264	238	255	265	273	7,2%	11,5%	15,0%
Hamburg	6	179.376	173	196	210	222	13,1%	21,0%	28,3%
Bremen	11	100.875	99	109	115	120	9,9%	15,8%	21,2%
Ost-Friesland	12	207.501	197	209	215	218	6,1%	8,8%	10,4%
Bremerhaven	13	111.959	108	112	113	113	3,6%	4,7%	4,9%
Hamburg-Uml.-Süd	14	184.102	180	194	203	211	7,8%	12,8%	17,2%
Bremen-Umland	15	164.642	159	170	177	183	6,8%	11,1%	14,9%
Oldenburg	16	161.301	154	169	179	189	9,6%	16,4%	22,9%
Emsland	17	135.112	135	143	147	150	6,1%	9,3%	11,3%
Osnabrück	18	160.805	161	170	176	181	5,9%	9,5%	12,7%
Hannover	19	276.264	268	279	283	285	4,3%	5,8%	6,5%
Südheide	20	98.762	94	98	99	99	3,7%	4,9%	5,3%
Lüneburg	21	94.266	90	95	99	102	6,3%	10,0%	13,2%
Braunschweig	22	267.920	256	268	273	275	4,8%	6,6%	7,5%
Hildesheim	23	117.337	112	114	114	113	1,9%	1,7%	0,7%
Göttingen	24	152.561	142	146	147	147	2,9%	3,5%	3,5%
Münster	35	388.559	377	387	401	412	2,8%	6,5%	9,4%
Bielefeld	36	391.861	373	391	401	408	5,0%	7,6%	9,4%
Paderborn	37	113.750	111	116	119	122	3,9%	7,1%	9,6%
Arnsberg	38	157.442	147	151	153	155	2,3%	4,2%	5,1%
Dortmund	39	187.521	178	185	190	193	3,8%	6,7%	8,5%
Emscher-Lippe	40	158.096	148	156	160	162	5,5%	7,9%	9,5%
Duisburg/Essen	41	352.007	330	351	360	366	6,1%	8,9%	10,8%
Düsseldorf	42	467.530	441	462	475	485	4,7%	7,8%	10,1%
Bochum/Hagen	43	223.568	210	222	227	231	5,5%	8,0%	9,9%
Köln	44	369.865	350	371	386	399	6,1%	10,4%	14,0%
Aachen	45	314.592	300	318	331	341	6,2%	10,5%	14,0%
Bonn	46	196.776	185	201	213	224	8,9%	15,5%	21,4%
Siegen	47	124.141	120	121	123	124	1,2%	2,6%	3,5%
Nordhessen	48	250.305	239	247	249	251	3,1%	4,3%	4,9%
Mittelhessen	49	304.080	294	308	315	321	4,9%	7,3%	9,2%
Osthessen	50	103.352	99	101	103	104	2,7%	4,1%	5,4%
Rhein-Main	51	477.203	459	486	499	509	6,1%	8,9%	11,0%
Starkenburg	52	253.960	245	258	264	268	5,3%	7,8%	9,6%
Mit.Rhein-Westerwald	62	391.789	368	383	389	394	4,1%	5,8%	7,0%
Trier	63	166.311	161	168	171	173	4,5%	6,3%	7,5%
Rheinhessen-Nahe	64	219.499	207	221	228	234	6,4%	9,7%	12,6%
Westpfalz	65	176.658	162	167	168	169	3,0%	3,9%	4,4%
Rheinpfalz	66	227.529	220	232	237	241	5,6%	8,1%	9,8%
Saar	67	344.812	333	339	340	338	2,0%	2,1%	1,6%
Unterer Neckar	68	225.506	217	231	239	244	6,6%	10,1%	12,8%
Franken	69	237.364	222	235	242	247	6,0%	9,1%	11,3%
Mittl. Oberrhein	70	216.084	205	221	229	236	7,8%	11,9%	15,2%
Nordschwarzwald	71	146.173	138	146	150	153	5,7%	8,7%	10,9%

... Fortsetzung Tab. 14		2002	2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		Anzahl	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Stuttgart	72	496.255	471	503	520	535	6,6%	10,4%	13,6%
Ostwürttemberg	73	126.635	121	127	130	132	4,8%	7,1%	8,7%
Donau-Iller (BW)	74	128.244	119	127	132	136	7,1%	11,1%	14,5%
Neckar-Alb	75	180.611	170	180	185	189	5,7%	8,8%	11,4%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	126.998	116	121	124	125	4,8%	6,8%	8,0%
Südl. Oberrhein	77	214.050	207	225	236	245	8,7%	13,7%	18,1%
Hochrhein-Bodensee	78	134.798	125	134	139	144	7,4%	11,6%	15,3%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	145.767	141	153	161	167	8,9%	14,1%	18,5%
Bay. Untermain	80	105.638	99	104	106	107	5,1%	7,0%	8,2%
Würzburg	81	136.893	133	140	144	147	5,1%	8,3%	10,8%
Main-Rhön	82	134.493	123	130	131	132	5,5%	6,6%	6,8%
Oberfranken-West	83	173.496	167	168	168	168	0,7%	1,1%	0,9%
Oberfranken-Ost	84	139.050	128	131	131	130	2,6%	2,4%	1,5%
Oberpfalz-Nord	85	156.328	146	153	154	155	4,4%	5,6%	6,2%
Mittelfranken	86	242.271	232	249	257	263	7,7%	11,1%	13,7%
Westmittelfranken	87	126.947	122	126	129	131	3,8%	6,1%	7,6%
Augsburg	88	202.627	191	206	213	218	8,1%	11,5%	14,1%
Ingolstadt	89	122.901	123	131	136	141	6,2%	10,7%	14,6%
Regensburg	90	190.833	185	197	203	208	6,6%	10,0%	12,6%
Donau-Wald	91	201.769	187	196	199	201	5,0%	6,6%	7,6%
Landshut	92	127.533	121	131	135	138	8,5%	11,8%	14,7%
München	93	375.061	355	389	404	418	9,6%	14,0%	17,8%
Donau-Iller (BY)	94	128.039	120	127	130	132	5,6%	8,3%	10,1%
Allgäu	95	103.103	95	105	109	113	10,4%	14,9%	19,0%
Oberland	96	99.278	95	102	106	109	7,3%	11,6%	15,1%
Südostoberbayern	97	195.249	188	199	205	210	5,5%	8,7%	11,3%
Summe Westdeutschland		**14.831.664**	**14.139**	**14.936**	**15.361**	**15.685**	**5,6%**	**8,6%**	**10,9%**
Westmecklenburg	7	102.773	94	100	105	108	7,2%	12,1%	15,2%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	64.876	61	67	72	75	10,8%	18,6%	24,6%
Vorpommern	9	99.921	92	98	101	102	6,5%	9,9%	11,1%
Mecklenbg.Seen	10	61.485	57	59	60	59	4,1%	5,7%	4,3%
Prignitz-Oberhavel	25	99.166	88	97	103	110	9,4%	16,7%	24,2%
Uckermark-Barnim	26	69.193	64	70	74	79	9,2%	16,2%	22,9%
Oderland-Spreew.	27	98.151	94	103	110	117	9,8%	17,2%	24,5%
Lausitz-Spree	28	149.801	143	150	153	155	5,0%	7,3%	8,2%
Havelld.-Fläming	29	152.298	146	162	176	191	11,4%	21,0%	31,5%
Berlin	30	181.962	169	219	255	290	29,5%	50,6%	71,6%
Altmark	31	60.482	57	59	60	60	3,7%	5,8%	6,8%
Magdeburg	32	193.623	180	188	192	194	4,4%	6,5%	7,5%
Dessau	33	122.831	113	116	117	116	2,5%	3,4%	2,9%
Halle/S.	34	160.538	148	152	154	154	2,5%	3,9%	4,4%
Nordthüringen	53	108.338	104	106	108	109	2,4%	3,9%	5,0%
Mittelthüringen	54	135.680	129	139	147	155	7,9%	14,1%	20,2%
Südthüringen	55	135.560	130	136	140	144	4,7%	8,0%	10,8%
Ostthüringen	56	151.462	145	153	158	163	5,6%	8,9%	12,1%
Westsachsen	57	155.123	146	160	171	181	10,2%	17,2%	24,6%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	136.831	130	145	155	166	11,3%	19,4%	27,9%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	142.022	132	135	136	136	2,7%	3,0%	3,4%
Chemnitz-Erzgeb.	60	160.217	151	160	164	168	5,6%	8,3%	10,8%
Südwestsachsen	61	116.375	108	113	114	115	4,4%	5,9%	7,0%
Summe Ostdeutschland		**2.858.708**	**2.677**	**2.885**	**3.022**	**3.146**	**7,8%**	**12,9%**	**17,5%**
Summe Deutschland		**17.690.372**	**16.815**	**17.821**	**18.383**	**18.831**	**6,0%**	**9,3%**	**12,0%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 15: Bestand und Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Raumordnungsregion	Nr.	Bestand	Nachfrage nach MFH				…Veränderung		
		2002	2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		Anzahl	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Schleswig-Holstein-Nord	1	89.553	82	84	86	87	3,0%	5,1%	6,0%
Schleswig-Holstein-SW	2	40.545	37	37	37	37	0,5%	1,1%	0,5%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	192.646	185	189	190	190	2,2%	3,1%	2,8%
Schleswig-Holstein-Ost	4	124.978	120	120	119	117	0,2%	-0,6%	-2,5%
Schleswig-Holstein-Süd	5	186.723	179	188	194	198	4,8%	8,1%	10,6%
Hamburg	6	680.176	641	664	670	671	3,7%	4,5%	4,8%
Bremen	11	180.222	171	171	170	168	-0,0%	-0,6%	-1,8%
Ost-Friesland	12	100.474	89	89	87	85	-0,9%	-2,1%	-4,4%
Bremerhaven	13	96.553	86	85	83	81	-1,6%	-3,4%	-6,0%
Hamburg-Uml.-Süd	14	77.537	73	77	79	81	4,7%	8,4%	11,2%
Bremen-Umland	15	64.925	60	62	63	64	3,3%	5,7%	6,7%
Oldenburg	16	74.062	67	70	72	72	4,1%	6,7%	7,7%
Emsland	17	34.823	34	34	33	33	0,2%	-0,3%	-2,4%
Osnabrück	18	110.030	106	108	109	108	2,0%	2,4%	1,8%
Hannover	19	415.188	389	396	397	395	1,8%	2,0%	1,4%
Südheide	20	47.876	44	44	43	43	-0,2%	-0,7%	-2,4%
Lüneburg	21	54.839	50	52	53	54	4,1%	6,6%	8,2%
Braunschweig	22	304.522	281	281	278	272	0,2%	-1,1%	-3,3%
Hildesheim	23	100.432	94	93	92	90	-1,1%	-2,5%	-4,7%
Göttingen	24	119.618	108	109	109	108	1,4%	1,3%	0,1%
Münster	35	242.404	227	223	226	227	-1,7%	-0,2%	0,3%
Bielefeld	36	302.795	283	290	292	290	2,7%	3,3%	2,7%
Paderborn	37	70.253	65	67	68	68	2,2%	3,9%	4,4%
Arnsberg	38	93.408	83	83	84	83	-0,3%	0,1%	-0,9%
Dortmund	39	381.819	344	341	340	334	-0,7%	-1,1%	-2,7%
Emscher-Lippe	40	333.401	300	311	313	312	3,7%	4,3%	3,7%
Duisburg/Essen	41	733.320	657	667	668	661	1,5%	1,6%	0,5%
Düsseldorf	42	996.411	907	916	924	922	1,1%	1,9%	1,7%
Bochum/Hagen	43	522.222	483	494	495	491	2,2%	2,5%	1,7%
Köln	44	647.868	593	623	638	648	5,1%	7,7%	9,3%
Aachen	45	238.809	221	224	230	233	1,6%	4,3%	5,6%
Bonn	46	201.643	183	196	204	210	7,1%	11,5%	14,6%
Siegen	47	58.640	56	56	56	55	-0,1%	0,2%	-1,0%
Nordhessen	48	169.069	156	156	154	151	-0,2%	-1,3%	-3,3%
Mittelhessen	49	154.479	149	153	153	152	2,2%	2,6%	1,8%
Osthessen	50	49.952	47	47	47	47	1,0%	1,3%	0,8%
Rhein-Main	51	816.494	785	807	813	815	2,7%	3,5%	3,8%
Starkenburg	52	212.940	205	209	209	209	2,0%	2,4%	2,1%
Mit.Rhein-Westerwald	62	179.636	165	165	164	162	0,3%	-0,3%	-1,9%
Trier	63	67.815	62	61	60	58	-1,5%	-3,7%	-6,9%
Rheinhessen-Nahe	64	170.263	156	160	160	160	2,1%	2,7%	2,3%
Westpfalz	65	90.955	80	78	76	73	-2,6%	-5,2%	-9,0%
Rheinpfalz	66	178.464	165	165	164	161	0,4%	-0,5%	-2,3%
Saar	67	149.694	122	121	119	114	-1,0%	-3,0%	-6,7%
Unterer Neckar	68	312.734	292	300	303	304	2,7%	3,7%	3,8%
Franken	69	144.762	136	139	140	139	2,1%	2,5%	1,9%
Mittl. Oberrhein	70	236.767	226	233	235	235	3,0%	4,0%	4,0%
Nordschwarzwald	71	121.229	113	116	116	116	2,3%	2,9%	2,4%

... Fortsetzung Tab. 15		2002	2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		Anzahl	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	%	%	%
Stuttgart	72	728.162	686	715	730	739	4,1%	6,3%	7,7%
Ostwürttemberg	73	70.664	64	65	66	65	1,9%	2,2%	1,4%
Donau-Iller (BW)	74	82.400	74	76	77	77	2,5%	3,7%	3,8%
Neckar-Alb	75	117.539	111	115	117	117	3,8%	5,4%	5,9%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	91.995	81	83	83	82	2,0%	2,2%	1,4%
Südl. Oberrhein	77	237.105	230	243	250	255	5,7%	8,7%	10,7%
Hochrhein-Bodensee	78	167.752	157	166	170	174	5,4%	8,4%	10,4%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	120.838	115	123	126	129	6,4%	9,6%	11,4%
Bay. Untermain	80	55.313	52	53	52	51	1,5%	-0,0%	-2,3%
Würzburg	81	94.724	93	94	93	91	0,8%	-0,5%	-2,1%
Main-Rhön	82	63.631	56	58	56	55	2,7%	0,5%	-2,7%
Oberfranken-West	83	98.106	93	90	87	84	-3,5%	-6,3%	-9,5%
Oberfranken-Ost	84	105.528	97	95	92	89	-1,8%	-4,9%	-8,2%
Oberpfalz-Nord	85	71.508	64	64	62	60	0,5%	-2,2%	-5,5%
Mittelfranken	86	372.910	354	364	362	359	2,6%	2,3%	1,3%
Westmittelfranken	87	51.463	49	49	48	47	0,4%	-1,0%	-3,6%
Augsburg	88	182.851	172	181	183	182	5,6%	6,3%	6,0%
Ingolstadt	89	57.335	57	57	56	56	0,4%	-0,5%	-2,0%
Regensburg	90	111.057	105	107	106	105	1,6%	0,9%	-0,5%
Donau-Wald	91	90.886	84	85	83	81	1,1%	-0,9%	-3,5%
Landshut	92	48.343	45	47	47	46	4,8%	3,9%	1,9%
München	93	868.697	838	896	908	921	6,9%	8,4%	9,9%
Donau-Iller (BY)	94	73.097	67	69	68	67	2,1%	1,6%	0,2%
Allgäu	95	124.381	115	124	127	128	7,8%	9,9%	11,2%
Oberland	96	99.032	94	99	101	103	4,8%	7,4%	9,0%
Südostoberbayern	97	156.279	147	152	153	154	3,4%	4,5%	4,7%
Summe Westdeutschland		**15.315.564**	**14.258**	**14.618**	**14.720**	**14.694**	**2,5%**	**3,2%**	**3,1%**
Westmecklenburg	7	140.225	115	111	105	94	-3,5%	-9,3%	-18,5%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	155.552	132	133	131	123	0,9%	-1,2%	-6,9%
Vorpommern	9	154.916	132	129	120	107	-2,9%	-9,3%	-19,4%
Mecklenbg.Seen	10	94.728	84	80	74	64	-4,4%	-12,1%	-23,7%
Prignitz-Oberhavel	25	95.224	80	81	79	74	1,4%	-1,5%	-7,9%
Uckermark-Barnim	26	83.918	70	71	70	66	2,4%	0,1%	-5,6%
Oderland-Spreew.	27	123.105	99	101	98	91	1,7%	-1,2%	-7,9%
Lausitz-Spree	28	185.156	152	145	132	116	-4,8%	-13,0%	-24,0%
Havelld.-Fläming	29	209.191	182	190	189	183	4,2%	3,9%	0,5%
Berlin	30	1.677.637	1.528	1.619	1.664	1.668	6,0%	8,9%	9,2%
Altmark	31	53.076	41	39	35	30	-5,5%	-14,6%	-26,8%
Magdeburg	32	288.033	220	207	190	168	-5,6%	-13,5%	-23,7%
Dessau	33	143.244	111	102	91	77	-8,2%	-17,9%	-30,1%
Halle/S.	34	276.121	215	205	190	170	-4,9%	-12,0%	-21,1%
Nordthüringen	53	80.554	71	65	59	51	-8,4%	-17,2%	-28,8%
Mittelthüringen	54	218.478	189	182	173	161	-3,4%	-8,1%	-14,7%
Südthüringen	55	106.705	90	82	74	63	-8,9%	-18,5%	-30,8%
Ostthüringen	56	240.084	206	195	182	164	-5,4%	-12,0%	-20,4%
Westsachsen	57	446.284	332	330	324	311	-0,5%	-2,5%	-6,3%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	416.302	344	345	340	329	0,4%	-1,1%	-4,3%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	187.325	147	135	123	108	-8,1%	-16,4%	-26,5%
Chemnitz-Erzgeb.	60	348.700	279	263	246	226	-5,7%	-11,6%	-18,8%
Südwestsachsen	61	237.229	180	166	153	138	-7,6%	-14,9%	-23,3%
Summe Ostdeutschland		**5.961.787**	**4.997**	**4.976**	**4.839**	**4.579**	**-0,4%**	**-3,2%**	**-8,4%**
Summe Deutschland		**21.277.351**	**19.255**	**19.594**	**19.558**	**19.273**	**1,8%**	**1,6%**	**0,1%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 16: Entwicklung der Ein-/Zweifamilienhausquoten

Raumordnungsregion	Nr.	EZFH-Quote				…Veränderung		
		2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		%	%	%	%		Prozentpunkte	
Schleswig-Holstein-Nord	1	61%	61%	62%	62%	0,8	1,1	1,5
Schleswig-Holstein-SW	2	70%	70%	71%	71%	0,8	1,0	1,3
Schleswig-Holstein-Mitte	3	46%	47%	47%	48%	1,1	1,7	2,3
Schleswig-Holstein-Ost	4	43%	44%	45%	46%	1,3	2,1	2,9
Schleswig-Holstein-Süd	5	57%	58%	58%	58%	0,5	0,8	1,0
Hamburg	6	21%	23%	24%	25%	1,5	2,5	3,6
Bremen	11	37%	39%	40%	42%	2,2	3,6	5,0
Ost-Friesland	12	69%	70%	71%	72%	1,4	2,2	3,0
Bremerhaven	13	56%	57%	58%	58%	1,3	2,0	2,7
Hamburg-Uml.-Süd	14	71%	72%	72%	72%	0,6	0,8	1,1
Bremen-Umland	15	73%	73%	74%	74%	0,7	1,0	1,4
Oldenburg	16	70%	71%	71%	72%	1,1	1,8	2,7
Emsland	17	80%	81%	82%	82%	0,9	1,4	2,0
Osnabrück	18	60%	61%	62%	63%	0,9	1,6	2,4
Hannover	19	41%	41%	42%	42%	0,6	0,9	1,2
Südheide	20	68%	69%	70%	70%	0,8	1,2	1,6
Lüneburg	21	64%	65%	65%	65%	0,5	0,7	1,0
Braunschweig	22	48%	49%	50%	50%	1,1	1,9	2,7
Hildesheim	23	54%	55%	55%	56%	0,7	1,0	1,4
Göttingen	24	57%	57%	58%	58%	0,4	0,5	0,8
Münster	35	62%	64%	64%	65%	1,1	1,5	2,0
Bielefeld	36	57%	57%	58%	58%	0,5	1,0	1,5
Paderborn	37	63%	64%	64%	64%	0,4	0,7	1,1
Arnsberg	38	64%	64%	65%	65%	0,6	0,9	1,3
Dortmund	39	34%	35%	36%	37%	1,0	1,7	2,5
Emscher-Lippe	40	33%	33%	34%	34%	0,4	0,8	1,2
Duisburg/Essen	41	33%	34%	35%	36%	1,0	1,6	2,2
Düsseldorf	42	33%	34%	34%	35%	0,8	1,2	1,8
Bochum/Hagen	43	30%	31%	31%	32%	0,7	1,1	1,6
Köln	44	37%	37%	38%	38%	0,2	0,6	1,0
Aachen	45	58%	59%	59%	59%	1,1	1,4	1,9
Bonn	46	50%	51%	51%	52%	0,4	0,9	1,5
Siegen	47	68%	69%	69%	69%	0,3	0,5	1,0
Nordhessen	48	61%	61%	62%	62%	0,8	1,3	1,9
Mittelhessen	49	66%	67%	67%	68%	0,6	1,0	1,6
Osthessen	50	68%	68%	69%	69%	0,4	0,6	1,0
Rhein-Main	51	37%	38%	38%	38%	0,7	1,2	1,6
Starkenburg	52	55%	55%	56%	56%	0,8	1,3	1,8
Mit.Rhein-Westerwald	62	69%	70%	70%	71%	0,8	1,3	1,8
Trier	63	72%	73%	74%	75%	1,2	1,9	2,8
Rheinhessen-Nahe	64	57%	58%	59%	59%	1,0	1,6	2,3
Westpfalz	65	67%	68%	69%	70%	1,2	2,0	3,0
Rheinpfalz	66	57%	58%	59%	60%	1,2	2,0	2,8
Saar	67	73%	74%	74%	75%	0,6	1,0	1,6
Unterer Neckar	68	43%	44%	44%	45%	0,9	1,5	2,0
Franken	69	62%	63%	63%	64%	0,9	1,4	2,1
Mittl. Oberrhein	70	48%	49%	49%	50%	1,1	1,8	2,6
Nordschwarzwald	71	55%	56%	56%	57%	0,8	1,4	2,0

... Fortsetzung Tab. 16		2003	2010	2015	2020	2003-10	2003-15	2003-20
		%	%	%	%		Prozentpunkte	
Stuttgart	72	41%	41%	42%	42%	0,6	0,9	1,3
Ostwürttemberg	73	65%	66%	66%	67%	0,6	1,0	1,6
Donau-Iller (BW)	74	62%	63%	63%	64%	1,0	1,6	2,3
Neckar-Alb	75	61%	61%	61%	62%	0,4	0,8	1,2
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	59%	59%	60%	60%	0,6	1,1	1,5
Südl. Oberrhein	77	47%	48%	49%	49%	0,7	1,1	1,6
Hochrhein-Bodensee	78	44%	45%	45%	45%	0,4	0,7	1,1
Bodensee-Ob.Schwaben	79	55%	56%	56%	57%	0,6	1,0	1,5
Bay. Untermain	80	65%	66%	67%	68%	0,8	1,5	2,3
Würzburg	81	59%	60%	61%	62%	1,0	2,0	3,0
Main-Rhön	82	69%	69%	70%	71%	0,6	1,2	2,0
Oberfranken-West	83	64%	65%	66%	67%	1,0	1,7	2,5
Oberfranken-Ost	84	57%	58%	59%	59%	1,1	1,8	2,4
Oberpfalz-Nord	85	70%	70%	71%	72%	0,8	1,6	2,4
Mittelfranken	86	40%	41%	42%	42%	1,2	2,0	2,8
Westmittelfranken	87	72%	72%	73%	74%	0,7	1,4	2,2
Augsburg	88	53%	53%	54%	54%	0,6	1,2	1,8
Ingolstadt	89	69%	70%	71%	72%	1,2	2,3	3,3
Regensburg	90	64%	65%	66%	67%	1,1	2,0	2,8
Donau-Wald	91	69%	70%	71%	71%	0,8	1,5	2,3
Landshut	92	73%	74%	74%	75%	0,7	1,4	2,3
München	93	30%	30%	31%	31%	0,5	1,1	1,5
Donau-Iller (BY)	94	64%	65%	66%	66%	0,8	1,5	2,1
Allgäu	95	45%	46%	46%	47%	0,6	1,1	1,7
Oberland	96	50%	51%	51%	51%	0,6	1,0	1,4
Südostoberbayern	97	56%	57%	57%	58%	0,5	1,0	1,5
Summe Westdeutschland		**50%**	**51%**	**51%**	**52%**	**0,7**	**1,3**	**1,8**
Westmecklenburg	7	45%	47%	50%	53%	2,6	5,3	8,6
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	31%	33%	35%	38%	2,0	4,1	6,6
Vorpommern	9	41%	43%	46%	49%	2,2	4,7	7,9
Mecklenbg.Seen	10	40%	42%	45%	48%	2,1	4,5	7,7
Prignitz-Oberhavel	25	53%	54%	57%	60%	1,9	4,2	7,3
Uckermark-Barnim	26	48%	49%	52%	54%	1,6	3,7	6,6
Oderland-Spreew.	27	49%	51%	53%	56%	1,9	4,3	7,5
Lausitz-Spree	28	48%	51%	54%	57%	2,5	5,2	8,8
Havelld.-Fläming	29	44%	46%	48%	51%	1,6	3,8	6,7
Berlin	30	10%	12%	13%	15%	2,0	3,3	4,9
Altmark	31	58%	60%	63%	67%	2,2	5,1	8,8
Magdeburg	32	45%	48%	50%	54%	2,5	5,2	8,5
Dessau	33	51%	53%	56%	60%	2,7	5,7	9,5
Halle/S.	34	41%	43%	45%	48%	1,8	4,1	6,9
Nordthüringen	53	59%	62%	65%	68%	2,6	5,3	9,0
Mittelthüringen	54	41%	43%	46%	49%	2,7	5,3	8,5
Südthüringen	55	59%	62%	66%	70%	3,3	6,6	10,8
Ostthüringen	56	41%	44%	47%	50%	2,7	5,2	8,5
Westsachsen	57	31%	33%	35%	37%	2,2	4,0	6,3
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	28%	30%	31%	34%	2,1	3,9	6,1
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	47%	50%	53%	56%	2,8	5,2	8,5
Chemnitz-Erzgeb.	60	35%	38%	40%	43%	2,6	4,8	7,4
Südwestsachsen	61	38%	40%	43%	46%	2,9	5,2	8,1
Summe Ostdeutschland		**35%**	**37%**	**38%**	**41%**	**1,8**	**3,6**	**5,8**
Summe Deutschland		**47%**	**48%**	**49%**	**49%**	**1,0**	**1,8**	**2,8**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 17: Entwicklung der Wohnungsüberschüsse in Ein-/Zweifamilienhäusern

Für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern unterstellen wir eine Abgangsrate von 0,1% p.a.

Raumordnungsregion	Nr.	Überschuss (-) / Mangel (+)				Überschussquote (-) / Mangelquote (+)			
		2003	2010	2015	2020	2003	2010	2015	2020
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	Anteil am Bestand des Jahres 2002			
Schleswig-Holstein-Nord	1	-6	3	9	13	-4%	3%	6%	10%
Schleswig-Holstein-SW	2	-4	0	2	4	-4%	0%	3%	4%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	-4	8	14	19	-2%	5%	9%	12%
Schleswig-Holstein-Ost	4	-2	4	6	8	-2%	4%	7%	9%
Schleswig-Holstein-Süd	5	-8	11	23	32	-3%	5%	9%	13%
Hamburg	6	-6	18	33	46	-3%	10%	18%	26%
Bremen	11	-2	9	15	21	-2%	9%	15%	21%
Ost-Friesland	12	-10	3	10	14	-5%	2%	5%	7%
Bremerhaven	13	-4	1	3	4	-3%	1%	2%	3%
Hamburg-Uml.-Süd	14	-4	12	22	31	-2%	6%	12%	17%
Bremen-Umland	15	-5	7	14	21	-3%	4%	9%	13%
Oldenburg	16	-7	9	20	31	-4%	6%	12%	19%
Emsland	17	-0	9	14	18	-0%	7%	10%	13%
Osnabrück	18	-0	11	17	23	-0%	7%	11%	14%
Hannover	19	-8	5	11	14	-3%	2%	4%	5%
Südheide	20	-5	-1	1	2	-5%	-1%	1%	2%
Lüneburg	21	-4	2	6	9	-5%	2%	6%	10%
Braunschweig	22	-12	2	8	12	-5%	1%	3%	4%
Hildesheim	23	-5	-2	-2	-2	-4%	-2%	-2%	-2%
Göttingen	24	-10	-5	-3	-3	-7%	-3%	-2%	-2%
Münster	35	-11	2	18	30	-3%	1%	5%	8%
Bielefeld	36	-19	3	14	23	-5%	1%	4%	6%
Paderborn	37	-2	3	7	10	-2%	3%	6%	9%
Arnsberg	38	-10	-6	-2	0	-6%	-4%	-1%	0%
Dortmund	39	-10	-2	5	9	-5%	-1%	2%	5%
Emscher-Lippe	40	-10	-1	4	7	-6%	-1%	2%	4%
Duisburg/Essen	41	-21	1	12	20	-6%	0%	4%	6%
Düsseldorf	42	-26	-2	14	26	-6%	-0%	3%	6%
Bochum/Hagen	43	-13	-0	7	11	-6%	-0%	3%	5%
Köln	44	-20	4	21	36	-5%	1%	6%	10%
Aachen	45	-15	6	20	32	-5%	2%	7%	10%
Bonn	46	-12	6	19	31	-6%	3%	10%	16%
Siegen	47	-4	-2	1	2	-3%	-2%	0%	2%
Nordhessen	48	-11	-2	2	5	-4%	-1%	1%	2%
Mittelhessen	49	-10	6	15	22	-3%	2%	5%	7%
Osthessen	50	-5	-2	1	2	-5%	-1%	0%	2%
Rhein-Main	51	-18	13	28	40	-4%	3%	6%	8%
Starkenburg	52	-9	6	13	19	-4%	2%	5%	8%
Mit.Rhein-Westerwald	62	-24	-6	2	9	-6%	-2%	1%	2%
Trier	63	-6	3	6	9	-3%	2%	4%	6%
Rheinhessen-Nahe	64	-12	3	11	18	-6%	1%	5%	8%
Westpfalz	65	-15	-9	-6	-5	-8%	-5%	-4%	-3%
Rheinpfalz	66	-8	6	13	18	-3%	3%	6%	8%
Saar	67	-12	-3	-1	-1	-3%	-1%	-0%	-0%
Unterer Neckar	68	-9	7	16	23	-4%	3%	7%	10%
Franken	69	-15	-0	8	14	-7%	-0%	3%	6%
Mittl. Oberrhein	70	-11	7	16	24	-5%	3%	8%	11%
Nordschwarzwald	71	-8	1	6	10	-5%	1%	4%	7%

... Fortsetzung Tab. 17		2003	2010	2015	2020	2003	2010	2015	2020
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	Anteil am Bestand des Jahres 2002			
Stuttgart	72	-25	10	30	48	-5%	2%	6%	10%
Ostwürttemberg	73	-6	1	5	7	-4%	1%	4%	6%
Donau-Iller (BW)	74	-9	-0	5	10	-7%	-0%	4%	8%
Neckar-Alb	75	-10	1	7	12	-6%	0%	4%	7%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	-11	-5	-2	0	-9%	-4%	-1%	0%
Südl. Oberrhein	77	-6	13	25	35	-3%	6%	11%	16%
Hochrhein-Bodensee	78	-10	0	6	11	-8%	0%	4%	8%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	-5	9	17	24	-3%	6%	12%	16%
Bay. Untermain	80	-7	-1	1	3	-7%	-1%	1%	3%
Würzburg	81	-4	4	9	13	-3%	3%	6%	9%
Main-Rhön	82	-11	-4	-2	-1	-8%	-3%	-1%	-0%
Oberfranken-West	83	-7	-5	-3	-2	-4%	-3%	-2%	-1%
Oberfranken-Ost	84	-11	-7	-6	-7	-8%	-5%	-5%	-5%
Oberpfalz-Nord	85	-10	-3	-0	2	-7%	-2%	-0%	1%
Mittelfranken	86	-11	9	18	25	-4%	4%	7%	10%
Westmittelfranken	87	-5	0	4	6	-4%	0%	3%	5%
Augsburg	88	-12	5	13	19	-6%	3%	6%	9%
Ingolstadt	89	0	9	15	20	0%	7%	12%	16%
Regensburg	90	-6	8	15	21	-3%	4%	8%	11%
Donau-Wald	91	-15	-4	-0	3	-7%	-2%	-0%	1%
Landshut	92	-7	4	9	13	-5%	3%	7%	10%
München	93	-20	17	34	50	-5%	4%	9%	13%
Donau-Iller (BY)	94	-8	-0	3	6	-6%	-0%	3%	5%
Allgäu	95	-8	3	8	12	-8%	3%	7%	12%
Oberland	96	-5	3	8	12	-5%	3%	8%	12%
Südostoberbayern	97	-7	5	12	18	-3%	3%	6%	9%
Summe Westdeutschland		**-678**	**223**	**721**	**1.118**	**-5%**	**2%**	**5%**	**8%**
Westmecklenburg	7	-9	-2	4	7	-9%	-2%	4%	7%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	-4	3	8	12	-7%	4%	12%	18%
Vorpommern	9	-8	-2	2	4	-8%	-2%	2%	4%
Mecklenbg.Seen	10	-5	-2	-1	-1	-8%	-3%	-1%	-2%
Prignitz-Oberhavel	25	-11	-2	5	12	-11%	-2%	5%	12%
Uckermark-Barnim	26	-5	1	6	11	-8%	2%	9%	15%
Oderland-Spreew.	27	-4	5	13	20	-5%	6%	13%	21%
Lausitz-Spree	28	-7	1	6	8	-5%	1%	4%	5%
Havelld.-Fläming	29	-7	11	26	42	-4%	7%	17%	27%
Berlin	30	-13	39	75	112	-7%	21%	41%	61%
Altmark	31	-4	-2	0	1	-7%	-2%	0%	2%
Magdeburg	32	-13	-4	1	4	-7%	-2%	0%	2%
Dessau	33	-10	-6	-4	-4	-8%	-5%	-4%	-3%
Halle/S.	34	-13	-8	-5	-3	-8%	-5%	-3%	-2%
Nordthüringen	53	-5	-2	1	2	-4%	-1%	1%	2%
Mittelthüringen	54	-7	4	13	21	-5%	3%	9%	16%
Südthüringen	55	-6	1	6	11	-4%	1%	5%	8%
Ostthüringen	56	-6	3	9	14	-4%	2%	6%	9%
Westsachsen	57	-10	7	18	29	-6%	4%	11%	19%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	-7	9	20	32	-5%	7%	15%	23%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	-10	-6	-5	-4	-7%	-4%	-3%	-3%
Chemnitz-Erzgeb.	60	-9	1	6	10	-5%	1%	4%	7%
Südwestsachsen	61	-9	-3	-1	1	-7%	-3%	-1%	1%
Summe Ostdeutschland		**-179**	**49**	**201**	**338**	**-6%**	**2%**	**7%**	**12%**
Summe Deutschland		**-857**	**271**	**921**	**1.456**	**-5%**	**2%**	**5%**	**8%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 18: Entwicklung der Wohnungsüberschüsse in Mehrfamilienhäusern

Wir unterstellen im Folgenden, dass Unternehmen, die im GdW organisiert sind, bis 2010 die geplanten Abrisse tatsächlich vornehmen, regional aber mindestens 0,3 % p.a. der heutigen Wohnungsbestände dieser Unternehmen vom Markt verschwinden. Für alle anderen Geschosswohnungen unterstellen wir eine Abgangsrate von 0,3 % p.a.

Raumordnungsregion	Nr.	Überschuss (-) / Mangel (+)				Überschussquote (-) / Mangelquote (+)			
		2003	2010	2015	2020	2003	2010	2015	2020
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	Anteil am Bestand des Jahres 2002			
Schleswig-Holstein-Nord	1	-8	-3	-0	2	-9%	-4%	-0%	2%
Schleswig-Holstein-SW	2	-4	-2	-2	-1	-9%	-6%	-4%	-3%
Schleswig-Holstein-Mitte	3	-8	1	5	7	-4%	0%	3%	4%
Schleswig-Holstein-Ost	4	-5	-2	-1	-2	-4%	-2%	-1%	-1%
Schleswig-Holstein-Süd	5	-7	6	14	21	-4%	3%	8%	12%
Hamburg	6	-40	0	16	27	-6%	0%	2%	4%
Bremen	11	-9	-5	-3	-3	-5%	-3%	-2%	-2%
Ost-Friesland	12	-11	-10	-9	-10	-11%	-10%	-9%	-10%
Bremerhaven	13	-11	-10	-10	-11	-11%	-10%	-10%	-11%
Hamburg-Uml.-Süd	14	-4	1	5	8	-6%	1%	6%	10%
Bremen-Umland	15	-5	-2	1	2	-8%	-3%	1%	3%
Oldenburg	16	-7	-2	1	2	-9%	-3%	1%	3%
Emsland	17	-1	-0	-0	-0	-4%	-1%	-0%	-1%
Osnabrück	18	-4	1	3	4	-4%	1%	2%	3%
Hannover	19	-26	-9	-2	1	-6%	-2%	-1%	0%
Südheide	20	-4	-3	-3	-3	-9%	-7%	-6%	-6%
Lüneburg	21	-5	-2	1	2	-9%	-3%	1%	4%
Braunschweig	22	-24	-16	-15	-17	-8%	-5%	-5%	-6%
Hildesheim	23	-7	-5	-5	-6	-6%	-5%	-5%	-6%
Göttingen	24	-12	-8	-6	-6	-10%	-7%	-5%	-5%
Münster	35	-16	-14	-7	-2	-7%	-6%	-3%	-1%
Bielefeld	36	-20	-5	1	4	-7%	-2%	0%	1%
Paderborn	37	-5	-2	0	1	-7%	-3%	0%	2%
Arnsberg	38	-10	-8	-6	-6	-11%	-9%	-7%	-6%
Dortmund	39	-38	-32	-27	-27	-10%	-8%	-7%	-7%
Emscher-Lippe	40	-33	-14	-8	-4	-10%	-4%	-2%	-1%
Duisburg/Essen	41	-76	-49	-37	-34	-10%	-7%	-5%	-5%
Düsseldorf	42	-90	-56	-34	-22	-9%	-6%	-3%	-2%
Bochum/Hagen	43	-39	-16	-7	-3	-8%	-3%	-1%	-1%
Köln	44	-55	-9	15	34	-9%	-1%	2%	5%
Aachen	45	-18	-9	0	7	-8%	-4%	0%	3%
Bonn	46	-19	-1	10	19	-9%	-0%	5%	9%
Siegen	47	-3	-2	-1	-0	-5%	-3%	-1%	-1%
Nordhessen	48	-13	-9	-8	-9	-8%	-5%	-5%	-5%
Mittelhessen	49	-5	2	5	6	-3%	1%	3%	4%
Osthessen	50	-4	-2	-1	-1	-7%	-4%	-2%	-1%
Rhein-Main	51	-31	10	27	42	-4%	1%	3%	5%
Starkenburg	52	-8	1	5	7	-4%	0%	2%	3%
Mit.Rhein-Westerwald	62	-15	-10	-9	-9	-8%	-6%	-5%	-5%
Trier	63	-6	-5	-5	-7	-9%	-8%	-8%	-10%
Rheinhessen-Nahe	64	-14	-7	-3	-2	-8%	-4%	-2%	-1%
Westpfalz	65	-11	-11	-12	-14	-12%	-12%	-13%	-15%
Rheinpfalz	66	-14	-9	-8	-8	-8%	-5%	-4%	-5%
Saar	67	-28	-25	-25	-28	-18%	-17%	-17%	-19%
Unterer Neckar	68	-20	-5	2	7	-7%	-2%	1%	2%
Franken	69	-9	-2	0	2	-6%	-2%	0%	1%
Mittl. Oberrhein	70	-11	1	7	11	-5%	1%	3%	4%
Nordschwarzwald	71	-8	-3	-0	1	-7%	-2%	-0%	1%

... Fortsetzung Tab. 18		2003	2010	2015	2020	2003	2010	2015	2020
		in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	Anteil am Bestand des Jahres 2002			
Stuttgart	72	-42	4	29	49	-6%	1%	4%	7%
Ostwürttemberg	73	-7	-4	-2	-2	-9%	-5%	-3%	-3%
Donau-Iller (BW)	74	-8	-4	-2	-1	-10%	-5%	-3%	-1%
Neckar-Alb	75	-7	0	4	6	-6%	0%	3%	5%
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	-11	-7	-5	-5	-12%	-7%	-6%	-5%
Südl. Oberrhein	77	-7	12	22	30	-3%	5%	9%	13%
Hochrhein-Bodensee	78	-11	2	9	15	-6%	1%	5%	9%
Bodensee-Ob.Schwaben	79	-6	5	10	14	-5%	4%	8%	12%
Bay. Untermain	80	-3	-1	-1	-1	-5%	-2%	-2%	-2%
Würzburg	81	-2	1	2	1	-2%	1%	2%	2%
Main-Rhön	82	-8	-5	-5	-6	-12%	-7%	-8%	-9%
Oberfranken-West	83	-5	-6	-7	-9	-5%	-6%	-7%	-9%
Oberfranken-Ost	84	-9	-8	-10	-11	-8%	-8%	-9%	-11%
Oberpfalz-Nord	85	-8	-6	-6	-7	-11%	-8%	-9%	-10%
Mittelfranken	86	-19	0	4	5	-5%	0%	1%	1%
Westmittelfranken	87	-3	-2	-1	-2	-6%	-3%	-3%	-4%
Augsburg	88	-11	3	7	9	-6%	2%	4%	5%
Ingolstadt	89	-1	1	1	1	-1%	2%	2%	2%
Regensburg	90	-6	-2	-1	-1	-5%	-2%	-1%	-1%
Donau-Wald	91	-7	-4	-4	-5	-8%	-4%	-5%	-6%
Landshut	92	-3	0	0	0	-7%	0%	0%	0%
München	93	-31	48	73	98	-4%	5%	8%	11%
Donau-Iller (BY)	94	-6	-3	-2	-2	-8%	-4%	-3%	-3%
Allgäu	95	-9	3	7	10	-7%	2%	6%	8%
Oberland	96	-5	2	6	9	-5%	2%	6%	9%
Südostoberbayern	97	-10	-1	3	6	-6%	0%	2%	4%
Summe Westdeutschland		**-1.058**	**-334**	**-9**	**184**	**-7%**	**-2%**	**0%**	**1%**
Westmecklenburg	7	-25	-22	-27	-36	-18%	-16%	-19%	-25%
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	-23	-18	-19	-24	-15%	-12%	-12%	-15%
Vorpommern	9	-23	-20	-26	-37	-15%	-13%	-17%	-24%
Mecklenbg.Seen	10	-11	-11	-16	-24	-11%	-11%	-17%	-26%
Prignitz-Oberhavel	25	-15	-10	-11	-15	-16%	-11%	-12%	-16%
Uckermark-Barnim	26	-14	-7	-7	-10	-17%	-8%	-9%	-12%
Oderland-Spreew.	27	-24	-12	-14	-19	-19%	-10%	-11%	-15%
Lausitz-Spree	28	-33	-22	-32	-47	-18%	-12%	-17%	-25%
Havelld.-Fläming	29	-27	-14	-12	-15	-13%	-7%	-6%	-7%
Berlin	30	-150	-19	51	78	-9%	-1%	3%	5%
Altmark	31	-12	-10	-13	-18	-23%	-19%	-25%	-33%
Magdeburg	32	-68	-64	-77	-96	-24%	-22%	-27%	-33%
Dessau	33	-33	-28	-37	-49	-23%	-20%	-26%	-34%
Halle/S.	34	-61	-45	-56	-72	-22%	-16%	-20%	-26%
Nordthüringen	53	-9	-10	-15	-22	-11%	-12%	-18%	-27%
Mittelthüringen	54	-30	-24	-29	-39	-14%	-11%	-13%	-18%
Südthüringen	55	-16	-17	-24	-34	-15%	-16%	-23%	-32%
Ostthüringen	56	-34	-32	-43	-57	-14%	-14%	-18%	-24%
Westsachsen	57	-115	-92	-93	-99	-26%	-21%	-21%	-22%
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	-73	-54	-53	-58	-17%	-13%	-13%	-14%
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	-41	-35	-44	-57	-22%	-19%	-24%	-30%
Chemnitz-Erzgeb.	60	-70	-60	-72	-87	-20%	-17%	-21%	-25%
Südwestsachsen	61	-57	-51	-61	-73	-24%	-22%	-26%	-31%
Summe Ostdeutschland		**-965**	**-678**	**-731**	**-907**	**-16%**	**-11%**	**-12%**	**-15%**
Summe Deutschland		**-2.023**	**-1.012**	**-740**	**-723**	**-10%**	**-5%**	**-4%**	**-3%**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 19: Bandbreiten des Neubaupotentials für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Konst. Leerstand: Heutiger Leerstand kann auch künftig nicht mehr vermietet werden.
Abbau Leerstand: Neubau findet erst statt, wenn sämtliche Leerstände abgebaut sind.

Raumordnungsregion	Nr.	Neubaupotential (konst. Leerstand)			Neubaupotential (Abbau Leerstand)		
		2003-10	2011-15	2016-20	2003-10	2011-15	2016-20
		in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.
Schleswig-Holstein-Nord	1	1,1	1,1	0,9	0,4	1,1	0,9
Schleswig-Holstein-SW	2	0,5	0,4	0,3	0,0	0,4	0,3
Schleswig-Holstein-Mitte	3	1,4	1,3	1,0	1,0	1,3	1,0
Schleswig-Holstein-Ost	4	0,7	0,5	0,3	0,5	0,5	0,3
Schleswig-Holstein-Süd	5	2,3	2,3	1,9	1,4	2,3	1,9
Hamburg	6	3,0	2,9	2,7	2,3	2,9	2,7
Bremen	11	1,3	1,3	1,2	1,1	1,3	1,2
Ost-Friesland	12	1,7	1,3	0,8	0,4	1,3	0,8
Bremerhaven	13	0,6	0,3	0,1	0,1	0,3	0,1
Hamburg-Uml.-Süd	14	1,9	2,0	1,8	1,5	2,0	1,8
Bremen-Umland	15	1,5	1,5	1,4	0,8	1,5	1,4
Oldenburg	16	2,0	2,2	2,2	1,1	2,2	2,2
Emsland	17	1,2	1,0	0,7	1,1	1,0	0,7
Osnabrück	18	1,3	1,3	1,2	1,3	1,3	1,2
Hannover	19	1,7	1,1	0,6	0,7	1,1	0,6
Südheide	20	0,5	0,3	0,2	0,0	0,2	0,2
Lüneburg	21	0,8	0,8	0,7	0,2	0,8	0,7
Braunschweig	22	1,8	1,2	0,7	0,3	1,2	0,7
Hildesheim	23	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Göttingen	24	0,7	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0
Münster	35	1,7	3,2	2,5	0,2	3,2	2,5
Bielefeld	36	2,7	2,3	1,7	0,3	2,3	1,7
Paderborn	37	0,6	0,8	0,7	0,4	0,8	0,7
Arnsberg	38	0,6	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0
Dortmund	39	1,0	1,2	0,9	0,0	0,9	0,9
Emscher-Lippe	40	1,2	0,9	0,6	0,0	0,7	0,6
Duisburg/Essen	41	2,8	2,2	1,6	0,2	2,2	1,6
Düsseldorf	42	3,0	3,2	2,4	0,0	2,8	2,4
Bochum/Hagen	43	1,6	1,3	1,0	0,0	1,3	1,0
Köln	44	3,0	3,4	2,8	0,6	3,4	2,8
Aachen	45	2,6	2,9	2,4	0,7	2,9	2,4
Bonn	46	2,2	2,6	2,4	0,7	2,6	2,4
Siegen	47	0,3	0,5	0,3	0,0	0,1	0,3
Nordhessen	48	1,1	0,8	0,6	0,0	0,5	0,6
Mittelhessen	49	2,1	1,7	1,4	0,8	1,7	1,4
Osthessen	50	0,4	0,4	0,4	0,0	0,1	0,4
Rhein-Main	51	3,9	3,1	2,4	1,6	3,1	2,4
Starkenburg	52	1,9	1,5	1,1	0,7	1,5	1,1
Mit.Rhein-Westerwald	62	2,2	1,6	1,3	0,0	0,5	1,3
Trier	63	1,1	0,7	0,5	0,4	0,7	0,5
Rheinhessen-Nahe	64	1,8	1,6	1,4	0,3	1,6	1,4
Westpfalz	65	0,8	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0
Rheinpfalz	66	1,7	1,3	1,0	0,8	1,3	1,0
Saar	67	1,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Unterer Neckar	68	2,0	1,7	1,4	0,9	1,7	1,4
Franken	69	1,9	1,6	1,2	0,0	1,5	1,2
Mittl. Oberrhein	70	2,2	1,9	1,6	0,8	1,9	1,6
Nordschwarzwald	71	1,1	1,0	0,8	0,1	1,0	0,8

... Fortsetzung Tab. 19		2003-10	2011-15	2016-20	2003-10	2011-15	2016-20
		in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.
Stuttgart	72	4,3	4,0	3,5	1,3	4,0	3,5
Ostwürttemberg	73	0,8	0,7	0,5	0,2	0,7	0,5
Donau-Iller (BW)	74	1,2	1,1	0,9	0,0	1,1	0,9
Neckar-Alb	75	1,4	1,2	1,0	0,1	1,2	1,0
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	0,8	0,6	0,4	0,0	0,0	0,1
Südl. Oberrhein	77	2,4	2,3	2,0	1,6	2,3	2,0
Hochrhein-Bodensee	78	1,3	1,2	1,0	0,0	1,2	1,0
Bodensee-Ob.Schwaben	79	1,7	1,6	1,4	1,1	1,6	1,4
Bay. Untermain	80	0,7	0,5	0,3	0,0	0,3	0,3
Würzburg	81	1,0	1,0	0,8	0,5	1,0	0,8
Main-Rhön	82	1,0	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0
Oberfranken-West	83	0,3	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Oberfranken-Ost	84	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Oberpfalz-Nord	85	0,9	0,5	0,3	0,0	0,0	0,3
Mittelfranken	86	2,4	1,8	1,4	1,1	1,8	1,4
Westmittelfranken	87	0,7	0,7	0,5	0,0	0,7	0,5
Augsburg	88	2,1	1,5	1,2	0,6	1,5	1,2
Ingolstadt	89	1,1	1,2	1,1	1,1	1,2	1,1
Regensburg	90	1,7	1,4	1,2	1,0	1,4	1,2
Donau-Wald	91	1,3	0,8	0,6	0,0	0,0	0,6
Landshut	92	1,4	0,9	0,8	0,5	0,9	0,8
München	93	4,6	3,5	3,1	2,1	3,5	3,1
Donau-Iller (BY)	94	1,0	0,8	0,5	0,0	0,7	0,5
Allgäu	95	1,3	1,0	0,9	0,4	1,0	0,9
Oberland	96	0,9	0,9	0,8	0,4	0,9	0,8
Südostoberbayern	97	1,5	1,4	1,2	0,6	1,4	1,2
Summe Westdeutschland		**113**	**100**	**80**	**36**	**91**	**78**
Westmecklenburg	7	0,9	1,0	0,7	0,0	0,7	0,7
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	0,9	1,0	0,8	0,3	1,0	0,8
Vorpommern	9	0,8	0,7	0,3	0,0	0,4	0,3
Mecklenbg.Seen	10	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Prignitz-Oberhavel	25	1,1	1,4	1,4	0,0	1,0	1,4
Uckermark-Barnim	26	0,8	1,0	0,9	0,1	1,0	0,9
Oderland-Spreew.	27	1,2	1,5	1,5	0,7	1,5	1,5
Lausitz-Spree	28	1,0	0,8	0,4	0,2	0,8	0,4
Havelld.-Fläming	29	2,2	2,9	3,2	1,4	2,9	3,2
Berlin	30	6,4	7,3	7,3	4,8	7,3	7,3
Altmark	31	0,3	0,3	0,2	0,0	0,0	0,2
Magdeburg	32	1,1	1,0	0,6	0,0	0,2	0,6
Dessau	33	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Halle/S.	34	0,6	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0
Nordthüringen	53	0,4	0,4	0,3	0,0	0,1	0,3
Mittelthüringen	54	1,4	1,7	1,7	0,5	1,7	1,7
Südthüringen	55	0,9	1,0	0,9	0,2	1,0	0,9
Ostthüringen	56	1,1	1,1	1,1	0,4	1,1	1,1
Westsachsen	57	2,0	2,2	2,3	0,8	2,2	2,3
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	2,0	2,3	2,3	1,1	2,3	2,3
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	0,6	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0
Chemnitz-Erzgeb.	60	1,2	1,0	0,9	0,1	1,0	0,9
Südwestsachsen	61	0,7	0,4	0,3	0,0	0,0	0,2
Summe Ostdeutschland		**29**	**30**	**28**	**11**	**26**	**27**
Summe Deutschland		**141**	**130**	**107**	**47**	**118**	**105**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Tabelle 20: Bandbreiten des Neubaupotentials für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Konst. Leerstand: Heutiger Leerstand kann auch künftig nicht mehr vermietet werden.
Abbau Leerstand: Neubau findet erst statt, wenn sämtliche Leerstände abgebaut sind.

Raumordnungsregion	Nr.	Neubaupotential (konst. Leerstand)			Neubaupotential (Abbau Leerstand)		
		2003-10	2011-15	2016-20	2003-10	2011-15	2016-20
		in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.
Schleswig-Holstein-Nord	1	0,6	0,6	0,4	0,0	0,0	0,4
Schleswig-Holstein-SW	2	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0
Schleswig-Holstein-Mitte	3	1,1	0,9	0,5	0,1	0,9	0,5
Schleswig-Holstein-Ost	4	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Schleswig-Holstein-Süd	5	1,6	1,7	1,4	0,7	1,7	1,4
Hamburg	6	5,0	3,1	2,2	0,0	3,1	2,2
Bremen	11	0,5	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Ost-Friesland	12	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Bremerhaven	13	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hamburg-Uml.-Süd	14	0,7	0,8	0,6	0,1	0,8	0,6
Bremen-Umland	15	0,4	0,5	0,3	0,0	0,1	0,3
Oldenburg	16	0,6	0,6	0,3	0,0	0,1	0,3
Emsland	17	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Osnabrück	18	0,6	0,4	0,2	0,1	0,4	0,2
Hannover	19	2,1	1,3	0,8	0,0	0,0	0,3
Südheide	20	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Lüneburg	21	0,4	0,4	0,3	0,0	0,1	0,3
Braunschweig	22	1,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Hildesheim	23	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Göttingen	24	0,5	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Münster	35	0,2	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0
Bielefeld	36	1,9	1,2	0,5	0,0	0,1	0,5
Paderborn	37	0,4	0,4	0,3	0,0	0,0	0,3
Arnsberg	38	0,2	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Dortmund	39	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Emscher-Lippe	40	2,4	1,3	0,6	0,0	0,0	0,0
Duisburg/Essen	41	3,4	2,3	0,7	0,0	0,0	0,0
Düsseldorf	42	4,2	4,5	2,4	0,0	0,0	0,0
Bochum/Hagen	43	2,8	1,8	0,8	0,0	0,0	0,0
Köln	44	5,7	4,9	3,7	0,0	3,1	3,7
Aachen	45	1,1	1,9	1,3	0,0	0,0	1,3
Bonn	46	2,2	2,2	1,7	0,0	2,0	1,7
Siegen	47	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Nordhessen	48	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Mittelhessen	49	0,9	0,5	0,2	0,2	0,5	0,2
Osthessen	50	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0
Rhein-Main	51	5,1	3,5	2,9	1,2	3,5	2,9
Starkenburg	52	1,1	0,8	0,5	0,1	0,8	0,5
Mit.Rhein-Westerwald	62	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Trier	63	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rheinhessen-Nahe	64	0,9	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0
Westpfalz	65	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rheinpfalz	66	0,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Saar	67	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Unterer Neckar	68	1,9	1,5	1,0	0,0	0,5	1,0
Franken	69	0,8	0,5	0,2	0,0	0,1	0,2
Mittl. Oberrhein	70	1,5	1,2	0,7	0,2	1,2	0,7
Nordschwarzwald	71	0,7	0,5	0,2	0,0	0,0	0,2

... Fortsetzung Tab. 20		2003-10	2011-15	2016-20	2003-10	2011-15	2016-20
		in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.	in Tsd. p.a.
Stuttgart	72	5,7	5,2	4,0	0,5	5,2	4,0
Ostwürttemberg	73	0,4	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Donau-Iller (BW)	74	0,5	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0
Neckar-Alb	75	0,9	0,7	0,4	0,0	0,7	0,4
Schwarz.-Baar-Heuberg	76	0,5	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Südl. Oberrhein	77	2,3	2,1	1,6	1,4	2,1	1,6
Hochrhein-Bodensee	78	1,6	1,4	1,1	0,3	1,4	1,1
Bodensee-Ob.Schwaben	79	1,3	1,1	0,8	0,6	1,1	0,8
Bay. Untermain	80	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Würzburg	81	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,0
Main-Rhön	82	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oberfranken-West	83	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oberfranken-Ost	84	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oberpfalz-Nord	85	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mittelfranken	86	2,3	0,8	0,4	0,0	0,7	0,4
Westmittelfranken	87	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Augsburg	88	1,7	0,8	0,4	0,4	0,8	0,4
Ingolstadt	89	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1	-0,0
Regensburg	90	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Donau-Wald	91	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Landshut	92	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,0
München	93	9,8	5,0	5,0	5,9	5,0	5,0
Donau-Iller (BY)	94	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Allgäu	95	1,5	0,8	0,7	0,4	0,8	0,7
Oberland	96	0,9	0,8	0,6	0,3	0,8	0,6
Südostoberbayern	97	1,1	0,8	0,5	0,0	0,6	0,5
Summe Westdeutschland		**91**	**66**	**43**	**13**	**38**	**35**
Westmecklenburg	7	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mittl. Mecklenbg/Rostock	8	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vorpommern	9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mecklenbg.Seen	10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prignitz-Oberhavel	25	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uckermark-Barnim	26	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oderland-Spreew.	27	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lausitz-Spree	28	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Havelld.-Fläming	29	1,7	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Berlin	30	16,4	13,9	5,6	0,0	10,1	5,6
Altmark	31	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Magdeburg	32	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dessau	33	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Halle/S.	34	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nordthüringen	53	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mittelthüringen	54	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Südthüringen	55	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostthüringen	56	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Westsachsen	57	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ob.Elbtal/Osterzgeb.	58	2,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Ob.Laus.Ni.Schlesien	59	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Chemnitz-Erzgeb.	60	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Südwestsachsen	61	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Ostdeutschland		**36**	**15**	**6**	**0**	**10**	**6**
Summe Deutschland		**127**	**81**	**48**	**13**	**49**	**41**

Quelle: Stat. Landesämter und eigene Berechnungen

Zentrale
Taubenstraße 7-9 • 10117 Berlin
Tel.: 030/201 55-0 • Fax: 030/201 55-465

Niederlassung Berlin
Kronenstraße 8/10/11 • 10117 Berlin
Tel.: 030/201 55-272 • Fax: 030/201 55-686

Niederlassung Chemnitz
Augustusburger Straße 26 • 09111 Chemnitz
Tel.: 03 71/69 50-0 • Fax: 03 71/69 50-102

Niederlassung Cottbus
An der Wachsbleiche 1 • 03046 Cottbus
Tel.: 03 55/380 80-0 • Fax: 03 55/380 80-25

Niederlassung Dresden
Fetscherstraße 29 • 01307 Dresden
Tel.: 03 51/44 43-60 • Fax: 03 51/44 43-612

Niederlassung Erfurt
Anger 30 • 99084 Erfurt
Tel.: 03 61/54 22-0 • Fax: 03 61/54 22-109

Niederlassung Frankfurt/Oder
Große Scharrnstraße 64 • 15230 Frankfurt/Oder
Tel.: 03 35/56 53-0 • Fax: 03 35/56 53-102

Niederlassung Gera
Humboldtstraße 21 • 07545 Gera
Tel.: 03 65/839 89-0 • Fax: 03 65/839 89-19

Niederlassung Halle
Augustastraße 5 • 06108 Halle
Tel.: 03 45/23 05-0 • Fax: 03 45/23 05-115

Niederlassung Leipzig
Burgplatz 2 • 04109 Leipzig
Tel.: 03 41/711 71-0 • Fax: 03 41/711 71-109

Niederlassung Magdeburg
Fürstenwall 17 • 39104 Magdeburg
Tel.: 03 91/565 43-0 • Fax: 03 91/565 43-44

Niederlassung Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 52d • 17033 Neubrandenburg
Tel.: 03 95/56 95-0 • Fax: 03 95/56 95-111

Niederlassung Potsdam
Jägerallee 23 • 14469 Potsdam
Tel.: 03 31/27 74-0 • Fax: 03 31/27 74-101

Niederlassung Rostock
Neuer Markt 11 • 18055 Rostock
Tel.: 03 81/491 27-0 • Fax: 03 81/491 27-16

Niederlassung Schwerin
Wismarsche Straße 154 • 19053 Schwerin
Tel.: 03 85/59 69-0 • Fax: 03 85/59 69-199

Niederlassung Suhl
Straße der Opfer des Faschismus 4 • 98527 Suhl
Tel.: 036 81/79 66-0 • Fax: 036 81/79 66-333

Niederlassung 99
Kronenstraße 8/10 • 10117 Berlin
Tel.: 030/201 55-0 • Fax: 030/201 55-942

Niederlassung Internet
www.DKB.de

DKB.de

DKB 990019 - 12/05

DKB Deutsche Kreditbank AG