

Auf einen Blick

PROGNOS ZUKUNFTSATLAS 2019

Das Ranking für Deutschlands Regionen



Wir geben Orientierung.
www.prognos.com

INHALTSVERZEICHNIS

1	Über den Prognos Zukunftsatlas	03
2	Ergebnisse 2019	06
3	Deutschlandkarten 2019	11
4	Das Ranking	15
5	Methode und Indikatoren	26
6	Der Immobilienatlas	29
	Ergebnisse des Immobilienatlas	29
	Methodik des Immobilienatlas	30
7	Sonderauswertung für Ihre Region	32
	Ansprechpartner	33
	Impressum	34

1

ÜBER DEN PROGNOSE ZUKUNFTSATLAS

Wie gut sind Deutschlands Kreise und Städte für die aktuellen Wachstums- und Veränderungsprozesse sowie die Zukunft gewappnet? Wie schneiden sie im Standortranking ab?

Der Prognos Zukunftsatlas 2019 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Seit dem Jahr 2004 wird alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen einander gegenübergestellt – und zwar anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Faktoren und in Form eines bundesweiten Rankings. Damit ist der Prognos Zukunftsatlas das einzige deutschlandweite Ranking, das regionale Entwicklungen bereits seit mehr als 15 Jahren konsistent sichtbar macht und eine lange Serie der Entwicklungstendenzen im Sinne eines Monitorings aufspannt.

Deutschlands Städte und Kreise befinden sich in einem starken Standortwettbewerb um Einwohner, Fachkräfte, Investitionen, Erweiterungen und Ansiedlungen sowie den Infrastrukturausbau. Der Zukunftsatlas gibt Orientierung im Standortwettbewerb. Im Vergleich mit anderen Städten und Kreisen werden individuelle Stärken und Schwächen gespiegelt. Dabei geht es beim Zukunftsatlas nicht um kurzfristige Analysen. Es geht darum, Daten über einen längeren Zeitraum zu betrachten. Städten und Kreisen, Wirtschaftsförderern, Industrie- und Handelskammern, Infrastruktur- und Immobilieninvestoren und anderen regionalen Akteuren gibt der Zukunftsatlas wertvolle Hinweise, wo Risiken zu mindern sind und regionales Handeln erforderlich ist. Der Zukunftsatlas dient damit als zentrales Instrument der Gestaltung zukunftsorientierter Strategieprozesse der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung sowie von Investor-Entscheidungen.

Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Zukunftsindex basiert auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren, die sich vier großen Bereichen zuordnen lassen:

- Demografie
- Arbeitsmarkt
- Wettbewerb und Innovation
- Wohlstand und Soziale Lage

Die 29 Indikatoren unterteilen sich in Stärke- und Dynamikindikatoren. Die Stärkeindikatoren geben Auskunft über den Ist-Zustand (Standortstärke) eines Kreises/einer Stadt. Zum Beispiel: Ziehen junge Menschen mehrheitlich zu oder wandern diese mehrheitlich eher ab? Wie hoch ist die Arbeitslosigkeit? Wie viele Patente werden in der Region angemeldet? Die Dynamikindikatoren bilden ab wie sich der Kreis/die Stadt im Zeitverlauf entwickelt hat. Beispielsweise wie hat sich die Bevölkerungszahl in der Region entwickelt? Konnte der Kreis/die Stadt in den letzten Jahren Beschäftigung aufbauen?

Die Indikatoren werden flächendeckend auf der Kreisebene abgebildet, also auf der kleinsten gemeinsamen Aggregatsebene, auf der überhaupt Daten für alle Regionen umfangreich verfügbar sind.

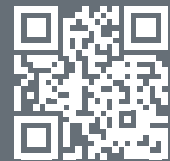
DER IMMOBILIENATLAS 2019

Wo in Deutschland fehlt Wohnraum und welche Wohnungsmärkte sind besonders stark angespannt? Der Immobilienatlas ergänzt den Zukunftsatlas um eine spezifische Auswertung der regionalen Wohnungsmärkte. Für jede Region werden Intensität und das mögliche Ungleichgewicht von Angebots- und Nachfrageentwicklung bestimmt, um daraus die aufgelaufene Wohnungsbaulücke zu quantifizieren.

PROGNOS – WIR GEBEN ORIENTIERUNG.

Die Prognos AG ist eines der führenden und zugleich ältesten Wirtschaftsforschungsunternehmen Europas. Seit 60 Jahren unterstützen Prognos-Experten Auftraggeber aus dem öffentlichen sowie privaten Sektor und entwickeln tragfähige Strategien für die Zukunft. Auf die unabhängigen Studien, fundierten Berichte und kompetenten Gutachten der Prognos AG vertrauen Ministerien, Verbände und Stiftungen ebenso wie mittelständische Unternehmen, Konzerne und Nicht-Regierungsorganisationen.

Scannen Sie den QR-Code oder
finden Sie unter diesem Link
weitere Informationen
zur Prognos AG
www.prognos.com



DIE 10 REGIONEN MIT DEN BESTEN ZUKUNFTSCHANCEN

Rang 1–10 von 401 Kreisen und kreisfreien Städten im Prognos
Zukunftsatlas 2019

Rang	Region
1	München, Landeshauptstadt
2	München, Landkreis
3	Ingolstadt, Stadt
4	Darmstadt, Stadt
5	Stuttgart, Landeshauptstadt
6	Erlangen, Stadt
7	Böblingen, Landkreis
8	Starnberg, Landkreis
9	Wolfsburg, Stadt
10	Frankfurt am Main, Stadt

Die Top 10
auf einen Blick

DIE 10 REGIONEN MIT DEN BESTEN CHANCEN IM BEREICH „DEMOGRAFIE“

Prognos Zukunftsatlas 2019

Rang	Region
1	Darmstadt, Stadt
2	Osnabrück, Stadt
3	Bamberg, Stadt
4	Flensburg, Stadt
5	Leipzig, Stadt
6	Salzgitter, Stadt
7	Regensburg, Stadt
8	Heidelberg, Stadt
9	Landau in der Pfalz, Stadt
10	Freiburg im Breisgau, Stadt

DIE 10 REGIONEN MIT DEN BESTEN CHANCEN IM BEREICH „ARBEITSMARKT“

Prognos Zukunftsatlas 2019

Rang	Region
1	Darmstadt, Stadt
2	München, Landeshauptstadt
3	München, Landkreis
4	Frankfurt am Main, Stadt
5	Bonn, Stadt
6	Heidelberg, Stadt
7	Stuttgart, Landeshauptstadt
8	Hochtaunuskreis
9	Würzburg, Stadt
10	Main-Taunus-Kreis

DIE 10 REGIONEN MIT DEN BESTEN CHANCEN IM BEREICH „WETTBEWERB & INNOVATION“

Prognos Zukunftsatlas 2019

Rang	Region
1	Ingolstadt, Stadt
2	München, Landeshauptstadt
3	Wolfsburg, Stadt
4	München, Landkreis
5	Böblingen, Landkreis
6	Groß-Gerau, Landkreis
7	Stuttgart, Landeshauptstadt
8	Erlangen, Stadt
9	Hamburg, Freie und Hansestadt
10	Starnberg, Landkreis

DIE 10 REGIONEN MIT DEN BESTEN CHANCEN IM BEREICH „WOHLSTAND & SOZIALE LAGE“

Prognos Zukunftsatlas 2019

Rang	Region
1	Starnberg, Landkreis
2	München, Landkreis
3	Dachau, Landkreis
4	Ebersberg, Landkreis
5	Miesbach, Landkreis
6	Pfaffenhofen a.d. Ilm, Landkreis
7	Fürstentfeldbruck, Landkreis
8	Bad Tölz-Wolfratshausen, Landkreis
9	Erlangen-Höchstadt, Landkreis
10	Fürth, Landkreis

2

ERGEBNISSE 2019

DEUTSCHLAND WÄCHST, ABER NICHT ÜBERALL
UND MIT SEHR UNTERSCHIEDLICHER INTENSITÄT

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Zeitraum 2011 bis 2017 um 3,1% gestiegen. Insgesamt lebten 2017 rund 2,4 Millionen mehr Menschen in Deutschland als 2011. Von diesem Wachstum konnten viele Städte und Kreise profitieren: In rund 75% (302) ist die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2017 gestiegen bzw. nur in 25% (99) gesunken. In 83 (21%) Kreisen und kreisfreien Städten war der Bevölkerungszuwachs mit über 5% sogar weit überdurchschnittlich. In sechs kreisfreien Städten (Leipzig, Potsdam, Landshut, Frankfurt/Main, Offenbach, Regensburg) nahm die Bevölkerung mit über 10% bundesweit am stärksten zu.

Der Bevölkerungszuwachs ist vor allem in attraktiven Großstädten ausgeprägt: Zentral gelegene Arbeitsplätze, vielfältige Freizeit- und Bildungsangebote machen sie zu einem attraktiven Lebensraum vor allem für junge Menschen, Familien und Zuwanderer. Häufig strahlen Städte auch positiv auf die Umlandkreise aus – insbesondere dann, wenn Wohnraum in den Städten knapp und teuer ist. Vor allem im Süden und Nordwesten Deutschlands wächst neben den Ballungsräumen auch in ländlichen Regionen die Bevölkerung deutlich.

Eine rückläufige Bevölkerung verzeichnen trotz bundesweiter Zuwanderung insbesondere ländliche Kreise in Ostdeutschland und strukturschwache Regionen in Westdeutschland (vor allem Saarland, Rheinland-Pfalz, teilweise Bayern). Ursachen sind zum einen ein Sterbeüberschuss (weniger Geburten als Sterbefälle) und zum anderen Wanderungsverluste, wenn mehr Menschen die Region verlassen als zuziehen.

IN DEUTSCHLAND GIBT ES IMMER MEHR KINDER

Ausgehend von 1,47 Kindern je Frau im Jahr 2014 ist die Geburtenzahl in Deutschland auf 1,57 im Jahr 2017 angestiegen. In knapp 16% der 401 Regionen konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) gebremst werden. Jede zehnte Region weist einen deutlich positiven Geburtenüberschuss auf. Dazu zählen dynamische Großstädte wie München, Frankfurt am Main, Dresden oder Potsdam, aber auch Landkreise wie Vechta, Erding, Eichstätt oder Osnabrück. Dort führt die positive Bevölkerungsentwicklung und Verjüngung zu einem überdurchschnittlich steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Kindertagesbetreuung sowie der Erweiterung von Schulkapazitäten.

DER LANGANHALTENDE WIRTSCHAFTLICHE
AUFSCWUNG SORGT IN GANZ DEUTSCHLAND
FÜR MEHR BESCHÄFTIGUNG UND WENIGER
ARBEITSLOSIGKEIT

Die positive Wirtschaftsentwicklung führt in Deutschland seit Jahren zu einem stetigen Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze. Allein im Zeitraum 2015 bis 2018 ist bundesweit die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 2,1 Mio. bzw. 6,8% gestiegen. Besonders positiv ist, dass in diesem Zeitraum 98% aller Kreise und kreisfreien Städte (394) an dem Beschäftigungsaufbau partizipieren konnten. Lediglich in sieben Regionen gab es in diesem Zeitfenster einen leichten Beschäftigungsrückgang.

In 36 der 401 Regionen gab es 2018 mindestens 10% mehr Arbeitsplätze als 2015. Zu dieser Gruppe gehören vorrangig Kreise (32 von 36) – u. a. Oberallgäu (14,4%), Cloppenburg (14,3%), Pfaffenhofen/Ilm (14,2%), Teltow-Fläming (12,8%) – und nur vereinzelt Städte – Berlin +12,6%, Neumünster +12,3%, Regensburg +10,5% und Kaufbeuren +10,1. 23 der 36 Kreise und kreisfreien Städte liegen in Bayern.

Auch der Bundesländervergleich zeigt deutliche regionale Unterschiede im Beschäftigungswachstum: Die Bundesländer Thüringen (+2,5%), Sachsen-Anhalt (+2,9%) und das Saarland (+3,2%) verzeichneten die geringsten Beschäftigungszuwächse. Den höchsten Beschäftigungsaufbau unter den Bundesländern erzielte Berlin (+12,6%), gefolgt von Bayern (+8,0%) und Schleswig-Holstein (+7,7%). Der anhaltend starke Beschäftigungsaufbau führt dabei vielerorts zu Problemen, ausreichend qualifizierte Arbeitskräfte zu finden.

Der kontinuierliche Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze hat gleichzeitig zu einem deutlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit geführt. Lag in Deutschland die Arbeitslosenquote im Dezember 2015 noch bei 6,1%, so betrug diese im Dezember 2018 nur noch 4,9%. Laut Auskunft der Bundesagentur für Arbeit erreichte die Arbeitslosenquote 2018 damit ein Rekordtief seit der Wiedervereinigung.

Auch wenn die Arbeitslosigkeit flächendeckend gesunken ist, gibt es deutliche regionale Unterschiede in der Höhe der Arbeitslosigkeit. In 101 Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands herrschte 2018 mit einer Arbeitslosigkeit von weniger als 3% quasi Vollbeschäftigung. Dabei zeigt sich ein starkes Nord-Süd-Gefälle. So liegen 91% der Kreise und kreisfreien Städte mit Vollbeschäftigungsniveau in Bayern und Baden-Württemberg, während in strukturschwächeren Regionen sich die Arbeitslosigkeit – trotz Rückgang in den letzten Jahren – noch auf einem Niveau von über 10% bewegt.

DER ABSTAND ZWISCHEN DEN TOP REGIONEN UND DEN SCHLUSSLICHTERN VERRINGERT SICH

Erstmals seit Jahren rückt das Feld der 401 Kreise und kreisfreien Städte wieder etwas näher zusammen. Der Abstand beim Zukunftsindex hat sich zwischen den Top-Standorten und den Schlusslichtern gegenüber dem Zukunftsatlas 2016 verringert. Dafür sorgen zum einen der wirtschaftliche Aufschwung mit einem nahezu flächendeckenden Beschäftigungsaufbau und Rückgang der Arbeitslosigkeit sowie hohe Zuwanderungen und Bevölkerungswachstum in zahlreichen Regionen. Zum anderen profitieren schwächere Regionen sowie Umlandregionen verstärkt von Spill-Over-Effekten, u.a. aufgrund des Erreichens von Grenzen der Aufnahmefähigkeit besonders beliebter Städte (u.a. Wohnungsmärkte) und von Ausweichbewegungen in entspanntere (Umland-)Regionen.

Der Anteil der Regionen, in denen die Zukunftsrisiken überwiegen, ist von 24% auf 23% leicht gesunken (absolut von 96 auf 92 Regionen). Die Gruppe der Regionen, in denen die Zukunftschancen überwiegen, ist mit 36% stabil geblieben.

DAS REGIONALE WOHLSTANDSGEFÄLLE BLEIBT IN DEUTSCHLAND NAHEZU UNVERÄNDERT BESTEHEN

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt schlägt sich auch in einem zunehmenden Wohlstand in Deutschland nieder. So ist beispielsweise das durchschnittliche Kaufkraftniveau pro Kopf bundesweit von 21.616€ im Jahr 2015 auf 24.000€ im Jahr 2019 gestiegen. Regional variiert das Kaufkraftniveau jedoch sehr stark um den Faktor 2: Während die Kaufkraft im Landkreis Starnberg mit einem Indexwert von 150 rund 50 über dem Bundesdurchschnitt (Index 100) liegt und das höchste Niveau darstellt, bleibt die Stadt Gelsenkirchen mit einem Kaufkraftniveau von 80 das Schlusslicht.

Das Gefälle bei den Baulandpreisen ist wesentlich stärker ausgeprägt und variiert um mehr als das 150-Fache. Während ein Quadratmeter baureifes Wohnbauland im Jahr 2017 in München im Durchschnitt über alle Stadtteile und Lagen rd. 2.700€/m² kostete (Durchschnitt Deutschland: 170€/m²), werden in ländlichen strukturschwachen Kreisen in West- und Ostdeutschland vereinzelt weniger als 20€/m² (u.a. Lüchow-Dannenberg, Altenburger Land, Landkreis Prignitz) verlangt.

Die Beispiele zeigen: Trotz leichter Annäherung zwischen den Top-Standorten und den Schlusslichtern bleiben die regionalen Muster bestehen. Auch der Zukunftsatlas 2019 zeigt ein starkes Süd-Nord-Gefälle: 21 der 25 Top-Standorte liegen in Süddeutschland (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen). In Süddeutschland finden sich die wenigen Regionen mit Zukunftsrisiken einzig in den peripheren bayerischen Regionen (Grenzregion zu Tschechien sowie Nordbayern im Übergang zu Thüringen). Außerhalb Süddeutschlands schaffen es nur die vier Städte Wolfsburg, Düsseldorf, Hamburg und Münster in die Top 25 Regionen – also die Regionen mit der höchsten Zukunftsfestigkeit.

In Ostdeutschland schaffen nur wenige Regionen den Sprung in die Gruppe der Regionen, in denen die Zukunftschancen überwiegen. Die kreisfreien Städte Dresden, Jena, Potsdam, Berlin und Leipzig sind die einzigen Regionen, die es in diese Gruppe schaffen. Unter den Städten in Ostdeutschland ist die demografische und wirtschaftliche Entwicklung vor allem in Leipzig und Berlin außerordentlich dynamisch. Beide Städte gehören bundesweit zu den Top 5 Regionen mit den größten Rangveränderungen seit dem ersten Zukunftsatlas 2004.

Gebiete, in denen die Zukunftsrisiken überwiegen, gibt es sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland. In Westdeutschland liegen Gebiete mit Strukturproblemen insbesondere in einigen Städten im nördlichen Ruhrgebiet (altindustrialisierte Standorte), sowie in peripheren ländlichen Räumen in Rheinland-Pfalz, Saarland, Bayern und im Osten und Nordwesten Niedersachsens.

ZUKUNFTSATLAS 2019

DIE 10 AUFSTEIGER

Rang 2019 gegenüber 2004

				ZA 2019	2004–2019	ZA 2004	2019	2004
	Code	Name	BL	Gesamtrang von 401	▲	Gesamtrang von 439	Klasse	Klasse
1	14713	Leipzig, Stadt	SN	104	+ 230	334	4	6
2	06633	Kassel, Landkreis	HE	90	+ 201	291	3	5
3	09673	Rhön-Grabfeld, Landkreis	BY	115	+ 171	286	4	5
4	11000	Berlin, Stadt	BE	93	+ 169	262	3	5
5	09272	Freyung-Grafenau, Landkreis	BY	206	+ 151	357	5	6
6	12061	Dahme-Spreewald, Landkreis	BB	200	+ 147	347	5	6
7	06634	Schwalm- Eder- Kreis	HE	129	+ 141	270	4	5
8	09778	Unterallgäu, Landkreis	BY	75	+ 119	194	3	5
9	01001	Flensburg, Stadt	SH	169	+ 118	287	5	5
10	09377	Tirschenreuth, Landkreis	BY	209	+ 118	327	5	6

Regionen und ihre Zukunftschancen (Klasse)

1	beste Chancen	3	hohe Chancen	5	ausgeglichene Chancen/Risiken	7	hohe Risiken
2	sehr hohe Chancen	4	leichte Chancen	6	leichte Risiken	8	sehr hohe Risiken

ZUKUNFTSATLAS 2019

DIE 10 ABSTEIGER

Rang 2019 gegenüber 2004

			ZA 2019	2004 – 2019	ZA 2004	2019	2004	
Code	Name	BL	Gesamtrang von 401	▼	Gesamtrang von 439	Klasse	Klasse	
1	07335	Kaiserslautern, Landkreis	RP	306	- 221	85	5	4
2	06413	Offenbach am Main, Stadt	HE	236	- 208	28	5	3
3	03154	Helmstedt, Landkreis	NDS	329	- 204	125	6	5
4	03402	Emden, Stadt	NDS	275	- 186	89	5	4
5	07333	Donnersbergkreis	RP	296	- 164	132	5	5
6	03153	Goslar, Landkreis	NDS	287	- 159	128	5	5
7	03157	Peine, Landkreis	NDS	237	- 154	83	5	4
8	07331	Alzey-Worms, Landkreis	RP	205	- 142	63	5	4
9	10041	Stadtverband Saar- brücken, Landkreis	SL	327	- 138	189	6	5
10	07312	Kaiserslautern, Stadt	RP	221	- 137	84	5	4

Regionen und ihre Zukunftschancen (Klasse)

1	beste Chancen	3	hohe Chancen	5	ausgeglichene Chancen/Risiken	7	hohe Risiken
2	sehr hohe Chancen	4	leichte Chancen	6	leichte Risiken	8	sehr hohe Risiken

3

DEUTSCHLANDKARTEN 2019

Wie sind die Zukunftschancen und -risiken in Deutschland verteilt? In welchen Teilen der Republik besteht Handlungsbedarf, wo sind die Landkreise und kreisfreien Städte besonders stark aufgestellt?

Drei Deutschlandkarten zeigen, wie sich die Zukunftsperspektiven regional verteilen:

GESAMTKARTE

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf Basis der 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren des Zukunftsatlas auf. Zudem ist in die Gesamtkarte die Typisierung der Wohnungsmärkte auf Basis des Prognos Immobilienatlas 2019 integriert.

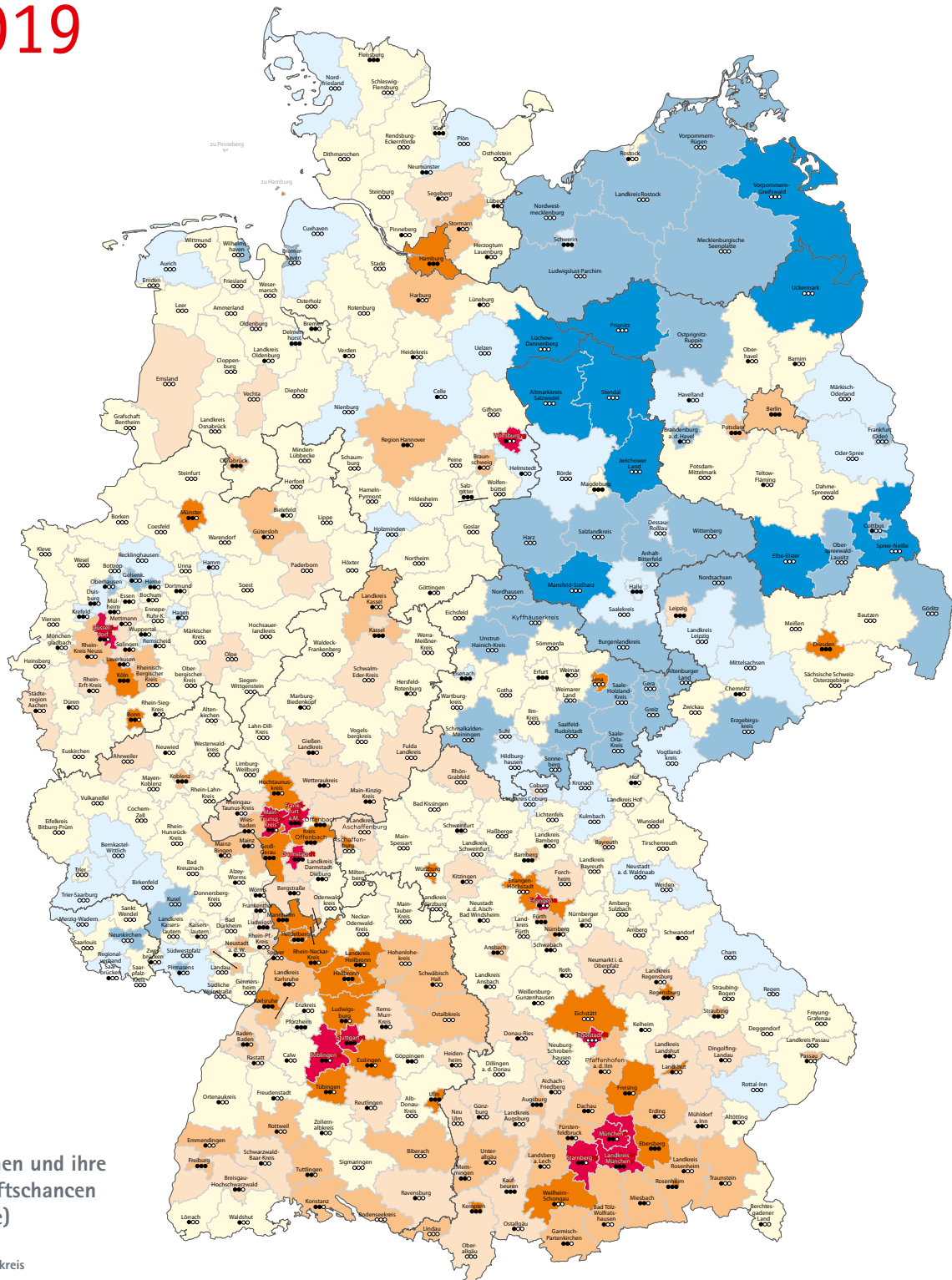
STÄRKEKARTE

Die Stärkekarte zeigt die momentane Standortstärke (Ist-Zustand) auf Basis der Stärke-Indikatoren aus dem Zukunftsatlas.

DYNAMIKKARTE

Die Dynamikkarte zeigt die regionale Entwicklung der Kreise und Städte auf Basis der Dynamik-Indikatoren aus dem Zukunftsatlas.

ZUKUNFTSATLAS 2019



Regionen und ihre Zukunftschancen (Klasse)

Stadt/Landkreis

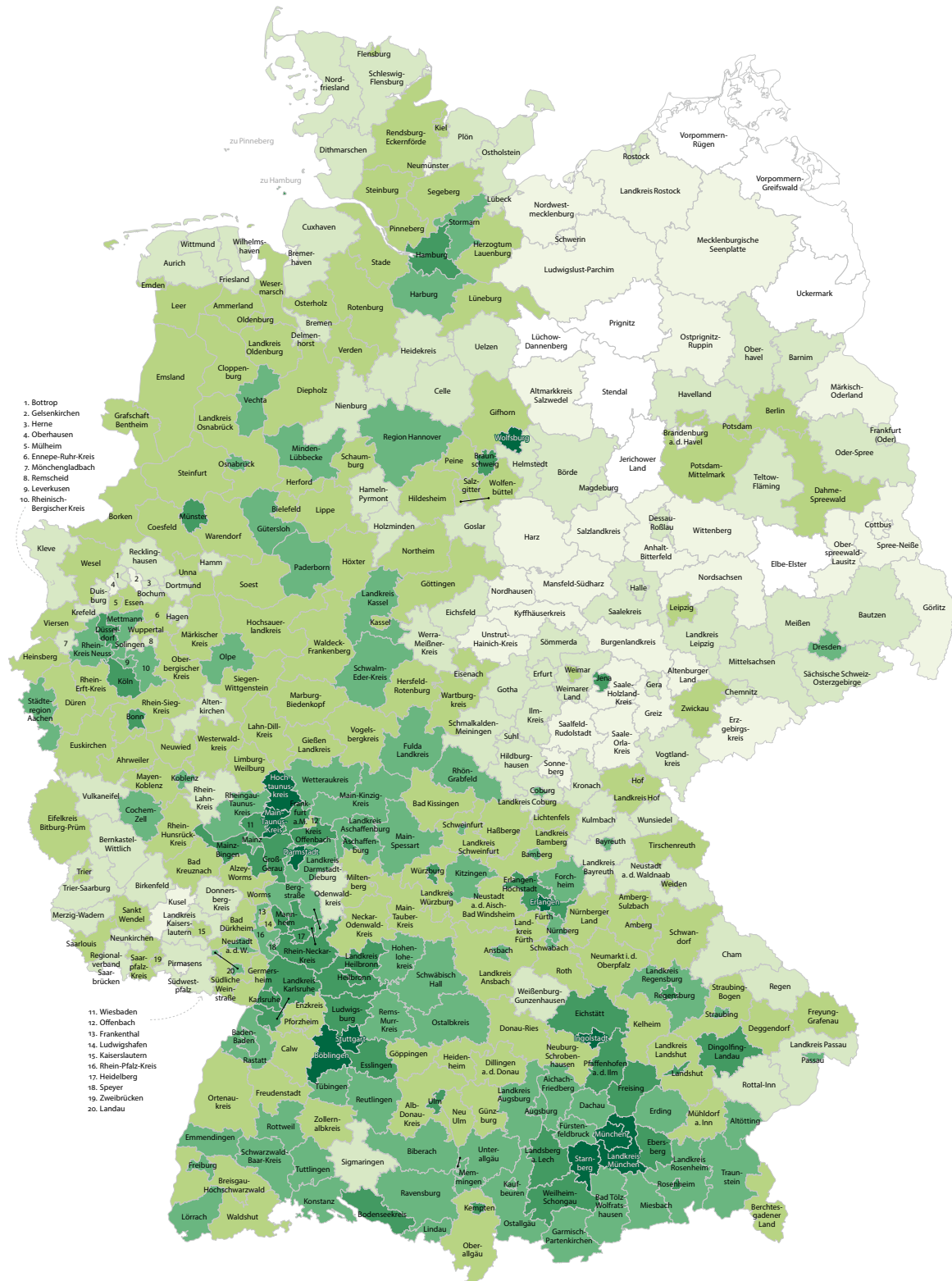
- 1 beste Chancen
- 2 sehr hohe Chancen
- 3 hohe Chancen
- 4 leichte Chancen
- 5 ausgeglichene Chancen/Risiken
- 6 leichte Risiken
- 7 hohe Risiken
- 8 sehr hohe Risiken

Immobilienatlas

Stadt/Landkreis

- Entspannte Wohnungsmärkte ohne Wohnungsbaulücke
- Angespante Wohnungsmärkte mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke
- Angespante Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke
- Angespante Wohnungsmärkte mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke

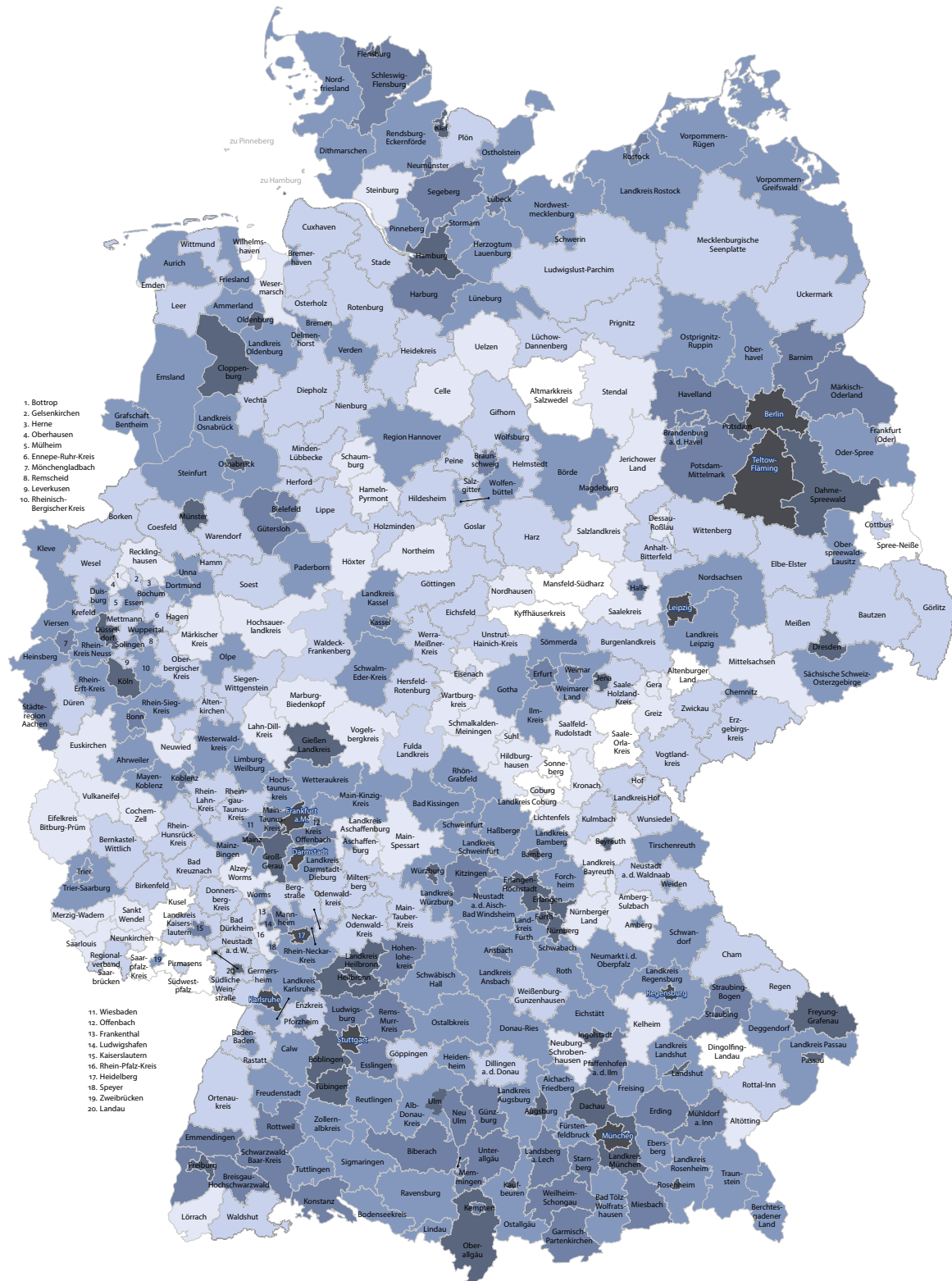
STÄRKEKARTE



Regionen mit – im bundesdeutschen Vergleich – ...

 höchster Stärke	 mittlerer Stärke
 sehr hoher Stärke	 geringer Stärke
 hoher Stärke	 sehr geringer Stärke
	 geringster Stärke

DYNAMIKKARTE



Regionen mit – im bundesdeutschen Vergleich – ...

	höchster Dynamik		mittlerer Dynamik
	sehr hoher Dynamik		geringer Dynamik
	hoher Dynamik		sehr geringer Dynamik
			geringster Dynamik

4

STANDORTRANKING 2019

Rangliste aller 401 Kreise und kreisfreien Städte

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
1	1	09162	München, Landeshauptstadt	44	2	2	11	2	3	● ● ○
1	2	09184	München, Landkreis	125	3	4	2	1	32	● ● ●
1	3	09161	Ingolstadt, Stadt	38	38	1	92	3	20	○ ○ ○
1	4	06411	Darmstadt, Stadt	1	1	13	301	7	5	● ● ●
1	5	08111	Stuttgart, Landeshauptstadt	52	7	7	167	9	9	● ● ●
1	6	09562	Erlangen, Stadt	11	34	8	42	5	40	● ○ ○
1	7	08115	Böblingen, Landkreis	64	56	5	24	8	15	● ● ○
1	8	09188	Starnberg, Landkreis	253	44	10	1	6	80	● ● ○
1	9	03103	Wolfsburg, Stadt	169	55	3	198	4	175	● ○ ○
1	10	06412	Frankfurt am Main, Stadt	31	4	12	359	13	8	● ● ●
1	11	06436	Main-Taunus-Kreis	193	10	22	31	10	67	● ● ○
1	12	05111	Düsseldorf, Stadt	100	11	11	254	12	23	● ● ○
2	13	08221	Heidelberg, Stadt	8	6	37	245	21	4	● ● ●
2	14	06434	Hochtaunuskreis	258	8	28	17	11	142	● ● ○
2	15	09261	Landshut, Stadt	61	35	16	128	16	18	● ○ ○
2	16	06433	Groß-Gerau, Landkreis	45	84	6	228	15	33	● ● ●
2	17	08421	Ulm, Universitätsstadt	19	18	34	124	19	26	● ● ●
2	18	08118	Ludwigsburg, Landkreis	68	65	18	15	14	51	● ● ○
2	19	09362	Regensburg, Stadt	7	23	33	165	23	6	● ● ○
2	20	09572	Erlangen-Höchstädt, Landkreis	266	69	14	9	18	37	○ ○ ○
2	21	02000	Hamburg, Freie und Hansestadt	47	19	9	367	20	28	● ● ●
2	22	08125	Heilbronn, Landkreis	98	92	15	28	17	50	● ● ○
2	23	08212	Karlsruhe, Stadt	23	15	64	189	30	10	● ● ●
2	24	09663	Würzburg, Stadt	29	9	96	266	26	47	○ ○ ○
2	25	05515	Münster, Stadt	15	13	103	283	36	22	● ● ○
2	26	05315	Köln, Stadt	53	21	20	353	44	11	● ● ●
2	27	09163	Rosenheim, Stadt	20	28	67	181	32	35	● ● ●
2	28	05314	Bonn, Stadt	51	5	77	335	29	55	● ● ○
2	29	16053	Jena, Stadt	65	14	57	268	31	42	○ ○ ○
2	30	08226	Rhein-Neckar-Kreis	181	57	25	64	22	133	● ● ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
2	31	08116	Esslingen, Landkreis	103	81	29	32	25	96	● ● ○
2	32	08121	Heilbronn, Stadt	13	31	164	68	42	25	● ● ●
2	33	09763	Kempten (Allgäu), Stadt	32	20	173	119	34	53	● ● ●
2	34	09178	Freising, Landkreis	40	54	71	73	27	134	● ● ○
2	35	08222	Mannheim, Universitätsstadt	41	49	23	345	40	60	● ● ●
2	36	09176	Eichstätt, Landkreis	35	142	35	29	24	231	○ ○ ○
2	37	06438	Offenbach, Landkreis	85	47	50	162	39	65	● ● ●
2	38	08416	Tübingen, Landkreis	25	42	82	97	49	27	● ● ○
2	39	09175	Ebersberg, Landkreis	150	143	38	4	33	124	● ● ●
2	40	09190	Weilheim-Schongau, Landkreis	195	156	19	20	38	92	● ○ ○
2	41	14612	Dresden, Stadt	37	22	56	298	59	19	● ● ●
2	42	09661	Aschaffenburg, Stadt	151	37	39	229	28	224	○ ○ ○
3	43	09186	Pfaffenhofen a.d.Ilm, Landkreis	62	171	47	6	43	84	● ○ ○
3	44	09181	Landsberg a. Lech, Landkreis	161	75	51	39	48	52	● ○ ○
3	45	07315	Mainz, Stadt	17	12	216	333	50	46	● ● ○
3	46	06414	Wiesbaden, Landeshauptstadt	71	40	45	288	37	146	● ● ○
3	47	09461	Bamberg, Stadt	3	24	81	356	73	12	● ● ●
3	48	07339	Mainz-Bingen, Landkreis	227	111	32	54	41	130	● ○ ○
3	49	09761	Augsburg, Stadt	28	48	87	249	76	16	● ● ●
3	50	09462	Bayreuth, Stadt	34	30	178	200	64	34	○ ○ ○
3	51	09561	Ansbach, Stadt	39	36	110	240	53	62	● ● ○
3	52	08435	Bodenseekreis	183	224	17	67	35	217	○ ○ ○
3	53	03101	Braunschweig, Stadt	175	25	83	217	47	88	● ○ ○
3	54	09174	Dachau, Landkreis	106	165	95	3	75	29	● ● ○
3	55	08126	Hohenlohekreis	110	73	102	25	55	83	○ ○ ○
3	56	09182	Miesbach, Landkreis	190	176	40	5	57	87	● ● ○
3	57	08311	Freiburg im Breisgau, Stadt	10	32	156	325	95	14	● ● ●
3	58	08215	Karlsruhe, Landkreis	192	70	85	62	45	187	● ● ○
3	59	08136	Ostalbkreis	189	87	53	44	58	112	○ ○ ○
3	60	09177	Erding, Landkreis	76	120	118	12	62	89	● ○ ○
3	61	09564	Nürnberg, Stadt	82	62	46	297	93	30	● ● ○
3	62	09776	Lindau (Bodensee), Landkreis	186	161	27	117	61	111	○ ○ ○
3	63	03404	Osnabrück, Stadt	2	26	195	357	107	21	● ● ●
3	64	07111	Koblenz, Stadt	59	16	162	352	74	70	● ● ●
3	65	08426	Biberach, Landkreis	48	205	26	79	71	93	○ ○ ○
3	66	07318	Speyer, Stadt	99	43	84	311	51	205	● ○ ○
3	67	08211	Baden-Baden, Stadt	304	59	107	80	60	172	● ● ○
3	68	08327	Tuttlingen, Landkreis	63	287	36	46	68	122	● ● ○
3	69	09173	Bad Tölz-Wolfratshausen, Landkreis	109	101	154	8	65	148	● ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
3	70	05162	Rhein-Kreis Neuss	247	95	54	147	54	214	● ○ ○
3	71	08316	Emmendingen, Landkreis	101	139	60	93	81	86	● ○ ○
3	72	09179	Fürstenfeldbruck, Landkreis	83	182	144	7	66	153	● ● ○
3	73	05754	Gütersloh, Kreis	92	150	70	115	79	94	● ○ ○
3	74	07313	Landau in der Pfalz, Stadt	9	51	183	320	94	48	○ ○ ○
3	75	09778	Unterallgäu, Landkreis	159	184	66	57	86	66	● ○ ○
3	76	09189	Traunstein, Landkreis	147	207	42	30	69	139	● ○ ○
3	77	08325	Rottweil, Landkreis	127	177	80	19	84	81	● ○ ○
3	78	01062	Stormarn, Kreis	290	66	124	66	70	147	● ○ ○
3	79	09262	Passau, Stadt	74	27	211	291	106	39	● ○ ○
3	80	07316	Neustadt an der Weinstraße, Stadt	94	60	113	258	52	273	● ○ ○
3	81	08335	Konstanz, Landkreis	111	116	74	114	83	98	● ● ○
3	82	09762	Kaufbeuren, Stadt	49	74	111	171	126	24	● ● ●
3	83	03241	Region Hannover	130	41	63	340	78	126	● ● ○
3	84	09187	Rosenheim, Landkreis	148	123	105	45	63	216	● ○ ○
3	85	09563	Fürth, Stadt	46	262	52	140	144	17	● ● ●
3	86	03353	Harburg, Landkreis	136	102	205	36	98	72	● ○ ○
3	87	05378	Rheinisch-Bergischer Kreis	312	90	94	95	67	226	○ ○ ○
3	88	09263	Straubing, Stadt	87	58	112	261	111	56	● ● ○
3	89	09180	Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	137	94	100	112	101	74	● ● ○
3	90	06633	Kassel, Landkreis	217	138	41	143	77	177	● ○ ○
3	91	08127	Schwäbisch Hall, Landkreis	86	100	167	78	90	123	● ○ ○
3	92	12054	Potsdam, Stadt	42	17	348	292	169	13	● ● ●
3	93	11000	Berlin, Stadt	57	39	21	399	221	2	● ● ●
4	94	06440	Wetteraukreis	179	71	190	118	91	141	● ● ○
4	95	09279	Dingolfing-Landau, Landkreis	153	313	43	63	46	391	● ○ ○
4	96	03403	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	54	29	274	310	131	38	○ ○ ○
4	97	09474	Forchheim, Landkreis	234	194	68	52	96	127	○ ○ ○
4	98	08415	Reutlingen, Landkreis	91	107	49	109	89	161	● ○ ○
4	99	08119	Rems-Murr-Kreis	144	152	61	53	105	105	● ● ○
4	100	09764	Memmingen, Stadt	81	82	248	126	115	77	● ● ○
4	101	05334	Städteregion Aachen	67	63	65	343	121	54	● ○ ○
4	102	06435	Main-Kinzig-Kreis	174	125	73	191	92	152	● ● ○
4	103	09375	Regensburg, Landkreis	199	378	31	16	99	118	● ○ ○
4	104	14713	Leipzig, Stadt	5	45	152	372	243	1	● ● ●
4	105	09777	Ostallgäu, Landkreis	93	214	69	121	82	222	● ○ ○
4	106	09463	Coburg, Stadt	225	88	138	169	56	373	○ ○ ○
4	107	09780	Oberallgäu, Landkreis	165	251	72	23	143	45	○ ○ ○
4	108	09565	Schwabach, Stadt	177	188	153	49	104	135	● ● ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
4	109	08326	Schwarzwald-Baar-Kreis	138	189	98	48	122	79	● ○ ○
4	110	06531	Gießen, Landkreis	27	64	210	312	158	44	● ● ○
4	111	05158	Mettmann, Kreis	244	129	93	163	85	253	● ○ ○
4	112	09662	Schweinfurt, Stadt	30	118	59	355	80	312	● ● ○
4	113	05774	Paderborn, Kreis	75	122	129	231	117	121	○ ○ ○
4	114	06631	Fulda, Landkreis	108	93	147	152	87	249	○ ○ ○
4	115	09673	Rhön-Grabfeld, Landkreis	288	198	44	120	97	196	○ ○ ○
4	116	09772	Augsburg, Landkreis	116	230	133	27	109	154	● ○ ○
4	117	06611	Kassel, Stadt	18	33	212	374	135	75	● ● ●
4	118	01060	Segeberg, Kreis	202	86	171	178	151	63	● ○ ○
4	119	09675	Kitzingen, Landkreis	232	110	237	65	125	103	● ○ ○
4	120	08436	Ravensburg, Landkreis	97	213	90	100	113	150	● ○ ○
4	121	09671	Aschaffenburg, Landkreis	294	174	114	59	72	367	○ ○ ○
4	122	05316	Leverkusen, Stadt	218	72	78	328	88	288	● ● ○
4	123	06432	Darmstadt-Dieburg, Landkreis	139	255	97	91	114	173	● ● ○
4	124	08135	Heidenheim, Landkreis	158	234	91	125	129	107	● ○ ○
4	125	09775	Neu-Ulm, Landkreis	141	298	134	34	156	73	○ ○ ○
4	126	03460	Vechta, Landkreis	26	227	148	199	103	237	○ ○ ○
4	127	09774	Günzburg, Landkreis	156	178	208	50	145	100	● ○ ○
4	128	09373	Neumarkt i.d.OPf., Landkreis	168	272	117	47	130	125	○ ○ ○
4	129	06634	Schwalm-Eder-Kreis	278	78	182	174	127	149	○ ○ ○
4	130	06431	Bergstraße, Landkreis	172	162	157	123	100	295	● ● ○
4	131	05362	Rhein-Erft-Kreis	204	117	123	251	153	113	● ○ ○
4	132	09771	Aichach-Friedberg, Landkreis	88	271	219	14	118	229	● ○ ○
4	133	09183	Mühl Dorf a.Inn, Landkreis	66	302	160	74	167	91	● ● ○
4	134	08216	Rastatt, Landkreis	255	317	48	84	110	258	● ○ ○
4	135	09779	Donau-Ries, Landkreis	131	109	146	40	149	131	● ○ ○
4	136	09274	Landshut, Landkreis	70	305	194	22	155	128	● ● ○
4	137	07338	Rhein-Pfalz-Kreis	176	250	198	56	102	333	● ○ ○
4	138	05966	Olpe, Kreis	184	157	168	88	124	213	○ ○ ○
4	139	07314	Ludwigshafen am Rhein, Stadt	24	288	24	390	173	106	● ● ●
4	140	06439	Rheingau-Taunus-Kreis	280	105	175	130	116	284	● ○ ○
4	141	07131	Ahrweiler, Kreis	209	83	196	212	136	189	○ ○ ○
4	142	03454	Emsland, Landkreis	84	113	206	208	165	132	○ ○ ○
4	143	08315	Breisgau-Hochschwarzwald, Landkreis	95	285	120	81	178	101	● ● ○
5	144	05566	Steinfurt, Kreis	90	187	197	194	148	186	○ ○ ○
5	145	05711	Bielefeld, Stadt	167	61	187	334	189	76	● ○ ○
5	146	09363	Weiden i.d. OPf., Stadt	124	67	285	269	138	204	○ ○ ○
5	147	08425	Alb-Donau-Kreis	78	318	126	55	146	188	○ ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
5	148	03361	Verden, Landkreis	60	131	330	141	159	167	● ○ ○
5	149	09679	Würzburg, Landkreis	281	299	116	33	140	210	○ ○ ○
5	150	03459	Osnabrück, Landkreis	140	179	221	127	164	158	○ ○ ○
5	151	05374	Oberbergischer Kreis	178	141	166	211	132	243	○ ○ ○
5	152	08117	Göppingen, Landkreis	155	259	131	96	134	239	● ● ○
5	153	09171	Altötting, Landkreis	133	321	122	94	112	344	● ○ ○
5	154	03151	Gifhorn, Landkreis	194	192	136	77	133	242	○ ○ ○
5	155	09576	Roth, Landkreis	182	310	217	13	176	129	● ○ ○
5	156	05770	Minden-Lübbecke, Kreis	185	130	119	219	119	305	○ ○ ○
5	157	08317	Ortenaukreis	154	151	203	142	141	244	● ○ ○
5	158	03159	Göttingen, Landkreis	239	53	253	241	142	238	● ○ ○
5	159	09361	Amberg, Stadt	146	149	186	232	175	145	○ ○ ○
5	160	08236	Enzkreis	200	357	92	41	147	232	● ○ ○
5	161	05382	Rhein-Sieg-Kreis	210	134	224	177	152	218	● ○ ○
5	162	09376	Schwandorf, Landkreis	228	221	159	99	181	137	● ○ ○
5	163	08231	Pforzheim, Stadt	22	104	312	314	201	85	● ● ●
5	164	03451	Ammerland, Landkreis	252	246	139	138	166	185	○ ○ ○
5	165	05558	Coesfeld, Kreis	230	128	284	103	128	296	○ ○ ○
5	166	09573	Fürth, Landkreis	299	325	104	10	190	116	○ ○ ○
5	167	06533	Limburg-Weilburg, Landkreis	242	172	99	210	163	203	○ ○ ○
5	168	08336	Lörrach, Landkreis	212	248	200	83	108	384	● ○ ○
5	169	01001	Flensburg, Stadt	4	89	281	365	228	36	● ● ●
5	170	12072	Teltow-Fläming, Landkreis	233	311	30	205	277	7	● ○ ○
5	171	05974	Soest, Kreis	115	209	188	207	150	254	○ ○ ○
5	172	09172	Berchtesgadener Land, Landkreis	263	155	109	202	195	110	● ○ ○
5	173	01002	Kiel, Landeshauptstadt	50	52	199	382	246	31	● ● ●
5	174	08337	Waldshut, Landkreis	226	233	189	43	137	311	● ○ ○
5	175	03359	Stade, Landkreis	122	167	170	197	157	251	○ ○ ○
5	176	08235	Calw, Landkreis	120	242	204	38	183	156	● ○ ○
5	177	09271	Deggendorf, Landkreis	257	239	202	89	193	119	○ ○ ○
5	178	08237	Freudenstadt, Landkreis	191	277	88	70	168	230	● ○ ○
5	179	09571	Ansbach, Landkreis	145	360	150	26	184	163	● ○ ○
5	180	09471	Bamberg, Landkreis	310	341	130	51	179	198	● ○ ○
5	181	08128	Main-Tauber-Kreis	188	144	282	122	154	302	○ ○ ○
5	182	09574	Nürnberger Land, Landkreis	260	352	132	35	139	341	● ○ ○
5	183	07135	Cochem-Zell, Kreis	298	85	235	176	123	369	○ ○ ○
5	184	07334	Germersheim, Landkreis	213	338	89	204	161	306	○ ○ ○
5	185	05166	Viersen, Kreis	315	181	149	190	186	202	○ ○ ○
5	186	03453	Cloppenburg, Landkreis	16	303	180	209	248	43	○ ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
5	187	09677	Main-Spessart, Landkreis	305	206	163	87	120	383	○ ○ ○
5	188	05554	Borken, Kreis	121	217	226	196	182	245	○ ○ ○
5	189	05124	Wuppertal, Stadt	69	173	58	383	220	97	● ● ○
5	190	05370	Heinsberg, Kreis	254	183	158	244	213	109	○ ○ ○
5	191	07137	Mayen-Koblenz, Kreis	229	124	296	192	187	225	○ ○ ○
5	192	16055	Weimar, Stadt	264	46	266	344	217	102	● ○ ○
5	193	07332	Bad Dürkheim, Landkreis	322	280	108	136	160	331	○ ○ ○
5	194	05570	Warendorf, Kreis	222	201	230	144	180	271	○ ○ ○
5	195	07319	Worms, Stadt	43	112	207	362	207	159	● ● ○
5	196	05358	Düren, Kreis	160	210	127	299	174	314	● ○ ○
5	197	03158	Wolfenbüttel, Landkreis	311	115	306	132	194	211	○ ○ ○
5	198	05758	Herford, Kreis	262	154	252	223	171	324	○ ○ ○
5	199	01056	Pinneberg, Kreis	164	212	246	175	204	179	● ○ ○
5	200	12061	Dahme-Spreewald, Landkreis	279	77	265	243	264	41	○ ○ ○
5	201	09273	Kelheim, Landkreis	114	356	125	133	172	335	● ○ ○
5	202	09185	Neuburg-Schrobenhausen, Landkreis	107	337	141	71	170	350	○ ○ ○
5	203	07140	Rhein-Hunsrück-Kreis	256	226	184	168	197	241	○ ○ ○
5	204	09278	Straubing-Bogen, Landkreis	198	385	121	18	259	59	○ ○ ○
5	205	07331	Alzey-Worms, Landkreis	170	252	260	159	162	366	● ○ ○
5	206	09272	Freyung-Grafenau, Landkreis	274	195	135	60	265	49	○ ○ ○
5	207	08225	Neckar-Odenwald-Kreis	123	190	291	98	188	287	○ ○ ○
5	208	03356	Osterholz, Landkreis	273	114	298	155	200	247	○ ○ ○
5	209	09377	Tirschenreuth, Landkreis	356	254	128	105	212	165	○ ○ ○
5	210	07311	Frankenthal (Pfalz), Stadt	135	175	143	348	191	291	● ● ○
5	211	06532	Lahn-Dill-Kreis	221	203	213	248	177	342	○ ○ ○
5	212	03456	Grafschaft Bentheim, Landkreis	157	106	305	236	226	138	○ ○ ○
5	213	05766	Lippe, Kreis	128	146	245	237	199	263	○ ○ ○
5	214	09672	Bad Kissingen, Landkreis	301	269	225	106	206	227	○ ○ ○
5	215	03458	Oldenburg, Landkreis	132	315	276	116	227	136	● ○ ○
5	216	12069	Potsdam-Mittelmark, Landkreis	336	237	255	61	267	61	○ ○ ○
5	217	07143	Westerwaldkreis	308	231	192	139	224	155	○ ○ ○
5	218	07211	Trier, Stadt	55	50	344	368	240	115	○ ○ ○
5	219	05970	Siegen-Wittgenstein, Kreis	142	132	247	260	198	282	○ ○ ○
5	220	09575	Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Landkreis	282	225	229	101	209	199	● ○ ○
5	221	07312	Kaiserslautern, Stadt	33	133	76	396	249	104	● ○ ○
5	222	03357	Rotenburg (Wümme), Landkreis	241	159	232	195	192	321	○ ○ ○
5	223	06635	Waldeck-Frankenberg, Landkreis	220	126	193	206	202	275	○ ○ ○
5	224	13003	Rostock, Hansestadt	126	99	243	349	270	58	● ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
5	225	01058	Rendsburg-Eckernförde, Kreis	286	163	287	151	214	215	○ ○ ○
5	226	05954	Ennepe-Ruhr-Kreis	276	158	251	259	205	270	○ ○ ○
5	227	03355	Lüneburg, Landkreis	203	91	271	279	234	169	● ○ ○
5	228	08417	Zollernalbkreis	216	333	191	21	216	228	● ○ ○
5	229	09678	Schweinfurt, Landkreis	219	364	254	37	219	221	○ ○ ○
5	230	07320	Zweibrücken, Stadt	236	241	62	354	261	114	● ○ ○
5	231	09475	Hof, Landkreis	398	260	165	108	218	248	○ ○ ○
5	232	09773	Dillingen a.d.Donau, Landkreis	248	193	273	131	203	328	○ ○ ○
5	233	06632	Hersfeld-Rotenburg, Landkreis	246	98	336	257	210	292	● ○ ○
5	234	05978	Unna, Kreis	261	197	218	317	239	193	○ ○ ○
5	235	06534	Marburg-Biedenkopf, Landkreis	187	153	233	239	196	371	● ○ ○
5	236	06413	Offenbach am Main, Stadt	21	185	185	384	244	190	● ● ●
5	237	03157	Peine, Landkreis	166	211	314	233	215	303	○ ○ ○
5	238	09676	Miltenberg, Landkreis	307	335	137	72	211	323	○ ○ ○
5	239	05113	Essen, Stadt	112	147	106	385	255	178	● ● ○
5	240	01053	Herzogtum Lauenburg, Kreis	162	296	294	150	260	166	● ○ ○
5	241	05117	Mülheim an der Ruhr, Stadt	119	108	201	375	225	281	● ● ○
5	242	05170	Wesel, Kreis	331	180	257	262	223	297	○ ○ ○
5	243	14511	Chemnitz, Stadt	89	164	303	336	272	117	● ● ○
5	244	05154	Kleve, Kreis	180	273	261	246	273	120	○ ○ ○
5	245	09674	Haßberge, Landkreis	285	363	181	85	263	176	○ ○ ○
5	246	03251	Diepholz, Landkreis	224	160	277	161	231	299	○ ○ ○
5	247	14524	Landkreis Zwickau	346	166	307	173	242	250	○ ○ ○
5	248	09478	Lichtenfels, Landkreis	328	263	278	145	208	368	○ ○ ○
5	249	05116	Mönchengladbach, Stadt	104	238	86	377	283	90	● ○ ○
5	250	03254	Hildesheim, Landkreis	327	140	264	270	250	246	○ ○ ○
5	251	12060	Barnim, Landkreis	324	127	352	179	298	69	● ○ ○
5	252	09371	Amberg-Weizsach, Landkreis	341	330	227	90	222	352	○ ○ ○
5	253	16051	Erfurt, Stadt	105	68	367	350	300	71	● ● ●
5	254	10045	Saarpfalz-Kreis	348	245	161	287	185	401	○ ○ ○
5	255	05913	Dortmund, Stadt	129	97	151	393	284	108	● ● ○
5	256	05958	Hochsauerlandkreis	275	228	279	170	229	337	○ ○ ○
5	257	16070	Ilm-Kreis	289	219	286	227	275	151	○ ○ ○
5	258	01059	Schleswig-Flensburg, Kreis	245	186	327	184	292	99	○ ○ ○
5	259	03457	Leer, Landkreis	134	309	239	263	247	286	○ ○ ○
5	260	10044	Saarlouis, Landkreis	330	291	145	294	230	343	○ ○ ○
5	261	01061	Steinburg, Kreis	231	232	263	278	233	338	○ ○ ○
5	262	07337	Südliche Weinstraße, Landkreis	296	306	262	146	253	265	○ ○ ○
5	263	07138	Neuwied, Kreis	201	274	292	271	238	334	● ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
5	264	05366	Euskirchen, Kreis	206	267	310	220	237	347	○ ○ ○
5	265	07133	Bad Kreuznach, Kreis	205	235	231	277	252	309	○ ○ ○
5	266	03257	Schaumburg, Landkreis	320	202	299	255	245	336	○ ○ ○
5	267	03455	Friesland, Landkreis	295	295	238	213	279	182	○ ○ ○
5	268	09464	Hof, Stadt	36	215	288	364	235	360	● ● ○
5	269	03155	Northheim, Landkreis	353	200	228	242	241	358	○ ○ ○
5	270	16067	Gotha, Landkreis	313	247	290	235	278	200	○ ○ ○
5	271	03102	Salzgitter, Stadt	6	390	79	378	258	318	● ● ●
5	272	07232	Eifelkreis Bitburg-Prüm	149	249	333	222	232	379	○ ○ ○
5	273	09275	Passau, Landkreis	292	373	155	137	287	174	○ ○ ○
5	274	16063	Wartburgkreis	364	297	259	111	251	362	○ ○ ○
5	275	03402	Emden, Stadt	143	349	101	361	236	387	○ ○ ○
5	276	01003	Lübeck, Hansestadt	240	223	140	376	338	57	● ● ○
5	277	08437	Sigmaringen, Landkreis	96	369	215	82	297	168	○ ○ ○
5	278	03461	Wesermarsch, Landkreis	250	322	169	290	262	351	○ ○ ○
5	279	05762	Höxter, Kreis	277	222	308	149	256	364	○ ○ ○
5	280	01051	Dithmarschen, Kreis	297	281	214	300	290	206	○ ○ ○
5	281	10046	St. Wendel, Landkreis	397	268	241	185	257	365	○ ○ ○
5	282	05962	Märkischer Kreis	284	365	174	247	254	375	○ ○ ○
5	283	12065	Oberhavel, Landkreis	329	289	256	134	303	157	● ○ ○
5	284	09577	Weißenburg-Gunzenhausen, Landkreis	163	328	289	102	271	320	● ○ ○
5	285	03462	Wittmund, Landkreis	319	199	242	230	289	234	○ ○ ○
5	286	14628	Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	316	293	295	157	317	143	○ ○ ○
5	287	03153	Goslar, Landkreis	359	191	220	305	282	260	○ ○ ○
5	288	16071	Weimarer Land, Landkreis	332	258	297	224	301	195	○ ○ ○
5	289	16061	Eichsfeld, Landkreis	271	331	323	156	286	255	○ ○ ○
5	290	15003	Magdeburg, Kreisfreie Stadt	77	103	364	373	333	95	● ● ●
5	291	09479	Wunsiedel i.Fichtelgebirge, Landkreis	249	345	236	265	274	330	○ ○ ○
5	292	05911	Bochum, Stadt	211	119	275	380	308	162	● ○ ○
5	293	04011	Bremen, Stadt	72	148	55	400	320	144	● ● ○
5	294	14625	Landkreis Bautzen	338	196	363	153	285	269	○ ○ ○
5	295	06437	Odenwaldkreis	344	244	223	158	288	266	○ ○ ○
5	296	07333	Donnersbergkreis	272	372	179	272	280	317	○ ○ ○
5	297	06636	Werra-Meißner-Kreis	314	79	385	307	281	316	○ ○ ○
5	298	06535	Vogelsbergkreis	362	169	337	203	266	378	○ ○ ○
5	299	16068	Sömmerda, Landkreis	372	368	142	214	316	180	○ ○ ○
5	300	01055	Ostholstein, Kreis	363	323	270	193	313	184	○ ○ ○
5	301	05122	Solingen, Stadt	269	278	258	326	319	171	● ● ○
5	302	07141	Rhein-Lahn-Kreis	293	240	304	201	293	278	○ ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
5	303	07132	Altenkirchen (Westerwald), Kreis	309	279	268	252	294	277	○ ○ ○
5	304	07233	Vulkaneifel, Landkreis	333	290	301	216	276	361	○ ○ ○
5	305	03252	Hameln-Pyrmont, Landkreis	325	137	309	296	269	385	○ ○ ○
5	306	07335	Kaiserslautern, Landkreis	117	308	346	293	291	319	○ ○ ○
5	307	09472	Bayreuth, Landkreis	385	304	371	58	268	388	○ ○ ○
5	308	14627	Landkreis Meißen	371	243	339	148	306	240	○ ○ ○
5	309	03358	Heidekreis	208	292	343	289	295	315	● ○ ○
6	310	15002	Halle (Saale), Kreisfreie Stadt	79	80	353	392	351	82	● ● ●
6	311	12063	Havelland, Landkreis	306	326	244	183	355	68	● ○ ○
6	312	05114	Krefeld, Stadt	152	340	172	363	304	257	● ● ○
6	313	14729	Landkreis Leipzig	361	256	361	172	334	160	○ ○ ○
6	314	01054	Nordfriesland, Kreis	265	136	322	234	325	208	○ ○ ○
6	315	16069	Hildburghausen, Landkreis	355	344	324	113	296	353	○ ○ ○
6	316	03352	Cuxhaven, Landkreis	268	307	320	256	307	285	○ ○ ○
6	317	05112	Duisburg, Stadt	56	312	176	391	328	197	● ● ○
6	318	09277	Rottal-Inn, Landkreis	215	374	325	104	315	272	○ ○ ○
6	319	07231	Bernkastel-Wittlich, Landkreis	238	354	302	218	310	289	○ ○ ○
6	320	01004	Neumünster, Stadt	171	168	249	386	359	64	● ● ○
6	321	16056	Eisenach, Stadt	196	384	209	330	312	294	● ● ●
6	322	14523	Vogtlandkreis	389	170	359	226	314	293	○ ○ ○
6	323	05120	Remscheid, Stadt	214	316	272	351	311	304	● ○ ○
6	324	16054	Suhl, Stadt	394	135	392	238	302	339	○ ○ ○
6	325	15083	Börde, Landkreis	378	266	338	182	331	220	○ ○ ○
6	326	09477	Kulmbach, Landkreis	391	383	283	75	322	280	○ ○ ○
6	327	10041	Stadtverband Saarbrücken, Landkreis	197	145	300	387	309	325	● ○ ○
6	328	03401	Delmenhorst, Stadt	12	332	351	371	353	140	● ● ●
6	329	03154	Helmstedt, Landkreis	223	314	366	267	324	298	● ○ ○
6	330	10042	Merzig-Wadern, Landkreis	381	220	319	309	305	349	○ ○ ○
6	331	07235	Trier-Saarburg, Landkreis	283	370	316	180	340	192	○ ○ ○
6	332	05915	Hamm, Stadt	113	264	340	358	327	267	● ○ ○
6	333	03255	Holzminen, Landkreis	347	275	115	280	323	329	○ ○ ○
6	334	09372	Cham, Landkreis	267	355	250	129	337	264	○ ○ ○
6	335	03256	Nienburg (Weser), Landkreis	235	261	280	295	330	283	○ ○ ○
6	336	14522	Landkreis Mittelsachsen	351	284	384	135	318	356	○ ○ ○
6	337	01057	Plön, Kreis	337	320	342	164	332	290	○ ○ ○
6	338	05512	Bottrop, Stadt	302	265	349	329	321	354	○ ○ ○
6	339	12067	Oder-Spree, Landkreis	321	282	345	276	350	201	○ ○ ○
6	340	03452	Aurich, Landkreis	173	367	267	282	349	207	○ ○ ○
6	341	09374	Neustadt a.d. Waldnaab, Landkreis	390	391	234	107	346	236	○ ○ ○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
6	342	09276	Regen, Landkreis	207	381	222	187	344	252	○○○
6	343	07340	Südwestpfalz, Landkreis	387	358	347	69	299	398	○○○
6	344	03351	Celle, Landkreis	243	257	329	315	329	355	●○○
6	345	07134	Birkenfeld, Kreis	352	216	321	313	345	274	○○○
6	346	12064	Märkisch-Oderland, Landkreis	339	204	377	186	370	78	○○○
6	347	13004	Schwerin, Landeshauptstadt	58	229	358	381	358	183	●●●
6	348	15088	Saalekreis	360	300	369	274	339	346	○○○
6	349	05562	Recklinghausen, Kreis	270	324	293	360	336	363	○○○
6	350	03360	Uelzen, Landkreis	342	121	356	250	343	340	○○○
6	351	09476	Kronach, Landkreis	401	377	240	86	342	357	○○○
6	352	09473	Coburg, Landkreis	340	394	370	76	326	394	○○○
6	353	15001	Dessau-Roßlau, Kreisfreie Stadt	335	208	374	347	347	345	○○○
6	354	05914	Hagen, Stadt	102	270	317	388	335	381	●○○
7	355	03405	Wilhelmshaven, Stadt	80	218	355	389	341	370	○○○
7	356	13072	Rostock, Landkreis	343	301	387	225	360	223	○○○
7	357	05916	Herne, Stadt	118	389	75	395	356	322	●●○
7	358	12066	Oberspreewald-Lausitz, Landkreis	373	351	318	304	364	212	○○○
7	359	14521	Erzgebirgskreis	383	319	379	110	362	259	○○○
7	360	16066	Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	354	336	391	160	348	386	○○○
7	361	12053	Frankfurt (Oder), Stadt	358	76	401	366	352	377	○○○
7	362	10043	Neunkirchen, Landkreis	323	343	334	341	354	374	○○○
7	363	12052	Cottbus, Stadt	318	96	398	370	363	262	●○○
7	364	14730	Landkreis Nordsachsen	334	286	372	273	367	209	○○○
7	365	16064	Unstrut-Hainich-Kreis	259	276	380	302	366	235	○○○
7	366	16052	Gera, Stadt	287	283	350	379	357	380	○○○
7	367	16076	Greiz, Landkreis	399	334	373	188	361	348	○○○
7	368	16062	Nordhausen, Landkreis	345	342	376	323	365	332	○○○
7	369	15085	Harz, Landkreis	388	253	357	308	371	276	○○○
7	370	12051	Brandenburg an der Havel, Stadt	317	339	311	369	378	181	●○○
7	371	05513	Gelsenkirchen, Stadt	73	376	177	398	374	261	●○○
7	372	16074	Saale-Holzland-Kreis	395	386	378	154	372	327	○○○
7	373	12068	Ostprignitz-Ruppin, Landkreis	349	348	368	319	383	170	○○○
7	374	13076	Ludwigslust-Parchim	365	382	362	264	376	300	○○○
7	375	16073	Saalfeld-Rudolstadt, Landkreis	368	359	375	215	368	389	○○○
7	376	07317	Pirmasens, Stadt	251	327	269	397	377	310	●○○
7	377	13074	Nordwestmecklenburg	374	393	335	285	386	191	○○○
7	378	05119	Oberhausen, Stadt	237	294	365	394	373	359	●○○
7	379	14626	Landkreis Görlitz	370	347	354	327	379	308	○○○
7	380	16075	Saale-Orla-Kreis	326	396	381	221	369	392	○○○

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & Soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang	Wohnungs- baulücke
7	381	15082	Anhalt-Bitterfeld, Landkreis	366	380	313	332	382	268	○ ○ ○
7	382	15084	Burgenlandkreis	379	379	360	306	385	233	○ ○ ○
7	383	04012	Bremerhaven, Stadt	14	236	341	401	390	164	○ ○ ○
7	384	16072	Sonneberg, Landkreis	386	400	332	166	375	399	○ ○ ○
7	385	15091	Wittenberg, Landkreis	376	346	388	303	388	279	○ ○ ○
7	386	16065	Kyffhäuserkreis	357	371	396	322	380	396	○ ○ ○
7	387	07336	Kusel, Landkreis	303	388	383	338	381	395	○ ○ ○
7	388	13073	Vorpommern-Rügen	384	329	390	321	396	194	○ ○ ○
7	389	16077	Altenburger Land, Landkreis	375	387	386	318	384	390	○ ○ ○
7	390	15089	Salzlandkreis	380	398	328	337	387	376	○ ○ ○
7	391	13071	Mecklenburgische Seenplatte	377	350	397	324	392	326	○ ○ ○
8	392	12073	Uckermark, Landkreis	367	395	326	342	394	307	○ ○ ○
8	393	12062	Elbe-Elster, Landkreis	392	362	389	275	395	313	○ ○ ○
8	394	13075	Vorpommern-Greifswald	396	366	382	331	400	219	○ ○ ○
8	395	12070	Prignitz, Landkreis	300	397	395	316	399	256	○ ○ ○
8	396	03354	Lüchow-Dannenberg, Landkreis	369	375	331	286	398	301	○ ○ ○
8	397	12071	Spree-Neiße, Landkreis	393	392	399	253	389	397	○ ○ ○
8	398	15087	Mansfeld-Südharz, Landkreis	400	399	315	346	391	393	○ ○ ○
8	399	15086	Jerichower Land, Landkreis	291	401	393	284	397	372	○ ○ ○
8	400	15081	Altmarkkreis Salzwedel	382	353	400	281	393	400	○ ○ ○
8	401	15090	Stendal, Landkreis	350	361	394	339	401	382	○ ○ ○

Regionen und ihre Zukunftschancen (Klasse)

Stadt/Landkreis

1	beste Chancen	5	ausgeglichene Chancen/Risiken
2	sehr hohe Chancen	6	leichte Risiken
3	hohe Chancen	7	hohe Risiken
4	leichte Chancen	8	sehr hohe Risiken

Immobilienatlas

Stadt/Landkreis

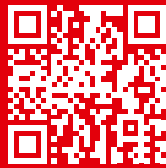
○ ○ ○	Entspannte Wohnungsmärkte ohne Wohnungsbaulücke
● ○ ○	Angespannte Wohnungsmärkte mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke
● ● ○	Angespannte Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke
● ● ●	Angespannte Wohnungsmärkte mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke

5

METHODE UND INDIKATOREN

Für das Ranking des Zukunftsatlas hat Prognos einen quantitativen Ansatz gewählt, der auf objektiven, statistischen Daten basiert. Befragungen von und Diskussionen mit Politik und Wirtschaft zur Ermittlung der subjektiven Einschätzungen (u.a. Standortattraktivität, Zufriedenheit, Lebensqualität) sind für die Bewertung der Regionen bewusst nicht vorgenommen worden. Aufgrund des gewählten Ansatzes wird aufgezeigt, in welchen Regionen bekannte und neue Wachstumspotenziale zu erwarten sind und wo regionales Handeln erforderlich ist.

FAQs zum Zukunftsatlas
und zum Immobilienatlas
www.prognos.com/zukunftsatlas/faq



29 INDIKATOREN, 4 BEREICHE, 2 DIMENSIONEN

Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex (Gesamtindex) bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den vier Bereichen: Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und Soziale Lage. Neben dieser thematischen Zuordnung unterteilen sich die 29 Indikatoren in Stärke- und Dynamikindikatoren. Die Stärkeindikatoren geben Auskunft über den Ist-Zustand (Standortstärke eines Kreises/einer Stadt). Die Dynamikindikatoren bilden ab, wie sich der Kreis/die Stadt im Zeitverlauf entwickelt hat. Alle 29 Indikatoren fließen über Teilindices in den Gesamtindex ein. Dabei gehen die Stärkeindikatoren jeweils mit einem Gewicht von 1,0 und die Dynamikindikatoren mit einem Gewicht von jeweils 0,5 in den Gesamtindex ein.

Auf Grundlage des Zukunftsindex wird das Ranking der 401 Kreise und kreisfreien Städte erstellt. Die Region mit dem höchsten Zukunftsindexwert erhält den Rang 1, jene Region mit dem niedrigsten Zukunftsindex den Rang 401. Zugleich werden auf Basis des Zukunftsindex die 401 Kreise und kreisfreien Städte in acht Zukunftsklassen eingeteilt. In den Klassen 1 bis 4 dominieren die Zukunftschancen. Klasse 5 zeichnet sich durch einen ausgeglichenen Mix an Zukunftschancen und -risiken aus. In den Klassen 6 bis 8 überwiegen die Zukunftsrisiken.

Zusätzlich zum Gesamtindex und -ranking werden Teilindices und -rankings für die vier oben genannten Themenbereiche sowie für die Dimensionen Stärke und Dynamik gebildet.

Der Teilindex Stärke beschreibt den Status quo, also den Ist-Zustand einer Stadt bzw. eines Kreises. Er erlaubt Aussagen über die Standortstärke und basiert auf den Stärke-Indikatoren. Der Teilindex „Dynamik“ macht deutlich, wie sich eine Stadt bzw. ein Landkreis im Zeitverlauf entwickelt hat. Er wird aus den Dynamik-Indikatoren berechnet (siehe nachfolgende Tabelle).

WIE WERDEN DIE INDIKATOREN ERMITTELT?

Für die komplexe Aufgabe, die Zukunftschancen von Regionen zu analysieren, stehen zahlreiche Indikatoren zur Auswahl. Mit einer Korrelationsanalyse wurden die 29 aussagekräftigsten Zukunftsindikatoren gewählt: Sie sind für die Bewertung eines Standortes von zentraler Bedeutung.

Alle Indikatoren werden flächendeckend auf der Kreisebene abgebildet. Es ist die kleinste gemeinsame Aggregatenebene, auf der die Daten für alle Regionen umfänglich verfügbar sind. Bei der Berechnung des Zukunftsindex wurden die Größeneffekte relativiert, sodass alle Standorte die „gleichen Chancen“ haben und große Standorte durch Einbeziehung absoluter Daten (z.B. Einwohnerzahl) nicht bevorzugt werden.

Das Indikatorenset des Prognos Zukunftsatlas 2019 ist gegenüber dem Zukunftsatlas 2016 im Kern unverändert. Es wurden die gleichen Indikatoren erfasst. Diese wurden aktualisiert und jeweils die jüngsten verfügbaren Daten verwendet. Erhebungsschluss war im Mai 2019.



Das ist anders:

Gegenüber dem Zukunftsatlas 2016 wurde beim Indikator Patentintensität die Erhebungs- und Berechnungsmethode angepasst, sodass die Ausprägung dieses Indikators nicht 1:1 vergleichbar ist.

Im Zukunftsatlas 2019 werden die aktuell 401 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen. Gegenüber den Zukunftsatlanten 2016 und 2013 hat sich aufgrund der Fusion der Landkreise Göttingen und Osterode im Harz zum Landkreis Göttingen die Zahl der Kreise und kreisfreien Städte von 402 auf 401 Regionen reduziert. Dies ist beim Vergleich der Rangplatzierungen zu beachten. Ein 1:1 Vergleich der Rangplatzierungen mit den Zukunftsatlanten 2004 bis 2010 empfiehlt sich aufgrund größerer Veränderungen bei der Anzahl der Kreise und kreisfreien Städte nicht (ZA 2004: 439 Kreise/Städte; 2007/2010: 412 Kreise/Städte).



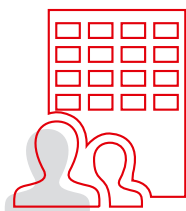
Demografie

INDIKATOREN FÜR STÄRKE

- Fertilitätsrate
- Anteil junge Erwachsene

INDIKATOREN FÜR DIE DYNAMIK

- Bevölkerungsentwicklung
- Wanderungssaldo junge Erwachsene



Arbeitsmarkt

- Arbeitsplatzdichte
- Arbeitslosenquote
- Anteil Tertiärbeschäftigung
- Anteil Hochqualifizierte
- Schulabbrecherquote
- Unbesetzte Ausbildungsstellen

- Veränderung Arbeitslosenquote
- Veränderung Anteil Hochqualifizierter



Wettbewerb & Innovation

- BIP je Beschäftigten
- Gründungsintensität
- FuE-Personal in der Wirtschaft
- Investitionsquote der Industrie
- Patentintensität
- Beschäftigte in den dt. Zukunftsfeldern
- Anzahl der Top 500 Unternehmen

- Veränderung BIP
- Veränderung Gründungsintensität
- Veränderung FuE-Personal
- Veränderung Gesamtbeschäftigung



Wohlstand & Soziale Lage

- Kaufkraft
- Kriminalitätsrate
- Kommunale Schuldenlast
- Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen

- Veränderung des Anteils der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen

- Erreichbarkeit Bundesautobahnen

PROGNOS IMMOBILIENATLAS 2019



6

DER IMMOBILIENATLAS

Der Immobilienatlas ist eine spezifische Auswertung für die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland. Auf Ebene der 401 Kreise und kreisfreien Städte wird untersucht, wo Wohnungsangebot und -nachfrage aus der Balance geraten sind und welchen Regionen Wohnraum fehlt. Über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage wurde für alle Regionen eine potenzielle Wohnungsbaulücke bestimmt. Diese Wohnungsbaulücke wird im Immobilienatlas ins Verhältnis zum tatsächlichen Wohnungsbestand gestellt, sodass sich regional unterschiedliche Intensitäten des Mismatch von Angebot und Nachfrage ergeben, die in verschiedene Klassen eingeteilt werden können. Neben Regionen mit hoher Wohnungsnot sowie einem Nachfrageüberhang gibt es Regionen, in denen die Wohnungsmärkte weniger angespannt sind. Sie weisen höhere Leerstände auf und die Nachfrage nach Wohnraum entwickelt sich weniger dynamisch bzw. stagniert. Die Ergebnisse des Immobilienatlas liefern wohnungspolitischen Entscheidern und Investoren eine fundierte Wissensgrundlage für Maßnahmen und Investitionen in regionale Wohnungsmärkte.

ERGEBNISSE DES IMMOBILIENATLAS

In Deutschland fehlt Wohnraum.

Zwischen 2011 und 2017 sind rund 720.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Der Ausbau des Wohnraums (Wohnungsneubau, Umbau im Bestand) blieb hinter der dynamischen Wohnungsnachfrage (Zuzug, kleinere Haushalte) deutlich zurück. Die Wohnungsbaulücke (Differenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in den regionalen Wohnungsmärkten) ist von 540.000 fehlenden Wohnungen (2011–2015) auf 720.000 (2011 bis 2017) fehlende Wohnungen angestiegen. Die Wohnungsbaulücke macht einen Anteil von rd. 1,7% des Wohnungsbestands aus.

Wohnungsmärkte sind in einem erheblichen Ungleichgewicht.

193 Kreise und kreisfreie Städte sind von einer Wohnungsbaulücke gekennzeichnet. Dabei ist der Anteil der Wohnungsbaulücke in 98 Regionen – also fast einem Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte – mit über 1,7% im Bundesvergleich überdurchschnittlich ausgeprägt. Auf diese 98 Regionen entfallen rund 90% der bundesweiten Wohnungsbaulücke. Allein in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart) fehlen 270.000 Wohnungen. Damit entfallen 38% der Wohnungsbaulücke auf die Top-7-Städte.

Der Wohnraummangel ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Fehlender Wohnraum wird in angespannten Wohnungsmärkten zu einer wachsenden gesellschaftlichen Herausforderung und führt zu einer erheblichen Verknappung von bezahlbarem Wohnraum. Die Folgen: deutliche Verdichtung bei neuen Wohnungssuchenden (Rückgang Wohnflächen pro Kopf bzw. Haushalt), Abbau von Leerständen unter erforderliche Mindest- und Fluktuationsniveaus (Umzüge, Umbau) und damit hoher Suchaufwand, Verdrängung in kleinere Wohnformen (WG), Anstieg der Wohnkostenbelastung und Reduktion des verfügbaren Einkommen in Folge des Anstiegs der Miet- und Kaufpreise sowie Verdrängung von ungedeckter Wohnungsnachfrage in weit entfernte Lagen und Standorte (Anstieg des Mobilitätsaufkommens). In angespannten Wohnungsmärkten fordert der fehlende Wohnraum Arbeitgeber bei der Suche nach neuen Mitarbeitern zunehmend heraus.

Die Aufnahmefähigkeit vieler Boom- und Zuzugsregionen stößt an Grenzen.

Der Wohnraummangel bremst in Verbindung mit hohen bis sehr hohen Miet- und Immobilienpreisen den Zuzug neuer Haushalte und verdrängt Wohnungsnachfrage nach außen. Starke und dynamische Städte und Regionen stoßen angesichts der Verknappung von Wohnraum an die Grenzen ihrer Aufnahmefähigkeit.

FAQs zum Zukunftsatlas
und zum Immobilienatlas
www.prognos.com/zukunftsatlas/fag



Differenzierte Wanderungsmuster von Altersklassen.

Die „hippen“ Groß- und Universitätsstädte haben eine hohe und dominante Anziehungskraft auf junge Menschen (18 bis 30 Jahre) sowie Migranten. Diese Städte verlieren im Saldo der Zu- und Abwanderung häufig in allen anderen Altersklassen. Gerade die „Bauherrengeneration“ bzw. Familienhaushalte im Alter zwischen 30 und 50 Jahren verlagern sich im Zuge der Familiengründung bzw. des Erwerbs von Wohneigentum aus den angespannten Kernstädten in bezahlbare und verkehrlich gut angeschlossene Umlandgemeinden. Auch die Generation der Seniorenhaushalte (über 65 Jahre) kehrt häufig den angespannten Wohnungsmärkten den Rücken (u. a. Top-7-Städte). 2016/2017 verzeichnete die Stadt München erstmalig einen insgesamt negativen Wanderungssaldo und leichte Bevölkerungsverluste.

Regionale Wohnraumkonzepte und bedarfsorientierte Angebotserweiterungen der Wohnungsmärkte im Stadt-Umland-Kontext.

Die dynamischen Großstädte, Umlandkommunen sowie Ballungsregionen sind häufig unzureichend auf langfristige Wachstumsprozesse vorbereitet. Die Ausweisung von Wohnbauflächen, die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Infrastrukturverbreiterung (Nahverkehr, Kita/Schule) hinken mit Aufstellungs- und Planungsprozessen der erforderlichen Realisierung zeitlich hinterher. Der Blick der Städte und Kommunen fokussiert i. d. R. viel zu oft isoliert auf die eigenen Gemarkungsgrenzen (Kirchturmpolitik), sodass Flächen- und Wohnraumbedarfe selten abgestimmt und koordiniert werden. Die wachsenden Pendler- und Nutzungsverflechtungen machen die Stadt-Umland-Kooperation, eine funktionale Arbeitsteilung sowie die koordinierte Entwicklung von neuen Entlastungsstandorten erforderlich. In Stadt-Umland-Kooperationen liegt ein entscheidender Hebel für die Zukunftsentwicklung und Infrastrukturverbreiterung von Regionen.

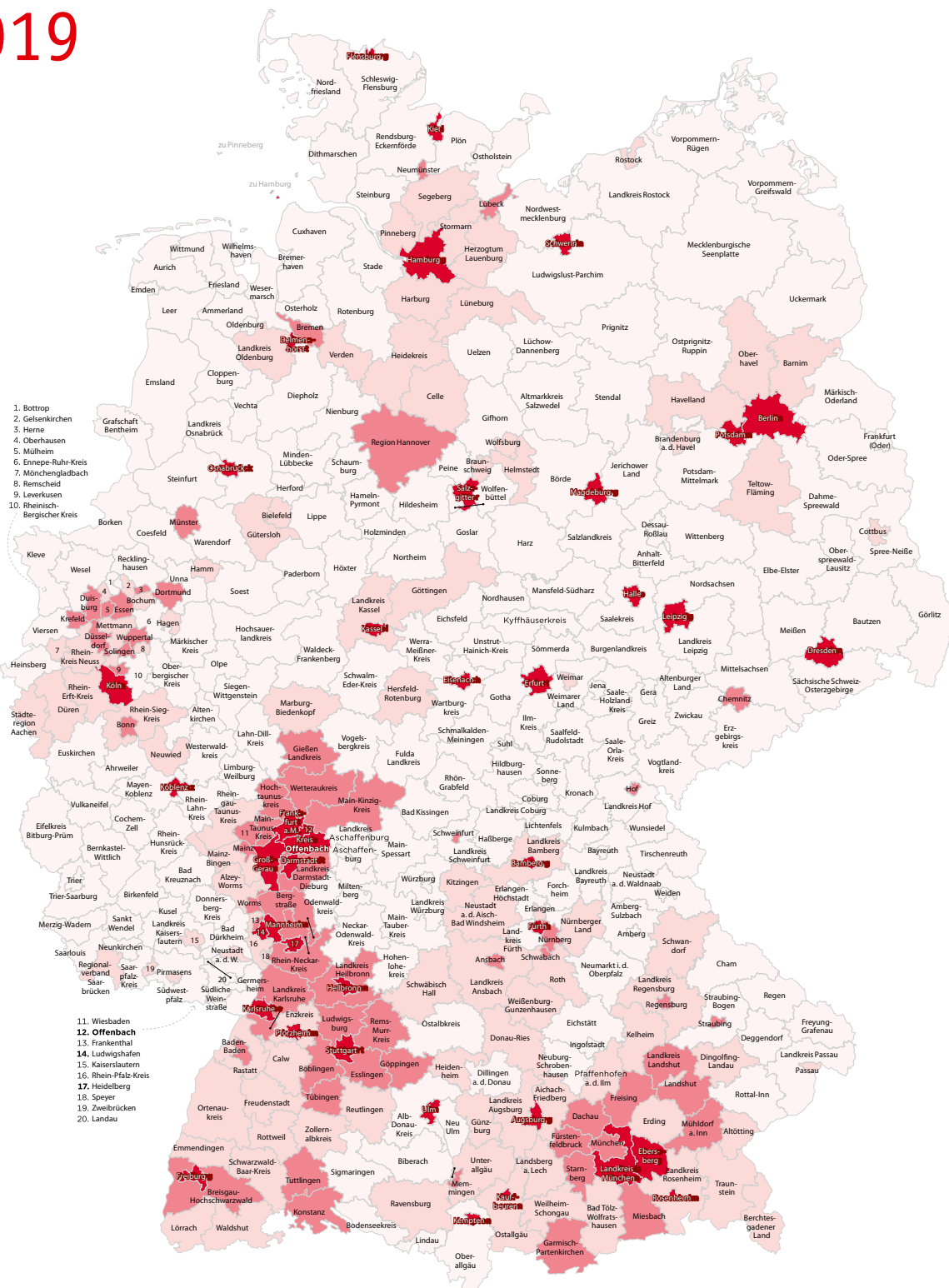
Renaissance der 2. Reihe

Urbanes Umland und ländliche Regionen werden als Wohnstandorte wieder interessant. Die wachsenden Engpässe in den angespannten Wohnungsmärkten, die Aufnahmefähigkeit von Verkehrssystemen im Berufsverkehr sowie Engpässe bei Schulen und der Kinderbetreuung können Ausweich- und Umkehrprozesse beschleunigen. Familien (Altersgruppe 30 bis 50 Jahre) schätzen die Vorteile eines entspannteren und weniger hektischen Umfeldes. So werden u. a. Unter- und Mittelzentren mit verfügbarem Wohnraum für Familienhaushalte auch dann als attraktive Wohnstandorte interessanter, wenn sie deutlich abseits der großen und dynamischen Arbeitsmarktzentren liegen. Das gilt auch für Regionen in Ostdeutschland, die abseits der großen Städte (insb. Berlin und Leipzig) für Rückkehrer wieder eine wachsende Attraktivität und Anziehungskraft entfalten. Durch mobiles Arbeiten und flexiblere Arbeitszeitmodelle kann die Entkopplung des Wohnortes vom Arbeitsort in vielen Dienstleistungsberufen ermöglicht werden. In Verbindung mit dem Ausbau des E-Commerce können Nachteile ländlicher Räume bei Einzelhandels- und Versorgungsangeboten mit funktionierenden Lieferkonzepten in der Fläche ausgeglichen und kompensiert werden.

METHODIK DES IMMOBILIENATLAS

Die regionale Wohnungsbaulücke im Immobilienatlas ergibt sich aus der Differenz der Zunahme der Haushalte (Wohnungsnachfrage) sowie des Wohnungsbestands (Wohnungsangebot) im Zeitraum 2011 bis 2017. Auf regionaler Ebene sind die Wohnungsmärkte stark differenziert. Zur Berechnung der Wohnungsbaulücke werden die Regionen herangezogen, in denen die Entwicklung der Nachfrage die Angebotsentwicklung deutlich übersteigt, sodass eine quantitative Wohnungsbaulücke besteht. Auch Regionen, in denen die Nachfrageentwicklung wenig dynamisch ist, stagniert oder sogar zurückgeht, verzeichnen einen weiteren Wohnungsneubau. In diesen Regionen werden u. a. weitere Segmente und Qualitäten (z. B. altersgerechte Wohnungen) neu errichtet. Es besteht hier jedoch keine quantitative Wohnungsbaulücke.

IMMOBILIENATLAS 2019



Stadt / Landkreis mit –
im bundesdeutschen Vergleich

Stadt/Landkreis

- Entspanntem Wohnungsmarkt ohne Wohnungsbaulücke
- Angespanttem Wohnungsmarkt mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke
- Angespanttem Wohnungsmarkt mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke
- Angespanttem Wohnungsmarkt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke

7

SONDERAUSWERTUNG FÜR IHRE REGION

Sie möchten wissen, wie Ihre Stadt oder Ihre Region im Detail abschneidet?

Eine Auswertung aller 29 Einzelindikatoren des Zukunftsatlas jeweils im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt legt die Stärken, aber auch den konkreten Handlungsbedarf für Ihre Region dar.

Ist ihre Region auf dem richtigen Weg?

Eine Analyse der Daten von 2019 im Vergleich mit den Einzelindikatoren aus dem Zukunftsatlas 2016 und 2013 zeigt, wie sich Ihre Region strukturell verändert hat. Sie gibt wichtige Hinweise, ob und welcher Handlungsbedarf besteht und worin die Ursachen für bestimmte Entwicklungen liegen.

Wie gestaltet sich die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Region?

Eine erweiterte Auswertung des Immobilienatlas zeigt die spezifische Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot in einzelnen Regionen. Sie liefert wichtige Erkenntnisse hinsichtlich regionaler Spezifika, Herausforderungen und Handlungsbedarfe für wohnungspolitische Entscheidungsträger oder Investoren.

Detaillierte Informationen zu allen Produktangeboten rund um den Zukunftsatlas und den Immobilienatlas finden Sie im **Produktblatt**.

Nach Erscheinen des Zukunftsatlas haben Sie die Möglichkeit, individuelle Sonderauswertungen mit Detaildaten anfertigen zu lassen. Bei Interesse finden Sie hier weitere Informationen: www.prognos.com/zukunftsatlas/sonderauswertungen



IHRE ANSPRECHPARTNER BEI PROGNO



Tobias Koch

Projektleitung Zukunftsatlas/Immobilienatlas
Telefon: +49 711 32 09-605
E-Mail: tobias.koch@prognos.com



Kathleen Freitag

stellvertretende Projektleitung Zukunftsatlas
Telefon: +49 30 52 00 59-297
E-Mail: kathleen.freitag@prognos.com



Antonia Wentrot

Unternehmenskommunikation
Telefon: +49 30 58 70 89-118
E-Mail: zukunftsatlas@prognos.com

IMPRESSUM

Prognos Zukunftsatlas 2019 und Immobilienatlas 2019
Das Ranking für Deutschlands Regionen

HERAUSGEBER

Prognos AG
Goethestraße 85
10623 Berlin
Telefon: +49 30 52 00 59-210
Fax: +49 30 52 00 59-201
E-Mail: info@prognos.com
www.prognos.com
twitter.com/prognos_aG

AUTOREN

Kathleen Freitag
Tobias Koch
Marion Neumann

Satz und Layout: STÜRMER & DRÄNGER – Visuelle Kommunikation GmbH, Berlin
Bildnachweis: © iStock.com/Orbon Alija
Stand: Juli 2019
Copyright: Prognos AG/Handelsblatt

Alle Inhalte dieses Werkes, insbesondere Texte, Abbildungen und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Prognos AG/Handelsblatt. Jede Art der Vervielfältigung, Verbreitung, öffentlichen Zugänglichmachung oder andere Nutzung bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Prognos AG/des Handelsblattes.

Zitate im Sinne von § 51 UrhG sollen mit folgender Quellenangabe versehen sein: Prognos AG/Handelsblatt (2019): Zukunftsatlas

Die Aufnahme in den öffentlichen Leihverkehr von Bibliotheken bleibt bis zum 8. Juli 2019 ausgeschlossen.

