

15. Januar 2016 - 17. Jahrgang - 1/2016

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

▶ 1. empirica-Regionaldatenbank

Wohnungsmarktprognose / Immobilienpreisindex / Leerstand / Preisblasen / Kosten der Unterkunft

▶ 2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung / Arbeitsmarkt

▶ 3. Immobilienmärkte

Flüchtlinge / Schwarmstädte / Bezahlbares Bauen und Wohnen / Stadtumbau

▶ 4. Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklung

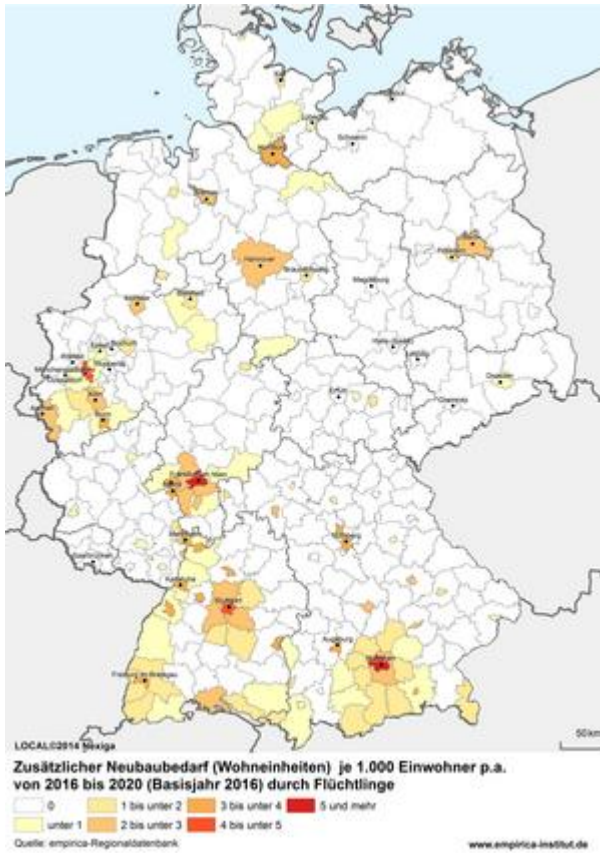
Regionalentwicklung / Stadtentwicklung / Soziale Stadt

▶ 5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Bürgerbeteiligung / Veranstaltungsbegleitung

1. empirica-Regionaldatenbank

Wohnungsmarktprognose 2016-20



Neubaubedarf durch Flüchtlinge

Erste flächendeckende Regionalprognose für Neubaubedarf unter Berücksichtigung der Flüchtlinge

Unsicherheit erfordert „atmende“ Prognose

Die empirica-Neubauprognose steht und fällt mit den getroffenen Annahmen. Wir haben daher die für uns zum derzeitigen Zeitpunkt plausibelsten Annahmen getroffen und legen sämtliche relevanten Annahmen offen. Darüber hinaus werden wir unsere Prognosen kontinuierlich den veränderten Realitäten anpassen. D.h. wir erstellen eine „atmende“ Prognose, die wir unterjährig korrigieren, sobald abweichende Ist-Daten vorliegen bzw. alternative Annahmen plausibler erscheinen. Insbesondere werden wir unsere Prognose anpassen, sobald klar ist, ob und in welcher Form ein **Wohnortzuweisungsgesetz** o.ä. für anerkannte Flüchtlinge in Kraft treten wird.

Ergebnisse

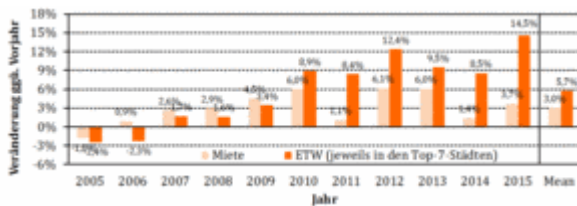
Die Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2016-20 steigt durch Flüchtlinge um insgesamt 656 Tsd. Wohnungen. 43% davon kann im Leerstand befriedigt werden. 75 Tsd. Wohnungen dagegen müssen jährlich zusätzlich gebaut werden. Dadurch steigt der jährliche Neubaubedarf bundesweit von 3,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner auf 4,4 Wohnungen. Dieser Neubaubedarf fiele deutlich geringer aus,

wenn die Flüchtlinge durch ein **Wohnortzuweisungsgesetz** gezielt auf Regionen mit hoher Leerstandsquote verwiesen würden.

Download: [empirica paper Nr. 231](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Ludger Baba](#)

Immobilienpreisindex IV/2015



Preisveränderungen in den Top-7 Städten

Überzogene Neubauprognozen für Flüchtlinge und Nachfrageverlagerung auf selbstgenutzte Wohnungen infolge der Mietpreisbremse könnten zusätzlich Öl ins Feuer gießen.

Es geht weiter und wer wagt gewinnt!

Die inserierten Preise für ETW haben im Jahr 2015 kontinuierlich zugelegt, insgesamt um 14,5% – so viel wie noch nie innerhalb eines einzigen Jahres seit der Jahrhundertwende. Auch die Mieten sind wieder stärker gestiegen als im Vorjahr, hier konzentrierten sich die Zuwächse allerdings fast ausschließlich auf das erste Quartal 2015.

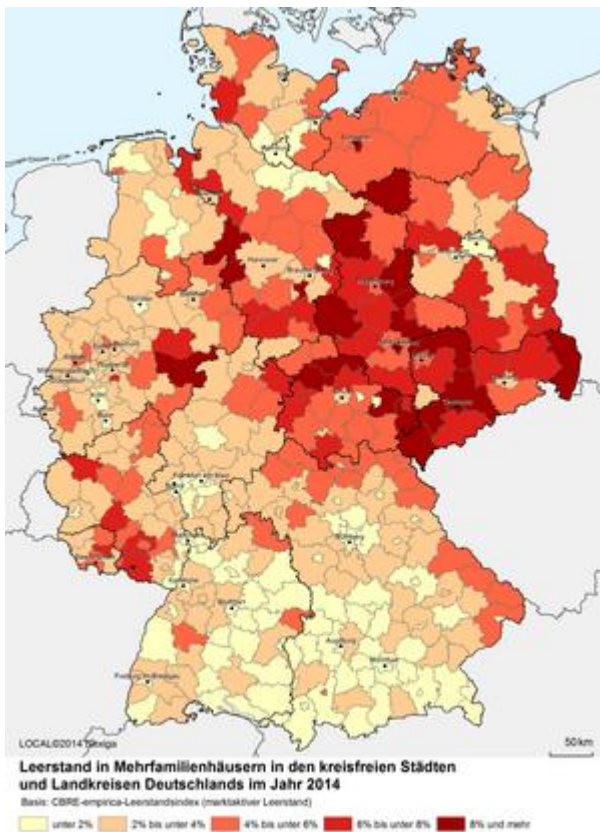
Zuwanderung, Kapitalanlage und Regulierung kumulieren

Die Kumulation aus deutscher Landflucht und ausländischer Zuwanderung auf der Nachfrageseite sowie Renditenotstand und Billigzinsen auf der Angebotsseite verzögern den „normalen“ Ablauf des Wohnungsmarktzyklus. Überzogene Neubauprognozen für Flüchtlinge und Nachfrageverlagerung auf selbstgenutzte Wohnungen infolge der Mietpreisbremse könnten zusätzlich Öl ins Feuer gießen. Der Kaufrausch scheint erst mal weiter zu gehen. Doch je länger er dauert, umso dubioser die Spieler und verhängnisvoller die Angebote. Für Zocker ist das kein Problem.

Download: [Bericht](#) | [Grafikvorlagen](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Lorenz Thomschke](#)

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2014 und Prognose 2020



Ist-Werte 2014

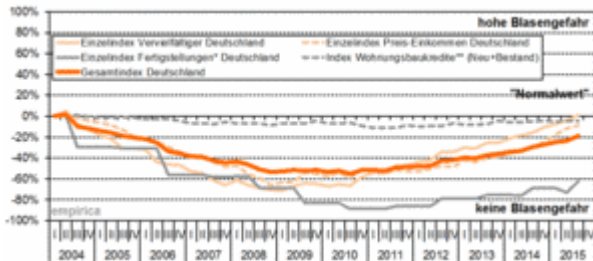
Datenbasis

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex stellt flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen zur Verfügung. Grundlage sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Ergebnisse in Kürze

- Marktaktiver Leerstand Ende 2014 in Wachstumsregionen nur 1,7%
- Niedrigste Quote in München (0,4%) sowie Münster, Ingolstadt und Frankfurt/M. (je 0,6%)
- Höchste Quote in Salzgitter (10,4%) und Chemnitz (9,2%)
- Abbau Leerstandsreserven gegenüber Vorjahr: rund 20 Tsd. Wohnungen
- Prognose: Bundesweiter Anstieg bis 2020 um rund 120.000 Wohnungen

empirica Blasenindex im 3. Quartal 2015



Gesamt- und Einzelindices für Deutschland Blasengefahr steigt weiter an

Mieten und Kaufpreise wachsen in 189 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 173, vor drei Jahren 102). Allerdings kann bislang nur in 9 Kreisen ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden (Vorq. 10, vor drei Jahren 6). Dennoch indiziert der empirica-Blasenindex für 110 Kreise eine hohe Blasen Gefahr (Vorq. 83, vor drei Jahren 34).

Ambivalente Auswirkungen der Flüchtlingswelle

Die aktuelle Flüchtlingswelle könnte die bereits nachlassenden Mietsteigerungen wiederbeleben, wodurch der Index "Vervielfältiger" absänke (Kaufpreise werden durch Kapitalanleger und nicht durch Flüchtlinge gepusht). Im Ergebnis fiele das Blasenrisiko. Sie könnte aber auch die Fertigstellungszahlen ruckartig aufblähen und so mittelfristig zu Angebotsüberschüssen führen, wodurch der Index "Fertigstellungen" anstiege. Im Ergebnis stiege das Blasenrisiko. Letzteres gälte vor allem dann, wenn subventionsbedingt die "falschen Wohnungen am falschen Ort" gebaut würden (vgl. Kap. 2.5. im [empirica paper 230](#)).

Download: [Blasenindex Deutschland](#) | [Grafikvorlagen](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Lorenz Thomschke](#)

Kosten der Unterkunft

Neue AG „Unterkunftsbedarfe“

Die Geschäftsstelle des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. setzt eine AG „Unterkunftsbedarfe“ ein und hat u.a. empirica um Mitwirkung gebeten. Die AG hat den Auftrag, Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe im System der Fürsorge (SGB II und SGB XII) zu bestimmen, zu beschreiben sowie Empfehlungen an die kommunale Ebene sowie ggf. auch an den Gesetzgeber zu erarbeiten. Auftakt bildete eine konstituierende Sitzung im Dezember 2015 in Berlin.

Kontakt: [Petra Heising](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Arbeitsmarkt

Neue Studie

Erwerbstätigenprognose für die Region München

empirica hat im Auftrag der Landeshauptstadt München eine Erwerbstätigenprognose 2030 für die Region München erarbeitet. Wie bereits in der Vorläuferstudie von empirica aus dem Jahre 2011 wurde nicht nur die Arbeitskräftenachfrage, sondern auch das Angebot prognostiziert. Am Beispiel einzelner Branchen geht empirica in einem Sonderkapitel zudem der Frage nach, ob die Wirtschaftsstärke der Region, die seit Jahren zu den nationalen und internationalen Top-Wirtschaftsstandorten gehört, auch in Zukunft erhalten werden kann oder ob künftig Gefahren für die Wettbewerbsfähigkeit drohen. Die Ergebnisse werden in Kürze von der Landeshauptstadt München publiziert.

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#) | [Lorenz Thomschke](#)

3. Immobilienmärkte

Handlungskonzept Flüchtlinge

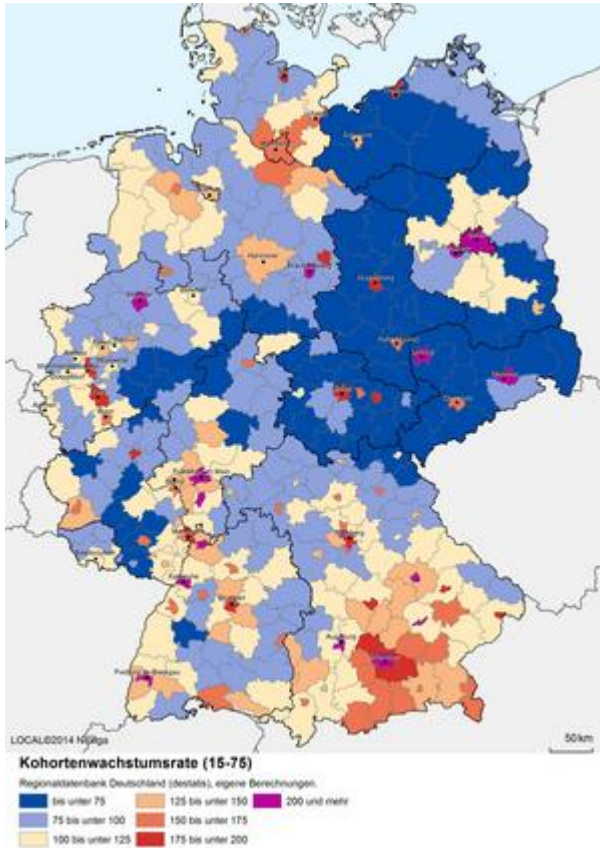
Basis für Strategiediskussion: Sachlichkeit in einer emotionalen Debatte

empirica unterstützt Kommunen bei der Entwicklung eines Handlungskonzeptes zur Bewältigung des Flüchtlingszustroms. Kommunen müssen sich derzeit in 24h-Dienstbereitschaft um Registrierung, Unterkunft und Versorgung kümmern. Für Diskussionen über Ziele und Strategien bleibt gerade keine Zeit. Das Risiko, zu spät zu handeln, ist aber ebenso groß wie das Risiko, unüberlegt Wohnungsbauten zu erstellen, in denen in zehn Jahren niemand mehr wohnen will.

Modulares Handlungskonzept

Wir bieten daher ein modulares „Handlungskonzept Flüchtlinge“ an, das zunächst die wichtigsten lokalen Daten zusammenstellt. Das empirica-Angebot gliedert sich in eine Bestandsaufnahme (Modul 1) sowie Vorausberechnungen zu den Themen Demografie, Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt (Module 2 bis 4). Zudem können wir die Moderation zur Abstimmung einer Gesamtstrategie übernehmen (Module 5 und 6). Zur Aktualisierung bestehender Handlungskonzepte soll angesichts des Flüchtlingszuzugs die kurzfristige strategische Neuausrichtung in den nächsten fünf Jahren im Vordergrund stehen. Dies schafft Sachlichkeit in einer emotionalen Debatte.

Schwarmstädte in Deutschland



Kohortenwachstumsrate in den Kreisen

Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland

Anlass der Untersuchung im Auftrag des GdW war die einfache Frage, warum nach Jahren der Diskussion über den demografischen Wandel, den Rückgang von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage sowie Stadtumbau und gefördertem Wohnungsabriss nun plötzlich wieder das Thema Wohnungsknappheit diskutiert werden muss. Dabei haben sich die Rahmendaten nicht wesentlich geändert und die früheren Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen für Deutschland haben sich im Großen und Ganzen bestätigt.

Verändertes Wanderungsmuster verursacht "Schwarmverhalten"

Die Antwort ist: die Bevölkerung in Deutschland verteilt sich um, ein verändertes Wanderungsmuster verursacht ein "Schwarmverhalten". Der Begriff soll ausdrücken, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung aus den meisten Regionen Deutschlands wie Vögel aufsteigt, als Schwarm in vergleichsweise wenige "Schwarmstädte" einfällt und dort für knappen Wohnraum sorgt, während sich die Abwanderungsregionen zunehmend entleeren. Die Studie untersucht dieses Schwarmverhalten in Bezug auf Umfang und Ursache, diskutiert die weitere Entwicklung und versucht, die Folgen des Schwarmverhaltens einzuschätzen.

Download: [Bestellung Bericht](#) | [Inhaltsverzeichnis](#)

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#)

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Neuer Auftrag

Leitfaden zur Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen

empirica erstellt diesen neuen Leitfaden im Auftrag des Bauministeriums NRW. Er soll Kommunen helfen, ein Handlungskonzept zu erstellen, bei dem die Steuerung der Wohnungspolitik durch die Stadtspitze sowie der Prozess der Initiierung eines lokalen Bündnisses für Wohnen im Vordergrund stehen. empirica wird darin darstellen, wie „Handlungskonzepte Wohnen“ zum Hilfsmittel werden können, um die vielfältigen Zielsetzungen der Wohnungspolitik wie etwa soziale Wohnraumversorgung oder nachhaltige Stadtentwicklung strategisch abzustimmen. Zudem geht es um den Prozess der Steuerung und Umsetzung gemeinsam abgestimmter wohnungspolitischer Ziele mit den wohnungsmarktrelevanten Akteuren. Durch die aktuellen Entwicklungen der Wohnraumnachfrage von Flüchtlingen bekommt zudem die Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Handlungskonzepten einen ganz neuen Stellenwert. Auch dies wird der neue Leitfaden berücksichtigen.

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Timo Heyn](#)

Neuer Auftrag

Fortführung der Fachagentur im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

In den Jahren 2016 und 2017 begleitet empirica weiterhin das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des BMUB. Der Auftrag konzentriert sich nun auf die zügige Umsetzung des zuvor erarbeiteten Maßnahmenpakets. Beteiligt sind die Hauptakteure der deutschen Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft, Mieterbund, Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen und weitere gesellschaftliche Akteure.

Download: [Bisherige Ergebnisse](#)

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#) | [Katrin Kleinhans](#) | [Julia Kemper](#)

Save the Date

Nationaler Kongress: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Das BMUB richtet am 3. und 4. März 2016 in Berlin den Nationalen Kongress zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen aus. Das Motto: Mehr bezahlbarer Wohnraum – wir packen es gemeinsam an!

Link: [Weitere Informationen](#)

Kontakt: [Katrin Kleinhans](#) | [Julia Kemper](#) | [Registrierung für persönliche Einladung](#)

Stadtumbau

Problematische Nutzungen von Wohnraum in Offenbach

empirica erarbeitet im Auftrag der Stadt Offenbach eine Analyse zur problematischen Nutzung von Wohnraum in dem Planungsgebiet Südliche Innenstadt/Senefelder-Quartier. Mit der Analyse soll auf Grundlage bestehender Hinweise aus der Verwaltung ein systematischer Überblick zur Situation schlechter Wohnbedingungen und Bewirtschaftungsformen einzelner Liegenschaften erfolgen (z.B. Vernachlässigung, Überbelegung, überbelegte Vermietung). Anschließend werden Ansatzpunkte für ein strategisches Ineinandergreifen von bau-, ordnungs- und sozialrechtlicher Interventionen sowie weicher Instrumente seitens der Kommune herausgearbeitet.

Link: [Programm](#)

Kontakt: [Iris Fryczewski](#) | [Timo Heyn](#)

4. Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklung

Regionalentwicklung

Vorbereitung zur Priorisierung sozialpolitischer Handlungsfelder

empirica unterstützt die Kreisverwaltung Pinneberg bei der Vorbereitung der strategischen Ausrichtung sozialpolitischer Handlungsfelder. Orientiert an biografisch ausgerichteten Zielgruppen bereitet empirica Datengrundlagen für eine fach- und themenübergreifende Abstimmung auf. Dazu zählen insbesondere Trendentwicklungen im regionalen Vergleich und in der kleinräumigen Differenzierung innerhalb des Kreises.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Jan Grade](#)

Stadtentwicklung

Neuer Auftrag

Entwicklungskonzept Wohnbau- und Gewerbeflächen Stadt Dessau-Roßlau

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) erarbeitet empirica im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau für die Gewerbe- und Wohnbauflächen zwei Entwicklungskonzepte. Ziel ist es, den Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarf für die kommenden Jahren quantitativ und qualitativ abzuschätzen sowie Aussagen zu räumlich strategischen Flächenzuweisungen unter besonderer Berücksichtigung sich verändernder qualitativer Ansprüche und Profilbildung zu treffen.

Kontakt: [Ludgar Baba](#) | [Benjamin Otto](#)

Soziale Stadt

Abschlusspublikation: Orte der Integration im Quartier

Integration wird heute an vielen Orten gelebt – in Schulen, Freizeiteinrichtungen und Arbeitsstätten, in Nachbarschaften und im Quartier. Sie stellt viele Kommunen aber auch vor große Herausforderungen. Im ExWoSt-Forschungsfeld war es Ziel, in sozial benachteiligten und strukturschwachen Stadtteilen den vielfach noch unzureichenden Bildungschancen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, entgegen zu wirken. In bundesweit acht Modellvorhaben wurden „Orte der Integration“ geschaffen. Dazu wurden vorhandene Bildungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen qualifiziert und in sozialräumliche Kooperations- und Entwicklungsansätze eingebunden. Kommunen, Schulen, Vereine, Wohlfahrtsverbände, Stiftungen und viele engagierte Akteure mehr haben neue Ansätze, Strukturen und Ideen entwickelt und im Rahmen der zweijährigen Laufzeit des Forschungsfeldes umgesetzt.

Link: [Bestellung Publikation](#)

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#) | [Meike Heckenroth](#) | [Timo Heyn](#)

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Bürgerbeteiligung

Leitlinien für Bürgerbeteiligung in Wiesbaden

Zwischen November 2014 und November 2015 erarbeitete empirica in einem dialogischen Prozess zusammen mit Bürgerschaft, Verwaltung und Politik Leitlinien für Bürgerbeteiligung in Wiesbaden. empirica hat inhaltlich den Prozess begleitet und 8 Workshops, 3 größere Veranstaltungen sowie 5 Steuerungsgruppensitzungen organisiert und moderiert. Daneben wurden zahlreiche Interviews mit

Bürgern und Experten durchgeführt. Im Ergebnis stehen verbindliche Regeln zum Ablauf zukünftiger informeller Bürgerbeteiligungsprozesse. Die Leitlinien wurden auf einer Abschlussveranstaltung dem Oberbürgermeister übergeben.

Link: [Weitere Informationen](#)

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#) | [Iris Fryczewski](#) | [Johanna Neuhoff](#)

Veranstaltungsbegleitung

Begleitung Forum Wohnen Berlin

empirica hat im Jahr 2015 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin das Forum Wohnen unter der Leitung des Staatssekretärs für Bauen und Wohnen Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke-Daldrup begleitet und moderiert (drei Sitzungen). Im Forum Wohnen sind rund 30 Akteure des Berliner Wohnungsmarktes, von Verbänden und Interessengruppen sowie der Fraktionen des Abgeordnetenhauses und der Berliner Bezirke zur Diskussion und einem gemeinsamen Informationsaustausch geladen. Dabei stehen die aktuellen Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarktes und strategische Fragen zu seiner künftigen Entwicklung im Vordergrund.

Link: [Weitere Informationen](#)

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#)
