

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

► 1. empirica-Regionaldatenbank

empirica-Immobilienpreisindex / WG-Mieten / empirica-Blasenindex / Kosten der Unterkunft / empirica-Wohnungsmarktreports

► 2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Arbeitsmarkt / Flüchtlinge / Integration/ Wandermotive

► 3. Immobilienmärkte

Wohnungsmarktbeobachtung / Bezahlbares Bauen und Wohnen / Sonder-AfA / Mietpreisbremse / Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / Stadtumbau

► 4. Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklung

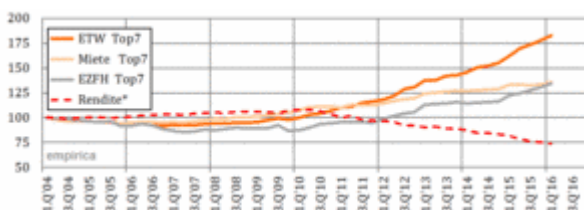
Stadtentwicklung / Leerstand / Innenstadt-Netzwerk / Demografischer Wandel

► 5. Intern

Personalien

1. empirica-Regionaldatenbank

empirica-Immobilienpreisindex I/2016



Preise und Rendite in den top-7-Städten

Alles beim Alten: Kaufpreise eilen Mietpreisen weiter davon

Auch zu Beginn des Jahres 2016 schießen die Angebotspreise von Kaufobjekten weiter in die Höhe. Ausgehend von einem ohnehin schon hohen Niveau sind die Kaufpreise von inserierten Eigentumswohnungen in den top-7-Städten im Jahresvergleich nochmals um 13% angestiegen, die Kaufpreise von EZFH um 10%. Die Mietpreise legen ebenfalls weiter zu, sind mit einer jährlichen Wachstumsrate von 2% jedoch weit entfernt von den Preissteigerungen der Kaufobjekte.

Renditen der top-7-Städte um ein Viertel gesunken

Die Divergenz zwischen Miet- und Kaufpreisen lässt sich fundamental wohl kaum noch begründen. Hohe Renditen lassen sich auf dem deutschen Wohnungsmarkt jedenfalls nicht mehr erzielen, in den top-7-Städten sind sie seit 2010 um etwa ein Viertel gesunken. Kreditvergabe und Fertigstellungen ziehen parallel an, der nächste empirica-Blasenindex kann daher mit Spannung erwartet werden.

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica Ranking: Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten I/2016

Sonderauswertung zum Semesterbeginn

Auf Basis von mehr als 100 Tsd. Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt empirica eine Übersicht, die halbjährlich aktualisiert wird und Auskunft über die Mietpreise im WG-Segment der Unistädte gibt. Sie liefert für alle größeren Hochschulstandorte Deutschlands (über 120 Städte) Standardpreise (mittlerer 50% Wert) sowie die Preisspanne der Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers, das zwischen 10qm und 30qm groß ist auf Basis der Angebote aus dem ersten Quartal 2016.

Gegenüber 2012 nochmal fast 100 EUR teurer

Zu Beginn des Sommersemesters 2016 war der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 530 EUR in München am höchsten, gefolgt von Frankfurt a.M. (447 EUR) und Stuttgart (430 EUR). Die günstigsten Angebote gab es in Wilhelmshaven (230 EUR) und in Chemnitz (216 EUR). Im Vergleich zum Sommersemester 2012 sind die WG-Zimmer in den teuersten Städten damit nochmal fast 100 EUR teurer geworden: München (+95 EUR), Frankfurt (+82 EUR) und Stuttgart (+89 EUR).

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2015q4

Bundesweit keine Preisblasen – aber regionale Blasenfahr steigt weiter an

In den top-7-Städten haben die Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen bereits beträchtlich zugelegt, dennoch signalisiert der Indikator "Fertigstellungen" hier Entwarnung. Der Preisanstieg ist ungefährlich, weil diese Städte für Auszubildende wie auch für Berufsanfänger attraktiv sind und der Zuzug überregional aus ganz Deutschland erfolgt.

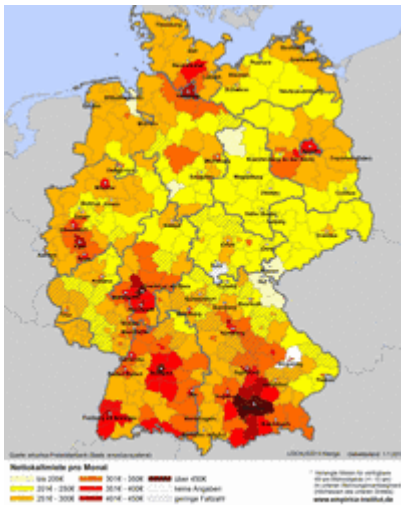
Zuzug von Auszubildenden ist gut, überregionaler Zuzug von Berufsanfängern ist besser

Anders sieht es in Regensburg, Bayreuth, Landshut, Trier, Weiden/OPf. und Coburg aus: Dort stehen alle drei Indikatoren auf „rot“; auch diese Städte gewinnen durch studentischen Zuzug, Absolventen aber verlassen die Stadt. Weiden und Coburg profitieren zudem nur vom Zuzug aus dem Umland, dieses Potential ist begrenzt (vgl. [Schwarmstädte in Deutschland 2015](#)).

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Kosten der Unterkunft



Mieten für 45-qm-Wohnungen im unteren Marktsegment

Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) 2015 liegt vor

empirica wertet jedes Jahr die Mieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment für verschiedene Wohnungsgrößen flächendeckend für ganz Deutschland aus. Informationen sowie das Bestellformular zum grundsicherungsrelevanten Mietspiegel 2015 können hier abgerufen werden.

Die Ergebnisse werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) bzw. Nebenkostenspiegel (empirica) veröffentlicht. Er kann als Tabelle, Grafik oder Karte für einzelne Bundesländer, Landkreise oder Städte für fünf verschiedene Wohnungsgrößen bestellt werden. Datengrundlage und Auswertungsmethodik werden erläutert.

Kontakt: [Petra Heising](#)

empirica-Wohnungsmarktreports

Die empirica-Wohnungsmarktreports liefern differenzierte Wohnungsmarktanalysen für alle 295 Landkreise und 107 kreisfreien Städte (=Großstädte) in Deutschland mit zahlreichen Karten, Abbildungen und Tabellen für die regionalen Märkte.

Variablen

- verfügbares Einkommen und regionales BIP
- SV-Beschäftigte und Ein-/Auspendler
- Einwohner und Haushalte (Ist-Werte und Prognose)
- Wanderungsverflechtungen
- Leerstand (Ist-Werte und Prognose)
- Fertigstellungen (Ist-Werte und Neubauprognose inkl. Flüchtlinge)
- Miet-/Kaufpreise (Zeitreihe und Verteilung)
- Zu-/abschläge für Mieten und Preise nach Objektmerkmalen
- Immobilien-Blasenindex

Preis

- 49,- Euro inkl. USt pro Report und Region
- Rabatt ab 10 Reports
- individuelle Reports (Preis auf Anfrage)
- **kostenloser Musterreport**

Bestellung

- per **Mail**
- **Lorenz Thomschke**: 030/884795-0

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Arbeitsmarkt

Neue Studie: Erwerbstätigenprognose für die Region München

empirica hat im Auftrag der Landeshauptstadt München die 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. Hierfür wurden zahlreiche amtliche Daten mit statistischen Verfahren ausgewertet, um mehrere Szenarien zu entwickeln und neben einer quantitativen Prognose auch eine Prognose differenziert nach Bildungsgruppen zu erstellen. 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 bisherige Arbeitsmarktentwicklung der Region München sowie deren Wirtschaftsstruktur deuten

darauf hin, dass auch künftig die Arbeitsnachfrage und das Arbeitsangebot weiter steigen werden. Bereits in naher Zukunft könnte sich ein fehlendes Arbeitsangebot allerdings als Wachstumshemmnis erweisen, da der Prognose zufolge künftig deutlich mehr Facharbeiter benötigt werden als in der Region leben werden. Die gesamte Studie kann jetzt herunter geladen werden.

Download: [Kurz- und Langfassung](#)

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

Flüchtlinge

Schwarmstädte überlastet – auch ohne Flüchtlinge

Die aktuelle Verteilung der Flüchtlinge, insbesondere nach ihrer Anerkennung, überfordert ohnehin stark nachgefragte Wohnungsmärkte einiger Städte in Deutschland. Bei ungleicher Verteilung führt die Zuwanderung zu einem Anstieg des Neubaubedarfs etwa in Frankfurt um 135 Prozent. In Stuttgart müssten 105 Prozent mehr Wohnungen errichtet werden, in München 100 Prozent. In Köln (61%), Hamburg (60%) und Berlin (54%) wären die Anstiege des Neubaubedarfs durch Flüchtlinge ebenfalls enorm.

Neuer Verteilungsschlüssel und Wohnortauflage erforderlich

Das Gutachten im Auftrag des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) wirbt daher eindringlich für einen neuen Verteilungsschlüssel und einer Wohnortauflage, um die vorhandenen freien Kapazitäten auf den Wohnungs- und Arbeitsmärkten in den Abwanderungsregionen Deutschlands zu nutzen.

Download: [empirica-Studie](#) | [ZIA-Pressemitteilung](#)

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

Integration

Fachforum: Integration beginnt in der Nachbarschaft

In dem Forum „Integration beginnt in der Nachbarschaft“, das Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier im Rahmen des Nationalen Kongresses moderierte, stand die Integration von geflüchteten Menschen in den Wohnungsmarkt im Mittelpunkt. Experten stellten verschiedene Ansätze auf Landes- und Kommunalebene vor. Integration könne, so ein Ergebnis, nur dann gelingen, wenn neben einem ausreichenden Angebot an bezahlbaren Wohnungen begleitende Maßnahmen initiiert werden.

Download: [Dokumentation des Forums](#)

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#)

Wanderungsmotive

Wanderungsmotivuntersuchung – Zielgruppenspezifische Wanderungsmuster

empirica hat im Auftrag der Stadt Dormagen eine Wanderungsmotivbefragung bei zu- und fortgezogenen Haushalten durchgeführt. Familien, die überregional nach Dormagen gezogen sind, legen auf andere Faktoren und Angebote Wert als Haushalte aus der Region. Die zielgruppenspezifischen Wanderungsmuster machen daher insbesondere deutlich, warum Jüngere in zunehmendem Maße die Stadt verlassen und nach Köln oder Düsseldorf ziehen und warum sich die Wanderungsmuster älterer Haushalte davon unterscheiden. Die Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen liefern daher eine wichtige Grundlage für Handlungsstrategien, um verstärkt Menschen in Dormagen zu halten und zusätzlich neue Einwohner zu gewinnen.

Kontakt: [Thomas Abraham](#)

3. Immobilienmärkte

Wohnungsmarktbeobachtung

Neuer Auftrag: Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Stadt Düsseldorf

Im Auftrag der Stadt Düsseldorf entwickelt empirica die Arbeitsgrundlagen für eine kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung. Auf der Ebene von neu abzustimmenden Wohnquartieren wird die bestehende innerstädtische Raumbesichtigung (Sozialräume, Stadtteile, Stadtbezirke) um eine wohnungsmarktbezogene Perspektive ergänzt. In einer ressortübergreifenden Abstimmung erfolgt die Abgrenzung von geeigneten Wohnquartieren sowie die Aufbereitung eines Indikatorensets für die laufende Beobachtung durch die Stadt Düsseldorf.

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

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Neues Paper: Lieber beengt als verdrängt

Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen? Auch Geringverdiener, die nicht den erwünschten Wohnraum finanzieren können, sollten den Wohnraum als Eigentum erwerben, den sie bezahlen können. Besser man lebt in beengten Verhältnissen im Wohneigentum und ist im Alter vor Mieterhöhung und Verdrängung geschützt, als dauerhaft den Entwicklungen des Wohnungsmarktes ausgesetzt zu sein.

Download: [empirica paper Nr. 234](#)

Kontakt: [Julia Kemper](#)

Sonder-AfA

Neues Paper: Sonder-AfA – was bedeutet das?

Die Bundesregierung plant, den Neubau von Mietwohnungen mit einer Sonder-AfA zu stimulieren. Das neue empirica paper erläutert die Vorgehensweise und die voraussichtlichen Auswirkungen:

- Was heißt AfA?
- Was macht eine AfA?
- Wie funktioniert die „normale“ AfA?
- Was bedeutet Sonder-AfA?
- Was bewirkt das?
- Warum macht man das?
- Was sind die Bedingungen für die Nutzung der Sonder-AfA?
- Kosten der Sonder-AfA (Höhe der Steuermindereinnahmen)
- Nebenwirkungen: Kostensteigerung und Mitnahmeeffekte
- Auswirkungen für potentielle Wohneigentümer

Download: [empirica paper Nr. 233](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Mietpreisbremse

Neues Paper: Mietpreisbremse - Fahrkarte geschossen?

Seit dem 1. Juni 2015 können die Bundesländer angespannte Wohnungsmärkte ausweisen, in denen Neuvertragsmieten das ortsübliche Vergleichsniveau dann nur noch um maximal 10% überschreiten dürfen. Bis dahin lag das Niveau von Neuvertragsmieten in nahezu allen deutschen Städten weit mehr als 10% über den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Mieten lassen sich (noch) nicht ausbremsen

Auswertungen für Düsseldorf, Berlin, Köln, Hamburg und München lassen jedoch (noch) keine Preiseffekte der Mietpreisbremse erkennen. Auch wenn diese Erkenntnis auf rein deskriptiven Auswertungen basiert, deutet derzeit alles darauf hin, dass die Mietpreisbremse wirkungslos bleibt.

Download: [empirica-paper Nr. 232](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Nachlese: Nationaler Kongress zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Unter dem Motto "Mehr bezahlbarer Wohnraum – wir packen es gemeinsam an!" fand am 3. und 4. März 2016 der Nationale Bündnis-Kongress in Berlin statt. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hielt die Eröffnungsrede vor mehr als 600 Gästen. Der Kongress diente dem fachlichen Austausch in hochrangig besetzten Podiumsdiskussionen und Fachforen. empirica unterstützte das Bundesministerium für Naturschutz, Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit u.a. bei der Konzeption des Kongress-Programms, der inhaltlichen Ausgestaltung der Programmpunkte sowie der Referentenanfrage und –betreuung.

Weitere Informationen: [Bündnis](#) | [10-Punkte-Programm](#)

Downloads: [Abschlussbericht des Bündnisses](#)

Kontakt: [Katrin Kleinhans](#) | [Julia Kemper](#)

Stadtumbau

Zukunft Wohnen in Dessau-Roßlau

Trotz Wohnungsleerstand gibt es in demographischen Schrumpfungsregionen z. T. immer noch beachtlichen Wohnungsneubau. Den fragen eher wohlhabendere Haushalte mit Ansprüchen nach, die der Bestand nicht bietet. empirica hat im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau diese qualitative Zusatznachfrage und daraus resultierende Investitionspotenziale untersucht. Dabei wurden Wohnungsmarktsegmente mit nachhaltigen Investitionschancen identifiziert und Hinweise für eine marktgerechte Konzeption für einzelne Wohnsegmente, Referenzstandorte und Zielgruppen erarbeitet. Die Ergebnisse sind in einer [Broschüre](#) zusammengefasst.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Benjamin Otto](#) | [Ludger Baba](#)

4. Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklung

Stadtentwicklung

Neuer Auftrag: ISEK Elisabeth-Aue und Umfeld

Berlin will einen neuen Stadtteils für vielfältiges Wohnen auf dem Gelände der Elisabeth-Aue im Nordosten entwickeln. Auf der 70 Hektar großen, aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollen 3.000 bis 5.000 Wohnungen entstehen. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeiten die Planergemeinschaft Kohlbrenner eG und empirica ein integriertes städtebauliches

Entwicklungskonzept (ISEK), das die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung klären soll. Dazu werden die stadt- und landschaftsstrukturellen Wechselwirkungen und das Zusammenspiel mit den umgebenden Ortsteilen untersucht. empirica ist dabei v.a. für die Themenfelder „Demographische und soziale Entwicklung“, „Stadt- und Gebäudestruktur“, „Wohnen“ und „Einzelhandel und Gewerbe“ verantwortlich.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Benjamin Otto](#)

Leerstand

Runder Tisch: Leerstand

empirica führt im Auftrag der Stadt Lüdenscheid einen Runden Tisch zum Thema Leerstand durch, bei dem es darum geht gemeinsam mit Wohnungsanbietern zu überlegen, in welchem Maße leerstehender Wohnraum für Flüchtlinge genutzt werden kann und welche Rahmenbedingungen hierfür erforderlich sind.

Kontakt: [Thomas Abraham](#)

Innenstadt-Netzwerk

„Lust auf Innenstadt“ im Erzgebirgskreis gestartet

Im Mittelpunkt des vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren (SMI) geförderten Projektes steht die Stärkung der beteiligten Innenstädte als Wirtschaftsraum, Lebensmittelpunkt und Kommunikationsort. Das SMI und das Regionalmanagement Erzgebirge als Koordinationspartner erhoffen sich dabei wichtige Impulse für die Attraktivität von Kleinstädten und Mittelzentren. Am Projekt beteiligt sind die Städte Annaberg-Buchholz, Aue, Marienberg, Oelsnitz/Erzgeb., Schwarzenberg, Stollberg und Zschopau.

Mit dem für zwei Jahre angelegten Forschungs- und Coachingprojekt soll praktikabel erprobt werden, wie sich Innenstädte in einem Netzwerk durch eine öffentlich-private Partnerschaft und die Einbeziehung der unterschiedlichsten Sichtweisen in einem Netzwerk und vor Ort in den einzelnen Städten stärken lassen. Aktuelle Trends aus Einzelhandel, Dienstleistung, Tourismus, Wohnen, Service, Demografie und Gesellschaft werden dabei einbezogen, um neue Herausforderungen und Chancen zu erkennen.

Kontakt komet-empirica: [Dr. Hardo Kendschek](#)

Demografischer Wandel

ExWoSt: Stresstest Stadt – Mit neuen Risiken planen und leben lernen

Das ExWoSt-Forschungsprojekt „Stresstest Stadt“ untersucht die Resilienz von Städten gegenüber unterschiedlichen Stressszenarien. Nachdem empirica gemeinsam mit der Universität Bonn und dem gaiac-Forschungsinstitut im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung ein Testverfahren erarbeitet hat, geht es nun in eine Pilotphase über. Dabei wird die Resilienz von Städten gegenüber ökonomischen, demografischen oder umweltbezogenen Stressen anhand von Kriterien zur Robustheit und zur Anpassungsfähigkeit ermittelt. In der Pilotphase wird gemeinsam mit fünf Städten die Anpassungsfähigkeit erprobt und bewertet.

Link: [Weitere Information](#)

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

5. Intern

Personalia

Aufsichtsrat

Seit dem 1. Januar ist Herr Dr. Hartwig Hamm Mitglied des Aufsichtsrates der empirica ag. Gleichzeitig hat empirica-Gründer Ulrich Pfeiffer sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates niedergelegt. Er gehört dem Aufsichtsrat jetzt als Ehrenvorsitzender an. Zum neuen Vorsitzenden wurde Herr Klaus Arndt gewählt.
