

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

Immobilienpreisindex / Erschwinglichkeitsindex / Blasenindex / Kosten der Unterkunft

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung und Wohneigentum

3. Immobilienmärkte und -standorte

Mietspiegel / Mietpreisbremse / Wohnungsmarktprognosen / Schwarmstädte und lokale Perlen / Wohnungsmarkt und Flüchtlinge / Handlungskonzepte Wohnen / Soziale Stadt / Stadtumbau

4. Regionen, Städte und Quartiere

Stadtentwicklung / Demografischer Wandel

Der empirica newsletter erscheint 3-4 mal jährlich: [Anmeldung](#) | [Archiv](#)

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica Immobilienpreisindex II/2016



Preis-Ranking Eigenheime

Sind Mieten und Kaufpreise noch im Gleichgewicht?

Seit zweieinhalb Jahren steigen die Kaufpreise für ETW nunmehr schneller als die Mieten. Der Markt mag dennoch im Gleichgewicht sein, denn die Zinsen sinken. Das aber geht irgendwann zu Ende. Kommt der Zinsanstieg, muss eine Anpassung erfolgen: Entweder die Preise sinken oder die Mieten steigen. Letzteres dürfte ein vergrößertes Wohnungsangebot und eine (funktionierende) Mietpreisbremse erschweren. Wahrscheinlicher würden also die Preise sinken. Aber wie stark?

Wie groß ist das Rückschlagpotential?

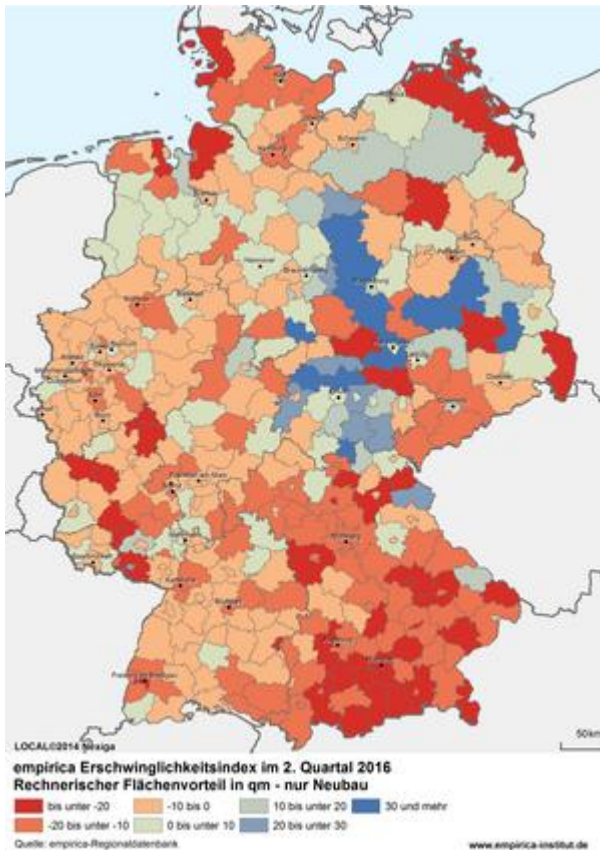
Der bundesweite Vorsprung der ETW-Preise über die Mieten liegt nunmehr bei 10%. Das könnte die Richtschnur für ein rechnerisches Rückschlagpotential sein. In den Top-7 Städten läge die Überbewertung dann bei 27%, in den Schrumpfungsregionen bei -8%. Kreisfreie Städte insgesamt (18%) hätten ein

größeres Rückschlagpotential als die Landkreise (4%). Aber das ist Zukunftsmusik. Im zweiten Quartal 2016 sind die Kaufpreise weiter gestiegen und ein weiteres Mal stärker als die Mieten.

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

Kontakt: [Bestellung](#)

empirica Erschwinglichkeitsindex I/2016



Erschwinglichkeit im Neubau Kaufvorteil schmilzt mit Tilgung

Viele Experten empfehlen derzeit das selbstgenutzte Wohneigentum mit der einzigen Begründung, dass „Kaufen“ günstiger sei als „Mieten“. Aber wie kann das sein? Vielerorts steigen doch die Kaufpreise schneller als die Mietpreise. Hier werden die aktuellen Niedrigzinsen ins Spiel gebracht. Sie „verbilligen“ den Hauskredit. Doch Vorsicht! Niedrige Zinsen machen den Kauf erschwinglicher, gefährden jedoch die Rückzahlung bis zum Renteneintritt. Also muss die anfängliche Tilgungsrate erhöht werden: mindestens 2,5 Prozent dürfen es derzeit schon sein, wenn der Kredit in 30 Jahren getilgt sein soll.

Flächenkompromisse helfen

Aber ist dann „Kaufen“ überhaupt noch günstiger als „Mieten“? Im bundesweiten Durchschnitt für gebrauchte Wohnungen „ja“. Und je nach Tilgungshöhe kann man sich als Eigentümer sogar mehr Fläche leisten. Doch nicht überall: in München etwa ist Kaufen nur erschwinglicher, wenn man auf Fläche

verzichtet: im Neubau sollten es schon 25qm weniger sein. Jeder kann entscheiden, was ihm wichtiger ist: etwas beengt oder potentiell verdrängt. Generell sollten einkommensbedingte Schwellenhaushalte Wohnraum erwerben, aber nur so viel, wie sie sich auch leisten können. Dann sind sie im Alter vor Mieterhöhung oder Verdrängung geschützt. Bei einer Mietwohnung ist es fast üblich, dass nicht jedes Kind ein eigenes Zimmer hat.

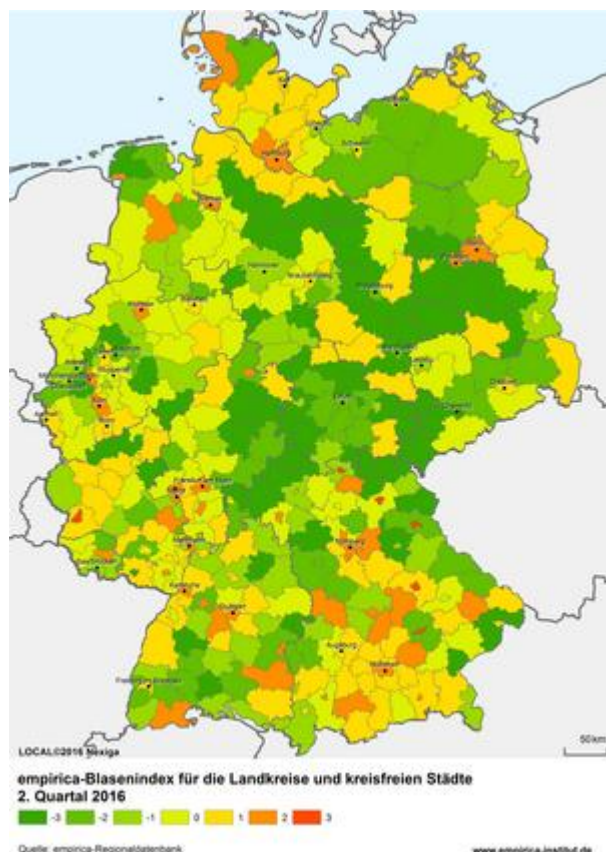
Aktuelle Flächenvorteile

Im Neubau muss ein Durchschnittsverdiener im bundesweiten Durchschnitt auf eine Fläche von 6qm verzichten, wenn er eine neue ETW kaufen will, deren Kreditbelastung (2,5% anfänglicher Tilgungssatz) nicht höher sein soll als die Mietbelastung einer vergleichbaren Wohnung. Bei gebrauchten Eigentumswohnung kommt der Durchschnittsverdiener besser weg: während er Anfang 2004 auf 15qm hätte verzichten müssen, kann er sich heute sogar 13qm mehr leisten, ohne dass er eine höhere Einkommensbelastung tragen müsste als bei einer gleich großen und gleich alten Mietwohnung. Verglichen mit dem 1. Quartal 2004 kann er sich heute also 28qm mehr leisten.

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

Kontakt: [Bestellung](#)

empirica Blasenindex 2016q2



Regionales Blasenrisiko ETW

Blasengefahr noch lange nicht gebannt

Der empirica-Blasenindex gewinnt gegenüber dem Vorquartal 0,01 Punkte hinzu und macht damit einen weiteren Schritt Richtung Grenzgebiet des blasenlosen Referenzniveaus aus dem Jahr 2004. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch die Einzelindices „Preis-Einkommen“ (+0,03) und „Vervielfältiger“ (+0,02): die Kaufpreise steigen also schneller als die Einkommen und die Mieten.

Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt dürfte die Blasengefahr noch lange nicht gebannt sein: auf der Angebotsseite wirkt das weiterhin knappe Grundstücksangebot restriktiv, auf der Nachfrageseite dürfte der Brexit eher expansiv wirken. Damit ist der Weg bereitet, Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen auch künftig weiter in die Höhe zu treiben.

Blasengefahr in Großstädten

Gegenüber dem Vorquartal steigt die Blasengefahr in Dresden und sinkt in Dortmund. Für 8 der 12 betrachteten Großstädte wird damit einmal mehr eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 1). In Essen und erstmals auch in Dresden ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „eher gering“ und in Dortmund jetzt nur noch „sehr gering“.

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

Kontakt: [Bestellung](#)

Kosten der Unterkunft

Neues Paper: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen

Eine Mietobergrenze für die Kosten der Unterkunft soll Sachbearbeitern helfen, die Angemessenheit von Unterkunftsbedarfen zu beurteilen (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII). Wer eine solche Mietobergrenze für Unterkunftsbedarfe herleitet, macht häufig folgende Erfahrung: Es gibt Sozialrichter, die akzeptieren, wie man es macht. Andere schlagen Änderungen vor oder verweisen auf die „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“. Erforderlich scheint eine sachliche Bewertung darüber, welche Vorschläge sinnvoll, welche überflüssig und welche sozialpolitisch abzuwägen sind. Empfehlungen daraus könnten sich an Sozialgerichte, aber auch an den Gesetzgeber richten.

Das Paper zeigt Beispiele für konkrete Änderungsvorschläge von Sozialrichtern einschließlich ihrer wohnungs- und sozialpolitischen Konsequenzen auf. Aktenzeichen, Gerichte und Ortsnamen werden dabei nicht genannt. Denn es geht in diesem Beitrag nur darum, welche Konsequenzen welcher Vorschlag hätte – unabhängig davon, wer die Gedanken äußert.

Download: [empirica paper Nr. 235](#)

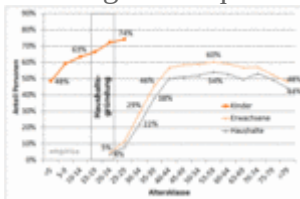
Kontakt: [Petra Heising](#) | [Lukas Weiden](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

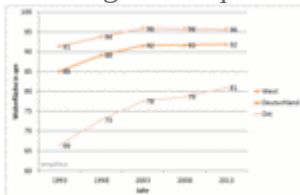
Vermögensbildung und Wohneigentum



Wohneigentumsquote Haushalte



Wohneigentumsquote Personen



Wohnflächen pro Haushalt

Neue Studie: Vermögensbildung in Deutschland

empirica hat im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin eine Studie zur Vermögensbildung in Deutschland erarbeitet.

Teil 1: Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquote

- Jüngere Ostdeutsche fast schon gleichauf mit dem Westen
- Warum die Mehrheit der Deutschen doch im Eigentum wohnt
- Nur Kleinkinder, Hochbetagte und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter

Teil 2: Gebäudeart und Haushaltstyp der Selbstnutzer

- Wer wohnt im Eigentum - Familien auf dem Rückzug
- Was und wo besitzen Eigentümer - Trend zu Wohnungen statt Häusern
- Wer besitzt was und wo - Gebäudeart und Haushaltstyp der Eigentümer

Teil 3: Wohnflächen und Vermögen

- Finanzkrise bremst Vermögensbildung
- Vermögen am Vorabend des Ruhestandes
- Neubau großer Wohnungen ist beste Familienpolitik
- Analogie zu Schwarmstädten

Download: [Teil 1](#) | [Teil 2](#) | [Teil 3](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

3. Immobilienmärkte und -standorte

Mietspiegel

Neues Paper: Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte

Die Kritik an Mietspiegeln ist beständig. Im neuesten Gesetzesentwurf wird „nur“ noch von „sachgerechten Methoden“ anstatt von „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ gesprochen. Ob diese Schwächung der Wissenschaftlichkeit weiterhilft, bleibt zu bezweifeln.

Die Stichprobengröße ist nicht das Problem

Kritiker beziehen sich häufig auf einen mutmaßlich „zu kleinen“ Stichprobenumfang und fordern, den Mietspiegel auf eine „breitere Basis“ zu stellen, indem mehr und insbesondere auch ältere Mieten berücksichtigt werden. Doch das Bauchgefühl des statistischen Laien trügt hier.

Mehr Wissenschaftlichkeit statt mehr oder andere Daten

Zuweilen werden auch Forderungen nach einer kompletten Neuordnung der Datenbasis für Mietspiegel laut – von der Verwendung inserierter Mietpreise bis zur Einführung einer Meldepflicht seitens der Vermieter. Das neue empirica paper liefert Argumente gegen eine Neuorientierung und plädiert stattdessen für mehr Wissenschaftlichkeit bei der Berechnung.

Download: [empirica paper Nr. 236](#)

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

Mietpreisbremse

Neuer Kommentar: Den Wohnungsmangel in seinem Lauf halten weder Mietpreisbremse noch platzende Preisblasen auf

Im Rahmen der Berichterstattung von cash.online hat Dr. Reiner Braun seine Einschätzung zur Wirkung der Mietpreisbremse abgegeben.

Link: [Gastbeitrag von Dr. Reiner Braun](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnungsmarktprognosen

Neuer Auftrag: Wohnungsbedarfsprognose Konstanz 2035

Die Stadt Konstanz hat empirica beauftragt, die Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2035 zu prognostizieren. Grundlage bildet eine Bevölkerungspotentialprognose von empirica, die entgegen oftmals gängiger Verfahren nicht die zu geringe Bautätigkeit in der Vergangenheit fortschreibt, wodurch der Neubaubedarf unterschätzt würde. Vielmehr wird das Nachfragepotential prognostiziert. Im Ergebnis wird der Neubaubedarf dargestellt, der zu einer Entlastung des Marktes und damit zu stagnierenden Preisen führt.

Dabei werden die Entwicklung der Studierenden- und Flüchtlingszahlen explizit berücksichtigt. Gespräche mit Wohnungsmarktexperten sowie eine ausführliche Analyse der Angebots-, Nachfrage- und Preisentwicklung ergänzen die Prognose.

Kontakt: [Johanna Neuhoff](#)

Wohnungsmarktbeobachtung: Schwarmstädte

Neue Studie: Schwarmstädte in Sachsen

empirica hat im Auftrag der Sächsische Aufbaubank (SAB), dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vdw Sachsen) eine Studie zum Thema „Schwarmverhalten in Sachsen“ erarbeitet.

Das Schwarmverhalten führt zu einer Einwohnerkonzentration. Während Schwarmstädte praktisch gegenüber allen Kommunen Einwohnern gewinnen, gewinnen die Wachstumsstädte und „versteckten Perlen“ gegenüber einer Vielzahl an ausblutenden Kommunen, verlieren aber an die Schwarmstädte. Bei Wachstumsstädten ist der Saldo derzeit positiv, bei „versteckten Perlen“ hingegen negativ. In dem Schwarm- und Wachstumsstädten und den „versteckten Perlen“ wohnt aktuell knapp die Hälfte der Bevölkerung Sachsens.

In Sachsen gibt es vier Schwarmstädte: Leipzig, Chemnitz, Dresden sowie Freiberg. Daneben wurden sieben Wachstumsstädte identifiziert: Zwickau, Plauen, Glauchau, Aue, Meißen, Pirna und Görlitz. Darüber hinaus wurden elf „versteckte Perlen“ gefunden: Mittweida, Döbeln, Bautzen, Markranstädt, Delitzsch, Borna, Stollberg/Erzgeb., Wurzen, Eilenburg, Hohenstein-Ernstthal und Bischofswerda.

Download: [Präsentation der Studie](#)

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

Wohnungsmarktbeobachtung: lokale Perlen

Neuer Aufsatz: Wir buddeln mit den falschen Werkzeugen die falschen Löcher

Bund und Länder müssen das Wohnen dort attraktiver machen, wo die Leute wegziehen. Flächendeckend geht das aber nur mit weichen Faktoren wie einer Bleibeprämie etwa in Form eines Verzichtes auf die Erhebung des Soli bei Steuerzahlern in ländlichen Räumen, der Renaissance eines ÖPNV 2.0, Ausbau schneller Internetzugänge und anderen mobilen Services. Bei harten Faktoren wie Immobilieninvestitionen ist dagegen eine Konzentration auf »lokale Perlen« erforderlich.

Download: [Beitrag im ifo Schnelldienst](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnungsmarkt und Flüchtlinge

Neuer Auftrag: Nutzung von Nichtwohngebäuden zur Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

Im Auftrag von BMUB und BBSR untersucht empirica, inwieweit die Umwandlung von Nichtwohngebäuden zur Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten beiträgt. Im Rahmen einer Kommunalbefragung wurde ein bundesweiter Überblick über die für die Flüchtlingsunterbringung tatsächlich genutzten Nichtwohngebäude erhoben. Dabei geht es nicht nur um die zentrale Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften, sondern auch um den Übergang in den regulären Wohnungsmarkt. Derzeit analysiert empirica die Entwicklungen in besonders stark betroffenen Städten anhand von fünf Fallstudien in Hamburg, Leipzig, Düsseldorf, Bonn und Nürnberg.

Kontakt: [Johanna Neuhoff](#) | [Katrin Wilbert](#)

Handlungskonzepte Wohnen

Neue Studie: Leitfaden zur Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen in NRW

empirica hat diese Studie im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW erstellt. Sie greift kommunale Praxiserfahrungen auf und gibt Hilfestellungen für die Erarbeitung von Handlungskonzepten sowie für die Initiierung und Umsetzung lokaler Bündnisse.

Der Leitfaden zeigt, wie mit einem Handlungskonzept Wohnen die vielfältigen Zielsetzungen der Wohnungspolitik (soziale Wohnraumversorgung, nachhaltige Stadtentwicklung u.a.) strategisch abgestimmt werden können. Zudem geht es um die Steuerung und Umsetzung abgestimmter Ziele mit den wohnungsmarktrelevanten Akteuren.

Durch die aktuellen Entwicklungen der Wohnraumnachfrage von Flüchtlingen bekommt die Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Handlungskonzepten einen neuen Stellenwert. Auch dies wird im neuen Leitfaden berücksichtigt, der am 31.5.2016 vom Minister der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Download: [Leitfaden](#)

Link: [Veranstaltung](#) | [Dokumentation](#)

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

Soziale Stadt

Neuer Auftrag: Bundesstiftung Soziale Stadt

Im Auftrag des BMUB erarbeitet empirica in Kooperation mit der Kanzlei Gehrke Zumbroich und Partner ein Gutachten zu den Konzeptgrundlagen der möglichen Gründung einer Bundesstiftung „Soziale Stadt“.

Die Bundesregierung baut das Programm „Soziale Stadt“ im Rahmen der Städtebauförderung zu einem Leitprogramm der sozialen Integration aus. Neben der ressortübergreifenden Abstimmung soll ergänzend auch verstärkt privates Engagement für benachteiligte Quartiere aktiviert werden. Eine Stiftung könnte herausragende Projekte sozialer Stadtteilarbeit fördern und in die integrierte Quartiersentwicklung einbinden. Zudem könnte sie durch Netzwerkarbeit und Kooperationsangebote anderen Akteuren den Zugang erleichtern. Neben der inhaltlichen Erarbeitung der Ziele und der konkreten Ausgestaltung einer möglichen Stiftung erfolgt eine Expertise zur rechtlichen Einordnung und Umsetzung.

Kontakt: [Meike Heckenroth](#) | [Timo Heyn](#)

Neue Veranstaltung: Transferwerkstatt „Soziale Stadt“ in Kassel

Am 08. Juni 2016 organisierte empirica in seiner Funktion als Bundestransferstelle „Soziale Stadt“ im Auftrag von BMUB und BBSR eine Transferwerkstatt zum Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ in Kassel. Dabei spielte das Thema „Soziale Stadt im Spannungsfeld zwischen Aufwertung und Stabilisierung“ eine zentrale Rolle. Neben kommunalen Beispielen aus der Praxis wurde die Thematik in einer Expertenrunde diskutiert.

Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt lag in der Diskussion zum Thema „Geflüchtete in der Sozialen Stadt – zwischen Überforderung und bewährten Integrationsansätzen“. Ergänzt wurde die Werkstatt durch einen Quartiersrundgang durch das „Soziale Stadt“-Gebiet Kassel-Wesertor mit anschaulichen Beispielen für bauliche und integrative Maßnahmen. Eine Dokumentation der Veranstaltung befindet sich in Arbeit.

Kontakt: [Meike Heckenroth](#) | [Timo Heyn](#)

Stadtumbau

Neuer Auftrag: ISEK Umfeld Berlin TXL

Nach Schließung des Berliner Flughafen Tegels werden auf dem heutigen Flughafengelände der Innovationspark "Urban Tech Republic", das neue Wohngebiet "Schumacher Quartier" und der Naturraum Tegeler Stadtheide entstehen. Durch diese Nachnutzungen verändern sich auch die bestehenden Quartiere im Umfeld von Berlin TXL.

Im Auftrag der Landes Berlins, vertreten durch die Tegel Projekt GmbH, ist empirica als Kooperationspartner der Büros »UmbauStadt« und »die raumplaner« an der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beteiligt. Das ISEK bildet die Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung im Umfeld des Flughafen Tegels.

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

4. Regionen, Städte und Quartiere

Stadtentwicklung

Neuer Auftrag: Marktstudie und Nutzungskonzept für neues Quartier im Westen Berlins

Im Auftrag der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat empirica eine Marktstudie und ein Nutzungskonzept für ein neues Stadtquartier in Berlin-Spandau erarbeitet. Die Gewobag plant im Bereich der Wasserstadt Oberhavel ein generationsübergreifendes und gemischt genutztes Quartier mit über 2.000 Wohneinheiten auf insgesamt 18 Baufeldern, darunter auch geförderter Wohnungsbau. Hinzu kommen ergänzende Nutzungen wie Kitas, Einzelhandel und Dienstleistungen. Neben klassischen Wohnformen sollen insbesondere auch familienfreundliche und altersgerechte Wohnungen entstehen. Das Quartier soll in Berlin als Vorbild für ganzheitliche, zielgruppenorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung stehen.

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

Neuer Auftrag: Nationale Stadtentwicklungspolitik – Stadtentwicklung und Migration

Angesichts der neuen Herausforderungen, die sich mit der verstärkten Zuwanderung ergeben, wurde im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ für den 6. Projektauftrag der Themenschwerpunkt Migration und Integration ausgewählt. Mit dem Projektauftrag „Stadtentwicklung und Migration“ wird eine bundesweite Plattform für neue strategische Modelle kommunaler Integrationsaufgaben geschaffen.

Unterschiedliche Facetten der Integration als Zukunftsaufgabe integrierter Stadtentwicklung sollen ab 2017 in 10 Städten beispielhaft erprobt werden. empirica wurde im Auftrag des BBSR mit der Aufgabe der Begleitagentur betraut. Die Pilotprojekte, die innovative Formate der Konzepterarbeitung, Partizipation der Bürgerschaft und der Umsetzung vor Ort erproben, werden drei Jahre begleitet. Ziel ist - neben der kommunalen strategischen Verankerung des Themas Integration in der Stadtentwicklung - einen stadtgesellschaftlichen Diskurs unter Einbeziehung möglichst großer Teile der Bürgerschaft zu initiieren.

Kontakt: [Meike Heckenroth](#) | [Johanna Neuhoff](#) | [Timo Heyn](#)

Demografischer Wandel

Neuer Auftrag: Nachhaltige Anpassung der Siedlungsentwicklung und der technischen Infrastrukturen an die Herausforderungen des demografischen Wandels

Das Forschungsvorhaben im Auftrag des Umweltbundesamtes untersucht, ausgehend von absehbaren unterschiedlichen kommunalen Entwicklungspfaden, einerseits die Bandbreite bestehender kommunaler Anpassungsanforderungen an die Siedlungsentwicklung und technische Infrastruktur. Andererseits sollen in der Praxis beobachtbare gute strategische und konzeptionelle Ansätze im Umgang mit den Anpassungsanforderungen identifiziert und mit Blick auf eine Übertragbarkeit aufbereitet werden. Die Untersuchung wird von empirica in Kooperation mit der Universität Bonn (Professur für Städtebau und Bodenordnung) und dem Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung (gaiac) durchgeführt.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Philipp Schwede](#)
