

4. September 2020 - 21. Jahrgang - 2/2020

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-regio: Ein Zugang, alle Daten! |

Neue Nachfrage-Prognose |

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten |

Blasenindex | Immobilienpreisindex

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Demografie und Bildung

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktprognosen | Wohnungsmarktbeobachtung |

Wohnungsmarktanalysen | Wohnungspolitik

4. Regionen, Städte und Quartiere

Kosten der Unterkunft | Kinderfreundliche Kommune |

Soziale Stadt

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

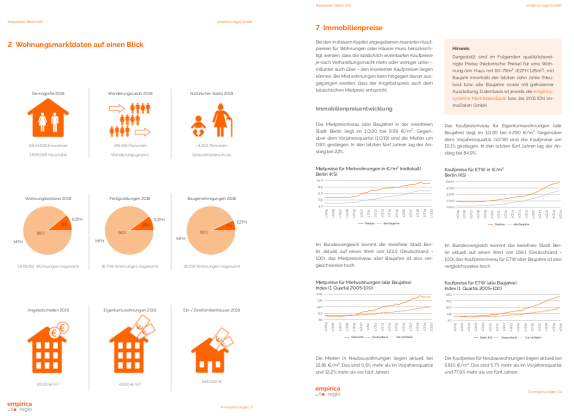
1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Ein Zugang, alle Daten!

Wohnungsmarktreports für alle Kreise

Die Marktreports fassen die wichtigsten Rahmendaten zum Wohnungsmarkt anschaulich und informativ zusammen: wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Sozialstatistik, Wohnungsnachfrage und -angebot sowie die Immobilienpreise für Miete und Eigentum. Somit erhalten Sie die wichtigsten Daten und Zahlen für eine Region zusammengefasst.

Über den neuen [empirica regio Shop](#) können alle Marktreports zum Preis von derzeit 28,27 Euro (inkl. 16% USt.) online gekauft werden. Außerdem bieten wir für alle Kreise und kreisfreien Städte den kostenlosen Report REGIO TO GO als Download an.



Quelle: empirica regio

Nutzer des empirica regio Marktstudios haben unbegrenzten Zugriff auf alle Marktreports sowie alle Rohdaten und weitere Analysetools für individuelle Auswertungen.

Weitere Informationen: [empirica regio Shop](#) | [Musterreport](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Neue Nachfrage-Prognose auf Kreisebene



Nachfrageprognose vs. Bautätigkeit in Deutschland (Zum Vergrößern bitte anklicken)

Aktualisierte Prognose der regionalen Neubaunachfrage in Deutschland 2021/22 und Ausblick 2030

Wir betrachten drei Szenarien, die sich sehr eng an die 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von Destatis anlehnen. Im Zeitraum 2021 bis 2022 liegt die jährliche Neubaunachfrage demnach bei 278 Tsd. in der Variante „Trend“, 271 Tsd. in der Variante „Basis“ und 263 Tsd. in der Variante „Negativ“. Allen Varianten ist gemein, dass die Neubaunachfrage im Zeitablauf sinkt. Nicht explizit berücksichtigt ist in diesen Prognosen eine neue, Corona-bedingte Außenzuwanderungswelle aus (Süd-)Europa und anderen Staaten, die die Pandemie mutmaßlich schlechter überstehen werden als Deutschland.

Fazit

- Neubautätigkeit deckt jetzt nahezu den Nachfragezuwachs,

- Nachholbedarf bedingt vorhanden, dessen Deckung erfordert aber Überproduktion oder Subventionen.

Download: [empirica paper Nr. 256](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Wintersemester 2020

empirica-Ranking: WGs zum Wintersemester 18% teurer als 2015

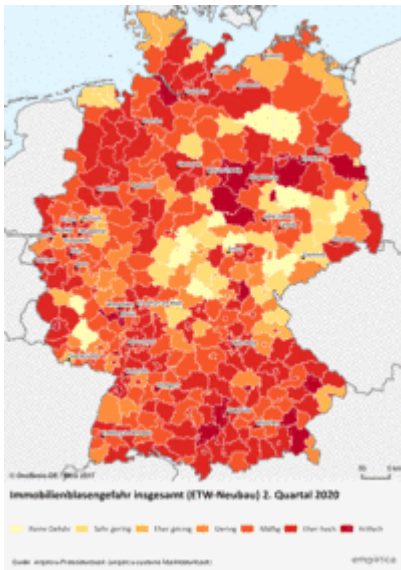
In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mit Hilfe von Wohngemeinschaften (WG) ihre Wohnkosten zu reduzieren. Aber was sind die üblichen Preise für das gemeinschaftliche Wohnen? Auf Basis von mehreren Tausend Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt empirica eine Übersicht, die jeweils zum Semesterbeginn Auskunft über die Mietpreise in diesem Segment 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 10 und 30qm groß ist (Mustertabelle siehe Download).

Zu Beginn des Wintersemesters 2020 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 650 EUR in München am höchsten, gefolgt von Frankfurt a.M. (520 EUR) und Stuttgart (500 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Chemnitz (220 EUR) sowie in Magdeburg und Halle (Saale) (jeweils 260 EUR). In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 395 EUR und somit 18% über dem Niveau aus dem Wintersemester 2015 bzw. 3 EUR niedriger als im Sommersemester 2020.

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

Kontakt: [Lukas Fuchs](#) | [Dr. Reiner Braun](#)

empirica-Blasenindex 2020q2



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

In 323 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 316, vor drei Jahren 212).

Eine Blasengefahr machen wir an drohenden Wohnungsüberschüssen, Preisrelationen und überbordender Verschuldung fest.

Das Erwachen des Verschuldungs-Indikators

Ursprünglich wurde der empirica-Blasenindex entwickelt, um pragmatisch zeigen zu können, dass es keine Blasen am deutschen Markt für Wohnimmobilien gibt. Das ist jetzt 7 Jahre her. Seit etwa 5 Jahren zeigen zwei der vier Teilindikatoren allerdings doch eine wachsende Blasengefahr an. Nun mag der Vervielfältiger ein schlechtes Maß sein, wenn man an „ewig“ niedrige Zinsen glaubt. Gleichwohl steigt auch der Preis-Einkommens-Indikator – sogar stärker: Waren ETWs in den Top7-Städten 2005 noch für 5 Jahreseinkommen zu haben, werden jetzt 10 und mehr gefordert.

Ja, vermutlich waren die Wohnungen vor 15 Jahren „zu preiswert“, aber derzeit sind sie für die Masse der jungen Familien mangels ausreichenden Eigenkapitals definitiv „zu teuer“. Da hilft auch keine rechnerische Rentabilität dank Niedrigzinsen – es fehlt schlicht die Liquidität.

Und jetzt schlägt erstmals seit über 20 Jahren auch der Verschuldungs-Indikator Alarm: relativ zum BIP erreicht der Schuldenstand ein Zehnjahreshoch. Dass dies auch am sinkenden BIP liegt, macht es nicht wirklich besser, solange unklar ist, was die Rezession noch bringt und wie lange sie dauert. Zudem sind auch die Darlehensauszahlungen in Q1/2020 so hoch wie seit über 20 Jahren nicht. Noch ist unklar, ob der Verschuldungs-Indikator nur ein vorübergehendes Wachkoma erlebt oder nachhaltig wachgeküsst wurde. Bei Dornröschen soll der Tiefschlaf ja hundert Jahre gedauert haben.

Die Werte für 2019q4

Bundesweit steigt diesmal vor allem der Teilindex Wohnungsbaukredite (+9 Pkte), etwas auch der Vervielfältiger (+3 Pkt), dagegen stagnieren die Indices für Preis-Einkommen und Fertigstellungen.

Datenquelle

Die empirica-Preisdatenbank für Immobilienpreise reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen auf die empirica-systeme Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet ([Datensatzbeschreibung](#)). Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 401 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

empirica Immobilienpreisindex II/2020

Die Mieten werden solange steigen, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist

Die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern legen weiter zu. Die Mietpreise steigen jedoch wiederum erheblich schwächer als ETW oder EZFH und dies auch eher außerhalb der Schwarmstädte.

Ausweichmanöver

1. Den Preishügel runterrollen.

Wird die Schwarmstadt zu voll, geht's an den Stadtrand. Oder ins Umland. Steigt die Nachfrage weiter, rettet sich – wer kann – in Ausweichstädte. Die Folge: Mieten steigen im Umland oder in B-Städten jetzt schneller als in den Top7-Städten.

2. Raus aus der Miete, rein ins Eigentum.

Innenstadtbutzen sind praktisch, aber unschön bei Corona. Die Zahlungsbereitschaft für Balkon oder Garten ist daher gestiegen. Vielleicht gibt das der darbedenden Wohneigentumsquote einen Ruck. Allzu viel darf man freilich nicht erwarten, denn für schönes Wohnen braucht es ausreichend Einkommen und vor allem Eigenkapital. Das werden aber eher noch weniger haben, da die spezifischen Preise steigen.

3. Schulden hoch, Konjunkturrisiko runter.

Milliardenschwere Rettungspakete und erstaunlich unkomplizierte Wege zu Wohngeld oder Kosten der Unterkunft (bei ALG II-Bezug) haben Panik und Notverkäufe verhindert. Ob es dabei bleibt, wissen wir an Ostern. Bis dahin dürften viele Hilfen auslaufen, das Ausmaß einer zweiten Welle bekannt sein und mutmaßlich ein Impfstoff vorliegen. Regionale oder segmentspezifische Dellen sind nach wie vor möglich.

4. Verkaufen statt Enteignen.

Das DIW meldet diese Woche: Besser die Vermögensbildung der „Armen“ fördern als die „Reichen“ stärker zu besteuern. Übertragen auf den Wohnungsmarkt hieße das: Besser die Wohnungen ihren Mietern verkaufen als deren Vermieter strenger zu regulieren oder zu enteignen. Da die Besteuerung von Verkaufserlösen auch nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist bald (mal wieder) auf der Agenda stehen wird, hier schon mal ein Vorschlag: Warum nicht ewige Steuerfreiheit beim Verkauf an die Mieter zur Selbstnutzung? Der Angebotseffekt wäre positiv, der Preiseffekt dämpfend, die Nachfrage durch Schwellenhaushalte mit Staatsgarantien gesichert.

Methodik

Dargestellt werden inserierte Angebotspreise in Euro/qm, für 60-80qm (EZFH 100-150qm), gute Ausstattung, Neubau (die jeweils letzten zehn Baujahrgänge) bzw. alle Baujahrgänge. Die Preise werden durch ein hedonisches Verfahren bereinigt. Dies ist erforderlich, weil sich das jeweils inserierte Wohnungsangebot von Quartal zu Quartal unterscheiden kann. Die Bestimmung hedonischer Preise ist ein Verfahren, mit dem Qualitätsänderungen (Ausstattung, Wohnungsgröße, Baualter etc.) berücksichtigt werden.

Datenquelle

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland ([Datensatzbeschreibung](#)). Das A und O einer Statistik von öffentlich inserierten Immobilienpreisen ist eine valide Datenbasis. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen daher auf die empirica-systeme Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Demografie und Bildung

Neues Paper: Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland

Im Januar 2005 erschien mein paper „Wer kauft mir meinen fertigen Kinder ab“. Nun, 15 Jahre später, scheint mir ein Update sinnvoll. Denn: Die Kinder sind fertig! Diesen Monat ist es soweit: Beide V-Projekte sind abgeschlossen und stehen zum Verkauf bereit! Hier die Neuigkeiten aus erster Hand.

Download: [empirica paper Nr. 257](#)

Kontakt: [Petra Heising](#)

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktprognosen

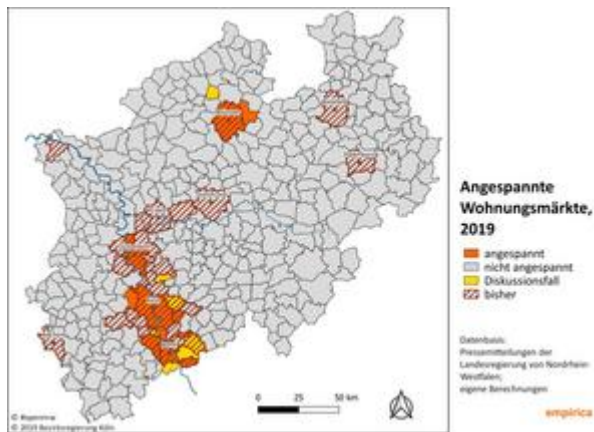
Neue Studie: Gutachten zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes und der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040

Im Auftrag der Stadt Köln hat empirica den zukünftigen Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040 abgeschätzt. Ausgehend von der städtischen Einwohner- und Haushaltsprognose wurden dazu in Modellrechnungen verschiedene Szenarien entwickelt. Im Ergebnis liegt eine Bandbreite der möglichen zukünftigen Wohnungsnachfrage für Köln vor, die mit den absehbaren Neubaupotenzialen auf den noch freien Flächen der Stadt Köln abgeglichen wurde. Neben diesen quantitativen Abschätzungen wurden in einer qualitativen Perspektive die Wohnpräferenzen unterschiedlicher Nachfragegruppen am Kölner Wohnungsmarkt ermittelt.

Das Gutachten zeigt über die Darstellung mehrerer Entwicklungsvarianten die möglichen Stellschrauben der Stadt Köln auf und welchen Einfluss sie jeweils auf die Demografie und die Neubautätigkeit haben. Auf dieser Grundlage wird die Stadt Köln wohnungspolitische Zielsetzungen, Handlungsfelder und Umsetzungsschritte ableiten, um dem Ziel einer lebenswerten Wohnstadt Köln im Jahr 2040 noch stärker zu entsprechen.

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

Wohnungsmarktbeobachtung



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Neue Studie: Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen

Zur Stärkung der Position von Mietern in angespannten Wohnungsmärkten wurden in den letzten Jahren in Nordrhein-Westfalen mehrere mietrechtliche Verordnungen erlassen. Eine Evaluation der Verordnungen im Auftrag der nordrhein-westfälischen Landesregierung zeigt, dass diese die gewünschte Rolle aber nur sehr eingeschränkt erfüllen (können) und oft erhebliche Nebenwirkungen mit sich bringen.

So hat die Mietpreisbremse mit Ausnahme von Leverkusen keine dämpfende Wirkung auf den Anstieg der Neuvertragsmieten gehabt. Gemäß bisherigen Erfahrungen dürfte sie aber mittelfristig Bestandsinvestitionen senken und die Zahl der Mietwohnungen verringern. Die Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent kann ein wirkungsvoller Schutz für langjährige Bestandsmieter sein, aber der Vorteil ist nur bei außergewöhnlich niedriger bisheriger Miete wirklich substantiell. Er existiert zudem nur, wenn qualitativ hochwertige Mietspiegel vorliegen. Auch die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung kann Bestandsmieter schützen. Die Maßnahme ist der Einführung einer Genehmigungspflicht für die Umwandlung in Wohnungseigentum unbedingt vorzuziehen. Eine solche Umwandlungsverordnung erhöht den Schutz von Bestandmieter im Vergleich zu einer wirksamen Verlängerung der Kündigungssperrfrist nicht weiter. Gleichzeitig verhindert sie aber Wohneigentumsbildung undifferenziert auch in solchen Fällen, in denen eine Umwandlung überhaupt keine Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt hätte.

Angesichts des fragwürdigen Verhältnisses von Nutzen und Nebenwirkungen empfiehlt empirica eine vorsichtige Dosierung der mietrechtlichen Verordnungen und eine Anwendung ausschließlich in nachweislich aktuell angespannten Wohnungsmärkten. Im Rahmen des Gutachtens wurde daher eine überarbeitete Gebietskulisse für die Verordnungen vorgeschlagen.

Link: [Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in NRW](#)

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

Wohnungsmarktanalysen

Neue Studie: Zweckentfremdung von Wohnraum

empirica hat im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden den Umfang der Zweckentfremdung in der Stadt untersucht. Dazu wurde zunächst eine Definition erarbeitet, wann eine Wohnung als zweckentfremdet gilt. Basierend darauf erfolgten die Erhebung von Daten zum Ausmaß der Zweckentfremdung sowie eine Bewertung der Auswirkungen auf den Dresdner Wohnungsmarkt. empirica empfiehlt im Ergebnis eine räumlich begrenzte Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen einzuführen, sofern auf Landesebene die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Landeshauptstadt sollte darüber hinaus ein regelmäßiges Monitoring zur Beobachtung der möglichen Zweckentfremdung von Wohnraum etablieren.

Kontakt: [Dr. Benjamin Otto](#) | [Ludger Baba](#)

Wohnungspolitik

Neue Studie: Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen

Die Notwendigkeit des Erlasses sozialer Erhaltungssatzungen zur Vermeidung negativer städtebaulicher Folgen ist geeignet zu begründen, was in der Regel durch ein Gutachten geschieht. empirica hat in einer Art Meta-Studie die angewandte Methodik in 51 dieser Gutachten untersucht. Im Ergebnis sind die bislang angewendeten Methodiken nicht überzeugend und ein stärkerer wissenschaftlicher Austausch wird empfohlen.

Download: [Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen](#)

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

4. Regionen, Städte und Quartiere

Kosten der Unterkunft

empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erfreut sich wachsender Beliebtheit: Inzwischen arbeiten bereits **rund 50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit empirica-Richtwerten als Mietobergrenzen für die Unterkunftskosten von Hilfeempfänger ("Bedarfe für Unterkunft und Heizung"). Einschließlich der ebenso ausführlichen Aktualisierungen hat empirica **schon über 160 Gutachten** und

zahlreiche Fachbeiträge zu dem Thema erstellt. Auch Sozialgerichte äußern sich positiv zum empirica-Konzept, zuletzt ganz aktuell - im Juni 2020 - auch das **Bayerische Landessozialgericht** (vgl. [Referenzliste](#), Seite 9). So auch das Urteil des LSG NRW vom 5.12.2019 (L 7 AS 1764/18): „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen (...), und ist daher ein ‚**schlüssiges Konzept**‘.“

Das Konzept ist sehr einfach: Ausgangspunkt ist eine **grafische Darstellung des aktuellen Mietspektrums**. Von allen anmietbaren Wohnungen in angemessener Größe soll ein Teil auch für Bedarfsgemeinschaften anmietbar sein (z.B. ein Drittel). **Die Richtwerte lassen sich einfach ablesen!** So lässt sich der **Wohnbedarf decken** (denn die Wohnungen sind ja anmietbar), aber gleichzeitig ein **allzu hoher Wohnstandard ausschließen** (denn zwei Drittel aller Wohnungen sind ja noch teurer!) Vgl. Beispielgrafik auf Seite 4 in [Informationen zum empirica-Konzept](#).

Mehr ist unserer Erfahrung nach nicht erforderlich, um Mietobergrenzen herzuleiten, die angemessene Wohnungen von unangemessenen trennen.

Weitere Informationen zum Konzept: [Schlüssiges Konzept Kosten der Unterkunft](#)
Kontakt: [Petra Heising](#) | [Lukas Weiden](#) | [Arthur Rachowka](#) | [Matthias Nostadt](#)

Kinderfreundliche Kommune

Neuer Auftrag: Wirkungsanalyse des Programms „Kinderfreundliche Kommune“

Der Verein Kinderfreundliche Kommune e.V. hat 2012 ein Programm zur Umsetzung der UN-Kinderrechtskonvention auf lokaler Ebene gestartet. Mit dem Programm werden Kommunen ab 5.000 Einwohnern unterstützt, ihre kommunalen Angebote, Planungen und Struktur im Sinne der Kinderrechte zu verbessern. Die Kommunen erarbeiten hierzu Aktionspläne mit konkreten Maßnahmen.

empirica wurde beauftragt eine Wirkungsanalyse durchzuführen. Hierzu führen wir eine Befragung durch, die Veränderungen in den Kommunen zum Ende der Umsetzung der jeweiligen kommunalen Aktionspläne ermittelt. Die Wirkungsanalyse soll eine datenbasierte Aussage über die Zielerreichung des Programms enthalten und Hinweise zur Weiterentwicklung liefern.

Kontakt: [Katrin Wilbert](#) | [Ludger Baba](#)

Soziale Stadt

Befragung der Quartiersmanagements zu den Folgen der Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat seit dem Shutdown Mitte März Auswirkungen in vielen Lebensbereichen. In den Quartieren der Sozialen Stadt/des Sozialen Zusammenhalts kumulieren negative Auswirkungen besonders stark. Die Befragung der Quartiersmanagements durch die Bundestransferstelle der Sozialen Stadt wirft aus Sicht der Praxis vor Ort einen Blick auf die Einschränkungen im Alltag aber auch die absehbaren mittel- und längerfristigen sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Die Befragung macht auch sichtbar, wie integrierte Quartiersansätze mit den veränderten Aufgaben umgehen und wie sie künftig noch leistungsfähiger gestaltet werden könnten.

Ergebnisse: [Aktuelle Entwicklungen](#)

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