

17. Dezember 2021 - 22. Jahrgang - 3/2021

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Ein Zugang, alle Daten! |

Neue Daten: CBRE-empirica-Leerstandsindex für 2020 |

empirica Blasenindex | empirica Immobilienpreisindex

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Wohneigentum in Deutschland | Integration von Geflüchteten

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktanalysen | Komplexität und Potenziale im Seniorenwohnen

4. Regionen, Städte und Quartiere

Sozialer Zusammenhalt | Sozialraumanalyse | 15. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung 2022 |

Innenstadt-Entwicklung

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

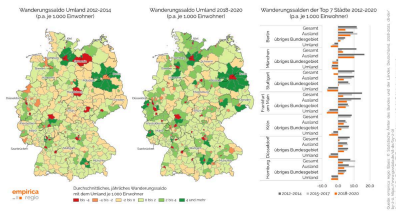
empirica regio: Ein Zugang, alle Daten!

empirica regio seit 3 Jahren online

Seit drei Jahren stellt die empirica regio ihren Kunden regionale Daten zur Marktbeobachtung zur Verfügung. In der Datenbank führen wir amtliche Datengrundlagen mit kommerziellen Datenquellen sowie eigenen Analysen und Berechnungen zusammen. Die Regionaldatenbank hat sich in diesem Zeitraum kontinuierlich weiterentwickelt und umfasst mittlerweile über 150 Millionen Einzelwerte plus Indikatoren, die ad-hoc berechnet werden. Und es werden stetig mehr. Unsere Kunden schätzen dabei den einfachen Zugriff auf die Daten ohne großen Rechercheaufwand.

Neue Analysetools und Daten

Eines der jüngsten Datenupdates beinhaltet die Aktualisierung der detaillierten Wanderungsstatistiken auf Kreisebene für das Jahr 2020. Neben der Auslands- und Binnenwanderung können im Marktstudio auch die Umlandwanderungen aller Kreise und kreisfreien Städte untersucht werden und das auch nach Alter. Trends und Umbrüche in den regionalen Wanderungen können so schnell sichtbar gemacht werden.



(zum Vergrößern bitte anklicken)

Hintergrund zur empirica Regionaldatenbank

Die Beobachtung regionaler Immobilienmärkte und die Vorbereitung datenbasierter Entscheidung, egal mit welcher Fragestellung, erfordert eine verlässliche und aktuelle Datenbasis. Je geringer dabei der Aufwand für die Aufbereitung der Daten, desto besser. Mit der empirica Regionaldatenbank bieten wir genau so eine Datensammlung für Research und Marktbeobachtung auf regionaler Ebene in Deutschland.



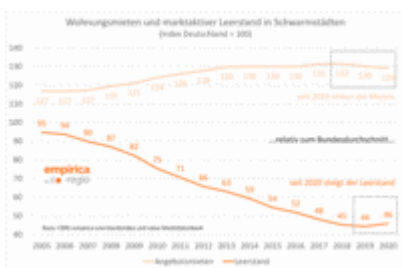
(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Mit einem breiten Spektrum an Indikatoren können Immobilienmärkte, aber auch andere Themenbereiche mit regionalem Fokus bearbeitet werden. Das Datenangebot richtet sich zum Beispiel an Investoren, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Versicherungen, Banken und Beratungsunternehmen. Auch Universitäten und Forschungsinstitute nutzen unsere Daten für wissenschaftliche Analysen.

Weitere Informationen: [empirica Regionaldatenbank](#) | [Analysen zu aktuellen Themen](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Neue Daten: CBRE-empirica-Leerstandsindex für 2020



(zum Vergrößern bitte anklicken)

Leerstand stieg erstmals seit 14 Jahren leicht an

Der marktaktive Leerstand lag Ende 2020 bei 2,8% oder rund 611.000 Einheiten. Das bedeutet einen kleinen Anstieg um bundesweit etwa 8.000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr (2019 rund 602.700 Einheiten). Das Blatt hat sich im Corona-Jahr gewendet. Erstmals seit dem Jahr 2006 steigt der Leerstand jetzt sogar in den Schwarmstädten an: von 98.000 im Vorjahr auf nunmehr 102.000 Wohnungen im Jahr 2020.

Wohnungspolitisches Fazit: Noch kein ausgeglichener Wohnungsmarkt, aber Trendwende

Die Mieten in den Schwarmstädten wachsen schon seit drei Jahren langsamer als im Umland. Nun deutet auch die Entwicklung der Leerstände auf einen Trendbruch hin. Allerdings ist noch offen, wie nachhaltig die Leerstandslage gedreht hat. Denn das Corona-Jahr verzerrt die Statistik; im Lockdown waren Binnen- und Außenwanderung erschwert.

Aber wie auch immer: die Zeiten der großen urbanen Zuzüge dürften erstmal vorbei sein. Denn nicht nur die Nachfrageseite entlastet die städtischen Wohnungsmärkte. Auch auf der Angebotsseite hat sich viel getan: Mittlerweile werden in den Schwarmstädten doppelt so viele Wohnungen neu gebaut als noch vor zehn Jahren. Künftig wird endlich wieder mehr die Qualität der angebotenen und neu gebauten Wohnungen im Vordergrund stehen. Schlechte Qualitäten stehen nämlich eher leer.

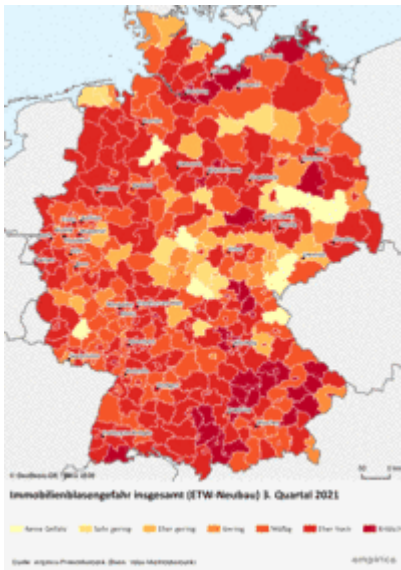
Datenquelle

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 722.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Download: [Details, Methodik und Bestellformular](#)

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

empirica-Blasenindex 2021q3



(zum Vergrößern bitte anklicken)

In 338 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 333, vor drei Jahren 247)

Nicht jeder Preisanstieg ist auch Inflation. Man muss unterscheiden zwischen geldmengeninduzierter Erhöhung des allgemeinen Preisniveaus und einer knappheits- oder steuerinduzierten Erhöhung relativer Preise.

So war es bislang...

Seit Jahren zeigt sich der Unterschied bei Kapitalanlagen: Zuzugsbedingt steigende Wohnungsnachfrage bei zu geringem Neubau erhöht die Knappheit und verändert so die relativen Preise des Wohnens – Mieten steigen. Höhere Mieten führen zu proportionalem Anstieg der Kaufpreise. Niedrigzinsen dagegen haben keinen direkten Einfluss auf die Knappheit von Konsumgütern. Aber sie erhöhen das Finanzierungspotential für Kapitalanlagen: das allgemeine Vermögenspreisniveau steigt (Aktien, Kryptos, Kunst, Oldtimer und Immobilien).

Das ist jetzt neu...

Seit dem Sommer zeigen zunehmend auch Konsumgüter beide Tendenzen: Lieferengpässe, der vorübergehende (!) Effekt einer abgesenkten Mehrwertsteuer, aber vor allem der dauerhafte (!) Effekt höherer Klimakosten erhöhen die relativen Preise für Energie und zeitverzögert auch fürs Wohnen oder für Lebensmittel. Real dürfte der Geldbeutel des Normalverdieners also dadurch schrumpfen. Führt dies zu Lohnforderungen, kommt eine Preisspirale in Gang, das allgemeine Preisniveau steigt und Zinserhöhungen drohen.

Auswirkung auf die Blasengefahr...

Bad news: ein Zinsanstieg erhöht die Blasengefahr. Good news: Je mehr Inflation, desto unauffälliger schleicht Luft aus der Preisblase - ohne Einbruch der nominalen Wohnungspreise. Technisch senken nominal höhere Löhne die Preis-Einkommens-Relation. Soweit Mieten nominal steigen, sinkt zudem der Vervielfältiger. Im Ergebnis würden bei drohendem Zinsanstieg durch Herdenverhalten verursachte Panik-Verkäufe vermieden. Die Blasengefahr könnte sinken – ganz ohne Crash. Es besteht Hoffnung.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

empirica Immobilienpreisindex III/2021

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

Die Wucht des Mietanstiegs in den Schwarmstädten nimmt ab. Im Gegenzug steigen die Mieten im Umland jetzt erheblich stärker – allerdings von weitaus geringerem Niveau. Das zeigt beispielhaft der Drei-Jahres-Vergleich der Städte Köln, Frankfurt, Stuttgart oder München mit ihren jeweiligen Umlandkreisen im neuen Bericht (s. Download). Bundesweite Mietsteigerungen sind daher immer weniger aussagekräftig. Denn es vermischen sich (städtische) Regionen mit eher geringen Mietsteigerungen einerseits und (ländlichere) Regionen mit recht hohen Mietsteigerungen andererseits.

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.

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Wohneigentum in Deutschland

Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen zu den Vorzügen des selbst genutzten Wohneigentums: Verbreitung, Freiräume und Vermögensvorsprung

Verbreitung

Der Erwerb von Wohneigentum und die Gründung einer Familie gehen Hand in Hand. Die Wohneigentumsquote ist daher umso höher, je früher junge Familien gegründet werden, je mehr Ältere (ehemalige Familien) es gibt und je erschwinglicher Wohnungen im typischen Erwerbalter sind. Da Familien seit Jahren immer seltener oder zumindest später gegründet werden, schrumpft der Nachwuchs potentieller Eigentümer. Erschwerend kommt hinzu, dass infolge der Landflucht junger Menschen in die teuren Städte die Hürden für Ersterwerber immer größer geworden sind. Im Ergebnis droht die Wohneigentumsquote erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik nachhaltig zu sinken.

Freiräume

Wohnungen sind ein besonderes Gut. Sie sind unteilbar und die Umzugskosten sind sehr hoch. Als direkte Folge wird die Wohnung bei Familienzuwachs, beim Auszug von Haushaltsmitgliedern oder bei Einkommensveränderungen meist nur zeitverzögert an die optimale Größe angepasst. Im Ergebnis wohnen vor allem ältere Haushalte in „zu großen“ und Familien in „zu kleinen“ Wohnungen. Große Wohnungen sind also im Bestand vorhanden, werden aber oft von Senioren bewohnt und stehen jungen Familien nicht zur Verfügung. Verfügbare Familienwohnungen entstehen daher vor allem im Neubau. Ein Wohnungstausch im Bestand wird zwar immer wieder diskutiert, ist aber selbst mit „Zwang“ oder „Umzugsprämien“ für Senioren kaum umsetzbar. Denn gerade im Alter wollen die Haushalte ihre gewohnte Umgebung mit ihren gewachsenen Netzwerken nicht verlassen: „einen alten Baum verpflanzt man nicht“. Insofern zeigen die großen Pro-Kopf-Flächen so mancher Senioren allenfalls langfristige Potentiale für zukünftig frei werdenden Wohnraum auf, aber keinesfalls eine Verfügungsmasse, die kurzfristige Knappheiten beseitigen kann. Der Neubau großer Wohnungen ist deswegen die beste Familienpolitik und die Bildung von Wohneigentum ein Teil der Lösung.

Vermögensvorsprung

Selbst nutzende Wohneigentümer sind am Vorabend des Ruhestandes gegenüber vergleichbaren Mietern vielfach besser fürs Alter abgesichert. Ihr Gesamtvermögen ist dann fünfmal so hoch wie bei Mieterhaushalten. Das gilt im Übrigen für Selbstnutzer in Eigenheime (Faktor 5,5) genauso wie für Selbstnutzer in Eigentumswohnungen (Faktor 4,5). Und genauso gilt es für die sonst eher unter Hedonismusverdacht stehenden Großstädter. Aber wie kommen die Selbstnutzer zu den vielfach höheren Vermögen? Es mag altmodisch klingen, aber sie sparen mehr. Das macht sich vor allem darin bemerkbar, dass sie sich seltener zu Konsumzwecken verschulden, sich mehr Gedanken um die Altersvorsorge machen und deshalb auch öfter riestern. Hinzu kommt, dass sie auch mehr sparen können, weil insbesondere in der heißen Familienphase beide Lebenspartner erwerbstätig sind; das kommt bei Mietern seltener vor.

Download: [Bericht](#) | [Pressemitteilung](#) der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Integration von Geflüchteten

Neuer Auftrag: Evaluation der Wohnsitzregelung nach § 12a des AufenthG

Im Auftrag des BAMF-Forschungszentrum evaluiert empirica in Kooperation mit der Europa-Universität Viadrina Frankfurt/Oder, Prof. Dr. Felix Weinhardt, die Wohnsitzregelung nach § 12a des AufenthG. Diese Regelung ist im Jahr 2016 mit dem Integrationsgesetz in Kraft getreten und wurde im Jahr 2019 entfristet. Geregelt wird die Wohnsitznahme von schutzberechtigten, ausländischen Personen.

Die Wohnsitzregelung soll die nachhaltige Integration der Betroffenen in die Lebensverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland fördern, insbesondere durch Spracherwerb, Integration in Arbeit und Ausbildung sowie die Versorgung mit Wohnraum. Zugleich soll soziale und gesellschaftliche Ausgrenzung vermieden werden. Die Evaluation analysiert, inwieweit diese Zielsetzungen im praktischen Vollzug der Wohnsitzregelung tatsächlich erreicht werden. Zudem sind die Aufhebungstatbestände Bestandteil der Evaluation. Dabei geht es um die Frage, ob die Härtefallregelung hinreichenden Schutz bietet für Personen, die von Gewalt betroffen oder bedroht sind.

Im Kern basiert die Evaluation methodisch auf multivariaten Regressionsgleichungen. Als zentralen Datensatz wird die IAB-BAMF-SOEP-Befragung genutzt. Ergänzend werden Experteninterviews sowie Online-Befragungen von Ausländerbehörden, kreisfreien Städten und Landkreisen sowie Frauenhäusern und weiteren sozialen Einrichtungen durchgeführt. Anhand von 15 Fallstudien werden die Ergebnisse in unterschiedlichen räumlichen und sozioökonomischen Ausgangsbedingungen vertieft.

Download: [Weitere Informationen](#)
Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Constantin Tielkes](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Marco Schmandt](#)

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktanalysen

Neue Studie: Wohnungsmarktbericht Rheinland-Pfalz

Der Wohnungsmarktbericht Rheinland-Pfalz enthält umfangreiche statistische Auswertungen zu allen relevanten Aspekten. Das Ministerium der Finanzen hat empirica mit einem Gastbeitrag beauftragt, der die Ergebnisse kommentiert und so zur Diskussion über die Lage auf den Wohnungsmärkten des Landes beiträgt.

Download: [Studie](#)

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

Komplexität und Potenziale im Seniorenwohnen

Neue Veröffentlichung in der Börsen-Zeitung

Ein relevanter Anteil der Älteren und künftig Älteren in Deutschland ist überdurchschnittlich vermögend. Wir haben also eine klare Divergenz zwischen der gesellschaftlichen Wahrnehmung und der tatsächlichen Einkommensverteilung.

Reiner Braun von Empirica und Michael Held von Terragon schreiben über Wohnen im Alter.

Download: [Artikel](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

4. Regionen, Städte und Quartiere

Sozialer Zusammenhalt

Neuer Auftrag: Infrastruktur zur Stärkung der Integration und Teilhabe

Soziale Infrastruktureinrichtungen können Integration unterstützen. Dazu zählen Treff- und Kommunikationspunkte im Quartier, Bildungsorte oder gemeinsame Kultur-, Sport- und Freizeitbereiche für Zugewanderte wie „Alteingesessene“. Das BBSR hat empirica beauftragt, unterschiedliche Infrastruktureinrichtungen in Bezug auf ihren Beitrag zur Integration und gesellschaftlichen Teilhabe zu

analysieren. Die Auswahl berücksichtigt verschiedene regionale Zusammenhänge in Gebietskulissen des Sozialen Zusammenhalts. Methodisch basiert die Evaluation auf der Analyse von 25 Fallstudien und einem Expertenworkshop. Auf Basis der Analyse wird ein Leitfaden für die kommunale Praxis erarbeitet. Der Leitfaden wird erfolgreiche Ansätze bei der Planung und Umsetzung sozialer Infrastruktureinrichtungen für Teilhabe und Integration beinhalten. Neben dem Leitfaden werden auch Auswahlkriterien für zukünftige Förderprogramme des Bundes abgeleitet.

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

Sozialraumanalyse

Neuer Auftrag: Fortschreibung des kleinräumigen Sozialraummonitorings für die Stadt Hürth

Die Stadt Hürth verfolgt einen sozialraumorientierten Handlungsansatz und hat eigenständig eine erste kleinräumige Sozialraumanalyse im Jahr 2015 erarbeitet. Vor diesem Hintergrund wurde empirica bereits im Jahr 2019 von der städtischen Jugendhilfeplanung beauftragt, die kleinräumige Sozialraumanalyse zu aktualisieren. Das Ergebnis der Studie war ein Sozialraummonitoring, in dem neben der Datenanalyse auch Personen mit Expertenwissen sowie aus der Fachverwaltung interviewt wurden.

Jetzt wurde empirica erneut beauftragt, das kleinräumige Sozialraummonitoring fortzuschreiben und damit abermals eine fundierte empirische Entscheidungsgrundlage für das sozialraumorientierte Handeln zu schaffen.

Kontakt: [Philipp Schwede](#) | [Arthur Rachowka](#)

15. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung 2022

Veranstaltung am 26./27. Januar

„Starkes Ehrenamt – für ein gutes Leben auf dem Land!“ ist das Motto unter dem praktische Lösungen, Austausch und Vernetzung beim größten Bürgerforum der ländlichen Räume im Mittelpunkt stehen. Diskutiert werden soll, wie Herausforderungen bewältigt und als Chance wahrgenommen werden können. Die Veranstaltung findet digital statt: Über eine zentrale Konferenzplattform kann man sich an Austausch, Diskussion und Wissenstransfer beteiligen.

Bundesminister Cem Özdemir wird das 15. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung eröffnen. Im Anschluss bieten Partnerinnen und Partner aus ganz Deutschland und dem Partnerland Schweden 30 Fachforen zur Diskussion und zur Vernetzung an. Die Themen reichen von neuen Förderformaten für das

Ehrenamt, über junge Beteiligungsprojekte auf dem Land, bis hin zur digitalen Unterstützung für Ehrenamtliche in ländlichen Räumen.

empirica berichtet im Fachforum 5 „Starke Gemeinschaft – Engagement durch Empowerment“ über die Ergebnisse einer fachlichen Auswertung der Fördermaßnahme Soziale Dorfentwicklung. Es geht um eine lebendige Gemeinschaft im Dorf. Wie aber gelingt es, Engagierte zu beteiligen und das Ehrenamt vor Ort zu stärken? Impulse für mehr Selbstverantwortung der Bewohnerschaft und das Umsetzen eigener Ideen sind besonders wichtig für die Dorfentwicklung. Mit guten Beispielen der Fördermaßnahme "Soziale Dorfentwicklung" und des Wettbewerbs "Unser Dorf hat Zukunft" wird veranschaulicht, wie diese Selbststärkung der Dorfgemeinschaft aussehen kann.

Kostenfreie Anmeldung: [Zukunftsforum](#)

Kontakt: [Katrin Wilbert](#)

Innenstadt-Entwicklung

Brandis ist Sieger beim Städtewettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“

Beim diesjährigen City-Wettbewerb „Ab in die Mitte“ mit dem Jahresmotto „Lebensraum Stadt: Handel, Wandel, Vielfalt“ haben sich in diesem Jahr 48 sächsische Kommunen – so viel wie noch nie – um die attraktiven Preise beworben.

Die Überraschung war groß, dass ausgerechnet eine der kleinsten teilnehmenden Städte mit ihrem Wettbewerbsbeitrag „Räume des Wissens – Räume des Erlebens: Innenstadt neu aneignen“ den ersten Preis errang und die renommierte Konkurrenz von Leipzig über Plauen bis Zwickau aus dem Feld schlug.

Die sächsische Innovationskommune und MIT-MACH-STADT Brandis wählte dabei einen interessanten Ansatz, der die Jury überzeugte. Angesetzt wurde an einem Alleinstellungsmerkmal. In der Kleinstadt Brandis (mit Ortsteilen 10 000 Einwohner – in der Kernstadt 4 000) befindet sich mitten in der Stadt ein Schulcampus mit Grundschule, Oberschule und Gymnasium. Täglich 1400 Schüler prägen die Innenstadt. Diese zu aktiven Mitgestaltern und Nutzern der Innenstadt zu machen ist Kern des Wettbewerbsbeitrages. Ziel ist die funktionale Verknüpfung von Schulcampus, dem Kulturhaus Musikarche mit der neu entstehenden Bibliothek (Haus des Wissens) als lebendiges Zukunftsdreieck.

Dieser „neue“ öffentliche Raum wird zunehmend für Brandis urbanes Wohnzimmer, Begegnungsort, Bühne, Spiel- und Fitnessplatz, Handelsort, Kunstlabor, Debattier- und Demokratieraum, öffentliches Klassenzimmer und Experimentierfeld. Die einzelnen Teilprojekte des Wettbewerbsbeitrages wurden entsprechend der „DNA“ der MIT-MACH-STADT Brandis in einem breiten Beteiligungsprozess entwickelt.

Die Stadt Brandis wird seit mehreren Jahren von empirica/komet *STADT COACHING* fachlich begleitet und gecoacht.

Link: [Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“](#)

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#), komet STADT COACHING
