

# empirica newsletter

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Regionaldatenbank Immobilien

- ▶ Die aktuelle Analyse - Wohnungsmarktprognosen und der Rückblick auf 2021/2022
- ▶ Neue Daten: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022
- ▶ empirica Blasenindex

### 2. Wirtschafts- und Sozialforschung

- ▶ Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020

### 3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

- ▶ Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien
- ▶ Wohnungsfertigstellungsprognose Berlin 2022
- ▶ Wohnungswirtschaftlicher Beitrag zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin
- ▶ Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Kassel 2022
- ▶ Stadt-Umland-Wanderungen in der Stadtregion der Landeshauptstadt Dresden

### 4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

- ▶ Wirtschaftsförderungskonzept für die Stadt Bernau bei Berlin

### 5. Regionen, Städte- und Quartiere

- ▶ Wissenschaftliche Begleitung des Modellvorhabens der Städtebauförderung „Stark im Norden: Alt-Hamborn & Marxloh“ in Duisburg
- ▶ Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere
- ▶ Migration, Integration und Teilhabe in integrierten Konzepten der Stadtentwicklung - Ein Leitfaden für die kommunale Praxis
- ▶ Kosten der Unterkunft: Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreiserhöhungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern
- ▶ Ergebnisse der fachlichen Auswertung der BULE-Fördermaßnahme Soziale Dorfentwicklung
- ▶ Strukturwandel im Lausitzer Revier
- ▶ Coaching für das „Innenstadtnetzwerk Sachsen“

# 1. Regionaldatenbank Immobilien

---

## 2. Wirtschafts- und Sozialforschung

### Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020

#### Studie abgeschlossen: Ableitung eines Referenzwertes für Ersterwerber und Messung von Abweichungen

Die Zahl der Ersterwerber schwankte im Zeitraum 1990 bis 2020 zwischen knapp 320 Tsd. Haushalten im Jahr 2017 und etwa 700 Tsd. im Jahr 2001. Bis zum Jahr 2001 ist zudem ein Anstieg zu beobachten, danach ein Rückgang. Diese **strukturelle Entwicklung** ist grundsätzlich plausibel, da sie der Zahl potenzieller Ersterwerber folgt, namentlich der Anzahl 30- bis unter 50-Jähriger (Basispotential). Die Frage ist jedoch, ob das **absolute Ausmaß** des "Auf" und vor allem des "Ab" ebenfalls plausibel ist.

#### Abweichung von einem Referenzwert

Tatsächlich wurde das Soll in den letzten 13 Jahren bis 2020 kräftig unterschritten, im Mittel um 84 Tsd. Ersterwerber jährlich. Während im Referenzzeitraum die Relation der Ersterwerber zum Basispotential der 30- bis unter 50-Jährigen bei durchschnittlich 2,2% lag und in den vorhergehenden 13 Jahren sogar bei 2,4% (Bandbreite 1,8% bis 2,7%), war in den letzten 13 Jahren bis 2020 nur noch ein Mittelwert von 1,8% zu beobachten (Bandbreite 1,5% bis 2,1% bzw. 2018 sogar 2,2%).

#### Fazit

Die Analyse kommt zu der Schlussfolgerung: Seit 2008 gibt es einen Rückstau von über 1 Million verhinderter Wohneigentümer!

Download: [Bericht](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Marco Schmandt](#)

---

# 3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

## Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien

### Aktuelle Studie

In diesem Forschungsvorhaben wird auf bundesweiter und regionaler Ebene die genaue Zusammensetzung, Höhe und zeitliche Entwicklung von Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien für die Käuferseite bzw. Verkäuferseite untersucht. Neben den Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sind auch die Effekte der verschiedenen gesetzlichen Änderungen in den vergangenen Jahren auf die Entwicklung der Nebenkosten von Interesse.

**Im Zeitraum Oktober 2022 bis März 2023 laufen (Online-)Befragungen von Maklern, Notaren und Verwaltern sowie von Privathaushalten, die mit oder ohne Makler eine Immobilie gekauft haben.**

Informationen: [BBSR-website](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Hubertus von Meien](#)

---

## Wohnungsfertigstellungsprognose Berlin 2022

### Neues empirica-Paper

empirica geht für das Jahr 2022 von rund 16.600 Wohnungsfertigstellungen in Berlin aus. Die Prognose stützt sich auf eine detaillierte Analyse der Genehmigungen und Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden. Baumaßnahmen an bestehen Gebäuden wurden per einfachem Zuschlag addiert. Datengrundlage sind Auswertungen aus dem Mikrodatsatz der Baufertigstellungsstatistik sowie der Bauüberhangsstatistik.

Download: [empirica-Paper 269](#)

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

---

## Wohnungswirtschaftlicher Beitrag zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin

### Aktuelle Studie

Für die aktuelle Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis 2040 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin empirica mit einer wohnungswirtschaftlichen Expertise beauftragt. Dies umfasst neben analytischen Bausteinen zu zentralen Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsmarktes auch die Einschätzung des quantitativen langfristigen Neubaubedarfs.

Hierzu werden verschiedene Ansätze geprüft. Grundlage ist die bestehende Bevölkerungsprognose des Landes Berlin. Ein besonderer Fokus für die darauf aufbauende Wohnungsnachfrageprognose liegt darin, die Folgewirkungen des seit Jahren angespannten Berliner Wohnungsmarktes angemessen zu berücksichtigen.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Constantin Tielkes](#)

---

## **Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Kassel 2022**

### **Aktuelle Studie**

empirica hat für die Stadt Kassel das Wohnraumversorgungskonzept 2022 erarbeitet. Die Erarbeitung wurde durch eine Projektgruppe begleitet, die sich aus verschiedenen städtischen Ämtern zusammensetzte. Im Prozess wurden zudem verschiedene Wohnungsmarktakeure und Interessierte an der Wohnungspolitik beteiligt – von den Wohnungsbaugesellschaften über die Sozialträger und Interessenvertretungen bis zu den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung.

Download: [Wohnraumversorgungskonzept](#) | [Wohnraumversorgungskonzept \(barrierefrei\)](#)

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Philipp Schwede](#)

---

## **Stadt-Umland-Wanderungen in der Stadtregion der Landeshauptstadt Dresden**

### **Studie abgeschlossen**

Trotz reger Bautätigkeit verlassen viele Haushalte die Stadt Dresden ins nahe gelegene Umland, allen voran Familien. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt empirica mit einer Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen in der Stadtregion Dresden beauftragt. Neben einer genaueren Analyse der Wanderungsbewegungen war es das Ziel, den Einfluss der Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung in der Region zu verstehen und Möglichkeiten zu identifizieren, der Suburbanisierung entgegenzuwirken.

Die Untersuchung basierte auf einem Mix an quantitativen und auf qualitativen Datengrundlagen. Mit Blick auf die Gründe für die Standortwahl wurden unter anderem Haushalte in neuen Wohnungsbaustandorten in Dresden und im suburbanen Raum befragt.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Markus Schmidt](#)

---

## 4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

### Wirtschaftsförderungskonzept für die Stadt Bernau bei Berlin

#### Aktuelle Studie

Bernau bei Berlin hat seine Einwohnerzahl seit 1990 von rd. 19.000 auf rd. 42.000 Ende 2021 mehr als verdoppelt. Das Bevölkerungswachstum geht mit einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune einher. Auch die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich deutlich erhöht und es gibt kaum noch gewerbliche Flächenpotenziale.

empirica erarbeitet daher zusammen mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum ein Wirtschaftsförderungskonzept, um die gegenwärtige Ausrichtung der Wirtschaftsentwicklung zu analysieren und eine Entwicklungsrichtung des Wirtschaftsstandortes Bernau für die nächsten 20 Jahre aufzuzeigen. Neben einer Analyse der aktuellen Wirtschafts- und Nutzungsstruktur in Gewerbegebieten der Stadt wird u. a. der künftige Gewerbeflächenbedarf ermittelt.

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

---

## 5. Regionen, Städte- und Quartiere

### Wissenschaftliche Begleitung des Modellvorhabens der Städtebauförderung „Stark im Norden: Alt-Hamborn & Marxloh“ in Duisburg

#### Aktuelle Studie

Unter dem Leitbild „Starke Vielfalt für ein friedvolles und sicheres Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in stabilisierten Infrastrukturen, Räumen und Umweltverhältnissen“ werden in dem Bundesmodellvorhaben 11 Teilprojekte in den vier Handlungsfeldern Integration und Bildung, soziale und ökonomische Stabilisierung, Umweltgerechtigkeit, Klimaschutz und -anpassung, Teilhabe und Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt.

Aufgabe von empirica als wissenschaftliche Begleitforschung ist es, den Prozess kontinuierlich zu evaluieren, die Forschungsfragen zur Umsetzung des Bundesmodellvorhabens zu beantworten und Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung abzuleiten. Durch die wissenschaftliche Begleitung sollen bereits im laufenden Prozess Entwicklungen aufgezeigt werden, um sowohl Erfahrungen in der Konzeption, Steuerung sowie Umsetzungsphase zeitnah zu erfassen und mögliche Veränderungsbedarfe zu diskutieren.

Download: [Informationen zum Modellvorhaben der Städtebauförderung](#)

Download: [Informationen zum Modellvorhaben "Stark im Norden: Alt-Hamborn & Marxloh"](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Jana Eichner](#) | [Alexander Raetz](#)

---

## **Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere**

### **Aktuelle Studie**

empirica wurde vom Bezirksamt Mitte von Berlin mit der Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) im Rahmen der ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative für den Handlungsraum Moabit-Nord beauftragt.

Das IHK ist Grundlage und Arbeitsdokument für die Umsetzung der ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative. Kernelement des IHK sind das Zielesystem mit Handlungsbedarfen und Handlungsfeldzielen und die Schlüsselmaßnahmen, an denen Umsetzung mehrere Fachämter beteiligt sind, unterstützt durch mehrere Senatsverwaltungen.

Kontakt: [Daniela Brose](#) | [Luise Troeder](#)

---

## **Migration, Integration und Teilhabe in integrierten Konzepten der Stadtentwicklung - Ein Leitfaden für die kommunale Praxis**

### **Studie abgeschlossen**

Im Rahmen des gleichnamigen Forschungsprojektes wurde ein praxistauglicher Leitfaden entwickelt. Er soll Kommunen dabei helfen, die Themenfelder Migration, Integration und Teilhabe in Integrierten Stadtentwicklungskonzepten zu verankern. Der Leitfaden wurde nun durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht und steht kostenfrei als Download zur Verfügung.

Download: [Leitfaden](#)

Kontakt: [Daniela Brose](#) | [Jana Eichner](#)

---

## **Kosten der Unterkunft: Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern**

Neues empirica-Paper

Mieter bekommen die seit Anfang 2022 steigenden Gaspreise erst ab 2023 in vollem Umfang zu spüren. Denn die Heizkostenabschläge sind bisher nur für einen Teil der Mieter gestiegen (unterschiedliche Fristigkeit der Nebenkostenabrechnungen). Dadurch hat sich vorübergehend auch die Spreizung der Heizkostenabschläge erhöht.

### **Das Problem**

Die Angemessenheit der Heizbedarfe von Leistungsberechtigten muss angesichts der stark - und zudem auch noch unterschiedlich schnell - steigenden Energiepreise anders bewertet werden. Denn Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) werden ab sofort von immer mehr Haushalten überschritten – selbst bei gleichem oder gar geringerem Verbrauch! Zusätzlich stellt sich die Frage, ob im Zuge der Einschränkungen, den alle anderen Haushalte beim Heizen erleben, nicht auch Leistungsberechtigten eine Reduktion des angemessenen Heizbedarfs (z.B. um 20 % gegenüber dem Vorjahr) abverlangt werden kann. Diese Frage ist auch im Rahmen des neuen Bürgergeldes von Bedeutung, da selbst während der einjährigen Karenzzeit die Angemessenheit der Heizkosten zu prüfen ist.

### **Die Lösung**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten sollten grundsätzlich als Nichtprüfungsgrenze verstanden werden. Zudem sollte diese Nichtprüfungsgrenze regelmäßig nominal erhöht werden (z.B. über den empirica-Mieter-Energiepreisindex).

Nur bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze erfolgt eine Angemessenheitsprüfung im Einzelfall, z.B. über den Vergleich mit der Vorjahres-Abrechnung: Höhere Abschlagszahlungen aufgrund eines gestiegenen Verbrauches sind derzeit sicherlich unangemessen; höhere Abschlagszahlungen aufgrund gestiegener Mieter-Energiepreise aber sind ab sofort ein neuer Grund für eine zulässige Überschreitung, die nicht dem Mieter anzulasten ist!

Download: [empirica paper 268](#) | [empirica-Mieter-Energiepreisindex](#)

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Mats Dunkel](#)

---

## **Ergebnisse der fachlichen Auswertung der BULE-Fördermaßnahme Soziale Dorfentwicklung**

### **Aktuelle Studie**

In vielen Dörfern gibt es immer weniger Treffpunkte. Die Möglichkeiten der Begegnung und des Austausches werden seltener. Hier setzt die Fördermaßnahme Soziale Dorfentwicklung im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung (BULE) an. Sie zielt darauf ab, das soziale Miteinander in den

Dorfgemeinschaften zu stärken und die vor Ort vorhandenen Potenziale und Ideen engagierter Akteure zu nutzen.

Es gibt nicht die eine richtige Maßnahme oder den einen richtigen Weg, um den sozialen Zusammenhalt und das Miteinander sowie die Eigenverantwortung der Dorfbevölkerung zu fördern. Vielmehr reicht die Bandbreite von investiven Maßnahmen, Maßnahmen zur Stärkung von Engagement und zum Aufbau von (Hilfs-)Angeboten über Empowerment bis hin zu digitalen Maßnahmen. Der Erfolg liegt nicht in der Umsetzung einer einzigen Maßnahme, sondern in der Kombination unterschiedlicher Ansätze. Die Erfahrungen der BULE-Vorhaben zeigen, welche Faktoren zum Erfolg sozialer Dorfentwicklungsmaßnahmen führen. Hierzu zählen die Stärkung von endogenen Potenzialen und des ehrenamtlichen Engagements sowie die Aufwertung von Begegnungsorten durch bauliche Maßnahmen und das Schaffen von Anlässen.

Auf der Fachveranstaltung am 17.11.2022 in Bitburg-Mötsch wurden die Ergebnisse der BULE-Fördermaßnahme vorgestellt. Die Dokumentation der Fachveranstaltung sowie die bisherigen Veröffentlichungen finden Sie auf der [Veranstaltungswebsite](#).

Download: [BULE-Schriftenreihe Band 2 – Soziale Dorfentwicklung: So gelingen Projekte!](#)

Download: [Steckbriefe: Soziale Dorfentwicklung: Alle Projekte auf einen Blick!](#)

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

---

## Strukturwandel im Lausitzer Revier

### Aktuelle Studie

Anhand der Verwaltungsgemeinschaft Schleife (Sachsen) soll der strukturwandelbedingte Entwicklungsprozess begleitet in der sächsischen Lausitz durch das Kompetenzzentrum Regionalentwicklung (KRE) des BBSR begleitet und unterstützt werden. Schleife benötigt eine neue raumstrukturelle Perspektive unter Berücksichtigung der aktuellen sozioökonomischen und soziokulturellen Herausforderungen. Zu diesem Zweck soll eine Analyse der veränderten Ausgangs- und Rahmenbedingungen von Schleife im Strukturwandel erstellt werden. Ziel ist zudem, grundlegende Erkenntnisse über strukturwandelbedingte Transformationsprozesse als lösungsorientierte Unterstützungsangebote in die Braunkohlereviere rückzukoppeln.

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

---

## Coaching für das „Innenstadtnetzwerk Sachsen“

Im „Innenstadtnetzwerk Sachsen“ arbeiten bisher die Städte Annaberg-Buchholz, Brandis, Burgstädt, Frankenberg, Grimma, Rodewisch, Stollberg und Zschopau mit. Weitere sächsische Städte haben ihr Interesse für eine Mitgliedschaft bekundet.

Im „Innenstadtnetzwerk Sachsen“ werden in unterschiedlichen Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung und Innenstadtbelebung stadttypische, aber auch übertragbare Strategien und Projekte entwickelt und in einem gemeinsamen Erfahrungsaustausch diskutiert. Vorrangig geht es um solche Themen, die den multifunktionalen Transformationsprozess der Innenstädte unterstützen und helfen sollen, die sächsischen Innenstädte zukunftsfest zu machen:

- konzertierte Aktionen gegen gewerblichen Leerstand und neue vielfältige Nutzungskonzepte
- der öffentliche Raum als Bühne, Experimentierfeld und Brennpunkt sozialer Interaktion und des Stadtdialogs
- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
- Smart City Lösungen für die Innenstadt
- maßgeschneiderte Wohnkonzepte in der Innenstadt
- Identitätsstärkung und Imageentwicklung für die Innenstadt
- Beteiligungsformen in einer Mit-Mach-Innenstadt und Innenstadt-Management

Das Innenstadtnetzwerk versteht sich als Ideenlieferant für andere sächsische Städte und Regionen und tauscht sich auch mit anderen Innenstadt-Initiativen in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Thüringen aus.

Außerdem ist das Innenstadtnetzwerk Sachsen Dialogpartner für Landesregierung, Politik und Interessenverbände. Im Netzwerk arbeiten die Sächsischen Staatsministerien für Regionalentwicklung und für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr aktiv mit.

Das Netzwerk-Coaching für das Innenstadtnetzwerk Sachsen wird gemeinsam von Dr. Kendschek, *komet STADT COACHING* und Dr. Donat von der *Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbh (GMA)*, *Niederlassung Dresden* durchgeführt.

Kontakt: [Dr. Hardo Kendscheck](#), *komet STADT COACHING*, Leipzig

(zum Vergrößern bitte anklicken)

*In 101 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 109, vor drei Jahren 37)*

## Ein Bisschen Zeitenwende – fürs Erste

Der Blasenindex misst den Überschuss an Kreisen „mit Risiko“ gegenüber denen „ohne Risiko“ – Der Gesamtindex stagniert im 3. Quartal (+0 Pkt.), denn die Teil-Indices *Vervielfältiger* und *Preis-Einkommen* (+2 Pkt.) steigen noch, während die Teil-Indices *Fertigstellungen* (-2 Pkt.) und *Baukredite* sinken (-1 Pkt.). Obwohl der Gesamtindex bundesweit stagniert (+0 Pkt.), sinkt er jedoch in demographischen Wachstumsregionen (-2) so kräftig wie seit 2010 nicht, in demographischen Schrumpfungsregionen oder Schwarmstädten dagegen weniger (jeweils -1). In demographischen Stagnationsregionen steigt er (+2).

## Das Rückschlagpotential

Das Rückschlagpotential sinkt erstmals seit Jahren merklich. Es misst die prozentuale Kluft zwischen dem Anstieg der Kaufpreise für ETW und dem der Mieten. Bundesweit liegt es nur noch bei 31% (vor 2 Quartalen bei 33% | vor 3 Jahren 20%), in den Top 7-Städten bei 43% (ggü. 49% | 40%). Begünstigt wurde dieser Rückgang dadurch, dass die Mieten zuletzt stärker als die Preise gestiegen sind. Ausgelöst wurde dies durch eine leicht rückläufige Bautätigkeit bei gleichzeitig steigender Nachfrage infolge erhöhter Zuwanderung.

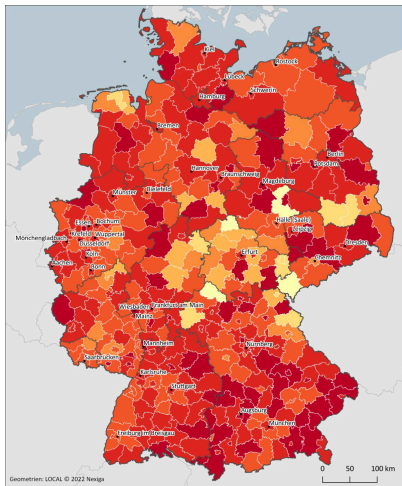
## Die Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

Während das Blasenrisiko im Vergleich zum letzten Quartal in Hamburg und Dresden gesunken ist (weniger Neubau als zuvor), ist es in Köln gestiegen (etwas mehr Neubau als zuvor), sodass aktuell alle Großstädte ein „eher hohes“ Blasenrisiko aufweisen.

*Verteilung „Vervielfältiger“*: Mieten und Kaufpreise wachsen in 332 von 400 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 323, vor drei Jahren 255). *Verteilung „Preis-Einkommen“*: In 357 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 352, vor drei Jahren 276). *Verteilung „Fertigstellungen“*: In 101 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 109, vor drei Jahren 37). *Verteilung „Gesamtindex“*: Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 353 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko (Vorquartal 346, vor drei Jahren 278).

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

Kontakt: [Hubertus von Meien](#)



Immobilienblasengefahr Insgesamt (ETW-Neubau) 3. Quartal 2022

Keine Gefahr Sehr gering Eher gering Gering Mäßig Eher hoch Kritisch

Quelle: empirica - Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

## empirica-Blasenindex 2022q3

(zum Vergrößern bitte anklicken)

### Erneute Trendumkehr nach 2 Jahren: nach zweijährigem leichtem Anstieg fällt bundesweiter Leerstand wieder.

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2021 bei 2,8% oder rund 607.000 Einheiten. Das bedeutet einen Rückgang um etwa 4 Tsd. Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2020 (rund 611 Tsd. Einheiten). Damit erlischt bereits nach einer zweijährigen Marktentspannung mit leicht zunehmenden Leerständen das Licht am Ende des Tunnels und die Knappheit nimmt wieder zu.

### Wohnungspolitisches Fazit

Die Mietmärkte der Schwarmstädte schienen zuletzt wieder aufatmen zu können, was sich in Mieten niederschlug, die langsamer als im Umland gestiegen sind. Außerdem waren die leicht zunehmenden Leerstände auf dem Weg zur Normalisierung. Angesichts steigender Zinsen, explodierender Materialpreise und neuer Zuwanderung deutet die kurzfristige Leerstandsentwicklung jedoch eine erneue Kehrtwende an. Auch mittelfristig dürfte die Wohnungsknappheit andauern: die Zuwanderungszahlen werden aufgrund des eklatanten Arbeitskräftemangels vieler Branchen weiter kräftig steigen, aber die Fertigstellungsstatistik wegen der heute nicht begonnenen Neubauten auf Sicht von eher 3 als 2 Jahren einbrechen.

Allerdings dürften die Zeiten der starken Zuzüge in die Kernstädte erstmal vorbei sein. Dies zeigen nicht zuletzt die seit Jahren zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland sowie eine allmählich rückläufige Landflucht bei Studierenden oder Berufseinsteigern. Und auch die ukrainischen Flüchtlinge

scheinen sich gleichmäßiger übers Land zu verteilen als frühere Auslandszuwanderungen. So gesehen bleibt Hoffnung, dass sich die zuletzt immer größer gewordenen Unterschiede im Wohnungsleerstand zwischen Stadt, Land und Umland künftig wieder etwas annähern.

## **Methodik**

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine 'Ruinen' oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben für den totalen Leerstand auf Basis fortgeschriebener Daten des letzten Zensus fallen daher höher aus. Demnach summierte sich der totale Leerstand Ende 2021 auf 1,18 Millionen Geschosswohnungen sowie weitere 0,55 Millionen Wohnungen in Eigenheimen. Damit wären derzeit rund fünf von zehn leerstehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

## **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](#)

---

(zum Vergrößern bitte anklicken)

Ende 2022 lohnt aber natürlich auch der Blick in den Rückspiegel. Beispielsweise mit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex, aktualisierten Einkommensdaten, dem empirica-Immobilienpreisindex und dem empirica-Blasenindex bietet unsere Regionaldatenbank viele wichtige Kontextdaten für die Beobachtung der aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Und im Januar wartet bereits der Blick auf den Wohnungsmarkt im 4. Quartal.

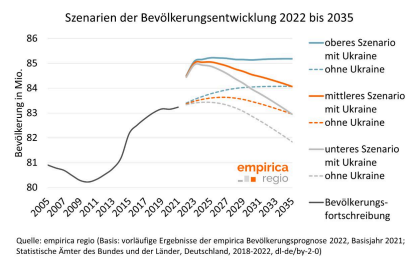
## **Hintergrund zur empirica Regionaldatenbank**

empirica regio ist ein auf den Immobilienmarkt spezialisiertes Tochterunternehmen der empirica ag und bietet durch die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von 160 Millionen wirtschaftlichen, soziodemografischen und immobilienpezifischen Regionaldaten einen ausführlichen Einblick in 400 Landkreise und rund 11.000 Gemeinden in Deutschland, auch abseits der A- und B-Städte. Die Datenbank deckt dabei neben Wirtschaftsdaten, Bautätigkeit, Wohnungsbestand oder demografischen Daten auch Themenbereiche wie Bildung oder Pflegeangebote ab.

Seit diesem Jahr bietet empirica regio einen eigenen **Newsletter**. Dieser richtet sich an alle Interessierten für die Themen Immobilienmarktanalyse, Regionaldaten und Research.

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

Kontakt: [Jan Grade](#)

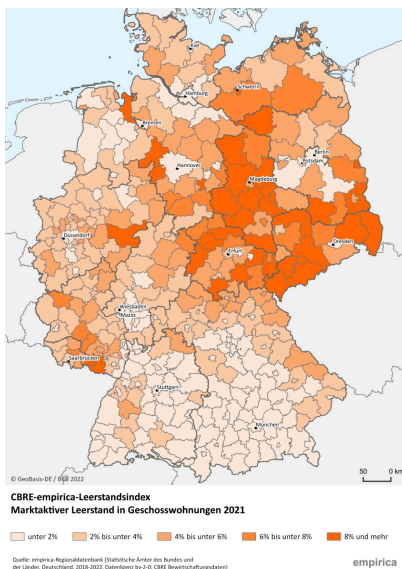


## Die aktuelle Analyse

### Wohnungsmarktprognosen und der Rückblick auf 2021/2022

Wie immer in der Vorweihnachtszeit richten wir den Blick in die Zukunft. Dazu werden alljährlich die empirica Prognosen aktualisiert. In diesem Jahr müssen dabei die Folgen des Krieges in der Ukraine berücksichtigt werden.

Die amtliche Statistik für das Jahr 2021 ist allerdings noch blind für die neue Flüchtlingswelle. Denn deren Prognosemodelle orientieren sich lediglich an durchschnittlichen Wanderungszahlen vergangener Jahre. Gleichwohl sind zwischen Februar und diesem Herbst bereits fast eine Million Ukrainerinnen und Ukrainer nach Deutschland gekommen, was sich bereits jetzt ganz erheblich auf die Wohnungsnachfrage auswirkt. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Vorgeschmack auf die Auswirkungen bezüglich unserer neuen Einwohnerprognose. Weitere Ergebnisse schätzen wir derzeit in unseren Modellberechnungen ab. Die finalen Ergebnisse erscheinen dann in den kommenden Wochen als empirica Paper.



## Neue Daten: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022