

05.05.2023 -24. Jahrgang - 1/2023

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

0. Karriere

- ▶ Stellenangebot: Vertriebs- und Produktmanager/in (m/w/d)
- ▶ Social Media: empirica jetzt auch auf Instagram

1. Regionaldatenbank Immobilien

- ▶ empirica Immobilienpreisindex I/2023
- ▶ Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Sommersemester 2023
- ▶ Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) zum Stand 2022: Nettokaltmiete
- ▶ Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) zum Stand 2022: Wohnnebenkosten

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

- ▶ Analysen zur Arbeitnehmersparzulage – Reform 2023?
- ▶ Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg 2023
- ▶ Erarbeitung eines Pflegebedarfsplans für die Landeshauptstadt Potsdam

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

- ▶ Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose 2023
- ▶ Prognose Wohnungsnachfrage mit dem online-tool von empirica regio
- ▶ Struktur und Gründe des Bauüberhangs
- ▶ Wohnungsmarkt Bayern 2023

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

- ▶ Bamberg: Stadtentwicklungsplan Wohnen

5. Regionen, Städte- und Quartiere

- ▶ Entstehung und Wirkungen innerstädtischer Disparitäten im Spiegel einer neuen empirischen Beobachtungsbasis
- ▶ Kosten der Unterkunft: Anpassung von Heizkostengrenzen mit monatlichem Energiepreisindex
- ▶ Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot

Der empirica newsletter erscheint 3-4 mal jährlich. Er liefert Informationen aus den Bereichen Regionaldaten, Wirtschafts- und Sozialforschung, Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik, Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte sowie Regionen, Städte und Quartiere. [Anmeldung](#) | [Archiv](#)

0. Karriere

Stellenangebot

Vertriebs- und Produktmanager/in (m/w/d)

Für unser Büro in Bonn oder Berlin suchen wir eine/n qualifiziert/n Mitarbeiter/in in Vollzeit als Vertriebs- und Produktmanager/in für

- die Konzeption und Umsetzung von Vertriebs- und Marketingmaßnahmen für unser Datenangebot,
- die Kommunikation mit Neu- und Bestandskunden,
- die Entwicklung gemeinsamer Projekte und Datenangebote mit unseren Partnerunternehmen,
- die Koordination gemeinsamer Projekte der empirica ag und der empirica regio GmbH im Bereich Datenmanagement und Datenanalyse.

Stellenausschreibung: [Link](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Social Media



empirica jetzt auch auf Instagram

Auf Instagram warten künftig nicht nur Updates zur Immobilienwelt, sondern auch ganz neue Einblicke in unser Unternehmen.

Folgen Sie uns auf [Instagram](#)

Sollte Instagram nicht das richtige Format für Sie sein, schauen Sie gerne auch bei unseren anderen Social-Media Profilen vorbei:

Unseren Datenspezialisten **empirica regio** finden Sie auf [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Xing](#)

empirica Forschung & Beratung finden Sie auf [Twitter](#)

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen zu interagieren!

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica Immobilienpreisindex I/2023

Die Mieten werden solange steigen, bis sowohl die Herstellungskosten für Wohnungen stagnieren als auch die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist

Spieglein, Spieglein an der Wand ...

Wann der **Kaufpreisrutsch** „am Ende“ ist, kann niemand seriös sagen. Denn mutmaßlich finden sich unter den wenigen, derzeit noch gehandelten Immobilien zunehmend hochwertige, energetisch fitte Objekte. Deswegen fallen die mancherorts gemessenen Preise nur scheinbar nicht mehr weiter. Denn Ladenhüter werden bei Transaktionen gar nicht gemessen und deren Angebotspreise spiegeln eher Hoffnungswerte.

Bei **Mieten** ist die Analyse klarer: sie steigen. Unklar ist, welcher Anstieg zu messen ist: die komplette Bandbreite vom Wohnungstausch bis zur „löffelfertig möblierten“ und befristeten 40 €/qm-Wohnung? Vor allem: Wo ist die Grenze? Nicht jedem Inserat sind seine Tücken sofort anzusehen. Wir haben daher eine Datenrevision durchgeführt und rückwirkend ab Q1/2021 einen noch schärferen Ausreißer-Filter etabliert. Denn „Hotelpreise“ wollen wir nicht in unserer Statistik messen.

Auch ein heißes Eisen: die Angst vor **Anschlussfinanzierungen**. Wer lange Zinsbindung, hohe Anfangstilgung oder ausreichend Wertsteigerung hat, muss sich jedoch wenig sorgen. Bundesweit erleiden bei ETW bislang nur Käufer der letzten 4 Quartale Preisverluste. Selbst bei Inflationsbereinigung sind allenfalls Käufer der letzten zwei Jahre im Minus. In Schrumpfsregionen sieht es zum Teil weniger gut aus, wie Analysen auf empirica-regio.de zeigen.

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 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 VALUE-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 und Bestellformular](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Sommersemester 2023

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 - was ist in meiner Stadt "teuer" und was ist "billig"?

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 447 EUR und somit 20% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2018 (+3,8% p.a.) bzw. 29 EUR höher als im Wintersemester 2022 (+6,9% p.a.).

Bislang preiswerte Studienorte holen jetzt auf

Halle, Erfurt und Dresden gehörten im Wintersemester 2022 zu den preiswertesten Studienorten des Landes. Die gute Nachricht: Das trifft weiterhin zu. Allerdings bedeutet preiswert im Sommersemester 2023 nicht mehr 250 bis 300 EUR im Monat, sondern vielmehr 320 bis 350 EUR. Damit haben die Preise in Halle innerhalb eines Semesters um 26% zugelegt. Ein Rekordwert.

Ganz anders sieht es in den sogenannten Top7-Städten aus: Diese zählen mit mindestens 500 EUR im Monat für ein WG-Zimmer schon lange zu den teuersten Studienorten. Allerdings stagnieren die Preise in Köln, Stuttgart, Düsseldorf und München – in Frankfurt sind sie sogar leicht gefallen. Nur Hamburg und Berlin sind für Studierende jetzt teurer als im Winter.

Wo ist es am preiswertesten, wo am teuersten?

Zu Beginn des Sommersemesters 2023 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 658 EUR in München am höchsten, gefolgt von Hamburg und Berlin (je 550 EUR) und Frankfurt a.M. (525 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Halle (Saale) und Siegen (je 320 EUR) sowie in Paderborn (333 EUR).

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.

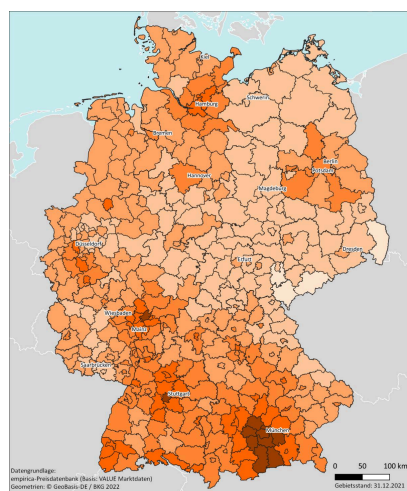
Datenquelle

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 VALUE-Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet ([Datensatzbeschreibung](#)).

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) zum Stand 2022: Nettokaltmiete



("Nettokaltmiete"; zum Vergrößern bitte anklicken)

Neue Daten

Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt auf, was anmietbare Wohnungen mit relativ **einfachem Standard** vor Ort aktuell kosten. Dazu werden die lokalen Mieten von *angebotenen Wohnungen gleicher Größe* (z.B. ca. 60 m²) der Höhe nach sortiert und als „Mietspektrenkurve“ dargestellt. Da diese Wohnungen etwa gleich groß sind und in der gleichen Gegend liegen, können

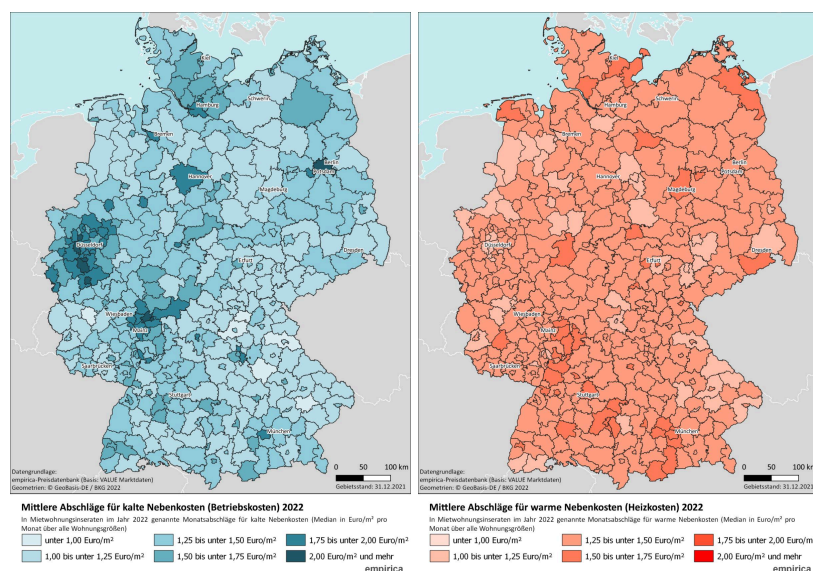
Mietunterschiede nur durch **unterschiedliche Wohnwertmerkmale** zustande kommen (Baulter, Ausstattungsmerkmale, kleinräumige Lage, usw.). Relativ günstige Wohnungen haben einen relativ einfachen Wohnwert. Daher spiegelt das Mietspektrum eines bestimmten Zeitraums auch das **Qualitätsspektrum der angebotenen Wohnungen** wider. Gleichzeitig wird offensichtlich, dass das Wohnungsangebot je nach Region unterschiedlich knapp ist: Je knapper das Angebot im Vergleich zur Nachfrage, desto höher ihr Wert aus Sicht der Nutzer und desto höher die Mieten.

Ergebnis der Mietenauswertung 2022: München ist bei den Wohnkosten – insbesondere auch bei den Wohnkosten **im unteren Wohnungsmarktsegment** – weiterhin Spitzenreiter in Deutschland: Zur Anmietung einer ca. 60 m² großen Wohnung, wie sie für einen 2-Personen-Haushalt angemessen groß ist, musste man 2022 allein für die Grundmiete (Nettokaltmiete ohne Wohnnebenkosten) schon im unteren Wohnungsmarktsegment jeden Monat **1.100 Euro** auf den Tisch legen! Auch in den Umlandkreisen um München sowie in den Städten Frankfurt und Stuttgart war einfacher Wohnraum teuer: Für 60-m²-Wohnungen wurden bereits im unteren Segment über 700 Euro nettokalt verlangt (Karte 1). In Sachsen und Thüringen gibt es hingegen noch Kreise, in denen für eine 60-m²-Wohnung mit relativ einfachem Standard im Schnitt noch nicht einmal **300 Euro** monatlich nettokalt aufzuwenden sind.

Weitere Infos und Bestellformular: [Link](#)

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

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) zum Stand 2022: Wohnnebenkosten



("kalte" bzw. "warme" Nebenkosten; zum Vergrößern bitte anklicken)

Neue Daten

Zu den Wohnkosten zählen auch die **Wohnnebenkosten**. Hier werden Betriebskosten und Heizkosten unterschieden, wobei deren Höhe räumlich sehr unterschiedlich verteilt ist: Die **Betriebskosten** („kalte Nebenkosten“) umfassen u.a. die Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen und Allgmeinestrom sowie die Grundsteuer; die **Heizkosten** („warme Nebenkosten“) die Heiz- und Heiznebenkosten.

Überraschenderweise unterscheiden sich die monatlichen Abschlagszahlungen für **kalte Nebenkosten** innerhalb Deutschlands wesentlich mehr als die Heizkosten: In den Städten Bonn, Leverkusen und Mülheim an der Ruhr (NRW) sowie Frankfurt und Offenbach am Main (Hessen) betragen sie mehr als 2,00 Euro/m² Wohnfläche, während man andernorts, etwa in den Landkreisen Bamberg, Dingolfing-Landau und Neustadt an der Waldnaab (Bayern) oder dem Landkreis Cochem-Zell (Rheinland-Pfalz) mit weniger als 1,00 Euro/m² nur halb so viel zahlt (Karte 2). Hintergrund sind u.a. unterschiedlich hohe kommunalen Grundsteuerhebesätze und kommunale Gebührenordnungen.

Bei den **warmen Nebenkosten** hingegen sind trotz des unterschiedlichen lokalen Klimas die räumlichen Unterschiede deutlich geringer. Sie sind neben dem Sanierungszustand und der Art der Beheizung der Gebäude vor Ort insbesondere von den bundesweit ähnlich hohen Energiepreisen abhängig: Die mittleren warmen Nebenkosten liegen zwischen 1,63 Euro/m² in den Städten Ulm (Baden-Württemberg) und Ansbach (Bayern) und 1,09 bzw. 1,07 Euro/m² in den Städten Cottbus (Brandenburg) und Neustadt an der Weinstraße (Rheinland-Pfalz).

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

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Analysen zur Arbeitnehmersparzulage – Reform 2023?

Aktuelle Studie

Die Mehrheit der Haushalte schafft es nicht, ein erforderliches Soll-Vermögen zur Altersvorsorge ausreichend Eigenkapital zum Erwerb von Wohneigentum aufzubauen. Die Arbeitnehmersparzulage könnte ein hilfreicher Baustein in diesem Mosaik der Vermögensbildung sein. Dies gilt erst recht, weil beide Sparprozesse – Altersvorsorge wie auch Eigenkapital zum Immobilienerwerb – zeitlich parallel laufen müssen. Diese doppelte Sparanforderung stellt insbesondere junge Familien und Geringverdiener vor große Herausforderungen. Deswegen ist es gut, dass diese Zielgruppe nicht nur beim betrieblichen Sparen für die Altersvorsorge, sondern auch beim betrieblichen Ansparen des Eigenkapitals für Wohneigentum vom Staat frühzeitig Anreize erhält und Schwellenhaushalte durch Zulagen unterstützt werden.

Allerdings wurden die Einkommensgrenzen wie auch die Obergrenzen der förderfähigen Sparbeträge beim Bausparen seit 1998 und beim Wertpapiersparen 2009 nur unwesentlich angepasst. So wurde die Förderung im Zeitablauf durch die inflationsbedingten Einkommenssteigerungen entwertet und insbesondere junge Familien de facto ausgeschlossen. Schlimmer noch, die Fördersätze beim Bausparen fielen im Jahr 2004 auch noch einer pauschalen Kürzung nach dem Rasenmäherprinzip zum Opfer. Anders als beim Wertpapiersparen wurde dies beim Bausparen später nicht wieder korrigiert.

Angesichts der aktuellen Inflation, den gestiegenen Zinsen und weiterhin hohen Immobilienpreisen könnte eine revitalisierte Arbeitnehmersparzulage für den begünstigten Personenkreis unterdurchschnittlich Verdienender und junger Familien eine große Hilfe sein. Gleichzeitig würden verbesserte Rahmenbedingungen für die Arbeitnehmersparzulage den begünstigten Arbeitnehmern (und ihren Vertretern) neue und insbesondere höhere Anreize geben, vermögenswirksame Leistungen von ihren Arbeitgebern überhaupt einzufordern. Diese zusätzlichen Leistungen würden die Wirkung der höheren Zulage auf die Vermögensbildung noch einmal vergrößern.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg 2023

Aktuelle Studie

Vor gut einem Jahr war Licht am Ende des Tunnels zu erkennen: Nach einem mehrjährigen Anstieg der Fertigstellungszahlen näherte sich der Wohnungsbau immer weiter dem tatsächlichen Bedarf. Doch kaum geht Corona dem Ende entgegen, kommt mit dem Ukrainekrieg schon das nächste Unheil auf. Mit dem Krieg steigen die Flüchtlingszahlen und mit ihnen erhöht sich kurzfristig der Neubaubedarf. Welchen Beitrag könnte der Neubau von selbst genutztem Wohneigentum jetzt leisten?

Auch Ersterwerber benötigen zunehmend Eigenkapital. Zuerst litt der Erwerb von Wohneigentum unter den steigenden Kaufpreisen, jetzt kommt auch noch der Zinsanstieg dazu. Nur wer ausreichend vorgespart hat, kann sich jetzt noch die monatliche Annuität für Zins und Tilgung leisten. Ist das die Renaissance des Bausparens?

Die Studie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) sucht Antworten auf diese Fragen.

Download: [Studie](#)

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

Erarbeitung eines Pflegebedarfsplans für die Landeshauptstadt Potsdam

Neuer Auftrag

Hintergrund und Aufgabenstellung: Bereits Ende 2020 waren etwa 20 % der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Potsdam 65 Jahre oder älter, 7 % waren 80 Jahre oder älter. 2040 werden fast 22 % der Bevölkerung in Potsdam 65 Jahre oder älter sein. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko für altersbedingte Einschränkungen in der Lebensführung bis hin zur Pflegebedürftigkeit. Laut Pflegestatistik sind bei den 65- bis unter 70-Jährigen in Potsdam 4,1 von 100 Personen pflegebedürftig, bei den 85- bis unter 90-Jährigen ist es dann bereits fast jede zweite Person (46,2 %). Hinzu kommen häufig weitere Herausforderungen wie Einsamkeit und fehlende soziale Netzwerke.

Die Stadt Potsdam beschäftigt sich intensiv mit der Lebenssituation älterer und pflegebedürftiger Menschen. In diesem Zuge hat sie nun empirica mit der Erstellung des Pflegebedarfsplans beauftragt. Der Pflegebedarfsplan soll dazu beitragen, die Handlungsbedarfe für die kommenden Jahre in Bezug auf die Pflege aufzuzeigen, um passgenaue Lösungen und Gestaltungswege zu entwickeln.

Die Erstellung des Pflegebedarfsplans wird aus Mitteln des „Pakts für die Pflege“ und des Förderprogramms „Pflege vor Ort“ des Landes Brandenburg gefördert.

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

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose 2023

Aktuelle Prognose

Kurzfristig starker Anstieg durch Flucht aus der Ukraine

Bevölkerungsprognose 2023

Die empirica Bevölkerungsprognose greift neben den üblichen drei Szenarien auch die Folgen des Krieges in der Ukraine für die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland auf. Die Prognose berücksichtigt dabei sowohl Annahmen zur Altersverteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer als auch vorliegende Daten zur regionalen Verteilung auf der Kreisebene.

Bis Ende 2023 steigt die Einwohnerzahl durch diese Fluchtbewegung bundesweit zusätzlich um 1,5 Mio. Personen gegenüber Dezember 2021. Hinzu kommt der "normale" Zuwachs der Bevölkerung durch die demografische Entwicklung und übrige Zuwanderung. Dieser beträgt je nach Szenario zwischen 166.000

und 307.000 Personen bis Ende 2023. Die Prognose liegt für Kreise und kreisfreie Städte differenziert nach Altersklassen und bis zum Jahr 2035 vor. Für die Gesamtbevölkerung hat unser Tochterunternehmen [empirica-regio](#) zusätzlich auch eine Gemeindemodellrechnung erstellt.

Wohnungsnachfrageprognose 2023

Die empirica Wohnungsnachfrageprognose basiert auf der empirica Bevölkerungsprognose und liegt ebenfalls für drei Varianten sowie mit und ohne die Geflüchteten aus der Ukraine vor. Sie ist darüber hinaus differenziert nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH) einerseits und in Mehrfamilienhäusern (MFH) andererseits. Bundesweit wurden demnach im Jahr 2022 mehr als 400 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt, im Zeitraum 2023-25 werden es 300-340 Tsd. Wohnungen jährlich sein und nach 2025 pro Jahr weniger als 200 Tsd.

Neben den insgesamt rund 600 Tsd. Wohnungen für Ukrainer (Zeitraum 2022-24) werden jährlich rund 100 Tsd. WE in EZFH (Tendenz: fallend) sowie rund 100 Tsd. WE in MFH benötigt (Tendenz: leicht fallend). Eine hohe EZFH-Nachfrage gibt es v.a. in BW, BY, Süd-HE, BB und West-NI, die Nachfrage nach MFH ist v.a. in den Städten hoch. Auch in demographischen Schrumpfungsregionen werden zusätzliche WE benötigt: nicht quantitativ, aber wegen fehlender Qualitäten. Auch diese Prognose liegt für Kreise und kreisfreie Städte differenziert und bis zum Jahr 2035 vor.

Download: [Bevölkerungsprognose](#) | [Wohnungsmarktprognose](#)

Kontakt: [Jan Grade](#) | [Reiner Braun](#)

Prognose Wohnungsnachfrage mit dem online-tool von empirica regio

Kostenloses Webinar am 31. Mai 2023

Die empirica Wohnungsmarktprognose zeigt: Bundesweit wären im Jahr 2022 mehr als 400 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt worden, im Zeitraum 2023-25 werden es 300-340 Tsd. Wohnungen jährlich sein. Ohne weitere Zuwanderungswellen aus dem Ausland sinkt der Bedarf ab 2026 auf weniger als 200 Tsd. pro Jahr.

Das Webinar liefert zu dieser Neubaunachfrageprognose die Hintergründe: Wie wirkt sich der demographische Wandel bereits jetzt und zukünftig auf die Wohnungsnachfrage aus? Welche regionalen Trends lassen sich heute schon erkennen?

Die Veranstaltung bietet eine Gelegenheit, sich über die wichtigsten Ergebnisse der empirica Prognosen zu informieren und wie diese bei Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung genutzt werden können. **Dr. Reiner Braun**, Vorstand der empirica ag, und **Jan Grade**, Geschäftsführer der empirica regio, führen gemeinsam durch die Veranstaltung.

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. Alle bundesweiten und regionalisierten empirica Prognosen können ebenso über die Tools von empirica regio genutzt werden.

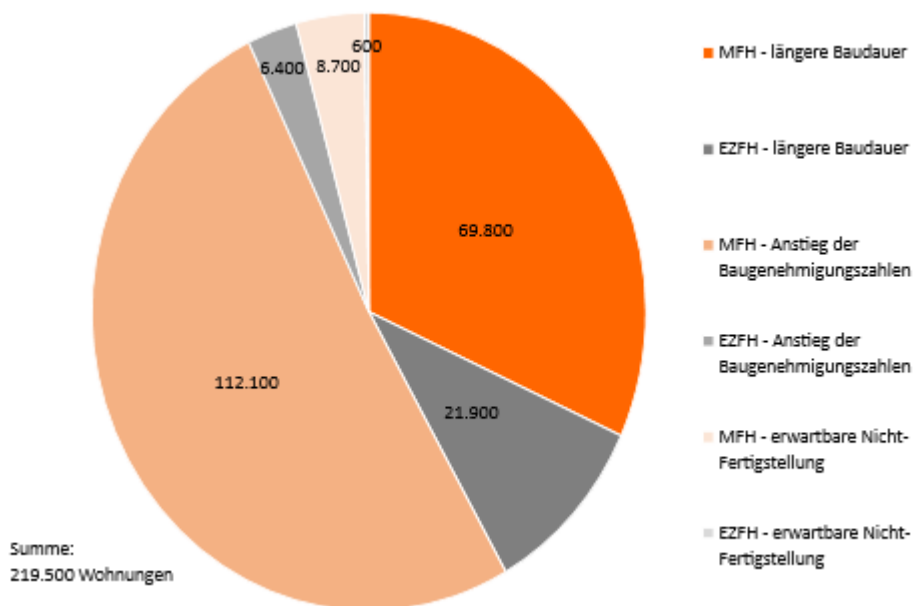
Anmeldung zum Webinar: [Link](#)

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

Kontakt: [Jan Grade](#)

Struktur und Gründe des Bauüberhangs

Abb.: Aufteilung des zusätzlichen Bauüberhangs nach Gebäudetyp und Erklärungsansatz, 2014 bis 2019



Aktuelle Studie

Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden auf nationaler und regionalisierter Ebene die Struktur und Veränderung des sogenannten Bauüberhangs untersucht, der die genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben umfasst. Insbesondere wurde auch herausgearbeitet, welche Gründe für den Anstieg der letzten Jahre ins Feld geführt werden können und wie das Potenzial des Bauüberhangs für zukünftige Wohnungsfertigstellungen zu bewerten ist.

Zunächst ist ein Anstieg des Bauüberhangs eine einfache Folge eines Anstiegs der Baugenehmigungen und des baubedingten Zeitverzuges. Allerdings sollten dann die Baufertigstellungen ebenfalls nach einigen Jahren steil ansteigen, was derzeit nicht hinreichendem Maße der Fall ist. Als maßgeblicher Grund dafür ist eine verlängerte Baudauer zu nennen, die sich vor allem im Geschosswohnungsbau zeigt. Ein weiteres Ergebnis der Auswertung ist, dass der Anteil der realisierten Bauvorhaben während des Beobachtungszeitraumes auf konstant hohem Niveau war und nicht etwa mit steigender Zahl der Baugenehmigungen sinkt. Demzufolge ist das Potenzial eines hohen Bauüberhangs positiv zu bewerten, denn dieser ist gleichbedeutend mit einer hohen Anzahl zu erwartender Wohnungsfertigstellungen. Bei hoher Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft kann mittelfristig nur mit einem Sinken des Bauüberhangs gerechnet werden, wenn die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig wäre, was wiederum nicht erstrebenswert ist.

Datengrundlage waren Sonderauswertungen aus der Bauüberhangsstatistik der Jahre 2015 bis 2019 sowie Auswertungen des Mikrodatensatzes der Bautätigkeitsstatistik der Jahre 2008 bis 2019.

Download: [Studie](#)

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

Wohnungsmarkt Bayern 2023

Aktuelle Studie

Wohnungsprognose 2040

Im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) hat empirica in einer umfangreichen Studie den Neubaubedarf und die Neubaunachfrage in den Regionen Bayerns bis 2040 prognostiziert. Untersucht wurden auch die regionalen Entwicklungen von Leerstand, Mieten und Preisen in Bayern.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Reiner Braun](#)

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Bamberg: Stadtentwicklungsplan Wohnen

Neuer Auftrag

Die Stadt Bamberg hat empirica und das Büro UmbauStadt (Berlin) mit der Erarbeitung eines ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) für den Bamberger Osten sowie der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen beauftragt. empirica übernimmt dabei den Stadtentwicklungsplan Wohnen. Hintergrund ist u. a. ein Bevölkerungszuwachs von zehn Prozent in den vergangenen zehn Jahren. Ausgehend von einer Wohnungsmarktanalyse und einer Wohnungsnachfrageprognose werden Handlungsansätze und Empfehlungen für verschiedene wohnungspolitische Fragestellungen erarbeitet. Dazu gehören die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie die Überprüfung von entsprechenden städtischen Satzungen wie der Sozialklausel.

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

5. Regionen, Städte- und Quartiere

Entstehung und Wirkungen innerstädtischer Disparitäten im Spiegel einer neuen empirischen Beobachtungsbasis

Neues empirica-Paper

Das Paper analysiert Zusammenhänge zwischen der Demografie, dem Wohnungsmarkt in seiner kleinräumig segregierenden Rolle und den Folgewirkungen ungleicher kleinräumiger Verteilungen von Lebenslagen innerhalb der Städte. Dazu wird eine neue Beobachtungsbasis genutzt.

Zunächst werden auf Grundlage kleinräumiger Daten zur Demografie und zur Baustruktur Quartierstypen für ganz Deutschland abgegrenzt. Dieser Datensatz wird dann mit Daten des Sozio-ökonomischen Panels kombiniert. Mit dieser einzigartigen neuen Datenbasis werden im Beitrag Unterschiede im Wohlbefinden der Bewohner unterschiedlicher Quartierstypen untersucht. Auf diese Weise wird ein Effekt isoliert, der als der „Einfluss des Raumes“ auf das Wohlbefinden der Bewohner aufgefasst werden kann.

Download: [Sammelband „Demografie, Wohnen, Immobilien“](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Marco Schmandt](#)

Kosten der Unterkunft: Anpassung von Heizkostengrenzen mit

monatlichem Energiepreisindex

Die dynamische **Energiepreisentwicklung** am Weltmarkt macht es Jobcentern derzeit schwer, die **Angemessenheit der Heizkosten** zu prüfen – eine Aufgabe, die aber auch während der Karenzzeit gewährleistet sein soll. Der Sozialstaat muss für Menschen ohne eigenes Einkommen auch (gewisse) Heizkosten übernehmen: Das Sozialgesetzbuch verlangt, dass „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ staatlich finanziert werden, soweit sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). **Aber was sind angemessene Heizkosten bei drastisch steigenden Energiepreisen?**

Um den Preiseffekt herauszurechnen, hat empirica den **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm können Leistungsträger selbst regelmäßig den Faktor berechnen, um den Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten nominal angepasst werden müssen, damit sie – trotz gestiegener Preise – dem gleichen Energieverbrauch entsprechen. Der empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) ist online abrufbar und wird in den nächsten Monaten kontinuierlich fortgeschrieben. Leistungsträger, die mit dem empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen arbeiten, erhalten den aktuellen Stand des MEPI direkt per Mail.

Download: [empirica-Mieter-Energiepreisindex](#)

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

Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot

Aktuelle Studie

Die Wohnungsmärkte sind angespannt und die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum schwierig. Deswegen verfolgt die Bundesregierung das Ziel, jährlich 400.000 Wohnungen neu zu bauen. Im Rahmen des neuen Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) werden Wege aus der Wohnungsnot untersucht. empirica wurde gemeinsam mit Prof. Wiechmann & Partner für die Begleitforschung der ersten Phase beauftragt.

Ziel ist es, Verbesserungsvorschläge für das Instrumentarium der Raumordnung zu formulieren, damit bedarfsgerechter Wohnungsneubau an raumverträglichen Standorten gewährleistet wird. Darüber hinaus sollen Erkenntnisse gewonnen werden, wie mittels interkommunaler Kooperation eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung abgestimmt und verbindlich vereinbart werden kann. Untersucht werden auch die Möglichkeiten, durch Raumordnung Anreize für interkommunale Kooperationen zu setzen.

Die erste Phase des MORO mündet in Empfehlungen und Handlungsansätzen als Grundlage für einen Wettbewerb für interessierte Modellregionen und entsprechende Auswahlkriterien. In einer zweiten Phase sollen mit Hilfe von Modellregionen innovative Lösungsansätze entwickelt und praktisch getestet werden.

Weitere Infos: [Link](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Daniela Brose](#)