

Wohnungsmarktprognose 2016-20

Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge

empirica paper Nr. 231

Januar 2016 (Version 1.2: **Ist-Werte Flüchtlinge bis Herbst 2016; S. 2 ergänzt im Okt. 2016**)

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/emp231rblb.pdf

Keywords: Neubaubedarf, Binnenwanderung, Flüchtlinge

Neubaunachfrage/-bedarf 2016-20

Wohnungen absolut p.a.

ohne Flüchtlinge 286.000

nur Flüchtlinge 75.000

mit Flüchtlingen 361.000

Autoren:

Dr. Reiner Braun und Ludger Baba

INHALTSVERZEICHNIS

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2016-20	1
1. Vorbemerkungen	1
2. Annahmen	1
3. Ergebnisse	2
EMPIRICA WORKING PAPERS	5

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2016-20

1. Vorbemerkungen

Lange Zeit gab es trotz der aktuellen Flüchtlingswelle keine aktualisierten Wohnungsmarktprognosen. Die existierenden Prognosen waren daher hinsichtlich des Neubaubedarfs veraltet und zu pessimistisch.

Nach Unterschätzung droht jetzt Überschätzung

Ende 2015 wurden die ersten revidierten Prognosen veröffentlicht. Allerdings tendieren nun einige Prognostiker dazu, die Realität des Jahres 2015 unverändert in die Zukunft fortzuschreiben; insbesondere werden (zeitlich versetzte) Rück- oder Weiterwanderungen vernachlässigt. Im Ergebnis dürften diese Prognosen die tatsächliche Zuwanderung der nächsten Jahre und damit den Neubaubedarf eher überschätzen.

Bislang keine flächendeckenden Regionalprognosen

Ein weiteres Manko: es gab bislang noch keine bundesweit flächendeckenden Regionalprognosen für den künftigen Wohnungsbedarf. Natürlich weiß niemand, wie viele Flüchtlinge in den nächsten Jahren nach Deutschland kommen werden, wie viele davon bleiben dürfen, wie viele tatsächlich bleiben werden und welche Wohnungen sie in welchen Regionen nachfragen. Dennoch können Vorausberechnungen die Größenordnungen der kommenden Aufgaben skizzieren und müssen die regionalen Unterschiede der Zusatzbedarfe durch Flüchtlinge aufgezeigt werden.

Aktuelle Unsicherheit erfordert „atmende“ Prognose

Die folgenden Prognosen stehen und fallen mit den getroffenen Annahmen. Wir haben daher die für uns zum derzeitigen Zeitpunkt plausibelsten Annahmen getroffen und legen sämtliche relevanten Annahmen offen. Darüber hinaus werden wir unsere Prognosen kontinuierlich den veränderten Realitäten anpassen. D.h. wir erstellen eine „atmende“ Prognose, die wir unterjährig korrigieren, sobald abweichende Ist-Daten vorliegen bzw. alternative Annahmen plausibler erscheinen. Insbesondere werden wir unsere Prognose anpassen, sobald klar ist, ob und in welcher Form ein Wohnortzuweisungsgesetz o.ä. für anerkannte Flüchtlinge in Kraft treten wird.¹

2. Annahmen

Wir halten nichts davon, der Unsicherheit über die Anzahl der Flüchtlinge durch eine verwirrende Vielzahl von Szenarien Rechnung zu tragen (Szenarien sind nur auf lokaler Ebene sinnvoll: Abschätzung Bandbreite des lokalen Wohnungsbedarfs). Stattdessen setzen wir die für uns und zum heutigen Zeitpunkt plausibelsten Annahmen und werden diese an allfällige Entwicklungen anpassen („atmende“ Prognose); die Anpassungen sowie deren jeweiligen Auswirkungen auf unsere Wohnungsmarktprognose werden wir nachvollziehbar dokumentieren. Als Basis unserer

¹ Vgl. dazu empirica paper [230](#), S. 10.

Bevölkerungsprognose ohne Flüchtlingswelle haben wir die regionalisierte BBSR-Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2012) herangezogen. Prognostiziert wird zum einen die jeweils insgesamt nachgefragte Anzahl Wohnungen und zum anderen der zur Befriedigung dieser Nachfrage jeweils erforderliche Neubaubedarf.

Die Annahmen im Einzelnen (Stand: Januar 2016)

Mortalität, Fertilität, Binnenwanderung: Übernahme aus BBSR-Prognose.

Schutzquote*: 45,8% im Jahr 2015, 60% ab 2016**

Anzahl Flüchtlinge:	Jahr:	2015	2016	2017	2018	2019
	Mio. Pers.:	1,00	0,75	0,50	0,25	0,25
	Ist-Werte	0,89	0,21 (Sept.)			

...werden nach 12 Monaten wohnungsnachfragewirksam

Haushaltsgröße der Flüchtlinge: 2,3 Personen (ohne Familiennachzug)***

Reg. Verteilung: Verteilung der Flüchtlinge über Landkreise/kreisfreie Städte wie Verteilung der Nicht-EU/Nicht-Türkei-Ausländer laut Zensus 2011 (keine gezielte Verteilung in Regionen mit hohen Leerständen oder vielen offenen Arbeitsstellen).

Wohnungsleerstand: Der Leerstand laut Zensus 2011 wird auf Ebene der Landkreise/kreisfreien Städte mithilfe der CBRE-empirica-Leerstandsindices 2011 und 2014 fortgeschrieben. Demnach gab es Ende 2014 rund 1,56 Mio. leerstehende Wohnungen. Die Hälfte dieser Leerstände wird als unmittelbar marktaktiv und damit als verfügbar für sofortige Wohnnutzung herangezogen; das sind rund 778 Tsd. Wohnungen.

*Schutzquote = anerkannte Asylberechtigte, subsidiär Geschützte und Flüchtlinge mit Abschiebeverbot.

**Die Schutzquote liegt im Jahr 2016 höher, weil die Balkanstaaten (geringe Schutzquote) nun sichere Herkunftsländer sind und daher jetzt anteilig mehr Flüchtlinge aus Ländern mit höheren Schutzquoten einreisen. Der Anstieg wird jedoch durch eine Wiederbelebung des Dublinverfahrens (Schutz nicht bei Einreise über sichere Drittländer) an den deutschen Außengrenzen gebremst.

***Flüchtlingsfamilien leben per Annahme auf kleineren Pro-Kopf-Flächen als deutsche Familien. Durch Familiennachzug steigt daher die Wohnflächennachfrage nur unterproportional, die Anzahl erforderlicher Wohnungen bleibt sogar unverändert.

3. Ergebnisse

Insgesamt erhalten im Zeitraum 2015-19 bei den getroffenen Annahmen rund 1,51 Mio. Flüchtlinge ein Bleiberecht. Die Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2016-20 (ein Jahr zeitversetzt; vgl. Annahmen) steigt dadurch um 656 Tsd. Wohnungen. 43% der Zusatznachfrage durch Flüchtlinge kann jedoch in leer stehenden Wohnungen befriedigt werden. Im Ergebnis müssten im Zeitraum 2016-20 „nur“ 373 Tsd. Wohnungen zusätzlich gebaut werden – das wären 75 Tsd. Wohnungen jährlich.

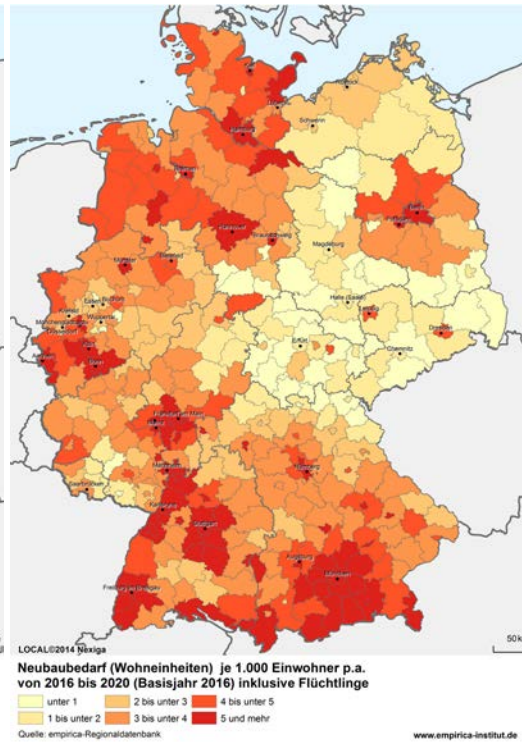
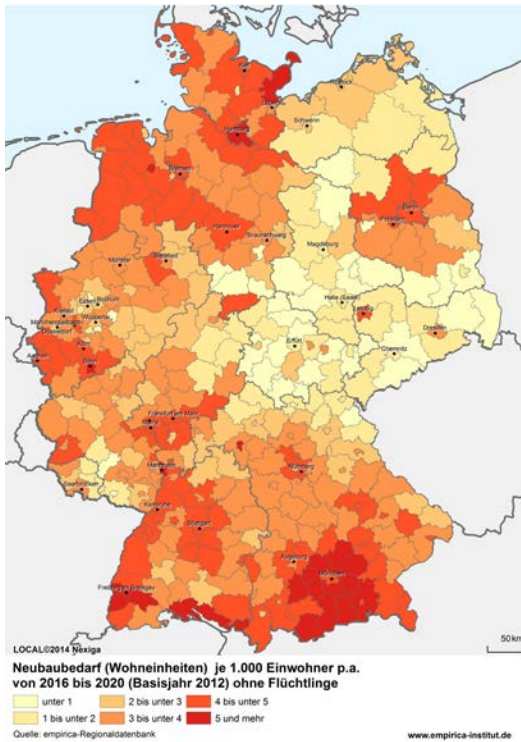
Dadurch steigt der jährliche Neubaubedarf bundesweit von 3,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner oder 286.000 Einheiten durch die angenommene Zahl an geschützten Flüchtlingen auf dann 4,4 Wohnungen oder 361.000 Einheiten. Die regionale Verteilung des Neubaubedarfs zeigen die folgenden Karten.

Abbildung 1: Regionaler Neubaubedarf 2016-2020

Excelliste aller Werte für 750 Euro zzgl. USt bei preisdaten@empirica-institut.de

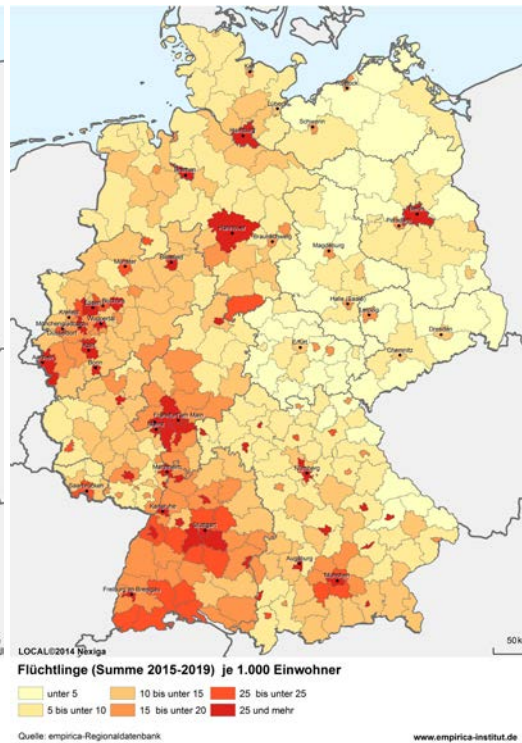
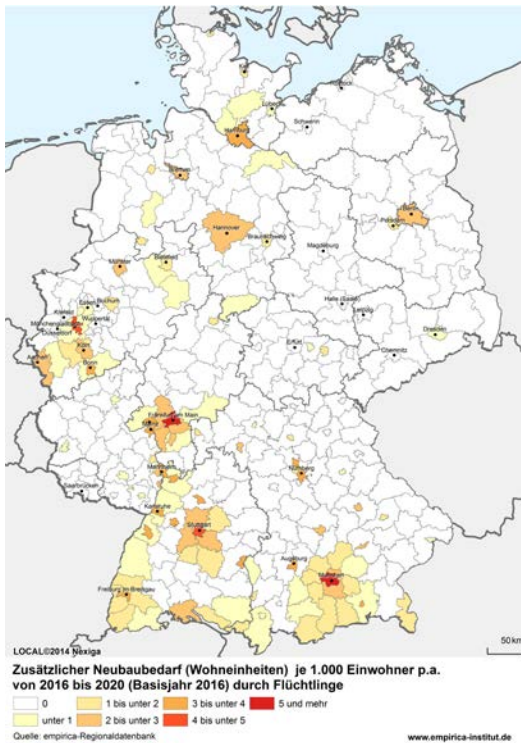
ohne Flüchtlinge

mit Flüchtlingen*



nur Flüchtlinge*

nachr.: Flüchtlinge* pro Einwohner



*nur Geschützte = anerkannte Asylberechtigte, subsidiär Geschützte und Flüchtl. mit Abschiebeverbot.

Quelle: empirica-Berechnungen (Basisjahr 2016) auf Basis der modifizierten Bevölkerungsprognose der BBSR (Basisjahr 2012)

Ein Vergleich der Karten zeigt, dass insbesondere dort viele zusätzliche Wohnungen neu gebaut werden müssen, wo bereits ohne Flüchtlinge ohnehin ein großer Zusatzbedarf bestand. So bleibt die Zahl Landkreise/kreisfreien Städte, in denen weniger als eine Wohnung pro Tsd. Einwohner neu gebaut werden muss, konstant bei 43 – mit oder ohne Flüchtlinge. Dagegen steigt die Zahl der Landkreise/kreisfreien Städte mit einem Neubaubedarf von mindestens 5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner deutlich an: ohne Flüchtlinge trifft dies nur 25 Kreise, mit Flüchtlingen dagegen 84 Kreise.

Der Neubaubedarf fiel deutlich geringer aus, wenn die Flüchtlinge gezielt auf Regionen mit hoher Leerstandsquote verwiesen würden. Da es dort – gemessen an der Einwohnerzahl – meist sogar über-/durchschnittlich viele gemeldete Arbeitsstellen gibt (auch für Helfer), wäre dies durchaus mit einer schnellen beruflichen Integration verträglich (vgl. empirica paper [230](#)).

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/publikationen-referenzen/>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 231 | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge. |
| 230 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| 229 | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten. |
| 228 | BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. |
| 227 | BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik. |
| 226 | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin. |
| 225 | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden. |
| 224 | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung. |
| 223 | BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre. |
| 222 | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte. |
| 221 | BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik. |
| 220 | HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat? |
| 219 | BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“. |
| 218 | BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft! |
| 217 | BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten. |
| 216 | BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher! |

-
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblase-Teufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietpiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
-

-
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau - Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.