

Wohnungsmarktprognose 2019-22

Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030

empirica-Paper Nr. 244 (Version vom 13.12.18)

Keywords: Neubaubedarf, Neubaunachfrage, Zusatzbedarf, Nachholbedarf



empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autor

Dr. Reiner Braun

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi244rb.pdf

Dezember 2018

INHALTSVERZEICHNIS

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2019 BIS 2022.....	1
1. Drei Szenarien: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?	1
2. Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?	2
3. Gibt es jetzt einen Nachholbedarf?.....	3
4. Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?.....	5
5. Annahmen	7
5.1 Bevölkerungsvorausberechnung.....	7
5.2 Haushaltsprognose.....	7
5.3 Wohnungsnachfrageprognose	8
EMPIRICA WOKUNG PAPERS.....	13

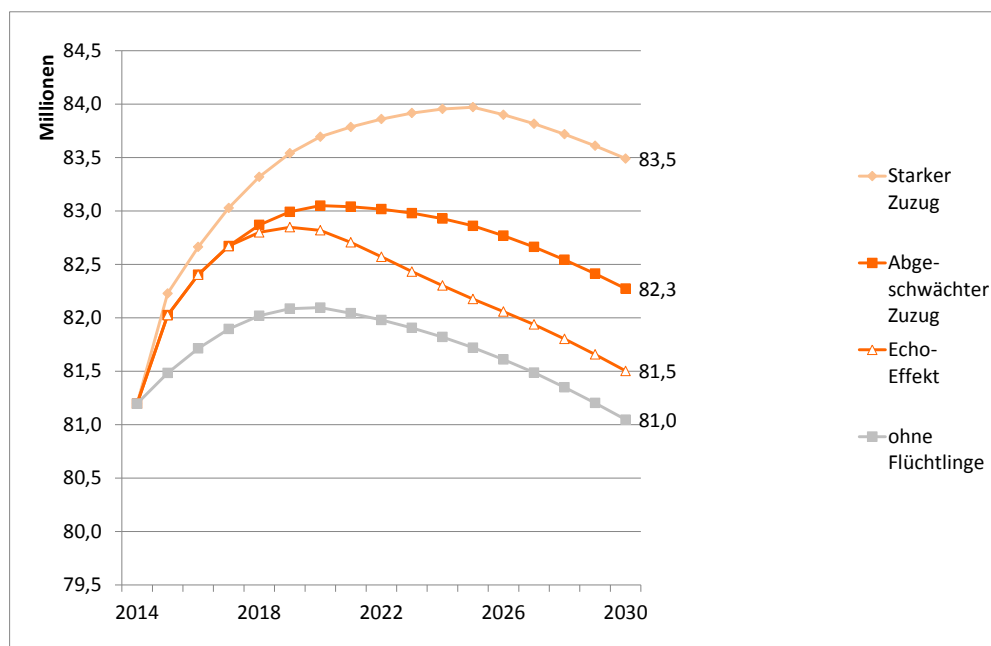
EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2019 BIS 2022

1. Drei Szenarien: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?

Wir betrachten drei Szenarien:

- Im Szenario „**Starker Zuzug**“ hält die Flüchtlingszuwanderung noch bis 2025 an und sinkt nur langsam.
- Im Szenario „**Abgeschwächter Zuzug**“ sinkt die Flüchtlingszuwanderung schneller, bleibt aber bis zum Jahr 2025 positiv; dies ist das wahrscheinlichste Szenario.
- Das Szenario „**Echo-Effekt**“ verläuft zunächst analog zur Variante „Abgeschwächter Zuzug“, allerdings stehen ab dem Jahr 2018 den weiterhin vorhandenen Zuzügen zunehmende Fortzüge gegenüber.¹

Abbildung 1: Einwohnerprognose 2014 bis 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Demnach steigt die Zahl der Einwohner in Deutschland von 2014 rund 81,2 Mio. bis zum Jahr 2030 auf

- 83,5 Mio. in der Variante „Starker Zuzug“;
- 82,3 Mio. in der Variante „Abgeschwächt“;
- 81,4 Mio. in der Variante „Echo-Effekt“.

¹ Idee: Als Folge der starken Zuwanderung in den letzten Jahren gibt es spiegelbildlich eine Rückwanderung. Trotzdem bleibt der Wanderungssaldo positiv. Extrem ist diese Variante daher in keinem Fall.

Allen Varianten ist gemein, dass die Zahl der Einwohner zunächst steigt, um dann aber wieder zu sinken. In der „Echo“-Variante wird das Maximum bereits im Jahre 2019 erreicht, in der Variante „Abgeschwächt“ im Jahre 2020 und in der Variante „Starker Zuzug“ wird mit rund 84 Mio. das Maximum im Jahre 2025 erreicht.

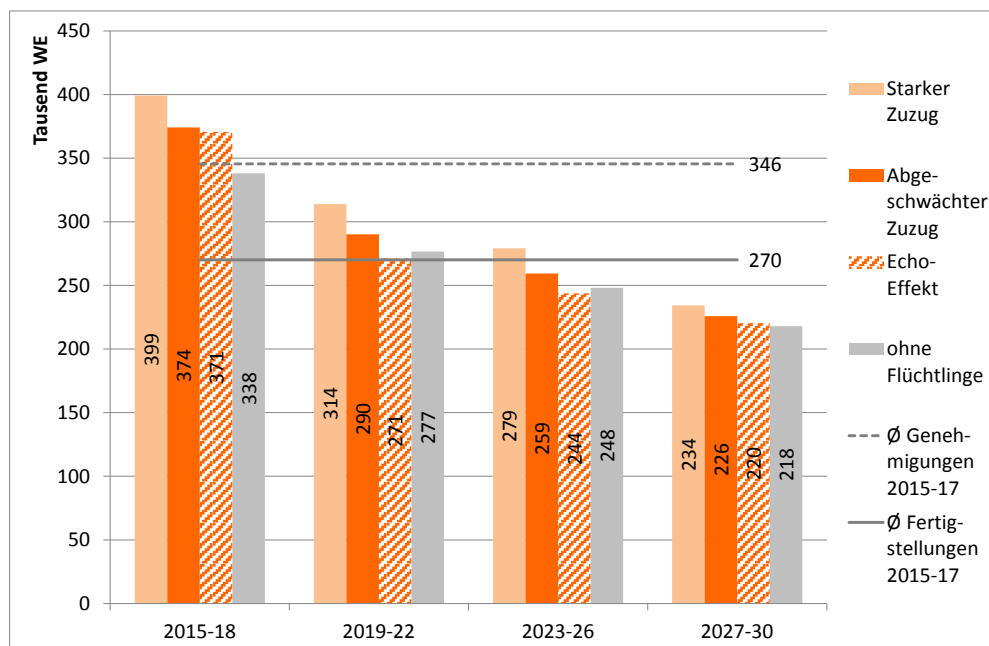
2. Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?

Der erforderliche Neubau zur Befriedigung der Neubaunachfrage unterscheidet sich erheblich in den verschiedenen Szenarien (vgl. Abbildung 2). Im Zeitraum 2019 bis 2022 liegt die jährliche Neubaunachfrage bei

- 314 Tsd. Wohnungen in der Variante „Starker Zuzug“;
- 290 Tsd. Wohnungen in der Variante „Abgeschwächt“;
- 271 Tsd. Wohnungen in der Variante „Echo-Effekt“;
- 277 Tsd. Wohnungen ohne die Flüchtlingswelle.

Allen Varianten ist gemein, dass die Neubaunachfrage im Zeitablauf sinkt. Im Zeitraum 2023 bis 2026 beträgt der Rückgang gegenüber dem Zeitraum 2019 bis 2022 in der „Echo“-Variante 35 Tsd. WE, in der Variante „Abgeschwächt“ 31 Tsd. WE und in der Variante „Starker Zuzug“ 28 Tsd. WE.

Abbildung 2: Mittlere jährliche Neubaunachfrage 2015 bis 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Zur Methodik der empirica-Prognosen

Wie viele Wohnungen fehlen, kann man natürlich nicht exakt ausrechnen, deswegen kursieren dazu immer auch unterschiedliche Zahlen. Grundsätzlich muss man aber zwei Schätzansätze strikt auseinanderhalten: das sind zum einen Schätzungen für die **mengenmäßige Zusatznachfrage** nach Wohnungen (Neubaunachfrage/ -bedarf) und zum anderen Schätzungen für den **Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen** (Wohnungen im unteren Preissegment).

Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen

So schätzen z.B. die **Böckler-Stiftung oder das Pestel-Institut** den Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen. Dazu werden Annahmen getroffen, wie hoch eine Mietbelastung höchstens sein sollte (z.B. 30% vom Einkommen). Anschließend wird in einem Gedankenexperiment untersucht, ob es möglich wäre, die vorhandenen Wohnungen so umzuverteilen, dass kein Haushalt eine Belastung von mehr als 30% tragen müsste. Die Anzahl der Haushalte, denen man selbst in diesem theoretischen Feldversuch keine „bezahlbare“ Wohnung zuordnen könnte, wird dann als Zusatzbedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen deklariert. Die Böckler-Stiftung kommt dabei auf 1,2 Mio. Wohnungen, das Pestel-Institut auf 1 Mio. Wohnungen.

Mengenmäßige Zusatznachfrage

Anders gehen dagegen **Schätzungen von empirica** oder des staatlichen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (**BBSR**) vor, wobei sich die Bundesregierung in der Regel auf die Zahlen des BBSR stützt. Hier wird nicht geschätzt, wie viele Wohnungen aktuell in welchem Preissegment fehlen, sondern wie viele Wohnungen künftig aufgrund (regional) steigender Einwohner-/Haushaltszahlen zusätzlich benötigt werden (Neubaunachfrage/ -bedarf). Implizit wird bei solchen Prognosen unterstellt, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden. Denn aktuell sind viele Wohnungen ja nur wegen der hohen Knappheit nicht „bezahlbar“.

Allerdings muss man auch zur Kenntnis nehmen, dass Neubauwohnungen in Deutschland sehr teuer sind. Das liegt weniger daran, dass „Luxus“ gebaut wird, sondern vor allem an den vielen Vorschriften und Auflagen (Energieeinsparung, Brandschutz etc.) sowie am knappen und daher teuren Bauland. BBSR und empirica, aber auch andere Forschungsinstitute, schätzen derzeit einen Neubaubedarf von 300 bis 400 Tsd. Wohnungen pro Jahr. Tatsächlich wurden aber 2017 nur rund 285 Tsd. Wohnungen gebaut, in den Jahren davor sogar noch viel weniger. Addiert man diese Lücken über die letzten Jahre auf, ergibt sich ebenfalls eine Größenordnung von ca. 1 Mio. zu wenig gebauter Wohnungen.

3. Gibt es jetzt einen Nachholbedarf?

Vergleicht man die Prognosen zur Neubaunachfrage von empirica für den Zeitraum 2015 bis 2018 mit den tatsächlichen Fertigstellungen im Zeitraum 2015 bis 2017, dann ergibt sich je nach Szenario ein jährliches Defizit von etwa 100 bis 130 Tsd. nicht bzw. zu wenig gebauter Wohnungen (vgl. Abbildung 3). Ähnliche Größenordnungen ergeben sich für frühere Jahre. Müssen die Wohnungen nun nachträglich und zusätzlich zum geschätzten Neubaubedarf noch gebaut werden?

Tatsächlich sind viele (vor allem junge) Menschen wegen der zunehmenden (regionalen) Knappheiten z.B. nicht zum Studium nach Berlin gezogen, sondern in eine andere Unistadt mit niedrigeren Mieten; andere wiederum haben sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammengeschlossen oder ziehen später aus dem Elternhaus aus. Deswegen müssen keineswegs alle in der Vergangenheit nicht oder zu wenig fertiggestellten Wohnungen „nachgeholt“ werden.

Abbildung 3: Mittlere jährliche Neubaunachfrage 2015 bis 2030

Differenziert nach WE in EZFH (Eigenheime) und MFH (Geschosswohnungen)

	Starker Zuzug	Abge- schwächter Zuzug	Echo- Effekt	ohne Flüchtlinge
2015-18				
Summe	399.282	374.166	370.558	338.082
EZFH	171.476	171.476	171.476	171.476
MFH	227.806	202.690	199.082	166.605
Ist-Werte 2015-17	270.076	270.076	270.076	-
Defizit 2015-17 p.a.	-129.206	-104.090	-100.482	-
2019-22				
Summe	313.994	290.142	271.360	276.608
EZFH	158.358	149.001	141.014	142.852
MFH	155.636	141.141	130.346	133.756
2023-26				
Summe	279.184	259.331	243.717	248.148
EZFH	140.588	129.820	121.434	122.926
MFH	138.595	129.511	122.283	125.222
2027-30				
Summe	234.302	225.835	220.332	217.954
EZFH	109.044	103.501	99.946	98.215
MFH	125.257	122.334	120.387	119.740

Quelle: Destatis (Fertigstellungen „Ist-Werte“), eigene Berechnungen

empirica

Was bedeutet das? Würde man künftig immer genauso viele Wohnungen bauen, wie die empirica-Prognose schätzt, dann ergäben sich keine zusätzlichen Knappheiten und mit-hin würden die Mietpreise cet.par. nicht weiter steigen. Besteht das politische Ziel nun aber darin, Mietpreise zu senken, dann gibt es zwei Möglichkeiten: entweder es werden dort, wo Knappheiten schon länger bestehen, mehr Wohnungen neu errichtet als die Prognose vorgibt oder die Nachfrage muss sich von dort in andere Regionen verlagern (in Regionen ohne Knappheiten bzw. mit Leerständen). Die Nachfrage wird sich auf je-den Fall verlagern, das zeigen jetzt schon die zunehmende Suburbanisierung in den bis-herigen Schwarmstädten sowie die veränderten Schwarmwanderungen; so ziehen junge Brandenburger mittlerweile seltener nach Berlin und dafür öfter nach Rostock, Leipzig oder Chemnitz. Wie viele Haushalte davon aber betroffen sind bzw. welche Auswirkun-gen dies auf die Entwicklung der Mieten hat, kann nicht quantifiziert werden. Insofern lautet die Antwort auf die Frage, ob es jetzt einen Nachholbedarf gibt:

Rein mengenmäßig (und bei den aktuellen Preisen!) besteht kein Nachholbedarf; soll jedoch das Angebot im preiswerten Segment steigen, müssten nun für einige Zeit tat-sächlich mehr Wohnungen gebaut werden als die prognostizierte Nachfrage vorgibt.

Allerdings wird der Nachholbedarf am Markt nur dann tatsächlich auch gebaut, wenn es dafür eine marktwirksame Nachfrage gibt. Die gibt es aber erst, wenn die (zahlungskräf-tigere) prognostizierte Zusatznachfrage befriedigt ist oder wenn das entsprechende An-gebot subventioniert und der Zugang reglementiert wird (vgl. empirica paper Nr. [239](#)).

Nochmal: Wie viele „bezahlbare“ Wohnungen fehlen?

Ohnehin muss man nicht jede fehlende „bezahlbare“ Wohnung neu bauen. Vielmehr können etwas zu teure Wohnungen auch durch Subventionen verbilligt werden. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten: ältere Wohnungen können mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert werden (Objektförderung), im Gegenzug muss der Vermieter die Wohnung an untere Einkommensgruppen und zu niedrigeren Mieten überlassen. Daneben gibt es in Deutschland auch das Wohngeld bzw. übernimmt der Staat bei ALG II-Empfängern die Kosten der Unterkunft (KdU) komplett. Bei dieser sogenannten Subjektförderung wird jeweils vorab die Bedürftigkeit überprüft. Aktuell leidet die Subjektförderung allerdings an zwei Problemen: zum einen ist das Wohngeld angesichts der drastisch gestiegenen Mieten zu niedrig, müsste also viel dynamischer nach oben angepasst werden. Zum anderen werden im Rahmen der KdU nur „angemessene“ Wohnungen bezahlt. Allerdings wird diese Angemessenheit von jeder Kommune bzw. jedem Landkreis anders resp. sehr restriktiv festgelegt; im Ergebnis sind am Markt oft gar keine „angemessenen“ Wohnungen verfügbar. Dann müssen ALG II-Empfänger des Öfteren einen Teil ihrer Wohnkosten aus den Hartz IV-Sätzen selbst bezahlen. Hier ist dringend eine Reform erforderlich (vgl. empirica paper [245](#)).

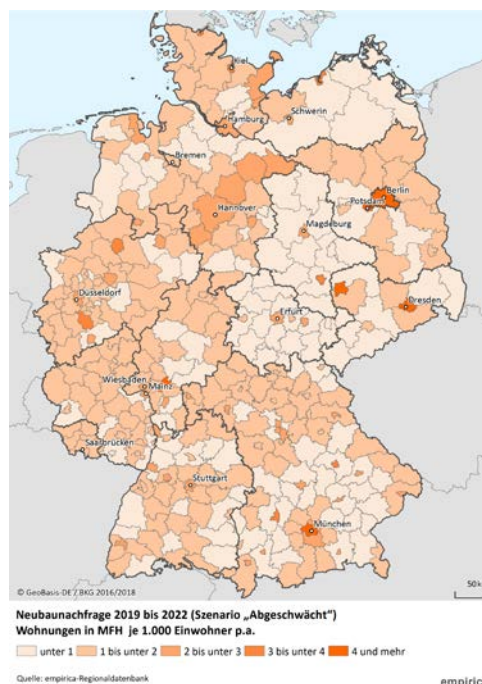
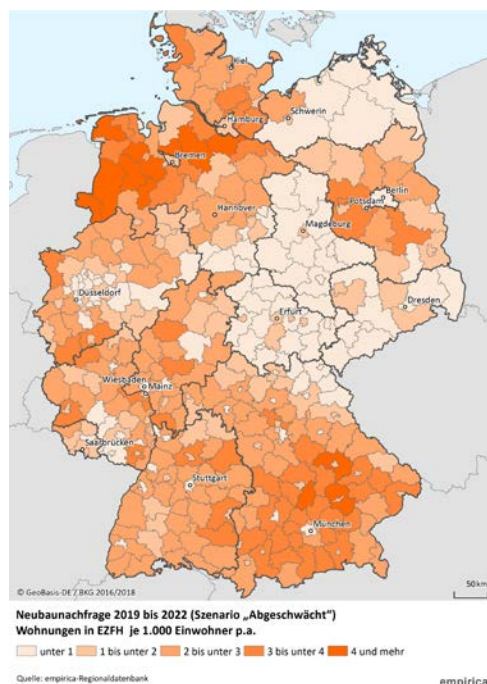
4. Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?

Nicht überall ist es mengenmäßig erforderlich, zusätzliche Wohnungen neu zu errichten. Dennoch treten auch in demographischen Schrumpfungsregionen Knappheiten auf: nicht mengenmäßig, wohl aber im Hinblick auf bestimmte Qualitäten, die vor Ort nachgefragt werden, im Bestand aber nicht zu finden sind. In den folgenden Karten wird die regionale Neubaunachfrage im Zeitraum 2019 bis 2022 für das Szenario „Abgeschwächt“ illustriert, differenziert für Wohnungen in Eigenheimen (EZFH) und im Geschoss (MFH).

Abbildung 4: Regionaler Neubaunachfrage 2019 bis 2022 („Abgeschwächt“)

Wohnungen in EZFH

Wohnungen in MFH



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Was passiert, wenn weniger (mehr) neue Wohnungen gebaut werden?

Wenn weniger (mehr) Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden vor allem der Leerstand sinken (steigen) und z.B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen (sinken). Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem (überschüssigem) Wohnungsraum durch Teilung (Zusammenlegung) Wohnungen verkleinert (vergrößert) und so das Angebot vergrößert (verkleinert) werden oder zweckentfremdete (bislang bewohnte) Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden (zweckentfremdet werden). Außerdem würden auch junge Erwachsene das Elternhaus später (früher) verlassen und z.B. während der Ausbildung (nicht) zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber stiegen (fielen) die Miet- und Kaufpreise in den begehrten (betroffenen) Städten und Ortslagen an (ab), wenn die Zusatznachfrage nicht (jetzt) durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter leiden (Darüber freuen sich) dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommenschwächere.

Was passiert, wenn weniger (mehr) neue Eigenheime gebaut werden?

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „Einfamilienhaus ähnliche“ Geschosswohnungen beziehen.

Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

Anders sieht es aus, wenn mehr Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, der sonst in einer Geschosswohnung und zur Miete gelebt hätte, wird dann dazu neigen, ein preiswertes – weil leerstehendes – Eigenheim zur Selbstnutzung zu kaufen. Das betrifft vor allem Geringverdiener sowie darunter Haushalte mit handwerklichen Fähigkeiten, die das „alte“ Eigenheim mit viel Eigenarbeit renovieren können.

5. Annahmen

5.1 Bevölkerungsvorausberechnung

Basisjahr: Bevölkerungsstand 31.12.2014

Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter

Geburtenhäufigkeit: zusammengefasste Geburtenziffer 1,4 Kinder je Frau, durchschnittliches Alter der Frau bei der Geburt 30,7 Jahre

Lebenserwartung: Ausgangsbasis allgemeine Sterbetafel 2010-2012, Lebenserwartung bei Geburt Jungen 77,7 Mädchen 82,8, Lebenserwartung im Alter 65 Jahre Männer 17,5 Frauen 20,7

Entwicklung der Parameter

Geburtenhäufigkeit: Annahme G1: zusammengefasste Geburtenziffer 1,4, durchschnittliches Alter Anstieg auf 31,8 bis 2028 danach konstant

Lebenserwartung: Annahme L1: Lebenserwartung bei Geburt Jungen 84,8 Mädchen 88,8, Lebenserwartung im Alter 65 Jahre Männer 22,0 Frauen 25,0

Außenwanderung Ausland: Annahme W2 (Obergrenze): Jährliche Nettozuwanderung schrittweise Anpassung von 500.000 im Jahr 2014 bis 200.000 im Jahr 2021, danach konstant, im Zeitraum 2014-2060 insgesamt 10,8 Millionen Personen, durchs. 230.000 pro Jahr

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).

5.2 Haushaltsprognose

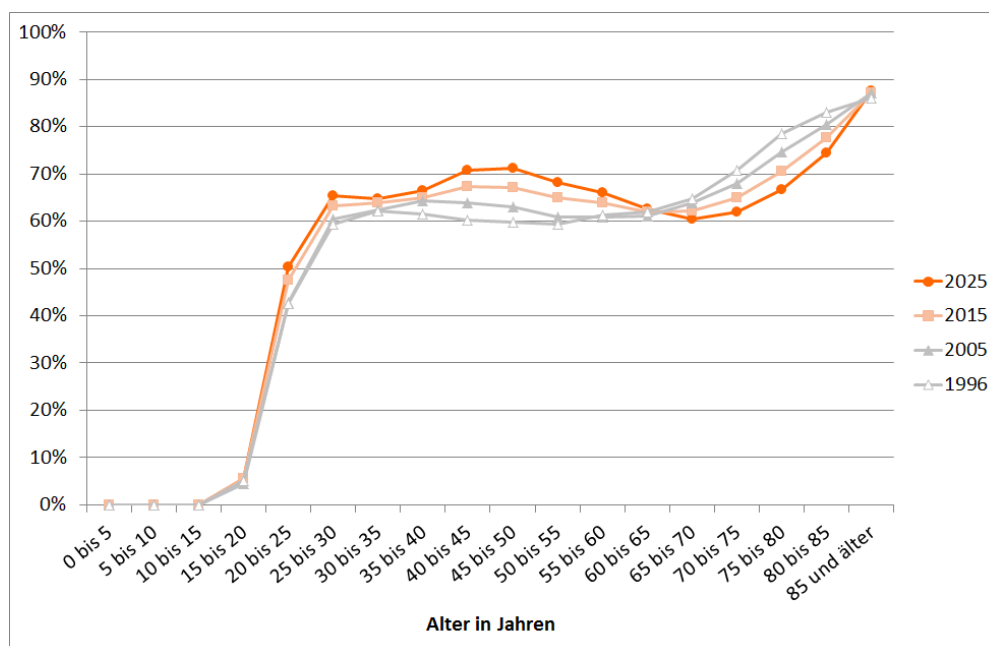
Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Bevölkerungsprognose berechnet. Haushaltsvorstandsquoten liegen für fünf Regionaltypen vor: Stadtstaaten, Großstädte-Ost, Großstädte-West, Kleinstädte-Ost und Kleinstädte-West und sind unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt so kalibriert, dass für das Basisjahr 2014 die Gesamtzahl der Haushalte mit ein/zwei bzw. drei und mehr Personen der Zahl aus dem Mikrozensus 2014 entspricht. Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1996 bis 2013 für Fünf-Jahres-Altersklassen fortgeschrieben

(vgl. Abbildung 5). Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0% auf gut 60% an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90% anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Abbildung 5: Anteil Haushaltsvorstände an allen Einwohnern

Beispiel: Großstädte-West



Quelle: Mikrozensus und eigene Berechnungen

empirica

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 18 Jahre zeigt eine starke Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d.h. die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage cet. par. ansteigen.

Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsvorstandsquote im Zeitablauf dagegen immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Lebenspartners - alleine.

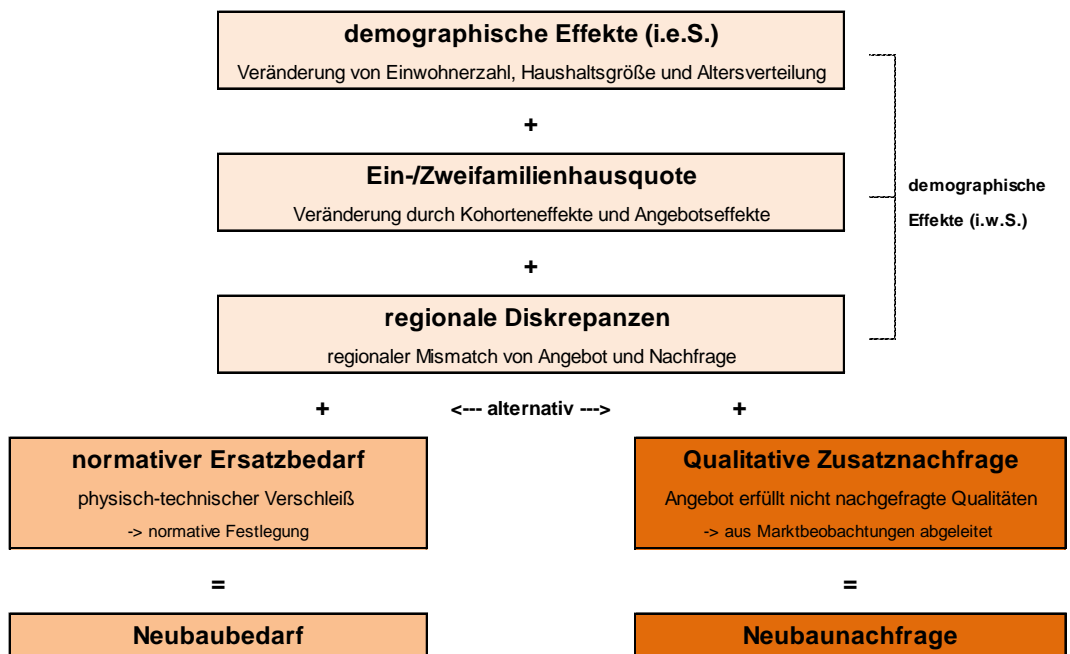
In der Prognose werden dieser Veränderungen fortgeschrieben. Dadurch sinkt die mittlere Haushaltsgröße in der Variante „Abgeschwächt“ bundesweit von 2,2 Personen im Jahr 1997 über 2,02 im Jahr 2014 auf 1,96 im Jahr 2025 und 1,94 im Jahr 2030.

5.3 Wohnungsnachfrageprognose

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf einer regionalen Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Woh-

nungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

Abbildung 6: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



empirica

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2014, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2014 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner bzw. der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).² Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u.a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegenden Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v.a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt die überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde nur eine landesweite Prognose erstellt, könnte dieser **regionale Mismatch** nicht bestimmt werden. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert.

² In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Erst durch Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen wird dieser Fehler vermieden.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Wird beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1% jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass die Ersatzquote unterhalb von 1% liegt, meist werden Werte zwischen 0,1% und 0,3% jährlich unterstellt. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie bleiben wir daher zunächst bei einer jährlichen Ersatzquote von 0,1% für Eigenheime und 0,3% für Geschosswohnungen zur Berechnung des **Ersatzbedarfs**. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest landesweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird. Darüber hinaus berechnen wir in dieser Studie zusätzlich eine Alternative zum Ersatzbedarf: Die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen³ immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Woh-

³ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

nungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1% bis 0,5% des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a bis c), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.⁴ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/ die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

⁴ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

EMPIRICA WORKUNG PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
245	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
244	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
243	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungspolitik
242	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
241	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
240	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
239	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
238	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
237	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
236	KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
235	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
234	KEMPER, J. (2016), Lieber beenzt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
233	BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
232	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
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 Preisblasenteufel 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 Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturoberpunkt 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.