

**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig



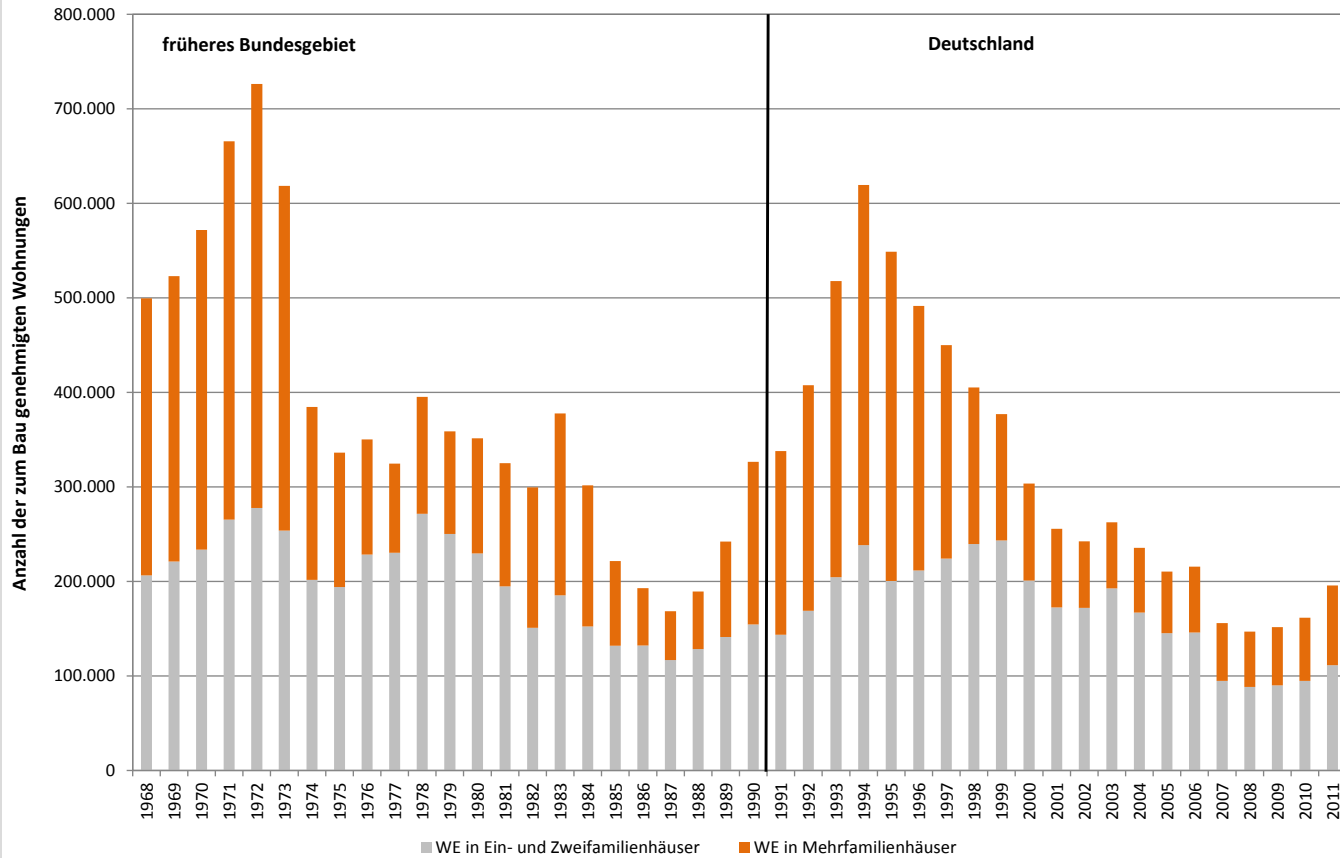
# **Auseinanderdriften lokaler Märkte und die Individualisierung der Stadtentwicklung als Antwort**

dsi – decision support infrastructure:  
Entscheidungsraum Stadt und Quartier

Ulrich Pfeiffer

Bonn, 7. November 2013

# Baugenehmigungen in Deutschland, 1968-2011



Quelle: Statistisches Bundesamt

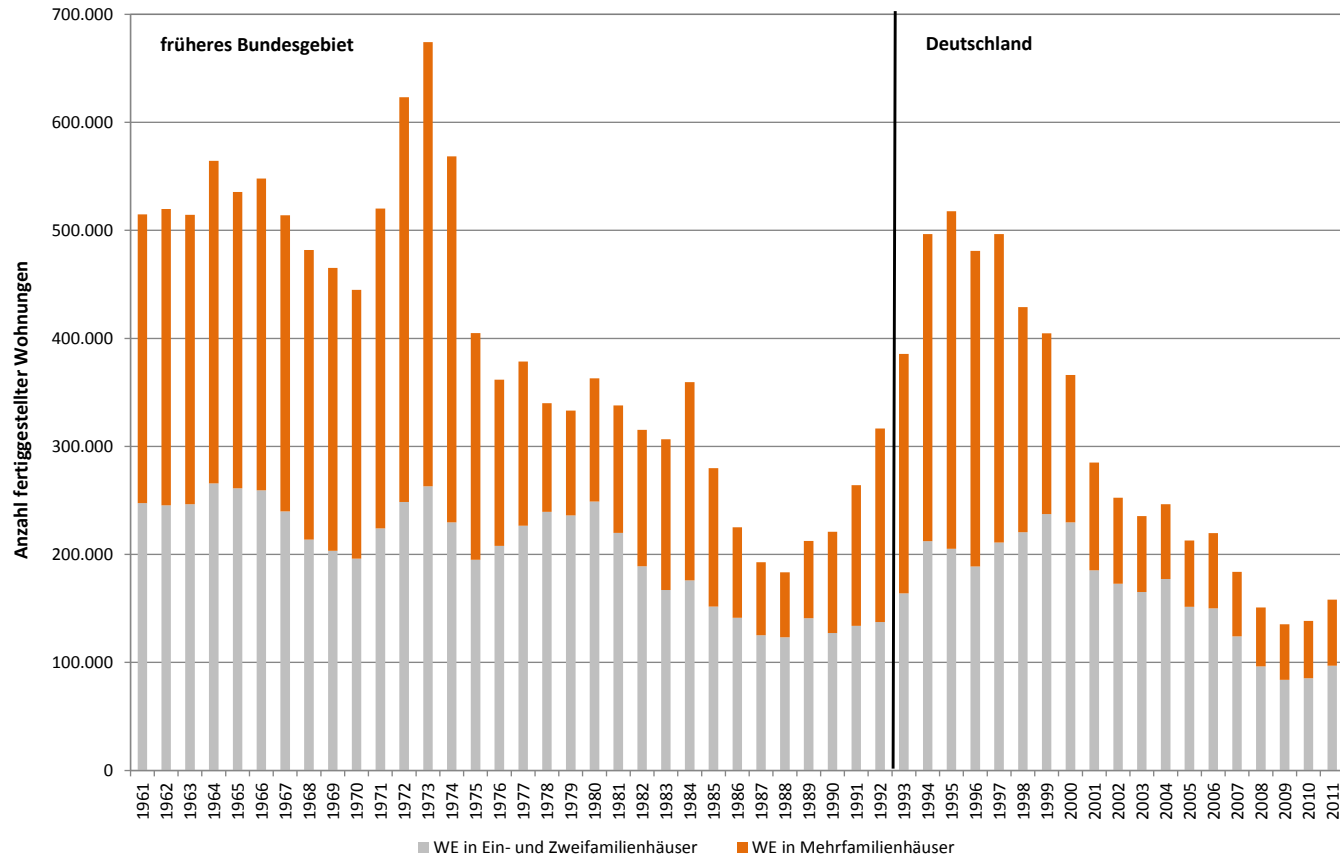
# Baugenehmigungen in Deutschland, 2000-2011

	Wohnungen* in neu errichteten Gebäuden...		
Jahr	EZFH	MFH	insgesamt
2000	200.860	102.538	<b>303.398</b>
2001	172.494	83.047	<b>255.541</b>
2002	171.944	70.419	<b>242.363</b>
2003	192.693	69.837	<b>262.530</b>
2004	167.073	68.504	<b>235.577</b>
2005	145.288	65.111	<b>210.399</b>
2006	145.904	69.780	<b>215.684</b>
2007	94.703	61.173	<b>155.876</b>
2008	88.312	58.537	<b>146.849</b>
2009	90.080	61.426	<b>151.506</b>
2010	94.693	66.912	<b>161.605</b>
2011	111.297	84.304	<b>195.601</b>

\* ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnheimen

Quelle: Statistisches Bundesamt

# Baufertigstellungen in Deutschland, 1961-2011



Quelle: Statistisches Bundesamt

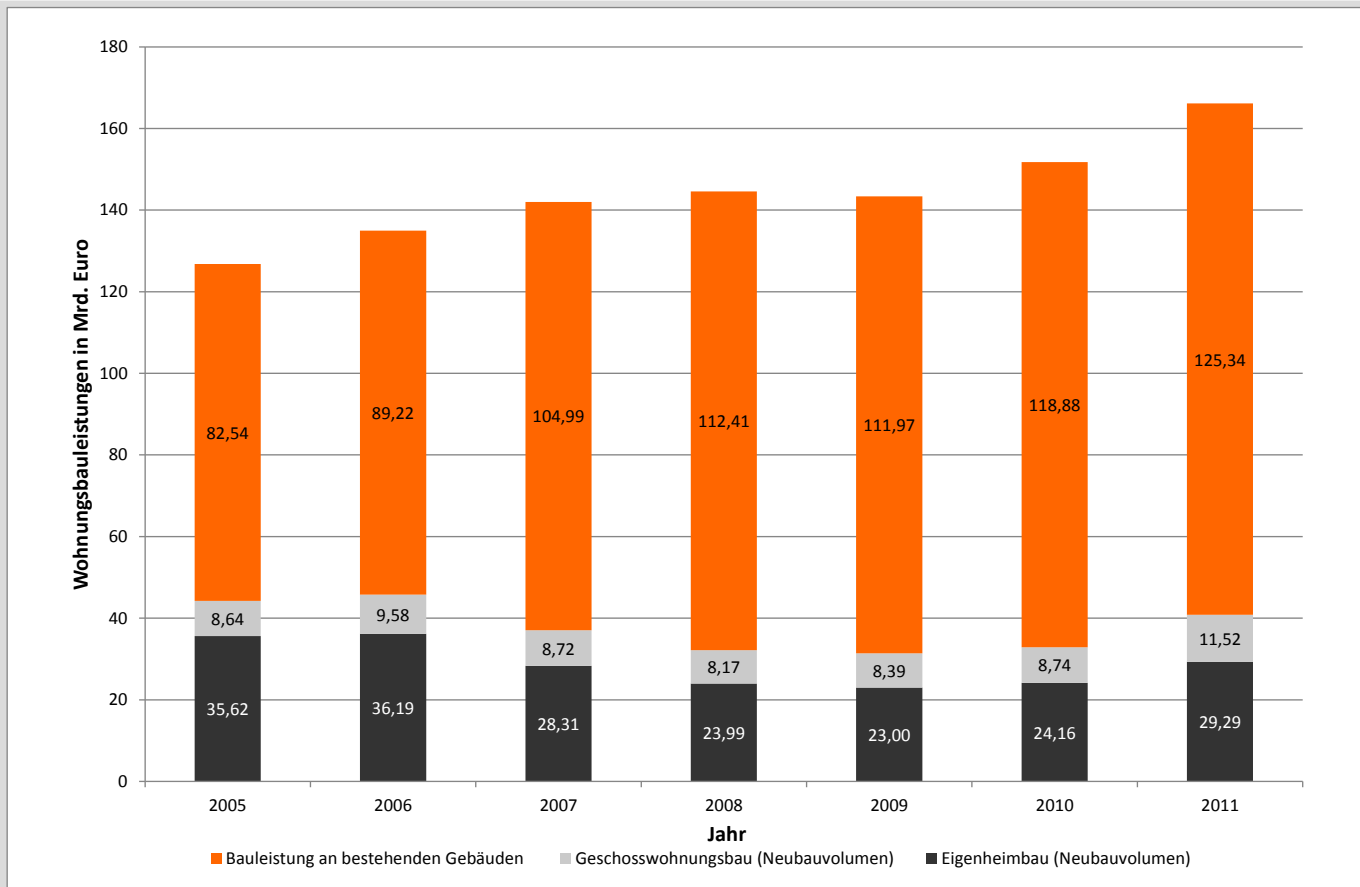
# Baufertigstellungen in Deutschland, 2000-2011

Jahr	Wohnungen* in neu errichteten Gebäuden...		
	EZFH	MFH	insgesamt
2000	229.715	136.445	<b>366.160</b>
2001	185.372	99.631	<b>285.003</b>
2002	172.874	79.728	<b>252.602</b>
2003	165.162	70.354	<b>235.516</b>
2004	177.204	69.386	<b>246.590</b>
2005	151.456	61.518	<b>212.974</b>
2006	150.069	69.616	<b>219.685</b>
2007	124.040	59.859	<b>183.899</b>
2008	96.369	54.615	<b>150.984</b>
2009	83.898	51.463	<b>135.361</b>
2010	85.367	53.014	<b>138.381</b>
2011	97.015	61.217	<b>158.232</b>

\* ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnheimen

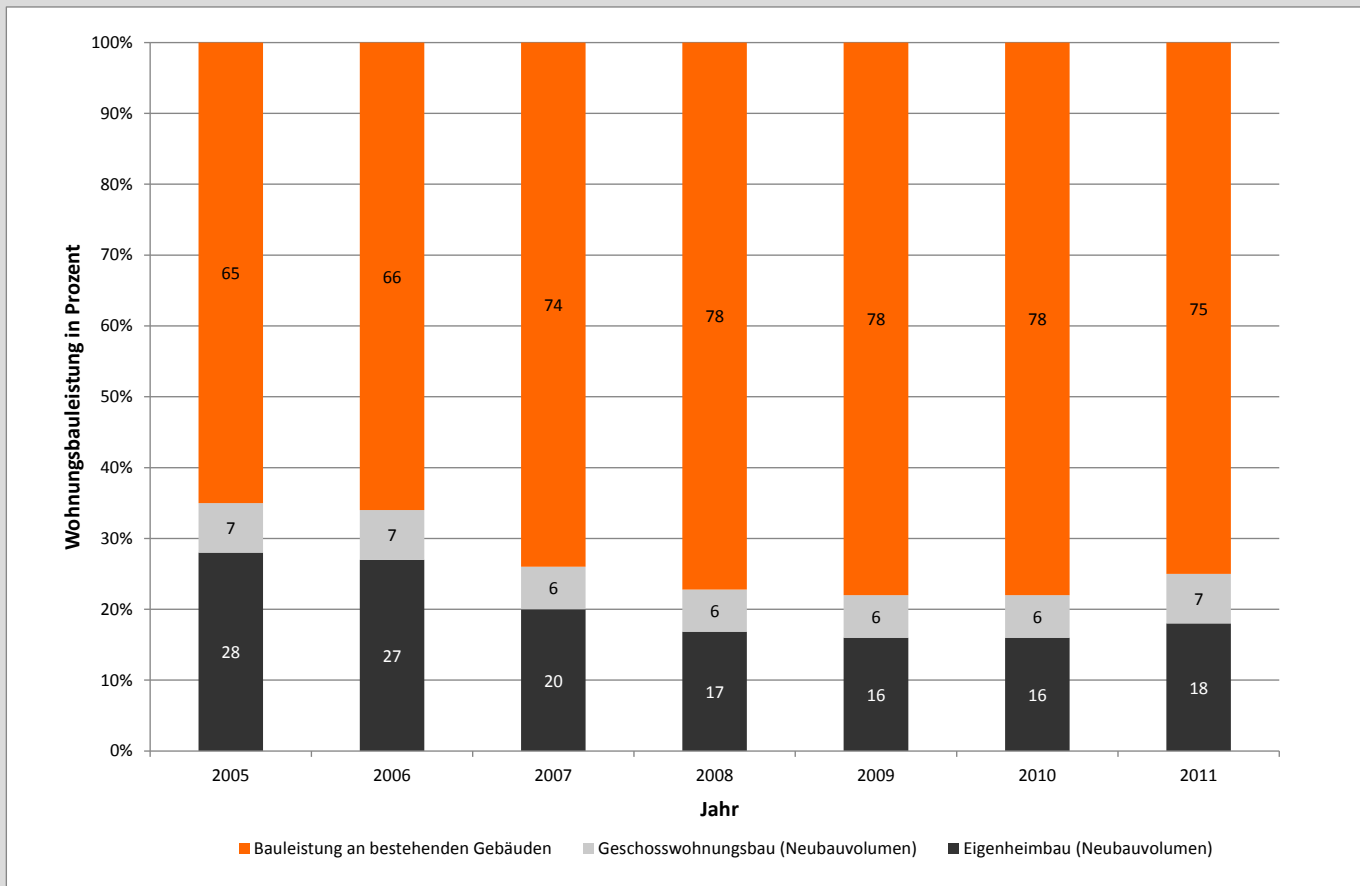
Quelle: Statistisches Bundesamt

# Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland, 2005-2011 (in Mrd. EUR)



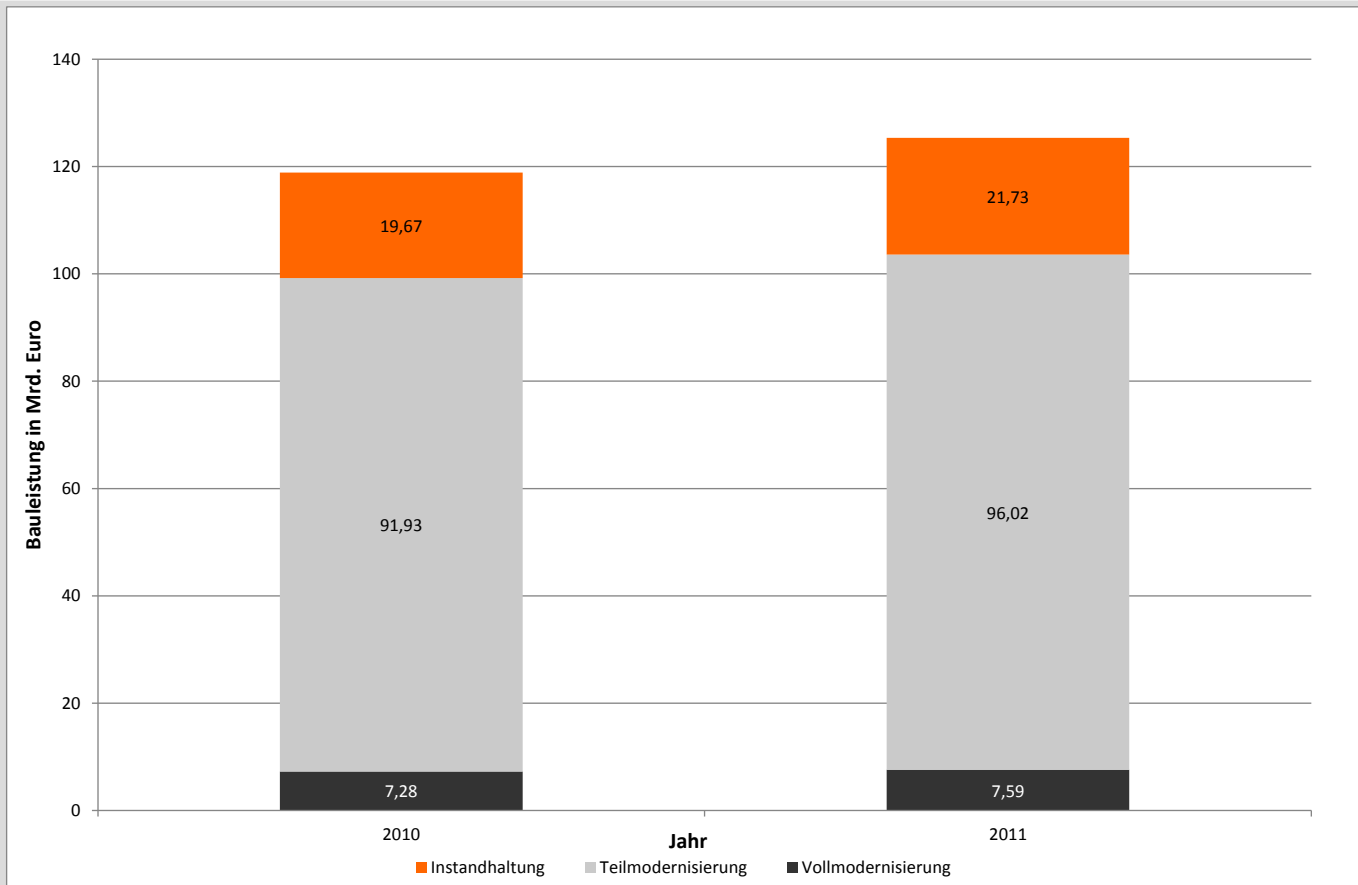
Quelle: DIW , 2012: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2011

# Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland, 2005-2011 (in %)



Quelle: DIW , 2012: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2011

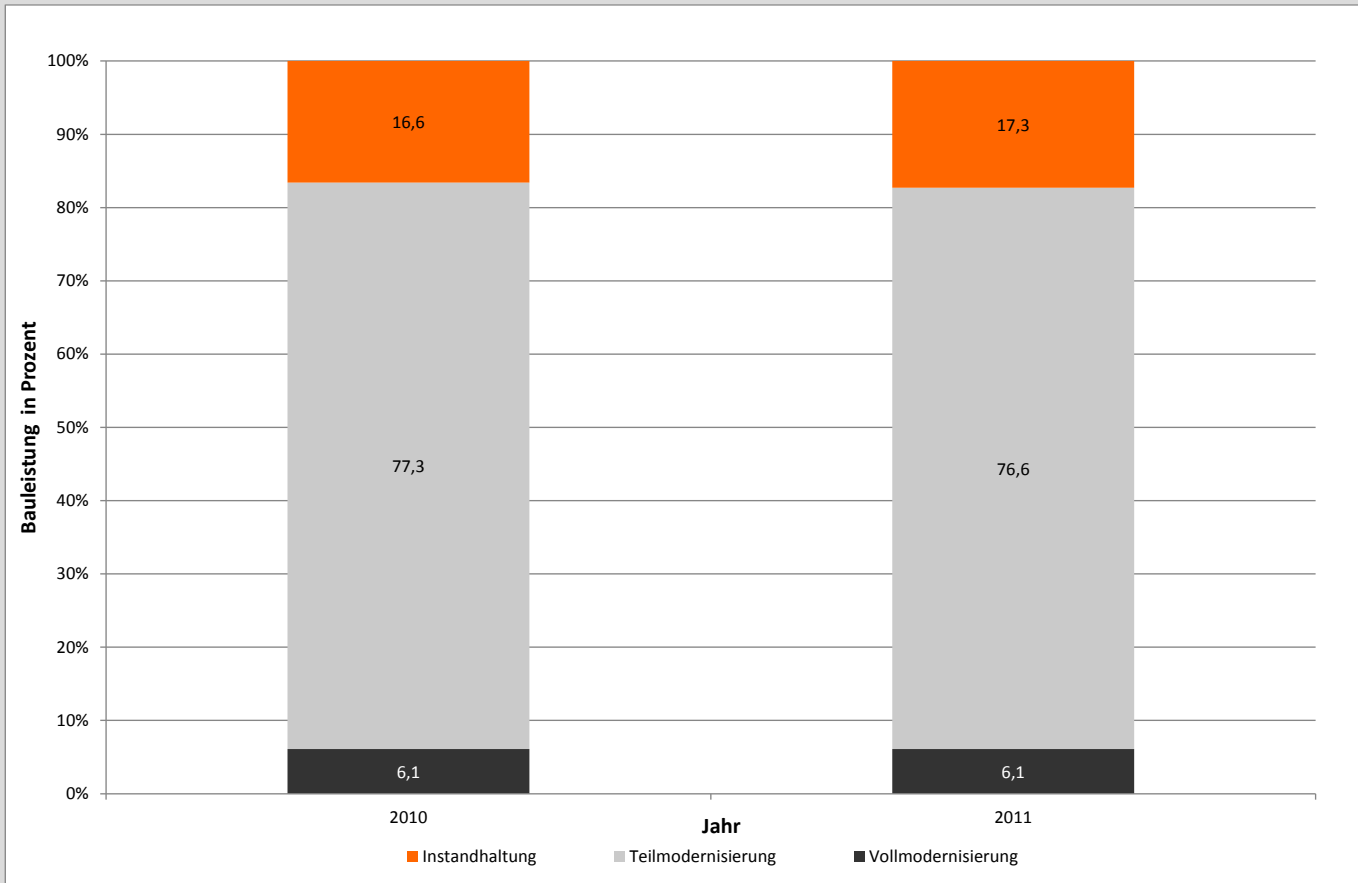
# Struktur des Bauvolumens im Bestand (Wohnungsbau) in Deutschland, 2010 und 2011 (in Mrd. EUR)



Quelle: DIW , 2012: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2011

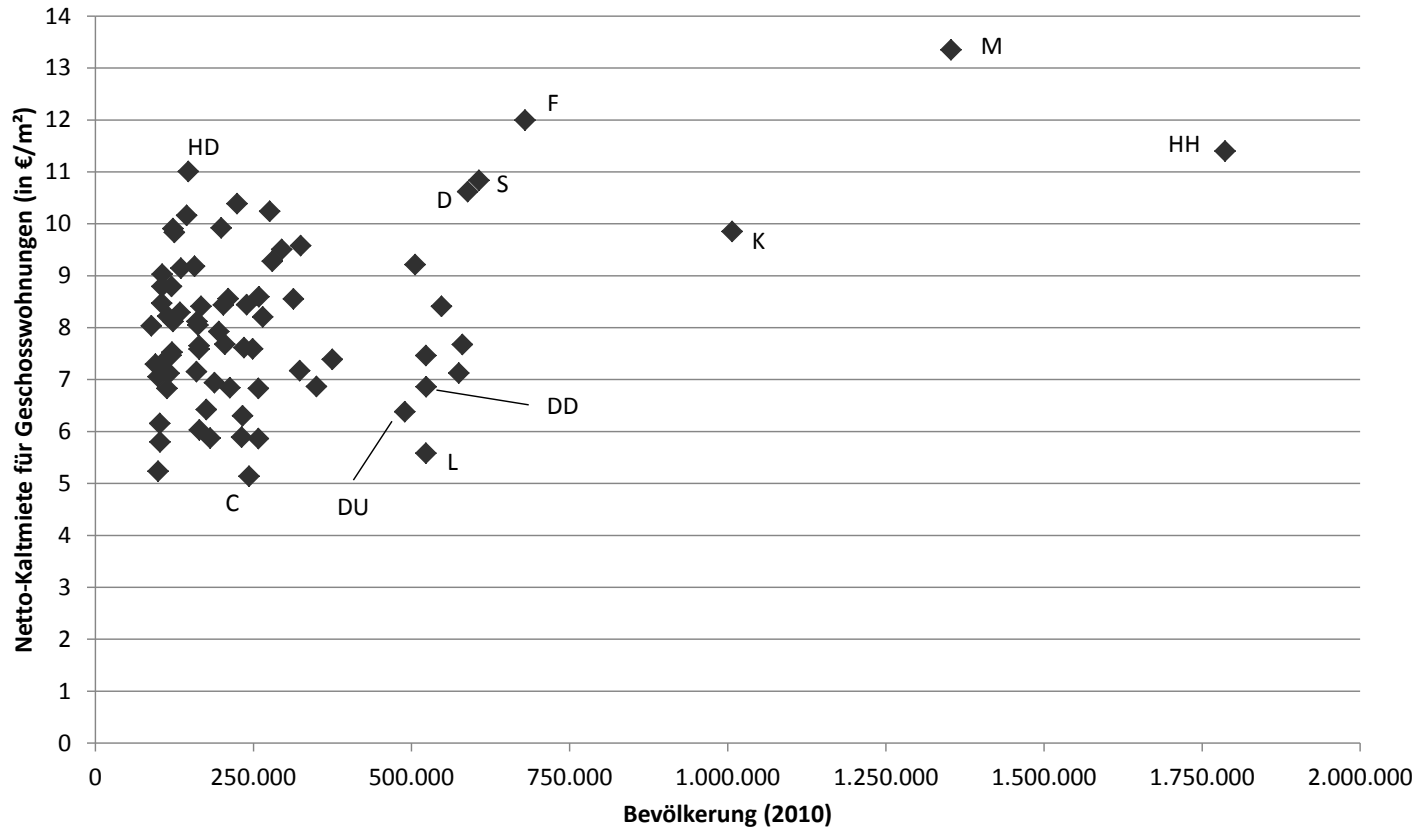


# Struktur des Bauvolumens im Bestand (Wohnungsbau) in Deutschland, 2010 und 2011 (in %)



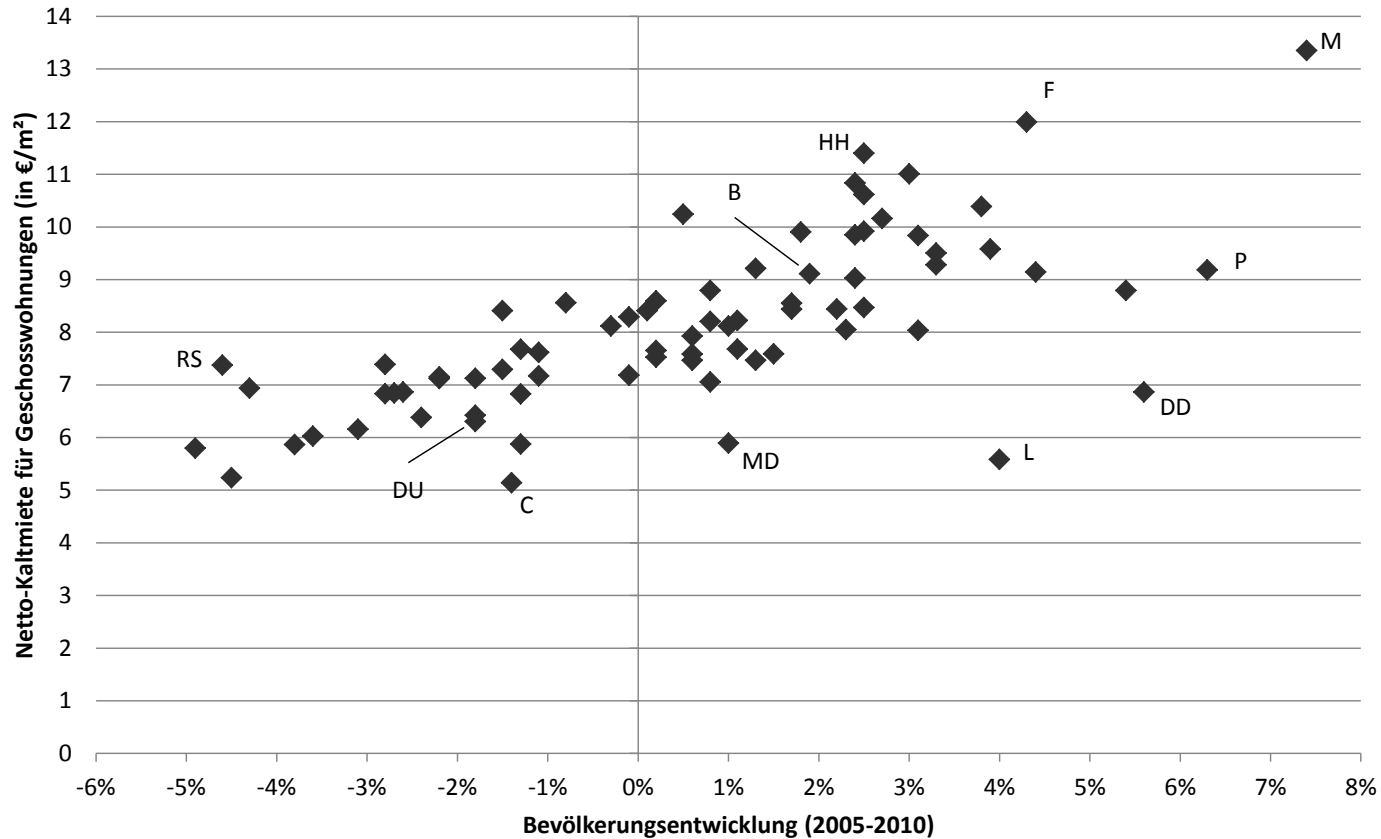
Quelle: DIW , 2012: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe 2011

## Bevölkerung (2010) und Netto-Kaltniete für Geschosswohnungen (hedonisch bereinigte Angebotsmiete, Q2/2012) in den 75 größten kreisfreien Städten (ohne Berlin)



Quellen: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)

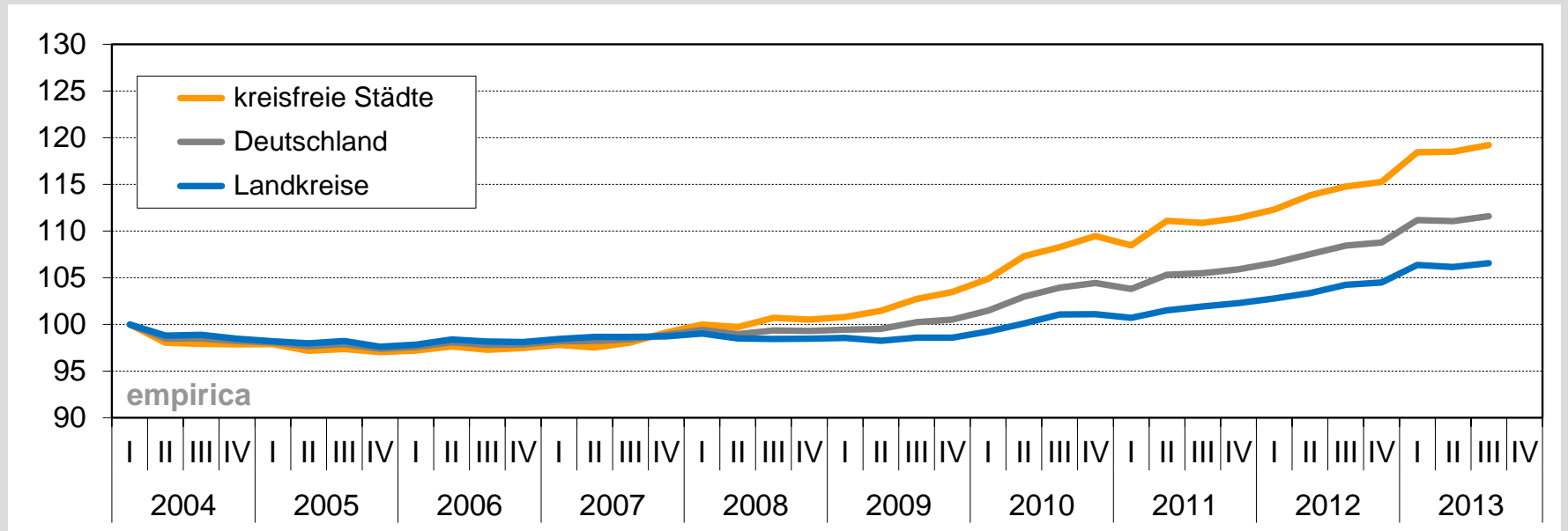
## Bevölkerungsentwicklung (2005-2010) und Netto-Kaltmiete für Geschosswohnungen (hedonisch bereinigte Angebotsmiete, Q2/2012) in den 75 größten kreisfreien Städten



Quellen: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)

# empirica-Deutschlandindex III/2013: „Mietpreise“

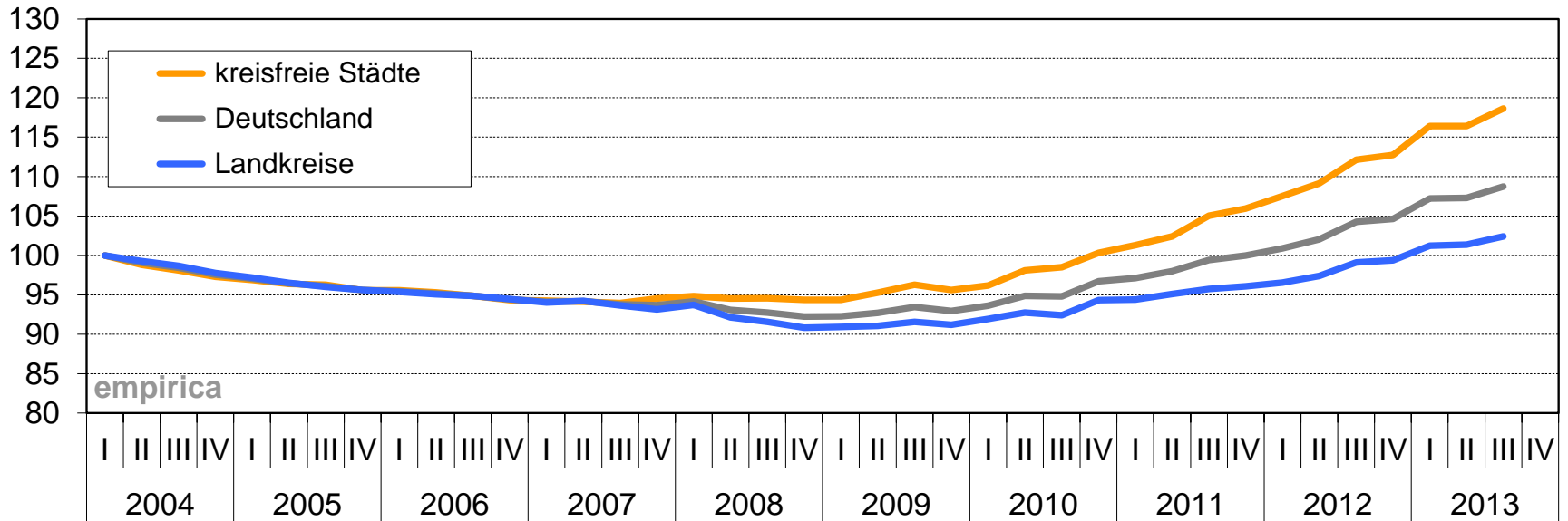
Neubau (I/2004=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH)

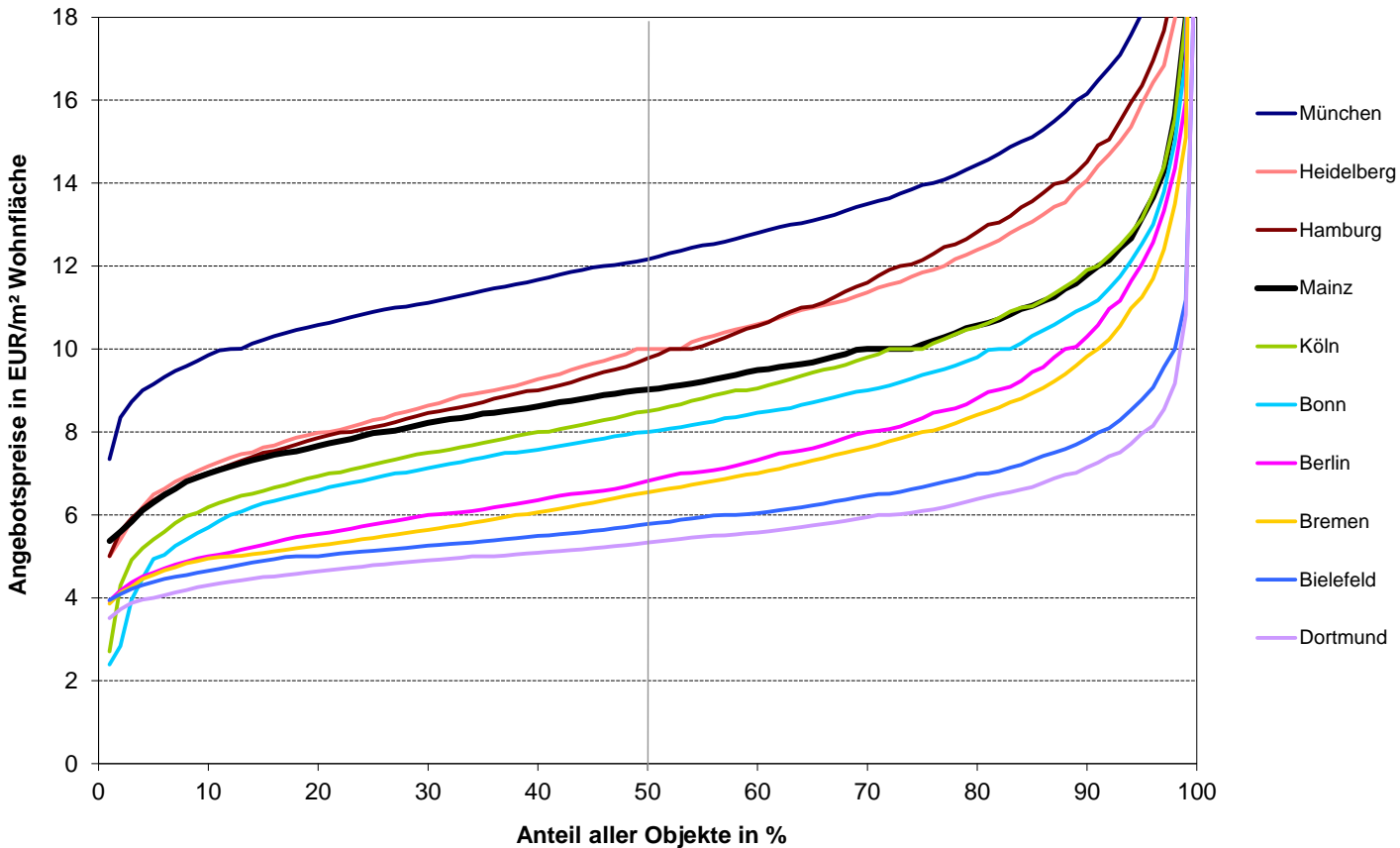
# empirica-Deutschlandindex III/2013: „Eigentumswohnungen“

Neubau (I/2004=100)



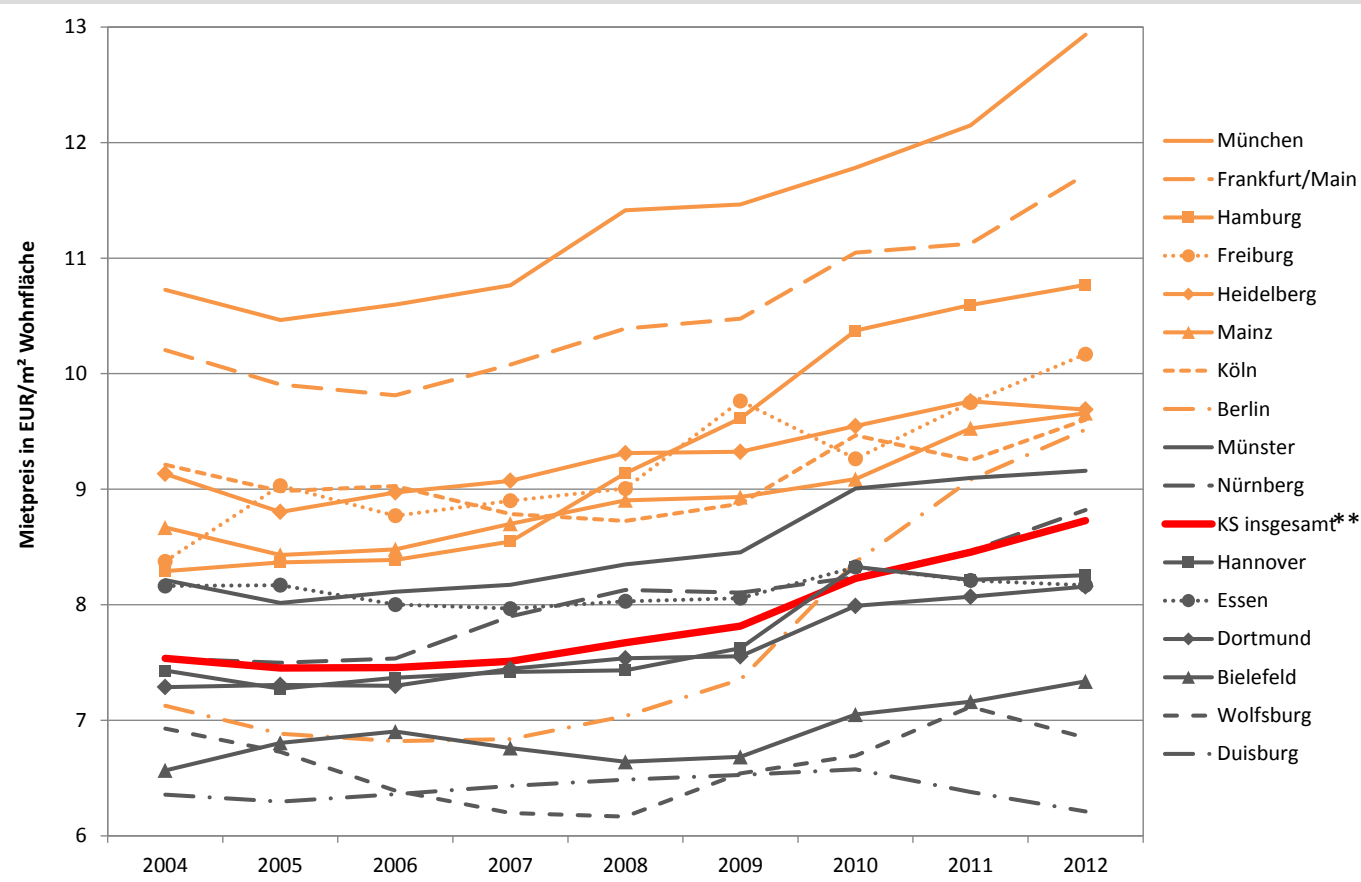
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH)

# Preisniveau von Mietwohnungen nach Miethöhe geordnet (Angebotsmieten Neubau und Bestand) in ausgewählten Städten, 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)

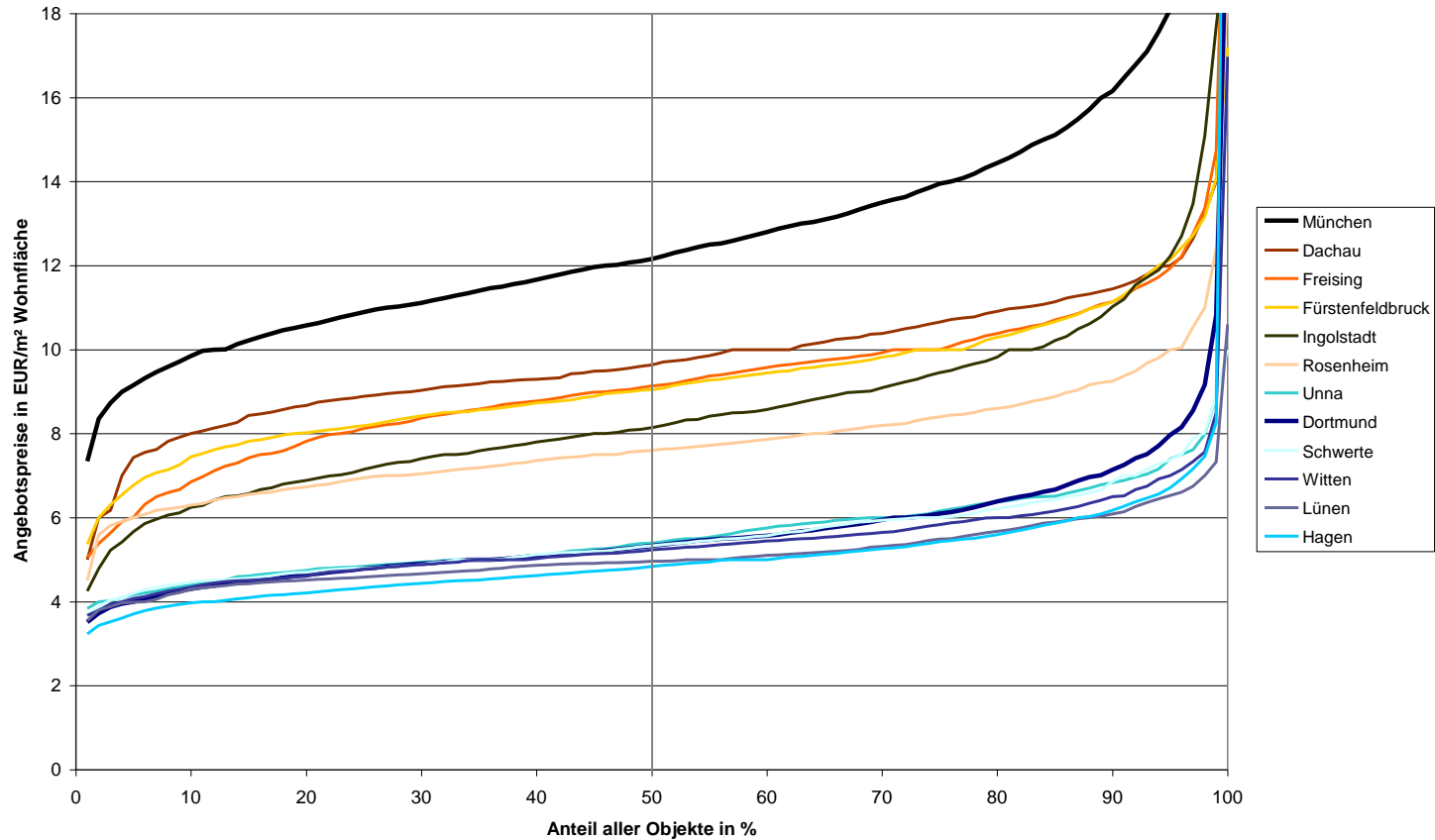
# Ein vernachlässigtes Thema: Auseinanderdriftende Regionen als leider verdrängte neue soziale Wohnungsfrage – Entwicklung der Mietpreise\* in ausgewählten Städten, 2004-2012



\* Hedonische Preise für 60-80 m², gehobene Ausstattung, Neubau (die jeweils letzten zehn Baujahrgänge)

\*\* Alle kreisfreien Städte in Deutschland

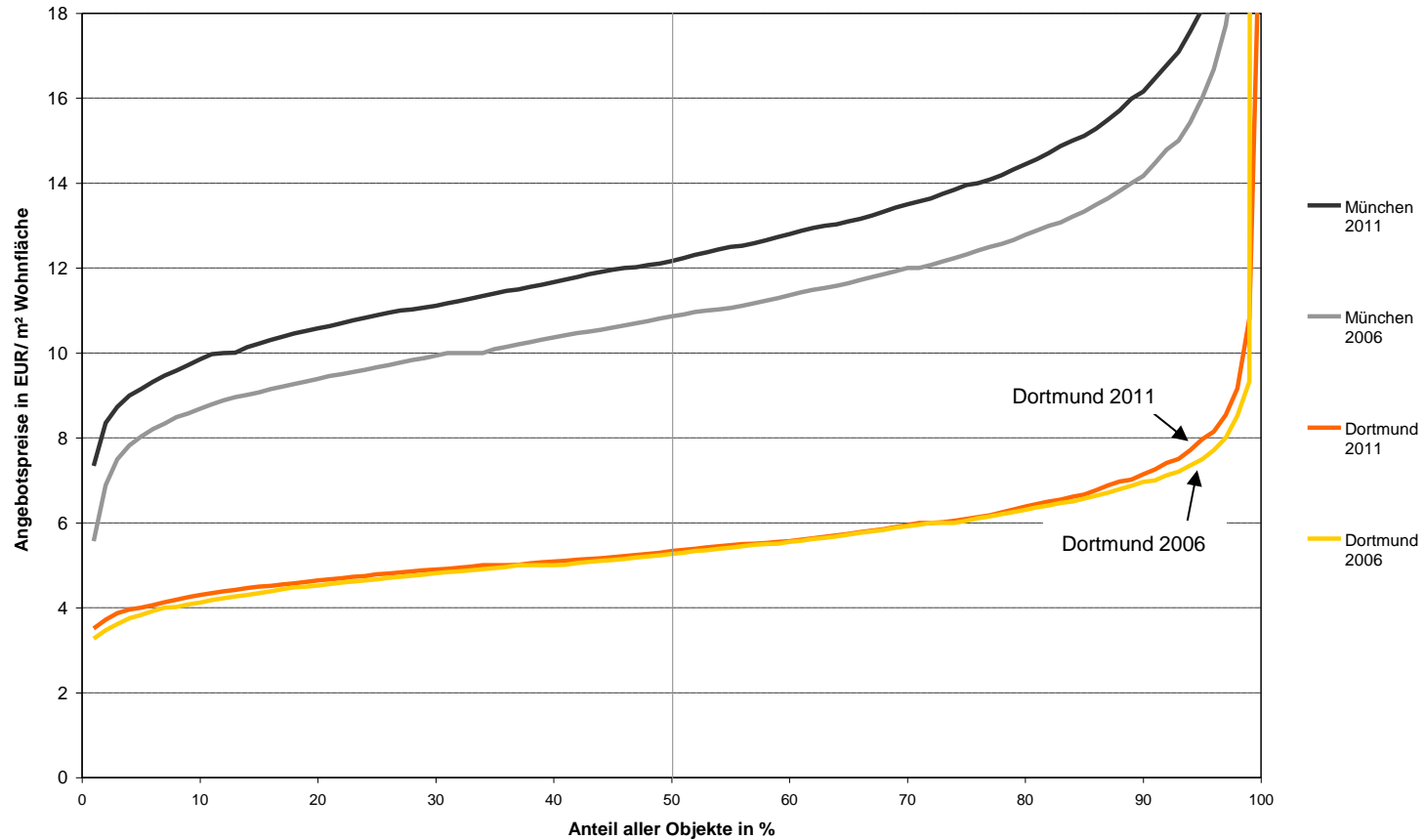
## Regionale und lokale Märkte stark durch örtliche Politik determiniert – Verteilung der Mietpreise (Angebotsmieten in Neubau und Bestand) im Jahr 2011 in den Regionen München und Dortmund



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)

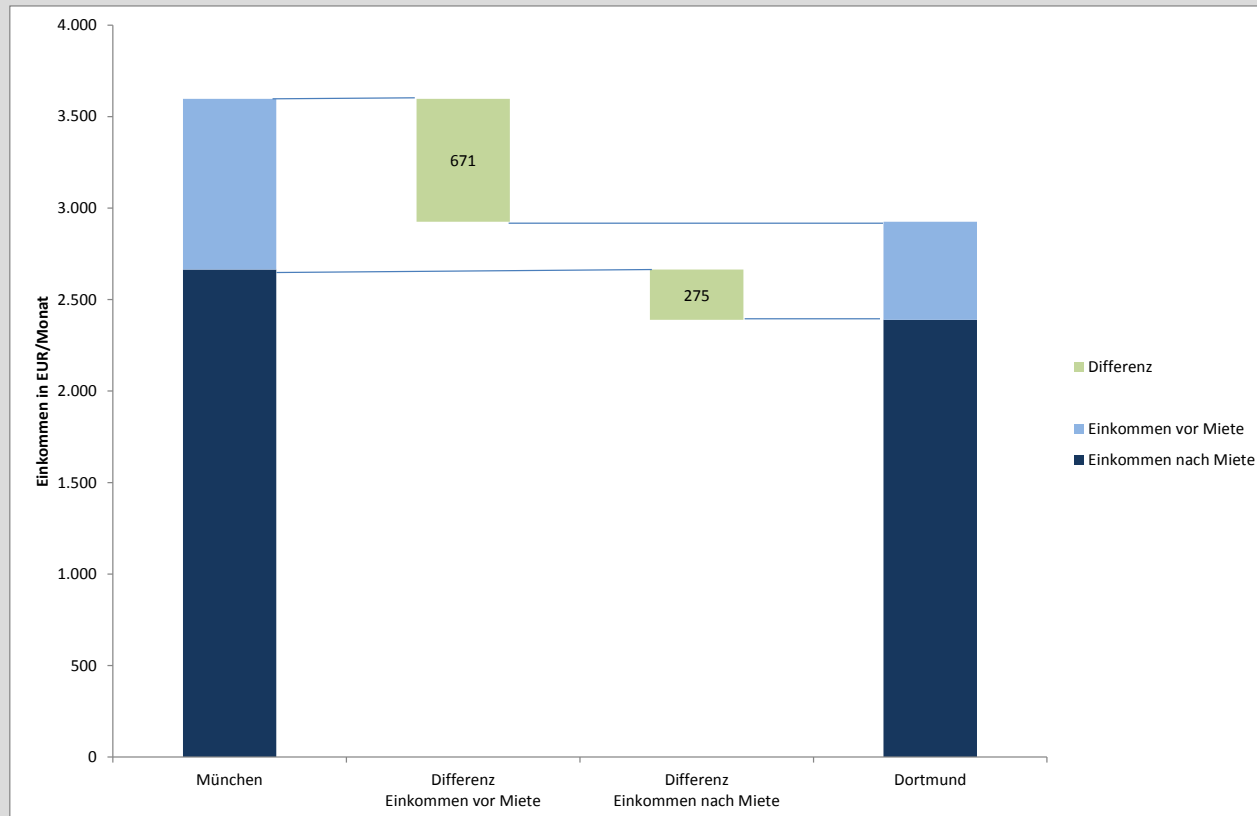


## Verteilung der Mietpreise (Angebotsmieten in Neubau und Bestand) für 2006 und 2011 in München und Dortmund



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)

# Einkommen vor/nach Mietzahlung in München und Dortmund in 2012



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

# Mietpreise und ihre Zuwachsraten in ausgewählten Städten

	Quadratmeterpreis in Euro		Reale Zuwachsrate in % von Q2/09-Q2/13	Reale Zuwachsrate in % p.a. (Ranking) <sup>1</sup>
	Q2/09	Q2/13		
München (KS)	11,42	13,62	12,2 %	3,1 % (5)
Frankfurt am Main (KS)	10,39	11,99	8,6 %	2,2 % (13)
Stuttgart (KS)	9,67	11,43	11,3 %	2,8 % (6)
Hamburg (KS)	9,59	11,20	9,9 %	2,5 % (9)
Düsseldorf (KS)	8,97	10,46	9,7 %	2,4 % (10)
Wiesbaden (KS)	8,90	10,45	10,5 %	2,6 % (7)
Mainz (KS)	8,90	10,38	9,7 %	2,4 % (11)
Freiburg im Breisgau (KS)	9,82	10,15	-2,7 %	-0,7 % (23)
Berlin (KS)	7,25	10,10	31,1 %	7,7 % (1) <sup>2</sup>
Darmstadt (KS)	8,94	10,06	5,9 %	1,5 % (17)
Ingolstadt (KS)	8,15	9,94	14,7 %	3,7 % (2)
Köln (KS)	8,75	9,93	6,7 %	1,7 % (16)
Heidelberg (KS)	9,29	9,87	-0,1 %	-0,0 % (22)
Erlangen (KS)	8,16	9,82	13,3 %	3,3 % (4)
Bonn (KS)	8,19	9,59	10,2 %	2,5 % (8)
Münster (KS)	8,38	9,57	7,5 %	1,9 % (15)
Karlsruhe (KS)	8,16	9,33	7,6 %	1,9 % (14)
Regensburg (KS)	8,37	9,30	4,5 %	1,1 % (20)
Trier (KS)	8,26	9,26	5,5 %	1,4 % (19)
Jena (KS)	7,62	9,19	13,6 %	3,4 % (3)
Nürnberg (KS)	8,09	9,07	5,5 %	1,4 % (18)
Hannover (KS)	7,50	8,72	9,4 %	2,4 % (12)
Dortmund (KS)	7,50	8,24	3,3 %	0,8 % (21)

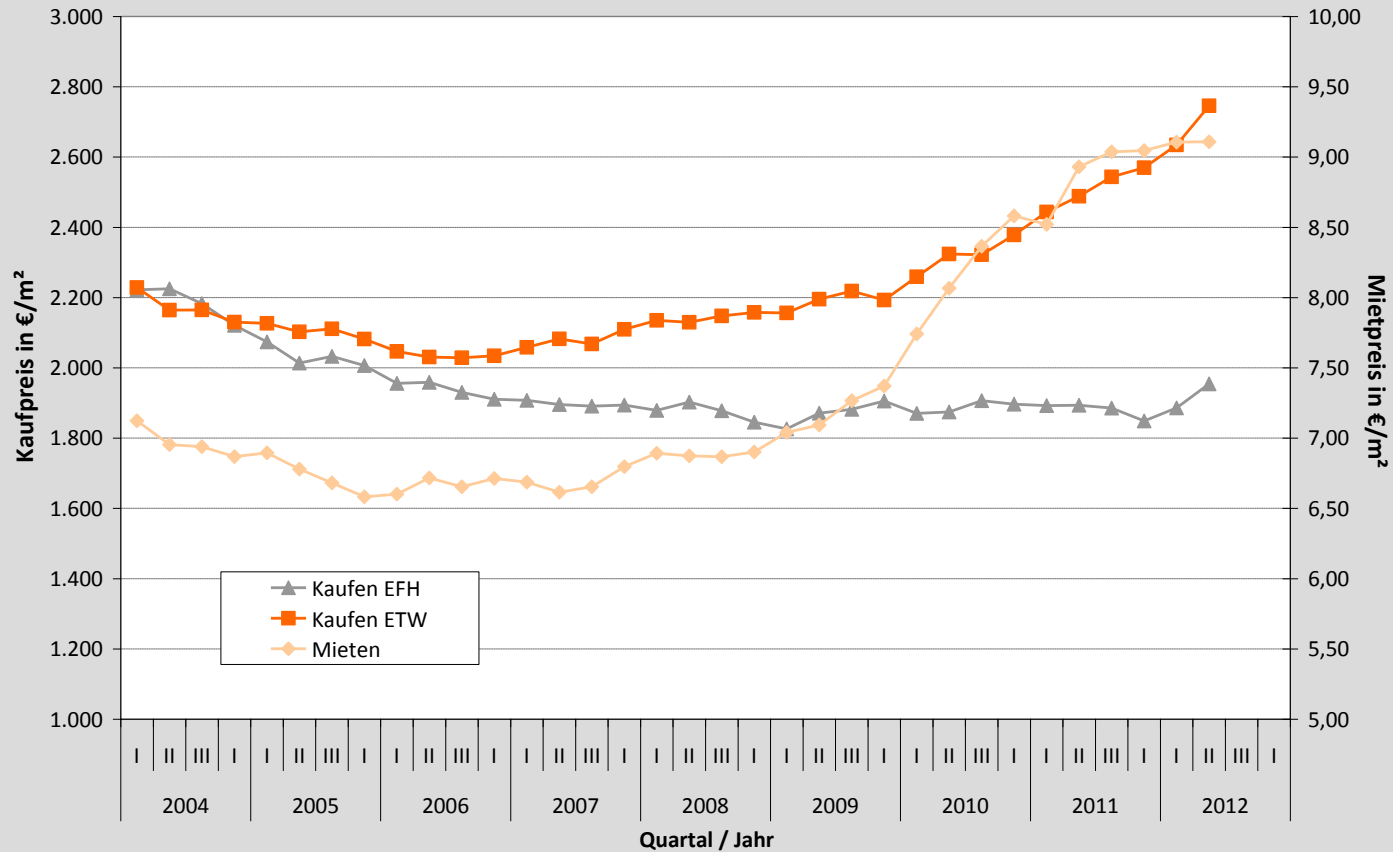
<sup>1</sup> Acht Städte haben eine jährliche reale Zuwachsrate von über 2,5 %.

<sup>2</sup> Berlin ist ein Ausreißer in der realen Zuwachsrate.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

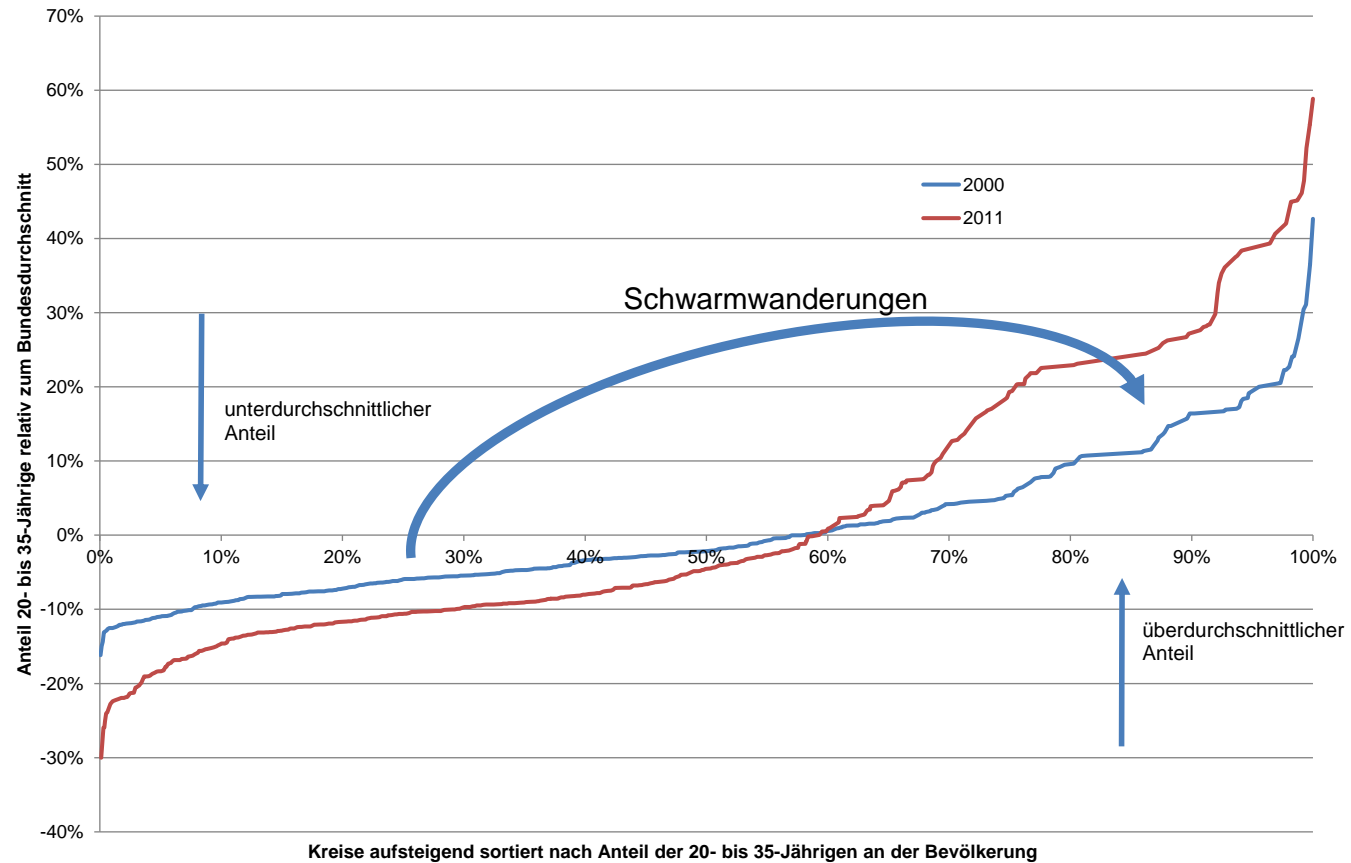
# Hedonische\* Miet- und Kaufpreise in Berlin seit Q1/2004

\* Qualitätsbereinigte Preise für 60-80 m<sup>2</sup> (EFH 100-150 m<sup>2</sup>), Baujahr ab 2000, gute Ausstattung



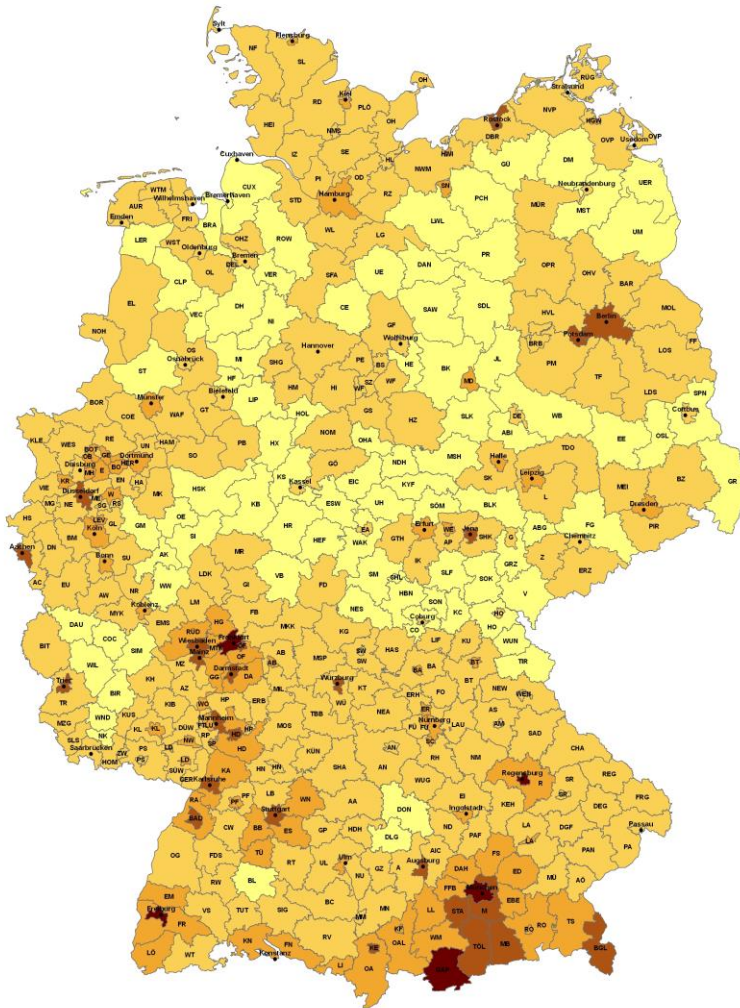
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)

# Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011

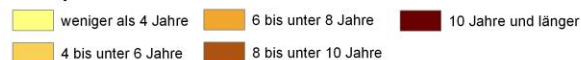


Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

# Wie viele Jahreseinkommen stecken in einem gebrauchten Eigenheim?



## Hauspreis-Einkommens-Relation



Autokennzeichen der Kreise (Bsp. HD = Landkreis Heidelberg; kreisfreie Stadt Heidelberg)

Anmerkung: In den Hochpreisregionen wird Wohneigentum zu einem beachtlichen Teil aus vorhandenem Vermögen, aus Erbschaften oder durch Hilfen aus Familien mitfinanziert.

## Quoten von Ein-/Zweifamilienhäusern in Berlin, München, Hamburg, Dortmund und Bremen – 2010

	Wohnungsbestand	darunter EZFH	darunter MFH	Anteil EZFH (in %)
<b>Berlin</b>	1.881.429	195.825	1.685.604	10,4
<b>München</b>	740.170	92.223	647.947	12,5
<b>Hamburg</b>	882.315	188.058	694.257	21,3
<b>Dortmund</b>	307.547	71.271	236.276	23,2
<b>Bremen</b>	286.228	103.766	182.462	36,3

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

# Wohneigentumsquoten in Berlin, München, Hamburg, Dortmund und Bremen

	Wohneigentumsquote 2010	Veränderung ggü. 2006
<b>Berlin</b>	14,9%	+ 0,8%
<b>München</b>	25,1%	+ 1,9%
<b>Hamburg</b>	22,6%	+ 2,4%
<b>Dortmund</b>	25,7%	+ 3,3%
<b>Bremen</b>	39,2%	+ 2,3%

Quelle: empirica-Regionaldatenbank



## Gleiche Stolpersteine für die Wohnungspolitik 1977 wie 2012

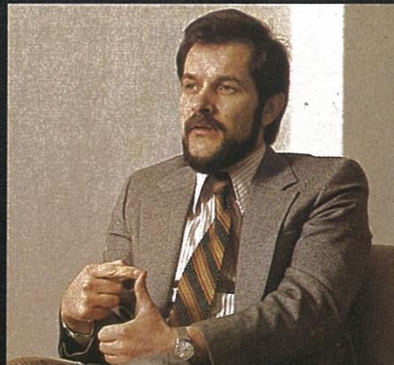
- Glättung der unausrottbaren Zyklen als wiederkehrendes Problem. Dabei werden alte Erfahrungen immer wieder verdrängt.
- Die Steuerung der Zyklen muss immer wieder neu gelernt werden.

# Capital

Februar 1977 Das deutsche Wirtschaftsmagazin

**Achtung:  
Die Mieten steigen.  
Jetzt bauen.**

**Computeraktion:  
Ihre Mietbelastung  
Ihre persönliche Baufinanzierung**



*„In den drei Jahren von 1978 bis 1980 werden voraussichtlich nur knapp über eine Million Wohnungen gebaut. Benötigt werden aber mindestens 1,5 Millionen Wohnungen.“*

Die schrumpfenden Haldenbestände aus der Überproduktion der Jahre 1973 und 1974 verhindern, daß die künftige Verknappung am Markt schon jetzt deutlich wird. Eine kurzfristige Anpassung an die Nachfrage ist wegen der langen Planungs- und Realisierungsphase im Wohnungsbau nicht möglich.



März 2012

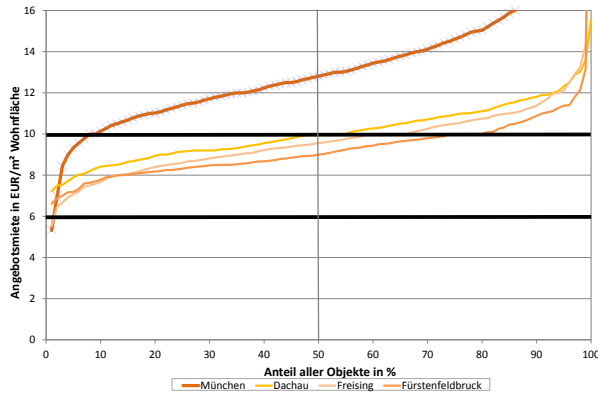
In den Jahren von 2012 bis einschließlich 2014 werden in Berlin voraussichtlich nur knapp 30.000 Wohnungen gebaut werden. Benötigt werden aber mindestens 40.000 Wohnungen.

Die schrumpfenden Haldenbestände aus der Überproduktion von 1998 bis Anfang 2000 in Größenordnungen von 50.000 bis 60.000 Wohnungen (Gesamtbestand in 2007 rund 100.000 Wohnungen) haben verhindert, dass die künftige Verknappung am Markt schon jetzt deutlich wird. Eine kurzfristige Anpassung an die Nachfrage ist wegen der langen Planungs- und Realisierungsphase im Wohnungsbau nicht möglich.

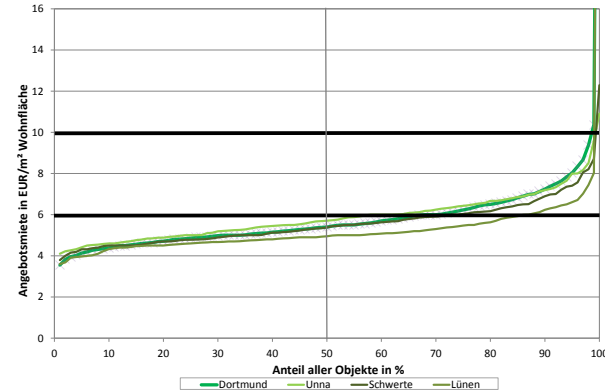
**Anhang**

# Wohnungspolitische „Fingerabdrücke“ ausgewählter Stadtregionen – Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2012 (I)

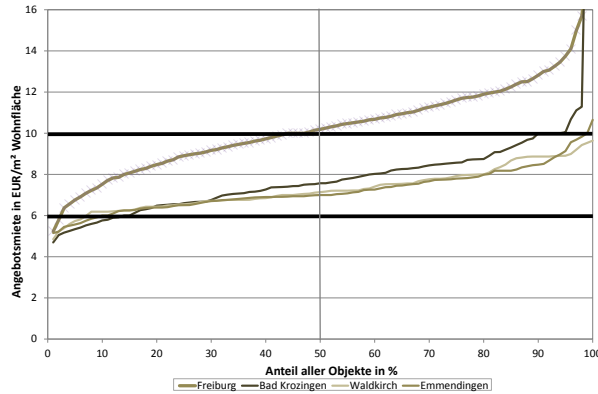
München und Umland



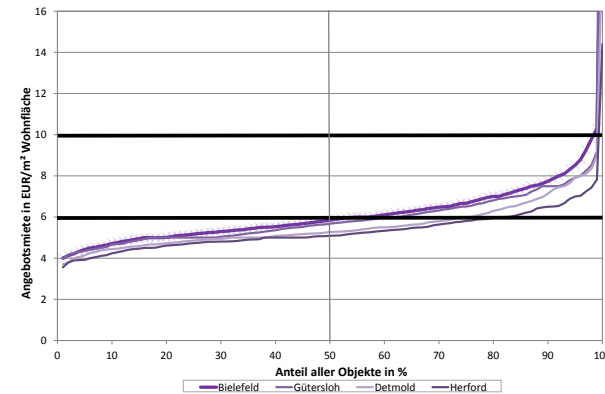
Dortmund und Umland



Freiburg und Umland



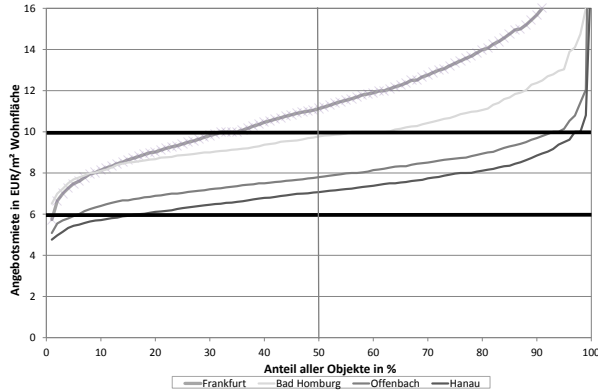
Bielefeld und Umland



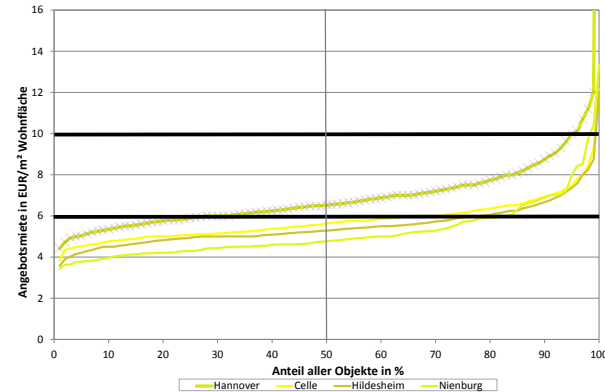
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

# Wohnungspolitische „Fingerabdrücke“ ausgewählter Stadtregionen – Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2012 (II)

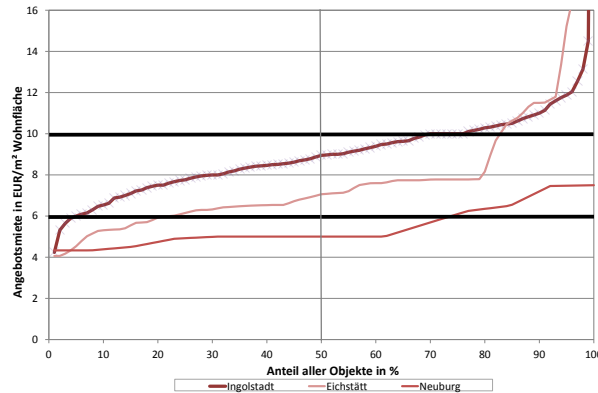
Frankfurt/Main und Umland



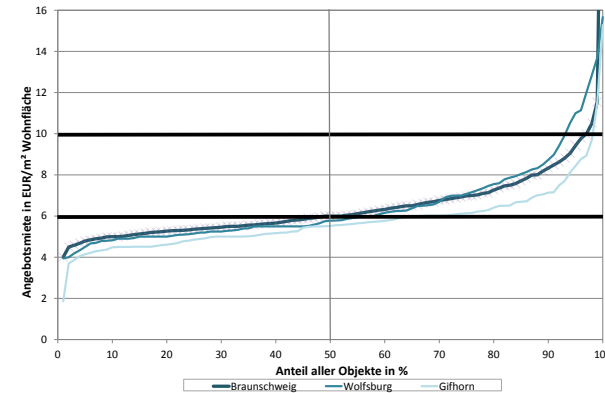
Hannover und Umland



Ingolstadt und Umland



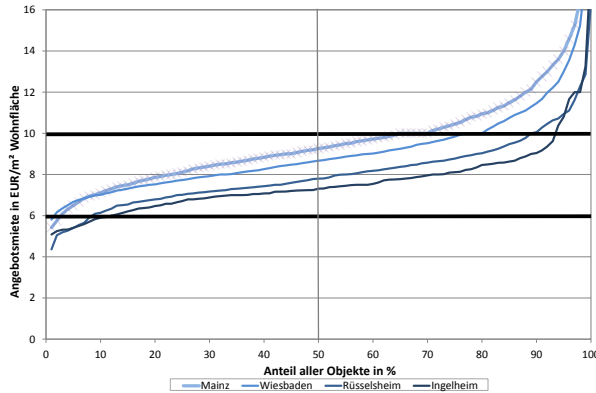
Wolfsburg und Umland



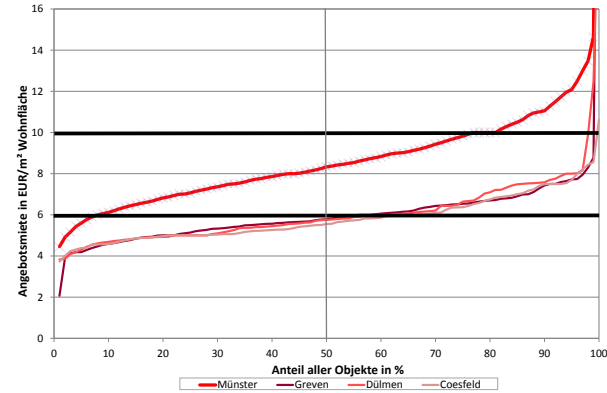
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

# Wohnungspolitische „Fingerabdrücke“ ausgewählter Stadtregionen – Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2012 (III)

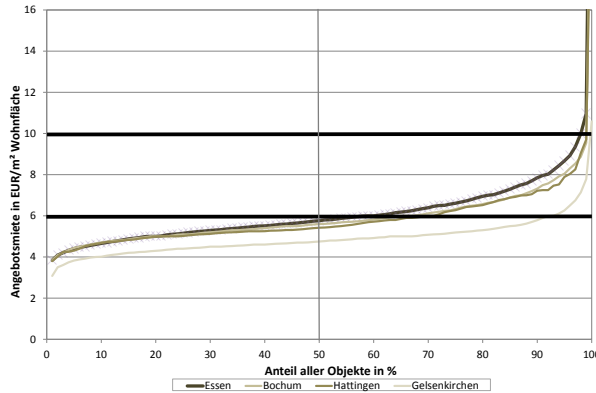
Mainz und Umland



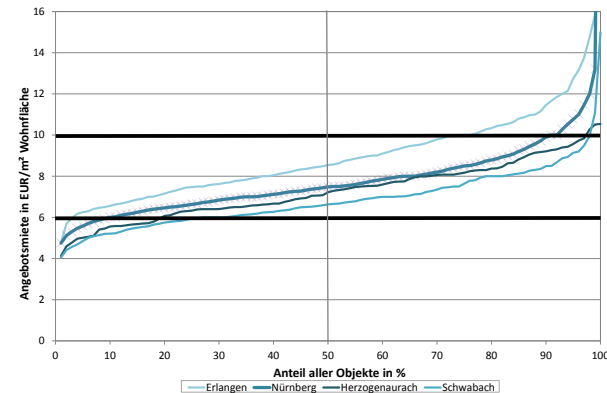
Münster und Umland



Essen und Umland



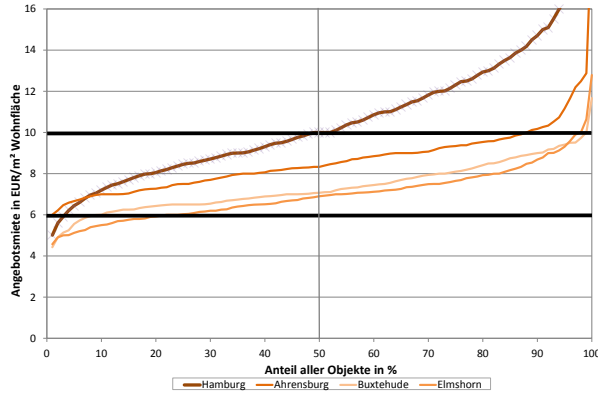
Nürnberg und Umland



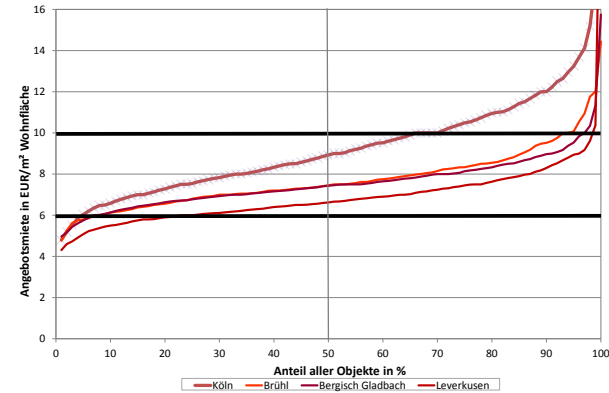
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

# Wohnungspolitische „Fingerabdrücke“ ausgewählter Stadtregionen – Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2012 (IV)

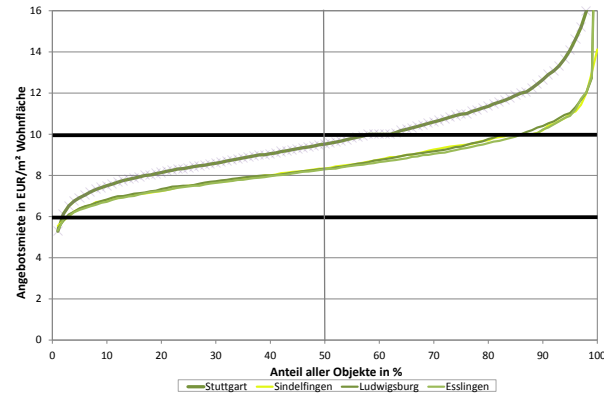
Hamburg und Umland



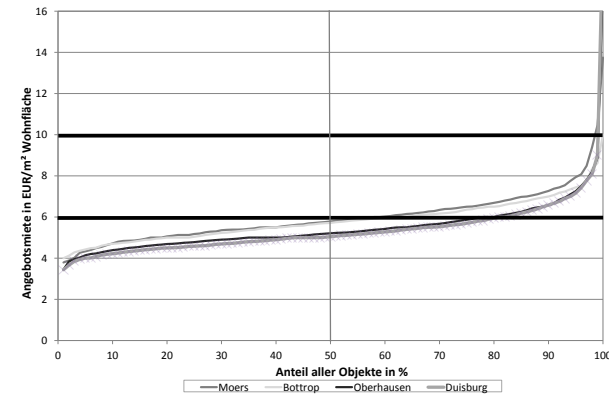
Köln und Umland



Stuttgart und Umland

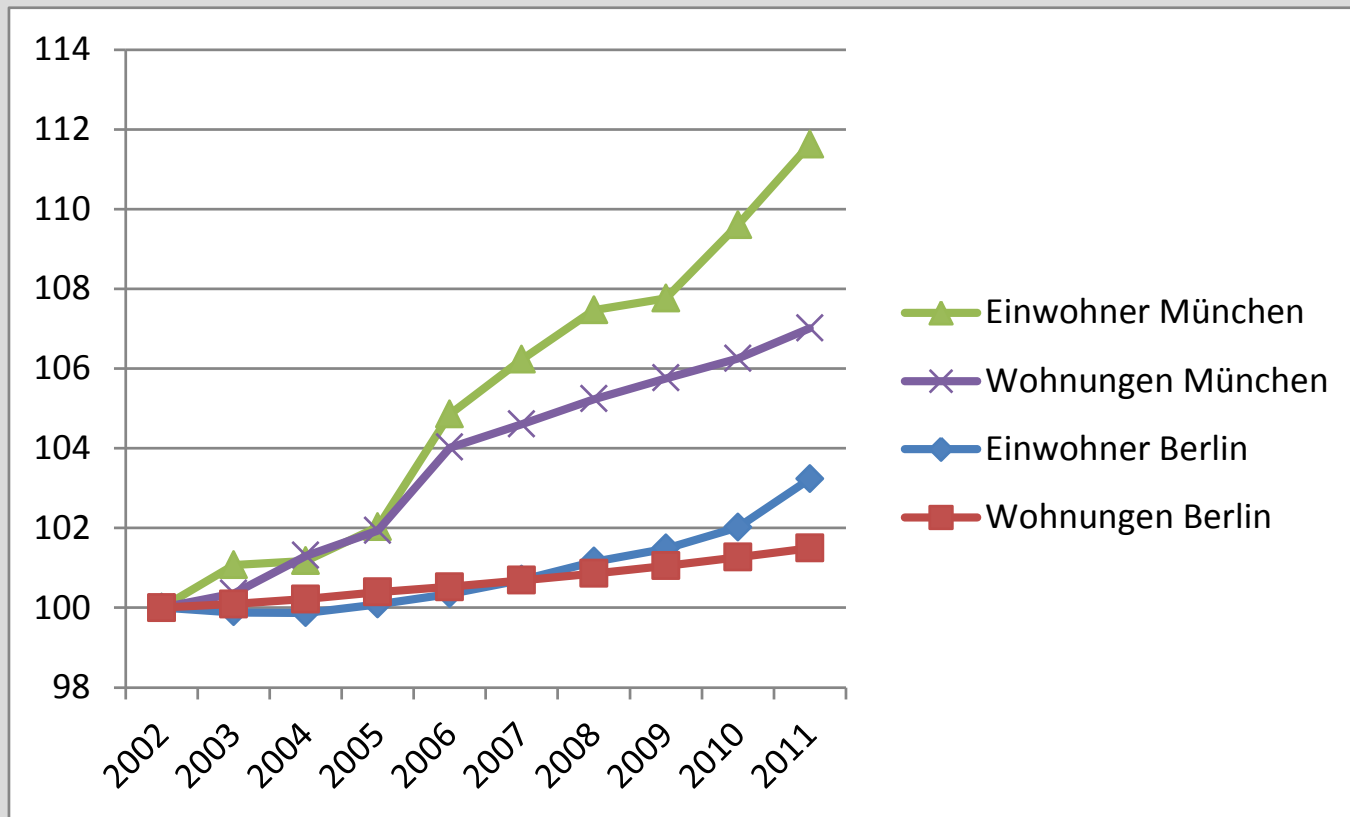


Duisburg und Umland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

# Angebot hält nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**empirica ag**

**Forschung und Beratung**

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Tel.: 030 884795-0

Fax: 030 884795-17

berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**

**Forschung und Beratung**

Zweigniederlassung

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Tel.: 0228 91489-0

Fax: 0228 217410

bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**

**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH**

Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig

Tel.: 0341 96008-20

Fax: 0341 96008-30

leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)