

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Wohnungsmarktgutachten Rheinland-Pfalz

Ausgewählte Ergebnisse

Prof. Dr. Harald Simons

Bonn, 14. November 2014

Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

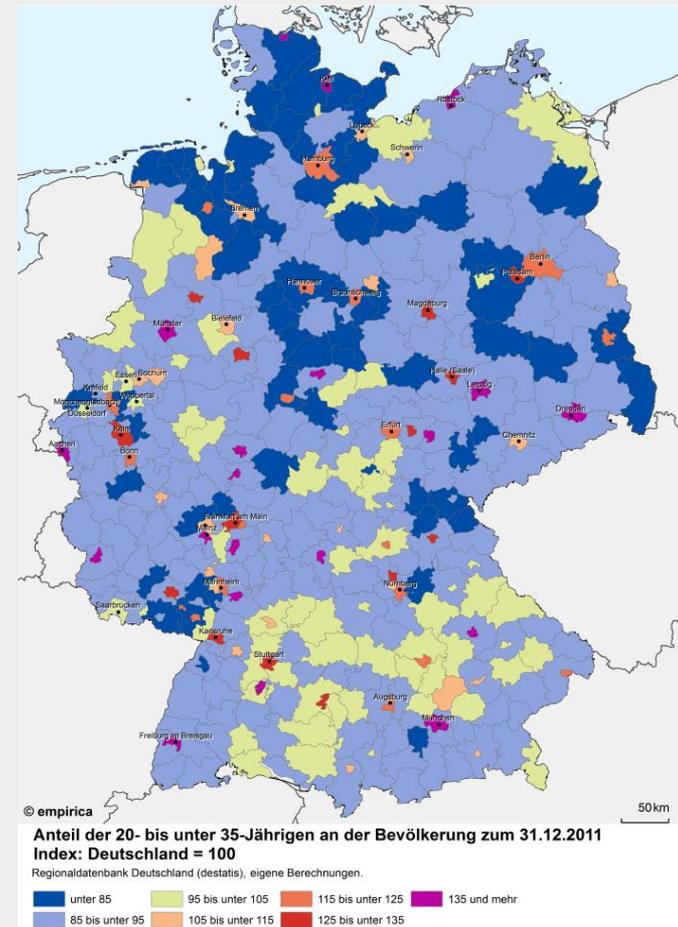
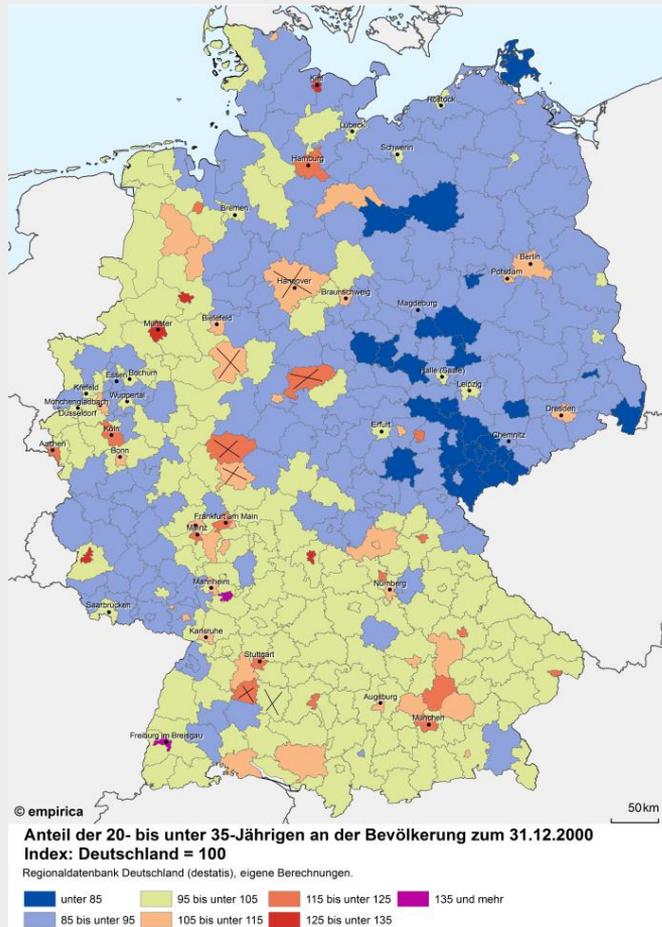
- Mieten im Durchschnitt in RLP praktisch unverändert
 - Anstieg 2005 – 2013: +11,1%
 - VPI: 2005 – 2013: +13,6%

- Bevölkerungsentwicklung: -1,5% seit 2004
- Geburtendefizit
- Seit kurzem wieder leichter Wanderungsgewinn für RLP

- Eigentlich ist also nichts los, aber ...

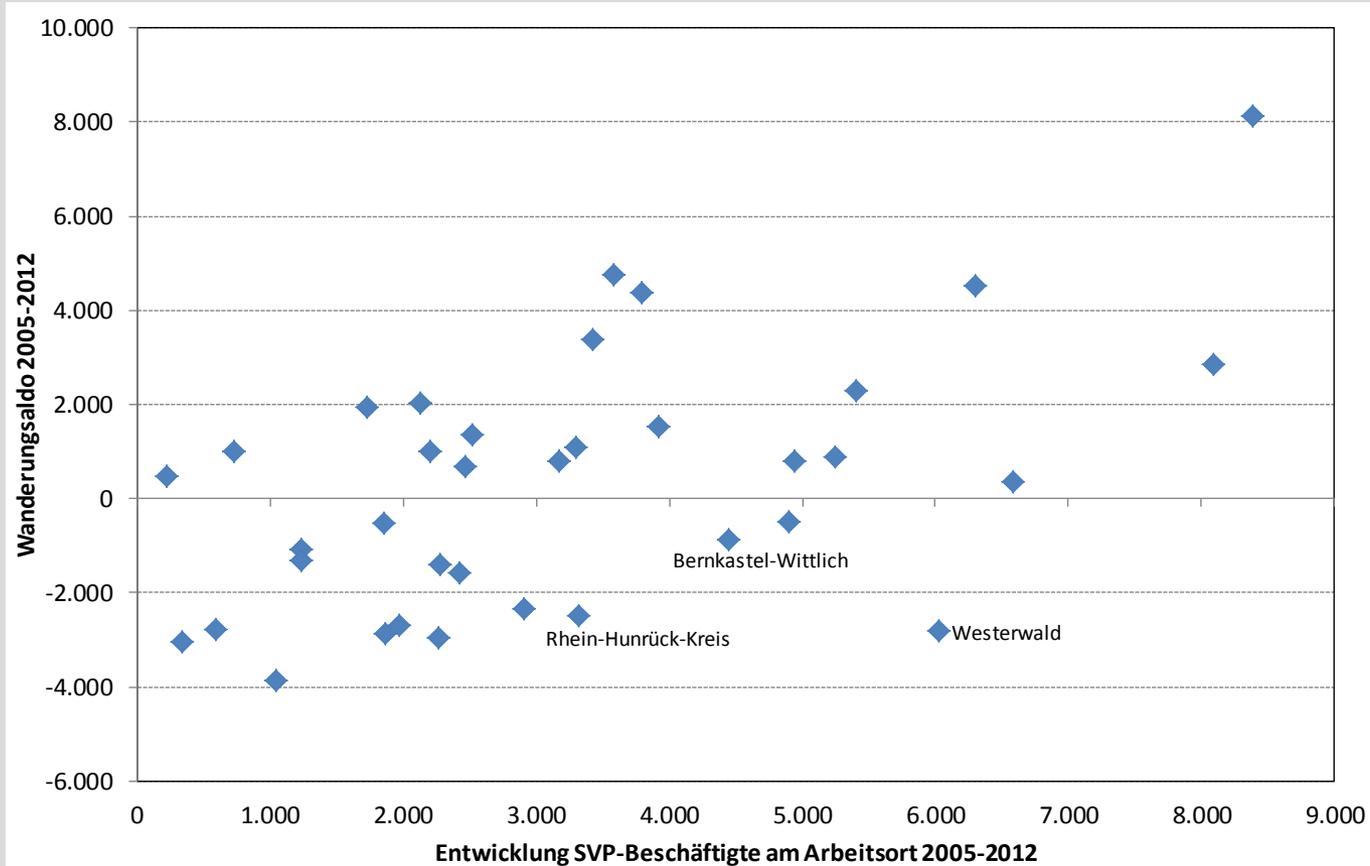
- ... neues Wanderungsmuster: Schwarmstädte

Bundesweite Bevölkerungsverschiebung



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (Regionaldatenbank), eigene Berechnung und Darstellung

Zusammenhang Arbeitsplatzzuwachs und Wanderungssaldo, 2005-2012



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

Veränderung der Wohnort- und Arbeitsplatz-zentralität, 2005-2012

Kreis	Kreistyp	Veränderung 2005-2012 in %	
		Wohnortzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Wohnort*)	Arbeitsplatzzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Arbeitsort*)
Gewinn an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität			
Worms	Schwarmstadt	3,3%	4,0%
Landau in der Pfalz	Schwarmstadt	1,6%	1,3%
Gewinn an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität			
Mainz	Schwarmstadt	4,0%	-1,5%
Trier	Schwarmstadt	3,4%	-3,0%
Koblenz	Wachstums-kern	1,6%	-1,4%
Neustadt an der Weinstraße	ausgeglichener Kreis	1,2%	-8,2%
Verlust an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität			
Zweibrücken	schrumpfender Kreis	-1,6%	4,0%
Trier-Saarburg	Suburbanisierungsgewinner	-2,7%	4,5%
Donnersbergkreis	schrumpfender Kreis	-2,9%	6,1%
Verlust an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität			
Rhein-Lahn-Kreis	schrumpfender Kreis	-3,9%	-1,7%
Pirmasens	schrumpfender Kreis	-4,0%	-3,3%
Birkenfeld	schrumpfender Kreis	-4,4%	-5,5%
Kusel	schrumpfender Kreis	-5,7%	-4,8%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Entwicklung Ein- und Auspendler, 2005-2013

Kreis	Einpendler		Auspendler		Einpendler		Auspendler	
	2005	2013	2005	2013	Veränderung 2005 -2013			
					in %	absolut	in %	absolut
Trier	27.568	28.729	5.934	7.806	4,2%	1.161	31,5%	1.872
Ludwigshafen	56.811	66.305	21.459	27.892	16,7%	9.494	30,0%	6.433
Mainz	59.188	65.381	27.260	34.786	10,5%	6.193	27,6%	7.526
Germersheim	16.476	19.669	23.462	27.203	19,4%	3.193	15,9%	3.741
Ahrweiler	6.970	8.613	18.608	21.387	23,6%	1.643	14,9%	2.779
Mayen-Koblenz	18.550	23.548	34.419	39.280	26,9%	4.998	14,1%	4.861
Donnersbergkreis	4.796	6.830	13.686	14.926	42,4%	2.034	9,1%	1.240
LK Kaiserslautern	8.999	10.685	22.767	24.660	18,7%	1.686	8,3%	1.893
Kusel	2.766	3.365	16.178	17.266	21,7%	599	6,7%	1.088
Trier-Saarburg	7.585	9.753	24.388	25.722	28,6%	2.168	5,5%	1.334

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Ursachen des Schwarmverhaltens

- Keine einfache „Reurbanisierung“, nur gut die Hälfte der Städte sind Schwarmstädte (Krefeld: -2.200 junge Menschen 2000-2011, Frankfurt/Oder: -2.200)
- Keine Wohlstandswanderung (Starnberg: -2.600, Main-Taunus-Kreis: -3.900)
- Vielmehr: Attraktivität des Wohnortes (aus Sicht der 20-35 Jährigen)

Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Demografie: Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Bildungsexpansion: Anteil eines Jahrganges, der ein Studium aufnimmt, ist von 28% (2000) auf 48% (2012) gestiegen

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Salden je 1.000 Einwohner p.a.

Kreis	2003-2007			2008-2012		
	natürlicher Saldo	Wand.-saldo	Saldo insgesamt	natürlicher Saldo	Wand.-saldo	Saldo insgesamt
Birkenfeld	-4,5	-3,2	-7,7	-5,7	-6,4	-12,1
Pirmasens	-7,5	-3,8	-11,3	-8,0	-2,8	-10,8
Kusel	-4,8	-3,5	-8,3	-5,7	-4,2	-10,0
Südwestpfalz	-3,7	-3,1	-6,8	-4,9	-3,6	-8,5
Vulkaneifel	-3,5	-0,9	-4,4	-5,2	-3,2	-8,4
Altenkirchen	-2,8	-0,8	-3,6	-4,3	-3,0	-7,3
Cochem-Zell	-3,5	0,0	-3,4	-5,5	-1,8	-7,2
Koblenz	-3,1	-0,3	-3,4	-2,9	4,3	1,4
Ludwigshafen	-0,6	2,2	1,6	-0,5	2,8	2,3
Trier	-1,6	2,3	0,7	-1,2	5,1	3,9
Mainz	0,2	4,5	4,7	0,6	4,1	4,7
Landau in der Pfalz	-1,6	5,2	3,7	-1,8	7,0	5,2

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen

Bevölkerungsveränderung im Lebenszyklus

aus 100 Einwohnern im Alter von ...Jahren in 2006 wurden X Einwohner im Alter von ...+5 Jahren in 2011											nachrichtl.: Kumuliert bis unter 45 Jahren in 2011
2006	10 bis unter 15	15 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	
2011	15 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	60 bis unter 65	

Gewinn junger Einwohner

Mainz	106	205	112	86	88	94	96	97	96	93	173
Landau	107	152	93	98	95	100	98	99	99	98	142

Verlust junger Einwohner, Gewinn mittelalter Einwohner

Trier-Saarburg	101	92	100	112	109	104	102	101	100	98	118
Rhein-Pfalz-Kreis	100	88	99	108	108	103	100	99	98	96	105

Verlust junger Einwohner, kein Gewinn in höheren Altersklassen

Pirmasens	100	97	94	93	94	97	98	98	96	94	77
Vulkaneifel	97	82	88	96	101	98	98	99	100	100	66
Birkenfeld	96	88	90	93	96	97	97	97	97	96	66
Rheinland-Pfalz	100	101	98	98	100	100	99	99	98	97	90

* Eine Bereinigung der Effekte durch die Einführung von Zweitwohnsitzsteuern, konnte hier nicht vorgenommen werden, sodass das Ergebnis zu positiv ist

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (destatis), eigene Berechnung und Darstellung

Folgerungen aus Wanderungs- und Arbeitsmarkt- entwicklung

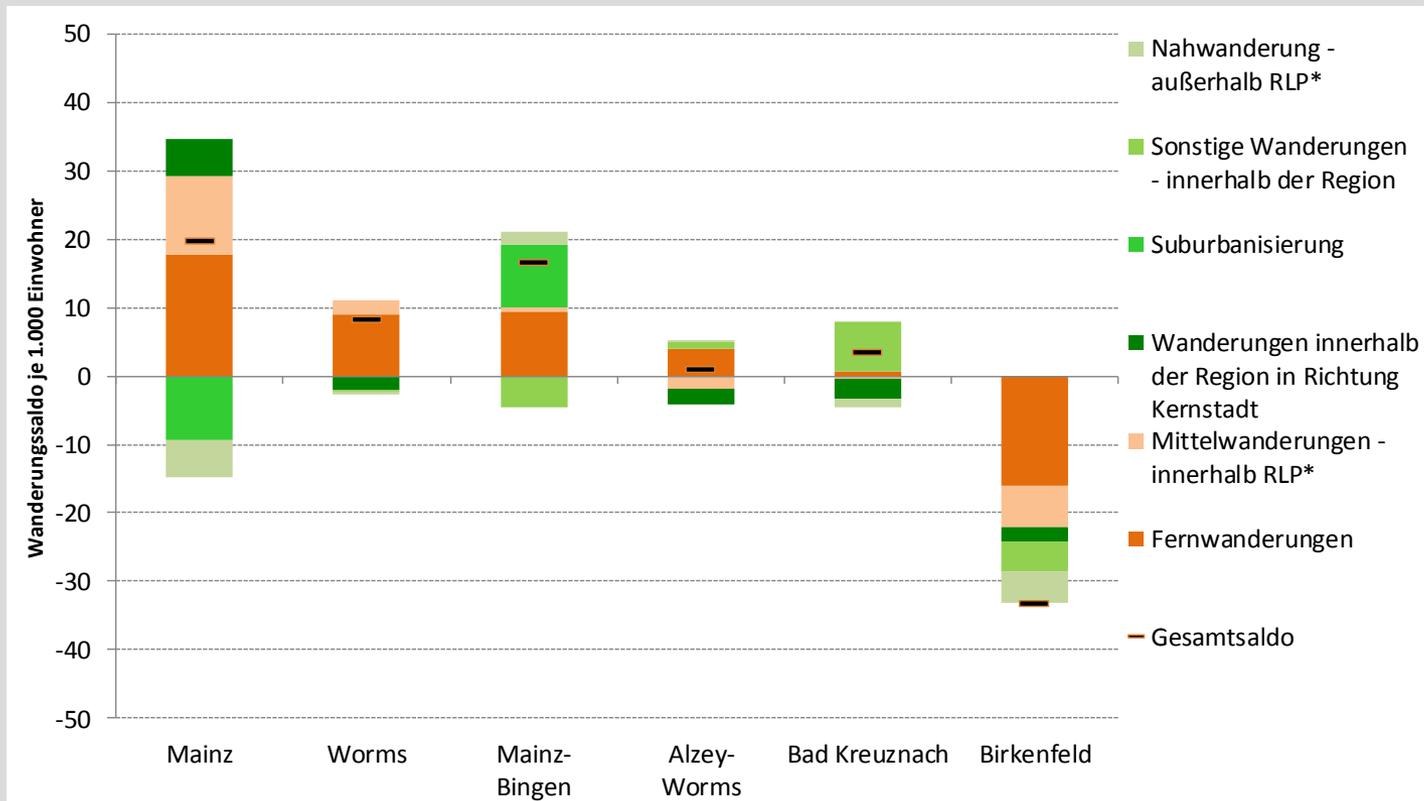
- Bedeutung der Attraktivität des Wohnstandortes hat zugenommen
- Arbeitsplatz nicht mehr Fixpunkt, sondern attraktiver Wohnort
- Suburbanisierung um Schwarmstädte läuft weiter, Landflucht statt Reurbanisierung

Spekulation über zukünftige Entwicklung

- Schwarmverhalten ist selbstverstärkend
- Urbanität / Dichte / Vitalität nimmt mit jedem Umzug in Schwarmstädte zu, woanders ab
- Über Arbeitsmarkt, Neuansiedlungen, Investitionen und Innovationen weitere Selbstverstärkung wahrscheinlich

- Zahl junger Menschen in Deutschland nimmt ab – stärkere Konzentration wird notwendig
- D.h. einige jetzige Gewinnerstädte werden zukünftig verlieren (mutmaßlich Wachstumskerne in Schrumpfungsregionen deren Quellgebiete austrocknen)
- Welche ?

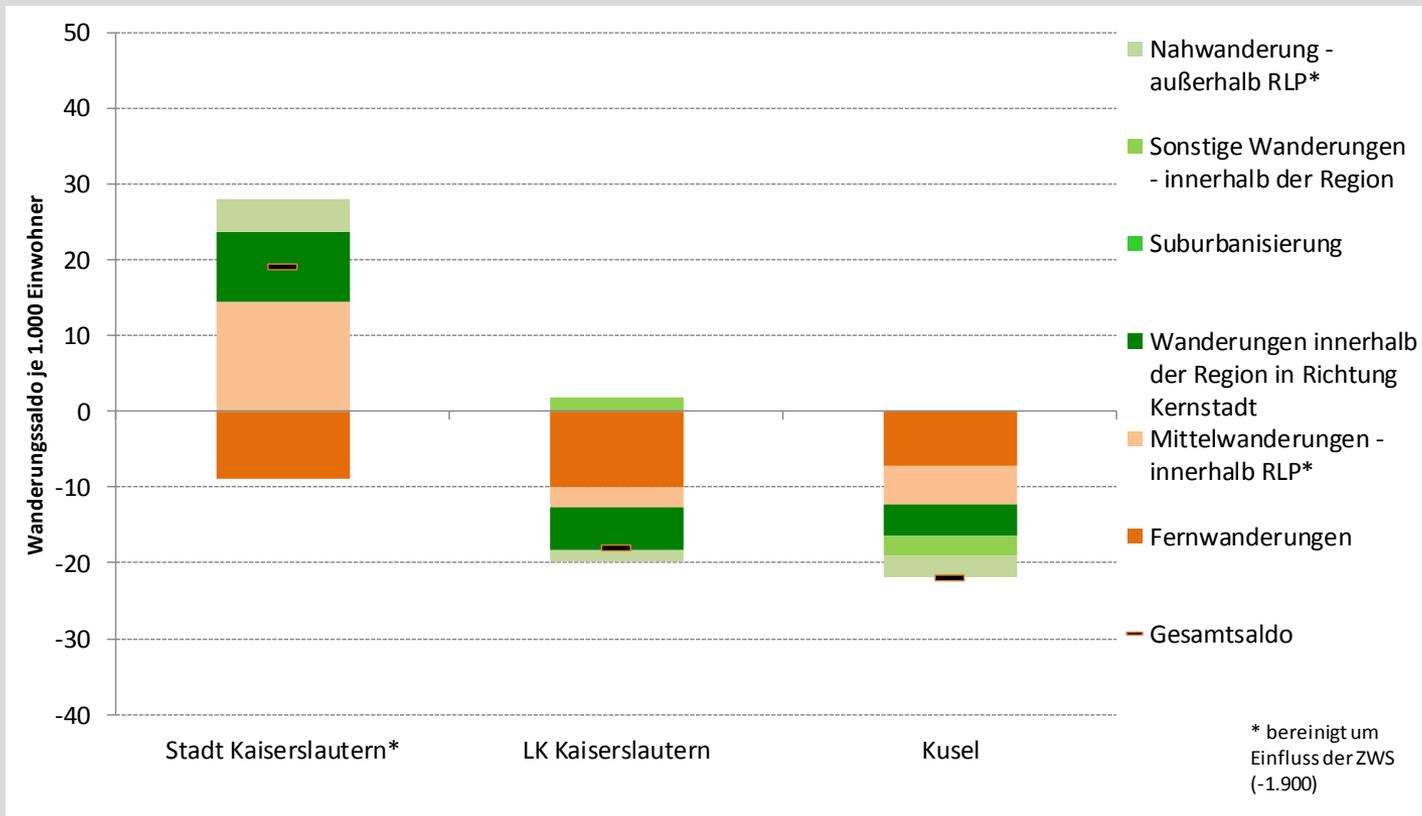
Herkunft und Ziel der Wanderungen, Region Mainz, 2008 - 2012



**Mittelwanderungen hier: Regionen Koblenz, Kaiserlautern, Landau und Ludwigshafen und Trier (ohne Stadt Trier) Nahwanderung außerhalb von RLP: Stadt Wiesbaden und Saarland..

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Herkunft und Ziel der Wanderungen, Region Kaiserslautern, 2008 - 2012

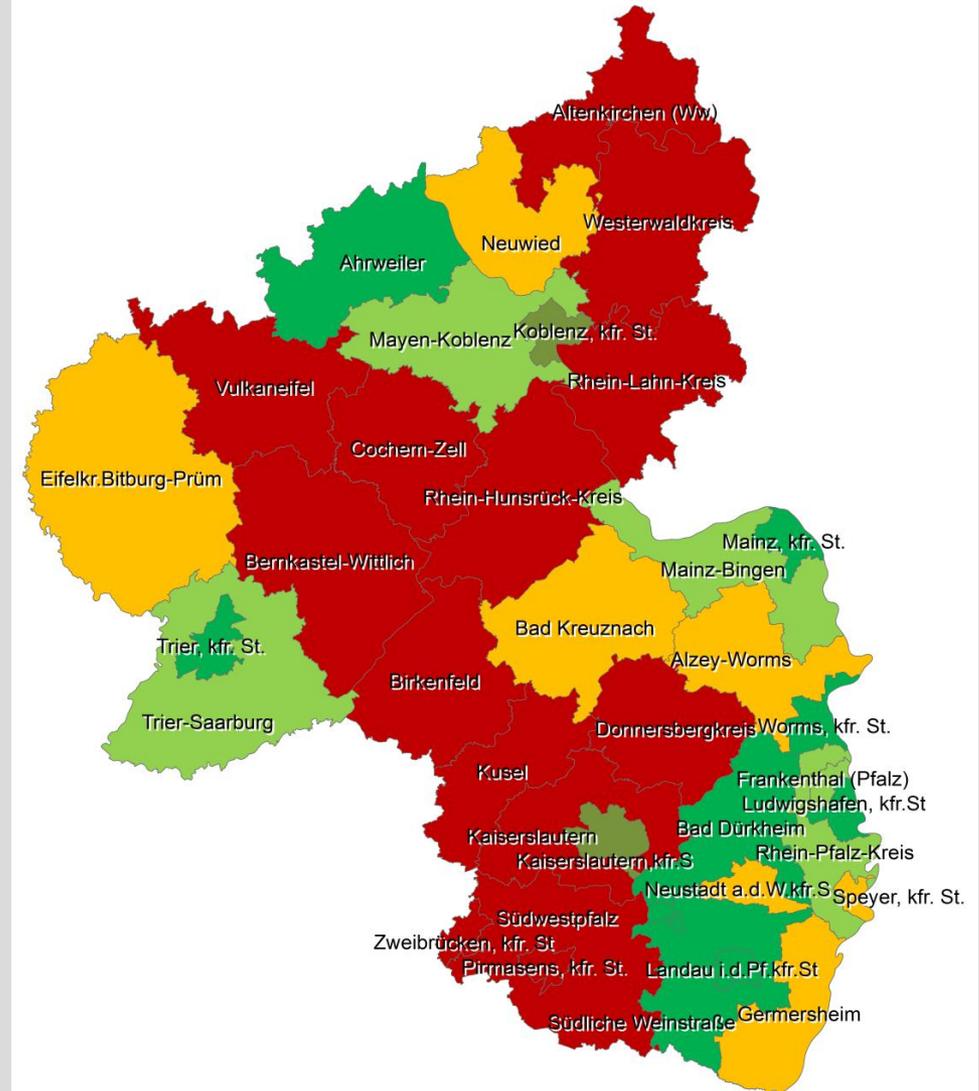


**Nahwanderung hier: Regionen Landau, Mainz und Pirmasens sowie Saarland

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

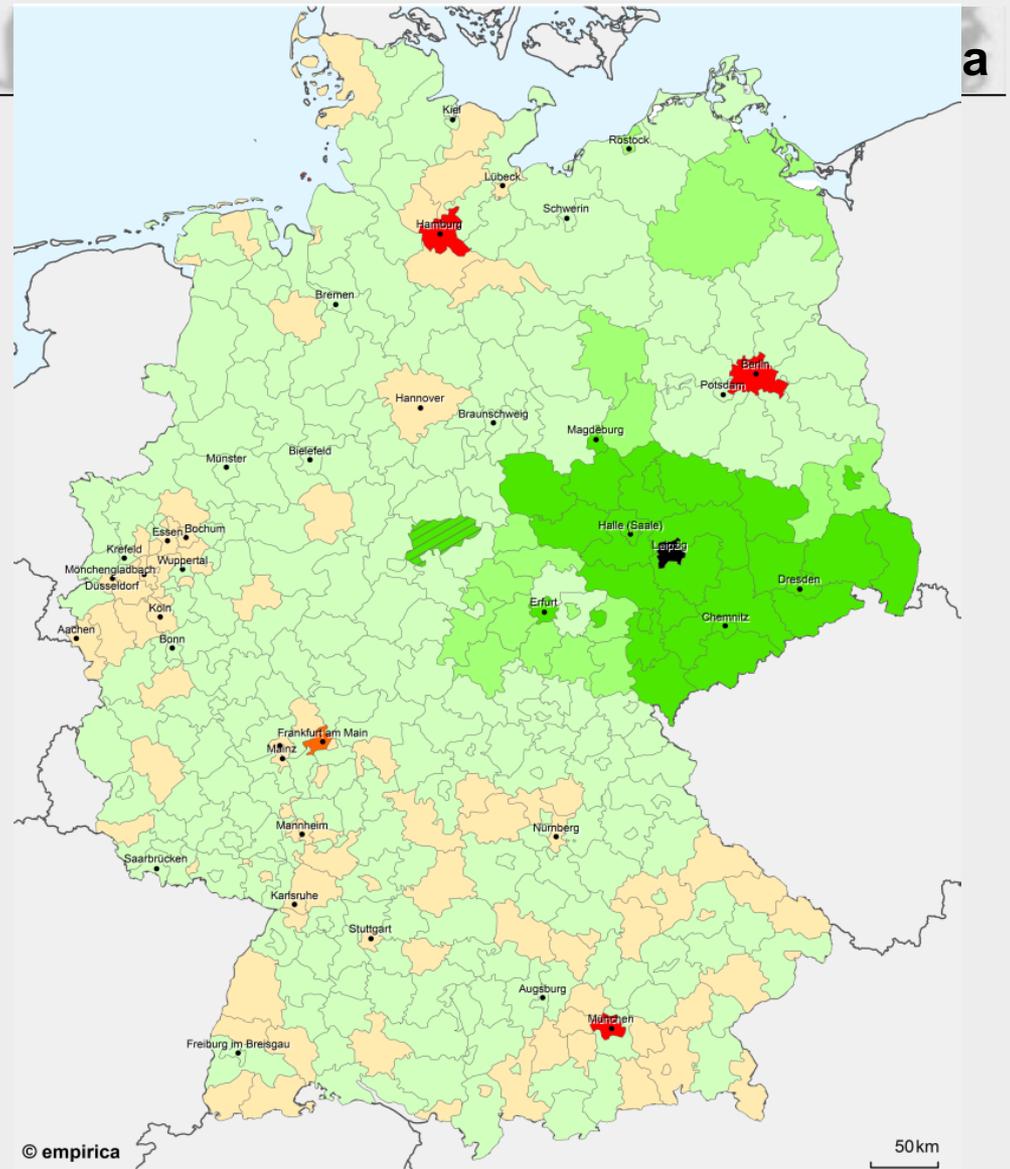
Typisierung nach Wanderungsmustern

- Schwarmstadt
- Suburbanisierungsgewinner
- Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung
- Ausgeglichener Kreis
- Schrumpfender Kreis



Quelle: Eigene Darstellung

Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Leipzig – Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt 2008-2013 p.a.



© empirica

50 km

Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.

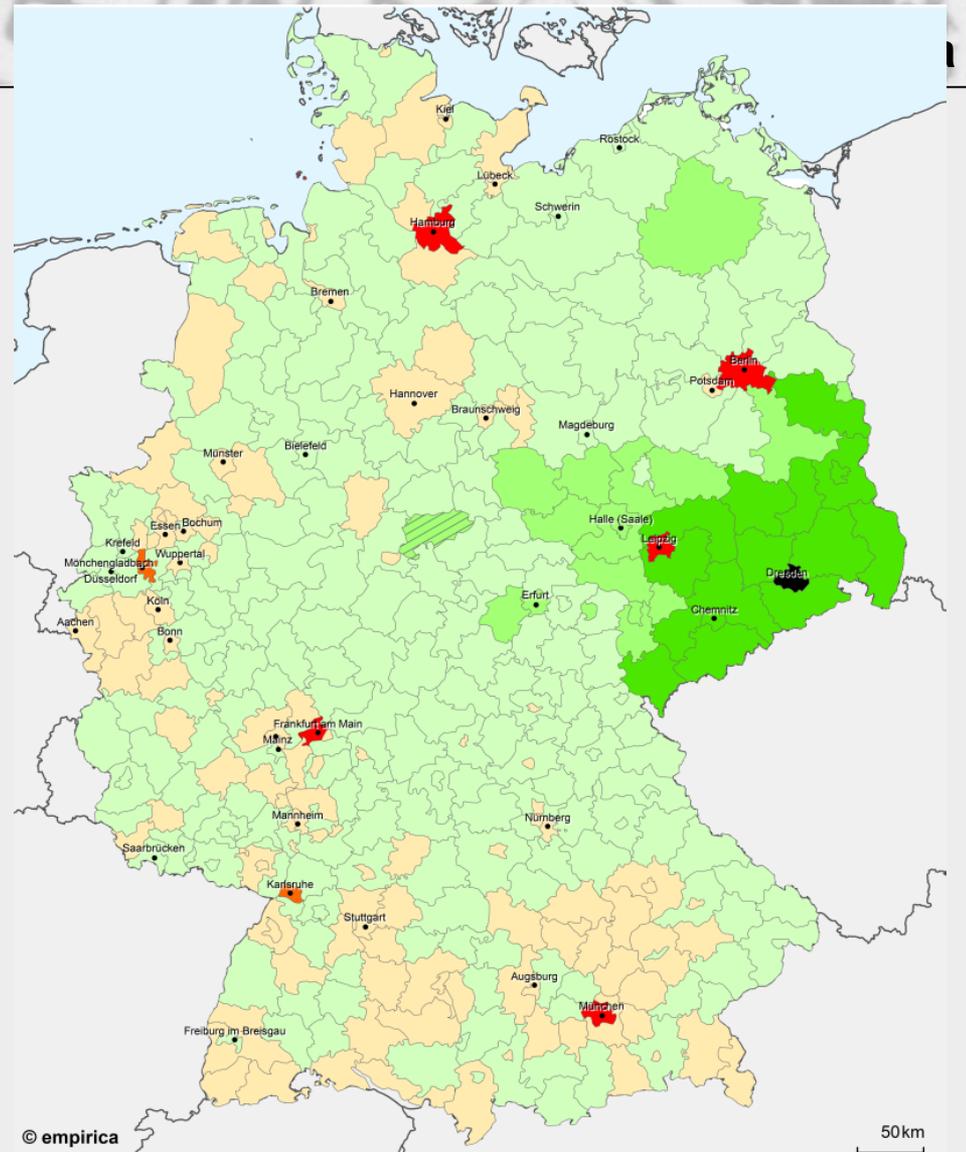


Quelle: destatis, eigene Berechnungen und Darstellung

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schraffur).

Dresden



© empirica

Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.

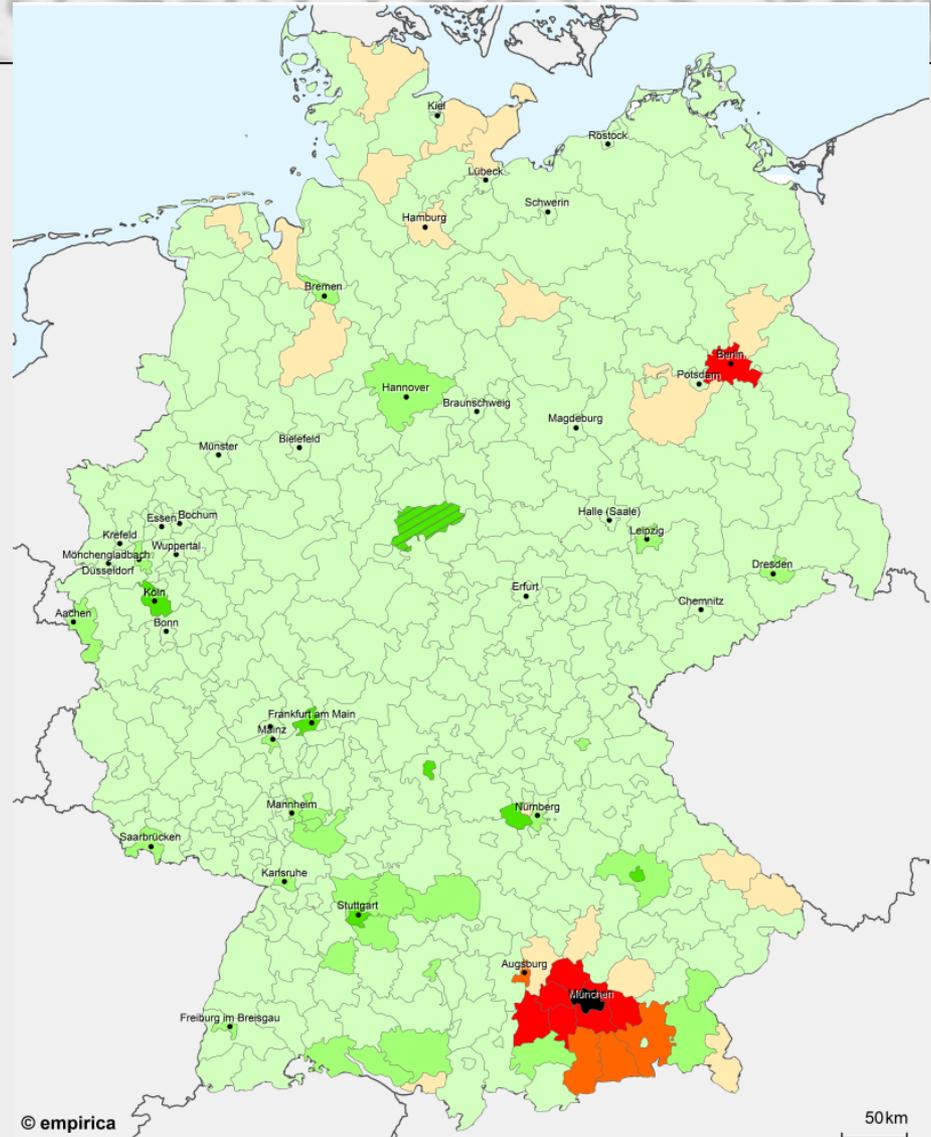


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schraffur).

Quelle: destatis, eigene Berechnungen
und Darstellung

Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt München – Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt 2008-2013 p.a.



Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.

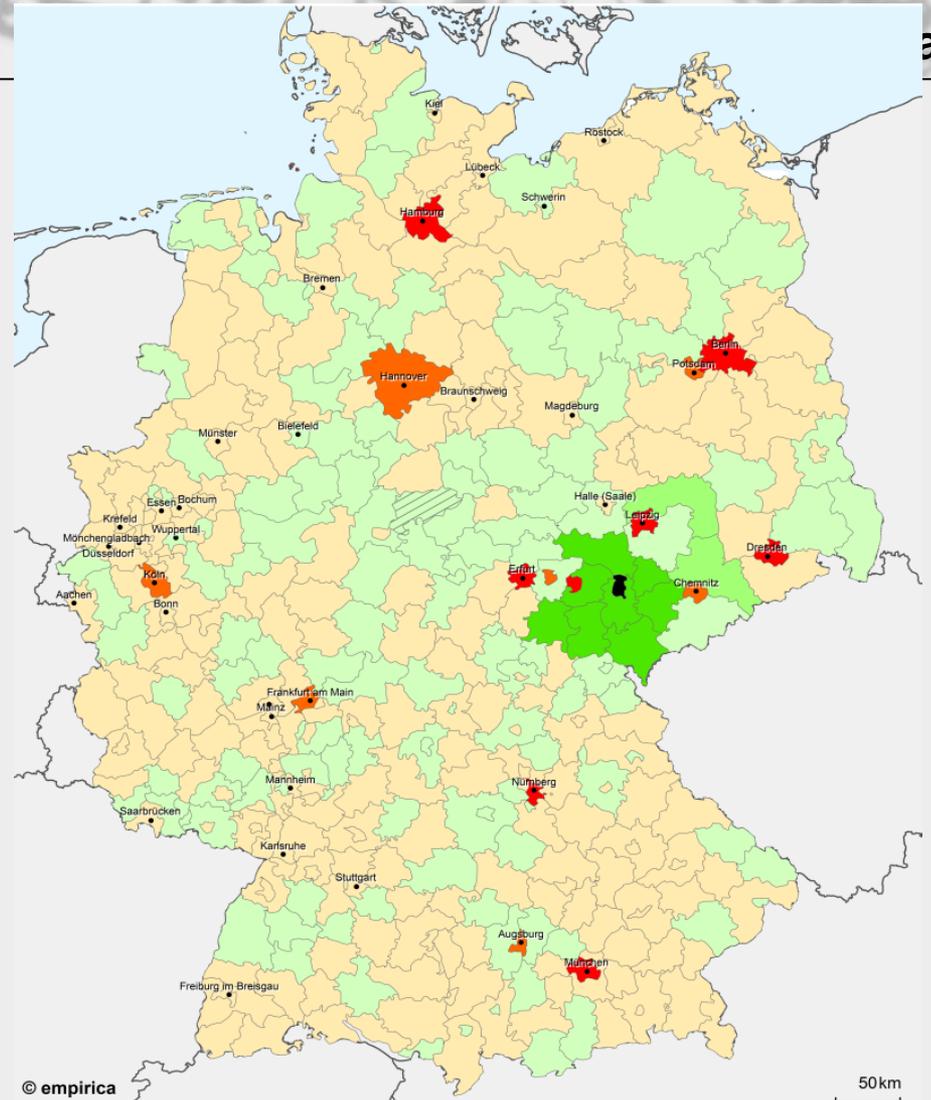


Quelle: destatis, eigene Berechnungen und Darstellung

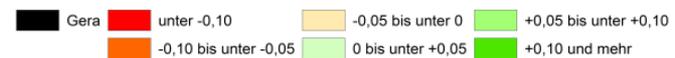
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schraffur).

Gera



Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.

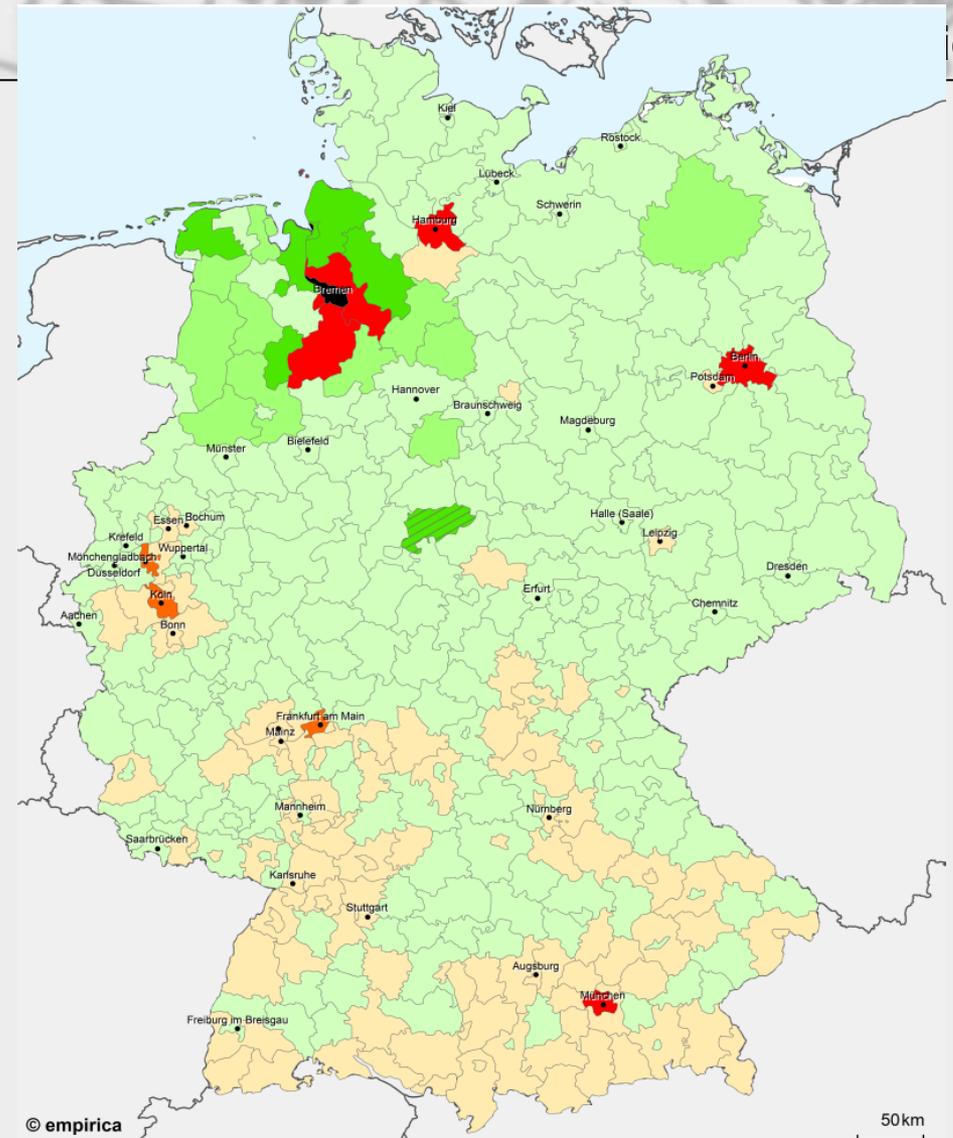


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schraffur).

Quelle: destatis, eigene Berechnungen und Darstellung

Bremen



Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.



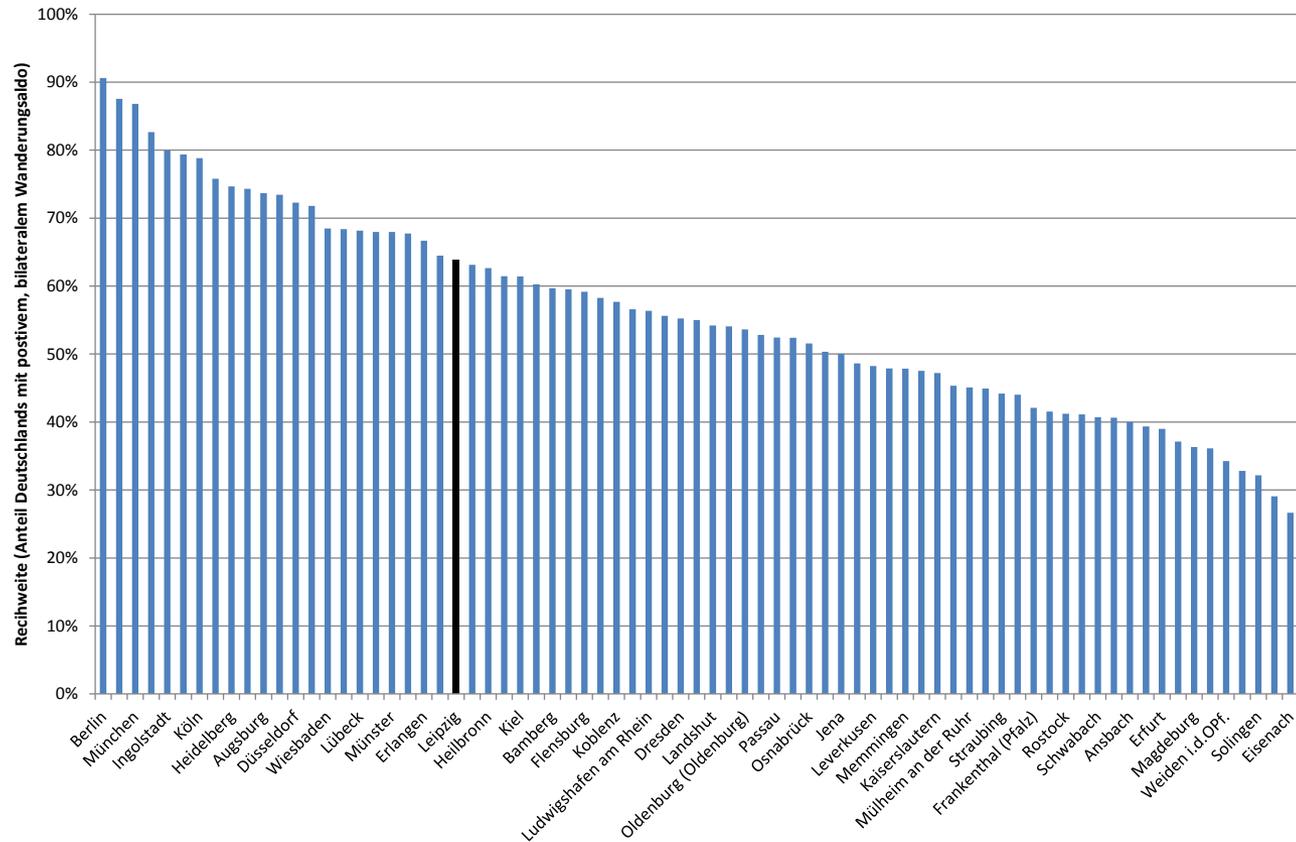
Quelle: destatis, eigene Berechnungen und Darstellung

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schraffur).

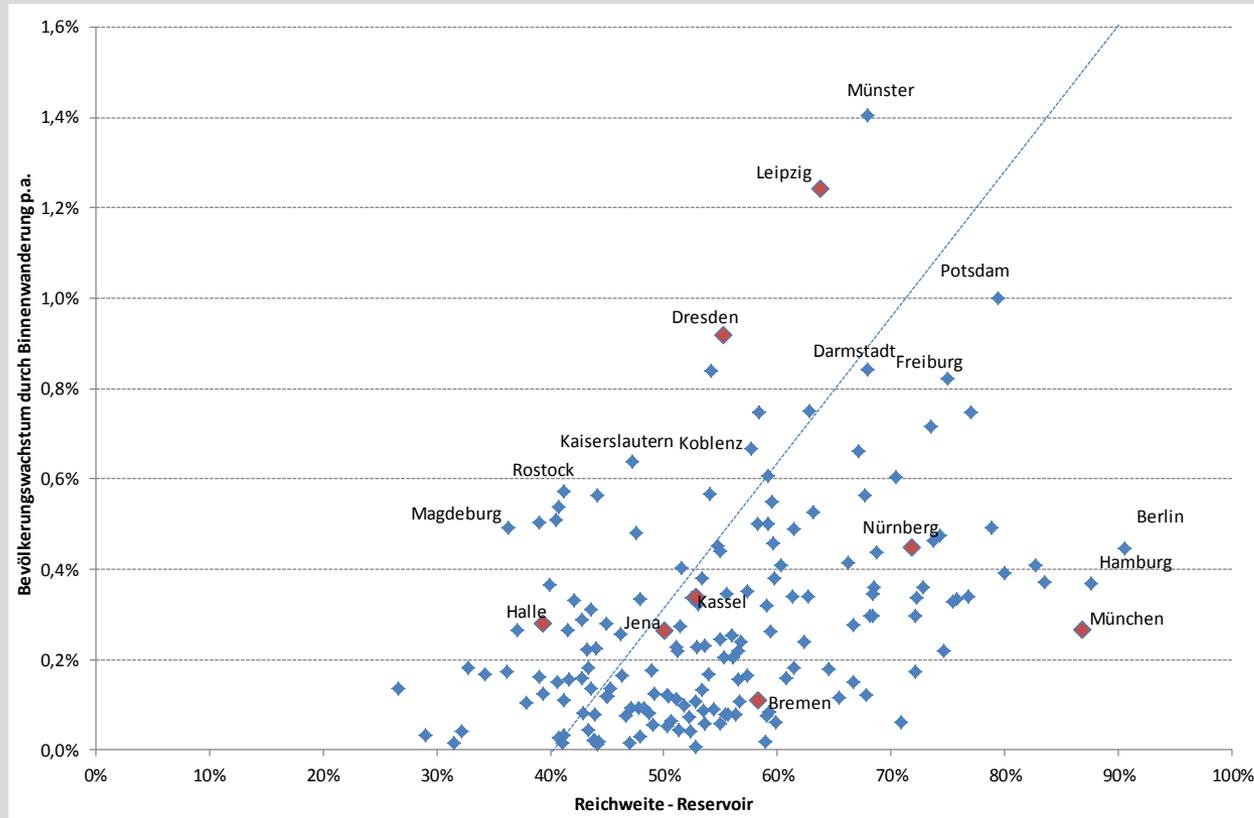
Reichweite der Quellgebiete

Anteil der bevölkerungsgewichteten Kreise mit positivem, bilateralem Wanderungssaldo an Deutschland



Quelle: Destatis, eigene Berechnung

Nachhaltigkeit der Zuwanderung, 2008 - 2012



Quelle: Destatis, eigene Berechnung

Folgerungen

- Umzug in Schwarmstadt bringt zwei Probleme: Zu wenig Wohnungen in Schwarmstadt, zu viele in schrumpfenden Kreisen
- Erhaltung bzw. Erhöhung der Attraktivität der schrumpfenden Kreise bringt „doppelten Gewinn“
- Doppelte Konzentration: Auf Kern der Kernstadt der Schrumpfungsregionen
- Demografische Spaltung des Landes erfordert differenzierte Politik

- Probleme des Wachstums und der Schrumpfung können nicht durch isolierte Wohnungspolitik behandelt werden

- Steigende Mieten als korrektiv ? (siehe Mainz ?)

- Notwendig ist eine abgestimmte Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Raumordnungspolitik

Angespannter Wohnungsmarkt

Kriterien angespannter Wohnungsmarkt

- § 558 Abs. 3 BGB: „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“
- Dies verlangt grundsätzlich einen Vergleich von Angebot und Nachfrage und eine Preisanalyse
- Problem: Nachfrage unbekannt. Bekannt ist nur die Zahl der Haushalte, nicht aber die Zahl der wohnungsuchenden Haushalte ohne Wohnung.
- Also ist eine Annäherung notwendig: „Keine absolute Wahrheit“ möglich

Kriterien angespannter Wohnungsmarkt

- Aus den Gerichtsurteilen:
 - Existenz eines Wohnungsdefizites als zwingende Voraussetzung für die Existenz einer Gefährdung der Versorgung
 - Existenz von Wohnungsleerstand schließt das Vorliegen einer nicht ausreichenden Versorgung aus
 - Orientierung an durchschnittlichen Wohnungsqualitäten, nicht an den Wünschen der Wohnungssuchenden
 - Orientierung am durchschnittlichen Einkommen bzw. durchschnittlichen Arbeitnehmereinkommen

Kriterien angespannter Wohnungsmarkt - Leerstand

- Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11.03.1983, Az.: 8 C 102/81): „Unterversorgung mit Wohnraum für die breiteren Bevölkerungsschichten sogar schon drohen kann, wenn ein leichtes Übergewicht des Angebots besteht.“
- Interpretierbar als Fluktuationsreserve,
- Aufgrund von „Zensus-Leerstand“ haben wir hohe 4% (Zensus 2011) vorgeschlagen

Kriterien angespannter Wohnungsmarkt - Miethöhe

- Bestandsmieten gegen vergangene Knappheiten an
- Neuvertragsmieten hingegen aktuelle Knappheiten
- Zudem Verfügbarkeit

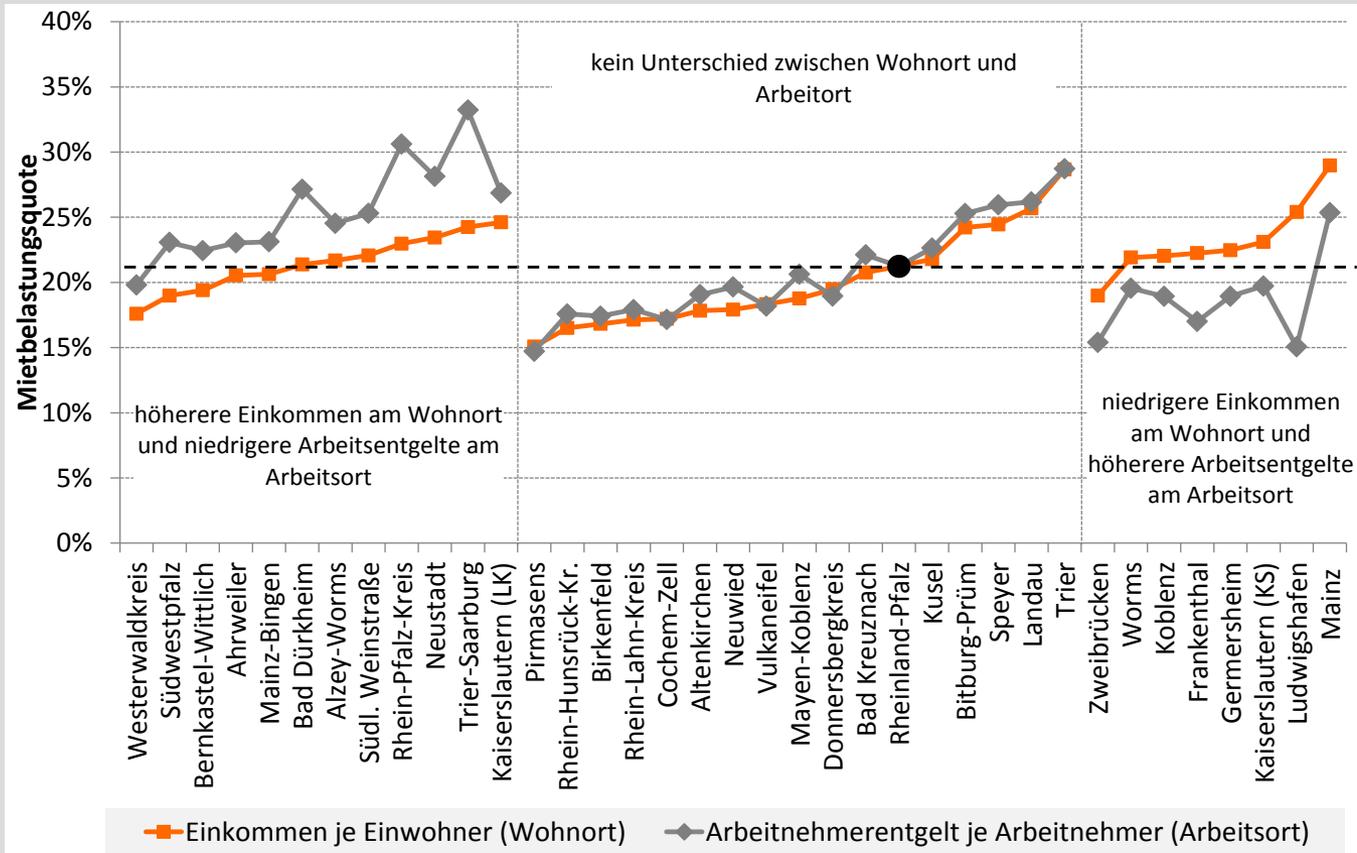
- Medianmiete Neuvertrag / Quadratmeter bei durchschnittlicher Wohnungsgröße

- Veränderung Miethöhe ungeeignet, da Basiseffekt

Kriterien angespannter Wohnungsmarkt - Mietbelastung

- Bundesverfassungsgericht (Beschluss des 2. Senats vom 04.02.1975 – 2 BvL 5/74): „Angemessene Bedingungen bedeutet [...] Mieten, die [...] von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht werden.“
- D.h. Bezugnahme auf Durchschnittsarbeitnehmer und Landesdurchschnitt oder Bundesdurchschnitt
- Einkommen (!) aber nicht eindeutig, da unklar ist ob sich dies auf Wohnort oder Arbeitsort bezieht.

Mietbelastungsquote Neuvertrag, Arbeitsort oder Wohnort (gleiche Wohnfläche)



Quelle: VGRdL, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

Kriterien für Kappungs- grenzen- verordnung, 2013

Kreis	Leerstand in MFH Zensus 2011	Mietbelastung der Arbeit- nehmerentgelte je Arbeitnehmer	Mietbelastung der Einkommen je Einwohner
Koblenz	4,0%	89%	104%
Ahrweiler	5,7%	108%	97%
Altenkirchen	7,9%	90%	84%
Bad Kreuznach	4,6%	104%	98%
Birkenfeld	9,9%	82%	79%
Cochem-Zell	9,0%	81%	81%
Mayen-Koblenz	5,3%	97%	88%
Neuwied	5,8%	93%	84%
Rhein-Hunsrück-Kreis	7,3%	83%	78%
Rhein-Lahn-Kreis	7,2%	84%	81%
Westerwaldkreis	6,4%	93%	83%
Trier	3,5%	135%	135%
Bernkastel-Wittlich	6,3%	106%	91%
Bitburg-Prüm	5,7%	119%	114%
Vulkaneifel	6,3%	86%	86%
Trier-Saarburg	5,2%	156%	114%
Frankenthal (Pfalz)	3,1%	80%	105%
Kaiserslautern (KS)	5,7%	93%	109%
Landau in der Pfalz	2,4%	123%	121%
Ludwigshafen	4,7%	71%	120%
Mainz	2,1%	119%	136%
Neustadt a.d. Weinstr.	4,5%	132%	110%
Pirmasens	12,5%	69%	71%
Speyer	1,8%	122%	115%
Worms	3,9%	92%	103%
Zweibrücken	8,6%	72%	89%
Alzey-Worms	4,8%	116%	102%
Bad Dürkheim	4,7%	128%	101%
Donnersbergkreis	6,3%	89%	92%
Germersheim	2,9%	89%	106%
Kaiserslautern (LK)	6,4%	126%	116%
Kusel	8,5%	107%	103%
Südliche Weinstraße	4,9%	119%	104%
Rhein-Pfalz-Kreis	3,0%	144%	108%
Mainz-Bingen	3,7%	109%	97%
Südwestpfalz	8,9%	109%	89%
Rheinland-Pfalz	4,9%	100%	100%

Quelle: Zensus 2011, VGRdL, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung.

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