

08. Oktober 2009 - 10. Jahrgang - 03/2009

**empirica newsletter 03/2009**
**Inhalt**

1. **Wirtschaftsforschung**  
Prognosen / Wirtschaftswachstum in Ostdeutschland / Altersvorsorge
2. **empirica-Regionaldatenbank**  
empirica Preisdaten
3. **Immobilienmärkte**  
Wohnungsmärkte / Wohnen im Alter / Standortgemeinschaften / Soziale Stadt
4. **Regionale Entwicklung und Stadtentwicklung**  
Stadtumbau / Stadtentwicklung

**1. Wirtschaftsforschung**
**- Prognosen**
**Neue Studie**
**Deutschland bis 2040**

Empirica hat für die BayernLB eine Langzeitprognose erstellt. Die Studie zeigt auf, wie sich in den nächsten drei Jahrzehnten die deutschen Immobilienmärkte verändern. Trotz zunehmender Sättigung in nahezu allen Segmenten werden sich Investoren weiterhin Geschäftsmöglichkeiten bieten. Sie müssen jedoch neue Entwicklungen berücksichtigen, die demografische Trends, Globalisierung oder Klimawandel bewirken.

**Mehr Infos:** [Presseinfo der BayernLB](#)

**Bestellung:** [immobilien@bayernlb.de](mailto:immobilien@bayernlb.de)

**Kontakt:** [Herr Dr. Simons](#)

**- Wirtschaftswachstum Ostdeutschland**
**Neue Publikation**
**Wirtschaftswachstum und Transfers - Theorie und Empirie am Beispiel Ostdeutschlands**

Die Öffentlichkeit geht davon aus, dass in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung zunächst ein kurzes "Wirtschaftswunder" in Ostdeutschland stattgefunden hat, das aber schon bald von einer langanhaltenden Stagnation abgelöst wurde. Das ist falsch. Vielmehr verlief die Entwicklung genau entgegengesetzt.

Die ersten Jahre waren ein Desaster: Ostdeutschland verabschiedete sich nahezu vollständig aus der internationalen Arbeitsteilung. Im Jahre 1995 war die ostdeutsche Wirtschaft zu einer (bau-)subventions- und transferabhängigen, nahezu vollständig lokalisierten Ökonomie verkommen. Seither aber wächst die Wirtschaft in Ostdeutschland sehr viel stärker als allgemein angenommen, im Durchschnitt der Jahre ab 1996 um real rund 6%. Die Differenz zu den geringeren Wachstumsraten, die die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung ausweist, hat drei Ursachen:

- der Abbau der künstlich ausgeweiteten Bauwirtschaft;
- der Personalabbau des Staates, der einen rein statistischen Effekt auf die gemessene Wirtschaftsleistung hat;
- die Nachwirkungen der hohen West-Ost-Transfers, die in einer Art Dutch Disease die gemessene Wirtschaftsleistung reduzieren.

Insgesamt ist die Wirtschaftspolitik Ostdeutschlands deutlich erfolgreicher als allgemein angenommen. Das Wachstum des Produktionspotentials liegt trotz höherem Ausgangsniveau in etwa auf oder sogar über dem Niveau anderer Transitionsländer und wird durch eine Reindustrialisierung getragen.

**Bestellung:** Metropolis Verlag, Marburg | ISBN 978-3-89518-736-0

**Kontakt:** [Herr Dr. Simons](#)

## - Altersvorsorge

### Vortrag

#### Podiumsdiskussion "Wohneigentum als Altersvorsorge"

**Veranstaltung:** Friedrich-Naumann-Stiftung

**Ort:** Berlin, 29. Oktober 2009

**Referenten:** [Herr Dr. Braun](#) u.a.

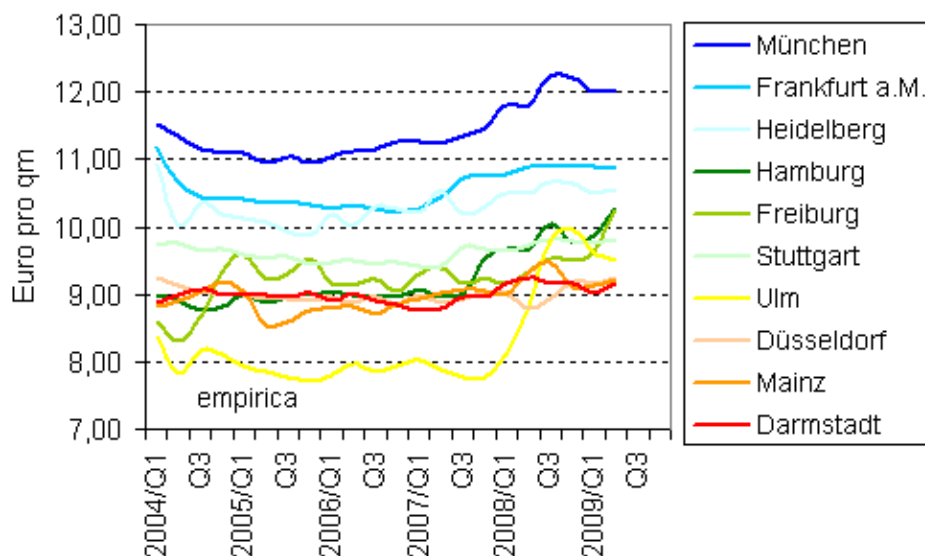
## 2. empirica-Regionaldatenbank

### - empirica Preisdaten

#### Neue Daten

#### empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking II/2009

In den Top-50-Städten sind die Preise im Vorjahresvergleich mehrheitlich gestiegen: sowohl die Mieten (78%) als auch die Kaufpreise für ETW (54%). In den Top-10-Städten haben die Mieten in 7 von zehn und die Kaufpreise in 9 von zehn Städten gegenüber dem Vorjahresquartal zugelegt.



Das vierteljährliche Miet und Kaufpreis-Ranking von empirica basiert auf Sonderauswertungen der Preisdatenbank von IDN ImmoDaten, in die Angebotspreise aus Immobilieninseraten aus rund 100 Anzeigenquellen fließen (ca. 2 Mio. Objekte je Quartal).

**Download:** [Kommentar](#)

**Download:** [Datentabelle](#)

**Kontakt:** [Herr Dr. Braun](#)

#### Marktbericht

**Regionen auf einen Blick:** Wohnungsmarkt Aschaffenburg im 2. Quartal 2009

**Verfasser:** [Herr Dr. Braun](#)

**Download:** [Aschaffenburg auf einen Blick](#)

### 3. Immobilienmärkte

#### - Wohnungsmärkte

##### Neue Studie

##### **Wohnungsmarkt Mainz**

empirica hat bereits im Jahr 2003 eine umfassende Wohnungsmarktstudie erstellt. Aufbauend darauf hat nun die Stadt Mainz gemeinsam mit der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH, der Wohnbau Mainz GmbH und der Stadtwerke Mainz AG empirica mit der Erstellung eines weiteren Wohnungsmarktgutachtens beauftragt.

Die Lage der Stadt Mainz in einer Region mit einer hohen wirtschaftlichen Dynamik führt demnach zu einer insgesamt sehr positiven Nachfrageentwicklung. Dennoch muss sich die Stadt innerhalb des Konkurrenzgefüges behaupten. Dies gilt umso mehr in Anbetracht der engen Pendlerverflechtungen in der Region. Auch umliegende Städte und Gemeinden werden in die Suche nach einem geeigneten Wohnstandort einbezogen. Der Schlüssel für eine erfolgreiche Positionierung ist daher eine Angebotspolitik, die die Bedürfnisse der (potentiellen) Nachfrager bestmöglich berücksichtigt.

**Download:** [Endbericht](#)

**Kontakt:** [Frau Schwedt](#)

#### - Wohnen im Alter

##### Neuer Auftrag

##### **Seniorenimmobilien Rumänien**

Was in anderen osteuropäischen Ländern bereits weit fortgeschritten ist, steckt in Rumänien noch in den Kinderschuhen: der Markt für Seniorenimmobilien. Das Land hat in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung auf den verschiedenen Immobilienmärkten erlebt. Vor allem in der Hauptstadt zeugen neben Baumärkten und Bürokomplexen unzählige Wohnungsbauprojekte von Boom, der jährliche Preissteigerungen im zweistelligen Bereich erzielte.

Aber wie sieht es mit Betreiberimmobilien für die älteren Generationen aus? Ist das Land reif für eine Seniorenresidenz der gehobenen Klasse? Diesen Fragen ist empirica im Auftrag eines rumänischen Investors nachgegangen. Das Ergebnis: Während in unseren Köpfen noch die Schreckensbotschaften von verarmten Altenheimen nachklingen, entwickelt sich in Rumänien ein sehr kleiner, aber durchaus lernender Markt für Seniorenimmobilien. Doch Rumänien ist noch nicht Polen und die Nachfrager sind sensibel. Auch das zeigt die Untersuchung. Der Markteinstieg muss daher genau geplant sein und darf die finanzielle und gesellschaftliche Entwicklung im Land nicht außer Acht lassen. empirica hat passende Konzepte entwickelt.

**Kontakt:** [Frau Schwedt](#)

##### Neue Publikation

##### **Entwurfsatlas - Wohnen im Alter**

Der Entwurfsatlas stellt die Grundlagen und Prozesse des Planens und Entwerfens für das Wohnen im Alter dar. Zahlreiche Beiträge aus allen am Projektteam beteiligten Fachgebieten erläutern die wichtigsten Aspekte dieser Bauaufgabe. Im Beispielteil werden anhand von rund vierzig internationalen Projekten vorbildliche Lösungen für die unterschiedlichen Wohnformen und Bautypen detailliert beschrieben.

Beitrag von Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier: Neue Wohnformen für ältere Menschen.

**Download:** [Info Flyer](#)

##### Neuer Auftrag

##### **Kompetenznetzwerk Wohnen - Neue Formen der mobilen Beratung**

Im Rahmen des Modellprogramms "Neues Wohnen - Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter" des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde das Projekt "Kompetenznetzwerk Wohnen - Neue Formen der mobilen Beratung", ins Leben gerufen. empirica ist gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros (BaS), dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und der Volksolidarität Neubrandenburg/Neustrelitz einer der vier Kooperationspartner. Ziel ist der Aufbau eines Kompetenznetzwerks zum Thema "Neues Wohnen im Alter" mit dem Schwerpunkt gemeinschaftliche Wohnformen. Neben dem allgemein zugänglichen Informationsangebot auf den Internetseiten [www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de) sollen Interessierte an gemeinschaftlichen und anderen modernen Wohnformen im Alter in bestimmten Erprobungsregionen dabei durch mobile Beratungsteams unterstützt werden.

**Kontakt:** [Frau Dr. Krings-Heckemeier](#)

## - Standortgemeinschaften

Aktuelles aus dem ExWoSt-Forschungsfeld

### Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) im Stadtumbau

Nach der Auftaktveranstaltung fand im Juni in Helmstedt die erste von drei Projektwerkstätten mit allen Modellvorhaben statt. Im Vordergrund standen das gegenseitige Kennenlernen und der Austausch zu typischen Fragen der ersten Projektphase (z.B. Kontaktaufnahme zu Eigentümern, Motivation der Eigentümer, mögliche Handlungsfelder und geeignete Rechtsformen für ESGs).

**Link:** [ESG im Stadtumbau](#)

**Aktuelle Infos:** [ESG News](#)

**Download:** [ESG-Newsletter 2/09](#)

**ESG-Newsletter bestellen:** [anmelden](#)

**Kontakt:** [Frau Fryczewski](#), [Frau Wilbert](#)

## - Soziale Stadt

Moderation

### Zehn Jahre Soziale Stadt in Bayern

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt" 1999 - 2009

**Veranstaltung:** Initiative "Zukunft Bauen Bayern" - Fachtagung Städtebauförderung in Bayern

**Ort:** Neumarkt i. d. Oberpfalz, 20. Juli 2009

**Referentin:** [Frau Dr. Krings-Heckemeier](#)

## 4. Regionalentwicklung und Stadtentwicklung

### - Stadtumbau

Vortrag

### Harte oder weiche Instrumente: Wie können private Initiativen im Stadtumbau erfolgreich initiiert werden?

**Veranstaltung:** Bundestransferstelle Stadtumbau West "Rechtliche Aspekte des Stadtumbaus in West und Ost"

**Ort:** Fulda, 15. September 2009

**Referentin:** [Frau Fryczewski](#)

### - Stadtentwicklung

neue Forschungsergebnisse

### Handlungskonzept Wohnen für die Innenstadt Dülken

empirica hat im Auftrag der Stadt Viersen ein prozessorientiertes Handlungskonzept "Wohnen für die Altstadt Dülken" erarbeitet. Kern der Arbeit war die Begleitung, Beratung und Moderation einer Lenkungsgruppe und einer Arbeitsgruppe bestehend aus lokalen Akteuren und kommunalen Vertretern. Im Rahmen dieser Gruppen wurden zunächst Handlungsfelder und Potenzialflächen in der Altstadt identifiziert und Strategien zur Entwicklung der Altstadt erarbeitet. Dazu zählen u.a. das mittlerweile umgesetzte Beratungsangebot für Immobilieneigentümer und eine eigene Internetpräsenz für die Altstadt Dülken.

**Link:** [Altstadt Dülken](#)

**Kontakt:** [Frau Fryczewski](#)

## Neues Projekt

### Leitbild und Kommunikationsstrategie für die Stadt Hoyerswerda

Die Stadt Hoyerswerda muss vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung - fast 50 Prozent Bevölkerungsrückgang seit 1990 - neue und unkonventionelle Antworten für Stadtentwicklung und Stadtkommunikation finden. Im Mittelpunkt des Projektes steht eine Herangehensweise - die ausgehend von einer mobilisierenden Stadtidee - die Bürger und Unternehmer beteiligt, sich an der Lebenswelt der Bewohner orientiert, erkennbare Identifikationsmittel schafft und über Imageprozesse einen überzeugenden Stadtauftritt nach innen und außen organisiert.

**Download:** [Denkanstoß: Strategische Stadtkommunikation als Erfolgsfaktor](#)

**Kontakt:** [Herr Dr. Kendschek](#)

## Vorträge und Präsentationen

### 2. Workshop zur Förderrichtlinie Demografie am 29. Mai 2009 in Dresden

Im Mai führte die Sächsische Staatskanzlei den zweiten Workshop zur Förderrichtlinie Demografie in der Sächsischen Aufbaubank durch. Mehr als 70 Teilnehmer konnten sich untereinander oder mit den anwesenden Vertretern aus den Ministerien über die Erfahrungen aus den geförderten Projekten austauschen.

- Präsentation zum Projekt "Demografie- und Innovationspartnerschaft Rochlitz, Geithain, Kohren-Sahlis und Wechselburg"  
(Vortrag von Frau Arndt, Oberbürgermeisterin der Großen Kreisstadt Rochlitz)
- Präsentation zum Projekt Zukunftschancen im Städte-Netzwerk Oberlausitz  
(Vortrag von Herrn Dr. Kendschek, komet-empirica)

**Link:** [Vorträge](#) zu den beiden von komet-empirica betreuten Demografie-Netzwerken

**Kontakt:** [Herr Dr. Kendschek](#)

## Stadt Rochlitz

### Preisträger beim Generationenpreis des Freistaates Sachsen

Ministerpräsident Stanislaw Tillich hat am 19. Juni 2009 in einem Festakt in der Sächsischen Staatskanzlei den ersten Generationenpreis des Freistaates Sachsen verliehen. Unter den besten 12 ist auch die Sozialservice gemeinnützige GmbH der Stadt Rochlitz mit dem Beitrag "Das andere Mehrgenerationenhaus: Die Große Kreisstadt Rochlitz: Alt und Jung in besten Händen", die zu den Preisträgern des 2. Preises gehört.

**Link:** [Mehr Infos](#)

**Kontakt:** [Herr Dr. Kendschek](#)