

11. Dezember 2009 - 10. Jahrgang - 04/2009

empirica newsletter 04/2009
Inhalt

1. **empirica-Regionaldatenbank**
empirica Preisdaten / empirica Quartiersdaten
2. **Wirtschaftsforschung**
Altersvorsorge / Familien / Regionalökonomische Effekte
3. **Immobilienmärkte**
Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft / Kreativwirtschaft / Büros /
Eigentümerstandortgemeinschaften / Wohnungsmarkt / Einzelhandel
4. **Regionalentwicklung und Stadtentwicklung**
Stadtumbau / Stadtentwicklung / Bildung und Stadtteilentwicklung / Demografischer Wandel

1. empirica-Regionaldatenbank
- empirica Preisdaten

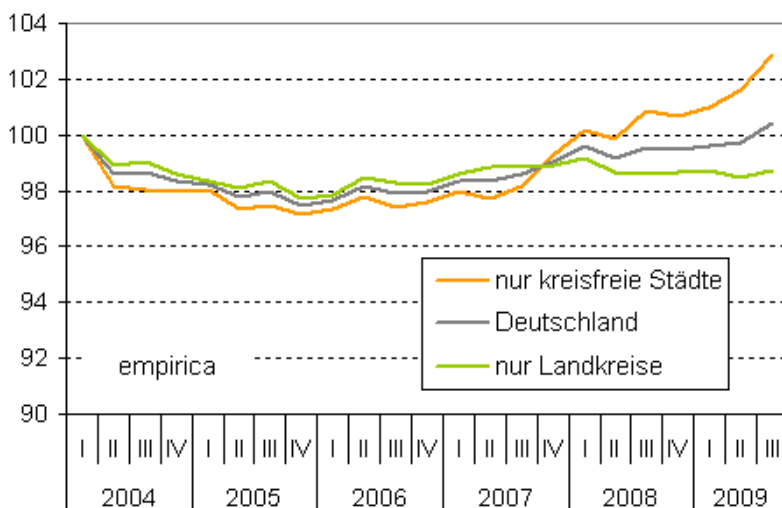
empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking III/2009

Neu: empirica-Deutschlandindex

Index „Mieten“: Kreisfreie Städte (KS) setzen sich nach oben ab, jetzt verstärkt auch im Westen. Mittlerweile liegen die Mieten in 78 von 118 KS über dem Niveau von Q1/04.

Index „Kauf ETW“: KS setzen sich auch hier immer weiter ab — Ost wie West. Trotzdem nur 27 von 118 KS teurer als in Q1/04, allerdings 103 von 118 KS teurer als im letzten Minimum. Preisanstieg vor allem in den ohnehin schon teureren Städten (s. [Ranking](#)).

Fazit: Es geht bergauf, aber nicht überall! Rückläufige Fertigstellungszahlen erhöhen in den Wachstumsregionen „endlich“ die Mietpreise und stabilisieren verbreitet die Kaufpreise für ETW. Dennoch: kein Indiz für „Zurück in die Stadt“ — dazu fehlt schlichtweg das (passende) Wohnungsangebot.

Deutschlandindex „Mieten“ (I/2004=100)


Der empirica-Deutschlandindex und das vierteljährliche Miet- und Kaufpreis-Ranking von empirica basieren auf Sonderauswertungen der Preisdatenbank von IDN ImmoDaten, in die Angebotspreise aus Immobilieninseraten von mehr als 100 Anzeigenquellen fließen (ca. 2 Mio. Objekte je Quartal).

Download Text und Tabellen

Presstext und komplettes Ranking als Excel-Datei [hier](#)

Download Abbildungen

Deutschlandindex: [Index „Kauf ETW“](#) | [Index „Mieten“](#)

Städte-Ranking: [TOP 10 Mietpreise](#) | [TOP 10 Kaufpreise](#)

Kontakt: [Herr Braun](#)

- Auf einen Blick

Marktbericht

Regionen auf einen Blick: Wohnungsmarkt Dortmund im 3. Quartal 2009

Verfasser: [Herr Braun](#)

Download: [Dortmund auf einen Blick](#)

- empirica Quartiersdaten

Neue Studie

Quartiersbezogene Sozialraumanalyse Worms

empirica hat im Auftrag der Stadt Worms eine Sozialraumstudie erarbeitet. Neben den Ergebnissen der kleinräumigen Datenauswertungen auf Basis der empirica-Quartiersdatenbank wurden auf einer Fachveranstaltung im Oktober auch Stadtentwicklungstrends sowie mögliche quartiersbezogene Handlungsstrategien vorgestellt und diskutiert. Teilnehmer der Fachveranstaltung kamen aus der Verwaltung, der Politik, Wohnungsbaugesellschaften, den Schulen und Kitas sowie von Trägern und Vereinen. Die Datengrundlagen wurden so aufbereitet, dass die Stadt Worms diese in den kommenden Jahren als GIS-Grundlage fortschreiben und ergänzen kann.

Kontakt: [Herr Heyn](#)

2. Wirtschaftsforschung

- Altersvorsorge

Eigenheimrente: gut für die Altersvorsorge - so wie sie ist!

Anmerkungen zum Koalitionsvertrag

„Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen. Dazu werden wir die Eigenheimrente vereinfachen.“ So steht es im Koalitionsvertrag. Konsequenterweise hat man die Wiedereinführung einer beschleunigten AfA im Mietwohnungsneubau nicht versprochen. Denn diese hat mietsenkende Wirkung und macht daher Wohneigentum unattraktiv. Und das vor allem dort, wo die Eigentumsquote traditionell gering ist — in den Städten. Wie aber erhöht man die Wohneigentumsquote...?

Download: [empirica paper Nr. 181](#)

Kontakt: [Herr Braun](#)

- Familien

Neuer Auftrag

KECK: Kommunale Entwicklung – Chancen für Kinder

empirica bearbeitet im Auftrag der Bertelsmann Stiftung das Projekt „KECK: Kommunale Entwicklung – Chancen für Kinder“. Mit KECK wird ein Instrument für Kommunen entwickelt, das unterschiedliche Entwicklungschancen von Kindern in Abhängigkeit von sozialer Lage, Bildung und Gesundheit transparent macht. Insbesondere sozialräumliche Zusammenhänge werden durch KECK sichtbar.

Neben der Umsetzung von KECK in zwei kommunalen Modellregionen (Jena und Heilbronn) erfolgt derzeit in Zusammenarbeit mit dem Robert-Koch-Institut und der Bertelsmann Stiftung eine bundesweite Auswertung der KIGGS-Studie (Kinder- und Gesundheitsservice). Die mit KIGGS beobachteten Merkmale bei Kindern und Jugendlichen werden erstmals nach sozialräumlichen Zusammenhängen ausgewertet. Erste Ergebnisse werden Anfang 2010 veröffentlicht.

Kontakt: [Herr Heyn](#)

- Regionalökonomische Effekte

Neue Studie

Regionalökonomische Effekte „Nürburgring 2009“

Im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz hat empirica eine Studie zu den regionalökonomischen Effekten des Projektes „Nürburgring 2009“ erarbeitet. Der Nürburgring ist als Besuchermagnet ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für den Einzugsbereich in der ländlich geprägten Eifelregion. Die Besucherströme unterliegen jedoch starken saisonalen Schwankungen. Deshalb sollen ganzjährige Angebote etabliert werden, um auch außerhalb der Saisonschwerpunkte (Motorsport und weitere Großveranstaltungen) das Besucheraufkommen zu erhöhen. Mit dem Projekt „Nürburgring 2009“ wurde ein ergänzendes Erlebnis-, Hotellerie-

und Gastronomieangebot entwickelt. empirica hat die temporären und dauerhaften wirtschaftlichen sowie regionalwirtschaftlichen Effekte untersucht.

Kontakt: [Herr Heyn](#), [Herr Abraham](#)

3. Immobilienmärkte

- Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft

Neue Studie

Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft auch für ostdeutsche Großstädte

empirica hat im Auftrag einer ostdeutschen Großstadt neue Kriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 Abs. 1 Satz 1 SGB II entwickelt. Die Herleitung erfolgt anhand eines neuen, schlüssigen Konzeptes auf Basis von aktuellen Angebotsmieten. Grundlage ist die empirica-Immobilienpreisdatenbank mit deutschlandweit mehr als 165 Mio. Immobilieninseraten aus derzeit 108 Online-Quellen (u.a. große Immobilienportale und Tageszeitungen). Im Gegensatz zu klassischen Mietspiegeln, die lediglich die Mieten in bestehenden Mietverträgen widerspiegeln, haben Angebotsmieten den Vorteil, dass sie die Preise aktuell verfügbarer Wohnungen reflektieren.

Kontakt: [Frau Fryczewski](#), [Frau Heising](#)

- Kreativwirtschaft

Neue Studie

Anforderungen der Kreativwirtschaft an die Immobilienwirtschaft

Die klassische Immobilienentwicklung und -vermarktung funktioniert in der kleinteiligen Kreativwirtschaft nur eingeschränkt. empirica hat im Auftrag der Wirtschaftsförderung „Metropole Ruhr“ Unternehmen der Kreativwirtschaft zu ihren Anforderungen an Standort und Immobilie befragt. Neben den üblichen harten Parametern wie Erreichbarkeit und Preis-Leistungs-Verhältnis sind die Nähe zu anderen Kreativen, flexible Nutzungsbedingungen sowie ein Umfeld mit urbanem Charakter die entscheidenden Faktoren. Die jüngsten in Deutschland realisierten Co-working-Konzepte zeigen, dass auf diese Wünsche zugeschnittene Immobilienangebote erfolgreich entwickelt werden können. Die kommende Herausforderung besteht darin, diese Projekte zu funktionierenden Immobilienmarken weiter zu entwickeln.

Auf der Tagung „Kreative Quartiere — Chancen für die Immobilienwirtschaft in der Metropole Ruhr“ am 20.11. in Dortmund präsentierte empirica die ersten Ergebnisse einer Analyse der Kreativwirtschaft in der Metropole Ruhr. Mit 90.000 Erwerbstätigen und einem Umsatz von 6,1 Mrd. im Jahr 2007 ist die Kreativwirtschaft nicht nur ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zum Strukturwandel in der Metropole Ruhr.

Kontakt: [Herr Abraham](#)

- Büros

Vortrag

„Mehr Büros am Airport - Ein Notwendigkeit für Stadt und Region“ Büromarkt Rhein-Main braucht neue Wachstumsimpulse

Veranstaltung: Standort-Dialog „Airport Cities im internationalen Vergleich.“

Frankfurt Airport auf dem Weg zur Business City“

Ort: Frankfurt am Main, 4. November 2009

Referent: [Ludger Baba](#)

- Eigentümerstandortgemeinschaften

Neue Publikation

ExWoSt-Informationen „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“

Die ersten ExWoSt-Informationen im Rahmen des Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ sind erschienen (37/1 - 11/2009, hrsg. v. BBSR). Dort werden sowohl das Forschungsfeld als auch die 15 Modellvorhaben mit ihren Zielen, geplanten Maßnahmen und aktuellem Projektstand vorgestellt. Weiterhin werden verschiedene Wege der Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) sowie zentrale Herausforderungen für ESGen in der Gründungsphase aufgezeigt. Abschließend wird ein erster Überblick zu Lösungsansätzen für die Gründung einer ESG und für eine langfristige erfolgreiche Zusammenarbeit gegeben.

Download: [Homepage BBSR](#)

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

- Wohnungsmarkt

Neuer Auftrag

Entwicklung der ehem. US-Wohnsiedlung Marshall Heights in Kitzingen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat als Eigentümerin der Konversionsfläche der ehemaligen US-Wohnsiedlung „Marshall Heights“ in Kitzingen empirica mit einer Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Die BImA möchte gemeinsam mit der Stadt Kitzingen eine für den Kitzinger Wohnungsmarkt verträgliche Entwicklung der Fläche anzustoßen. Die Wohnanlage „Marshall Heights“ umfasst eine Fläche von ca. 32ha und 740 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser). Im Hinblick auf eine wirtschaftliche und marktfähige Nachnutzungsfähigkeit sowohl des Bestandes als auch des gesamten Areals werden die künftige Wohnungsnachfrage, Positionierung von Teilbereichen, mögliche Zielgruppen und marktfähige Segmente sowie zeitliche Entwicklungshorizonte untersucht.

Kontakt: [Frau Wilbert](#), [Herr Abraham](#)

REFINA-Forschungsprojekt

Regionales Portfoliomanagement in der Wohnregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

(REFINA=Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement)

Das Projekt „Regionales Portfoliomanagement“ für Bauflächen in der Wohnregion Bonn steht vor dem Projektabschluss. Gemeinsam mit dem ISB von der RWTH Aachen und dem Institut GaiaC führte empirica ökologische, infrastrukturelle und privatwirtschaftliche Dimensionen in einem räumlichen Modell zusammen.

Download: [Refina-Paper](#)

Kontakt: [Herr Heyn](#), [Herr Hein](#)

Vortrag

Die Zukunft des Wohnungsmarktes Rheinland-Pfalz

Veranstaltung: Symposium anlässlich des 60-jährigen Bestehens der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)

Ort: Mainz, 29. Oktober 2009

Referentin: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#)

Download: [Vortrag](#)

Vortrag

1. Entwicklungsstrategien für Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

2. Wohnen im Alter — Aspekte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Veranstaltung: Lehrgang „Der Architekt als Sachverständiger für Barrierefreie Stadt- und Gebäudeplanung“ der Architektenkammer Berlin

Ort: Berlin, 20. November 2009

Referentin: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#)

Download: [1. Vortrag](#), [2. Vortrag](#)

- Einzelhandel

Veröffentlichung

Ist im Einzelhandel eine Trendwende in Sicht?

Herausgeber: Zeitschrift des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (Ausgabe 5/2009)

Verfasser: [Herr Heyn](#)

4. Regionalentwicklung und Stadtentwicklung

- Stadtumbau

Vortrag

Stadtstrukturelle Bilanz bis heute. Wie geht es weiter? Management der Schrumpfung

Veranstaltung: Kulturland Brandenburg, Fachtagung zum Thema: „20 Jahre Neubeginn der Stadterneuerung unter den Vorzeichen der kommunalen Demokratie“

Ort: Brandenburg an der Havel, 30. November 2009

Referent: [Ludger Baba](#)

Neuer Auftrag**Fortschreibung des Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept für den RWK Eberswalde (WISTEK)**

Die Stadt Eberswalde wurde im Zuge der Neuorientierung der Förderpolitik im Jahr 2005 als einer von 15 regionalen Wachstumskernen (RWK) des Landes Brandenburg ausgewählt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Eberswalde zur Vorbereitung und Umsetzung der wirtschaftlichen Entwicklungsstrategie das Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept (WISTEK) aufgestellt. empirica schreibt im Auftrag der Stadt Eberswalde dieses WISTEK fort. Dabei werden die formulierten Ziele und Maßnahmen überprüft, nachjustiert und ggf. neu definiert. Ziel ist eine zukunftsweisende strategische Ausrichtung der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Eberswalde.

Kontakt: [Herr Baba](#)

- Stadtentwicklung**Neuer Auftrag****Beratungsnetzwerk: IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer**

Privaten Einzeleigentümern kommt sowohl als Selbstnutzern von Immobilien als auch als wichtige Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt eine hohe Bedeutung in der Quartiersentwicklung zu. Es kommt jetzt darauf an, private Eigentümer zur Gestaltung ihrer Wohnquartiere und Wohnungsbestände zu aktivieren. Dabei stehen die engen Wechselwirkungen zwischen der Qualität des gesamten Quartiers und dem Werterhalt der einzelnen Immobilien im Vordergrund. empirica wurde vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen beauftragt, im Rahmen eines Beratungsnetzwerks ein Handbuch, einen Flyer, ein Ausstellungssystem und einen Messestand als Instrumente zur Mobilisierung von Eigentümern zu entwickeln.

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

Vortrag**Wohnen in Berlin: zwischen trendigen Kiezen und absteigenden Vierteln - ist „Kreuzkölln“ nur gehypt?**

Veranstaltung: Heuer Wohn-Dialog - Wohnungsmarkt Berlin: vom Kiez bis zur Capital City. Steht der Markt vor einer Verknappung?

Ort: Berlin, 1. Dezember 2009

Referentin: [Annamaria Schwedt](#)

- Bildung und Stadtteilentwicklung**Integration und Stadtteilpolitik****Ergebnisse der ExWoSt-Studie Migration**

Auf der Abschlussveranstaltung im September wurden die zentralen Ergebnisse dieser ExWoSt-Studie vorgestellt. Zum Schwerpunktthema „Schulen als Orte der Bildung und Integration im Quartier“ haben Herr Prof. Dr. Hartmut Häußermann (Humboldt-Uni, Berlin), Herr Prof. Dr. Frank-Olaf Radtke (Goethe-Universität, Frankfurt/M.) und Herr Ulrich Pfeiffer (empirica GmbH, Bonn) referiert und als Podiumsteilnehmer diskutiert. Zudem haben Herr Klaus Burgmeier aus Wiesbaden (Monitoring und Prävention im Quartier), Herr Axel Nierburg aus Singen (Wohnen, Wohnumfeld und öffentlicher Raum), Frau Karin Bahlo aus Offenbach (Frühe Integration) und Frau Gabriele Zobel aus Lindau (Nachbarschaftsschule in der Praxis) ihre Erfahrungen und erfolgreichen Strategien für die Integration vor Ort vorgestellt. Die Dokumentation der Veranstaltung und der Abschlussbericht der ExWoSt-Studie werden in Kürze veröffentlicht.

Download: [ExWoSt](#)

Kontakt: [Frau Kleinhans](#), [Herr Heyn](#)

Neuer Auftrag**Lernen im Quartier: Bildungsmeile Wutzkyallee in Berlin-Neukölln**

„Lernen vor Ort“ heißt die jüngst gestartete gemeinsame Initiative des Bundesministeriums für Bildung und Forschung und deutschen Stiftungen, an der 40 Landkreise und kreisfreie Städte aus ganz Deutschland beteiligt sind. Dabei werden modellhaft lokale Bildungsmanagements zur besseren Verzahnung von Angeboten und Institutionen aufgebaut. Eine ähnliche Initiative ist die „Bildungsmeile Wutzkyallee“ in der Gropiusstadt im Berliner Stadtteil Neukölln. Im Fokus steht hier die Verknüpfung von Stadtteil- und Bildungsentwicklung. Die Initiatoren des Bündnisses sind sechs Bildungs- und Freizeiteinrichtungen vor Ort. Ziel ist es, durch Kooperation und Öffnung der Einrichtungen in das Quartier die Bildungschancen der Kinder zu verbessern und zusätzliche Angebote für Eltern und andere Bewohner zu schaffen. empirica steuert und koordiniert diesen Entwicklungsprozess seit Sommer 2009. Unterstützt wird die Bildungsmeile durch das Programm „Soziale Stadt“.

Kontakt: [Frau Kleinhans](#)

Neuer Auftrag**Stärkung der sozialraumorientierten Familienbildung in Frankfurt/Main**

„Sozialraumorientierung“ ist ein konzeptioneller Ansatz, der die Belange und den Willen der Bewohner vor Ort und die lokal vorhandenen Ressourcen in den Mittelpunkt stellt. In Frankfurt/Main soll die Familienbildung nach diesem Prinzip weiterentwickelt werden. Zu diesem Zweck hat das Jugend- und Sozialamt der Stadt empirica mit der Erstellung eines

Konzeptes beauftragt. Dazu wird modellhaft auf Quartiersebene ab Januar 2010 eine Untersuchung durchgeführt. Sie beinhaltet u.a. eine Bestandserhebung der Angebotsstruktur, eine Bedarfsermittlung im Rahmen von Experteninterviews sowie Gespräche und Gruppendiskussionen mit Familien.

Kontakt: [Frau Kleinhans](#)

- Demografischer Wandel

Neues Projekt

Demografie-Coaching im Landkreis Mansfeld-Südharz

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt unterstützt die zentralen Orte des Landkreises bei der aktiven Auseinandersetzung mit den Folgen des demografischen Wandels. Mit diesem Projekt soll der bisherigen Demografiestrategie des Landes sowie den Entwicklungsstrategien in der Region ein wichtiger und innovativer Baustein hinzugefügt werden. Das Demografie-Coaching als Hilfe zur Selbsthilfe wird dabei mit anderen Entwicklungsinstrumenten wie z.B. Strategiebildung, Change-Management und Projektmanagement kombiniert. Das Demografie-Coaching wird gemeinsam von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und von komet-empirica durchgeführt. Über erste Ergebnisse berichten wir in einem unserer nächsten Newsletter.

Download: [Demografie-Coaching](#)

Kontakt: [Herr Kendschek](#)

Erfahrungs- und Ideenaustausch

Projektsafari in die Oberlausitz

Die mittelsächsische „Demografie- und Innovationspartnerschaft“ der vier Kommunen Geithain, Kohren-Sahlis, Rochlitz und Wechselburg war zu einem gemeinsamen Erfahrungs- und Ideenaustausch bei den "Schwesterprojekten" in der Oberlausitz zu Gast. In Ebersbach konnte die erste Demografie-Managerin in Sachsen ihre Projekte vorstellen — vom Leerstands-Management bis zum deutsch-tschechischen Jugendprojekt. In Zittau standen Projekte für eine aktive Innenstadt im Mittelpunkt. Und in Bautzen wurden die unterschiedlichsten Ansätze zur interkommunalen Kooperation im demografischen Wandel diskutiert. Im Frühjahr ist dann eine „Projektsafari“ als Gegenbesuch geplant.

Download: [Oberlausitz-Niederschlesien, Demografie Sachsen](#)

Kontakt: [Herr Kendschek](#)

Ergebniswerkstatt

Das Konzept „Stadtverein Weißwasser“ als Werkstatt guter Praxis im Demografischen Wandel

Im Rahmen des Forschungsprogramms Aufbau Ost und des Modellvorhabens „Region schafft Zukunft“ hat der Stadtverein Weißwasser ein interessantes und nachahmenswertes Beispiel geliefert. Die Erfahrungen in Weißwasser belegen eindrucksvoll, dass sich gerade in ostdeutschen Regionen, die seit 1990 besonders vom Struktur- und Mentalitätswandel und jetzt vom demografischen Wandel betroffen sind, neue Formen der Bürgermotivation und neue Bereiche des bürgerschaftlichen Engagements herausgebildet haben. Werden diese — wie in der Stadt Weißwasser — durch eine entsprechende Organisations- und Managementstruktur gebündelt, so können daraus neue Chancen für Kommunen im Wandel erwachsen.

Der Stadtverein Weißwasser hat sich einen solchen Ansatz zur Aufgabe gemacht. Er wurde im Jahr 2003 gegründet und zählt mittlerweile mehr als 90 Mitglieder. Unter seiner Schirmherrschaft wurden bis heute 50 Projekte angestoßen. Zahlreiche Bürger, genauso wie Unternehmer, Verwaltung und Politik, Vereine, Verbände und andere Initiativen engagieren sich dort gemeinsam für ein Miteinander der Generationen und für die Stärkung der Stadtidentität unter den Bedingungen des demografischen Wandels. Die Aktivitäten tragen als neue Wege innovativ und kreativ dazu bei, den Folgen des demografischen Wandels aktiv entgegenzuwirken und neue Qualitäten für Weißwasser als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu entwickeln.

Die Erfahrungen aus dem Modellvorhaben wurden in einer „Ergebniswerkstatt“ im September in Weißwasser gemeinsam mit dem BMVBS, dem BBSR, der Sächsischen Staatskanzlei sowie den unterschiedlichsten Akteuren aus Weißwasser — vom Stadtverein bis zum Eishockeyclub — vorgestellt. Unter dem Motto „Bitte nachmachen! Gute Beispiele des Stadtvereins“ dienen die Ergebnisse, die in einer Broschüre als Praxisleitfaden vorliegen, als Anregung. Diese kann beim Stadtverein oder bei komet-empirica angefordert werden.

Kontakt: [Frau Schwedt](#), [Herr Kendschek](#)

[↑ Zum Seitenanfang](#)