

25. November 2016 - 17. Jahrgang - 4/2016

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

Sanierungs-Heatmap Berlin | Immobilienpreisindex | Blasenindex | Ranking WG-Mieten

2. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen | Wohnungsmarktbeobachtung |
Wohnungsmarkt und Flüchtlinge | Soziale Stadt | Stadtumbau

3. Regionen, Städte und Quartiere

Sektorale Entwicklungskonzepte | Stadtentwicklung | Integration von Flüchtlingen |
Demografischer Wandel | Innenstadt-Entwicklung

Der empirica newsletter erscheint 3-4 mal jährlich: [Anmeldung](#) | [Archiv](#)

1. Regionaldatenbank Immobilien

Sanierungs-Heatmap Berlin



Klicken für Animation

Datenbasis: empirica-systeme Marktdaten | OSM 2016 (www.openstreetmap.de)

Innerhalb des Rings wird es ruhiger

Musste man in den Jahren 2011 und 2012 noch besonders im Bereich des Prenzlauer Bergs mit Baulärm rechnen, entwickelt sich der innere Ring nun allmählich zur baustellenfreien Zone. Das gilt seit 2015 auch immer mehr für Neukölln. Jetzt geht es raus aus dem Ring, ab nach Lichtenberg.

Dies zeigt unsere simple Animation der Sanierungshäufigkeit via Heatmap im Berliner Stadtgebiet. Weil Sanierung und einhergehende Gentrifizierung punktuelle Phänomene sind, ist Visualisierung oft besser als aufwändige Datenanalyse. Ein Blick genügt und man weiß, wo der Bagger langrollt. Dargestellt ist die

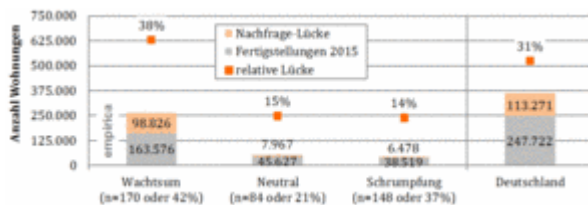
Häufigkeit von Wohnungsangeboten mit der Eigenschaft "Erstbezug nach Sanierung" (Miete und Kauf 2011-2016). Je Dunkler desto mehr.

Zuerst war die Berliner Innenstadt dran. Nach Jahren des Stillstandes hatten viele Häuser einen Pinselstrich nötig. Doch seitdem die Mieten im Bestand auch ohne Sanierung wieder eine gute Rendite erbringen, scheint die Motivation der Eigentümer geringer zu werden. Ist die erste Welle damit schon vorbei? Nicht ganz. Die Gerüste ziehen nun auch an den Rand. Mit Ausnahme vieler Großwohnsiedlungen hat es das in Berlin lange nicht gegeben.

Link: [empirica-systeme Marktdatenbank](#)

Kontakt: [Sebastian Hein](#)

empirica Immobilienpreisindex III/2016



Aktuelle Nachfrage-Lücke bei Wohnungen

Same Procedure as every Quarter: Wenig Neubau, Preise hoch

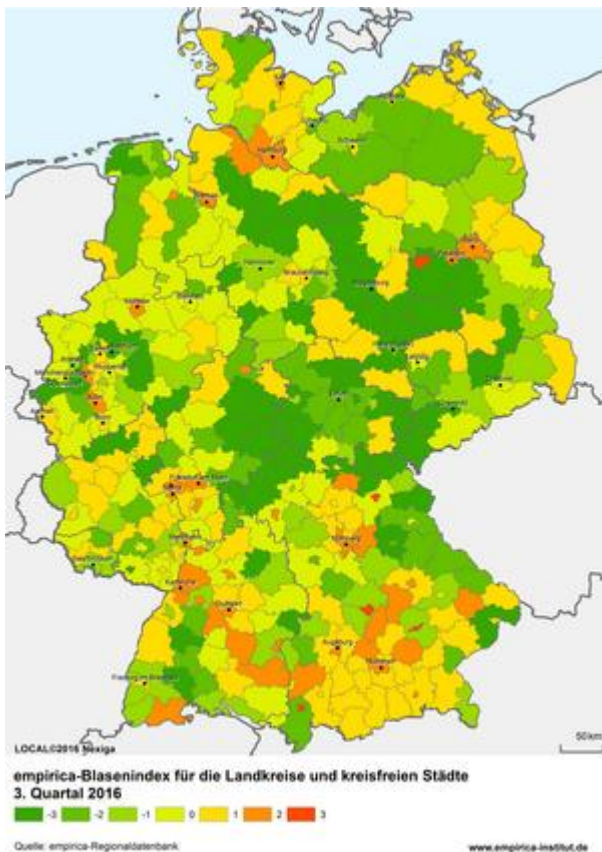
Seit zehn Jahren steigen die Mieten, ein Ende ist nicht absehbar. Betroffen sind mittlerweile alle Preissegmente und so fehlt es nicht nur an bezahlbarem Wohnraum, sondern an Wohnraum jeglicher Preisklasse.

Der Grund für den Mietanstieg ist einfach: trotz zwei Mio. leer stehender Wohnungen herrscht wegen der Landflucht Knappheit in den attraktiven Zuzugsregionen. Auch die Lösung wäre einfach: man müsste schlicht mehr bauen. Die jährliche Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen liegt aber immer noch bei über 100 Tsd. Wohnungen. Es fehlt an Bauland, aber nicht an Widerständen gegen das Bauen. Anleger sind zwar so heiß auf Wohnimmobilien wie schon lange nicht mehr, aber ihr Engagement beschränkt sich notgedrungen auf den Bestand. Als Ergebnis geht die Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen immer weiter auf, die Gefahr einer Preisblase wächst. Da beißt die Maus keinen Faden ab.

Download: [Bericht und Bestellformular](#) | [Grafikvorlagen](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica Blasenindex 2016q3



Regionales Blasenrisiko ETW Preise steigen weiter, Schuldenquote nicht

Der empirica-Blasenindex steigt gegenüber dem 2. Quartal leicht um 0,01 Punkte. Der Einzelindex „Preis-Einkommen“ puscht (+0,04), während „Vervielfältiger“ (+0,01), „Fertigstellungen“ (-0,01) und „Baukredite“ (+/-0) stagnieren. Eine übermäßige Verschuldung ist also nicht in Sicht, die Preise steigen wegen fehlender (Neubau-)Angebote.

Gefahr durch neue Regulierung?

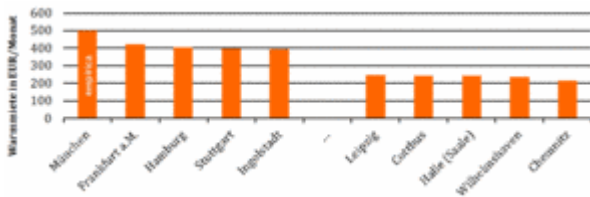
Jetzt bekommt die BAFin bald neue, grundsätzlich sinnvolle Werkzeuge zur Regulierung der Kreditvergabe – etwa in Bezug auf den Beleihungsauslauf. Dies können scharfe Schwerter gegen gefährliche Blasen sein. Die Anwendung sollte aber wohlüberdacht und im Zusammenspiel mit der neuen EU-Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie gesehen werden.

Beide Vorhaben wirken in dieselbe Richtung – schön wäre daher eine Koordinierung. Eine zu frühe oder unkoordinierte Anwendung könnte den gerade in Fahrt kommenden Neubau abwürgen. Das würde den Druck auf die Mieten weiter erhöhen. Eine überzogene Anwendung könnte im Extremfall sogar zu einer partiellen Kreditklemme führen, die eine Blase erst zum Platzen bringt.

Download: [Bericht und Bestellformular](#) | [Grafikvorlagen](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

Ranking WG-Mieten



WG-Zimmerpreise Wintersemester 2016

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Wintersemester 2016

In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mit Hilfe von Wohngemeinschaften (WG) ihre Wohnkosten zu reduzieren. Aber was sind die üblichen Preise für das gemeinschaftliche Wohnen - was ist in meiner Stadt "teuer" und was ist "billig"?

Sonderauswertung zum Semesterbeginn

Auf Basis von mehr als 100 Tsd. Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt empirica eine Übersicht, die halbjährlich aktualisiert wird und Auskunft über die Mietpreise im WG-Segment der Unistädte gibt. Sie liefert für alle größeren Hochschulstandorte Deutschlands (über 120 Städte) Standardpreise (mittlerer 50% Wert) sowie die Preisspanne der Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers, das zwischen 10qm und 30qm groß ist, auf Basis der Angebote aus dem dritten Quartal 2016.

WG-Zimmer 23% teurer als vor vier Jahren

Zu Beginn des Wintersemesters 2016 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 503 EUR in München am höchsten, gefolgt von Stuttgart (440 EUR) und Frankfurt a.M. (425 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es in Greifswald, Halle und Magdeburg (je 250 EUR) sowie in Chemnitz (220 EUR). Über alle Hochschulstandorte hinweg liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 345 EUR und somit 23% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2012.

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

2. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen

Neuer Auftrag: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030

empirica wurde vom Land Schleswig-Holstein beauftragt, die landesweite Wohnungsmarktprognose fortzuschreiben. Eine Regionalisierung auf Basis der Wanderungsverflechtungen bildet dabei die Grundlage für die Berechnung von Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen. Die Nachfrage wird differenziert nach „Miete“ und „Eigentum“, Förder- und Modernisierungsbedarf, Ersatzbedarf bzw. qualitativer Zusatznachfrage sowie für verschiedene Nachfragegruppen. Hinzu kommt eine Abschätzung des Zusatzbedarfs für Flüchtlinge.

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Johanna Neuhoff](#)

Neue Studie: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2016

empirica hat unter Koordination der Wirtschaftsförderung eine Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis erstellt: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage werden für alle Altersgruppen in vier Teilräumen separat berechnet und daraus die Neubaunachfrage bis 2030 abgeleitet. Das Ergebnis wird in Bandbreiten angegeben, damit Kommunen sich bestmöglich auf mögliche Zukunftspfade einstellen und ihre Ziele und Flächen entsprechend priorisieren können. In die Auswertung fließen bereits aktuelle Flüchtlingsdaten ein: Neben Meldedaten werden auch Haushaltsgrößen und zukünftige Wohnortwünsche berücksichtigt. Im Ergebnis ist der Rhein-Sieg-Kreis attraktiv als Wohn- und als Arbeitsort. Die Überschwappeffekte aus Bonn und Köln werden noch zunehmen, aber selbst ohne Zuwanderung müssen Wohnungen gebaut werden. Bis 2030 kommt die starke besetzte Babyboomer-Generation ins Rentenalter. Attraktive Wohnalternativen könnten sie zum Umzug animieren: Wenn 10% dieser Generation ihr Eigenheim freimachen, würde 200 ha weniger Bauland benötigt.

Download: [Komplette Studie](#)

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Thomas Abraham](#) | [Lukas Weiden](#)

Wohnungsmarktbeobachtung

Projektabschluss: Aufbau einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung in Düsseldorf

Seit Anfang 2016 hat empirica im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf ein neues, kleinräumiges Beobachtungsraster mit 370 Wohnquartieren entwickelt. Die Quartiere bilden baulich homogene Gebiete mit je rund 2.000 Einwohnern. Als eigene Gebiete sind zudem Bereiche mit überwiegender Nicht-Wohnnutzung sowie mit geringer Einwohnerzahl abgegrenzt worden. Jedes Quartier ist einem von neun

Baustrukturtypen zugeordnet (z.B. Einfamilienhausgebiet, Innerstädtisches Altbauggebiet, Geschosswohnungsbauggebiet der 70er und 80er Jahre, Gewerbe/Einzelhandel). Dies ermöglicht aggregierte Datenanalysen zu spezifischen Wohngebietstypen.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Jan Grade](#)

Wohnungsmarkt und Flüchtlinge

Neuer Auftrag: Zuwanderung - Konsequenzen für die Städtebauförderung

empirica ist vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit einer Studie zu den Konsequenzen der Flüchtlingszuwanderung auf die Städtebauförderung beauftragt worden. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Studie besteht in der Erarbeitung und Berechnung von drei Szenarien über das künftige Zuwanderungsniveau von Asylsuchenden und Flüchtlingen sowie ihrer räumlichen Verteilung. Darauf aufbauend soll untersucht werden, welche Herausforderungen sich für die Stadtentwicklung und insbesondere die Städtebauförderung ergeben.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Katrin Kleinhans](#)

Neues Paper: Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen

Veröffentlichung: Wohnraumversorgung und Integration von Flüchtlingen als kommunale Herausforderung

In: Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung, Mannheim, Band 16, 2016

Das Paper berichtet über die kommunalen Erfahrungen aus unterschiedlichen Zuwanderungsphasen im Spiegel der Bandbreite unterschiedlicher lokaler Wohnungsmärkte. Beschrieben wird auch das Ineinandergreifen verschiedener kommunaler Handlungsebenen. Dazu zählen zum einen analytisch-konzeptionelle Aufgaben und kommunikative Umsetzungsprozesse. Zum anderen aber auch die räumliche und inhaltliche Verknüpfung der Wohnraumversorgung mit Unterstützungs- und Integrationsangeboten im Quartier.

Download: [empirica paper Nr. 237](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#)

Neuer Auftrag: Marktpotenziale Berliner Quartiere

Im Auftrag der kommunalen Berliner Wohnungsgesellschaft HOWOGE hat empirica 15 Berliner Quartiere im Hinblick auf ihre Marktpotenziale als Neubaustandorte geprüft. In die Bewertung flossen unter anderem bestehende Statistiken, empirica-Datenbanken, eigene Vor-Ort-Erhebungen sowie Informationen und Erfahrungen der HOWOGE ein. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Grundlagen für neue Wohnungsbauvorhaben des Unternehmens.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Dr. Benjamin Otto](#) | [Katrin Kleinhans](#)

Neuer Auftrag: Werkstattverfahren Wohnungsneubauprojekt Karl-Holtz-Straße, Berlin

Das landeseigene Wohnungsbauunternehmen degewo AG plant die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes mit rund 420 Wohnungen in der Marzahner Großsiedlung. Für das Grundstück an der Karl-Holtz-Straße/Rudolf-Leonhardt-Straße erarbeiten die Architekturbüros tafkaoo architects (Berlin) und BG PPAG architects ztgmbh, FCP Fritsch und Chiari Partner GmbH (Wien) in einem mehrstufigen Werkstattverfahren konzeptionelle städtebauliche Studien. Ziel ist es, im gemeinsamen Austausch mit dem Bezirk, dem Land und weiteren Fachexperten gute Lösungen für das neue Quartier unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen zu finden. empirica ist Mitglied des Werkstattverfahrens, die Konzeptionsentwicklung findet in engem Dialog mit den Architekturbüros statt.

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krinks-Heckemeier](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#)

Soziale Stadt

Aktuelles: Transferstelle Soziale Stadt

Bereits im August wurde im Bundeskabinett die „Ressortübergreifende Strategie zur Sozialen Stadt“ verabschiedet. Sie soll Synergien schaffen sowie in den Kommunen ein kohärentes, effizienteres und bedarfsgerechtes Vorgehen ermöglichen. Das gilt für die Quartiere der Sozialen Stadt, aber auch für andere benachteiligte Quartiere. Neben der Bündelung von Fördermitteln soll auch das Fachwissen zwischen den Ressorts noch besser verzahnt und der Informationsaustausch zwischen betroffenen Bundesressorts und handelnden Akteuren verbessert werden. empirica hat das BMUB mit einem Gutachten zur Vorbereitung einer ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt unterstützt.

Link: [Ressortübergreifende Strategie 'Soziale Stadt' des Bundes](#)

Kontakt: [Meike Heckenroth](#) | [Timo Heyn](#)

Stadtumbau

Neuer Auftrag: Gutachterliche Unterstützung der Erstellung des wohnungspolitischen Konzeptes

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt, erstmals ein wohnungspolitisches Konzept zu erstellen. Dieses soll, basierend auf dem aktuellen Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Halle 2025, dessen wohnungspolitischen Ziele und Leitlinien präzisieren sowie Instrumente und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele bestimmen und beschließen. Aufgrund dieser umfassenden Vorarbeiten soll das Konzept in einem möglichst schlanken Verfahren erarbeitet werden. In einer ersten Phase werden im Dialog mit den zentralen Akteuren vor Ort wesentliche konzeptionelle Aspekte erarbeitet. empirica begleitet die Stadt Halle (Saale) in diesem Prozess. Dies umfasst sowohl analytische als auch dialogorientierte Leistungen.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Ludger Baba](#)

3. Regionen, Städte und Quartiere

Sektorale Entwicklungskonzepte

Neuer Auftrag: Erarbeitung eines Soziale-Infrastrukturkonzeptes (SIKo)

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat empirica mit der Erarbeitung des bezirklichen, räumlich integrierten SIKos beauftragt. Diese werden zurzeit in allen zwölf Berliner Bezirken erstellt und dienen der bedarfsgerechten Planung und Entwicklung der Infrastruktur infolge der wachsenden und alternden Bevölkerung Berlins. Denn aus diesen Entwicklungen ergeben sich zusätzliche und veränderte Bedarfe an die Ausstattung mit sozialer und grüner Infrastruktur.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Jan Grade](#)

Stadtentwicklung

Neuer Auftrag: Gewerbeflächenentwicklungskonzept für Friedrichshain-Kreuzberg

In Kooperation mit der Planergemeinschaft erarbeitet empirica im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin ein Konzept zur Gewerbeflächensicherung und -entwicklung. Es soll die Grundlage für die Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen im Bezirk bilden und zum Schutz des vorhandenen Gewerbes beitragen. Ziel ist, die Kreuzberger Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Neben der Betrachtung von bestehenden gewerblich genutzten

Arealen werden auch Potenzialflächen identifiziert. Es werden ein Gewerbeflächenbedarf prognostiziert, räumliche Problembereiche herausgearbeitet, besonders zu schützende Flächen benannt sowie Ideen für die künftige qualitative und quantitative Flächenentwicklung formuliert.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Dr. Benjamin Otto](#)

Integration von Flüchtlingen

Neuer Auftrag: Integration von Zuwanderern - Herausforderungen für die Stadtentwicklung

Bei den gegenwärtigen kommunalen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen mit der Integration der Zuwanderer bestehen erhebliche regionale und auch kleinräumige Unterschiede. Im Auftrag von BMUB und BBSR untersucht empirica die kommunalen Strategien im Umgang mit der aktuellen Zuwanderungsentwicklung, um daraus systematische Erkenntnisse über integrationsfördernde Bedingungen und Vorgehensweisen abzuleiten. In 30 Fallstudien werden die unterschiedlichen kommunalen Ausgangs- und Rahmenbedingungen wie z.B. Zuwanderungserfahrungen und Wohnungsmarktsituation berücksichtigt und typisiert. Nach einer zweijährigen Beobachtung der Fallstudien sollen auch Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der stadtentwicklungspolitischen Instrumentarien des Bundes gewonnen werden.

Kontakt: [Johanna Neuhoff](#) | [Katrin Wilbert](#)

Demografischer Wandel

Neue Studie: Abwanderung aus Nordwestbrandenburg - Folgen und strategische Lösungen

empirica hat im Auftrag der Unternehmervereinigung Autobahndreieck Wittstock/Dosse die Abwanderung aus Nordwestbrandenburg untersucht. Die Abwanderung ist demnach auf den ersten Blick zurückgegangen. Leider aber lässt sich diese Entwicklung auf nur zwei Faktoren zurückführen. Zum einen auf die Zuwanderung von Flüchtlingen. Diese Entwicklung kann aber in der Kombination aus gesunkenen Flüchtlingszahlen einerseits und der mutmaßlichen Abwanderung aus der Region nach ihrer Anerkennung nicht fortgeschrieben werden. Zum anderen sinkt die Zahl der Fortzüge, was aber im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass die Zahl der dort noch wohnenden jungen Menschen sinkt: Es wandern weniger ab, weil weniger noch da sind.

Im Gegensatz zu Früher ist auch nicht mehr Süd- oder Westdeutschland das Ziel der Abwanderer. Hauptgewinner sind vielmehr die umliegenden größeren Städte: Rostock, Schwerin, Potsdam, Hamburg und Berlin. Dieses Schwarmverhalten ist in ganz Deutschland beobachtbar: Jüngere gehen dorthin, wo

viele andere Jüngere sind. Glücklicherweise profitieren von dieser Schwarmwanderung nicht nur Großstädte, sondern auch attraktive Klein- und Mittelstädte. Die Region Nordwestbrandenburg beherbergt mit Neuruppin eine solche "versteckte Perle".

Diese versteckten Perlen müssen weiter gestärkt werden, damit in der Region zumindest eine Stadt die Chance erhält, in der Konkurrenz mit den echten Schwarmstädten zu bestehen und so jüngere Menschen zu halten. Diese Stärkung bezieht sich auch auf die anstehende Wahl des neuen Kreissitzes nach der Fusion der beiden Landkreise Ostprignitz-Ruppin und Prignitz.

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#)

Projektabschluss ExWoSt: Stresstest Stadt - Mit neuen Risiken planen und leben lernen

Das Forschungsprojekt hat empirica gemeinsam mit der Universität Bonn, Professur für Städtebau und Bodenordnung, und dem gaiac - Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e.V. durchgeführt und erfolgte im Auftrag des BBSR.

Untersucht wurde die Resilienz von Städten gegenüber acht ausgewählten Stressszenarien. Das nun vorliegende Indikatorenset bildet verschiedene funktionale Bereiche einer Stadt ab (Bevölkerungsstruktur, Technische Infrastruktur, Soziale Infrastruktur, Wohnungsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Umwelt, Energie, Sozialkapital, Finanzen). Damit wird die Resilienz einer Stadt in den Dimensionen Robustheit gegenüber einem Stress und Anpassungsfähigkeit an einen Stress bzw. dessen Auswirkungen operationalisiert.

Die Robustheitsindikatoren werden durch statistische Daten quantifiziert und konnten im Rahmen des Forschungsprojektes für 106 kreisfreie Städte zusammengestellt und ausgewertet werden. Dazu wurden in einer Pilotphase Experten aus den Verwaltungen von Bremerhaven, Essen, Halle, Köln und Regensburg zu Strategien und Konzepten in der Stadtentwicklung mit einem standardisierten Fragebogen befragt. Deren Antworten fließen in die Berechnung der Anpassungsfähigkeit gegenüber den Stressszenarien ein. Die Resultate des Stresstests für die fünf Städte wurden mit Vertretern aus den Fachverwaltungen der Städte sowie gemeinsam mit dem Auftraggeber und weiteren Experten in einem Abschlussworkshop diskutiert.

Link: [Weitere Informationen](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Jan Grade](#)

Innenstadt Entwicklung

Innenstadt-Netzwerk „Lust auf Innenstadt“

der Städte Annaberg-Buchholz, Aue, Marienberg, Oelsnitz/Erzgeb. Schwarzenberg, Stollberg, Zschopau

Innenstädte als Wirtschaftsraum, Lebensmittelpunkt und Kommunikationsort

Die Innenstädte der sächsischen Kleinstädte und Mittelzentren sind wichtige Anker-, Rückkehr- und Zuwanderungsfaktoren und spielen für die Lebensqualität, die Wirtschaftskraft sowie die Gastfreundschaft der Städte und ihre Umlandfunktion eine herausragende Rolle. Dabei geht es um die Stärkung der Stadtzentren als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte, Orte der Identifikation, der Imagebildung, der Kultur, der Freizeit, der Bildung, der Gesundheit, der Wirtschaft, des Tourismus, des Generationen-Miteinanders, der Kommunikation und des Wohnens. Die Innenstädte sind somit ein wichtiger Wirtschaftsstandort sowie zentraler Lebensmittelpunkt und Kommunikationsort für Bewohner, Gäste, Kunden, Investoren, Rückkehrer und Neubürger.

Download: [Weitere Informationen](#)

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)