

13. April 2017 - 18. Jahrgang - 1/2017

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

Wohnungsmarktreports | Immobilienpreisindex | Blasenindex |
Leerstandsindex | WG-Mieten | Grundsicherungsrelevante Preisspiegel

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Armutsforschung

3. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen | Wohnungsmarktbeobachtung | Wohnungsmarktanalysen |
Kosten der Unterkunft | Bezahlbares Bauen und Wohnen | Stadtumbau

4. Regionen, Städte und Quartiere

Soziale Stadt | Stadt-Umland-Kooperation | Regionalentwicklung | Stadtentwicklung

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-Wohnungsmarktreports 2017

Die neuen empirica-Wohnungsmarktreports 2017 liegen jetzt vor. Sie liefern differenzierte Wohnungsmarktanalysen für alle 295 Landkreise und 107 kreisfreien Städte (=Großstädte) in Deutschland mit zahlreichen Karten, Abbildungen und Tabellen für die regionalen Märkte.

Inhalt

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (u.a. Einkommen, Arbeitsplätze, BIP);
- Wohnungsnachfrage (u.a. Demografie und Prognosen, **neu: Schwarmwanderung**);
- Wohnungsangebot (u.a. Fertigstellungen, Leerstand und Prognosen);
- Immobilienpreise (u.a. Entwicklung, Verteilung und Einfluss von Objektmerkmalen);
- Immobilienpreiskarten (**neu: kleinräumiges Preisniveau** in den Stadtteilen bzw. Gemeinden);
- Immobilien-Blasenindex, **neu: Rückschlagpotenzial**.

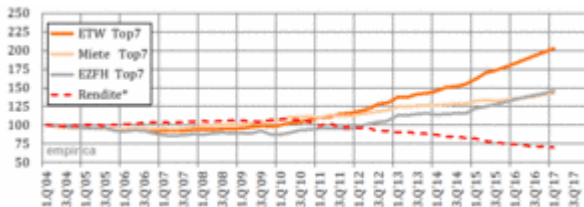
Preis

- 49,- Euro zzgl. USt pro Report und Region;
- Rabatt ab 10 Reports;
- Individuelle Reports (Preis auf Anfrage);
- **Kostenloser Musterreport**.

Bestellung

- per Mail
- **Lorenz Thomschke**: 030/884795-0

empirica-Immobilienpreisindex I/2017



Preise und Rendite in den Top-7-Städten Und täglich grüßt das Murmeltier

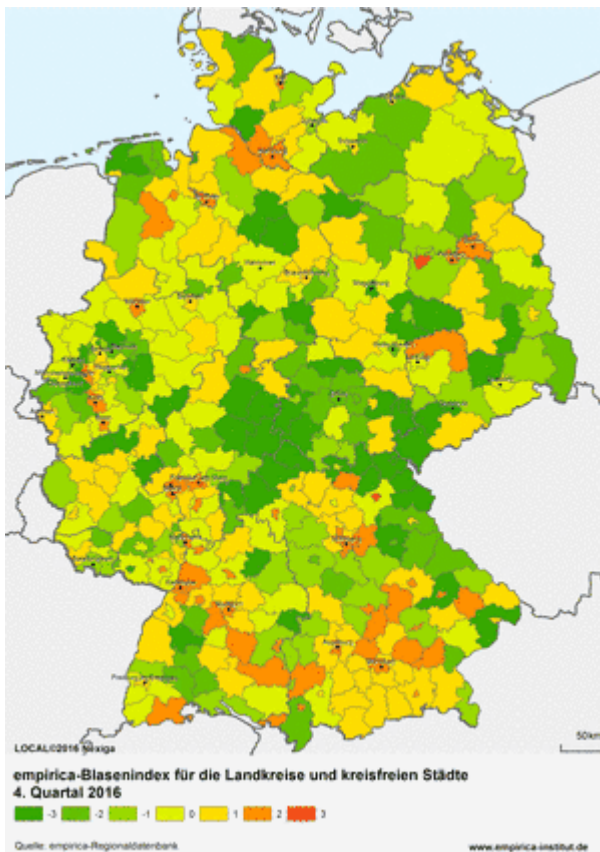
Mieten und Kaufpreise steigen im ersten Quartal weiter an. Die mittlerweile alltägliche Diskussion um Preisblasen kann also munter weitergehen. Der Vollständigkeit halber sei betont, dass es natürlich keine Blase im klassischen Sine ist. Denn weder gibt es ein Überangebot an Wohnungen noch eine überbordende Kreditvergabe. Nennen wir es also Preisübertreibung. Die Korrektur wird kommen, sobald Zinsen, Wohnungsangebot und Vermarktungsdauer steigen.

Der Vollständigkeit halber sei auch erwähnt: Die Bauzinsen werden nicht von der EZB, sondern von den Erwartungen der Marktteilnehmer gemacht. Und das Wohnungsangebot steigt, wenn die Fertigstellungen nicht mehr in „Messerspitzen“, sondern in „Teelöffeln“ messbar sind – in Berlin vielleicht schon bald in „Esslöffeln“. Aber selbst wenn die Zeitschleife der Blasendiskussion endet, werden die Mieten nicht sinken. Dazu müsste erstmal der große Schöpflöffel für Bauland gezückt werden.

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2016q4



Regionales Blasenrisiko ETW

Blasengefahr am Immobilienmarkt steigt weiter an

Der empirica-Blasenindex steigt weiter an, ggü. 3. Q'16 um weitere 0,03 Punkte. Vor allem die Einzelindizes „Preis-Einkommen“ (+0,07) und „Vervielfältiger“ (+0,06) treiben den Gesamtindex kräftig nach oben. Dennoch existiert derzeit bundesweit keine klassische Preisblase: Es gibt kein Überangebot und das Kreditvolumen ist gemessen am BIP nicht aufgebläht. Entsprechend stagnieren die Einzelindizes „Fertigstellungen“ (-0,01) und „Baukredite“ (+0,01).

Der Markt ist im Gleichgewicht, aber es ist labil

Die Renditen sind zwar niedrig, aber durch die Minizinsen gerechtfertigt. So gesehen ist der Markt im Gleichgewicht. Aber ist es stabil? Bei einer nachhaltigen Zinswende könnten die Kaufpreise kräftig sinken. Ob das passiert, hängt vom Tempo der Zinswende und den Begleitumständen ab. „Externe Schocks“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit: Von Abwertung über Wahlen bis Zölle steht dafür eine Vielzahl an Kandidaten bereit.

Das kurzfristige Rückschlagpotenzial – also die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten – liegt in den Top-7-Städten jetzt zwischen 24% und 34%. In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt oder Berlin könnten die Preise demnach um ein Viertel einbrechen, in Köln oder München um ein Drittel.

Größere Leerstände wie um das Jahr 2000 drohen in den Zentren der Schwarmstädte aber auch dann nicht. Zu groß ist dazu das Pufferpotenzial durch unfreiwillige Suburbanisierung. Diese Vertriebenen kehren zurück, wenn die Preise wieder „bezahlbar“ werden.

Datenquelle

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis in das Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit [empirica-systeme](#) Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter ([Datensatzbeschreibung](#)).

Download: [Bericht](#) | [Grafikvorlagen](#) | [Karte](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

CBRE-empirica-Leerstandsindex zum 31.12.2015

Leerstandsquote 2015

- Neues Rekordtief: Leerstand seit 9 Jahren rückläufig;
- Jetzt bundesweit bei 3,0%;
- Marktaktiver Leerstand Ende 2015 in Wachstumsregionen nur noch 2,1%;
- Niedrigste Quoten in München (0,2%) sowie Münster und Frankfurt/M. (je 0,5%);
- Höchste Quote in Salzgitter (9,8%) und Pirmasens (9,3%);
- Abbau Leerstandsreserven von rund 10.000 Wohnungen gegenüber Vorjahr.

Städtische Reserven aufgebraucht, Anstieg in Schrumpfsregionen

Der Abbau von Leerstandsreserven konnte lange Zeit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Das ist jetzt vorbei. In den prosperierenden Schwarmstädten sind die Reserven erschöpft. Diese Märkte brauchen daher dringend Neubau und dazu Bauland auf der grünen Wiese. Das gilt erst recht, wenn man die anerkannten Flüchtlinge hinzurechnet, die immer noch als „Fehlbeleger“ in den Notunterkünften leben. In den ländlichen Schrumpfsregionen werden die Leerstände dagegen weiter steigen: Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute schon mehr als 300.000 marktaktive Leerstände. Bis 2020 könnte sich diese Zahl mehr als verdoppeln.

Datenbasis

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex stellt flächendeckend für ganz Deutschland regionale Informationen über aktuelle und künftige marktaktive Leerstände in Geschosswohnungen zur Verfügung. Grundlage der Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Download: [Methodik und Bestellformular](#) | [Pressemitteilung](#) | [Karte](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Lorenz Thomschke](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten – Sommersemester 2017

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 10 m² und 30 m² groß ist, auf Basis der Angebote aus dem ersten Quartal 2017.

WG-Zimmer 20% teurer als vor fünf Jahren

Zu Beginn des Sommersemesters 2017 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 500 EUR in München am höchsten, gefolgt von Stuttgart (450 EUR) und Frankfurt a.M. (438 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es in Cottbus und Halle (je 240 EUR) sowie in Chemnitz (210 EUR). Die günstigste westdeutsche Uni-Stadt ist Hildesheim (250 EUR). Über alle Hochschulstandorte hinweg liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 345 EUR und somit 20% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2012.

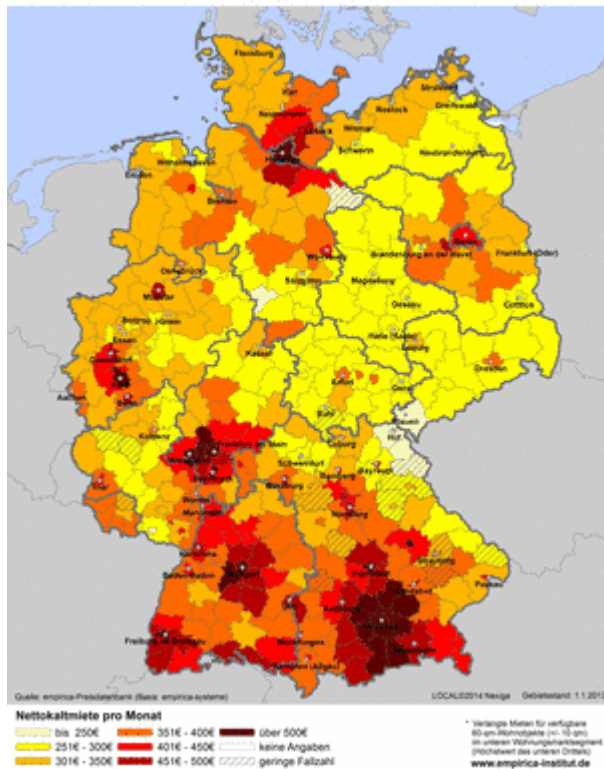
Link: [Bericht und Bestellformular](#)

Weitere Analysen (empirica-systeme): [Analysing student housing markets](#) | [Studentisches Wohnen: Mieten steigen weiter](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Lorenz Thomschke](#)

Grundsicherungsrelevante Preisspiegel

**Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2016:
Angemessene Kosten der Unterkunft
für 2-Personen-Haushalte***



Neue Daten: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für 2016 liegt vor

Immer noch ebbt die Diskussion darüber nicht ab, welche Mieten für Hartz-IV-Empfänger „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Dabei lässt sich doch sehr leicht und kostengünstig darstellen, was ein Zwei-Personen-Haushalt für eine 60 m²-Wohnung im unteren Marktsegment bezahlen muss. Diese Kosten sollten Leistungsträger übernehmen, denn sie sind ja offensichtlich **angesichts der Marktsituation** vor Ort **angemessen**.

Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** macht die räumlichen Unterschiede sichtbar. Er zeigt Nettokaltmieten für öffentlich inserierte 60 m²-Wohnungen im unteren Marktsegment eines jeden Landkreises – ein durchaus plausibles Ergebnis, wie die Karte zeigt. Leistungsträger im Großraum München, Frankfurt und Hamburg müssen einer Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften z.B. mehr Miete zahlen als Leistungsträger in ländlichen Gebieten. Nur so können sich Bedarfsgemeinschaften angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen.

Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** wird ergänzt vom **Nebenkostenspiegel (empirica)**, der zusätzlich die typische Höhe der Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten für verfügbare Wohnungen verschiedener Größen in jedem Landkreis aufzeigt.

Link: [Bestellformulare](#) | [Referenzliste](#)

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Arthur Rachowka](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Armutsforschung

Neuer Auftrag: „Handlungskonzept Armut“ Stadt Neumünster – Expertenbefragung

Ein wesentlicher Baustein der Erstellung des Handlungskonzepts ist eine strukturierte Befragung lokaler Akteure, wie z.B. Familienhebammen, Mitarbeiter von Beratungsstellen, Jobcenter usw. empirica unterstützt die Stadt Neumünster bei diesem Teilvorhaben. Befragt werden Experten, die aufgrund ihrer konkreten Arbeit mit dem Phänomen Armut in der Stadtgesellschaft konfrontiert sind und Kontakte zu den von Armut betroffenen Einwohnergruppen haben. In Anlehnung an das Konzept der Präventionskette geht es darum, mögliche Engpässe und Lücken im Unterstützungssystem zu erkennen.

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

3. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017

Berlin verliert derzeit seine Schwarmstadtposition

Die Zuwanderung aus Deutschland nach Berlin, Hamburg und München hat sich deutlich abgeschwächt und reicht nicht mehr aus, die zunehmende Suburbanisierung auszugleichen. Das ist nicht das Ende des Schwarmverhaltens, aber der Schwarm zieht weiter in relativ günstigere Städte wie Leipzig, Rostock, Erlangen oder Regensburg.

„Glückliche“ Abfolge verschiedener Zuwanderungswellen

Wenn Berlin, Hamburg und München zuletzt trotzdem eine nahezu konstant hohe Zuwanderung erlebt haben, ist dies einer „glücklichen“ Abfolge verschiedener Zuwanderungswellen aus dem Ausland zu verdanken. Diese aber haben ihren Höhepunkt überschritten. Sofern keine weitere Zuwanderungswelle aus dem Ausland kommt, ist in den drei Städten mit einem erheblichen Einbruch beim Wachstum der Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Sinkende Nachfrage bei steigendem Angebot

Da gleichzeitig die „Wohnungsbaumaschine“, vor allem in Berlin, immer mehr an Fahrt aufnimmt und immer größere Projekte in der Planung, im Bau oder kurz vor der Fertigstellung sind, wird das Wohnungsangebot in naher Zukunft kräftig ausgeweitet werden. In der Folge dürfte der Anstieg der Neuvertragsmieten schon bald zum Erliegen kommen.

Download: [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017](#)

Interview: [„Es wird viel Blödsinn geschrieben“](#)

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

Neues Paper: Lohnt sich eine Immobilie (noch) als Kapitalanlage?

Kapitalanlagen lohnen sich, wenn die zu erwartende Rendite hoch, das einhergehende Risiko gering und der innere Schweinehund im Zaum gehalten werden kann. Inwieweit diese Bedingungen erfüllt sind, hängt immer auch vom Zeithorizont ab.

Immobilien zähmen den inneren Schweinehund

Das schiere Sparvolumen infolge der Tilgung von Immobilienkrediten verbessert die Altersvorsorge – auch wenn die Renditen derzeit rein finanzmathematisch nur klein sind.

Die aktuellen Renditen sind niedrig – aber zurecht

Die hohen Preise sind angesichts der Niedrigzinsen gerechtfertigt. Eine klassische Preisblase kann nicht attestiert werden. Der Markt ist also im Gleichgewicht. Aber ist das Gleichgewicht stabil?

Das aktuelle Risiko ist hoch – aber kalkulierbar

Jeder weiß, dass die Zinsen wieder steigen. Dann werden die Kaufpreise sinken. Das ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Der Sinkflug kann durch Zuwanderung abgemildert oder durch eine Neubauwelle befördert werden.

Download: [empirica paper 238](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Neuer Auftrag: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis

empirica erstellt derzeit eine regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage für drei Teilräume werden für Altersgruppen separat 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. Auftraggeber ist die Kreissparkasse Köln in Koordination mit dem Oberbergischen Kreis. Ein Schwerpunkt der Analyse liegt auf dem Zusammenhang zwischen Baulandbereitstellung, Neubauvolumen, Zuzug junger Haushalte und Altersstruktur. Aus den bisherigen Wanderungsmustern der Teilräume (nach Herkunft/Ziel, Alter, Nationalität) werden Annahmen zu den künftigen Wanderungsmustern getroffen. Daraus ergeben sich Implikationen für die Bauland- und Wohnungsmarktpolitik.

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

Wohnungsmarktbeobachtung

Neuer Auftrag: Schwarmstadt Bremen?

Die 20- bis 35-Jährigen konzentrieren sich heute weit stärker auf bestimmte Städte als früher. In der Folge wachsen „Schwarmstädte“, während ländliche Räume und weniger attraktive Städte Abwanderung erleben. Dieses Phänomen ist weniger verursacht durch die Stärke lokaler Arbeitsmärkte, sondern durch die Attraktivität der Wohnorte. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven hat empirica beauftragt, ihre Anziehungskraft auf junge Menschen hinsichtlich des Stellenwerts als Wohnstandort junger Menschen, des Ausmaßes der Fort- und Zuzüge sowie der Hintergründe und Anknüpfungspunkte ihrer Attraktivität für junge Menschen zu untersuchen.

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Lukas Weiden](#)

Wohnungsmarktanalysen

Neue Studie: Wohnungsmarktanalyse Stadt Fellbach

Als Grundlage für die strategische Steuerung werden im Auftrag der Stadt Fellbach bisherige Trends und künftige Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Eine Prognose zur künftigen Wohnungsnachfrage macht die gegenwärtigen Engpässe am Wohnungsmarkt sichtbar. Mit der künftigen Stadtentwicklungspolitik stehen für die Stadt Fellbach insbesondere die Fragen zu Mobilisierung künftiger Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau, aber auch für die gewerbliche Nachfrage im Vordergrund. Angesichts flächensparsamer Entwicklungsziele geht es der Stadt Fellbach auch um Fragen künftiger Verdichtungspotenziale in bestehenden oder neu zu planenden Entwicklungsflächen.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Arthur Rachowka](#)

Neue Studie: Nachfrageprognose für ostseenahe Wohnen in Rostock

Die Bevölkerung der Hansestadt Rostock wächst seit mehr als 10 Jahren. Die aktuelle Prognose geht von einem weiteren Anstieg auf über 230.000 Einwohner bis zum Jahr 2035 aus. In diesem Zuge erhöht sich auch die Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten und Lagen. In der Vergangenheit sind Haushalte in Einfamilienhausgebiete der Umlandgemeinden abgewandert – insbesondere in Ostseenähe. Diese Suburbanisierung kann nur eingegrenzt werden durch neue Flächen in der Stadt, deren Qualität gegenüber ostseenahe Umlandgemeinden wettbewerbsfähig sind. empirica hat im Auftrag der Hansestadt eine Haushaltsprognose erstellt, daraus den zukünftigen Bedarf an Wohnungen in Einfamilienhäusern in Ostseenähe ermittelt und mit den bestehenden Flächenpotenzialen abgeglichen.

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

Kosten der Unterkunft

Schlüssiges Konzept (empirica)

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft findet immer mehr Anhänger. Im Kern werden die Mietobergrenzen immer so festgelegt, dass grundsätzlich immer ein bestimmter Anteil der verfügbaren Wohnungen auch angemessen ist. Dies macht die Anwendung einfach. Denn es kommt nicht vor, dass zu den gerade ermittelten Mietobergrenzen keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind. Auftraggeber schätzen zudem den geringen Arbeitsaufwand für sie selbst, wenn sie empirica mit der Herleitung beauftragen.

Weitere Infos: [Flyer und Referenzliste](#)

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Lukas Weiden](#) | [Arthur Rachowka](#) | [Jana Süße](#)

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Save the Date: 25. April 2017

Bündnisforum „Bauland – zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau!“

Die Verfügbarkeit von Grundstücken zu vertretbaren Preisen ist von zentraler Bedeutung für mehr Wohnungsbau. In vielen Wachstumsregionen besteht jedoch ein grundsätzlicher Mangel an Bauland und Baurechten. Zu diesem Thema findet am 25. April 2017 in Berlin das nächste Forum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen statt. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks wird die Teilnehmenden begrüßen.

Veranstaltungsort: BMUB, Stresemannstraße 128-130, 10117 Berlin

Anmeldung*: anmeldung@empirica-institut.de

Programm: www.bmub.bund.de

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Katrin Kleinhans](#)

* Wir weisen Sie darauf hin, dass Ihr Name auf der Teilnehmerliste erscheint. Wünschen Sie dies nicht, so genügt eine kurze Mitteilung.

Stadtumbau

Neuer Auftrag: Projektauftrag „Stadtentwicklung und Migration“

empirica begleitet im Auftrag von BMUB und BBSR im Rahmen dieses Projektauftrags der Nationalen Stadtentwicklungspolitik bis Ende 2019 die zehn Pilotprojekte in Hanau, Kaiserslautern, Osnabrück, Leipzig, Saarbrücken, Bocholt, Tübingen, Pegnitz sowie Projektnetzwerke unter dem Dach der Internationalen Bauausstellung Thüringen und der Arbeitsgemeinschaft Fachwerkstädte e.V. Dabei werden innovative Planungsprozesse erprobt, z.B. stadtgesellschaftliche Diskurse, integrierte Stadtentwicklungskonzepte (insbesondere Integration), neue Formen der Einbindung verschiedener sozialer Gruppen (Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund) sowie neue Trägerschaften und Kooperationsformen.

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

4. Regionen, Städte und Quartiere

Soziale Stadt

Neues Paper: Kurzexpertise „Immobilienwirtschaftliche Strategien der Sozialen Stadt“

Integrierte Quartiersstrategien der Sozialen Stadt können sowohl auf die Beibehaltung der bestehenden Bewohnerstruktur als auch auf Veränderungen durch neue Bewohner ausgerichtet sein. Beides erfordert eine immobilienwirtschaftliche Strategie, eingebettet in die entsprechenden Handlungsfelder und Maßnahmen der Quartiersentwicklung. Die Kurzexpertise untersucht quantitativ immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Soziale Stadt-Gebieten. Qualitativ wird anhand von Erfahrungen aus Modellprojekten ein Schwerpunkt auf die Kommunikations- und Kooperationsformen im Umgang mit Einzeleigentümern gelegt. Dabei wird auch die Rolle des Quartiersmanagements aufgezeigt.

Download: www.staedtebaufoerderung.info

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

Neuer Auftrag: Evaluation des „Integrierten Handlungskonzeptes Köln-Lindweiler“

Im Auftrag der Stadt Köln führt empirica eine prozessorientierte Evaluation für das Soziale Stadt-Programmgebiet „Köln-Lindweiler“ durch. Hierbei werden die Zielerreichung und Wirkung des Gesamtprogramms und der einzelnen Projekte bereits während der Projektumsetzung geprüft, um Impulse zur Weiterentwicklung geben zu können. Zu Beginn wird ein systematisches Zielsystem aufgebaut. Die

anschließende Evaluation stützt sich auf die Auswertung von Monitoringbögen, die Analyse von Kontextindikatoren, eine wiederholende schriftliche Bewohnerbefragung, persönliche Gespräche mit Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden sowie weiteren lokalen Akteuren.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Jana Süße](#)

Stadt-Umland-Kooperation

Neuer Auftrag: Entwicklung stadtreionaler Handlungsansätze zur Wohnsiedlungsentwicklung für die Stadtregion Münster

empirica erarbeitet im Auftrag der Stadtregion Münster stadtreionale Handlungsansätze zur Wohnsiedlungsentwicklung. Hierzu werden mit allen 12 Kommunen der Stadtregion Münster Interviews geführt, um deren kommunale Entwicklungsstrategien und -aktivitäten zusammenzutragen. Diese Ergebnisse werden typisiert und anhand einer Matrix aufbereitet. Auf dieser Grundlage werden stadtreionale Lösungsansätze entwickelt, erforderliche Umsetzungsschritte, Wirkungen sowie der damit verbundene personelle und finanzielle Aufwand dargestellt. Die Ergebnisse fließen als Wettbewerbsbeitrag in die Initiative „StadtUmland.NRW“ des MBWSV (Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr) des Landes NRW ein.

Weitere Informationen: www.stadtumland-nrw.de

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Philipp Schwede](#)

Regionalentwicklung

Neuer Auftrag: Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

empirica erarbeitet zusammen mit der Region Hannover ein Wohnraumversorgungskonzept. Dies verfolgt mit der Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung (strategisches Instrument), der Akquise von Fördermitteln (Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln) und der Umsetzung der regionalen und kommunalen Wohnungspolitik (Umsetzungsinstrument) drei Ziele. Im Unterschied zu kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten werden für die Erarbeitung die 21 Mitgliedskommunen der Region in den Erarbeitungsprozess eingebunden und im Gegenstromprinzip die kommunalen und regionalen Handlungsbedarfe sowie strategische und instrumentelle Lösungsansätze entwickelt.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Thomas Abraham](#)

Stadtentwicklung

Innenstadt-Netzwerk „Lust auf Innenstadt“

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

Das Begleitforschungsprojekt des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) Städtenetzwerk „Lust auf Innenstadt“ im Erzgebirgskreis versteht sich als Experimentierfeld und Ideenlieferant. Im Rahmen der Netzwerkarbeit werden für bestimmte Schwerpunkte der Innenstadtentwicklung und Innstadtbelebung Projektideen, Handlungsempfehlungen und Erfolgsfaktoren herausgearbeitet. Auf der Webseite sind die Handlungsfelder und Projektideen der einzelnen Städte dargestellt. Die Projektbibliothek wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert.

Link: [Lust auf Innenstadt](#)

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)

Leitbild der „Innovationskommune Sachsen“ der Stadt Brandis

Die Entwicklung eines Leitbildes „Stadt Brandis 2030“ ist ein Schlüsselprojekt der „Innovationskommune Sachsen“. Mit dem Vorhaben „Innovationskommune Sachsen“ hat das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) modellhaft verschiedene Projekte der Staatsmodernisierung entwickelt und in die Praxis umgesetzt. Die Stadt Brandis trägt als erste Stadt in Sachsen den Titel Innovationskommune. Die Entwicklung eines Leitbildes in Brandis wurde von einer Vielzahl von Teilprojekten flankiert: Dazu zählten z.B. neue Formen der Bürgerbeteiligung einer MIT-MACH-STADT, die Erprobung von E-Government-Instrumenten, neue Informationskanäle einer digitalen Stadt oder neue Formen des kommunalen Marketings. Das Leitbild „Stadt Brandis 2030“ ist Kompass und Basisinstrument für die zukünftige Stadtentwicklung der Innovationskommune und wurde vom Stadtrat einstimmig verabschiedet.

Link: [Leitbildbroschüre](#)

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)
