

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

Immobilienpreisindex | Blasenindex

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Armutsforschung | Vermögensbildung | Integration von Flüchtlingen

3. Immobilienmärkte und -standorte

Mietpreisbremse | Wohnungsmarktprognosen | Wohnungsmarktbeobachtung |
Wohnungsmarkt und Flüchtlinge | Bezahlbares Bauen und Wohnen | Gewerbe

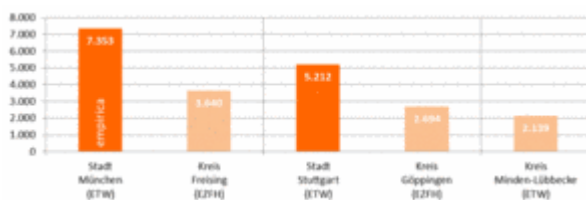
4. Regionen, Städte und Quartiere

Quartierspflegekerne | Kosten der Unterkunft | Soziale Stadt |
Sozialraumanalyse | Kooperation im Quartier | Stadtentwicklung

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-Immobilienpreisindex II/2017



Kaufpreise in Euro/qm (Neubau)

München oder Minden, Hauptsache Immobilien

Immer mehr Menschen wollen in München wohnen. Aber bei Kaufpreisen im Neubau von knapp 7.400 Euro/qm sollte man kurz innehalten. Stuttgart ist auch sauber und schön. Und mit 5.200 Euro/qm geradezu ein Schnäppchen. Für die gesparten 2.200 Euro/qm gibt's in Minden-Lübbecke eine nette Zweitwohnung. Oder man zieht gleich ins suburbane Eigenheim: In Freising (3.600 Euro/qm) für den halben Preis einer Münchner ETW und in Göppingen (2.700 Euro/qm) um knapp die Hälfte günstiger als in Stuttgart.

Preistreibender Effekt durch Baukindergeld

Allerdings ist Eile angesagt, denn selbst die urbanen Berliner fliehen schon massenhaft vor die Tore der Stadt. Und nach der Bundestagswahl droht neues Ungemach: das versprochene Baukindergeld weckt Begehrlichkeiten bei Bauträgern und Grundbesitzern. Wer zu viel verdient oder kinderlos ist, geht bei der Zulage leer aus – muss aber trotzdem mit Preisaufschlägen rechnen.

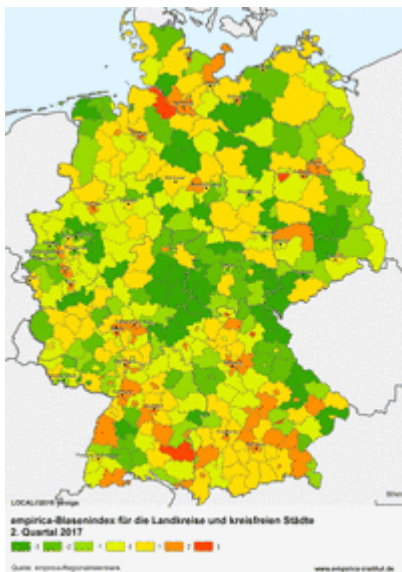
Mehr Bauland und Grundsteuer C

Besser als eine neue Förderung auf angespannten Märkten wäre eine nachfragegerechte Baulandpolitik. Gelingt es, die Bodenpreise nur um 50 Euro/qm zu senken, wäre eine preistreibende und bürokratische Zulage schon mehr als wettgemacht. Weniger Steuern auf den Grunderwerb senken auch die Kosten, schaffen aber kein zusätzliches Bauland. Hier käme eine erhöhte Grundsteuer C für unbebaute oder untergenutzte Flächen ins Spiel...

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2017q2



Regionales Blasenrisiko ETW

Kaufen oder Verkaufen – das ist hier die Frage

Der empirica-Blasenindex steigt wieder an, gegenüber dem 1. Quartal 2017 legt er um 0,03 Punkte zu. Vor allem die Einzelindices „Vervielfältiger“ und „Preis-Einkommen“ (je +0,06) puschen den Gesamtindex weiter nach oben.

Wie wird es weiter gehen?

Das Angebot steigt, aber es droht kein Überangebot, sondern nur eine Tendenz in Richtung „ausreichend“. Die Nachfrage in den Schwarmstädten wächst langsamer (weniger Auslandszuzug, weniger Binnenzuzug), aber sie schrumpft nicht, es drohen keine Leerstände. In dieser Situation werden die

Mieten kaum noch weitersteigen wie in den letzten Jahren. Fundamental betrachtet gilt dies auch für die Kaufpreise – inklusive der Gefahr hoher Rückschläge, falls die Rahmenbedingungen schlechter werden sollten (Zins, BIP etc.).

Fazit

Je länger er dauert, desto wahrscheinlicher und schmerzhafter wird der Zyklus enden. Besonders böse könnte es Investoren außerhalb der Schwarmstädte erwischen. Denn dort gibt es mittlerweile ebenfalls ein zinsbedingtes Rückschlagpotential, hinzu kommen im Krisenfall aber auch drohende Leerstände. So gibt es in Schrumpfungsregionen keine „unfreiwillige“ Umlandwanderung und mithin kein „Pufferpotential“ zur Stabilisierung der Nachfrage.

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](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Armutsforschung

Neue Studie: Altersarmut – heute und in der Zukunft

Wie groß ist die Gefahr der Altersarmut heute?

Derzeit ist Armut im Alter in Deutschland noch kein drängendes Problem. Verglichen mit Arbeitslosen (72,7% armutsgefährdet), Alleinerziehenden (42,7%) oder jungen Erwachsenen (23,8%) sind Senioren (18,5%) in Deutschland immer noch weitaus seltener armutsgefährdet. Das trifft auch auf die absolute Armut zu, die mit dem Anteil der Empfänger von Grundsicherung gemessen werden kann. Während insgesamt 8,4% aller in Deutschland Lebenden im Jahr 2015 Grundsicherung bezogen, galt dies nur für 3,4% der 65-Jährigen und Älteren.

Wie stark steigt die Gefahr der Altersarmut bis 2030?

Den Berechnungen zufolge steigt der Anteil der Älteren, die armutsgefährdet sind, von heute 18,5% auf 20,3%. Prozentual gibt es für die Gesamtheit der Rentner also nur eine geringe Erhöhung des relativen Armutsrisikos. Auch die Anzahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter wächst insgesamt nur moderat von 3,7 Prozent auf 3,9 Prozent. In der Gesamtheit aller Rentner gibt es aber Teilgruppen, bei denen ein erheblich höherer Anteil von Armutsgefährdeten zu erwarten ist. Unter den Versicherten, die zum Beispiel durch einen vorgezogenen Renteneintritt oder längere Erwerbsunterbrechungen einen

geringeren Rentenanspruch erwerben, steigt der Anteil von 27 Prozent auf immerhin knapp 40 Prozent. Umgekehrt zeigt sich, wie mit den Stellschrauben „Lebensarbeitszeit“ und „Riester-Rente“ Altersarmut vermieden werden kann.

Altersarmut: Erst Ursachen, dann Symptome bekämpfen

So ist unter den Ostdeutschen, Geringqualifizierten, Migranten und Geringverdienern künftig mit einem deutlich höheren Armutsrisiko zu rechnen. Strategien zur Vermeidung von Altersarmut müssen das berücksichtigen und vor allem bei diesen Gruppen ansetzen. Dabei sollten in erster Linie vorbeugende Strategien verfolgt werden, bevor zum Beispiel pauschal niedrige Renten aufgestockt werden. Zu den vorbeugenden Strategien gehört die Förderung der Qualifikation und Integration in den Arbeitsmarkt.

Download: [Studie](#)

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

Vermögensbildung

Neue Studie: DIW-Berechnungen zum Erbvolumen sind problematisch

Vermögensabgänge werden vernachlässigt

Die unlängst vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) vorgelegten Berechnungen zur Entwicklung des Erbschaftsvolumens bis 2027 spiegeln die Vermögensentwicklung der 70-Jährigen und Älteren unzureichend wider. Eine Zurechnung von Wertsteigerungen und künftigen Ersparnissen, so wie in der DIW-Studie erfolgt, ist gefährlich. Damit werden einseitig nur die Zuwächse, aber nicht die potentiellen Abgänge im Vermögen berücksichtigt. Gerade im Hinblick auf die möglichen Kosten bei einem Pflegefall muss mit einem zumindest teilweisen Vermögensverzehr gerechnet werden.

Vor allem Pflegekosten schmälern Erbvolumen

empirica hat im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (DIA) bereits mehrfach Berechnungen über das künftige Erbvolumen angestellt. Dabei wurde - wie in vergleichbaren wissenschaftlichen Untersuchungen auch - auf eine Fortschreibung verzichtet und stattdessen nur der Wert des aktuell vorhandenen Vermögens angesetzt. Für dieses Vorgehen sprechen zwei Gründe: Ältere Menschen nehmen weiterhin größere Ausgaben vor, zum Beispiel für ein Auto, Möbel oder den altersgerechten Umbau der Wohnung. Sie verzehren also schon durch den üblichen Konsum einen Teil ihres Vermögens. Zum anderen sind sowohl mögliche Vermögenszuwächse als auch ein möglicher Vermögensverzehr von großen Unsicherheiten geprägt. Das Ergebnis solcher Berechnungen hängt daher sehr stark von den mehr oder weniger beliebigen Annahmen ab. Es ist problematisch, Sparquoten und Renditen auf eine Sicht von zehn Jahren festzulegen.

Download: [Erbschaftsstudie empirica](#) | [Erbschaftsstudie DIW](#)

Interview: [DIW-Berechnungen zum Erbvolumen sind einseitig](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Integration von Flüchtlingen

Neuer Auftrag: Transferstelle Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

Das Bundesbauministerium startet 2017 den neuen Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ und stellt hierfür in den Jahren 2017 bis 2020 jährlich 200 Millionen Euro zur Verfügung. Das Programm unterstützt die Kommunen mit Investitionszuschüssen bei der Anpassung der sozialen Infrastruktur an den verstärkten Zuzug von Geflüchteten und soll den sozialen Zusammenhalt aller Bevölkerungsgruppen im Quartier fördern (Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken und Kindergärten oder Quartierstreffs).

empirica ist seit Juli 2017 Transferstelle zum Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“. Die Transferstelle wird zu einem zentralen Kommunikationssystem zum Investitionspakt aufgebaut. Sie wird die Vernetzung und den Informationstransfer zwischen den Kommunen, den Akteuren vor Ort aber auch zwischen den Ländern und dem Bund sicherstellen. Die Transferstelle organisiert jedoch nicht nur die kommunikative Vermittlung, sondern erarbeitet im Rahmen der Recherchearbeit zu Praxisbeispielen, eigene Fachexpertisen sowie Bausteine zur Unterstützung der Evaluation und auch inhaltliche Beiträge für die Weiterentwicklung des Programms.

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Katrin Kleinans](#) | [Meike Heckenroth](#)

3. Immobilienmärkte und -standorte

Mietpreisbremse

Neues Paper: Notizen zur Mietpreisbremse

In Kooperation mit [empirica-systeme](#) hat empirica erstmals die Mietpreisbremse unter Berücksichtigung von Vormieten evaluiert. In unserem Datensatz verstoßen demnach weniger Vermieter gegen die Mietpreisbremse (nur etwa 50%) als andere Studien postulieren (etwa 80%). Außerdem erklärt der Beitrag, warum ein Mietanstieg selbst dann, wenn sich alle an die Mietpreisbremse halten, nicht ausgeschlossen ist. Eine noch wichtigere Erkenntnis ist aber: Eine durchschnittliche legale Sollmiete lässt sich mit den derzeit verfügbaren Daten nicht ableiten. Die Mietpreisbremse liefert damit keinen Benchmark, an dem sie sich messen lassen kann. Der Beitrag wird ergänzt mit einer [interaktiven Grafik](#), die den Mechanismus illustriert.

Zusammenfassung

Mit der Mietpreisbremse sollte der Anstieg von Neuvertragsmieten auf angespannten Wohnungsmärkten eingedämmt werden. Trotzdem klettern die Neuvertragsmieten vielerorts unbeeindruckt weiter an; hier und da erklärt man die Maßnahme daher bereits für gescheitert. Ein Bremseffekt – ganz gleich wie stark –

sagt aber wenig über die Wirkung der Mietpreisbremse oder das Ausmaß möglicher Verstöße. Wir verwenden nun erstmals einen empirischen Paneldatensatz einschließlich der Vormieten, um die legale Miete zu identifizieren. Damit kommen wir einer aussagekräftigen Evaluation der Reform näher. Finale Aussagen zur Wirkungsweise der Mietpreisbremse sind aber derzeit weder mit diesen noch mit anderen verfügbaren Daten möglich.

Download: [empirica paper 240](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#) | [Sebastian Hein](#)

Wohnungsmarktprognosen

Neue Studie: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein

empirica hat im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord vom Juni 2016 die künftige Wohnungsnachfrage in Schleswig-Holstein prognostiziert. Demnach besteht nach wie vor ein erheblicher Neubaubedarf – selbst noch über das Jahr 2020 hinaus, wenn das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen langsam abflacht.

Die Ursachen für die aktuellen Knappheiten sind sowohl in einem zu geringen Angebot infolge des geringen Neubauniveaus der letzten Jahre als auch in einer zumindest regional sehr stark steigenden Nachfrage zu finden. Wegen weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen und regional als Folge von Zuwanderung wird aber auch dann noch eine Nachfrage nach neuen Wohnungen vorhanden sein, wenn die Einwohnerzahl des Landes nicht mehr steigt. Denn die verbleibenden Einwohner konzentrieren sich auf immer weniger Gemeinden und beanspruchen dort mehr Wohnfläche pro Kopf. Damit wird es in Schleswig-Holstein selbst auf lange Sicht Gemeinden mit einem hohen Bedarf an bzw. einer hohen Nachfrage nach Wohnungsneubau geben.

Download: [Langfassung](#) | [Kurzfassung](#)

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

Neuer Auftrag: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen Kreis

empirica erstellt derzeit eine regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen Kreis: Auf Basis einer Ist-Analyse der demografischen Entwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung in mehreren Teilräumen der Kreise wird 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 Landkreis.

Ein Schwerpunkt der Analyse liegt auf dem Zusammenhang zwischen Neubauvolumen, Zuzug junger Haushalte und daraus resultierender Altersstruktur heute und im Jahr 2030. 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](#)

Neuer Auftrag: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Erft-Kreis mit Dormagen und Rommerskirchen

empirica führt eine regionale Wohnraumbedarfsanalyse für die Umlandgemeinden des vom Land NRW ausgezeichneten „Stadt Umland Netzwerk“ (S.U.N.) durch. Zum Netzwerk zählen die Kommunen des Rhein-Erft-Kreises sowie Dormagen und Rommerskirchen im Rhein-Kreis Neuss. Untersucht werden u.a. die Wanderungsbeziehungen zwischen den Teilräumen der Region sowie die Besonderheiten der teilräumlichen Wohnungsmärkte.

Ein Schwerpunkt der Analyse liegt auf dem Zusammenhang zwischen Neubauvolumen, Zuzug junger Haushalte und der demografischen Entwicklung in Abhängigkeit von der zukünftigen Neubautätigkeit in den einzelnen Teilräumen. Daraus ergeben sich Empfehlungen für die Bauland- und Wohnungsmarktpolitik. Die Neubaunachfrage bis 2030 wird für jeden Teilraum einzeln in Bandbreiten dargestellt, damit die Kommunen sich bestmöglich auf mögliche Zukunftspfade einstellen und ihre Ziele und Flächen entsprechend priorisieren können.

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

Wohnungsmarktbeobachtung

Interview: Einige könnten beim Wohnungskauf auf die Nase fallen

Die Immobilienpreise in Berlin sind explodiert – doch bald könnten sie auch wieder sinken. Im rbb-Interview erläutert Reiner Braun, warum eine heute gekaufte 400.000 Euro-Wohnung bald nur noch 300.000 Euro wert sein könnte.

Link: [Interview mit rbb|24](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Interview: Eigenheimbesitzer legen sich krumm für die eigenen vier Wände

Der Immobilienkauf wird schwieriger. Reiner Braun erläutert die Herausforderungen heutiger Hauskäufer und was der Staat tun könnte, um mehr Familien den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen.

Link: [Interview auf wiwo.de](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnungsmarkt und Flüchtlinge

Neue Studie: Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

Im Sondergutachten „Nutzung von Nichtwohngebäuden zur Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen“ im Auftrag von BMUB und BBSR untersucht empirica, wie Flüchtlinge untergebracht werden, wie bzw. inwieweit der Übergang in den regulären Wohnungsmarkt erfolgt ist und welchen Beitrag die Umwandlung von Nichtwohngebäuden dabei leistet. Dafür wurden alle Städte ab 50.000 Einwohnern befragt (Rücklauf 32%) sowie vier Großstädte mit angespannten Wohnungsmärkten tiefergehend analysiert.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Zuwanderung der Flüchtlinge in Wachstumsregionen bisher kaum Auswirkungen auf den regulären Wohnungsmarkt hatte. Durch die hohen Mieten und geringen Leerstände wurden die Asylbewerber von Kommunen vorrangig in Gemeinschaftsunterkünften (GU) untergebracht. Als GU wurden mehrheitlich umgewandelte Nichtwohngebäude genutzt. Der Übergang in den regulären Wohnungsmarkt steht demnach noch in großem Umfang bevor; da die Schutz- und Bleibeberechtigten keine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt finden, bleiben sie als sogenannte „Fehlbeleger“ in den GU wohnen. Nichtwohngebäude werden bewusst als Ventil zur kurz- bis mittelfristigen Wohnraumversorgung eingesetzt.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Johanna Neuhoff](#)

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Neue Studie: Baumhaus Weimar

Die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien kann einen entscheidenden Beitrag zur Entlastung von angespannten Wohnungsmärkten beitragen. Dies war ein Ergebnis einer Vorstudie zum ExWoSt-Forschungsfeld. Allerdings zeigten die Erkenntnisse aus den Fallstudien auch, dass die meisten durch Umwandlungen geschaffenen Wohnungen im höherpreisigen Segment errichtet werden.

Dem Modellvorhaben „Baumhaus“ – einem Hausprojekt des Mietshäuser Syndikats – ist es gelungen, mit der Umwandlung eines ehemaligen Gewerbeobjektes bezahlbare Mieten deutlich unterhalb des Medianpreises für Neuwohnungen in Weimar zu realisieren. Erreicht wurde dies durch eine kontinuierliche Überprüfung einzelner Kostenansätze, durch Abstriche beim Komfort sowie durch ein hohes Maß an Eigenleistung und Selbstverwaltung. empirica hat das Modellvorhaben „Baumhaus Weimar“ im Auftrag des BMUB und BBSR drei Jahre begleitet.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#) | [Johanna Neuhoff](#)

Gewerbe

Neuer Auftrag: Aktualisierung StEP Industrie und Gewerbe Berlin

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aktualisiert empirica zusammen mit der Planergemeinschaft den Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe Berlin. In der wachsenden Stadt erhöht sich auch die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, in der Folge steigen nicht nur die Preise, sondern auch Nutzungskonflikte und Flächenkonkurrenzen nehmen zu. Der StEP soll die planerischen Grundlagen schaffen, um in Berlin ausreichend gewerbliche Bauflächen vorzuhalten und zu sichern sowie bestehende Flächen besser zu nutzen. Weiterhin werden strategische Handlungsempfehlungen, Vorgaben für die räumliche Stadtentwicklung und Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele entwickelt. Die Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit mehreren Verwaltungen, den Bezirken und Wirtschaftsakteuren.

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

Profilierung des BioCampus Cologne

Im Rahmen des Strategieprozesses BioCampus 2020 erarbeitet der BioCampus Cologne (BCC) zurzeit die konzeptionelle Weiterentwicklung des Campus hin zum renommierten Hightech-Standort. In der Region Rheinland hat der BCC schon heute ein Alleinstellungsmerkmal als Anbieter technischer Spezialinfrastruktur (Labore, Werkstätten, etc.). empirica hat im Auftrag des BioCampus den BCC analysiert und Vorschläge zur Schärfung des Profils unterbreitet. Die Voraussetzungen sind gut: Der Markt für Hochtechnologie-Ansiedlungen in der Region Köln wird zukünftig weiter wachsen. Daher sollte die Öffnung für weitere Technologiefelder auf dem Campus auch durch Neubauten forciert werden. empirica hat in Frage kommende Zielgruppen ermittelt. Die Entwicklung hin zu einem national und international renommierten Technologiepark bedeutet aber auch einen höheren Ressourceneinsatz.

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Philipp Schwede](#)

4. Regionen, Städte und Quartiere

Quartierspflegekerne

Neue Studie: „Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern“

Im Auftrag des GKV-Spitzenverbandes hat empirica zusammen mit der RWTH Aachen nachbarschaftsbezogene Wohnkonzepte mit Quartierspflegekernen entwickelt. Im Vordergrund standen konzeptionelle Überlegungen zur Alternative von Pflegeheimen. Die konzeptionellen Überlegungen wurden mithilfe von drei Modellprojekten überprüft. Hierbei wurden auch die neuen Rahmenbedingungen des Pflegestärkungsgesetzes I und II berücksichtigt.

Die Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. Neubaugebiete integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an. empirica ist bei der Entwicklung solcher nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepte beratend tätig.

Link: [Studie](#)

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

Kosten der Unterkunft

Neue Studie: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft in Dortmund (Erstauswertung 2017)

empirica hat nun auch für die Stadt Dortmund Mietobergrenzen für Leistungsbezieher berechnet. Die Herleitung nach dem empirica-Konzept ist in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen möglich und kommt ohne komplizierte Formeln aus: Von allen anmietbaren Wohnungen wird durch die Wahl einer geeigneten Mietobergrenze einfach ein fester Anteil auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Dadurch ist die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen für jede Haushaltsgröße gegeben. Die Herleitung ist schnell, kostengünstig und marktnah. Derzeit arbeiten bereits über 30 Landkreise bzw. über 1000 Kommunen in Deutschland mit Mietobergrenzen auf Basis des empirica-Konzepts. Die neuen Werte in Dortmund sollen zum 1. August in Kraft treten.

Link: [Angemessenheit der Kosten der Unterkunft](#)

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

Soziale Stadt

Neuer Auftrag: Soziale Stadt – Vorbereitende Untersuchung in Kempten-Ost

Im Auftrag der Stadt Kempten im Allgäu erarbeitet empirica gemeinsam mit dem Kooperationspartner UmbauStadt eine Vorbereitende Untersuchung gemäß 141 BauGB. Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und einer Stärken-Schwächen-Analyse wird ein integriertes Entwicklungskonzept mit baulichen und sozialen Maßnahmen erarbeitet. Neben einer Eigentümerbefragung, Expertengesprächen und Vor-Ort-Erhebungen werden unterschiedliche Formate der Bewohnereinbindung angewandt: schriftliche Haushaltsbefragung, Bürgerstand, Quartiersspaziergänge, zugehende Befragungen. Ziel ist die Aufwertung des Quartiers, Stärkung des Zusammenlebens und die Integration in der Nachbarschaft.

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

Sozialraumanalyse

Neuer Auftrag: Fortschreibung der Sozialraumanalyse Mainz

Aufbauend auf den vorhandenen Sozialraumanalysen erarbeitet empirica nunmehr die vierte Analyse der sozialen Lagen in den 65 Stadtbezirken der Stadt Mainz. Im Sinne eines anwendungsfreundlichen Monitoring-Instruments der kommunalen Entwicklungspolitik werden dabei ausschließlich Daten verwendet, die der Stadtverwaltung bereits in elektronischer Form vorliegen. Erstmals wird dafür eine Access-Datenbank aufgebaut, die sowohl die Indikatoren und Berechnungsschritte als auch die Geodaten für die kartographische Darstellung umfasst. Damit wird die Konsistenz der Datengrundlagen und Indizes auch bei Aktualisierungen und Änderungen von einzelnen Indikatoren sichergestellt.

Die Aktualisierung der Sozialraumanalyse gliedert sich in drei große Teilbereiche: Zunächst werden die Einzelmerkmale der verschiedenen Indikatorenbereiche tabellarisch und kartographisch auf der räumlichen Ebene der Stadtbezirke aufbereitet. Eine erste Verdichtung der Einzelmerkmale erfolgt im Rahmen von Gebietsprofilen auf Ebene der 15 Stadtteile und den Programmgebieten der Sozialen Stadt: Neustadt, Mombach und Lerchenberg. Jeder Stadtteil wird hinsichtlich seiner inneren Struktur und den Merkmalsausprägungen in den verschiedenen Indikatorenbereichen beleuchtet. Schließlich erfolgt die Verdichtung der Indikatoren zu einem „Lebenslagenindex“. Ergebnis dieser Datenverdichtung ist ein stadtweiter Vergleich der sozialen Lage im Stadtgebiet auf Ebene der 65 Stadtbezirke.

Kontakt: [Jan Grade](#) | [Julia Kemper](#)

Kooperation im Quartier

Expertenworkshop Quartiersbezogene Gesundheitsförderung

In Zusammenarbeit mit der Koordinierungsstellen „Gesundheitliche Chancengleichheit“ hat empirica den Expertenworkshop „Quartiersbezogene Gesundheitsförderung – Gesunde Quartiersentwicklung“ im April 2017 in Berlin durchgeführt. Als Ergebnis wurde ein Positionspapier „Miteinander für gesunde Quartiere“ als Beitrag für den Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik im Juni 2017 in Hamburg erarbeitet.

Link: [Positionspapier und Dokumentationen](#)

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

Werkstattgespräch „Partizipation in der Städtebauförderung“

Im April 2017 fand in Mannheim das Werkstattgespräch „Partizipation in der Städtebauförderung“ im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wissenstransfer Städtebauförderung“ statt. Timo Heyn hat hier über die Bandbreite von Beteiligungsprozessen in der Sozialen Stadt vorgetragen.

Link: [Dokumentation](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#)

Werkstatt zu Sozialraumorientierung in der Stadtentwicklung

Im Rahmen der Werkstattreihe „Sozialraumorientierung und ressortübergreifende Handlungsansätze in der Stadtentwicklung und im Quartier“ durch das Städtenetz Soziale Stadt NRW erfolgte im März 2017 in Essen der Auftaktworkshop. Timo Heyn moderierte den Workshop zu den Herausforderungen in der Sozialraumorientierung.

Link: [Dokumentation](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#)

Stadtentwicklung

Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Eschweiler

empirica hat im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Eschweiler das Handlungskonzept Wohnen erstellt. Die erarbeiteten Maßnahmen und Instrumente zielen auf eine langfristige Nutzung der vorhandenen Nachfragepotenziale in der dynamischen Städteregion Aachen. Ausgangspunkte sind eine quantitative und qualitative Analyse des Eschweiler Wohnungsmarktes und die Betrachtung möglicher

Pfade der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Dabei wurde auch das Wissen der Wohnungsmarkttakteure vor Ort im Rahmen von Expertengesprächen und Workshops genutzt. Das Handlungskonzept Wohnen wurde im Mai im Rat der Stadt Eschweiler als städtebauliches Entwicklungskonzept (§1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch) beschlossen. Erster Schritt der Umsetzung ist die Einrichtung einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ im Rahmen des Prozesses „Global Nachhaltige Kommune“.

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Philipp Schwede](#)

Neuer Auftrag: Fortsetzung der gutachterlichen Unterstützung bei der Erstellung des wohnungspolitischen Konzeptes Halle/Saale

Die Stadt Halle (Saale) erarbeitet basierend auf dem aktuellen Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Halle 2025 ein wohnungspolitisches Konzept. Dieses soll die wohnungspolitischen Ziele und Leitlinien präzisieren sowie Instrumente und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele bestimmen. Aufgrund der umfassenden Vorarbeiten wird das Konzept in einem schlanken Verfahren erarbeitet. Hierfür werden seit Herbst 2016 im Dialog mit den zentralen Akteuren in der Stadt wesentliche konzeptionelle Aspekte abgestimmt. empirica hat die erste Phase dieses Dialogs begleitet und ist nun mit der Fortführung dieser Begleitung beauftragt. Dies umfasst sowohl analytische als auch dialogorientierte Leistungen.

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