

# empirica newsletter

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Regionaldatenbank Immobilien

Immobilienpreisindex | Blasenindex | WG-Mieten

### 2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung | Armutsforschung

### 3. Immobilienmärkte und -standorte

Mietpreisbremse | Wohnungspolitik | Wohnungsmarktprognosen |  
Wohnungsmarktbeobachtung | Wohnungsmarktanalysen | Wohnungsmarkt und Zuwanderung

### 4. Regionen, Städte und Quartiere

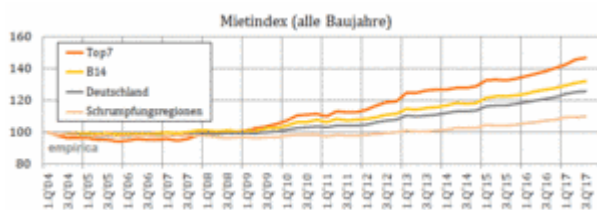
Schwarmstädte | Soziale Stadt | Sozialraumanalyse | Regionale Kooperation |  
Regionalentwicklung | Stadtentwicklung | Demografischer Wandel

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

---

## 1. Regionaldatenbank Immobilien

### empirica-Immobilienpreisindex III/2017



#### Kommentar: Ausreichend Neubau erfordert radikalen Politikwechsel

Seit gut acht Jahren steigen die Mieten, aber viele haben noch immer nicht verstanden: Knappheiten kann man nicht wegdefinieren, sondern nur weginvestieren. Zusätzliche bezahlbare Wohnungen entstehen nur, wenn diese auch rentabel abgesetzt werden können. Diese Marktlogik widerspricht der politischen Beruhigungslogik. Jegliche Deckelung der Mieten beruhigt zwar die begünstigten Mieter, die Folgen sind jedoch eher unsozial. Sie führen zu höherem Wohnflächenkonsum, der die Knappheit am Gesamtmarkt steigert und die Warteschlangen verlängert. Im Ergebnis entstehen zusätzliche Mietsteigerungen in anderen Segmenten oder im Umland.

#### Sozialwohnungen verdrängen Mittelschicht

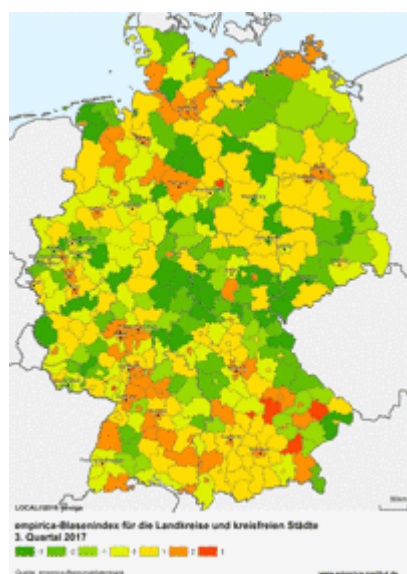
Der Neubau von Sozialwohnungen ist und bleibt eine Förderlotterie und wirkt wie eine wohnungspolitische Platzpatrone, solange Bauland fehlt und daher frei finanziert Neubau verdrängt und verteuert wird. Das leichtfertige Argument: „Die können sich das ja leisten“ übersieht, dass steigende Neubaumieten auch die Mieten im Bestand mitziehen, denn Wohnungssuchende konzentrieren sich dann automatisch auf preiswertere Bestandswohnungen. Natürlich muss Geringverdienern schnell geholfen werden, z.B. durch ein urbanes Zusatzwohngeld für große Familien oder Prämien für Mieter, die große Wohnungen frei machen. Dauerhaft gibt es auf die weiter steigende Nachfrage aber nur die eine soziale Antwort: „Bauen, bauen, bauen“! Schlüsselvoraussetzung dafür sind sinkende Baulandpreise und reduzierte Belastungen des Neubaus durch weniger Auflagen, niedrigere Grunderwerbsteuer und Aufklärung der Bürger. Statt regulieren, absahnen und verhindern müssen wir massiv investieren, verschlanken und erleichtern.

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

---

## empirica-Blasenindex 2017q3



### Herbst: Wer jetzt kein Haus hat, sollt' sich keins mehr bauen!?

Der empirica-Blasenindex steigt weiter an, gegenüber dem 2. Quartal 2017 legt er um 5 Punkte zu. Damit überschreitet er erstmalig seit 13 Jahren die Nulllinie. Speziell der Einzelindex „Fertigstellungen“ (+10 Pkte) trägt dazu bei. Kleinere Beiträge liefern „Preis-Einkommen“ (+6 Pkte) und „Vervielfältiger“ (+3 Pkte); Der Einzelindex „Wohnungsbaukredite“ bleibt unverändert.

### Gefahr in der zweiten Reihe

Vor allem in den Städten der zweiten Reihe wird jetzt mehr gebaut, in einigen sogar über die Nachfrage hinaus. Das muss noch kein Drama sein, schließlich wurden auch dort lange Zeit zu wenige Wohnungen errichtet. Gleichwohl lauern außerhalb der Schwarmstädte künftig die größeren Gefahren: neben

(zinssteigerungsbedingten) Preiseinbrüchen drohen dort auch eher zunehmende Leerstände. Denn anders als in attraktiven Schwarmstädten gibt es in der zweiten Reihe kaum Suburbanisierung und mithin kein Pufferpotential von Haushalten, die bei abklingenden Preisen wieder zurück in die Stadt ziehen (könnten).

**Fazit: Jetzt bloß keine erhöhte Abschreibung**

Weitere Gefahren lauern in den Koalitionsverhandlungen. Sollte die neue Bundesregierung eine **erhöhte AfA** für Neubau beschließen, würden angesichts der Baulandknappheit die Preise weiter ins Kraut schießen. Dabei spielt es in der aktuellen Marktphase keine Rolle mehr, ob „nur“ die lineare AfA erhöht oder eine degressive AfA wiederbelebt wird.

**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](#)

---

## Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten – Wintersemester 2017

**Kommentar: Studis lasst das Klotzen sein, sucht ´ne WG und zieht dort ein**

Studentenwohnungen werden immer teurer. Dasselbe gilt aber auch für Familienwohnungen, Seniorenwohnungen oder Singlewohnungen. Wir haben kein spezielles Versorgungsproblem für angehende Akademiker, sondern eine allgemeine, urbane Versorgungsknappheit. Die Ursache liegt an der Schwarmwanderung in die Städte, aber zu einem gewissen Teil auch an den gestiegenen Ansprüchen. Im Falle des Studenten muss es ja nicht immer ein hippestes Apartment mit Dachterrasse, Fitnessraum und Partykeller sein. Es muss nicht einmal eine eigene Wohnung sein: Die gute alte Wohngemeinschaft passt ohnehin besser in die neue sharing economy.

Im Unterschied zum Geringverdiener oder der jungen Familie ist das studentische co-living ohnehin nur temporär. Der Studienabschluss verspricht baldige Besserung. Dagegen muss die Familie des kleinen Mannes womöglich noch lange auf beengten Verhältnissen hausen. Studenten sind mobiler und flexibler als der Durchschnitt. Immer mehr meiden daher schon jetzt die überbelegten Schwarmstädte: Wer in Hildesheim statt Hamburg oder in Magdeburg statt München büffelt, kann der Knappheit ein Schnippchen schlagen. Wer dennoch in Frankfurt, Stuttgart oder Köln studieren und auf die eigene Wohnung nicht verzichten will, muss dann eben kleckern statt klotzen.

**empirica-Ranking: WGs zum Wintersemester 26% teurer als vor fünf Jahren**

Zu Beginn des Wintersemesters 2017 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 550 EUR in München am höchsten, gefolgt von Frankfurt a.M. (460 EUR) und Stuttgart (448 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Chemnitz (205 EUR) sowie in Halle (230 EUR) und Magdeburg (250 EUR). In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 361 EUR und somit 26% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2012.

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 2017.

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

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

---

## 2. Wirtschafts- und Sozialforschung

### Vermögensbildung



#### Neue Studie: Bausparer sparen mehr und sind früher am Ziel

Im Auftrag der LBS Research hat empirica das sozioökonomische Panel (SOEP) ausgewertet, um die Wirkungen des Bausparens auf die Ersparnis- und Wohneigentumsbildung privater Haushalte zu überprüfen. Mithilfe anspruchsvoller statistischer Methoden (lineare Regressionsmodelle und Propensity Score Matching) konnten die positiven Wirkungen des Bausparens weitestgehend bestätigt werden: Bausparen führt zu einer höheren Sparquote, erhöht die Wahrscheinlichkeit Wohneigentümer zu werden und ermöglicht einen um etwa zwei Jahre früheren Erwerb von Wohneigentum.

Download: [empirica-Studie](#)

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

---

# Armutsforschung

## Vortrag im Sozialausschuss: Expertenbefragung "Armut in Neumünster"

Im Auftrag der Stadt Neumünster hat empirica eine Expertenbefragung zum Thema "Armut in Neumünster" durchgeführt. Ziel war es, Informationen über Lebenslagen von Menschen zu gewinnen, die von Armut betroffen sind. In Anlehnung an das Konzept der Präventionskette ging es auch darum, mögliche Engpässe und Lücken im Unterstützungssystem zu erkennen. Die Interviews sowie ein anschließender Workshop mit rund 60 Teilnehmenden bildeten die Grundlage für Handlungsempfehlungen, die in das Armutskonzept der Kommune eingeflossen sind. Am 8. November stellte empirica die Ergebnisse im Sozial- und Gesundheitsausschuss der Stadt Neumünster vor.

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

---

## 3. Immobilienmärkte und -standorte

### Mietpreisbremse

#### Veranstaltung: "Mietspiegel und Mietpreisbremse: Darf Statistik Politik machen?"

Teilnehmer: Lorenz Thomschke (empirica) u.a.  
Am 14.03.2018 in der Urania Berlin.

Link: [Programm](#)

---

### Wohnungspolitik

#### Neues Paper: Wie sozial ist die Wohnungspolitik?

##### Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte

Der soziale Wohnungsbau ist gerade dabei, sich immer weiter von einer Prioritätensetzung zu entfernen. Dazu trägt auch eine Anhebung der Einkommensgrenzen bei, wie sie derzeit in vielen Ländern praktiziert wird. Dies verschlimmbessert allenfalls das Ausmaß der Förderlotterie und der im Zeitablauf zwangsweise entstehenden Fehlbelegung – der Gießkanneneffekt wird damit immer mehr zum Prinzip erhoben. Im Ergebnis macht eine derartige Ausweitung des Kreises der Anspruchsberechtigten die Objektförderung entweder unbezahlbar oder völlig unfair gegenüber den wirklich Bedürftigen. Denn die festgeschriebenen Mietpreisschwellen der geförderten Neubauwohnungen liegen häufig oberhalb der angemessenen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft bei Hartz IV-Beziehern, weil die

Wohnraumförderungen von Bund, Ländern und Kommunen hier nicht ineinander greifen. Für wen aber, wenn nicht primär für Grundsicherungsempfänger soll geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden?

Download: [empirica paper 241](#)

Kontakt: [Ludger Baba](#)

---

## Wohnungsmarktprognosen

### Neue Studie: Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt

Im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat empirica in einer umfangreichen Studie die Lage an den deutschen Wohnungsmärkten und ihre Entwicklung bis 2030 analysiert. Untersucht wurden die Nachfrage- und Angebotsentwicklung, die Miet- und Kaufpreisentwicklung sowie die Finanzierungsstrukturen.

Als zentrale Thesen können aus der Studie abgeleitet werden:

- Das Schwarmverhalten setzt sich fort;
- Berlin und München verlieren Schwarmstadt-Status;
- Neue Schwarmstädte in Süd- und Ostdeutschland aufgetaucht;
- Neubaunachfrage von 360.000 Wohnungen bis 2020, danach sinkend;
- Enorme Unterschiede in Niveau und Dynamik bei der Mietentwicklung;
- Kaufpreisübertreibungen in einigen regionalen Märkten.

Link: [Kurz- und Langfassung \(KfW\)](#)

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#) | [Lukas Weiden](#) | [Dr. Reiner Braun](#) | [Lorenz Thomschke](#) | [Eliza McGownd](#)

---

## Wohnungsmarktbeobachtung

### Neue Studie: Erschwinglichkeit von Wohneigentum in langfristiger Betrachtung (1991-2015)

Die durchschnittliche Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung ist in den letzten 25 Jahren enorm gesunken und liegt nunmehr verbreitet sogar unter der durchschnittlichen Mietbelastung. So das Ergebnis einer empirica-Studie im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Auch die Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheims ist erheblich gesunken, liegt aber deutlich über der entsprechenden Mietbelastung. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: Die Niedrigzinsen machen die gestiegenen Kaufpreise zum Teil mehr als wett.

**Problem: Eigenkapital bei Schwellenhaushalten immer knapper**

Angesichts der hohen Erschwinglichkeit infolge der historisch niedrigen Zinsen könnte man schlussfolgern, es gäbe derzeit keinen Förderbedarf für Wohneigentum. Das stimmt natürlich für den Durchschnittshaushalt, nicht aber für den Einkommens- und Eigenkapitalbedingten Schwellenhaushalt. Gerade der zentralen Zielgruppe, den jungen Familien, fällt das Sparen in dieser Lebensphase ohnehin schwer: das Einkommen ist altersbedingt (noch) niedrig und die Ausgaben für den Nachwuchs knabbern zusätzlich daran.

#### **Hohe Grunderwerbsteuersätze entwerten das Eigenkapital zusätzlich**

Hinzu kommen die aktuell niedrigen Sparzinsen, die gegenüber den kräftig steigenden Kaufpreisen den Wert der verbleibenden Ersparnisse weiter schrumpfen lässt. Und schließlich müssen auf die hohen Kaufpreise auch noch immer höhere Nebenkosten entrichtet werden. Dabei ist zum einen ärgerlich, dass Notar- und Maklerkosten proportional zu den Kaufpreisen anwachsen. Noch ärgerlicher ist aber, dass die Grunderwerbsteuer wegen der ständigen Erhöhungen des Steuersatzes sogar überproportional ansteigt. Dadurch wird das wenige Eigenkapital der Schwellenhaushalte zusätzlich drastisch entwertet.

Download: [Langfassung](#)

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

---

#### **Neue Studie: Keine Anzeichen für Spekulation mit Baugenehmigungen**

Im Auftrag der bpd Immobilienentwicklung GmbH hat empirica die Nutzung von Wohnungsbaugenehmigungen in Berlin untersucht. Angesichts der starken Zunahme der Wohnungsbaugenehmigungen für Geschosswohnungen bei gleichzeitig verhaltenerem Anstieg der Baufertigstellungen waren Befürchtungen aufgekommen, dass bei vielen Baugenehmigungen keine echte Bauabsicht bestünde. In dieser Studie wurden die Entwicklung von Baugenehmigungen nach Genehmigungsjahrgängen sowie den daraus entstehenden Bauüberhang untersucht. Datenbasis hierfür war eine Sonderauswertung der Bauüberhangstatistik beim statistischen Landesamt Berlin, das jährlich vollständig den Status sämtlicher offenen Baugenehmigungen erhebt. Im Ergebnis wurde gezeigt, dass sich für eine Zunahme der Baugenehmigungen mit ausschließlicher Spekulationsabsicht keine Anzeichen finden lassen. Die zunehmende Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist vielmehr eine einfache Folge der Bauzeit.

Link: [Pressemitteilung und Studie](#)

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

---

# Wohnungsmarktanalysen

## Neuer Auftrag: Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen

Das Thema Wohnen stellt die Stadt Gelsenkirchen vor vielfältige Herausforderungen, darunter hohe Leerstände und Problemimmobilien. Trotz eines geringen Mietniveaus entsteht infolge starker Zuwanderung aus Südosteuropa und der zusätzlichen Flüchtlingszuwanderung in Gelsenkirchen zunehmend ein Wohnraumangel im preiswerten Segment. Gegenwärtig erfolgt daher ein Paradigmenwechsel in der bisherigen städtischen Wohnungspolitik (weg von der reinen Schrumpfungsdebatte), um diesen Engpässen entgegenzuwirken und gleichzeitig den erforderlichen qualitativen Erneuerungsprozess zu begleiten. Vor diesem Hintergrund erarbeitet empirica für die Stadt Gelsenkirchen eine langfristige Strategie zur Steuerung der Wohnraumentwicklung.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Thomas Abraham](#)

---

## Wohnungsmarkt und Zuwanderung



Quelle: Mia Sedding

## Neue Publikation: Der stadt:pilot 12 ist online

empirica begleitet im Auftrag von BMUB und BBSR den Projektauftrag „Stadtentwicklung und Migration“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Im stadt:pilot Nr. 12 – dem Magazin zu den Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik – gibt es Neuigkeiten aus den Projekten, Impulse aus deutschen und internationalen Ankunftsstädten sowie ein Interview mit Doug Saunders, dem Erfolgsautor von Arrival Cities.

Download: [stadt:pilot Nr. 12](#)

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

---



# 4. Regionen, Städte und Quartiere

## Schwarmstädte

### Hintergrundpapier: Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen

Die Bundesstiftung Baukultur und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat in einem Positionspapier "Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen" die Stärkung der Mittelstädte gefordert. empirica hat hierzu das Hintergrundpapier verfasst, in dem die Notwendigkeit der Stärkung der Mittelstädte hergeleitet wird und die dazu notwendigen Maßnahmen ausgeführt werden.

Download: [empirica-Studie](#) | [Positionspapier GdW/Stiftung Baukultur](#)

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

---

## Soziale Stadt

### Neuer Auftrag: Präventionsketten in Duisburg-Marxloh

Im Auftrag der Stadt Duisburg untersucht empirica die Ausgangssituation im Stadtteil Duisburg-Marxloh für eine künftig verbesserte Umsetzung lokaler Präventionsketten. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von der Schwangerschaft bis zum Schuleintritt. Hintergrund bildet in der Stadt Duisburg das Förderprogramm „Kein Kind zurücklassen“, mit dem in den vergangenen Jahren bereits im Stadtteil Hochfeld gearbeitet wurde. Die Erfahrungen aus Hochfeld aufgreifend, bildet die Analyse die Grundlage für gemeinsam mit den lokalen Beteiligten abzustimmende Maßnahmen, welche sich in die vielfältigen bestehenden Aktivitäten und Anknüpfungspunkte in Marxloh einbetten. Die Analyse umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Herangehensweisen um die unterschiedlichen Voraussetzungen, Unterstützungsbedarfe und Zugänge insbesondere zu Familien mit Kleinkindern zu erfassen.

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

---

## Sozialraumanalyse

### Neue Studie: Entwicklung eines Sozialraum-Monitorings für Dresden

Ziel des Projektes ist die Entwicklung eines Monitorings für die Landeshauptstadt Dresden. Dabei werden unterschiedliche Zielgruppen auf Ebene von Sozialräumen in den Blick genommen und Handlungsbedarfe kleinräumig identifiziert. Es werden quantitative Indikatoren auf der Ebene von Sozialräumen erhoben und fortgeschrieben. Das Indikatorenset unterstützt zukünftig die unterschiedlichen Fachbereiche in der

Landeshauptstadt Dresden mit aufbereiteten Datengrundlagen. Das Sozialraum-Monitoring stellt eine wichtige Datengrundlage für die Fachplanungen, für die Öffentlichkeitsarbeit und die Politikberatung zur Verfügung.

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

---

## Regionale Kooperation

### **Neuer Auftrag: Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung – Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes**

Trotz zahlreicher interkommunaler Kooperationen zu unterschiedlichen Aufgabenfeldern sind bislang kaum wirksame Ansätze einer gemeinsam getragenen Wohnbaulandentwicklung bekannt. Im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. analysiert empirica daher bestehende Ansätze und Entwicklungsziele. Im Ergebnis werden Empfehlungen erarbeitet, auf welche Weise mehr solcher Kooperationen auf den Weg gebracht werden können und welche Förderanreize und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hilfreich wären. Im ersten Schritt erfolgt eine Status Quo Analyse, um dann in fünf Einzelfallbetrachtungen konkrete Hemmnisse und Erfolgsfaktoren zu identifizieren. Die Ergebnisse werden in einem Expertenworkshop rückgekoppelt.

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

---

## Regionalentwicklung

### **Neuer Auftrag: Fiskalische Betrachtung Wohnungsbau in der Region Frankfurt**

Im Auftrag des Regionalverbands FrankfurtRheinMain und der WIBank untersucht empirica beispielhaft die fiskalische Wirkung von neu geplanten Wohngebieten in Kommunen der Region. Ausgangspunkt bildete ein vom Regionalverband durchgeführter Workshop mit Bürgermeisterinnen über die lokalen Hemmnisse der Wohnungsbautätigkeit. Als ein wesentlicher Faktor wurden auf kommunaler Seite die jeweils absehbaren, negativen fiskalischen Wirkungen im Zuge der Neuausweisung von Bauland benannt. Anhand von Praxisbeispielen entwickelt und erprobt empirica ein Kalkulationsmodell, das die unterschiedlichen Einnahme- und Ausgabefaktoren in der zeitlichen Entwicklung und in Abhängigkeit von Planungsparametern abschätzen kann. Im Ergebnis sollen die Risiken negativer fiskalischer Effekte transparent gemacht und kompensatorische Instrumente für die Kommunen diskutiert werden.

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

---

# Stadtentwicklung

## Neuer Auftrag: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Kappeln und Nahbereich

In Kooperation mit [UmbauStadt](#) und der [Fahrplangesellschaft](#) erarbeitet empirica ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Kappeln und sein Umland. Das Konzept wird in enger Abstimmung und Kooperation mit der Stadt und den zehn Umlandgemeinden des Nahbereichs erstellt. Basierend auf der Bestandsanalyse für alle relevanten Bereiche der Daseinsvorsorge werden Stärken und Schwächen, Entwicklungspotenziale und Handlungsansätze herausgearbeitet. Im Ergebnis stehen konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen, um die soziale und technische Infrastruktur bedarfsgerecht an die Folgen des demografischen Wandels anzupassen.

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

---

## Neuer Auftrag: Wohnungsmarktbericht Tempelhof-Schöneberg

Der Wohnungsmarkt im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Daher hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg empirica mit der Aktualisierung des vorliegenden Wohnungsmarktberichts Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2012 beauftragt. Es erfolgt eine Fortschreibung und Aktualisierung der erhobenen Daten zur Wohnraumversorgung – sowohl für den Gesamtbezirk als auch für die sieben Bezirksregionen.

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

---

# Demografischer Wandel

## Regionalimage Lausitz – Entwicklung eines positiven Images als Region mit attraktivem Arbeitsmarkt

Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda (OZSV) hat gemeinsam mit der Wirtschaftsinitiative Lausitz WiL als Kooperationspartner wichtige Grundlagen für die Imageentwicklung der Lausitz erarbeitet. Das zentrale Anliegen des Projekts „Regionalimage Lausitz“ war die Initiierung einer Kommunikationsstrategie im Spannungsfeld von Imagebildung und zukünftiger Fachkräfteentwicklung unter der besonderen Berücksichtigung der Aufgaben, die in diesem Zusammenhang von den Kommunen zu leisten sind. Ziel war die Schaffung von Grundlagen für die Entwicklung und nachhaltige Etablierung eines primär nach innen gerichteten Kommunikationsprozesses, um die Region als attraktiven Arbeitsmarkt stärker in das Bewusstsein vor allem der jüngeren Generation zu bringen. Darüber hinaus soll das Kommunikationskonzept helfen, die Region auch für potenzielle Rückkehrer und Zuwanderer interessant zu machen. Der besondere Fokus liegt dabei auf dem Bereich Industrie und produzierendes Gewerbe.

Die Erfahrungen der letzten 25 Jahre in Ostdeutschland und speziell auch in der Lausitz zeigen, dass Investitionen in Beton und in die Infrastruktur nicht zwangsläufig zu positiver regionaler Identität und zu positivem Regionalimage führen. Identität und Image sind viel stärker als bisher angenommen mitbestimmend für die Entwicklung der Kommunen und der Region der Lausitz. Allein die Vorstellung von Jugendlichen, bei ihrer Heimat handle es sich um eine nicht zukunftsfähige oder um eine Verliererregion, fördert Resignation und Abwanderung bzw. behindert die Rückkehrbereitschaft oder den Zuzug aus anderen Regionen. Identität und Image entscheiden mit, wie sich Bürger engagieren, wie Besucher und Investoren auf die Lausitz reagieren, ob Touristen kommen, ob Immobilienpreise stabil bleiben oder steigen und wann und wie Bleibe-, Rückkehr- und Zuzugsentscheidungen getroffen werden. Nur durch ein fundiertes und professionelles Identitäts- und Imagemanagement kann die Region Lausitz am Wettbewerb um junge Menschen, neue Bewohner, kreative Köpfe, innovative Unternehmen, erlebnisorientierte Touristen und die Sympathie Dritter erfolgreich teilnehmen. Rein werblich orientierte Marketingkampagnen, Klischees, Postkartenidyllen oder Faktenfriedhöfe vernachlässigen zumeist die Identifikationspotenziale der Städte und der Region oder kommunizieren mit ihren konstruierten Imagebildern an den tatsächlichen Potenzialen vorbei. Im Kern geht es dabei um die Frage, wie die Lausitz insgesamt im Wettbewerb der Regionen als konkurrenzfähige Wirtschaftsregion (Schwerpunkt Industrie/Gewerbe) mit attraktivem Arbeitsmarkt positioniert werden kann.

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)

---