

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel | Immobilienpreisindex | Blasenindex

2. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

3. Immobilienmärkte und -standorte

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

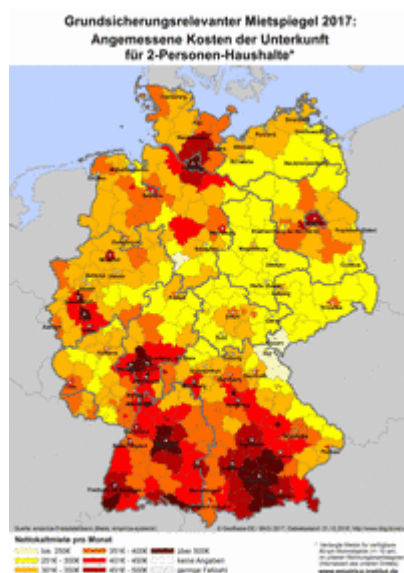
4. Regionen, Städte und Quartiere

Evaluation von Wohn-Pflege-Gemeinschaften |
Aktivierung von Gewerbeflächen | Innenstadt-Entwicklung

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

Neue Daten: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2017



Mietspiegel und Nebenkostenspiegel (empirica)

empirica wertet jedes Jahr die Mieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment für verschiedene Wohnungsgrößen flächendeckend für ganz Deutschland aus. Die Ergebnisse werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) bzw. Nebenkostenspiegel (empirica) veröffentlicht. Er

kann als Tabelle, Grafik oder Karte für einzelne Bundesländer, Landkreise oder Städte für fünf verschiedene Wohnungsgrößen bestellt werden. Datengrundlage und Auswertungsmethodik werden erläutert.

Link: [Weitere Informationen sowie Bestellformular](#)

Kontakt: [Petra Heising](#)

empirica-Immobilienpreisindex IV/2017

Kommentar: Fertigstellungs-Lücke weiterhin hoch

Auch zum Jahresende 2017 schossen die Angebotspreise von Kaufobjekten weiter in die Höhe. Ausgehend von einem ohnehin schon hohen Niveau sind die Kaufpreise von inserierten Eigentumswohnungen in den 7 A-Städten im Jahr 2017 nochmals um 9,5% gestiegen (2016: 11,5%), in den 14 B-Städten um 7,6% (2016: 7,2%).

Die Mietpreise legten ebenfalls weiter zu, hinken mit einer jährlichen Wachstumsrate von zuletzt 5,9% in den A-Städten (2016: 5,3%) und 5,0% in den B-Städten (2016: 3,9%) jedoch weiterhin den Preissteigerungen der Kaufobjekte hinterher. Die Divergenz zwischen Miet- und Kaufpreisen hängt an den Niedrigzinsen und einem Mangel an rentableren Anlagealternativen.

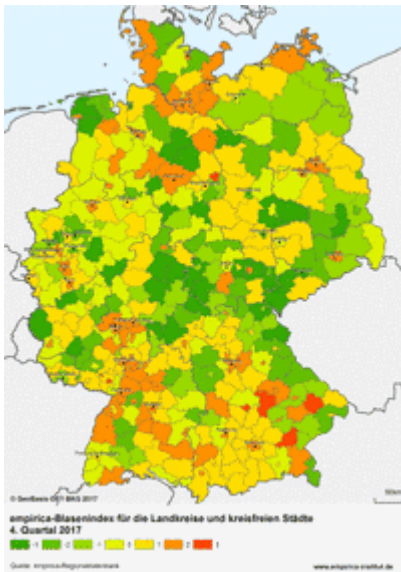
Aber auch die Mieten werden noch solange steigen, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist: derzeit liegt die jährliche Fertigstellungs-Lücke noch bei gut 80 Tsd. Wohnungen oder 23%.

Am größten ist die Lücke in den B-Städten (48%), gefolgt von den A-Städten (42%). In den Landkreisen werden dagegen nur 12% Wohnungen zu wenig gebaut.

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2017q4



Großstädte

Gegenüber dem Vorquartal weitet sich die Blasengefahr in Großstädten aus: Für 9 von 12 und erstmalig für Dresden wird eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 5). In Essen ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „gering“ und in Dortmund sogar „sehr gering“.

Bundesweite Verteilung

Mieten und Kaufpreise wachsen in 247 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 246, vor drei Jahren 156). In 189 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 180, vor drei Jahren 52). In 17 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 17, vor drei Jahren 27). Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 199 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 195, vor drei Jahren 72).

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. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

Neue Internetseite online

Ab sofort können alle wichtigen Informationen zum Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ unter www.investitionspakt-integration.de abgerufen werden.

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

Regionale Transferwerkstatt zum Investitionspakt in Langenhagen

Mit dem Investitionspakt fördern Bund und Länder die Erneuerung sowie den Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur und deren Weiterentwicklung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration in Städten und Gemeinden. Am **17. April 2018** findet in Langenhagen die zweite regionale Transferwerkstatt statt.

Ziel der Transferwerkstatt ist der Erfahrungsaustausch zwischen den Programmkommunen und den Akteuren, die mit der Planung und Umsetzung von Maßnahmen des Investitionspaktes befasst sind. Die Transferstelle gibt einen ersten Überblick über die Bandbreite der bereits geförderten Maßnahmen. Am Nachmittag gibt es Gelegenheit für einen Austausch in Arbeitsgruppen.

Download: [Programm](#)

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

Bundeskongress Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ – ein Beitrag zum sozialen Zusammenhalt vor Ort

Am 26. Juni 2018 lädt das Bundesbauministerium zu einem Bundeskongress anlässlich des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“ in das Radialsystem nach Berlin ein. Seit dem Start im Jahr 2017 wurden 235 Maßnahmen in über 200 Kommunen in das Programm aufgenommen. Mit dem Investitionspakt fördern Bund und Länder die Erneuerung sowie den Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur und deren Weiterentwicklung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration. Die Veranstaltung dient dem Austausch zwischen Politik, der kommunalen Praxis und der Fachwelt im Hinblick auf bisherige Erfahrungen, Erfolgsfaktoren und zu überwindende Hemmnisse.

Link: [Weitere Informationen](#)

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

3. Immobilienmärkte und -standorte

Mietpreisbremse

Symposium: „Mietspiegel und Mietpreisbremse: Darf Statistik Politik machen?“

Was haben der hochgiftige Kugelfisch und ein Mietspiegel gemeinsam? Richtig zubereitet sind sie eine Freude. Falsch angerichtet, können sie in einer Katastrophe enden.

Mehr: [Bericht](#)

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

Wohnungsmarktprognosen

Neue Studie: Wohnungsmarkt Bayern 2034 - Beobachtung und Ausblick

Im Auftrag der Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) hat empirica in einer umfangreichen Studie den Neubaubedarf und die Neubaunachfrage in den Regionen Bayerns bis 2034 prognostiziert. Untersucht wurden auch die regionalen Entwicklungen von Leerstand, Mieten und Preisen sowie die Gefahr von Preisblasen.

Als zentrale Thesen können aus der Studie abgeleitet werden:

- Landflucht in die Schwarmstädte spitzt sich weiter zu;
- Trotz Landflucht: Neubau auch in Schrumpfungregionen;
- Regionale Nachfrage-Peaks verursachen künftige Leerstände;
- Neubau in allen Preissegmenten erforderlich;
- Flaschenhals ist immer noch das Bauland;
- Nur beherrzte Angebotsausweitung kann lokale Knappheiten beseitigen;
- Förderung von Knappheitsregionen ist ambivalent.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnungsmarktbeobachtung

empirica Statement

empirica und bulwiengesa stimmen überein: Wohnungspreise werden sinken!

Die Preise von Eigentumswohnungen in München und Berlin werden sinken. empirica schätzt – wie im aktuellen Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen ausgeführt – den Rückgang auf real 25 % bis 33 % innerhalb der nächsten fünf Jahre. Dies entspricht einem jährlichen Rückgang von 4 % bis 5 % bei einer Inflationsrate von 1,5 %.

bulwiengesa erwartet nun auch einen Preisrückgang

bulwiengesa hat nun auf ihrem Blog mitgeteilt, dass auch sie „in den kommenden Jahren von einem leichten, aber spürbaren Preisrückgang“ ausgehen. Leider beziffert bulwiengesa den Preisrückgang nicht präzise. Wird ein „leichter, aber spürbarer Preisrückgang“ als ein Rückgang um 2 % pro Jahr interpretiert und eine Inflationsrate von 1,5 % zugrunde gelegt, so kumuliert der Preisrückgang innerhalb von fünf Jahren auf real gut 16 %. Insofern bulwiengesa ihre Prognose auf München und Berlin bezieht, können wir uns dieser Tendenz nur anschließen. Bei anderen Top-7-Städten ist empirica allerdings vorsichtiger.

Bemerkenswerte Korrektur von bulwiengesa

Dies ist eine beeindruckende Korrektur der bisherigen Prognosen von bulwiengesa. Noch vor Jahresfrist hat bulwiengesa auf einer Konferenz zum Thema in Berlin einen weiteren Preisanstieg („Capital Growth“) von rund 20 % bis 2020 erwartet (ca. 12 % in 2017, 4 % in 2018, 2 % in 2019 und 1 % in 2020). Für München waren es ebenfalls rund 20 % bis 2020 (ca. 8 % in 2017, 5 % in 2018, 3 % in 2019 und 2 % in 2020).

Download: [Komplettes empirica-Statement](#)

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

Wohnungsmarktanalysen

Neue Studie: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis

empirica hat für den Oberbergischen Kreis eine regionale Wohnraumbedarfsanalyse erstellt. Dabei zeigt sich, dass der Kreis wirtschaftlich aus sich selbst heraus stark ist und wieder mehr Menschen in den Kreis zuwandern. Auch wenn die Wohnungsüberhänge langfristig wieder zunehmen werden, ist die Neubaunachfrage demografisch bedingt aktuell sehr hoch. Darin liegt eine Chance: Durch den Zuzug junger Haushalte können die Effekte des demografischen Wandels abgemildert werden. Da nicht alle Teilräume im Oberbergischen Kreis gleichermaßen profitieren, ergeben sich jeweils andere Implikationen für die Bauland- und Wohnungsmarktpolitik.

Download: [Bericht](#)

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

Neuer Auftrag: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Bühl

Die Stadt Bühl möchte ihre kommunale Wohnungspolitik vor dem Hintergrund zunehmender Preissteigerungen und wahrnehmbarer Engpässe der Wohnraumversorgung neu justieren. Hierzu erarbeitet empirica eine Wohnungsmarktstudie. Neben einer Analyse der Ausgangssituation auf dem Wohnungsmarkt werden darin auch die langfristigen wohnungspolitischen Leitlinien von Bühl festgelegt sowie daraus maßnahmenbezogene Empfehlungen abgeleitet.

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Katrin Wilbert](#)

Neue Studie: Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

Die Studie analysiert und bewertet im Auftrag des Regionalverbandes Ruhr (RVR) stellvertretend für die AG Wohnungsmarkt Ruhr die Struktur des dortigen Wohnungsmarktes in Bezug auf räumliche Verflechtungen und Nachfragesegmente sowie die längerfristig zu erwartenden qualitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage. Kernfrage ist: Wohin entwickelt sich die Wohnungsnachfrage im Ruhrgebiet langfristig und wie kann darauf reagiert werden? Neben quantitativen Analysen stehen vor allem qualitative Methoden im Fokus der Untersuchung (Expertengespräche, Delphi-Runden).

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Jan Grade](#)

Leerstand

Neuer Auftrag: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen

Im Rahmen des Forschungsprogramms „Städtebauliche Begleitforschung“ des Bundesinstitut für Bau-Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BMUB) bearbeitet empirica derzeit dieses Forschungsthema.

Nur eine laufende Beobachtung von Leerständen ermöglicht frühzeitige Gegenmaßnahmen. Der aktuelle Auftrag versteht sich dabei als Fortführung der bereits im Jahr 2014 durchgeführten BBSR-Studie „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands“, die ebenfalls von empirica bearbeitet wurde. Diesmal legen wir jedoch einen stärkeren Fokus auf die kleinräumigen Zusammenhänge zwischen Leerstand, Objekteigenschaften und Lageparametern. Ein weiterer Schwerpunkt umfasst die Auswirkungen der Zuwanderungswellen auf den regionalen Leerstand. Die Ergebnisse fließen auch in die Programme der Städtebauförderung ein, insbesondere das Stadtumbauprogramm.

Link: [Mehr Infos](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Arthur Rachowka](#) | [Philipp Schwede](#)

Wohnungsmarkt und Zuwanderung

Neue Publikation: Zwischenergebnisse aus dem Projekt „Integration von Zuwanderern – Herausforderungen für die Stadtentwicklung“

Im Rahmen der BBSR-Forschungsinitiative „Integration vor Ort leben“ erfasste und beobachtete empirica zwei Jahre lang in 15 Fallstudien die sehr unterschiedlichen Herausforderungen und kommunalen Strategien zur Integration von Zuwanderern. Expertengespräche lieferten weitere Hinweise. Nun gibt es die ersten Zwischenergebnisse: In verschiedenen Handlungsfeldern wie z.B. Segregation, Wohnen, Bildung oder berufliche Integration werden die aktuelle Situation, die zu meisterten Herausforderungen und aktuelle Trends in den Kommunen beschrieben.

Download: [BBSR-Online-Publikation 06/2018](#)

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

4. Regionen, Städte und Quartiere

Evaluation von Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Neuer Auftrag: Evaluation des Projektes WohnPunkt RLP

Mit dem Projekt WohnPunkt RLP erprobt das Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz seit 2014 gemeinsam mit Modellkommunen Verfahrenswege zur Realisierung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in ländlichen Dörfern. Ziel ist es, Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf ein langfristiges Leben in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. empirica wurde nun mit der Evaluation des Projektes WohnPunkt RLP beauftragt. Ziel der Evaluation ist es, die zukünftige Beratung zu optimieren und Rückschlüsse für Landesförderprogramme und Regelungen in Bezug auf Wohn-Pflege-Gemeinschaften abzuleiten.

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

Aktivierung von Gewerbeflächen

Neuer Auftrag: Konzept für das Industrie- und Gewerbegebiet Hannover Linden-Mitte

Das Industrie- und Gewerbegebiet Hannover Linden-Mitte weist aktuell Lücken, Brachen und mindergenutzte Flächen auf. Die angrenzende und teilweise heranrückende Wohnbebauung führt zu Einschränkungen und Konflikten bei der optimalen Nutzung der gewerblichen Flächen. Zudem sind nicht-typische Nutzungen wie Handel und Dienstleistungen in das Gebiet eingesickert sowie Gebäude und Grundstücke leergefallen. Die Landeshauptstadt Hannover hat vor diesem Hintergrund empirica mit der Erarbeitung eines Konzepts beauftragt, um die Gewerbeflächen im Industrie- und Gewerbegebiet „Linden-Mitte“ zu aktivieren, ihre Nutzung zu optimieren und entsprechende Handlungsempfehlungen und Instrumente zu erarbeiten.

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

Innenstadt-Entwicklung

Leitbild Entwicklung: Leitbild „Sondershausen 2030“

Die Stadt Sondershausen hat in einem intensiven, zweijährigen Arbeitsprozess ein neues Leitbild „Sondershausen 2030“ erarbeitet. Es soll für die nächsten Jahre der „Kompass“ und das Basiswerkzeug der Stadtentwicklung sein. Außerdem bietet es für Verwaltung, Politik und Bürgerschaft eine Orientierungs- und Mobilisierungsfunktion. Das Leitbild gibt Antworten auf die Fragen: Wer sind wir? Wo kommen wir her? Wie wollen wir zusammen leben? Welche Wertvorstellungen verbinden uns? Wo wollen wir hin? Wo haben wir besondere Chancen? Was bieten wir wem? Wie bestehen wir im Wettbewerb? Das Leitbild enthält zu sieben unterschiedlichen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung Visionen, strategische Ziele sowie Handlungserfordernisse und formuliert aus einem „Ideen-Pool“ zielführende Schlüsselprojekte. Es macht Vorschläge zur Umsetzung sowie zur Erfolgskontrolle. Am Leitbildprozess waren wichtige Interessen- und Anspruchsgruppen der Stadt Sondershausen in einem kooperativen und kompakten Verfahren beteiligt. Der Leitbildprozess liefert wichtige Grundlagen für die Profilierung des Außenauftrittes der Stadt Sondershausen und damit für den Stadtmarketingprozess und für die die weitere Profilierung der Stadtmarke „Musikstadt“.

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)