

29. Juni 2018 - 19. Jahrgang - 2/2018

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

Immobilienpreisindex | Blasenindex | Leerstandsindex

2. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Bundeskongress Investitionspakt Soziale Integration im Quartier |
Praxisleitfaden „Haus und Grund in schrumpfenden Regionen“

3. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktbeobachtung | Wohnungsmarktanalysen |
Bezahlbares Bauen und Wohnen | Studentisches Wohnen

4. Regionen, Städte und Quartiere

Sozialraumanalyse

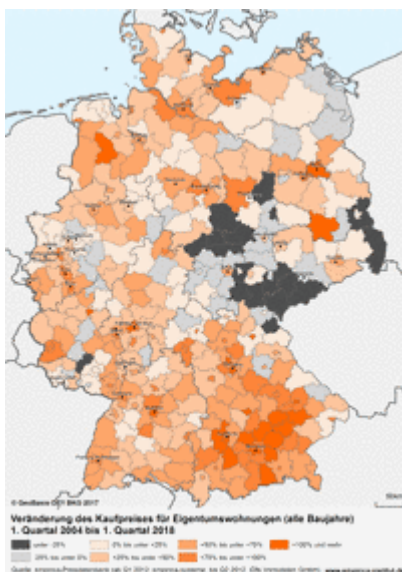
5. Intern/ Personalia

Wissenschaftliche Mitarbeiter (m/w) gesucht

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-Immobilienpreisindex I/2018



Kommentar: Hoffentlich ist Sisyphus kein glücklicher Mensch!

In der Antike war die Wissenschaft uneins, wofür Sisyphus genau bestraft wurde: für seine Verschlagenheit im Allgemeinen, für seine Renitenz dem Gott Thanatos gegenüber oder weil er den Göttervater Zeus an den Flussgott Asopos verrät, weil jener dessen Tochter Aigina geraubt hat. Auch heute streitet die Wissenschaft, diesmal ob und warum sich die Preisspirale weiter dreht: ist es das Baukindergeld, die degressive AfA für den Mietwohnungsbau oder doch einfach nur (das Ende von) Niedrigzinsen und Nachfragezuwachs.

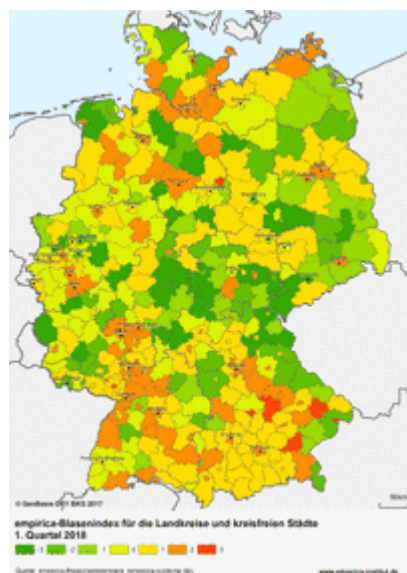
Heute wissen wir, dass Sisyphus ein gerissenes Schlitzohr war, dem es mehrfach gelang, trickreich den Tod zu überlisten. Unklar ist dagegen, wie lange er den Felsblock noch bergauf wälzen muss oder ob die Sisyphusaufgabe der Wohnungspolitik in absehbarer Zeit gelöst sein wird. Hilfreich wäre in beiden Fällen, die Ursachen, statt die Symptome zu bekämpfen. Man kann warten, bis der Felsblock durch Abnutzung von alleine zerbröselt. Erfolg versprechender wäre aber, den Berg zu planieren. Der steht für Bauvorschriften, falsche Anreize aus Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Mangel an Bauland.

Einstweilen bleibt die Hoffnung, dass Camus Unrecht hat und Sisyphus kein Glück in seinen vermeintlichen Qualen findet. Sonst stiegen die Preise immerfort und uns bliebe nur zu warten, bis der Stein sich von selbst zerlegt.

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2018q1



Die Party geht weiter, bis sie zu Ende ist

Im bundesweiten Durchschnitt kosten neue ETW nunmehr 5,6 Jahresnettoeinkommen (Min: 4,1 in 4.Q'08) oder 27,5 Jahresnettokaltmieten (Min: 22,5 in 3.Q'10). Die Rendite ist auf 3,6% gesunken (Max: 4,4% in 3.Q'10).

Spiegelbildlich steigen die Teilindices und tendiert der Gesamtindex allmählich in den Blasenbereich. Neubau und Verschuldung bleiben dagegen weiterhin schwach, so dass von dieser Seite die Blasengefahr abgemildert wird.

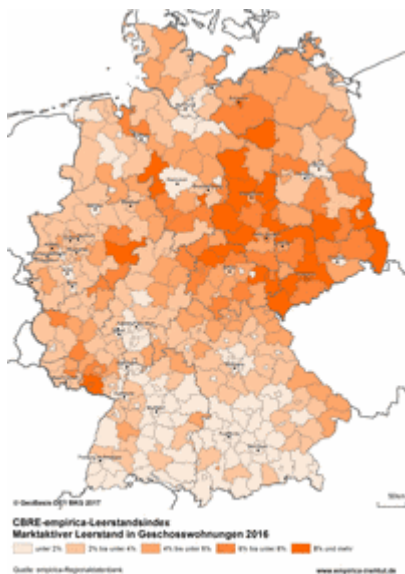
Datenquelle

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](#)

CBRE-empirica-Leerstandsindex zum 31.12.2016



Städtische Reserven aufgebraucht, Anstieg in Schrumpfungregionen

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 noch nicht in „normalen“ Wohnungen, sondern 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 2021 könnte diese Zahl auf mehr als 400.000 ansteigen.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Veranstaltungen und Prozessbegleitung



copyright: BMI/Pritzkuleit

Bundeskongress Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Am 26. Juni 2018 fand der Bundeskongress zum Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ in Berlin statt. empirica hat als Bundestransferstelle des Investitionspaktes den Kongress konzeptionell vorbereitet, die Umsetzung inhaltlich, methodisch und organisatorisch betreut sowie fachliche Beiträge geleistet.

Rund 160 Gäste aus Politik, Verwaltung, Praxis und Wissenschaft folgten der Einladung des BMI in das Radialsystem und diskutierten darüber, wie die Angebote sozialer Infrastruktur vor Ort den gesellschaftlichen Wandel sowie die Integration in unseren Städten und Gemeinden unterstützen können.

Link: [Pressemitteilung BMI](#)

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

Praxisleitfaden „Haus und Grund in schrumpfenden Regionen“

Die Ergebnisse des Projektes liegen nun vor und zeigen Perspektiven und Praxistipps für kleinere Vereine auf. Im Rahmen des 132. Zentralverbandstages von Haus & Grund Deutschland, der am 3. und 4. Mai 2018 in Hannover stattfand, haben die rd. 80 Teilnehmer des Forums „Wohnungswirtschaft“, moderiert von Katrin Kleinhans (empirica), eine rege Diskussion zu diesem Thema geführt. In kleinen Schritten voran gehen, Kooperationen eingehen und Netzwerke pflegen – diese und weitere Erfolgsfaktoren und Erfahrungen gilt es nun zu nutzen und die Ergebnisse in alle Vereine mit ähnlichen Herausforderungen zu tragen.

Kontakt: [Katrin Kleinhans](#)

3. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnbaukonferenz der Kreissparkasse Köln

Am 23. April 2018 hat die Kreissparkasse Köln erstmals zu einer Wohnbaukonferenz geladen. Petra Heising (empirica) stellte die Ergebnisse der vier Regionalen Wohnraumbedarfsanalysen vor, die empirica für den Rhein-Sieg-Kreis, den Oberbergischen Kreis, den Rheinisch-Bergischen Kreis und den Rhein-Erft-Kreis erarbeitet hat. Schwerpunkt der empirica-Analysen ist die zukünftige Wohnungsbaunachfrage auf Basis der demografischen Situation jedes einzelnen der betrachteten 14 Teilräume. Abgerundet wurde der Austausch durch Vorträge, die auch die Angebotsseite des Wohnungsmarkts betrachteten (u.a. von Regierungspräsidentin Gisela Walsken).

Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass Jahre hoher Bautätigkeit die Altersstruktur der Bevölkerung positiv beeinflussen: Denn junge Menschen können nur zuziehen, wo sie Wohnungen finden, und dort bekommen sie auch ihre Kinder. Bis 2030 wird die wichtigste und mobilste Zielgruppe für Kommunen die der sog. Babyboomer-Kinder sein (heute Anfang 20 Jahre alt). Denn sie werden in den nächsten zehn Jahren zur Familiengründung noch einen Wohnstandort finden müssen - was in der Region Köln/Bonn derzeit nicht einfach ist. Kommunen, die ihnen im Neubau oder Bestand etwas bieten können, haben daher mehr Gestaltungsmöglichkeiten.

Link: [Konferenz](#) | [Studie Rhein-Sieg Kreis](#) | [Studie Oberbergischer Kreis](#) | [Studie Rheinisch-Bergischer Kreis](#)

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

Wohnungsmarktanalysen

Neuer Auftrag: **Initiativprogramm Wohnen Pforzheim**

Die Stadt Pforzheim will sich als lebenswerte Stadt im Ballungsraum Karlsruhe und Stuttgart positionieren. Ziel ist es, die Qualität des Pforzheimer Wohnungsmarktes zu steigern und innovative Wohnangebote zu schaffen. Hierzu erarbeitet empirica in Kooperation mit [pesch partner architekten stadtplaner GmbH](#) und [KOKONSULT](#) das „Initiativprogramm Wohnen PF“ bei dem Planung und Kommunikation zusammen gedacht und gemacht werden. Neben einer Wohnungsmarktanalyse mit konkreten Handlungsansätzen werden auch eine Marke/ ein Image für das Wohnen in Pforzheim erarbeitet sowie schnell sichtbare Leuchtturmprojekte realisiert.

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

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Vermeintliche Ursachen und echte Gründe für die Knappheit

a) Interview mit Ludger Baba (empirica) auf [ntv.de](#)

Steigende Immobilienpreise ohne Ende, horrenden Mieten und ein Mangel an preiswertem Wohnraum treiben die Gemüter um. Vermeintliche Ursachen für die Entwicklungen gibt es viele. Aber nur einige Gründe...

b) Interview mit Reiner Braun auf [TheLocal.de](#)

Anyone who lives in one of Germany's larger cities will be aware that rents have been rising sharply in recent years. But what is causing this surge and what can be done?

Warum die Wohnkostenbelastung kein guter Knappheitsindikator ist

a) ARD plusminus: [Warum wohnen unter dem Strich nicht teurer wird](#)

Laut Medienberichten geben Millionen Haushalte 30 Prozent und mehr ihres Bruttoeinkommens für Miete aus. Schaut man auf die Statistik, beträgt der Wohnkostenanteil der Deutschen nur 17 Prozent. Wie passt das zusammen?

b) HuffPost: [Die Einkommensbelastung ist nicht gestiegen – die Mieten schon](#)

Deutschland, das Land der Mietwohnungen. In keinem anderen EU-Mitgliedsstaaten besitzen so wenig Menschen das Zuhause in dem sie leben: 2016 waren es nur 51,7 Prozent...

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Dr. Reiner Braun](#)

Studentisches Wohnen

Vortrag auf der Fachtagung „Studentisches Wohnen“ des Deutschen Studentenwerks

Im Rahmen einer zweitägigen Fachtagung hat sich das Deutsche Studentenwerk eingehend mit Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Lösungen für studentisches Wohnen beschäftigt. Annamaria Deiters-Schwedt (empirica) hat in ihrem Vortrag am 16.5. zu Beginn der Tagung das Schwarmverhalten junger Menschen und die Folgerungen für die Immobilienmärkte erläutert. Der Vortrag widmete sich u.a. regionalen Unterschieden und ihren Ursachen, aktuellen Herausforderungen und zukünftigen Trends.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#)

4. Regionen, Städte und Quartiere

Sozialraumanalyse

Entwicklung eines Sozialraummonitorings für Dresden

Ziel des Projektes ist die Entwicklung eines Monitorings für die Landeshauptstadt Dresden, mit dem unterschiedliche Zielgruppen auf Ebene von Sozialbezirken in den Blick genommen und Handlungsbedarfe kleinräumig identifiziert werden können. Ende 2017 wurde im Rahmen eines Workshops mit der Verwaltung das erste Indikatorenset festgelegt. Anfang 2018 erfolgte eine Festlegung der neuen räumlichen Ebene der Sozialbezirke, die zwischen Stadtteilen und statistischen Bezirken angesiedelt ist.

Bis zum Herbst 2018 fasst empirica erstmals die unterschiedlichen Datengrundlagen zusammen und überführt diese, wenn nötig, auf die Ebene der neuen Sozialbezirke. Im Herbst erfolgt dann nach Ende des derzeitigen Projektes die Umsetzung in ein verwaltungsinternes GIS durch die Verwaltung selbst. Das GIS wird zukünftig die verschiedenen Fachbereiche in der Landeshauptstadt Dresden mit aufbereiteten Datengrundlagen unterstützen. empirica übergibt zum Abschluss des Projektes eine Dokumentation der unterschiedlichen Datengrundlagen und Methoden, die somit erstmals in diesem Umfang innerhalb der Verwaltung zu einem gemeinsamen Indikatorenset zusammengetragen wurden.

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

5. Intern/ Personalia

Wissenschaftliche Mitarbeiter (m/w) gesucht

Für unser Büro in Bonn suchen wir zum 01. September 2018 eine(n) hochmotivierte(n) und qualifizierte(n) Mitarbeiter(in) in Vollzeit.

Ihre Aufgaben

- Allgemeine Forschungsfragen im Bereich Stadt- und Regionalentwicklung,
- Bearbeitung von aktuellen Fragen der Stadtentwicklung (Stadtentwicklungskonzepte, Stadtumbaukonzepte, Vorbereitende Untersuchungen, Soziale Fragen der Stadtentwicklung),
- Statistische und geostatistische Analysen,
- Erstellung von Markt- und Standortgutachten,
- Prozessbegleitung bei Beteiligung und Prozesssteuerung sowie Veranstaltungsorganisation im Rahmen der Projektarbeit.

Unsere Anforderungen

- Studienabschluss im Fachgebiet Geographie, Volkswirtschaft, Stadtentwicklung, Regionalplanung oder einer vergleichbaren Fachrichtung,
- Kenntnisse und Erfahrungen mit den Methoden der empirischen Sozialforschung (quantitativ und qualitativ),
- gutes schriftliches Ausdrucksvermögen,
- Fähigkeit zu analytischer, kreativer und konzeptioneller Arbeit sowie zu eigenverantwortlichem Handeln,
- Software-Kenntnisse in Microsoft Office, wünschenswerte Kenntnisse in R, ArcGIS oder QGIS, MAXQDA, Grafikverarbeitung.

Wir bieten Ihnen

- einen spannenden und zukunftsweisenden Arbeitsplatz,
- ein angenehmes Arbeitsklima in einem interdisziplinären Team,
- abwechslungsreiche Aufgabenbereiche und
- eine unbefristete Anstellung.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Angaben zu Ihren Gehaltsvorstellungen und zum frühesten Eintrittstermin per [Mail](#). Für Rückfragen steht Ihnen Frau Willecke gerne zur Verfügung (0228/91489-45).
