

14. Dezember 2018 - 19. Jahrgang - 3/2018

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica Regionaldaten | Immobilienpreisindex | Blasenindex

2. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen | Leerstand | Wohnungsmarktbeobachtung |
Wohnungsmarktanalysen | Schwarmstädte | Bezahlbares Bauen und Wohnen

3. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Fachagentur | Transferstelle

4. Regionen, Städte und Quartiere

Aktivierung von Gewerbeflächen | Kosten der Unterkunft | Sozialraumanalyse |
Stadtentwicklung | Integration von Flüchtlingen | Demografischer Wandel |
Innenstadt-Entwicklung

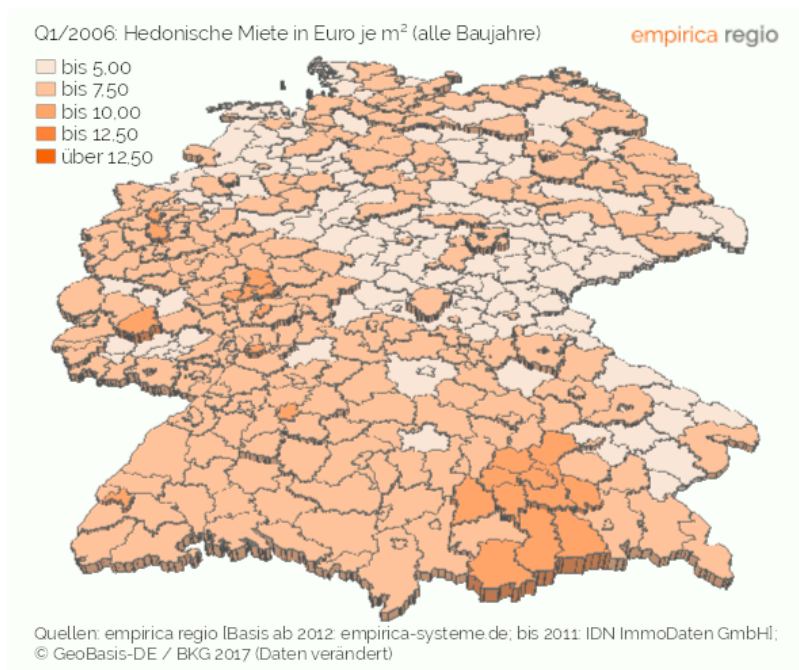
5. Intern/ Personalia

Prokura

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

Neue Plattform: empirica Regionaldatenbank



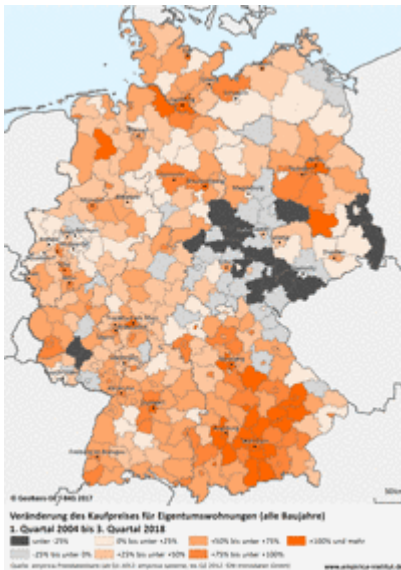
Die empirica Regionaldatenbank enthält Zeitreihen, Strukturanalysen und Prognosen und besteht aus mehr als 100 regionalisierten Variablen zu den Themen Demografie, Wohnen und Bauen, soziale Sicherung, Bildung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie Immobilienpreisanalysen. Die Daten werden permanent auf Plausibilität und Konsistenz geprüft und laufend aktualisiert.

Mit dem browserbasierten Analysetool **empirica regio** können Sie interaktive Diagramme, Tabellen, Karten und automatisierte Reports auf Knopfdruck erstellen. Spezielle Analysen helfen dabei, die Hintergründe einzuschätzen. So erhält der Anwender in Sekundenschnelle einen Überblick über die gewünschte Wohnungsmarktregion - ohne aufwendige Recherche und Datenaufbereitung.

Gerne stellen wir Ihnen bei Bedarf eine Testlizenz für den Zugang zu empirica regio zur Verfügung. Sie erhalten einen maßgeschneiderten Zugriff auf die verfügbaren Module und Themen, mit dem Sie sich einen umfassenden Überblick über unser Leistungsspektrum verschaffen können. Selbstverständlich stehen wir Ihnen dabei für Rückfragen zur Regionaldatenbank und für Anwendungsfragen zur Verfügung.

Kontakt: [Jan Grade](#) | [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Immobilienpreisindex III/2018



Berlin wächst langsamer als Mainz und Bremen

Auch im dritten Quartal 2018 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 gegenüber dem Vorjahresquartal nochmals um 11,9% gestiegen, in den 14 B-Städten betrug der Anstieg 8,0%.

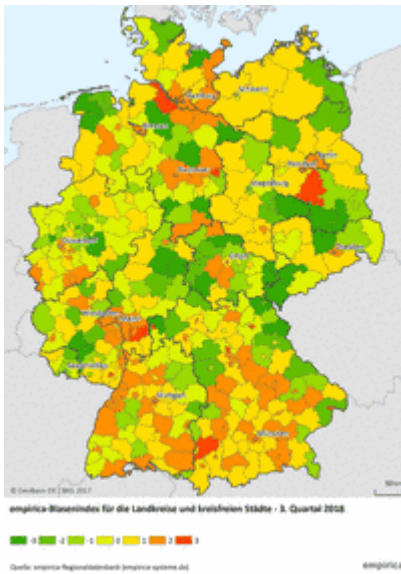
Die Mietpreise legten ebenfalls weiter zu, hinken mit einer jährlichen Wachstumsrate von zuletzt 5,7% in den A-Städten und 3,6% in den B-Städten jedoch weiterhin den Preissteigerungen der Kaufobjekte hinterher. **Es ist nicht neu**, die Divergenz zwischen Miet- und Kaufpreisen hängt an den Niedrigzinsen und einem Mangel an rentableren Anlagealternativen. **Neu ist aber**, dass die Preisanstiege schon messbar die Flucht der Großstädter ins Umland fördern und Landeier beginnen, Schwarmstädte wie München oder Berlin zu meiden. So wachsen etwa Mainz oder Bremen mittlerweile schneller als Berlin, während die Hauptstadt zunehmend Menschen ans Umland verliert.

Erfolgreiche Investoren wissen früher, welche Regionen verlieren oder gewinnen, weil es solche und andere Analysen bei [empirica regio](#) mittlerweile auf Knopfdruck gibt.

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

Kontakt: [Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2018q3



Blasengefahr wächst jetzt außerhalb der Schwarmstädte

Bundesweit steigen die Teilindizes Vervielfältiger und Preis-Einkommen weiter an. Nur Neubau und Verschuldung bleiben schwach, wodurch der Gefahrezuwachs gebremst wird.

Allerdings weitet sich die Blasengefahr in den Wachstumsregionen zum dritten Mal in Folge nicht mehr weiter aus. Zwar steigen Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen dort im Durchschnitt noch an. Die Zahl der betroffenen Kreise mit Werten über dem blasenlosen Referenzwert nimmt aber nicht mehr weiter zu.

Im Umkehrschluss wird die bundesweit steigende Blasengefahr jetzt vermehrt von Stagnations- und Schrumpfungsregionen getragen. Diese Entwicklung spiegelt das Investorenverhalten. Denn seit einiger Zeit treiben die gesunkenen Bruttorenditen in den attraktiven Schwarmstädten immer mehr Anleger ins Umland sowie in scheinbar noch unterbewertete Städte.

Es ist nicht ungefährlich, wenn dadurch vermehrt auch wachstumsschwache Regionen in den Fokus der Investoren kommen. Denn dort drohten bei platzenden Preisblasen nicht nur Preisrückgänge, sondern eher als in Schwarmstädten auch (neue) Leerstände. Das gilt erst recht, wenn die Anleger dort den Neubau forcieren.

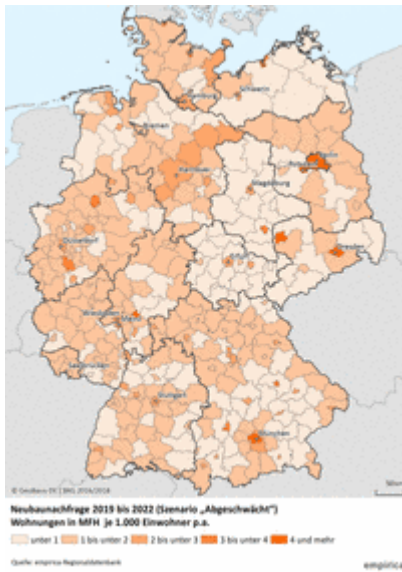
Datenquelle

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](#)).

2. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen

Neues Paper: **Wohnungsmarktprognose 2019-22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030**



Der erforderliche Neubau zur Befriedigung der Neubaunachfrage unterscheidet sich erheblich in den betrachteten Szenarien. Im Zeitraum 2019 bis 2022 liegt die jährliche Neubaunachfrage bei:

- 314 Tsd. Wohnungen in der Variante „Starker Zuzug“;
- 290 Tsd. Wohnungen in der Variante „Abgeschwächt“ (Hauptszenario);
- 271 Tsd. Wohnungen in der Variante „Echo-Effekt“;
- 277 Tsd. Wohnungen ohne die Flüchtlingswelle.

Allen Varianten ist gemein, dass die Neubaunachfrage im Zeitablauf sinkt. Im Zeitraum 2023 bis 2026 beträgt der Rückgang gegenüber dem Zeitraum 2019 bis 2022 in der „Echo“-Variante 35 Tsd. WE, in der Variante „Abgeschwächt“ 31 Tsd. WE und in der Variante „Starker Zuzug“ 28 Tsd. WE.

Rein mengenmäßig (und bei den aktuellen Preisen!) besteht darüber hinaus kein Nachholbedarf; soll jedoch das Angebot im preiswerten Segment steigen, müssten nun für einige Zeit tatsächlich mehr Wohnungen gebaut werden als die prognostizierte Nachfrage vorgibt.

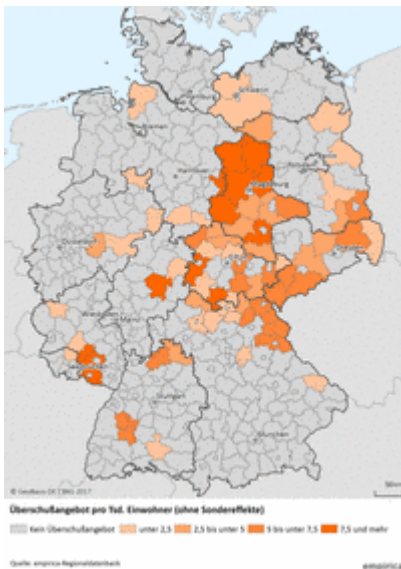
Download: [empirica paper 244](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Leerstand

Leerstand (i): Leerstand in Eigenheimen

Neue Studie: Werden wirklich zu viele Eigenheime gebaut?



Zuweilen wird der Vorwurf erhoben, dass in ländlichen Regionen „zu viele“ Eigenheime gebaut werden. In der vorliegenden Studie ist empirica im Auftrag des Verbandes der privaten Bausparkassen (VPB) dieser Frage kritisch nachgegangen.

Dazu wurden zunächst die Quantitäten untersucht und analysiert, in welchen (Leerstands-)Regionen "zu viele" Eigenheime gebaut werden bzw. wie groß dieses „Überangebot“ ausfällt. Anschließend wurden die Gründe für Neubau von Eigenheimen bei gleichzeitigem Leerstand von Eigenheimen erforscht. Dazu wurden zuerst idealtypische Regionen via Desk-Research herausgefiltert und anschließend vor Ort Zaungespräche mit Neubau-Eigenheimern und Stadtverwaltungen geführt. Dabei kommt die Studie zu den folgenden Schlussfolgerungen:

- Bundesweit übersteigt die Eigenheimnachfrage das Angebot bei weitem;
- regional werden tatsächlich "zu viele" Eigenheime gebaut;

- das "zu viel" betrifft nur etwa 4% aller Neubauten (<5 Tsd. WE p.a.);
- das „Überangebot“ steht nicht leer, sondern erfüllt Wohnwünsche.

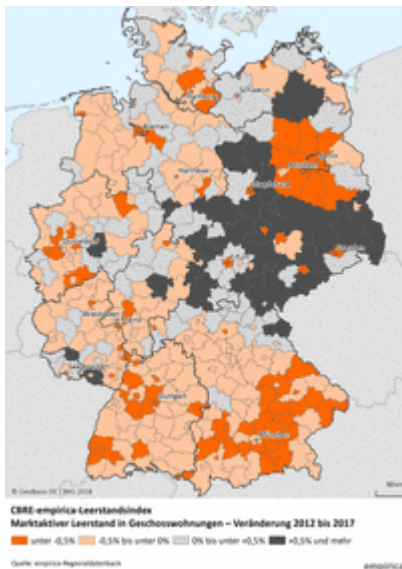
Fazit: Ökonomisch betrachtet sind ein paar "zu viel" gebaute Eigenheime besser als massenhafte Landflucht in die ohnehin schon überfüllten Schwarmstädte – zumal die leer stehenden Eigenheime anders als leer stehende Geschosswohnungen oftmals neue Nutzer finden.

Download: [Studie](#) | [Pressemitteilung](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#)

Leerstand (ii): Leerstand in Geschosswohnungen

Neue Daten: CBRE-empirica-Leerstandsindex zum 31.12.2017



Leerstandsquote 2017 und Prognose 2022

- Neues Rekordtief: Jetzt bundesweit bei 2,9%.
- Marktaktiver Leerstand seit 11 Jahren rückläufig.
- Leerstand Ende 2017 in Wachstumsregionen nur noch 1,9%.
- Niedrigste Quoten in München (0,2%) sowie MS, F und FR (je 0,4%).
- Höchste Quote in Pirmasens (8,8%) und Schwerin (8,6%).
- Abbau Leerstandsreserven von rund achttausend 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.

In den ländlichen Schrumpfungregionen werden die Leerstände dagegen weiter steigen: Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute schon mehr als 300.000 marktaktive Leerstände, bis 2022 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](#) | [Karten](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnungsmarktbeobachtung

Neuer Auftrag: Evaluierung Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) Berlin

empirica unterstützt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin bei der Evaluierung des Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS). Mit der Einführung von WoFIS wurde die Grundlage des Berliner Flächenmanagements erheblich weiterentwickelt. Ziel ist es, WoFIS im Sinne eines lernenden Systems zu verbessern. Dazu werden bisherige Erfahrungen in der Anwendung analysiert, mögliche Handlungserfordernisse offengelegt und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet. Im Rahmen der Evaluierung werden eine Online-Befragung der WoFIS-Nutzer zur Identifikation von Verbesserungsmöglichkeiten und Handlungsbedarfen sowie ein Workshop zur Diskussion möglicher Weiterentwicklungsansätze durchgeführt.

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

Neue Studie: Wohnungsmarktbericht Tempelhof-Schöneberg Berlin

Der Wohnungsmarkt im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat sich, analog den Entwicklungen in der Gesamtstadt, in den vergangenen Jahren stark verändert. Das Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg hat daher empirica mit der Aktualisierung des Wohnungsmarktberichts aus dem Jahr 2012 beauftragt. Neben einer Fortschreibung und Aktualisierung der Daten zum Wohnungsmarkt wurden weitere Themen aufgenommen. Dazu gehört auch ein Abgleich von Flächenpotenzialen für Wohnungsneubau und Neubaubedarf.

Link: [Weitere Informationen inkl. Download](#)

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

Wohnungsmarktanalysen

Neue Studie: Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040

Im Auftrag des Regionalverbandes Ruhr (RVR) stellvertretend für die AG Wohnungsmarkt Ruhr hat empirica die aktuelle Wohnungsnachfrage der Metropole Ruhr unter Berücksichtigung von räumlichen Verflechtungen analysiert. Darauf aufbauend wurden Quartierstypen und Veränderungen der Wohnungsnachfrage bis 2040 abgeleitet. Hierzu wurden 17 Wohnungsmarkttrends identifiziert und deren Auswirkungen auf Nachfragegruppen und Quartierstypen dargestellt. Je Quartierstyp wurden mögliche Entwicklungspfade aufgezeigt, Zukunftsbilder entwickelt und strategische Handlungsansätze beschrieben. Diese Systematik hilft den Kommunen der Metropole Ruhr zukünftige Wohnungsmarkttrends für ihr kommunales Handeln handhabbar zu machen.

Download: [Studie](#)

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

Schwarmstädte

Neue Studie: Schwarmstadt Bremen?

Bremen ist keine Schwarmstadt. Die Stadt verliert junge Einwohner zum einen ins direkte Umland, zum anderen aber auch gegenüber anderen Städten und gewinnt kaum Einwohner aus seinem Hinterland hinzu. Städte wie Hamburg oder Berlin aber auch Oldenburg oder Münster ziehen deutlich stärker jungen Menschen an, während Bremen in der Binnenwanderung verliert. Die Studie im Auftrag der AG Wohnen Bremen/Bremerhaven stellt diese Entwicklung detailliert da und versucht, die Ursachen dafür zu finden. Da harte Faktoren wie Arbeitsmarkt oder Wohnungsmarkt als Ursache ausscheiden, bleiben als Erklärung nur weiche Faktoren wie mangelndes Image oder fehlende Szeneviertel übrig.

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

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Neues Paper: Zum Wohngipfel – Ein Appell für eine wirksame Wohnungspolitik

Über viele regulatorischen Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt liegen keine Evaluationen der Wirkungen und unbeabsichtigten Nebenwirkungen vor. Dennoch werden das Münchener Modell gelobt, die soziale Wohnraumförderung gepriesen und die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit gefordert. Eine wirksame Wohnungspolitik muss sich aber um ganz andere Themen kümmern:

- Mietobergrenzen bei Hartz IV höher ansetzen;

- Kauf von Belegungsrechten statt Neubau Sozialwohnungen;
- Absenkung der Modernisierungumlage;
- Einführung einer Bodenwertsteuer;
- Baukosten senken.

Download: [empirica paper 243](#)

Kontakt: [Ludger Baba](#)

Stellungnahme zum Mietrechtsanpassungsgesetz

a) Mietpreisbremse

Eine Verschärfung der Mietpreisbremse ist nur dann sinnvoll, wenn hinreichend nachgewiesen werden kann, dass die Mietpreisbremse ein geeignetes Instrument für die angestrebten Ziele ist. Ein solcher Nachweis steht derzeit aus. Sofern die Tauglichkeit der Mietpreisbremse festgestellt werden kann, erscheinen die angestrebten Maßnahmen sinnvoll, um das Vollzugsdefizit abzubauen. In diesem Fall ist jedoch nicht ersichtlich, warum die Auskunftspflicht nicht auch auf die Ausnahmen Modernisierung und Erstnutzung ausgedehnt wird. Zudem muss eine Reform der Mietpreisbremse eine Reform der Mietspiegelerstellung integrieren, da Mietspiegel ihrer neuen Funktion im Rahmen der Mietpreisbremse derzeit nicht gerecht werden können.

b) Modernisierungumlage

Die Modernisierungumlage stellt im Wesentlichen ein einseitiges Sonderrecht des Vermieters dar, auf das Mieter nur mit dem Sonderkündigungsrecht reagieren können. Daher sollte die Modernisierungumlage prinzipiell auf ihre Tauglichkeit und Vereinbarkeit mit anderen Instrumenten überprüft werden. Kurzfristig kann die Modernisierungumlage jedoch ein geeignetes Verfahren sein, um Anreize für benötigte Investitionen in den Wohnungsbestand zu schaffen. Allerdings sollte der konkrete Umlagesatz dann nicht pauschal festgelegt werden, sondern im Rahmen eines Investitionsmodells dynamisch ermittelt werden.

Download: [Stellungnahme](#)

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

Neues Paper: Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?

Die Bundesregierung hat beschlossen, den Neubau von Mietwohnungen mit einer Sonder-AfA zu stimulieren. Das neue empirica paper erläutert die Vorgehensweise und die voraussichtlichen Auswirkungen:

- Was heißt AfA?
- Was macht eine AfA?
- Wie funktioniert die „normale“ AfA?
- Was bedeutet Sonder-AfA?
- Was bewirkt das?

- Warum macht man das?
- Was sind die Bedingungen für die Nutzung der Sonder-Afa?
- Kosten der Sonder-AfA (Höhe der Steuermindereinnahmen)
- Nebenwirkungen: Kostensteigerung und Mitnahmeeffekte
- Auswirkungen für potentielle Wohneigentümer

Download: [empirica paper 242](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

3. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Fachagentur

Neuer Auftrag: Fortsetzung Fachagentur zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Mit dem bundesweiten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat das Bundesbauministerium im Juli 2014 ein zentrales Gremium zur Bewältigung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen ins Leben gerufen. Durch den Bündnisprozess ist es gelungen, die Bündnispartner mit ihren teils zuwiderlaufenden Interessen zusammenzubringen. Auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 haben Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit den Bündnispartnern ein Maßnahmenbündel in der "Gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen" zur Stärkung des Wohnungsneubaus und zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens vereinbart.

Es gilt nun, diese gute Zusammenarbeit im weiteren Bündnisprozess zu verstetigen, das gemeinsame Vorgehen weiter zu befördern sowie die Bündnispartner auf allen föderalen Ebenen bei der Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zu unterstützen. empirica begleitet seit Januar 2015 diesen Bündnisprozess und wird auch zukünftig als Fachagentur und Geschäftsstelle die Bündnisarbeit unterstützen.

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#)

Transferstelle

Neuer Auftrag: Fortsetzung der Bundestransferstelle Integrationspakt "Soziale Integration im Quartier"

Das Bundesbauministerium startete 2017 den Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier". Mit dem Investitionspakt werden Infrastruktureinrichtungen in deutschen Städten und Gemeinden baulich erweitert, saniert oder neu gebaut – vorzugsweise in Gebietskulissen der Städtebauförderung. Auch Integrationsmanagements werden gefördert.

Ziel des Programms ist, Gemeinbedarfseinrichtungen zu Orten der Integration zu qualifizieren. Orte des sozialen Zusammenhalts und der gesellschaftlichen Integration aller Bevölkerungsgruppen können etwa Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Bürgerhäuser und Stadtteilzentren sowie Sportstätten, Jugendtreffs, Bibliotheken aber auch Grün- und Freiflächen sein.

empirica begleitet den Investitionspakt als Bundestransferstelle auch im Jahr 2019 weiter. Zu den Aufgaben zählt der Informations- und Wissenstransfer zwischen allen föderalen Ebenen sowie den Akteuren vor Ort. Außerdem ist die Transferstelle an der Evaluation beteiligt und erarbeitet inhaltliche Beiträge für die Weiterentwicklung des Investitionspaktes.

Link: [Weitere Informationen zum Investitionspakt](#)

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

4. Regionen, Städte und Quartiere

Aktivierung von Gewerbeflächen

Neuer Auftrag: Gewerbeflächenuntersuchung Metropolregion Ost Berlin-Brandenburg

Das Regionalmanagement der Metropolregion Ost Berlin-Brandenburg hat empirica und die Planergemeinschaft damit beauftragt, eine Bestandsaufnahme und kartografische Darstellung der Gewerbestandorte und bestehender Flächenpotenziale in der Metropolregion durchzuführen. Die Metropolregion Ost Berlin-Brandenburg umfasst die Städte Strausberg und Altlandsberg, die Gemeinden Ahrensfelde, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Rüdersdorf, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Schöneiche bei Berlin sowie den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin. Aufbauend auf der Bestandserhebung werden Handlungsempfehlungen für ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept abgeleitet (u.a. künftiger Flächenbedarf und Grundlagen für ein aktives Gewerbeflächenmanagement).

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

Kosten der Unterkunft

Neues Paper: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht?

Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt

Es ist ein Fall, wie er täglich überall in Deutschland vorkommen kann: Eine alleinstehende Hartz IV-Empfängerin klagt gegen das Jobcenter wegen der Kürzung ihrer Wohnkosten. Ihre monatliche Miete für eine 60 qm-Wohnung in einer niedersächsischen Kleinstadt beträgt 358 Euro bruttokalt; das Jobcenter

erkennt jedoch nur 332 Euro als angemessen an, also 26 Euro weniger. Sie klagt.

Das Verfahren dauert mehrere Jahre. Dann endlich trifft das Sozialgericht eine Entscheidung: Ja, das Jobcenter erkenne tatsächlich einen zu geringen Betrag an. Die Bruttokaltmiete der Mieterin (358 Euro) sei zwar zu hoch; angemessen seien allerdings nicht die vom Jobcenter angesetzten 332 Euro, sondern vielmehr 338,80 Euro, also monatlich 6,80 Euro mehr.

Die Entscheidung, auf die man Jahre gewartet hat, bedeutet, dass die Mieterin also nicht 26 Euro, sondern „nur“ noch 19,20 Euro aus ihrem Regelsatz zahlen muss...

Download: [empirica paper 245](#)

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

Sozialraumanalyse

Neue Studie: Sozialraumanalyse 2017 für Mainz

empirica hat die vierte Analyse der sozialen Lagen in der Stadt Mainz erarbeitet. Im Sinne eines anwendungsfreundlichen Monitoring-Instruments der kommunalen Entwicklungspolitik werden darin ausschließlich Daten verwendet, die der Stadtverwaltung bereits in elektronischer Form vorliegen. Für nahezu jeden der 65 Stadtbezirke gibt es vergleichbare Datensätze mit den Datenständen 2005 und 2009 aus den vorherigen Sozialraumanalysen. Darauf aufbauend wurde der Datensatz für das Jahr 2016 aktualisiert. Somit sind die Datengrundlagen für den Großteil der Indikatoren im Zeitablauf vergleichbar.

Die Aktualisierung der Sozialraumanalyse zeigt, dass die derzeitigen Programmgebiete der Sozialen Stadt Mombach, Lerchenbach und Neustadt weiterhin richtig verortet sind. Der Einzelindex Bildung - erstmals auch mit Daten der Schuleingangsuntersuchung - zeigt dort weiterhin einen hohen Förder- und Unterstützungsbedarf auf. Gleichzeitig finden in der Neustadt in Teilbereichen Verbesserungen in der Sozialstruktur statt, wodurch mittelfristig auch über eine Entlassung aus der Sozialen Stadt nachgedacht werden kann. Insgesamt bleibt aber gegenüber der Sozialraumanalyse 2012 festzuhalten, dass sich die Lebenslagen in ihrem räumlichen Muster wenig verändert haben.

Download: [Studie](#)

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

Stadtentwicklung

Neue Studie: NACHWUCHS – Nachhaltiges Agri-Urbanes zusammenWachsen

Prosperierende Großstadtreionen wie die linksrheinische Kölner Wachstumsregion S.U.N. stehen vor erheblichen Herausforderungen: Steigende Flächennachfrage für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zulasten der Landwirtschaft erhöhen den Druck auf die Ressource Land. Es müssen wachsende Ansprüche bewältigt und zugleich Qualität und Identität der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft erhalten werden. Das BMBF-Förderprojekt NACHWUCHS verfolgt das Ziel, die Wissens- und Entscheidungsgrundlagen sowie die Handlungsfähigkeit für die nachhaltige Entwicklung der prosperierenden Stadtreionen zu verbessern sowie die Stadt-Umland-Verflechtungen zu stärken.

Zum besseren Verständnis der Prozesse werden eine Status-quo-Analyse und Szenarien für die Untersuchungsregion entwickelt. Eine akteursorientierte Betrachtung soll dabei die Treiber der Landnutzung und deren spezifische Interessen aufzeigen. In Kenntnis der Konflikte werden mit den Akteuren innovative Raum- und Siedlungsbilder für eine nachhaltige Stadtreionen erarbeitet und in ausgewählten Fokusräumen passende Governance-Ansätze implementiert.

Verbundpartner: Universität Bonn, Professur für Städtebau und Bodenordnung; Rhein-Erft-Kreis; RWTH Aachen University, Landwirtschaftsarchitektur;
gaiac - Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e.V. an der RWTH Aachen;
Landwirtschaftskammer NRW

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

Integration von Flüchtlingen

Neue Studie: Evaluation des niedersächsischen Integrationsfonds

Durch die Sekundärmigration konzentrieren sich geflüchtete Menschen überproportional in einzelne Städte und Gemeinden des Landes Niedersachsen. Zur Unterstützung besonders stark betroffener Städte, hat die Landesregierung daher einen Integrationsfonds für die Jahre 2017 und 2018 aufgelegt. Vor dem Hintergrund des Ablaufs der zeitlichen Befristung des Integrationsfonds stellt sich die Frage, ob er fortgeführt werden soll. Hierzu hat das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport empirica mit einer Evaluation beauftragt. Dabei werden die jeweiligen Bedarfe in den Städten und Gemeinden ermittelt sowie die Eignung der geförderten Projekte und die Praktikabilität des Fonds untersucht.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Jana Süße](#) | [Katrin Wilbert](#)

Demografischer Wandel

Neue Studie: Nachhaltige Anpassung von Kommunen und Regionen an die Herausforderungen des demografischen Wandels – Praxiskatalog

Im Auftrag des Umweltbundesamtes hat empirica in Kooperation mit der Universität Bonn, Professur für Städtebau und Bodenordnung und gaiac/Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e.V einen Praxiskatalog erarbeitet, der integrierte Ansätze zur Anpassung der Siedlungsstruktur und Infrastrukturen aufzeigt. Im Ergebnis liegen Anregungen für nachhaltige Lösungsansätze zur Bewältigung oder Abmilderung der Auswirkungen des demografischen Wandels für Akteure in Regionen, Städten und Gemeinden vor.

Download: [Praxiskatalog](#)

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

Innenstadt-Entwicklung

Innenstadt-Netzwerk „Lust auf Innenstadt“ der Städte Annaberg-Buchholz, Aue, Marienberg, Oelsnitz/Erzgeb. Schwarzenberg, Stollberg, Zschopau hat Ergebnisse vorgestellt

Das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) und der Erzgebirgskreis mit seiner „Wirtschaftsförderung im Erzgebirgskreis“ führten in Kooperation ein Begleitforschungsprojekt „Innenstadt-Netzwerk im Erzgebirgskreis: Lust auf Innenstadt“ mit sieben ausgewählten Modellstädten der Region durch. Projektziel ist die Stärkung der beteiligten Innenstädte als Wirtschaftsraum, Lebensmittelpunkt und Kommunikationsort. Die Innenstädte, insbesondere der kleineren und mittleren Städte in Sachsen (Grund- und Mittelzentren), sind wichtige Anker-, Rückkehr- und Zuwanderungsfaktoren und spielen für die Lebensqualität sowie die Gastfreundschaft der Städte und für ihre Umlandfunktion eine herausragende Rolle. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der schwindenden Leitfunktion des Einzelhandels wird es zukünftig vor allem darum gehen, die Innenstädte nicht nur städtebaulich-funktional, sondern vor allem auch wirtschaftlich und sozial zu stärken. Ende Juni 2018 fand in Nossen dazu eine Fachkonferenz „Lust auf Innenstadt – Ansätze zur kooperativen Innenstadtbelebung“ statt. An der Fachkonferenz nahmen neben dem SMI zahlreiche Oberbürgermeister und Bürgermeister und weitere Akteure aus dem Bereich Innenstadtentwicklung aus ganz Sachsen teil.

Die Ergebnisse des Modellprojektes werden in einem „**Praxisleitfaden LUST AUF INNENSTADT im Erzgebirgskreis**“ vorgestellt.

Download: [Leitfaden](#) (lange Ladezeit)

Link: [Website Innenstadt-Netzwerk](#) (lange Ladezeit)

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)

5. Intern/ Personalia

Prokura

Mit Wirkung zum 10. Dezember wurde Frau Astrid Willecke Prokura für die Zweigniederlassung im empirica Büro Bonn erteilt.
