

18. April 2019 - 20. Jahrgang - 1/2019

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

Editorial: 20 Jahre empirica newsletter

Auferstanden aus den Tiefen unseres Archivs

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-regio: neue Funktionen und Daten | Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten | Immobilienpreisindex | Blasenindex | Digitalisierung und Wohnungsmarktdaten

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung | Altersvorsorge

3. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen | Wohnungsmarktbeobachtung | Wohnungsmarktanalysen | Schwarmstädte versus Schrumpfungsstädte | Bezahlbares Bauen und Wohnen

4. Regionen, Städte und Quartiere

Aktivierung von Gewerbeflächen | Gewerbeflächenkonzept | Kosten der Unterkunft | Soziale Stadt | Stadt-Umland-Kooperation | Regionalentwicklung | Innenstadt-Entwicklung

5. Intern

Personalien

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

Editorial: 20 Jahre empirica newsletter

Auferstanden aus den Tiefen unseres Archivs

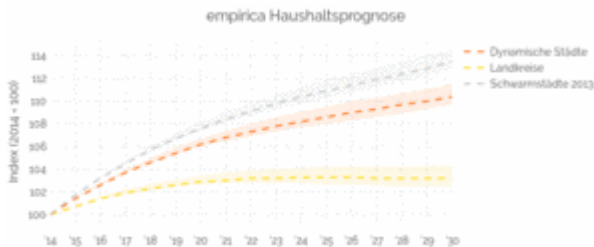
Anlässlich des 20-jährigen Jubiläums unseres newsletters wagen wir einen kleinen Blick zurück zu den Anfängen im Jahr 2000. Leider ist der allererste empirica newsletter verschollen. Die Ausgabe 2 vom November 2000 konnten wir jedoch aus den Tiefen unseres Archivs ausgraben. Wir wünschen viel Spaß und vor allem neue, alte Erkenntnisse beim Lesen über

- Hemmnisse der Wohneigentumsbildung,
- Altersvorsorge "vor" der Riester-Rente,
- Kommissionsbericht Leerstand oder
- Soziale Stadt.

Ein wichtiger Hinweis: Die Links haben wir aktualisiert, das heißt sie funktionieren noch, auch wenn sie weit zurück in die Steinzeit des Internets verweisen.

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Neue Funktionen und Daten



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Die Regionaldatenbank [empirica-regio](#) wird regelmäßig um weitere Daten, Indikatoren und Funktionen erweitert. Seit kurzem sind die Prognosen zu Bevölkerung, Haushalten, Leerstand und zur Neubaunachfrage integriert. Diese und alle anderen Daten sind nicht nur für Kreise und kreisfreie Städte abrufbar, sondern jetzt auch auf Knopfdruck zu übergeordneten administrativen Ebenen oder thematischen Gruppen aggregierbar. So erhält der Anwender in Sekundenschnelle einen Überblick über die gewünschte Wohnungsmarktregion - ohne aufwendige Recherche und Datenaufbereitung.

Gerne stellen wir eine Testlizenz für den Zugang zu empirica regio zur Verfügung. Diese enthält einen maßgeschneiderten Zugriff auf die verfügbaren Module und Themen, der einen umfassenden Überblick über unser Leistungsspektrum verschafft.

Weitere Informationen: www.empirica-regio.de

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

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Sommersemester 2019

In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mithilfe von Wohngemeinschaften (WG) ihre Wohnkosten zu reduzieren. Aber was sind die üblichen Preise für das gemeinschaftliche Wohnen - was ist in meiner Stadt "teuer" und was ist "billig"?

empirica-Ranking: WGs zum Sommersemester 35% teurer als 2012

Zu Beginn des Sommersemesters 2019 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 610 EUR in München am höchsten, gefolgt von Frankfurt a.M. (500 EUR) und Stuttgart (470 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Halle/Saale (253 EUR) sowie in Magdeburg (258 EUR) und Erfurt

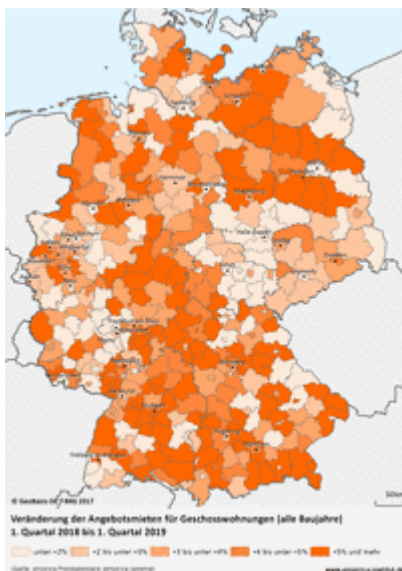
(266 EUR). An den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 386 EUR und somit 35% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2012 und 10 Euro höher als zum letzten Semesterbeginn.

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 ersten Quartal 2019.

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

Kontakt: [Lukas Fuchs](#) | [Dr. Lorenz Thomschke](#)

empirica-Immobilienpreisindex I/2019



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Mieten steigen erneut langsamer als Kaufpreise

Im Durchschnitt *aller Baujahre* legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,4% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich um 1,5% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,1% gegenüber dem letzten Quartal jedoch wiederum schwächer als ETW und EZFH.

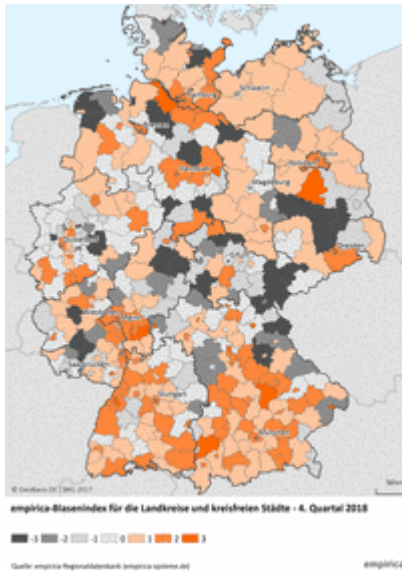
Die Indices *neugebauter Wohnungen* bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte. Im 1. Quartal 2019 liegen neugebaute ETW 1,8% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 1,5% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,9%

erneut am geringsten aus.

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

Kontakt: [Lukas Fuchs](#) | [Dr. Lorenz Thomschke](#)

empirica-Blasenindex 2018q4



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Mieten und Kaufpreise wachsen nunmehr in 278 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 273, vor drei Jahren 192).

Niedrigzinsen pushen Preise auch außerhalb der Schwarmstädte

Bundesweit steigen die Teilindizes Vervielfältiger und Preis-Einkommen weiter an. Nur Neubau und Verschuldung bleiben schwach, wodurch der Gefahrenzuwachs gebremst wird. Die Blasengefahr weitet sich in Wachstums- und Schrumpfungsregionen gleich stark aus. In Wachstumsregionen liegt dies vor allem am Teilindex Vervielfältiger (Mieten steigen jetzt langsamer), in Schrumpfungsregionen dagegen am Preis-Einkommen (Preise steigen jetzt schneller).

Im Umkehrschluss wird die bundesweit steigende Blasengefahr vermehrt auch von außerhalb der Wachstumsregionen befördert. Auch dort werden eben die Nachfrage und infolgedessen die Kaufpreise durch die andauernden Niedrigzinsen gepusht. Es ist nicht ungefährlich, wenn dadurch selbst in wachstumsschwachen Regionen vermehrt die Preise steigen. Denn das mindert dort die bisherigen **Bleibeaneize** in Form niedriger Wohnkosten. Vorerst dürfte der Preisanstieg jedoch gerade in den Schrumpfungs- und Stagnationsregionen und zumindest für Selbstnutzer durch das neue **Baukindergeld** kompensiert werden.

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](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Digitalisierung und Wohnungsmarktdaten

Kooperation von Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft | Vortragsreihe

GeoIT Round Table NRW

empirica ist seit Januar 2019 Mitglied beim GeoIT Round Table NRW. Der GeoIT Round Table NRW ist ein Zusammenschluss von Partnern aus Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft. Dort werden Strategien und Handlungskonzepte bezüglich der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit von Geoinformationen in Deutschland und NRW erarbeitet. Außerdem werden konkrete Maßnahmen und operative Lösungen angestoßen, entwickelt und begleitet. Für empirica ist es als Nutzer von (freien) Geodaten wichtig, über aktuelle Entwicklungen und Strömungen z.B. im Bereich von Open Data informiert zu sein. Der GeoIT Round Table bietet hierfür eine geeignete Plattform, in der auch aktiv an diesem Prozess mitgearbeitet werden kann.

Neuer Vortrag: Geodatengestützte Zugänge zu Steuerungsfragen der Stadtentwicklung

empirica erarbeitet derzeit verschiedene Ansätze, um die kleinräumig verfügbaren Angebotsdaten der empirica-Preisdatenbank mit anderen Datengrundlagen zu verknüpfen, z.B. hinsichtlich der Auswirkung der Lärmexposition auf Immobilienpreise, der Identifikation von Gebieten mit Investitionsbedarf im Immobilienbestand oder dem räumlich unterschiedlich verteilten Zugang zu Grünflächen. Für Forschungsprojekte und Beratungsaufträge gewinnen solche geodatengestützte, räumliche Analysen immer mehr an Bedeutung. Auf dem 23. Workshop „[Kommunale Geoinformationssysteme](#)“ des Instituts für Geodäsie der TU Darmstadt, des Labors für Geoinformation der Frankfurt UAS und des Instituts für Kommunale Geoinformationssysteme (IKGIS e.V.) wurde beispielhaft dargestellt, wie mittels kommerzieller und offener Geodaten neue Zugänge zu Steuerungsfragen der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes geschaffen werden können.

Weitere Informationen: [GeoIT Round Table NRW](#)

Download Vortrag (extern): [KGIS Workshop Präsentation](#)

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

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung

Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld

Baukindergeld ist wie Coffee-to-go: Man nimmt es mit, aber es ist teuer. Eine zeitgemäße Wohnungsbauprämie ist dagegen wie handgemachter Filterkaffee: Es dauert eine Weile, weil die Begünstigten selber Hand anlegen (Sparen) und eine ganze Weile warten müssen, bis unten etwas herauskommt (Eigenkapital), aber dann wirkt es umso besser. Nachhaltige Hilfe zur Selbsthilfe ist sinnvoller als Strohfeuer nach dem Windhundprinzip.

Download: [empirica paper Nr. 247](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Altersvorsorge

Neue Studie: Revitalisierung der Riester-Rente

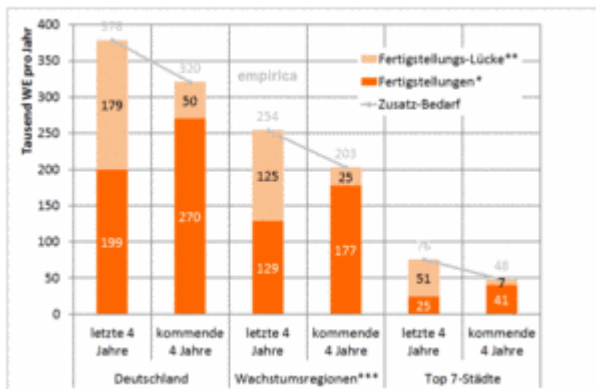
Die Riester-Rente feiert ihren 18. Geburtstag, aber viel Freude kommt nicht auf: Das Produkt leidet aufgrund der komplexen Förderbedingungen an erheblichen Geburtsfehlern. Sehr ärgerlich für alle Beteiligten sind etwa die häufigen und oft auf Unverständnis stoßenden Teilrückforderungen bereits ausbezahlter Zulagen.

Die Riester-Rente wird aber oft auch zu Unrecht kritisiert. So glauben viele, die nachgelagerte Besteuerung bevorzuge Besserverdiener, übersehen dabei aber deren höhere Besteuerung in der Auszahlungsphase. Die Diskussion wird zudem flankiert vom Unbill der aktuellen Niedrigzinsphase, die das Sparen auch außerhalb von Riesterverträgen immer unattraktiver macht. Hinzu kommt die Diskussion um ein neues Modell, in dessen Mittelpunkt ein staatlich organisierter „Vorsorgefonds“ steht („Deutschland-Rente“). Im Ergebnis wird in einem hitzigen Klima eine oft unwürdige Diskussion um das Für und Wider der Riester-Rente sowie deren Reform oder gar Abschaffung geführt.

Die Riester-Rente sollte daher dringend von ihren Fesseln befreit werden – ohne die private Altersvorsorge völlig neu zu erfinden. Eine empirica-Studie im Auftrag des [Deutschen Instituts für Altersvorsorge](#) diskutiert dazu verschiedene Vorschläge. Deren Ziel ist es, die größten Ärgernisse und Hemmnisse für die Sparer zu beseitigen, eine Senkung der Verwaltungskosten und damit höhere Erträge zu ermöglichen sowie die organisatorischen Abläufe erheblich zu vereinfachen.

3. Immobilienmärkte und -standorte

Wohnungsmarktprognosen



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende

Wir bauen schon (fast) ausreichend viele Wohnungen

Mehrere Fakten sprechen derzeit für eine baldige Mäßigung der Mietsteigerungen. Allerdings müssen erst noch weitere Bedingungen erfüllt werden, wenn die Mieten auch mal wieder sinken sollen. Noch kann daher keine Entwarnung für den Wohnungsmarkt gegeben werden, aber Licht ist am Ende des Tunnels zu erkennen; vor allem aber ist es höchste Zeit, jetzt die Herstellungskosten zu senken, bevor Investoren und Kapitalanleger ihre Baulust verlieren.

Download: [empirica paper Nr. 248](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnungsmarktbeobachtung

Neue Studie: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019

Wohnimmobilien in den kreisfreien Städten (ohne die sieben A-Städte)

Die Wohnungsmärkte in den 68 kreisfreien Großstädten in Deutschland haben sich in den letzten Jahren extrem heterogen entwickelt. Während die Einwohnerzahl in Leipzig seit 2005 um 19% gestiegen ist, schrumpfte sie in 11 Großstädten um bis zu 5%. Entsprechend unterschiedlich entwickelten sich Mieten und Kaufpreise. Da die Kaufpreise meist stärker steigen als die Mieten, ist die Mehrzahl der Großstädte

heute zudem überbewertet. Aber auch hier ist das Bild sehr gemischt: So ist auch heute noch eine ganze Reihe von Städten unterbewertet, d.h. es lassen sich auskömmliche, nach unten abgesicherte Renditen erzielen.

Pflegeimmobilien: Nachfrage nach Angeboten für Pflegebedürftige weiterhin Wachstumsmarkt

empirica hat im diesjährigen Frühjahrgutachten den Markt für vollstationäre Pflegeeinrichtungen untersucht. Dabei wird deutlich, dass die Nachfrage nach Angeboten für Pflegebedürftige noch auf lange Sicht stark wächst. Sowohl in der stationären Pflege als auch bei Alternativangeboten, zum Beispiel in Form von **Quartierspflegekernen**, bedeutet dies eine große Herausforderung. Allerdings reicht es bei der stationären Pflege augenscheinlich nicht aus, nur die regionalen Bedarfsprognosen zu betrachten. Es gibt gravierende regionale Unterschiede, sowohl auf der Angebotsseite als auch bei der Inanspruchnahme; deren Ursachen sind jedoch noch weitgehend ungeklärt. Sie scheinen nicht zuletzt die hohe Abhängigkeit des Marktes von politischen und institutionellen Rahmenbedingungen widerzuspiegeln.

Mehr dazu: [Frühjahrgutachten 2019](#)

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#) (Wohnimmobilien) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#) (Pflegeimmobilien)

Wohnungsmarktanalysen

Neuer Auftrag: Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Kronach

empirica erstellt im Auftrag des Landratsamts eine Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis. Ziel ist es, einen Überblick über die Wohnungsmarktsituation im Landkreis und Herausforderungen für die Zukunft zu gewinnen. Im Rahmen der Analyse werden zum einen umfangreiche Daten zur Angebots- und Nachfragesituation untersucht. Zum anderen werden durch Erhebungen innerhalb des Landkreises und Experteninterviews mit den Kommunen sowie mit weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes die Besonderheiten vor Ort und mögliche Lösungswege für die Zukunft identifiziert.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Carolin Fischer](#)

Schwarmstädte versus Schrumpfungstädte

Schwarmstadt Bremen?

Warum gewinnt Bremen nicht annähernd so viele junge Menschen wie andere vergleichbare Städte in Deutschland?

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 junge Menschen an, während Bremen in der Binnenwanderung verliert. Die Studie im Auftrag der

agWohnen Bremen/Bremerhaven stellt diese Entwicklung detailliert dar 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.

Download: [Schwarmstadt Bremen?](#)

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#)

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Zum Wohnen zu wenig, für Hilfe zu viel

Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle
Während die Weltöffentlichkeit in Davos über Ungleichheit und Armut im globalen Maßstab diskutiert, scheinen die Probleme in deutschen Städten eher klein zu sein. Probleme der Armut werden hierzulande durch gesetzlich geregelte Transferleistungen gemildert. Scheinbar geht die Debatte nur darum, wie diese Leistungen gerechter oder zielgerichteter ausgestattet werden sollten. Dabei gerät eine in den letzten Jahren schleichend gewachsene neue Armut aus dem Blickfeld, die eben nicht Zielgruppe von Transferleistungen ist. Dies sind Haushalte mit einem Einkommen

- „zu hoch“, um Anrecht auf Hartz IV oder Wohngeld zu haben, aber
- „zu niedrig“, um Wohnraum in Schwarmstädten bezahlen zu können.

Die steigenden Mieten am Wohnungsmarkt werden zunehmend zu einem Symbol für eine wachsende Ungleichheit. Daher stellt sich zwangsläufig die Frage, was „bezahlbar“ bedeutet: Für welche Haushalte und in welchen Städten/ Regionen ist Wohnraum „bezahlbar“ bzw. für wen und wo eben nicht? Das vorliegende Paper betrachtet sowohl die Unterschiede der Einkommensentwicklung von Haushalten als auch die Unterschiede der Preisentwicklung von Wohnraum und bildet die jüngsten Veränderungen einer regional ungleichen Entwicklung ab.

Download: [empirica paper Nr. 246](#) | [Karte alle Haushalte](#) | [Karte Alleinerziehende](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Marco Schmandt](#)

Potential für neue Wohneigentümer

Wie kann das Eigenkapital junger Familien (Ersterwerber) erhöht werden, um einen Stopp des Abwärtstrends bei der Wohneigentumsquote junger Haushalte zu erreichen?

Angesichts steigender Kaufpreise und explodierender Baukosten schaffen immer weniger junge Haushalte den Sprung über die geforderte Eigenkapitalschwelle von 25%. Zusätzlich wird das Eigenkapital durch eine Spirale von Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze geschmälert. Zwei Studien untersuchen die Auswirkung von Politikmaßnahmen auf die Zahl potentieller Ersterwerber. Dazu werden analysiert

- eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes,
- ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer,
- ein pauschaler Zuschuss für Ersterwerber sowie
- speziell das neue Baukindergeld.

Es zeigt sich, dass Freibeträge oder Eigenkapitalzuschüsse regional sehr unterschiedlich wirken, während eine generelle Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes hinsichtlich der regionalen Wirkungen am effizientesten wäre. Die Potentiale werden auf Kreisebene berechnet. Sie beschreiben die Anzahl der jungen Mieterhaushalte mit ausreichend Eigenkapital und Einkommen. Dabei werden die regionalen Verteilungen des Eigenkapitals wie auch die der Einkommen simuliert.

Download: [Potential für neue Wohneigentümer](#) | [Potential des Baukindergeldes](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Lukas Weiden](#) | [Lukas Fuchs](#)

4. Regionen, Städte und Quartiere

Aktivierung von Gewerbeflächen

Neuer Auftrag: Entwicklungskonzept Buchholz Nord

Die kurzfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen haben sich in Berlin in den vergangenen Jahren infolge der dynamischen Nachfrage erheblich verringert. Gleichzeitig besteht ein großer Verdrängungsdruck gewerblicher Nutzungen aus den zentralen Lagen. In dieser Situation ist eine Aktivierung langfristiger Flächenpotenziale dringend erforderlich. Dabei kommt der Fläche Buchholz Nord in Pankow eine entscheidende Rolle zu, weil sie sich größtenteils im Eigentum des Landes befindet.

Vor diesem Hintergrund erarbeitet empirica in Zusammenarbeit mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG auf Basis einer SWOT-Analyse ein Entwicklungskonzept und formuliert Leitideen für den Standort. Dabei zeigen Handlungsleitlinien auf, mit welchen strategischen Maßnahmen und Projekten die Ziele und Inhalte der Gebietsentwicklung vorangetrieben und unterstützt werden können. Das Konzept bildet die Grundlage für die anschließende B-Plan-Aufstellung.

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

Gewerbeflächenkonzept

Neuer Auftrag: Fortschreibung Entwicklungskonzept „Gewerbliche Bauflächen“ für die Stadt Regensburg

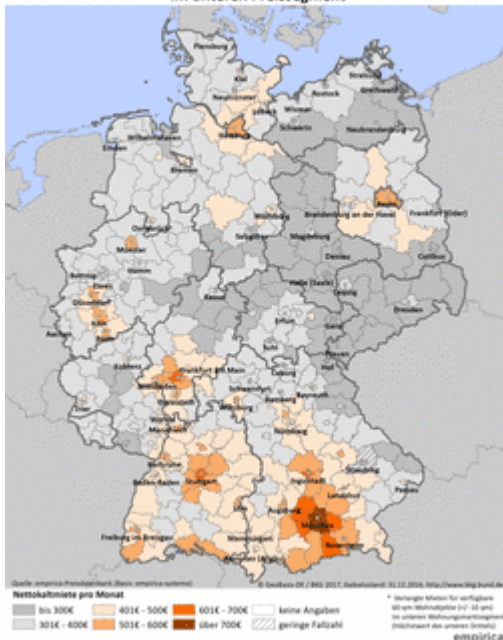
Regensburg wächst dynamisch. Aus diesem Grund hat die Stadt empirica mit einer Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes „Gewerbliche Bauflächen“ aus dem Jahr 2008 beauftragt. Aufgabe ist es, die flächenbezogenen Voraussetzungen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt zu schaffen.

Inhalte des Entwicklungskonzeptes sind neben der Evaluation des alten Entwicklungskonzeptes eine gewerbliche Strukturanalyse, die Bestandsaufnahme der Gewerbe- und Industrieflächen einschließlich der noch vorhandenen Potenziale (Darstellung in Steckbriefen), die Konzeption und Auswertung einer Unternehmensbefragung (Vollerhebung) zur Einschätzung von Standortqualitäten und -defiziten sowie künftigen Flächenbedarfen, die Ableitung und Prognose künftiger gewerblicher Flächenbedarfe sowie die Erarbeitung strategischer Handlungsempfehlungen.

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

Kosten der Unterkunft

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2018:
Unterkunftskosten für 2-Personen-Haushalte*
im unteren Preissegment



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Verlangte Mieten für ca. 65 m ² große Mietwohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment (Höchstwert des unteren Drittels)			
Die 10 teuersten Städte		Die 10 preiswertesten Städte	
München (KS)	910 €	Tirschenreuth (LK)	270 €
München (LK)	770 €	Erzgebirgskreis (LK)	270 €
Starnberg (LK)	700 €	Altmarkkreis Salzwedel (LK)	270 €
Frankfurt am Main (KS)	690 €	Greiz (LK)	270 €
Fürstenfeldbruck (LK)	690 €	Holzminden (LK)	260 €
Ebersberg (LK)	680 €	Görlitz (LK)	260 €
Stuttgart (SK)	650 €	Pirmasens (SK)	250 €
Ingolstadt (KS)	650 €	Hof (LK)	250 €
Dachau (LK)	650 €	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	250 €
Miesbach (LK)	620 €	Vogtlandkreis (LK)	250 €

(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Der neue Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) liegt vor

Selbst im unteren Marktsegment mittlerweile hohe Mieten...

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) weist die **Wohnkosten im unteren Wohnungsmarktsegment** aus. Spitzenreiter im Jahr 2018 ist weiterhin die Stadt München: Hier muss man zur Anmietung einer ca. 60 m² großen Wohnung schon allein 910 Euro monatlich für die Nettokaltmiete auf den Tisch legen – und das für eine Wohnung im *unteren* Wohnungsmarktsegment! Auch in den Umlandkreisen um München sowie in Frankfurt und Stuttgart ist einfacher Wohnraum teuer: Für Wohnungen dieser Größe zahlt man hier im unteren Segment rund 700 Euro nettokalt (vgl. Karte). Am günstigsten sind Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments in Oberfranken und in Sachsen: Hier muss man für eine ca. 60 m² große Wohnung mit relativ einfachem Standard nur etwa 250 Euro monatlich nettokalt aufwenden (vgl. Tabelle).

...und daher geltende Mietobergrenzen vielerorts zu restriktiv

Um den Wohnbedarf von Bedarfsgemeinschaften zu decken, sind Kommunen verpflichtet, die tatsächlichen Wohnkosten in angemessener Höhe zu finanzieren. Dazu präzisiert das Bundessozialgericht, dass „dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R). Dennoch gelten in manchen Kommunen so niedrige Mietobergrenzen, dass Bedarfsgemeinschaften selbst diese einfachen Wohnungen nicht am Markt finden können.

empirica zeigt Verfügbarkeit angemessener Wohnungen auf...

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt auf, wieviel zur Anmietung des unteren Fünftels, unteren Viertels oder unteren Drittels der öffentlich inserierten Wohnungen aufzuwenden ist. So lässt sich leicht überprüfen, welcher Teil des Wohnungsmarkts zu den aktuell vor Ort geltenden Mietobergrenzen noch anmietbar ist (Verfügbarkeitsnachweis).

...und leitet angemessene Obergrenzen nach einem „schlüssigen Konzept“ ab

Auswertungen auf Gemeindeebene oder für andere Wohnungsgrößenklassen sind auf Anfrage möglich. Wir beraten darüber hinaus auch gerne bei der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten nach einem **schlüssigen Konzept**.

Mehr Informationen: [Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\)](#)

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

Soziale Stadt

Neuer Auftrag: Untersuchung zur Fortführung des Bremer Handlungsprogramms „Wohnen in Nachbarschaften (WiN)“

Das kommunale Programm „Wohnen in Nachbarschaften (WiN)“ ist Teil einer integrierten sozialen Bremer Stadtentwicklungspolitik und läuft bereits seit 1998. empirica wurde von der Freien Hansestadt Bremen mit der Evaluation des Programms WiN beauftragt. Die Evaluation soll Hinweise zur zukünftigen strategischen Ausrichtung sowie zur Steuerung und Organisation des Programms vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen und Problemlagen in den Quartieren liefern.

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

Neuer Auftrag: Begleitagentur zur „Ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt – Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“

Der Bund hat im August 2016 eine „Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt – Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ im Kabinett verabschiedet, mit der die unterschiedlichen Fachressorts auf Bundesebene für die soziale Quartiersentwicklung sensibilisiert und gewonnen werden sollen. Seit 2017 wurden im Rahmen der Ressortübergreifenden Strategie bereits drei Modellprogramme seitens des **BMI** jeweils gemeinsam mit dem **BMFSFJ**, dem **BMJV** und der **BKM** begonnen. empirica ist als Begleitagentur durch das BMI/BBSR beauftragt, diesen Prozess in den Jahren 2019/2020 zu begleiten, den Wissenstransfer und Austausch zu fördern und ein Monitoring aufzubauen.

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

Stadt-Umland-Kooperation

Workshop: NACHWUCHS – Nachhaltiges Agri-Urbanes zusammenWachsen

Am 13. März 2019 fand der erste Workshop im Forschungsprojekt NACHWUCHS zum Thema „Landnutzung unter Stress – Trends und Konflikte erkennen, analysieren und bewerten“ mit unterschiedlichen Experten und lokalen Akteuren aus der SUN-Region statt. Impulsvorträge aus Sicht der Landwirtschaft, der Landschaftsplanung und der Stadtentwicklung verdeutlichten die kontroversen Standpunkte zur Flächeninanspruchnahme. Zudem wurde der Analyse- und Bewertungsrahmen für eine nachhaltige Landnutzung mittels Kriterien und Indikatoren diskutiert.

Jetzt wird noch eine Status-quo Analyse der derzeitigen Landnutzung und der Veränderungen seit 1990 in der Region erarbeitet. Anschließend wird daraus ein Landnutzungsmodell mit vergleichbaren Parametern fortgeschrieben („Weiter so“-Szenario), bevor dann die Erarbeitung von alternativen Entwicklungspfaden erfolgt. empirica unterstützt das Projektteam dabei mit Datengrundlagen zum Immobilienmarkt sowie zu unterschiedlichen Standortfaktoren für Wohnen und Gewerbe (Erreichbarkeit/Mobilitätsanbindung, Zugang zu Grünflächen, Umgebungslärmanalyse, Zugang zu sozialer Infrastruktur und privater Versorgungsinfrastruktur).

Nachricht auf der Seite der BMBF-Fördermaßnahme Stadt-Land-Plus: [Zukunftsstadt Stadt-Land-Plus](#)

Webseite des Projekts: [NACHWUCHS Projekt](#)

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

Regionalentwicklung

Neuer Auftrag: Soziale Benachteiligung in ländlichen Räumen

In der öffentlichen Diskussion wird soziale Benachteiligung häufig nur mit Großstädten und größeren Mittelstädten in Verbindung gebracht. Im ländlichen Raum dominierten bislang der ökonomische Strukturwandel und Bevölkerungsrückgänge die Diskussion. Vor diesem Hintergrund untersucht empirica im Auftrag des BBSR die aktuelle Situation sozial und wirtschaftlich benachteiligter Bevölkerungsgruppen in ländlichen Räumen in Bezug auf Relevanz, räumliche Verteilung sowie typische Problem- und Bedarfslagen. Ferner werden Treiber der zukünftigen Entwicklung identifiziert und Unterschiede zu städtischen Ballungsräumen aufgezeigt. Im Ergebnis werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der stadtentwicklungspolitischen Instrumentarien des Bundes gewonnen.

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

Innenstadt-Entwicklung

Innenstadt-Netzwerk „Innenstädte erfolgreich machen“: Ideen und Erfahrungsaustausch zum Thema „Demograf-Brennpunkt Innenstadt“

In Kooperation mit der „SERVICEAGENTUR DEMOGRAFISCHER WANDEL“ des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (www.serviceagentur-demografie.de) führte das Innenstadt-Netzwerk der IHK Erfurt einen Ideen- und Erfahrungsaustausch durch. Daran nahmen neben

der gastgebenden Stadt Sömmerda auch die Städte Apolda, Bad Langensalza, Eisenach, Gotha, Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis, Mühlhausen und Sondershausen teil.

Die Innenstädte der Thüringer Mittelzentren sind wichtige Anker-, Rückkehr- und Zuwanderungsfaktoren und spielen für die Lebensqualität sowie die Gastfreundschaft der Städte und ihre Umlandfunktion eine herausragende Rolle. Dabei sind die demografischen Entwicklungen eine der wesentlichen Herausforderungen für vitale und zukunftsfeste Innenstädte – neben der Digitalisierung, den Veränderungen in den Lebensstilen und im Konsumverhalten, einem tiefgreifenden Strukturwandel in vielen Branchen, den gestiegenen Ansprüchen der Bürger an Innenstädte und Mitwirkungsmöglichkeiten sowie dem wachsenden Wettbewerb von Städten und Regionen. Älter, weniger, bunter, ungleicher, mobiler – die Ausprägungen des demografischen Wandels zeigen sich nirgendwo in der Stadtentwicklung so gebündelt wie in den Stadtzentren.

Im Mittelpunkt der gemeinsamen Erfahrungsaustausch-Sitzung standen die demografischen Herausforderungen für die Innenstädte. Es wurden gemeinsam demografische Trends, Handlungserfordernisse und gute Praxisbeispiele diskutiert.

Als Diskussionsgrundlage dienten **12 Arbeitsthesen** zum Thema „Innenstadt und Demografie“.

Innenstadt und Demografie: 12 Arbeitsthesen

- **Klein- und Mittelstädte altern schneller**
aber nicht überall
- **Älter, weniger, bunter, ungleicher, mobiler**
Die Auswirkungen des demografischen Wandels zeigen sich nirgendwo so gebündelt, wie in den Stadtzentren.
- **Mentalitätswandel gefragt**
Der demografische Wandel in den Innenstädten betrifft alle und alles - jedes Handlungsfeld, jede Branche, jeden Einzelnen.
- **In den Innenstädten der Mittelzentren konzentrieren sich wesentliche Ankerfunktionen**
Sie entscheiden maßgeblich über regionale Attraktivität, Besuchshäufigkeit, Bleibeentscheidungen, Rück- und Zuwanderung.
- **Mehr als Einzelhandel**
Viele unterschiedliche Funktionen stärken die Demografieresilienz und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte.
- **Innovation statt linearer Anpassung**
Erfolgreiche Innenstädte sind für die Themen Mobilität, Wohnen, Arbeiten, neue Einzelhandels- und Dienstleistungsformate und den öffentlichen Raum Experimentierfelder und Laboratorien im demografischen Wandel.
- **Der Fachkräftemangel trifft die Innenstädte voll**
Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Tourismus, Kulturwirtschaft und Kommunalwirtschaft
- **Das Personal wird älter, weiblicher und bunter**
Deshalb sind am Standort Innenstadt neue Rahmenbedingungen zu schaffen.
- **Die neuen Chancen der Generation 60 plus**
Lebenserfahren, selbstbewusst, kritisch, unternehmungslustig, konsum- und serviceorientiert
- **Kein „Diktat der Zeitreichen“**
Innenstädte müssen sich noch stärker auf junge Familien, Kinder und Jugendliche fokussieren.

- **Effektives Demografie-Management mit Bürger- und Unternehmerbeteiligung**

Wichtige Kernkompetenz erfolgreicher Innenstadtentwicklung und Innenstadtbelebung

- **Identität stärken und Image schärfen**

Unverwechselbare Profilierung der Innenstädte in der Wahrnehmung der Anspruchs- und Zielgruppen erfordert neue Werkzeuge im Stadtmarketing.

Kontakt: [Dr. Hardo Kendscheck](#)

5. Intern

Personalia

Vorstand

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier scheidet am 30. April 2019 aus dem Vorstand aus und wechselt in den Aufsichtsrat der empirica ag.

Dr. Reiner Braun folgt ihr zum 1. Mai 2019 als neuer Vorstandsvorsitzender, seine Berufung gilt zunächst für 5 Jahre.

Die Berufung der Vorstände Ludger Baba, Meike Heckenroth sowie Prof. Dr. Harald Simons wird zum 1. Mai 2019 vorzeitig um weitere 5 Jahre verlängert.

Aufsichtsrat

Zusammen mit Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier wurde auch Achim Reif zum 1. Mai 2019 in den Aufsichtsrat der empirica ag berufen.

Die Berufung gilt für beide zunächst für 5 Jahre.
