

6. Dezember 2019 - 20. Jahrgang - 3/2019

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Veranstaltungstermine

Bezahlbares Bauen und Wohnen am 12.12.2019

2. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-regio: Individuelle Marktreports und Regionalanalysen |

CBRE-empirica-Leerstandsindex | Blasenindex |

Immobilienpreisindex | Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Mietspiegel, Mietpreisbremse und Mietendeckel |

Wohnungsmarktbeobachtung | Wohnungsmarktanalysen

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Gewerbeimmobilien

5. Regionen, Städte und Quartiere

Gewerbeflächenentwicklung | Kosten der Unterkunft |

Soziale Stadt | Stadtentwicklung | Integration Zuwandernder |

Innenstadt-Entwicklung

6. Aktuelle Twitter-Diskussionen

Wohnungsmarkt Berlin | Mietendeckel

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

1. Aktuelle Veranstaltungstermine

Bezahlbares Bauen und Wohnen am 12.12.2019

Veranstaltung am 12. Dezember 2019 in Berlin: Forum Bauland

empirica organisiert das Forum Bauland „Gemeinsam für mehr Bauland – Baulandbereitstellung und Baulandmobilisierung von Bund, Ländern und Kommunen“. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat lädt Sie herzlich ein. Der Parlamentarische Staatssekretär Marco Wanderwitz wird gemeinsam mit Akteuren aus der Praxis die Empfehlungen der Baulandkommission und deren Umsetzungsstand einer breiten Fachöffentlichkeit vorstellen. Diskutieren Sie mit!

Die Veranstaltung ist kostenfrei und findet im Umweltforum, Pufendorfstr. 11, 10249 Berlin, statt.

Anmeldung: anmeldung@empirica-institut.de

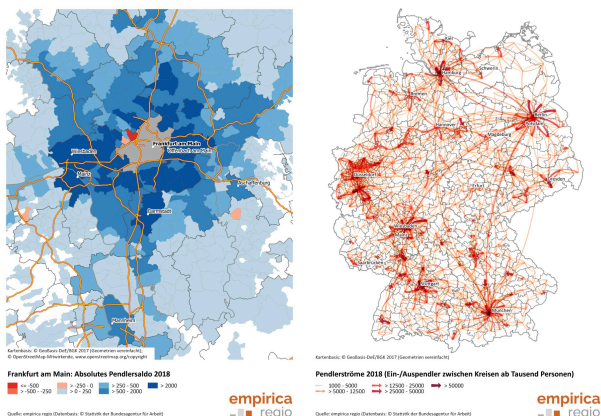
Mehr Informationen: [Forum Bauland](#)

Kontakt: [Julia Kemper](#)

2. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Individuelle Marktreports und Regionalanalysen

empirica regio bietet nicht nur einen Zugriff auf kontinuierlich aktualisierte Daten für Wohnungsmarktbeobachtung, Portfolioanalysen und regionale Benchmarks. Wir programmieren auch automatisierte Marktreports und standardisierte Analysen, die stets auf Knopfdruck verfügbar sind und auf die aktuellsten verfügbaren Daten zurückgreifen. Der Anwender erhält in Sekundenschnelle einen Überblick über die individuell aufbereiteten Daten - ohne aufwendige Recherche und Datenbereinigung - und kann sich die Analyse als Report ausdrucken oder Grafiken direkt in eine Präsentation integrieren.



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

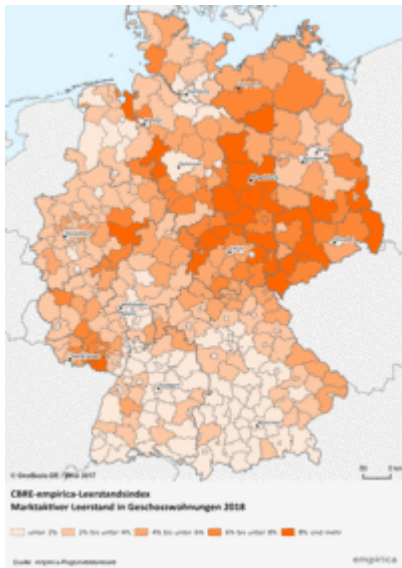
Quelle: empirica regio (Datenbasis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018, dl-de/by-2-0)

Gerne stellen wir Ihnen eine kostenfreie Testlizenz für den Zugang zu empirica regio zur Verfügung. Sie erhalten einen Zugriff auf alle verfügbaren Module und Themen, mit dem Sie sich einen umfassenden Überblick über unser Leistungsspektrum verschaffen können. Über weitere Möglichkeiten der automatisierten Datenauswertung informieren wir Sie gerne auch im Rahmen eines unverbindlichen Kennenlerngesprächs.

Link: [Weitere Informationen zu empirica regio](#)

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

CBRE-empirica-Leerstandsindex zum 31.12.2018



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Leerstandsquote 2018

- Neues Rekordtief: Jetzt bundesweit bei 2,8%.
- Marktaktiver Leerstand seit 12 Jahren rückläufig.
- Leerstand Ende 2018 in Wachstumsregionen nur noch 2,0%.
- Niedrigste Quoten in München (0,2%) sowie F (0,3%) und MS, DA, FR (je 0,4%).
- Höchste Quote in Pirmasens (9,1%) und Schwerin (8,6%).
- Abbau Leerstandsreserven von rund sechstausend Wohnungen gegenüber Vorjahr.

Städtische Reserven aufgebraucht, Anstieg in Schrumpfungsräumen

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 Schrumpfungsräumen werden die Leerstände dagegen weiter steigen.

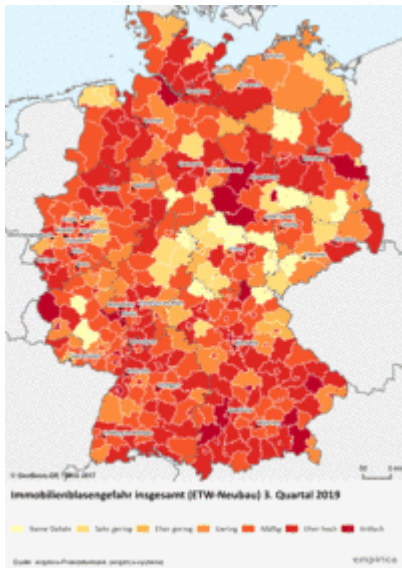
Datenquelle

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. 755.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Download: [Methodik und Bestellformular](#)

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

empirica-Blasenindex 2019q3



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Mieten und Kaufpreise wachsen nunmehr in 254 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 248, vor drei Jahren 155).

Blasengefahr hoch, platzende Blasen eher unwahrscheinlich

Die Blasengefahr ist derzeit hoch, weil die **Kluft zwischen Kaufpreis und Miete** die Renditen vielerorts gegen null drückt. Der Niedrigzins mag dies rechtfertigen, aber es ist ein labiles Gleichgewicht. Ein Liquiditätsbedarf einzelner (ausländischer) Anlegergruppen könnte z.B. Verkaufsdruck auslösen. Die Blasengefahr ist auch hoch, weil die **Preise vielerorts dem mittleren Einkommen bzw. Eigenkapital entronnen** sind. Potentielle Selbstnutzer kommen nicht mehr zum Zuge. Angesichts eines drohenden Konjunkturabschwungs werden diese Lücken auch absehbar nicht geschlossen. Gleichwohl drohen weder Überangebot an Wohnungen noch eine Kreditschwemme. Das **Platzen** (regional) eventuell entstandener Blasen scheint somit **eher unwahrscheinlich**.

Der **Gesamtindex** (+2 Pkte) steigt in Schrumpfsregionen (+1 Pkt) mal wieder etwas langsamer als in Wachstumsregionen (+2 Pkte). Das **Rückschlagpotential** beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten. Bundesweit liegt es bei 20% (vor drei Jahren 11%), in den Top 7-Städten bei 40% (26%). Sogar in Schrumpfsregionen könnten die Preise um 9% (4%) einbrechen. **Begünstigt wird ein Einbruch** durch alles, was den Mietanstieg hemmt: Mehr (Neubau-)Angebot, Nachfrageverlagerung weg von den Schwarmstädten oder Markteingriffe (Mietendeckel, Verschärfung Mietpreisbremse). Ein weiteres **Aufblähen der Blasengefahr** wird begünstigt durch eine falsche Diskussion um „zu viel“ Neubau, neue Zinssenkungen oder eine degressive Abschreibung im Neubau.

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.de](https://www.empirica-systeme.de) 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](#)

empirica Immobilienpreisindex III/2019

In der Hauptstadt sinken die Angebotsmieten

Der Mietwohnungsmarkt schreitet mit Siebenmeilenstiefeln dem Ende des Zyklus entgegen. Und Berlin geht voran: Die inserierten Hauptstadt-Mieten liegen jetzt knapp 4% unter ihrem Allzeithoch von vor einem Jahr (3. Quartal 2018). Weil das sowohl für Neubau (-0,45 €/qm) wie auch für den Bestand (-0,36 €/qm) gilt, liegt dies nicht an Mietpreisbremse oder drohendem Deckel – die gelten schließlich nur für den Bestand.

Auch in anderen Schwarmstädten wie Hamburg oder München deutet sich zumindest eine Stagnation an. Wo die Mieten immer noch kräftig steigen, liegt das an der Binnenwanderung. Das knappe und daher teure Angebot treibt potentielle Mieter ins Umland der Schwarmstädte und in „Ausweichstädte“ wie Schwerin, Flensburg oder Pforzheim. Dort steigen die Mieten munter weiter.

Anders sieht die Lage für Käufer aus. Landesweit steigen die inserierten Kaufpreise weiter und nunmehr fünfmal schneller als die Mieten. Logisch: Die Niedrigzinsen treiben nur die Kaufpreise, nicht aber die Mieten. Besonders stark steigen die Preise von Wohnimmobilien, wenn sie verkehrsgünstig und nachfragegerecht sind. Zentral gelegene Immobilien können sich die meisten Durchschnitts- und Gutverdiener folglich kaum noch leisten.

Deswegen steigen jetzt von niedrigerem Niveau aus die inserierten Preise für Eigenheime erheblich schneller als die für ETW. Was dahinter steckt ist klar: Junge Familien fliehen vor dem zinsgetriebenen Preisfeuerwerk in den Städten ins angrenzende Umland. Statt innerstädtischer Wohnung mit ÖPNV-Anschluss winkt nun das suburbane Eigenheim mit Pendelspaß.

Datenquelle

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit [empirica-systeme.de](https://www.empirica-systeme.de) Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter ([Datensatzbeschreibung](#)).

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

Kontakt: [Dr. Lorenz Thomschke](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Wintersemester 2019

empirica-Ranking: WGs zum Wintersemester 34% teurer als 2012

Zu Beginn des Wintersemesters 2019 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 600 EUR in München am höchsten (Sommersemester 610 EUR), gefolgt von Frankfurt a.M. mit 500 EUR (SoSe: 500 EUR) und Stuttgart mit 480 EUR (SoSe: 470 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Chemnitz mit 227 EUR sowie in Wilhelmshaven mit 250 EUR und Magdeburg mit 260 EUR. In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 384 EUR (SoSe: 386 EUR) und somit 34% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2012 (287 EUR). Ein kleiner Lichtblick: Gegenüber dem Sommersemester 2019 ist der bundesweite Durchschnittspreis um 2 EUR oder 0,5% gesunken.

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 2019.

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

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

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Mietspiegel, Mietpreisbremse und Mietendeckel

Lorenz Thomschke, wissenschaftlicher Mitarbeiter bei empirica und Geschäftsführer der empirica regio GmbH, hat im Frühjahr 2019 erfolgreich seine Promotion verteidigt.

Gegenstand seiner kumulativen Dissertation ist die Mietpreisentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Preiseffekten der Mietpreisbremse. In den überwiegend empirischen Aufsätzen werden sowohl mittlere Preiseffekte der Mietpreisbremse in [verschiedenen Städten](#) wie auch die Effekte entlang der Preisverteilung in [Berlin](#) gemessen. Zudem werden wissenschaftliche Methoden zur [Erstellung von Mietspiegeln](#) diskutiert und die adäquate Berücksichtigung räumlicher Effekte in [hedonischen Mietpreismodellen](#) analysiert.

Die Beiträge ergänzen das vorhandene Wissen über die Wirkungsweise von Mietkontrollen: Welche kurzfristigen Auswirkungen hat eine derartige Reform auf die Preisbildung und welche Gruppe profitiert am meisten von der Maßnahme? Welche Stolpersteine gibt es bei der empirischen Evaluation und welche Annahmen lassen sich rechtfertigen? Alle in dieser Dissertation enthaltenen empirischen Analysen basieren auf modernen ökonomischen Methoden, einschließlich innovativer Techniken in der Messung von Reformeffekten (treatment-effects) und in der räumlichen Ökonometrie.

Zentrale Ergebnisse der Promotion wurden in einem kürzlich erschienenen [Artikel](#) der ZIÖ zusammengefasst. Die Promotion von Herrn Thomschke wurde mit dem diesjährigen Forschungspreis der DIA ausgezeichnet und sie belegte den 1. Platz beim Studienpreis "Wohnen & Stadt" der NRW.BANK.

Kontakt: [Dr. Lorenz Thomschke](#)

Wohnungsmarktbeobachtung

Neuer Auftrag: Zweckentfremdung von Wohnraum in Dresden

Der Dresdner Wohnungsmarkt weist Zeichen einer zunehmenden Anspannung auf. Deswegen sollen die Zweckentfremdung von Wohnraum sowie die resultierenden Folgen für den Wohnungsmarkt diskutiert werden. empirica ist daher von der Landeshauptstadt Dresden beauftragt worden, den Umfang der Zweckentfremdung in der Stadt zu ermitteln. Dazu arbeitet empirica zunächst eine Definition, wann eine Wohnung als zweckentfremdet gilt. Basierend darauf erfolgt die Erhebung von Daten zum Ausmaß der Zweckentfremdung sowie eine Bewertung der Auswirkungen auf den Dresdner Wohnungsmarkt. In einem zweiten Schritt wird eine Methodik erarbeitet, wie die Landeshauptstadt künftig eigenständig den Umfang des zweckentfremdeten Wohnraums erfassen kann.

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

Wohnungsmarktanalysen

Neuer Auftrag: Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Vorstudie)

In der Presse häufen sich Meldungen über ausländische Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Allerdings existiert keine belastbare Datengrundlage zur Beurteilung der Aktivität und quantitativen Bedeutung dieser Käufer. Vor diesem Hintergrund evaluiert empirica im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung eine Methodik zur Erfassung der Immobilienkäufe durch ausländische Personen auf Wohnungsmärkten in Deutschland.

Obwohl keine Daten zur Käuferstruktur vorliegen, existieren an verschiedenen Stellen Prozessdaten, die eventuell genutzt werden können. Derzeit prüft empirica, in welcher Qualität, mit welchem Aufwand und mit welcher Methode fundierte und belastbare Daten gewonnen werden können.

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

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Gewerbeimmobilien

Neue Studie: IHK-Gewerbeimmobilienmarktbericht 2019 für den Wirtschaftsraum Südbayern

Gerade in der Fläche jenseits der Großstädte mangelt es immer noch an Marktdaten für die gewerblichen Immobilienmärkte. Erstmals hat deshalb die IHK für München und Oberbayern mit den IHKs Niederbayern und Schwaben einen von empirica in Kooperation mit Fraunhofer SCS erarbeiteten Gewerbeimmobilienmarktbericht für Südbayern herausgegeben. Neben einer allgemeinen Marktanalyse sind Miet- und Kaufpreisdaten in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien für jeden Landkreis, jede kreisfreie Stadt sowie zahlreiche kreisangehörige Städte und Gemeinden verfügbar. Der Bericht erhöht die Transparenz insbesondere auch in den Landkreisen.

Im Einzelnen gibt IHK-Gewerbeimmobilienmarktbericht Südbayern Auskunft über:

- Die Marktentwicklung 2014-18,
- Aktuelle Trends und ihre Auswirkungen,
- Typische Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien.

Außerdem bietet er individuelle Standortprofile für nahezu alle südbayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Link: [Mehr Infos und Bestellformular](#)

Kontakt: [Markus Schmidt](#) | [Ludger Baba](#)

5. Regionen, Städte und Quartiere

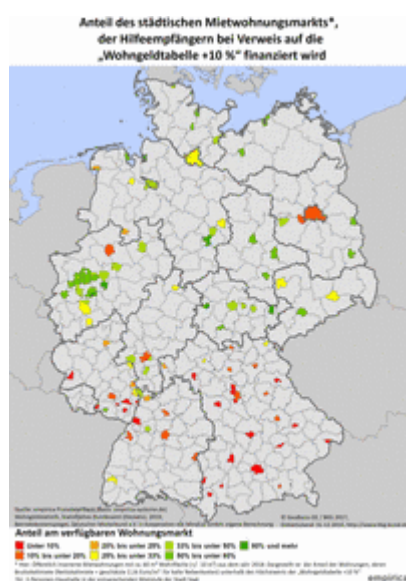
Gewerbeflächenentwicklung

Neuer Auftrag: Gründungen und Startups in Bremen

Das Gewerbeentwicklungsprogramm GEP 2030 der Stadt Bremen wird aktuell fortgeschrieben. Im Rahmen dieses Prozesses erstellt empirica im Auftrag der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa eine vertiefende Studie zum Thema Gründungen und Startups in Bremen. Die Studie soll dazu beitragen, Bremen als Technologie- und Gründerstandort weiter zu qualifizieren und auch künftig nachfrage- und bedarfsgerechte Standorte für Gründungen und Startups bereitzustellen. In der Studie erfolgt eine Bestandsaufnahme der Gründungs- und Startup-Szene in Bremen, die Ermittlung künftiger Flächen- und Immobilienbedarfe und die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, um bestehende Startup- und Gründungsstandorte zu sichern und neue Zukunftsorte für Startups und Gründungen zu identifizieren.

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

Kosten der Unterkunft



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Welche Auswirkungen hat der Verweis auf die „Wohngeldtabelle +10%“?

Wohnkosten für Hilfeempfänger werden nur finanziert, solange sie „angemessen“ sind. Städte müssen diese Angemessenheitsgrenzen selbst festlegen. Viele Städte haben zwar Angemessenheitsgrenzen, zu denen Wohnungen anmietbar sind. Aber wenn Sozialgerichte etwas an der *Herleitung* „unschlüssig“ finden, akzeptieren sie als einzig durchsetzbare Angemessenheitsgrenzen nur die „**Höchstwerte der Wohngeldtabelle +10%**“. Dann gelten für Hilfeempfänger alle Wohnungen mit Bruttokaltmieten als angemessen, die den „Höchstwert der Wohngeldtabelle + 10 %“ nicht überschreiten.

Durch diese Rechtsprechung werden wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften allerdings **regional höchst unterschiedlich** behandelt (vgl. Karte): In vielen **bayerischen Städten** können 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften dann nur **weniger als 10 %** der öffentlich inserierten 60-m²-Wohnungen anmieten, in **Ostdeutschland** und im **Ruhrgebiet** hingegen sogar **mehr als 80 %**! Das sind möglicherweise auch mehr als nur die „Wohnungen des einfachen Standards“, die das Bundessozialgericht als angemessen ansieht.

Neben der regionalen Ungleichbehandlung kommt es zudem zu einer **Ungleichbehandlung von Hilfeempfängern und Selbstverdienern**: Ein Durchschnittsverdiener mit eigenem Einkommen wird sich im Normalfall **nicht 80 %** der angebotenen Wohnungen leisten können. Wenn ein Arbeitsloser Arbeit findet, fallen diese hohen Jobcenter-Zahlungen ja wieder weg. Dann muss er vielleicht, gerade **weil er Arbeit gefunden hat**, in eine günstigere Wohnung umziehen. Das ist schwer vermittelbar.

Hilfreich wäre, wenn Sozialgerichte die Konzepte der Städte nicht so schnell verwerfen würden. Solange man zu den verwendeten Mietobergrenzen angemessene Wohnungen vor Ort anmieten kann, wird der Wohnbedarf gedeckt. Dann sind die Grenzen gut gewählt. Methodische Finessen und Kritiken, die dann als Alternative die „**Höchstwert der Wohngeldtabelle +10 %**“ verlangen, können die Bedarfsdeckung jedenfalls **nicht deutschlandweit** sicherstellen!

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Arthur Rachowka](#)

Wie sozial sind Sozialgerichte?

Widersprüche in der Rechtsprechung führen zur Ungleichbehandlung. Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft müssen nach einem sogenannten Schlüssigen Konzept hergeleitet werden. Das wird sozialgerichtlich überprüft. Es ist z.B. nachvollziehbar, wenn Sozialgerichte darauf achten, dass die Mietobergrenzen die **aktuellen und lokalen Verhältnisse des Wohnungsmarkts widerspiegeln**, dass sie den **gehobenen Standard ausschließen** und dass zu ihnen auch **Wohnungen am Markt anmietbar** sind. Einige Sozialgerichte akzeptieren aber – je nach Kammer - nur Mietobergrenzen, die als **Bruttokaltmietengrenzen** formuliert sind, zu deren Herleitung **Bestandsmieten** verwendet wurden oder die den „**Höchstwerten der Wohngeldtabelle +10 %**“ entsprechen. **Das widerspricht sich.** Denn mit Bruttokaltmietengrenzen kann man den gehobenen Standard nicht ausschließen, zu Bestandsmieten kann man nicht mehr unbedingt Wohnungen aktuell anmieten und die Wohngeldtabelle spiegelt nicht die aktuellen und lokalen Verhältnisse des Wohnungsmarkts wider. **Man kann also nicht alle Anforderungen gleichzeitig erfüllen.** Wer aber versucht, jedem Richter ein anderes Konzept vorzulegen, hat keins mehr.

Das neue empirica-Paper „Wie sozial sind Sozialgerichte?“ appelliert an die zuständigen Sozialrichter: Bitte sprechen Sie mit Ihren Fachkollegen! Formulieren Sie, welches (machbare) Vorgehen Leistungsträger anwenden müssten, damit Mietobergrenzen rechtssicher von allen zuständigen

Sozialgerichtskammern akzeptiert werden. Bei sich widersprechenden Forderungen beschränken Sie sich bitte auf die wichtigsten. Und bitte bedenken Sie die Konsequenzen Ihrer Urteile: Wenn Ihr Urteil deutschlandweit verbindlich wäre, wäre im Sinne der Bedürftigen dann wirklich alles gut?! Hilfreich wäre, wenn wieder die **Bedarfsdeckung** - nicht mehr die Methodik der Herleitung – **im Fokus der Rechtsprechung** stünden.

Download: [empirica paper Nr. 252](#)

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

Soziale Stadt

Neuer Auftrag: Evaluation und Verstetigungskonzept für das Soziale Stadt-Gebiet „Südstadt“ in Viersen

empirica wurde von der Stadt Viersen beauftragt, die zweite Förderphase des Sozialen Stadt-Gebietes „Südstadt“ rückblickend zu evaluieren. Hierbei geht es um die Identifizierung von erzielten Wirkungen sowie fördernden und hemmenden Faktoren zur Zielerreichung. Darauf aufbauend werden Ansätze zur Verstetigung entwickelt. Methodisch basiert die Evaluation auf einer Datenanalyse zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes. Dazu werden die Akteure vor Ort über Expertengespräche und Workshops intensiv beteiligt. Im Ergebnis werden künftige Handlungsbedarfe bilanziert und priorisiert sowie verbindliche Vereinbarungen zur Verstetigung der Projekte getroffen.

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

Abschlussdokumentation der Werkstattreihe „Sozialraumorientierung und ressortübergreifende Handlungsansätze in der Stadtentwicklung und im Quartier“

Das Programm „Soziale Stadt“ gibt es nunmehr seit zwei Jahrzehnten. Viele Anforderungen an die integrierte Quartiersentwicklung bestehen weiter, aktuelle Entwicklungen setzen neue Rahmenbedingungen und überlagern oder verstärken bereits bestehende Aufgaben. Vor diesem Hintergrund hat das Städtetz Soziale Stadt NRW die Werkstattreihe „Sozialraumorientierung und ressortübergreifende Handlungsansätze in der Stadtentwicklung und im Quartier“ durchgeführt. In einem zweijährigen Prozess wurden in zehn Werkstätten Einzelthemen der sozialraumorientierten und integrierten Stadtteilentwicklung aus unterschiedlichen Perspektiven diskutiert. Als Ergebnis wurden Handlungsansätze aufgezeigt und künftige Herausforderungen betrachtet.

Im Auftrag des Städtetzes Soziale Stadt NRW hat empirica eine Abschlussdokumentation der Werkstattreihe erarbeitet und aus den zentralen Ergebnissen der Werkstattreihe Empfehlungen abgeleitet, wie zukünftig die Themen und Anforderungen einer integrierten und zukunftsfähigen Stadt- und Quartiersentwicklung weiter behandelt werden sollten.

Link: [Abschlussdokumentation](#)

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

Stadtentwicklung

Workshop: NACHWUCHS – Nachhaltiges Agri-Urbanes zusammenWachsen

Im November 2019 fand der zweite Workshop im Forschungsprojekt NACHWUCHS zum Thema „Status und Perspektiven für nachhaltiges Zusammenwachsen“ mit unterschiedlichen Experten und lokalen Akteuren aus der S.U.N.-Region statt (Stadt Köln und das linksrheinische Umland). Verschiedene Impulse aus dem Projekt und Vorträge aus den Regionen München und Stuttgart zeigten die unterschiedlichen Perspektiven auf das Thema Landnutzung in wachsenden Regionen. In Ideen-Workshops wurden dann Ziele und Entwicklungsprinzipien für eine nachhaltige Raumentwicklung erarbeitet.

Die Ergebnisse aus den Workshops bilden den Auftakt für weitere Praxisgespräche mit den Kommunen in der S.U.N.-Region und verschiedene Expertenworkshops in den kommenden Monaten. Ziel der nächsten Arbeitsschritte ist die Erarbeitung von neuen Raum- und Siedlungsbildern für die Region, die sowohl die Bedürfnisse nach neuem Wohnraum und Arbeitsplätzen, aber auch eine nachhaltige Nutzung von Flächen für Umwelt und Landwirtschaft berücksichtigen. Die Raum- und Siedlungsbilder sollen Planern, insbesondere aber auch Politik, Interessenvertretern und interessierten Bürgern anschaulich verdeutlichen, wie künftige Siedlungsentwicklung gestaltet werden kann.

Ziele sollten sein: eine höhere Flächeneffizienz (Dichte), eine Verminderung von Nutzungskonflikten (Landwirtschaft und Freiraum) und eine Ausrichtung an den gesellschaftlichen Ansprüchen an das Wohnen (soziale Mischung, Mobilität). Parallel arbeitet das Projektteam weiterhin an der Entwicklung von Indikatoren, um potentielle Entwicklungsflächen in der Region mit Blick auf die zu definierenden Ziele zu bewerten sowie verschiedene Szenarien der Siedlungsentwicklung abzubilden.

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

Link: [Webseite des Projekts](#)

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

Integration Zuwandernder

Neuer Auftrag: Fortschreibung des städtischen Integrationskonzepts „Vielfalt in Eberswalde“

Das aktuelle städtische Konzept zur Integration bleibeberechtigt Zuwandernder in der Stadt Eberswalde stammt aus dem Jahr 2008. Seit dem hat sich – insbesondere durch den Zuzug Geflüchteter - in der Stadt vieles verändert. Mit der Fortschreibung des Integrationskonzepts soll dem Rechnung getragen werden. Anhand von Datenauswertungen sowie qualitativen Interviews werden das bestehende Konzept bis Mai 2020 überarbeitet und Impulse für die Integrationsarbeit der Stadt Eberswalde, deren Bevölkerung und die in der Integrationsarbeit tätigen Akteure gegeben.

Kontakt: [Meike Heckenroth](#) | [Carolin Fischer](#)

Innenstadt-Entwicklung

Innenstadt-Netzwerk „Innenstädte erfolgreich machen“ erweitert: neue Städte – mehr Themen

Die im Jahr 2015 gestartete Netzwerkinitiative „Innenstädte erfolgreich machen“ der IHK Erfurt in Nord- und Mittelthüringen hat bisher zahlreiche Aktivitäten in den beteiligten Städten auf den Weg gebracht und gleichzeitig die Kooperation der beteiligten Kommunen im Innenstadt-Netzwerk als Interessen- und Verantwortungsbereitschaft befördert. In unterschiedlichen Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung und Innenstadtbelebung wurden stadtypische, aber auch übertragbare Strategien und Projekte entwickelt und in einem gemeinsamen Erfahrungsaustausch Ideen diskutiert sowie gemeinsame Aktionen gestartet. Vorrangig wurden solche Projekte auf den Weg gebracht, die dabei helfen, die Thüringer Mittelzentren der Region zukunftsfest zu machen. Das fachliche und mediale Interesse an der Netzwerkinitiative reicht bisher weit über die Region hinaus.

Die Ergebnisse aus den Städten Apolda, Bad Langensalza, Heilbad Heiligenstadt und Sömmerda wurden in einer vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) und der Industrie- und Handelskammer herausgegebenen Projektdokumentation „[Die EFRE-Netzwerkinitiative INNENSTÄDTE ERFOLGREICH MACHEN](#)“ veröffentlicht.

Zukünftig soll die Netzwerkinitiative „Innenstädte erfolgreich machen“ im Rahmen einer EFRE-Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen des Operationalen Programms Thüringen 2014 – 2020 in den Städten Eisenach, Mühlhausen, Gotha und Sondershausen fort- bzw. neu eingeführt werden. Mit der inhaltlichen und räumlichen Intensivierung und Erweiterung werden ebenfalls weitere Impulse für die Innenstadtbelebung in anderen Thüringer Regionen gesetzt.

Das Netzwerk-Coaching erfolgte in den letzten Jahren durch *Dr. Kendschek Stadtentwicklung – Regionalentwicklung – Kommunale Kommunikation*. Das erweiterte Innenstadt-Netzwerk „Innenstädte erfolgreich machen“ wird Dr. Kendschek zukünftig gemeinsam mit Dr. Donat von der *Gesellschaft für*

Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Niederlassung Dresden betreuen. Dr. Donat hat jüngst für das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Freistaates Thüringen eine landesweite Erhebung und Auswertung der Einzelhandelsstrukturen vorgenommen. Außerdem betreut er seit 15 Jahren den sächsischen Landeswettbewerb „Ab in die Mitte“.

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#)

6. Aktuelle Twitter-Diskussionen



7/11/19 | Wie alles begann...

...Wohnungsmarkt Berlin - aus der Perspektive 2012 [zu Twitter](#)

21/10/19 | Mietendeckel

Sammlung juristischer Statements [zu Twitter](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)
