

27. März 2020 - 21. Jahrgang - 1/2020

# empirica newsletter

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Aktuell

Trotz Corona: empirica arbeitet

### 2. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktanalysen | Mietpreisbremse und Mietendeckel |  
Wohnungsmarktprognosen | Wohnungsmarktbeobachtung |

### 3. Regionaldatenbank Immobilien

empirica-regio: Ein Zugang, alle Daten! |  
Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel |  
Blasenindex | WG-Mieten in Unistädten

### 4. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

empirica Transferstellen | empirica Fachagentur

### 5. Regionen, Städte und Quartiere

Ländlicher Raum | Soziale Stadt |  
Innenstadt-Entwicklung

### 6. Aktuelle Twitter-Diskussionen

Mietendeckel | Umwandlungsverbot | Niedrigzinsen

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

---

## 1. Aktuell

### Trotz Corona-Krise: empirica arbeitet weiter

Fast das komplette Team arbeitet jetzt im Homeoffice, nur noch eine Minimalbesetzung sitzt in den Büros. Wir sind jedoch unter den üblichen [Kommunikationskanälen](#) erreichbar, Anrufweiterleitungen sind aktiv.

---

# 2. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

## Corona - Mietenmoratorium



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

### Neues empirica paper: Mieterschutz in Zeiten von Corona

Das Mietmoratorium in der Corona-Krise ist richtig. Allerdings muss es ergänzt werden um einen Wohnkreditfonds. Andernfalls droht das Moratorium, einzelne Privatvermieter zu überlasten, was wiederum über Zwangsversteigerungen und Bankenkrise eine unheilsame Kettenreaktion in Gang bringen könnte. Der Fonds könnte gleichzeitig Trittbrettfahrer des Moratoriums davon abhalten, ihre Miete auszusetzen, obwohl sie noch in der Lage wären, sie (zumindest teilweise) zu leisten. Die Mietzahlungen dürften weitgehend möglich sein, dafür sorgen Einkommensersatzleistungen wie Kurzarbeitergeld sowie Wohntransfers wie Wohngeld oder Übernahme von Kosten der Unterkunft bei Hartz IV. Daher dürfte der Wohnkreditfonds mit einem kleinen, einstelligen Milliardenvolumen auskommen. Die Refinanzierung könnte nach der Krise (zumindest teilweise) über eine Vermögensabgabe aller Vermieter erfolgen, z.B. proportional zu deren Mieteinnahmen.

Download: [empirica paper Nr. 254](#)

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

---

## Wohnungsmarktanalysen

### Neue Studie: Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht

Die Wiener Wohnungspolitik gilt vielen als leuchtendes Vorbild. Günstiges, gutes Wohnen dank großem, kommunalem Wohnungsbestand, sehr vielen geförderten Wohnungen und rigider Mietobergrenzen. Leider ist die Realität ernüchternd.

Im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) hat empirica herausgefunden, dass die in Wien geförderten Wohnungen mit deutschen Sozialwohnungen nicht vergleichbar sind. Es handelt sich vielmehr um ein Mietkaufmodell, von dem vor allem die obere Hälfte der Einkommensbezieher profitiert, da bei Einzug ein fünfstelliger Finanzierungsbeitrag vom Mieter

geleistet werden muss. Zudem ist die größte kommunale Wohnungsunternehmung Europas – die Wiener Wohnen – wirtschaftlich ausgezehrt und finanziell nicht mehr in der Lage, neue Wohnungen für die wachsende Stadt zu bauen. Hinzu kommt, dass die rigiden Mietobergrenzen nur auf dem Papier stehen.

Download: [Wohnungsmarkt Wien](#)

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

---

## Mietspiegel, Mietpreisbremse und Mietendeckel

### Neues empirica paper: Wir haben ein gemeinsames Ziel

*Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?*

Marktwirtschaft und Marktmechanismus werden oft verwechselt, sie sind aber so unterschiedlich wie Flussbett und Fluss. Marktwirtschaft ist das rahmengebende Flussbett, das regelt, wie Güter und Dienstleistungen angeboten und (gegen Geld) eingetauscht werden sollen. Marktmechanismus dagegen ist die ungestüme Kraft eines Flusses, der sich den Weg des geringsten Widerstandes durch sein Flussbett sucht und es dabei von Zeit zu Zeit auch mal verlässt.

Dieser Mechanismus beschreibt den menschlichen Urtrieb, aus den vorhandenen Mitteln und unter den gegebenen Bedingungen stets das Beste zu machen. Man könnte ihn auch Erfindergeist, Einfallsreichtum oder Selbsterhaltungstrieb nennen. Diese Eigenschaften helfen auch und gerade in schwierigen Zeiten, Krisen schneller zu meistern: Betriebe produzieren Desinfektionsmittel statt Parfum, arbeitslos gewordene Messebauer stampfen provisorische Krankenhäuser aus dem Boden.

Wer von den Früchten dieses Mechanismus profitieren oder seine Auswüchse regulieren will, sollte daher stets bedenken: Das Flussbett kann man begradigen oder einengen, die Energie des Flusses bleibt davon unberührt. Deswegen ist jeder gut beraten, niemals gegen seine Strömung zu schwimmen.

Download: [empirica paper Nr. 253](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

---

## Wohnungsmarktprognosen

### Neuer Auftrag: Wohnungsnachfrage Köln 2040

Die Stadt Köln hat empirica mit der Ermittlung der Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet im Zeitraum 2019 bis 2040 beauftragt. Dabei soll auch die Frage beantwortet werden, in welchem Maß die Wohnbaupotenziale in Köln ausreichen und welche Konsequenzen daraus resultieren. In diesem Zuge ist auch zu diskutieren, welchen Beitrag die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung leisten kann. Neben den quantitativen Abschätzungen werden in einer qualitativen Perspektive die Wohnpräferenzen unterschiedlicher Nachfragegruppen am Kölner Wohnungsmarkt untersucht. Die Ergebnisse der

Untersuchung dienen der Stadt Köln dazu, die Zielzahlen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen) aus dem Jahr 2014 zu überprüfen und ggf. Anpassungen vorzunehmen. Ferner sollen die Ergebnisse auch bei der derzeitigen Überarbeitung des Regionalplans verwendet werden.

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

---

## Wohnungsmarktbeobachtung

### Neue Studie: Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen – Kapitel Wohnen

Im jährlichen Frühjahrsgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) werden die Wohnungsmärkte der Top 7-Städte analysiert. Insbesondere in Berlin ist der Anstieg der Neuvertragsmieten zum Erliegen gekommen, aber auch in den anderen Metropolen hat ein Trendbruch eingesetzt. Die Stagnation der Mieten beginnt dabei am unteren Marktende: Bei einfachen Wohnungen in einfachen Lagen steigen die Mieten bereits seit eineinhalb Jahren nicht mehr weiter an.

Die Ursache für den Trendbruch liegt in einem deutlichen Rückgang der Zuwanderung – so verlieren alle Top 7-Städten in der Binnenwanderung bereits seit einigen Jahren im Saldo Einwohner, parallel dazu lässt die Zuwanderung aus dem Ausland nach. Gleichzeitig ist der Wohnungsneubau angestiegen, sodass in allen Top 7-Städten 2019 mehr Wohnungen gebaut wurden als die Nachfrage nach Wohnungen anstieg. Erstmals seit Jahren entwickelten sich Angebot und Nachfrage damit im Gleichgewicht. Die Kaufpreise sind bis Jahresende 2019 unverändert weiter gestiegen. Dies dürfte sich aufgrund der Coronakrise nun aber auch ändern.

Download: [Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020](#)

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

---

### Neue Studie: Wohnungsmärkte in Sachsen

Die Wohnungsmärkte in Sachsen haben sich in den letzten 15 Jahren völlig auseinander entwickelt. Während die Nachfrage in Dresden und Leipzig stark wuchs, stagnierte oder sank sie in den restlichen Landesteilen. Das zeigt eine empirica-Studie im Auftrag des Sächsischen Ministeriums des Innern.

Insbesondere die weitere Entwicklung außerhalb von Dresden und Leipzig bereitet Sorgen. Die Nachfrage wird weiter sinken, sodass dort – ohne Gegenmaßnahmen – mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände auf rund 23% gerechnet werden muss. Die Mieten dürften daher auf dem heutigen, sehr niedrigen Niveau verharren. Damit werden die Mieterlöse nicht mehr für größere Instandhaltungsmaßnahmen und erst recht nicht für Modernisierungsmaßnahmen ausreichen. Dies wird sich mittelfristig im Erscheinungsbild der Gebäude, der Städte und der Dörfer bemerkbar machen. Derzeit profitieren diese noch von der guten Substanz, die in den meisten Teilen des Freistaates in den 1990er Jahren geschaffen wurde. Wenn erneute

Investitionen unterbleiben, reduzieren heruntergekommene Gebäude die Attraktivität der schrumpfenden Regionen zusätzlich. Der Standortvorteil Ostdeutschlands – liebevoll hergerichtete Städte und zumindest zum Teil auch Dörfer – beginnt im wahrsten Sinne des Wortes zu bröckeln.

Leipzig und Dresden wuchsen am aktuellen Rand nicht mehr ganz so stark wie zuvor. Gleichzeitig stieg der Wohnungsneubau erheblich an, sodass sich in Dresden der bisher kräftige Anstieg der Neuvertragsmieten abschwächt und künftig kaum über der allgemeinen Inflationsrate liegen wird. Dresden ist „über den Berg“. In Leipzig ist es noch nicht ganz so weit, aber auch hier zeigt sich Licht am Ende des Tunnels. Die Landesregierung sollte daher ihre Anstrengungen und Förderbudgets deutlich stärker weg von Dresden und Leipzig in Richtung der anderen Landesteile orientieren – zumal die Wohnungsmärkte in Leipzig und Dresden nach bundeseinheitlichen Kriterien weiterhin nicht angespannt sind.

Download: [Wohnungsmärkte in Sachsen](#)

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

---

## 3. Regionaldatenbank Immobilien

### empirica regio: Ein Zugang, alle Daten!

empirica regio liefert mit einem Zugang alle Daten: Mit dem browserbasierten Marktstudio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank. Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche. Selbstverständlich richten wir Ihnen auch Ihren eigenen Bereich ein, der optimal auf Ihre individuellen Anforderungen zugeschnitten ist.



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Quelle: empirica regio

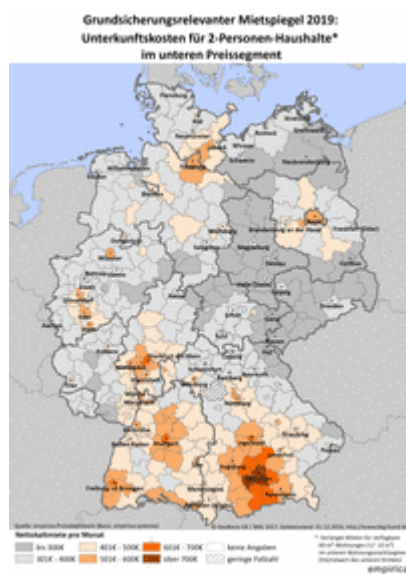
Gerne stellen wir Ihnen bei Bedarf eine unverbindliche und kostenfreie Testlizenz für den Zugang zum Marktstudio von empirica regio zur Verfügung.

Weitere Informationen: [Leistungsprofil](#) oder [empirica-regio.de](http://empirica-regio.de)

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

---

## Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

### Der neue Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zum Stand 2019 liegt vor!

Um den Wohnbedarf von Hilfebedürftigen zu decken, sind Kommunen verpflichtet, die tatsächlichen Wohnkosten in angemessener Höhe zu finanzieren (§ 22 Abs. 1 SGB II). 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).

Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt auf, was anmietbare Wohnungen mit relativ **einfachem Standard** vor Ort aktuell kosten. Dazu werden die lokalen Mieten von *angebotenen Wohnungen gleicher Größe* (z.B. ca. 60 m<sup>2</sup>) der Höhe nach sortiert und der Markt gedanklich in drei gleichgroße Teile geteilt: das einfache, mittlere und obere Segment der angebotenen Wohnungen (Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, Basis: empirica-systeme). Da alle Wohnungen etwa gleich groß sind und in der gleichen Gegend liegen, können die Mietunterschiede nur durch **unterschiedliche Wohnwertmerkmale** zustande kommen (Baualter, Ausstattungsmerkmale, kleinräumige Lage, usw.). Relativ günstige Wohnungen haben einen relativ einfachen Wohnwert. Hintergrund ist, dass Wohnungsnachfrager höhere Mieten nur für Wohnungen zahlen, die ihnen auch

einen entsprechend höheren Nutzen bringen. Daher spiegelt das Mietspektrum zu einem bestimmten Zeitpunkt auch **Qualitätsspektrum der angebotenen Wohnungen** wider. Marktmieten (wie überhaupt alle Marktpreise) spiegeln also immer auch den Wert aus Sicht der Nachfrager wider.

Gleichzeitig wird offensichtlich, dass das Wohnungsangebot je nach Region unterschiedlich knapp ist: Je knapper das Angebot im Vergleich zur Nachfrage, desto höher liegen die Mieten.

**Ergebnis der Mietenauswertung 2019:** München ist bei den Wohnkosten nicht nur überhaupt, sondern auch bei den Wohnkosten **im unteren Wohnungsmarktsegment** Spitzenreiter in Deutschland: Zur Anmietung einer ca. 60 m<sup>2</sup> großen Wohnung, wie sie für einen 2-Personen-Haushalt angemessen groß ist, muss man hier auch schon **im unteren Wohnungsmarktsegment** 940 Euro monatlich für die Nettokaltmiete auf den Tisch legen! Auch in den Umlandkreisen um München sowie in den Städten Frankfurt, Stuttgart oder Freiburg ist einfacher Wohnraum teuer: Für 60-m<sup>2</sup>-Wohnungen zahlt man hier selbst im unteren Segment schon zwischen 500 und 700 Euro nettokalt. Am günstigsten sind Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments in Sachsen und Sachsen-Anhalt: Hier braucht man für eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnung mit relativ einfachem Standard im Schnitt nur bis zu 300 Euro monatlich nettokalt aufzuwenden.

Entsprechend müssten auch die kommunalen Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft regional unterschiedlich ausfallen: Damit Hilfeempfänger in Deutschland überall einen ähnlichen (einfachen) Standard anmieten können, müssen sie jeweils unterschiedlich viel Geld bekommen – in teuren Regionen mit Wohnungsknappheit mehr als in günstigen Regionen mit Wohnungsüberschuss.

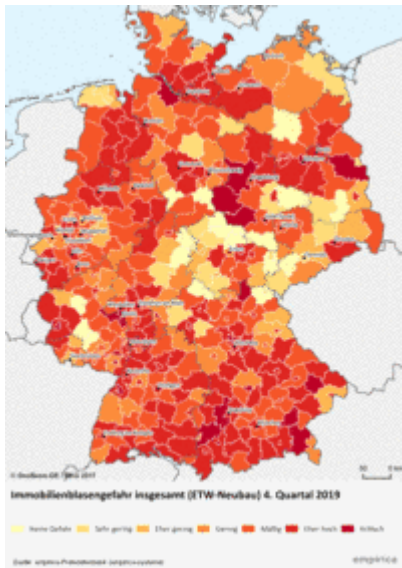
Weitere Informationen und Bestellformular: [Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\)](#)

Download: [Tabelle der 10 Top und Flop Kreise](#)

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

---

## empirica-Blasenindex 2019q4



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

*Mieten und Kaufpreise wachsen in 257 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 254, vor drei Jahren 173).*

Die Blasen*gefahr* ist hoch, weil die Kluft zwischen Kaufpreis und Miete vielerorts weiter anschwillt und bedrohlich auf die Rendite drückt. Der Niedrigzins mag dies rechtfertigen, aber nicht auf Dauer. Liquiditätsbedarf der Anleger, z.B. infolge des Mietendeckels, könnte Verkaufsdruck auslösen.

### **Der Preisballon ist gefüllt, es fehlt noch die Nadel**

Die Blasen*gefahr* ist auch hoch, weil immer mehr junge Familien das Eigenkapital fürs Familienheim nicht mehr aufbringen können: Die Preise steigen schneller als die Einkommen bzw. das Eigenkapital. Die Blasen*gefahr* wird geschmälert, weil weder Überangebot an Wohnungen noch Kreditschwemme drohen. Blasen sind also durchaus vorhanden, aber das Platzen ist derzeit eher unwahrscheinlich - noch fehlt die stechende Nadel (außer in Berlin: Dort droht durch den Mietendeckel im Herbst eine Absenkung von Bestandsmieten, das könnte für einzelne - nicht selbstnutzeraffine - Marktsegmente eine spitze Nadel werden).

### **Die Werte für 2019q4**

Bundesweit steigt diesmal nur der Teilindex Preis-Einkommen weiter an, die Teilindices Vervielfältiger, Fertigstellungen und Wohnungsbaukredite stagnieren dagegen. Der Gesamtindex stagniert damit in Wachstums- und Stagnationsregionen, d.h. die Zahl der Kreise mit Blasen*gefahr* steigt nicht weiter an - wohl aber die regionalen Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen (s. Karten im Bericht).

## 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](#) (inkl. Methodik) | [Grafikvorlagen](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

---

## Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Sommersemester 2020

### empirica-Ranking: WGs zum Sommersemester 19% teurer als im Sommersemester 2015

Zu Beginn des Sommersemesters 2020 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 650 EUR in München am höchsten (Wintersemester: 600 EUR), gefolgt von Frankfurt a.M. mit 500 EUR (WS: 500 EUR) und Stuttgart mit 500 (WS: 480 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Chemnitz mit 230 EUR (WS: 227 EUR) sowie in Magdeburg mit 260 EUR (WS: 260 EUR) und Greifswald mit 270 EUR (WS: 285 EUR). In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 397 EUR (WS: 384 EUR) und somit 19% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2015 (333 EUR) bzw. 13 EUR höher als im Wintersemester 2019.

Für Berlin misst unser Ranking noch einen Standardpreis von 450 EUR (WS: 450 EUR). Allerdings gilt in der Bundeshauptstadt seit dieser Woche ein so genannter Mietendeckel. Demnach dürfen Bestandswohnungen - ob möbliert oder unmöbliert - maximal für 7,69 (Baujahre 1965-72) bis 11,54 EUR/qm (Baujahre 2003-13) neu vermietet werden, in schlechter Lage und ohne moderne Ausstattung sogar nur für 5,67 (Baujahre 1965-72) bis 9,52 EUR/qm (Baujahre 2003-13). Solange der Mietendeckel in Kraft bliebe und zu dessen Konditionen trotzdem noch WGs angeboten werden sollten, müssten die Hauptstadtpreise demnach bis zum Semesterbeginn im April weit unter den hier angegebenen Mittelwert von 450 EUR sinken.

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](#)

---

## 4. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

### empirica Transferstellen



#### Neuer Statusbericht: Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

Die Integration aller Bewohnerinnen und Bewohner erfordert lebenswerte und stabile Quartiere und Nachbarschaften. Mit dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ fördert das Bundesbauressort seit 2017 die Erneuerung sowie den Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur und deren Weiterqualifizierung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration in den Städten und Gemeinden. Seit Juni 2017 begleitet empirica im Auftrag des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) als Bundestransferstelle den Investitionspakt. Im aktuell vorgelegten Statusbericht werden die bisherigen Erfahrungen mit den geförderten Maßnahmen zusammengefasst.

empirica wird die Transferstelle weiterhin betreuen und steht als Ansprechpartner zur Verfügung.

Link: [Investitionspakt](#)

Mehr Informationen: [Statusbericht](#)

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Luise Troeder](#)

---

### empirica Fachagentur

#### Fachagentur zum Bündnis für bezahlbares Wohnen / Wohnraumoffensive

Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat begleitet empirica als Fachagentur für ein weiteres Jahr die Wohnraumoffensive bzw. das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. empirica übernimmt dabei u.a. die folgenden Aufgaben: Führen der Geschäftsstelle, Begleitung des Expertengremiums zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive, Veranstaltungsmanagement für Bündnis-Foren, Spitzengespräche und Messebetreuung, Informationstransfer und Öffentlichkeitsarbeit.

Link: [Wohnraumoffensive](#)

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Carolin Fischer](#)

---

# 5. Regionen, Städte und Quartiere

## Ländlicher Raum

### Neuer Auftrag: Studie zu Existenzgründerinnen im ländlichen Raum

empirica untersucht im Auftrag des Deutschen LandFrauenverbands e.V. (dlv) die Situation von gründungsinteressierten Frauen und Existenzgründerinnen im ländlichen Raum. Die Studie ist ein Baustein innerhalb des Projektes „Selbst ist die Frau“, mit dem der dlv Frauen im ländlichen Raum für Existenzgründungen sensibilisieren und unterstützen will.

Nach einer Aufbereitung des Forschungsstandes erfolgt zunächst die Auswertung bestehender sekundärstatistischer Quellen zum Gründungsgeschehen. In einem zweiten Schritt werden Expertengespräche sowie eine schriftliche Befragung von Gründerinnen und gründungsinteressierten Frauen im ländlichen Raum durchgeführt. Im Ergebnis werden Handlungsempfehlungen abgeleitet, die darauf abzielen, das Gründungsgeschehen von Frauen im ländlichen Raum quantitativ und qualitativ zu verbessern.

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

---

### Neuer Auftrag: Fachliche Auswertung der Modell- und Demonstrationsvorhaben der Bekanntmachung „Soziale Dorfentwicklung“

Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMLE) setzt sich im Rahmen des Modellprogramms „Soziale Dorfentwicklung“ für die Verbesserung der Lebensräume in ländlichen Regionen ein. Ziel ist es, konkrete Projektideen zu fördern, die das Miteinander und den Umgang zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen fördern und andernorts als Vorbild dienen. Seit 2016 fördert die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) im Rahmen dieses Programms 38 modellhafte Vorhaben. Gegenstand der Studie ist die fachliche Auswertung sowie summative Evaluation der Vorhaben.

Im Ergebnis werden Erkenntnisse für die künftige Politikgestaltung abgeleitet und praktische Empfehlungen für weitere Akteure vor Ort erarbeitet. Methodisch basiert die Evaluation auf Dokumenten- und Literaturanalysen, schriftlichen Befragungen, Telefoninterviews, vor Ort Besuchen sowie Workshops.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Philipp Schwede](#)

---

## Soziale Stadt

### Neuer Auftrag: Evaluation im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die

## **Sozialräume „Buchheim und Buchforst“ sowie „Mülheim-Nord und Keupstraße“**

Die Stadt Köln hat im Rahmen des Programms „Starke Veedel – Starkes Köln“ für jeden Sozialraum in Köln sozialräumliche ISEKs erarbeitet. Im Auftrag der Stadt Köln führt empirica eine prozessorientierte Evaluation für die beiden Sozialräume „Buchheim und Buchforst“ sowie „Mülheim-Nord und Keupstraße“ durch. Hierbei werden die Zielerreichung und Wirkung des Gesamtprogramms und der einzelnen Handlungsfelder überprüft. Die Evaluation stützt sich auf die Analyse von Kontextindikatoren, persönlichen Gesprächen mit Projektträgern und lokalen Akteuren sowie Passantenbefragungen. In vier Expertenrunden werden die Ergebnisse rückgekoppelt.

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

---

## **Innenstadt-Entwicklung**

### **Stadt Brandis: Die Innovationskommune Sachsen stellt sich den Corona-Herausforderungen**

Die kleine sächsische Stadt Brandis, südöstlich von Leipzig gelegen, ist in vielerlei Hinsicht Impulsgeber für andere sächsische Kommunen und darüber hinaus. Sie ist die einzige Innovationskommune im Freistaat und setzt auf neue Formen der Bürgerbeteiligung in einer „MIT-MACH-STADT“ und innovative digitale Prozesse. Außerdem ist die Stadt Brandis die Leitkommune in der Modellregion „Partheland“ im Projekt Smart Cities der Bundesregierung.

Wir werden zukünftig über verschiedene Projekte hier im Newsletter berichten.

Unter dem Eindruck der Corona-Herausforderungen haben wir in Brandis gemeinsam einen Aktionsplan entwickelt:

### **In der Coronakrise und am „Tag danach“**

#### **Aktionsprogramm für Einzelhandel, Dienstleistung und Stadtentwicklung in Brandis**

Die Coronakrise stellt für unsere Städte und damit auch für Brandis und speziell seine Innenstadt eine so noch nicht dagewesene Herausforderung dar. Viele Fragen, die uns noch vor wenigen Wochen beschäftigt haben, sind aus heutiger Sicht Luxusprobleme. Unsere Innenstadt wird nach der Coronakrise nicht mehr die gleiche sein. Deshalb gilt es, mit dem besonderen Geist und der Energie einer „Mit-Mach-Stadt“ und „Innovationskommune“ gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln und sich bereits jetzt für den Neustart am „Tag danach“ zu rüsten.

#### **■ Kosten (insbesondere Fixkosten) der Unternehmen reduzieren bzw. abfedern**

Mietkosten: Reduzierung oder Verzicht  
Personalkosten über Kurzarbeit

#### **■ Ausbau der bewährten Kampagne „Kauf in deiner Stadt!“ für Einzelhandel und Dienstleistung durch begleitende Aktionen**

neue Strategie „Kauf in deiner Stadt – jetzt erst recht!“  
Lieferservice und Selbstabholung (kontaktfreie Übergabe)

Gutschein entwickeln: Jetzt kaufen - später abholen  
Online-Präsens aufbauen bzw. ausbauen  
Digitale Verkaufsaktionen  
Aufkleber, Flyer, Buttons produzieren  
Organisation von Einkaufshilfen über die „Mit-Mach-Stadt“

■ **Neues Verständnis der Innenstadt als eine „Sonderwirtschaftszone“**

unkomplizierte Regelungen, die das Geschäftsleben erleichtern  
unkomplizierter Umgang mit Öffnungszeiten

■ **Digitale Strategien und Konzepte im Rahmen von „Smart-City Brandis“ für den Neuanfang nach der Coronakrise entwickeln**

Leerstandsmanagement mit digitaler Plattform  
Gründeroffensive starten

■ **Digitale Kommunikation mit den Schlüsselpersonen und Multiplikatoren aus Einzelhandel und Dienstleistung im Rahmen von „Smart-City Brandis“**

Online Beratungen und Joure fixe mit den Gewerbetreibenden: schneller Austausch von Problemen, Fördermöglichkeiten und guten Praxisbeispielen

über Social-Media-Aktivitäten die schnelle Kommunikation zwischen Kommune und Unternehmen herstellen

Hotline für die lokalen Unternehmen einrichten

Kontakt: [Dr. Hardo Kendscheck](#)

---

## 6. Aktuelle Twitter-Diskussionen



**07/02/20 | Frage**

Warum finden 70% den #Mietendeckel gut? [zu Twitter](#)

**05/02/20 | Ja oder nein?**

Zur Schizophrenie des Umwandlungsverbotes [zu Twitter](#)

**10/01/20 | Frage**

Steigen die #Mieten wegen der #Niedrigzinsen? [zu Twitter](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

---