

18. Dezember 2020 - 21. Jahrgang - 3/2020

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Regionaldatenbank und Wohnungsmarktanalyse |
CBRE-empirica-Leerstandsindex 2020 |
Blasenindex | Immobilienpreisindex

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Armutsforschung | Kosten der Unterkunft

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Demographische Prognosen | Wohnraumversorgungskonzepte |
Wohnungsmarktbeobachtung | Wohnungsmarktanalysen |
Leerstand in Eigenheimen und Wohnungen 2011-2030

4. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Bilanz der Wohnraumoffensive

5. Regionen, Städte und Quartiere

Quartierskonzepte | Gewerbeflächenentwicklung |
Soziale Stadt | Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt |
Regionale Kooperation | Stadtentwicklung |
Regionalentwicklung | Ländlicher Raum |
Integration Zuwandernder | Innenstadt-Entwicklung

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

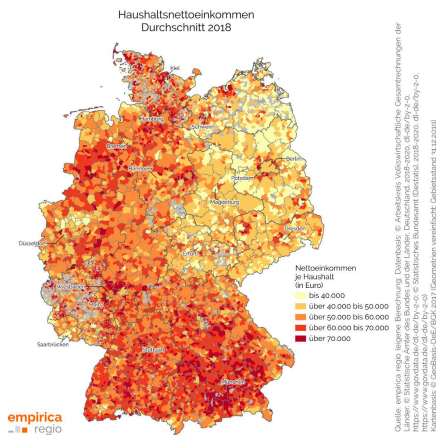
1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Regionaldatenbank und Wohnungsmarktanalyse

Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie rund um die Uhr direkten Zugriff auf unsere Regionaldatenbank mit über 600 Variablen. Erstellen Sie bequem Abbildungen und Karten, rufen Sie Tabellen mit den benötigten Rohdaten ab oder greifen Sie auf unsere aktuellen Marktreports zu, wenn Sie auf die Schnelle eine Kurzanalyse mit den wichtigsten Daten benötigen.

Nutzer des Marktstudios haben unbegrenzten Zugriff auf die Rohdaten, Marktreports und weitere Analysetools für individuelle Auswertungen. Wir aktualisieren stetig die Datengrundlagen im Hintergrund, so dass Sie immer die aktuell verfügbaren Zeitreihen nutzen können, egal ob demografische

Rahmendaten, Einkommen, Arbeitslosenzahlen oder Immobilienpreise und Leerstände. So können Sie sich ganz auf die eigentliche Analyse konzentrieren.



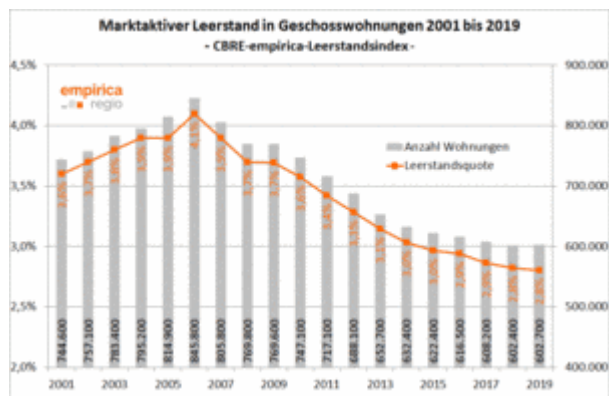
(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Quelle: empirica regio

Weitere Informationen: [Unser Leistungsprofil](#) | [empirica regio Shop](#) | [Musterreport](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2020



Die neuen Leerstandsquoten für 2019 sind am 21. Dezember erschienen.

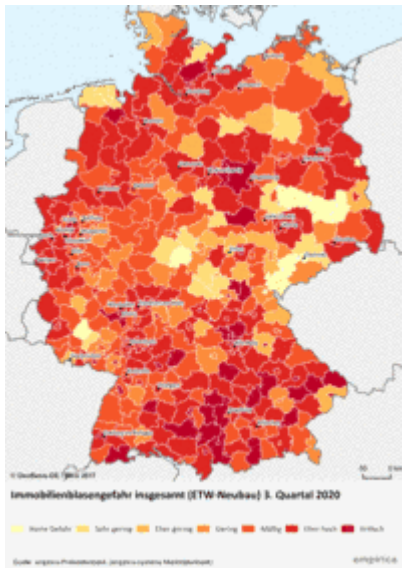
Datenquelle

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 733.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Download: [Methodik und Bestellformular](#) (link aktualisiert am 21. Dezember)

Kontakt und Vorbestellung: [Dr. Reiner Braun](#)

empirica-Blasenindex 2020q3



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

In 330 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 323, vor drei Jahren 224).

Eine Blasengefahr machen wir an drohenden Wohnungsüberschüssen, Preisrelationen und überbordender Verschuldung fest.

Wie im richtigen Leben: Köln steigt ab, Leipzig steigt auf

Beim aktuellen Blasenindex fällt insbesondere die Entwicklung in Schrumpfsregionen ins Auge. Erstmals seit 15 Jahren überschreiten diese den Nullpunkt und indizieren damit eine – wenn auch sehr mäßige – Blasengefahr. Verantwortlich ist in erster Linie der Teilindex Fertigstellungen. Während bundesweit in den letzten beiden Jahren jeweils 3,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner gebaut werden, liegt der Vergleichswert in Schrumpfsregionen mit 1,9 zwar immer noch niedrig, allerdings erheblich höher als noch der Vorjahreswert von 1,6. Zudem steigt auch in diesen abgelegenen Regionen das Preisniveau in Relation zu Einkommen und Mieten, so dass die Blasengefahr auch hier infolge der Niedrigzinsen zunimmt.

Ganz anders sieht es in Köln aus: Dort sind die Fertigstellungen von 3,4 im Vorjahr auf 2,1 Wohnungen pro Tsd. Einwohner eingebrochen. Im Ergebnis wird für die Domstadt trotz steigender Werte für die Preis-Einkommens-Relation und den Vervielfältiger das Blasenrisiko von „eher hoch“ auf „mäßig“ herabgestuft. Weniger Neubau bedeutet eben auch ein geringeres Risiko für Überangebot und Leerstand. Nochmal anders stellt sich die Situation in Leipzig dar. Hier überschreitet der Teilindex Vervielfältiger erstmals das kritische Niveau. Dadurch stehen in der Messestadt nunmehr zwei statt einer von drei Ampeln auf rot, womit das Blasenrisiko von „mäßig“ erstmals auf „eher hoch“ heraufgestuft wird.

Die Werte für 2020q3

Bundesweit steigt diesmal vor allem der Teilindex Vervielfältiger (+5 Pkte), etwas weniger auch die Fertigstellungen (+4 Pkte), dagegen steigt der Index Preis-Einkommen kaum (+2 Pkte) und stagnieren die Baukredite auf erheblich erhöhtem Niveau.

Datenquelle

Die empirica-Preisdatenbank für Immobilienpreise reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen auf die empirica-systeme Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet ([Datensatzbeschreibung](#)). Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 401 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

empirica Immobilienpreisindex III/2020

Die Mieten werden solange steigen, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist

Im Durchschnitt *aller Baujahre* legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,5% gestiegen. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,0% gegenüber dem letzten Quartal zum wiederholten Male erheblich schwächer als ETW und EZFH.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 3. Quartal 2020 liegen neugebaute ETW 2,7% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,3% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,0% erneut am geringsten aus.

Kraft mal Weg ist Arbeit

1. Nur höheres Angebot bremst Preisanstieg

Experten sind sich einig, dass nur ein "Mehr" an Wohnungen den jahrelangen Preisauftrieb bekämpfen kann. Der Flaschenhals dabei ist vor allem fehlendes Bauland.

2. Die Rechtsform des Angebotes ist nebensächlich

Manche Experten fordern mehr öffentlichen Wohnungsbau. Allerdings könnten Private auch schneller, mehr und preiswerter bauen, wenn ausreichend Bauland vorhanden wäre. Das scheitert zuweilen an kommunalen Planungskapazitäten, aber genausooft auch an Umweltschutz, Bürgerprotest und NIMBY-Verhalten.

3. Der Sickereffekt nivelliert die Rechtsform

In den 2000er Jahren waren die Mieten niedrig, weil es urbanen Leerstand gab. Wichtiger als privates oder öffentliches ist daher ausreichendes Angebot. Auch teurer Neubau schafft durch Umzugsketten preiswerte Wohnungen im Bestand: Selbst gestiegene Wiedervermietungsmieten sind weitaus günstiger als Neubaumieten.

4. Vielerorts ist Neubau schon fast ausreichend hoch

Mittlerweile wird in vielen Schwarmstädten nahezu ausreichend viel gebaut (s. Abb. und empirica paper [256](#)). Allerdings zeigt die Tendenz zuletzt wieder nach unten.

5. Umlandwanderung und Ausweichstädte verlagern die Knappheit

Engpässe gibt es jetzt vermehrt außerhalb der Schwarmstädte. Dort steigen – von niedrigerem Niveau aus – die Mieten und Kaufpreise jetzt am schnellsten.

Fazit

Der Neubau ist kräftig, aber der Weg noch nicht zu Ende. Der Schwung muss jetzt gehalten werden, denn er droht zu kippen. Hier wartet noch ein ganzes Stück Arbeit.

Methodik

Dargestellt werden inserierte Angebotspreise in Euro/qm, für 60-80qm (EZFH 100-150qm), gute Ausstattung, Neubau (die jeweils letzten zehn Baujahrgänge) bzw. alle Baujahrgänge. Die Preise werden durch ein hedonisches Verfahren bereinigt. Dies ist erforderlich, weil sich das jeweils inserierte Wohnungsangebot von Quartal zu Quartal unterscheiden kann. Die Bestimmung hedonischer Preise ist ein Verfahren, mit dem Qualitätsänderungen (Ausstattung, Wohnungsgröße, Baualter etc.) berücksichtigt werden.

Datenquelle

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland ([Datensatzbeschreibung](#)). Das A und O einer Statistik von öffentlich inserierten Immobilienpreisen ist eine valide Datenbasis. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen daher auf die empirica-systeme Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet.

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Armutsforschung

Neues empirica paper: Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können

Die „klassische“ Annahme einer pauschalen Einkommensbelastungsgrenze von z.B. 30% ist sehr problematisch und theoretisch wie empirisch wenig begründet. Alternativ wird in diesem Paper die Belastungsgrenze implizit abgeleitet. Dies erfolgt über das Resteinkommen, was nach Abzug der Wohnkosten übrig bleibt. Dieses Resteinkommen muss bei Familien höher sein als etwa bei Alleinlebenden; als Maßstab wird die Düsseldorfer Tabelle herangezogen. Im Ergebnis sind nicht mehr Alleinlebende, sondern z.B. Familien sehr viel öfter durch hohe Mieten überlastet. Die Angemessenheit der Belastungsgrenzen muss daher wissenschaftlich und politisch viel intensiver diskutiert werden.

Zur Herleitung werden regionale Einkommensverteilungen in den 401 kreisfreien Städten und Landkreisen konstruiert und mit den Mieten des regionalen Wohnraumangebotes für vier Haushaltstypen verglichen (Alleinerziehende, Singles, Paare mit Kindern, Paare ohne Kinder). Dabei wird gefordert, dass die Haushalte immer dazu befähigt sein sollten, auf einen substanziellen Anteil des Wohnungsangebots zurückgreifen zu können. In Analogie an die empirischen KdU-Schwellenwerte für angemessene Wohnungen, werden dazu die Anteile der Haushalte berechnet, die sich weniger als 20 % des am Markt verfügbaren Wohnungsangebots leisten können.

Download: [empirica paper Nr. 258](#)

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

Kosten der Unterkunft

Neues empirica paper: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten – Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung

Die Wohnkosten von Hilfeempfängern werden einschließlich der Nebenkosten vom Staat übernommen, aber nur „sofern diese angemessen sind“ (SGB II). Das Bundessozialgericht hat den Begriff der Angemessenheit derart konkretisiert, dass Leistungsempfängern kein gehobener Wohnstandard finanziert werden muss. Das ist nachvollziehbar. Dazu reicht aber eine Deckelung der Grundmiete.

Offen ist noch die Frage, ob auch Wohnnebenkosten „unangemessen“ sein können – und wenn ja, wie dies definiert ist. Nebenkosten spiegeln jedenfalls nicht den Wohnstandard wider. Bei Heizkosten ist es sogar umgekehrt: Einfache, unsanierte Wohnungen haben höhere Heizkosten als hochwertige Neubauwohnungen. Die Grundsteuer ist für alle Wohnstandards gleich hoch, variiert aber von Gemeinde zu Gemeinde. Der einzelne Mieter hat kaum Einfluss auf die Höhe dieser Nebenkosten. Unter welchen Umständen ist es überhaupt gerechtfertigt, Bedarfsgemeinschaften die angefallenen Nebenkosten nicht in voller Höhe zu erstatten?

Das neue empirica-Paper appelliert an den Gesetzgeber, den Begriff der Angemessenheit von Nebenkosten zu konkretisieren. Um eine sachliche Diskussion darüber anzustoßen, werden in dem Paper Wohnnebenkosten unterschiedlicher Datenquellen in einem konkreten Beispiel verglichen.

Download: [empirica paper Nr. 259](#)

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

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Demographische Prognosen

Neue Aufträge: kleinräumige Bevölkerungsprognosen

Kleinräumige Bevölkerungsprognosen sind für Städte und Gemeinden essenzielle Grundlagen für die Stadtentwicklungs- und Infrastrukturplanung sowie die Wohnungsmarktbeobachtung. Das empirica-Prognosemodell ermöglicht neben der Fortschreibung der Wohnbevölkerung auch die Projektion der zukünftigen Haushaltsentwicklung und eine Ableitung der Wohnungsnachfrage. Es ist außerdem möglich, die genaue Funktionsweise des Modells der jeweils vorhandenen örtlichen Datengrundlage anzupassen.

Im Laufe dieses Jahres hat empirica für vier Städte kleinräumige, demographische Prognosen erarbeitet. Im Rahmen der Bearbeitung wurde gemeinsam mit den Städten diskutiert, wie stadtspezifische Entwicklungsszenarien in die Prognose integriert werden können. Im Fall der Stadt **Halle (Saale)** wurde dabei modelliert, wie sich abgeschwächte Suburbanisierungstendenzen und ein erhöhter Arbeitskräftebedarf auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung niederschlagen werden. Für die Stadt **Konstanz** hat empirica insbesondere berücksichtigt, wie das geplante ansteigende Neubauvolumen das Wanderungsverhalten beeinflussen wird. Darüber hinaus wurde eine sogenannte Bevölkerungspotenzialprognose berechnet. Dies zeigt die Bevölkerungsentwicklung auf, wenn es der Stadt Konstanz in Zukunft gelänge, alle Haushalte in der Stadt zu halten, die derzeit aufgrund der Knappheiten noch auf Wohnstandorte im Umland ausweichen. Für die Stadt **Neustadt am Rübenberge**

hat empirica eine Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016 aktualisiert. Im Auftrag der Stadt **Rostock** erstellt empirica eine aktualisierte Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose auf Basis der stadteigenen Bevölkerungsprognose.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Constantin Tielkes](#)

Wohnraumversorgungskonzepte

Neuer Auftrag: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Kassel

Für die Stadt Kassel erarbeitet empirica ein Wohnraumversorgungskonzept. Mit dem Wohnraumversorgungskonzept werden auf Basis einer Bedarfsanalyse und unter Berücksichtigung von Leitlinien strategische Ziele der Kasseler Wohnungspolitik formuliert und Handlungsempfehlungen sowie hierzu geeignete Maßnahmen und Instrumente benannt. Als Hintergrund zur Abstimmung geeigneter Vorgehensweisen erfolgt eine bundesweite Recherche zu Steuerungsinstrumenten der Wohnraumversorgung auf kommunaler Ebene, um gute Lösungsansätze zu identifizieren, die für Kassel von Relevanz sind. Die Ergebnisse werden in Form von Handlungsempfehlungen zusammengeführt.

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Philipp Schwede](#)

Wohnungsmarktbeobachtung

Neuer Auftrag: Zweckentfremdung in Hannover

Das Wohnungsangebot in Hannover ist heute schon knapp. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl Hannovers – und damit auch die Wohnungsnachfrage - weiter wachsen wird. Gleichzeitig werden in Hannover Wohnungen vom Markt genommen werden, weil sie anderweitig, z. B. als Ferienwohnungen oder Gewerbeimmobilien oder aber nach dem Willen des Eigentümers gar nicht mehr genutzt werden.

In diesem Kontext werden in der Landeshauptstadt Hannover die Zweckentfremdung von Wohnungen sowie ihre mögliche Auswirkung auf den Wohnungsmarkt diskutiert. Die Landeshauptstadt hat empirica damit beauftragt, ein Gutachten zum Thema zu erstellen. Konkret soll analysiert werden, wie viele Wohnungen von einer Zweckentfremdung betroffen sein könnten. Die Abschätzung der Zahlen erfolgt zum einen über eine Marktbeobachtung, zum anderen durch Auswertung vorhandener Datenbanken. empirica wird die Ergebnisse in einem Gutachten zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Hannover festhalten, das derzeit in Bearbeitung ist.

Kontakt: [Arthur Rachowka](#) | [Dr. Benjamin Otto](#) | [Petra Heising](#)

Befragung zum LBS Immobilienbarometer gestartet!

Seit bereits Frühjahr 2000 erstellt empirica im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle regelmäßig das deutschlandweite LBS-Immobilienbarometer. Im LBS-Immobilienbarometer geben Experten ihre Einschätzung darüber ab, wie sich in den nächsten zwölf Monaten Angebot, Nachfrage und Preis auf den verschiedenen Teilmärkten in ihrem Landkreis bzw. in ihrer Stadt entwickeln werden. In diesem Jahr wird zusätzlich auch um eine Einschätzung zu den möglichen Folgen der Corona-Krise auf den Wohnungsmarkt erbeten. Die Ergebnisse des LBS-Barometers werden voraussichtlich im März vorliegen.

Kontakt: [Arthur Rachowka](#)

Wohnungsmarktanalysen

Neuer Auftrag: Struktur und Gründe des Bauüberhanges

Die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat in Deutschland in den letzten Jahren stetig zugenommen. Ende des Jahres 2019 umfasst der sogenannte Bauüberhang bundesweit rd. 740.000 Wohnungen und damit mehr als doppelt so viel wie noch zehn Jahre zuvor. Die Zunahme des Bauüberhangs ließ sich zunächst durch die deutlich angestiegene Zahl an erteilten Baugenehmigungen und dem Time-Lag zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen erklären. In den letzten Jahren sorgt der anwachsende Bauüberhang aber zunehmend für Diskussionen. Als mögliche Ursachen für den zunehmenden Bauüberhang werden vermutet:

- Spekulationsabsichten,
- Verzögerungen im Bauablauf aufgrund ausgelasteter Kapazitäten der Bauwirtschaft oder
- Verzögerungen des Baubeginns z.B. aufgrund nachbarschaftlicher Einsprüche oder technischer Probleme bei der Baureifmachung der Bauflächen.

Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) untersucht empirica nun die Struktur und Gründe des Bauüberhanges in Deutschland. Durch die Studie soll der Diskussion über den Bauüberhang eine saubere empirische Grundlage gegeben werden.

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

Neuer Auftrag: Erarbeitung eines Konzeptes zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/ Chósebusz

Nach langer Zeit der Schrumpfung hat sich die Zahl der Einwohner in der Stadt Cottbus/ Chósebusz seit gut zehn Jahren bei rund 100.000 stabilisiert. Mit der jüngsten Bevölkerungsentwicklung war ein spürbarer Anstieg der Wohnungsnachfrage verbunden. Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Cottbus/ Chósebusz deutlich differenzierter geworden als in der

Vergangenheit. Das gilt sowohl mit Blick auf die Nachfragegruppen als auch auf die teilräumlichen Ausgangslagen und Veränderungsdynamiken. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Cottbus/ Chósebez empirica mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt beauftragt.

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

Wohnungsleerstand

Neue Studie: Aktuelle und künftige Wohnungsleerstände in Deutschland

Wohnungsleerstand ist ein weit verbreitetes Phänomen in Deutschland. Die vorliegende Studie analysiert die regionalen Entwicklungen des Wohnungsleerstands in der jüngeren Vergangenheit (2011-2016; Daten bis 2019 gibt es im Marktstudio von [empirica-regio](#)) sowie der mittelfristigen Zukunft (2015-2030). Im Fokus stehen regionale Ausprägungen und Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

Rückwärtsprognose

Die aktuellste amtliche Zensus-Erhebung ergab für das Jahr 2011 einen Leerstand von 1,83 Mio. Wohnungen (4,5 %). Die bundesweite Datenlage zum Leerstand ist unbefriedigend. Zwischen zwei Zensus-Erhebungen im Abstand von zehn Jahren ist es allenfalls möglich, eine buchhalterische Fortschreibung der Leerstände vorzunehmen. Eine solche Fortschreibung der Zensus-Daten ergab unter Zugrundelegung von bestimmten Annahmen zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage einen aktuellen Leerstand von 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2016 (eine aktualisierte Fortschreibung bis 2019 gibt es im Marktstudio von [empirica-regio](#)). In den Wachstumsregionen sind die Leerstände mittlerweile nahezu verschwunden, weitere Rückgänge daher schon rein rechnerisch kaum noch möglich.

Vorwärtsprognose

Die mögliche Verdoppelung des Leerstandes bis zum Jahr 2030 wird sich im Wesentlichen in den Schrumpfsregionen und dort bei Geschosswohnungen niederschlagen. Dadurch entsteht je nach Szenarioannahmen ein zusätzlicher Rückbaubedarf von 0,8 Mio. bis 2,0 Mio. Wohnungen. Auch in Zukunft werden Deutschlands Wohnungsmärkte zum einen von urbaner Knappheit und steigenden Mieten, zum anderen von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche geprägt sein.

Download: [Studie](#) (ACHTUNG: Impressum sagt "Stand Oktober 2019", die Studie ist aber tatsächlich erst seit kurzem lieferbar)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Philipp Schwede](#) | [Arthur Rachowka](#)

4. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Bilanz der Wohnraumoffensive

**Terminvormerkung 23. Februar 2021:
Bezahlbares Wohnen und Bauen – Bilanz der Wohnraumoffensive**

Bund, Länder und Kommunen haben auf dem Wohngipfel im September 2018 ein einmaliges Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum geschnürt. Investive Impulse, Regelungen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens, sowie Maßnahmen der Baukostensenkung und Fachkräftesicherung als zentrale Säulen der gemeinsamen Wohnraumoffensive wurden zügig umgesetzt. Knapp zweieinhalb Jahre nach dem Wohngipfel im Bundeskanzleramt ist es an der Zeit Bilanz zu ziehen. Die Erfolge, aber auch wohnungspolitische Handlungsbedarfe für die kommende Legislaturperiode stehen im Zentrum der Bilanzveranstaltung am 23. Februar 2021.

Auf Einladung des Bundesministers des Innern, für Bau und Heimat, Herrn Horst Seehofer, werden die Bundeskanzlerin, Frau Dr. Angela Merkel und weitere hochrangige Vertreterinnen und Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen sowie Bündnispartner teilnehmen und ihre Beiträge für mehr bezahlbaren Wohnraum vorstellen. Merken Sie sich bereits jetzt den Termin für Ihre digitale Teilnahme vor. Weitere Informationen folgen unter www.die-wohnraumoffensive.de. empirica unterstützt das BMI gemeinsam mit dem Deutschen Verband und der Agentur Vagedes & Schmidt bei den Vorbereitungen.

Kontakt: [Julia Kemper](#)

5. Regionen, Städte und Quartiere

Quartierskonzepte

Neue Studie: Handlungskonzept Mehrgenerationenwohnen in der Stadt Cuxhaven

empirica hatte im Jahr 2007 ein seniorenpolitisches Konzept für die Stadt Cuxhaven erstellt. Das aktuelle Handlungskonzept aktualisiert dieses und entwickelt es mit dem Fokus auf Mehrgenerationennachbarschaften weiter. Es werden gesamtstädtische Strategien und konkrete Konzepte für ausgewählte innerstädtische Quartiere sowie für ländliche Ortsteile erstellt. Die Konzepte ermöglichen eine wohnortnahe Versorgungsstruktur, damit Ältere und andere hilfe-/pflegebedürftige Menschen möglichst lange einen eigenen Haushalt führen können. Sie berücksichtigen sowohl die Rahmenbedingungen als auch die Akteursstruktur vor Ort. Damit übernimmt Cuxhaven eine Vorreiterrolle für innovative Quartierskonzepte.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#)

Gewerbeflächenentwicklung

Neuer Auftrag: Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Reinickendorf

empirica erarbeitet in Kooperation mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum für den Berliner Bezirk Reinickendorf ein bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept. Wesentliche Ziel des Konzepts sind u.a. die Sicherung und Aktivierung gewerblicher Bauflächen (auch für produzierendes Gewerbe) sowie die Identifikation von Bereichen, die sich für eine Nachverdichtung und/oder Revitalisierung eignen. In zwei Vertiefungsprojekten erfolgt die Erarbeitung eines Konzepts für das Gebiet „Am Borsigturm“ sowie die Erarbeitung einer Strategie zum Umgang mit den Auswirkungen der Schließung des Flughafens Tegel auf die bezirkliche Wirtschaft.

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

Neuer Auftrag: Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept Wilhelmsruher Tor

Im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin überprüft empirica in Kooperation mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung eines Standorts am S-Bahnhof Wilhelmsruh im Norden Berlins. Ausgehend von einer Bestandsanalyse und der Ermittlung der Nutzungsbedarfe am Standort werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Profilierung und planungsrechtlichen Sicherung des Standorts sowie ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

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

Soziale Stadt

Begleitagentur „Ressortübergreifende Strategie“ führt ihre Arbeit fort

empirica begleitet die Umsetzung der Strategie im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung auch in der zweiten Runde. Bis 2024 unterstützt empirica den fachlichen Austausch, die Netzwerkarbeit und evaluiert die ressortübergreifenden Ansätze. Aktuell sind fünf Programme in der Umsetzung. Die „Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt – Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ wurde im August 2016 vom Bundeskabinett verabschiedet und seit 2017 werden gemeinsame Modellprogramme zur Stärkung benachteiligter Quartiere umgesetzt.

Weitere Informationen: www.miteinander-im-quartier.de

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

Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt

Bundestransferstelle Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Städtebauförderung ist das Programm „Soziale Stadt“ in das neue Programm "Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" übergegangen. Die zentralen Programmziele der Sozialen Stadt bestehen auch nach wie vor in dem neuen Programm Sozialer Zusammenhalt, welches u.a. das Quartiersmanagement und die Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement stärker betont. empirica arbeitet seit 2015 im Auftrag des BBSR als Bundestransferstelle und wird diese Aufgabe auch in den beiden kommenden Jahren fortsetzen.

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

Regionale Kooperation

Neue Studie: Erfolgsfaktoren von Stadt-Umland-Kooperationen

Zahlreiche Metropolen, Großstädte und einzelne Mittelstädte stehen in einer nationalen und globalen Standortkonkurrenz. Diese wird zunehmend auch durch Knappheiten auf den Wohnungs- und Gewerbeflächenmärkten geprägt. Die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) hat daher beschlossen, Stadt-Umland-Kooperationen - insbesondere in wachsenden Regionen - als Bestandteil der formellen und informellen Regionalentwicklung zu festigen und Kommunen in ihren Kooperationsbemühungen zu stärken. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, als damaliger Vorsitz der MKRO, empirica mit der Studie „Erfolgsfaktoren von Stadt-Umland-Kooperationen“ beauftragt. Die Ergebnisse sind in dem nun vorliegenden Endbericht aufbereitet. Zusätzlich werden in einem Leitfaden "Handlungsempfehlungen für die Praxis" zur Verfügung gestellt.

Download: [Endbericht](#) | [Leitfaden](#)

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Katrin Wilbert](#)

Stadtentwicklung

Neue Studie: Machbarkeitsstudie für ausgewählte Bestände in Lübben-Nord

Die Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbh (LWG) verfügt im Lübbener Norden über rund 900 Wohnungen. Es handelt sich um ein Gebiet in Plattenbauweise aus den 1970er Jahren, in dem das Unternehmen bereits verschiedene bauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Schaffung von Barrierefreiheit umgesetzt hat. In der Machbarkeitsstudie hat empirica gemeinsam mit Feddersen Architekten nun weitere strategische Zielrichtungen, konzeptionelle Grundsätze und entsprechende Maßnahmen für ausgewählte Bestände in diesem Gebiet entwickelt. Diese sollen den gesamten Stadtteil als Wohnstandort weiter stärken. So wurden Angebote für verschiedene Altersgruppen bis hin zu aufeinander abgestimmten Versorgungsangeboten im Alter für ein möglichst lebenslanges und selbstbestimmtes Wohnen im Quartier entwickelt.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier](#)

Regionalentwicklung

Neuer Auftrag: Befragung der Kommunen im Land Brandenburg zu landesplanerischen Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) bildet in das raumordnungsrechtliche Beurteilungsraster für kommunale Planungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Die Koalitionsparteien im Land Brandenburg haben im Herbst 2019 dazu vereinbart, die derzeitigen landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung im Rahmen einer Evaluation des Landesentwicklungsplanes einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

Einen wichtigen Baustein der Evaluierung bildet der Dialog mit den Städten und Gemeinden als Träger der kommunalen Bauleitplanung. In einem ersten Schritt befragt empirica daher im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg vertreten durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die brandenburgischen Ämter und amtsfreien Gemeinden. Ein Ziel ist es, herauszufinden, durch welche Vorgaben, Planungen oder Maßnahmen von Land und Landkreisen sich die Kommunen in ihrer Siedlungsentwicklung beschränkt fühlen bzw. durch welche Instrumente besondere Entwicklungschancen erwachsen. Darüber hinaus werden die Landkreise sowie weitere Akteure in die Befragung mit einbezogen.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Constantin Tielkes](#) | [Katrin Wilbert](#)

Ländlicher Raum

Neue Studie: Gründerinnen auf dem Land brauchen Vorbilder, gute Beratung, Netzwerke und Mut

empirica hat im Auftrag des Deutschen LandFrauenverbandes (dlv) die Situation von gründungsinteressierten Frauen und Existenzgründerinnen im ländlichen Raum untersucht. Die Studie wurde im Rahmen des dlv-Projekts „Selbst ist die Frau“ durchgeführt. Sie liefert umfassende und aktuelle Zahlen, Daten und Fakten zur Situation von gründungsinteressierten Frauen und Gründerinnen im ländlichen Raum. Die Rahmenbedingungen für Existenzgründerinnen in ländlichen Räumen unterscheiden sich gegenüber städtischen Räumen vor allem hinsichtlich existierender Rollenbilder. Ferner fehlt es in vielen ländlichen Räumen an spezifischen Unterstützungsangeboten. Angefangen bei einer stärkeren Kommunikation von Vorbildern über frauenspezifische Unterstützungsangebote bis hin zum Aufbau von Netzwerken.

Download: [Studie](#)

Website: [Selbst ist die Frau](#)

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

Integration Zuwandernder

Ergebnisse des Nationalen Aktionsplan Integration (NAP-I)

empirica hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und Die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (IntB) bei der Weiterentwicklung des Nationalen Aktionsplans Integration (NAP-I) in den Themenforen „Integration vor Ort“ sowie „Stadtentwicklung und Wohnen“ unterstützt. Am 19. Oktober 2020 hat die Bundeskanzlerin auf dem 12. Integrationsgipfel die Ergebnisse der Phase II und Phase III des Nationalen Aktionsplan Integration präsentiert. Das Themenforum „Integration vor Ort“ ist Bestandteil der Phase III „Eingliederung: Teilhabe ermöglichen – Leistung fordern und fördern“.

Weitere Informationen: [Nationaler Aktionsplan Integration](#)

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

Innenstadt-Entwicklung

Covid 19 und die Folgen - der öffentliche Raum in der Krise: Nutzung, Sicherheit und Wandel

Seit Anfang des Jahres 2020 wirkt sich die Corona-Krise auf Städte und Regionen aus. Zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus wurden sowohl wirtschaftliche als auch soziale Aktivitäten eingeschränkt. Gerade in den Städtebaufördergebieten der Sozialen Stadt oder vergleichbaren Quartieren sind Menschen

in engen Wohnverhältnissen in verstärktem Maß auf die öffentlichen Räume und Einrichtungen im Quartier angewiesen.

Gemeinsam mit der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn untersucht empirica im Auftrag des BBSR und des BMI, wie sich die Corona-Krise aber auch andere Stresse auf Maßnahmen und Projekte in öffentlichen und halböffentlichen Räumen in verdichteten Stadtquartieren auswirken. Hierzu erfolgen Erhebungen kommunaler Praxisbeispiele zur Anpassungsfähigkeit auf verschiedenen Handlungsebenen. Im Fokus liegen die Anforderungen in benachteiligten Quartieren, um eine höhere Resilienz gegenüber Krisensituationen zu erreichen. Die Ergebnisse sollen auch Rückschlüsse für die künftige Ausgestaltung des BauGB und der Städtebauförderung liefern.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Sabrina Sporleder](#)

Thüringer Innenstadt-Netzwerk „Innenstädte erfolgreich machen“ Apolda, Bad Langensalza, Eisenach, Gotha, Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis, Mühlhausen, Sömmerda, Sondershausen

Die Corona-Krise hat den Druck auf die Innenstädte und Ortskerne insbesondere der Klein- und Mittelstädte erheblich verschärft. Verwaiste Einkaufsstraßen, dramatische Umsatzverluste, Geschäftsschließungen, wachsende Leerstände, abgesagte Weihnachtsmärkte und die Übermacht des Online-Handels kennzeichnen gegenwärtig die Situation. Hier zeigt sich auch, dass vor allem jene Städte große Probleme bekommen, die in den letzten Jahren zu einseitig auf die schwindende Leitfunktion des Einzelhandels gesetzt haben.

Das Thüringer Innenstadt-Netzwerk als Ideen- und Kommunikationsplattform verfolgt deshalb seit einiger Zeit einen multifunktionalen Ansatz: Innenstädte als Wirtschaftsraum, Lebensmittelpunkt und Kommunikationsort. Die Best Practice reichen von neuen Mobilitätskonzepten, über Ideen des öffentlichen Miteinanders in einer Innenstadt als „Erlebnisraum und Experimentierfeld“ bis zur Verbesserung der „digitalen Aufenthaltsqualität“ in lokalen Online-Marktplätzen. Bedingt durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie dominieren beim Ideen- und Erfahrungsaustausch innerhalb des Innenstadt-Netzwerkes gegenwärtig folgende Kommunikationsformate:

- Newsletter des Thüringen Innenstadt-Netzwerkes;
- eine WhatsApp-Gruppe der Koordinatoren der 9 Städte und des Coaching-Teams;
- Informationen auf der Website der IHK Erfurt;
- regelmäßige Video-Konferenzen;
- eine Video-Werkstatt zu ausgewählten Fachthemen

Download: [2. Newsletter](#) und [3. Newsletter](#) Thüringer Innenstadt-Netzwerk

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#), komet STADT COACHING

Stadt Brandis: Die Innovationskommune Sachsen legt Bürgerfonds auf

Mit einem einstimmigen Beschluss des Stadtrates im März 2020 hat die die Stadt Brandis einen Bürgerfonds aufgelegt. Bürgerinnen und Bürger wurden aufgerufen, ihre Ideen, Projekte und Vorhaben einzureichen. Dabei wurden die Zugangshürden bewusst niedrig gehalten, um einen Ansporn für die Mitgestaltung ihrer Heimatstadt zu geben. Die Mitglieder der „Mit-Mach-Stadt-Brandis“, des Arbeitsgremiums aktiver Akteure der wichtigsten Interessengruppen der Stadt, traf aus den 22 Projekten im Oktober nach bestimmten Kriterien eine Auswahl als Empfehlung für den Stadtrat.

Weitere Informationen: [Stadt Brandis](#) / Aktuelles / MIT-MACH-STADT

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#), komet STADT COACHING