

30. September 2021 - 22. Jahrgang - 2/2021

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Ein Zugang, alle Daten! |

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten |

empirica Blasenindex

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung | Selbstgenutztes Wohneigentum |

Lokale Sozialstrukturentwicklung

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktprognosen | Bezahlbares Bauen und Wohnen |

Wohnen im Alter

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Gewerbe | Sektorale Entwicklungskonzepte

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Fachagentur

6. Regionen, Städte und Quartiere

Städtebauförderung | Migration/Integration/Teilhabe |

Gewerbeflächenentwicklung | Kosten der Unterkunft |

Ländlicher Raum | Soziale Stadt | Regionalentwicklung |

Integrierte Stadtentwicklung

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

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Ein Zugang, alle Daten!

empirica regio: Neue Analysetools, API 2.0 und aktuelle Daten

Das empirica regio Marktstudio wird kontinuierlich erweitert. Für alle Kunden stehen seit diesem Sommer neue Analysetools zur Verfügung. Unterschiedlicher Indikatoren können jetzt im Zeitverlauf und in der räumlichen Differenzierung schnell und einfach miteinander verglichen werden. Mit dem neuen Ranking-Tool können Rankings mit bis zu fünf Indikatoren in nur wenigen Minuten berechnet und exportiert werden.

Über die Sommermonate wurden weiterhin Indikatoren auf der Kreisebene aktualisiert, z.B. Daten zur Bevölkerung, Wanderungen, Wohnungsbestand und Bautätigkeit. Als Kunde haben Sie immer schnellstmöglich Zugriff auf die neuesten Datengrundlagen.



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Für Kunden, die noch effektiver an unsere Daten kommen möchten, bieten wir die empirica regio API an. Mit der REST API sind individuelle Analysen in der eigenen Softwareumgebung schnell umgesetzt und wiederkehrende Auswertungsroutinen können einfach automatisiert werden.

Weitere Informationen: [empirica Regionaldatenbank](#) | [Unser Leistungsprofil](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Wintersemester 2021

empirica-Ranking: WGs 15% teurer als im Wintersemester 2016

In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mit Hilfe 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"?

Zu Beginn des Wintersemesters 2021 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 650 EUR in München am höchsten (Sommersemester: 650€), gefolgt von Frankfurt a.M. mit 500 EUR (SS: 500€) und Hamburg mit 490 EUR (SS: 495€). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Chemnitz mit 222 EUR (SS: 221€) sowie in Wilhelmshaven mit 258 EUR (SS: 259€) und Magdeburg mit 270 EUR (SS: 274€).

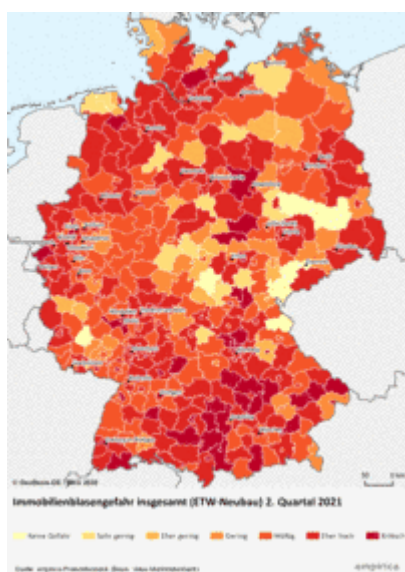
In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 402 EUR und somit 15% über dem Niveau aus dem Wintersemester 2016 (+2,9% p.a.) bzw. 7 EUR höher als im Wintersemester 2020 (+1,8% p.a.). Gegenüber dem Wintersemester 2020 gibt es in etlichen Städten sogar Preisrückgänge. Abschläge von mehr als 5% sind zu beobachten in Konstanz (-10%), Ingolstadt, Hildesheim und Offenbach/Main (je -9%), Essen (-7%) sowie in Ludwigsburg (-6%).

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.

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

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

empirica Blasenindex 2021q2



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

In 344 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 332, vor drei Jahren 249)

Beim aktuellen Blasenindex fällt insbesondere die Entwicklung in *Schrumpfungsregionen* ins Auge. Erst vor vier Quartalen überschritten diese den „Nullpunkt“ der Blasengefahr, jetzt nähern sie sich der 20%-Marke. Für diesen Weg haben die Schwarmstädte acht Quartale benötigt (2013-15) und die Wachstumsregionen sogar neun (2015-17). Verantwortlich für diese Entwicklung ist zum einen die *Kaufpreis-Einkommens-Relation*. Deren Zuwachs fiel im Vorjahresvergleich mit +9,8% ähnlich hoch aus wie in Wachstumsregionen (+10,1%), ein Jahr zuvor hinkte die Entwicklung mit +4,4% den Wachstumsregionen (+6,9%) noch hinterher.

Aber auch die *Vervielfältiger* steigen in den Schrumpfungsregionen (+6,6% ggü. Vorjahr) jetzt fast so schnell wie in Wachstumsregionen (+7,2%). Auch hier lag der Anstieg vor einem Jahr mit +2,2% noch weit unter den Wachstumsregionen (+5,3%). Mit einem mittleren Vervielfältiger von 29,9 stecken in den

Kaufpreisen der ETW in Schrumpfsregionen damit mittlerweile fast so viele Jahresmieten wie in *Essen* (30,4) und sogar mehr als in *Dortmund* (28,1). Mit 5,2 regionalen Jahreseinkommen sind sie allerdings in Schrumpfsregionen immer noch preiswerter als in *Essen* (7,4) oder *Dortmund* (7,1).

Die beschriebene Entwicklung muss vor dem Hintergrund der schnell steigenden Baukredite gesehen werden. Vor Corona war der Einzelindex *Baukredite* noch unauffällig, aber allmählich wird er zum dritten „Sorgenkind“. Bundesweit steigt vor allem der Teilindex *Baukredite* (+9), erheblich weniger die Teilindices *Vervielfältiger* (+2) und *Preis-Einkommen* (+3 Pkte; s. Abb. unten). Köln baut trotz hohen Bedarfes nur halb so viel wie vergleichbare Städte und hat deswegen unnötig hohe Mieten, aber eben eine geringere Blasengefahr.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Vermögensbildung

Neue Studie: Wo sind die Senioren am reichsten?

Einkommens- und Vermögenssituation deutscher Senioren für alle 401 Kreise in Deutschland

Nicht alle Eier in ein Nest legen! So lautet die oft gehörte Standardfloskel aller Berater für Vermögensanlagen. Will sagen: Vermögen soll diversifiziert angelegt werden. Das ist vollkommen richtig. Im wahren Leben eines Durchschnittshaushaltes sieht Vermögensbildung aber dennoch völlig anders aus. Meist steckt keine ausgefeilte Strategie dahinter, sondern ergibt sich Höhe und Mix des Vermögens aus einer Summe der Zufälligkeiten des Alltags im Lebenszyklus. Wer Kinder hat, findet spätestens beim zweiten oder dritten Nachwuchs keine ausreichend große und bezahlbare Mietwohnung. Also kratzt man sein Geld zusammen und wird Eigentümer. Weil Eigentümer jederzeit mit größeren Ausgaben für allfällige Reparaturen rechnen müssen, sparen sie mehr liquide Mittel als im Einkommen vergleichbare Mieterhaushalte. Und weil die Bank zurecht auf monatliche Tilgungsraten besteht, sind die meisten Selbstnutzer am Vorabend des Ruhestandes weitgehend schuldenfrei.

Im Ergebnis erfreuen sich Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum nicht nur eines überdurchschnittlichen Geldvermögens, hinzu kommt auch noch ein Immobilienvermögen, das gut und gerne fünf- bis sechsmal höher ausfällt als das Geldvermögen vergleichbarer Mieter. Man kann dieses empirische Faktum als Vermögens-Dilemma bezeichnen: Rentnerhaushalte haben nicht entweder dickes Bankguthaben oder ein Eigenheim, nein, sie haben in aller Regel entweder beides oder keines von

beidem. Deswegen gilt der regionalen Wohneigentumsquote ein besonderes Augenmerk, wenn man der Frage nachgehen will, wo in Deutschland die reichsten Senioren wohnen. Als Senioren werden dazu alle über 60-Jährigen betrachtet.

Download: [Studie](#) | [Pressemitteilung](#) der Deutschen Teilkauf

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Selbstgenutztes Wohneigentum

Neue Studie: Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg 2021

Viel mehr Menschen würden gerne in eigenen vier Wänden leben, können aber nicht. Zum einen fehlt vielen Haushalten das nötige Eigenkapital. Das liegt ganz wesentlich an den Preisen für Immobilien und Bauland, die viel schneller gestiegen sind als die Einkommen, aber auch an gestiegenen Erwerbsnebenkosten. Die Folge: Erwerberhaushalte benötigen heute deutlich mehr Eigenkapital. Da helfen auch die niedrigen Darlehenszinsen nicht. Im Gegenteil, diese treiben die Immobilienpreise weiter an und sorgen für immer höhere Eigenkapitalschwellen. Zudem sorgen gesetzliche Anforderungen und verschärfte Bauvorschriften für gestiegene Baukosten. Vor allem aber: Es fehlt vielerorts schlicht und ergreifend an verfügbarem Bauland – insbesondere in Städten und den umliegenden Speckgürteln. Denn hier zieht es die Menschen hin. Hier wollen sie wohnen – nicht nur, weil es im urbanen Raum Arbeit gibt, sondern weil man Teil einer lebendigen und vitalen Stadt sein möchte.

Empirisch ist bewiesen, dass die Menschen mehr sparen, wenn sie erst einmal Bausparer sind und deshalb auch früher in den eigenen vier Wänden wohnen als andere. Darum ist es so wichtig, junge Menschen rechtzeitig auf das richtige Spargleichnis zu setzen. Wer einmal gelernt hat, zu sparen, bleibt dabei. Deshalb besitzen Eigentümer im Alter neben ihrer Immobilie deutlich mehr Geldvermögen als vergleichbare Mieter. Weitere Aspekte, die aktuell immer wichtiger werden: Ein Neubau ist heutzutage in der Regel ein klimaschonendes Niedrig-, Null- oder sogar Plusenergiehaus. Bei Bestandserwerben wird die Immobilie oftmals gleich energetisch ertüchtigt. Und selbstnutzende Haushalte im Bestand investieren verstärkt in Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und damit zum Werterhalt ihrer Immobilie, insbesondere in die Nutzung von regenerativen Energien.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Lokale Sozialstrukturentwicklung

Neuer Auftrag: Kleinräumige Analysen im Umfeld des Frankfurter Flughafens zur weiteren

Exploration eines Sozialmonitorings

Im Auftrag der Gemeinnützige Umwelthaus GmbH (UNH) wird empirica auf kleinräumiger Ebene unterhalb der Gemeindeebene untersuchen, welche sozialstrukturellen Auswirkungen der Frankfurter Flughafen auf das Umland hat. Im Rahmen dieses Projektes wird außerdem abgeschätzt, inwiefern kleinräumige Indikatoren für ein Sozialmonitoring in der Flughafenregion zielführend sind und welcher Aufwand damit verbunden ist.

Die Analysen schließen mit einem explizit kleinräumigen Fokus an bereits abgeschlossene Untersuchungen an. In einem ersten Schritt werden vorliegende Datenquellen genutzt und die Nutzbarkeit von kommunalen Meldedaten sowie Arbeitsmarktdaten in kleinräumiger Gliederung erörtert. Ein besonderer Fokus liegt neben der Identifizierung von Effekten des Flughafens darauf, den Mehrwert von Indikatoren für Gemeinden bei der Wahrnehmung kommunaler Arbeit herauszuarbeiten.

Eine besondere Herausforderung bei den Untersuchungen ist es, die spezifischen Einflüsse des Flughafens auf verschiedene Haushaltsgruppen gegenüber überlagernden Einflüssen wie der Wohnraumknappheit in der Wachstumsregion gesondert zu erfassen.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Jan Grade](#) | [Philipp Schwede](#) | [Constantin Tielkes](#)

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktprognosen

Neue Studie: Bevölkerungsprognose Herrenberg bei einer möglichen Entwicklungsmaßnahme

Im Auftrag der Stadt Herrenberg hat empirica die demografische Entwicklung unter Berücksichtigung einer geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit ca. 1.400 neuen Wohneinheiten untersucht. Ein solches Bauvorhaben ist sowohl für die lokale Wohnraumversorgung als auch für die Bedarfsdeckung der Metropolregion Stuttgart relevant, weil es das regionale Binnenwanderungsmuster verändert. Aufgrund solcher Sekundäreffekte kann die Bevölkerungsentwicklung der Kommune bei Durchführung des Bauvorhabens nicht durch eine Trendprognose modelliert werden.

Klassische Angebotsprognose setzen auf Basis von Annahmen über die Alters- und Haushaltsstruktur der Neubaubezieher häufig ganz ohne empirische Basis voraus, dass sich die Zahl der Einwohner um die Zahl der neu geschaffenen Wohneinheiten erhöht. Eine derartige Prognose beantwortet nicht die Frage nach der Notwendigkeit eines Neubauvorhabens, weil sich dadurch jedes beliebige Bauprojekt pauschal rechtfertigen lässt.

Angesichts dieser Schwierigkeiten hat empirica in einem ersten Schritt den statistischen Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot und Wanderungsströmen in der Metropolregion Stuttgart untersucht. In einem zweiten Schritt wurden die zukünftigen Wanderungsströme unter Berücksichtigung der Neubaueffekte modelliert. Diese modifizierten Wanderungsströmen wurden dann im dritten Schritt in das empirica-Prognosemodell eingebaut.

Das Ergebnis zeichnet ein wesentlich differenzierteres Bild der zukünftigen Einwohnerentwicklung als herkömmliche Prognosemodelle. Die empirische Herleitung des Umfangs und Altersstruktur der neubauinduzierten Wanderung ermöglicht eine zuverlässigere weitergehende Bedarfsplanung als eine rein auf Annahmen basierte Setzung.

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

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Neues Paper: Die Sozialkaufprämie

Ein Vorschlag zur Ergänzung der Immobilienförderung in Deutschland

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eines der drängendsten sozialen Probleme für die künftige Bundesregierung. Entsprechend finden sich in verschiedenen Wahlprogrammen Vorschläge zur Wohnungsfrage. Dieser Beitrag von Markus Grabka (DIW) und Reiner Braun (empirica) unterbreitet einen neuen Vorschlag zur Ergänzung der Immobilienförderung in Deutschland.

Das vorgeschlagene Modell berücksichtigt die bestehenden staatlichen Förderprogramme zum Aufbau von Eigenkapital und Fremdkapital und erweitert diese um eine Sozialkaufprämie. Mitnahmeeffekte, wie bei der Eigenheimzulage und dem Baukindergeld, sollen weitestgehend vermieden werden. Daher sollte dieses Programm eigenkapitalschwachen Haushalten in besonderen Entscheidungssituationen vorbehalten sein, um dann zielgenau einen Übergang von Miete in Eigentum zu erleichtern. Zu den besonderen Situationen gehört etwa die „Umwandlung“ der bisher bewohnten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

Download: [DIW-Wochenbericht 27-2021](#) (externer Link)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Wohnen im Alter

Neue Studie: Barrierefreiheit der Wohnungen von Senioren

Seniorenhaushalte erfüllen im Durchschnitt nur die Hälfte aller Kriterien für Barrierefreiheit. Studie im Auftrag der Deutschen Teilkauf

Deutsche Seniorenhaushalte erfüllen im Durchschnitt nur die Hälfte von elf möglichen Kriterien für Barrierefreiheit. Das ergab eine empirica-Studie im Auftrag der Deutschen Teilkauf zur Barrierefreiheit deutscher Seniorenhaushalte. Insbesondere einkommensschwache Seniorenhaushalte, Seniorenhaushalte in Städten und Senioreneigenheime sind mit einer höheren Wahrscheinlichkeit nicht barrierefrei. Im Vergleich zu allen anderen deutschen Haushalten sind die Seniorenhaushalte nur geringfügig barriereärmer.

Eigenheime erfüllen die Anforderungen für die Barrierefreiheit häufig nicht, da sowohl im Eingangsbereich als auch in den einzelnen Räumen oft durch Schwellen und Treppen der Zugang erschwert wird, häufig sind die Bäder zudem nicht altersgerecht gestaltet. Die wenigsten Barrieren weisen Wohnungen und Gebäude der gutverdienenden Eigentümer im Geschosswohnungsbau auf.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Constantin Tielkes](#)

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Gewerbe

Neue Studie: Veränderung der Konditionen gewerblicher Mietverträge und räumlicher Gewerbestrukturen in Berlin

Auf dem Berliner Gewerbeflächenmarkt haben sich Rahmenbedingungen und Vertragskonditionen in den letzten Jahren stark verändert. Das Gewerbemietrecht bietet im Vergleich zum Wohnungsmietrecht kaum Eingriffs- und damit auch wenig Schutzmöglichkeiten. Das Land Berlin möchte jedoch zukünftig Gewerbemietler besser schützen. In diesem Zusammenhang hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe empirica mit einer Untersuchung beauftragt, die auf einer empirischen Analyse der räumlichen Standortmuster von Gewerbetreibenden und möglichen Veränderungen sowie einer Online-Befragung von Gewerbemietern basiert. Diese Onlinebefragung wurde am 13. September gestartet und läuft bis zum 8. Oktober 2021.

Gewerbemietenbefragung in Berlin: Ihre Meinung zählt!

Interessenten können sich noch an der Online-Umfrage beteiligen, auch wenn sich ihre Vertragskonditionen in der Vergangenheit nicht oder nur marginal verändert haben.

Link: [Umfrage](#)

Kontakt: befragung@empirica-institut.de

Sektorale Entwicklungskonzepte

Neuer Auftrag: Fortschreibung des Soziale Infrastruktur-Konzeptes (SIKo) für den Bezirk Spandau von Berlin

empirica aktualisiert für den Bezirk Spandau das Soziale Infrastruktur-Konzept. Das Konzept behandelt die Ausstattung und den aktuellen und den künftigen Versorgungsgrad mit öffentlichen sozialen und grünen Infrastrukturen wie zum Beispiel Kindertagesstätten, Schulen, Kernsportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Grünflächen. Die Fortschreibung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Berliner Bevölkerungsprognose 2018-2030. Der Fokus der Maßnahmenplanung wird dabei auf Flächensicherung und Mehrfachnutzung liegen.

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

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Fachagentur

Neuer Auftrag: Begleitagentur Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Die Innenstädte und Zentren stehen vor vielfältigen Herausforderungen. Die Corona-Pandemie hat bestehende Trends weiter verstärkt und sich negativ auf die Attraktivität und Funktionsweise der Innenstädte und Zentren ausgewirkt. Das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ist mit 250 Mio. Euro dotiert. Damit bietet das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat den Kommunen ein wichtiges Unterstützungspaket für die modellhafte Erarbeitung und Umsetzung innovativer Konzepte und Pilotmaßnahmen zur Stärkung der Krisenbewältigung und Resilienz.

empirica ist nun gemeinsam mit dem Deutschen Verband (DV) und dem Fachgebiet Stadtmanagement der BTU Cottbus Begleitagentur für das Förderprogramm. Die aktuell eingereichten Interessenbekunden der Kommunen werden gesichtet und für die Jurysitzung aufbereitet. Nach der Auswahl der Jury unterstützt die Begleitagentur die Kommunen, die Interessenbekundungen zu einem qualifizierten und förderfähigen Projektantrag inkl. Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplan weiterzuentwickeln.

6. Regionen, Städte und Quartiere

Städtebauförderung

Neues Paper: Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung

- Was hat das Instrument in den vergangenen 50 Jahren erreicht?
- Was sind die Schwachstellen?
- Bewertung der Umstrukturierung zu mehr Nachhaltigkeit 2019

Download: [empirica paper Nr. 261](#)

Kontakt: [Timo Heyn](#)

Migration/Integration/Teilhabe

Neuer Auftrag: Erstellung eines Handlungsleitfadens zur Einbindung des Handlungsfeldes Migration/Integration/Teilhabe in integrierte Konzepte der Stadtentwicklung

Das Forschungsprojekt, im Auftrag des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR), zielt darauf ab, die Themen Migration, Integration und Teilhabe stärker in der Stadtentwicklungsplanung und der Quartiersentwicklung zu verankern.

Denn Integration wird vor Ort in den Landkreisen, Städten und Gemeinden gestaltet. Kommunen nehmen dabei eine Schlüsselrolle ein. Kommunale Integrationspolitik umfasst zahlreiche unterschiedliche Handlungsfelder, wobei die Ermöglichung von Teilhabe an allen gesellschaftlichen Bereichen das Verständnis der Integrationsaufgaben prägt. Migrationsspezifische Themen und Aufgaben haben verschiedene Schnittstellen zu langfristigen Stadtentwicklungsprozessen und insbesondere zu Zielformulierungen.

Als Grundlage der Erarbeitung wird die bisherige Einbindung der Themenfelder in die Stadtentwicklungskonzepte von 100 Kommunen ausgewertet. Die Ergebnisse werden in einem Handlungsleitfaden für Kommunen mit konkreten praxistauglichen Handlungsempfehlungen aufbereitet.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Daniela Brose](#)

Neue Studie: Abschlussbericht des Projektes „Integration von Zuwandernden – Herausforderungen

für die Stadtentwicklung“

Das Projekt erfasste in den Jahren 2017 und 2018 in 15 Fallstudien mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen, die kommunalen Strategien im Umgang mit der aktuellen Zuwanderungsentwicklung. Ergänzend wurden fünf Experten-Workshops durchgeführt. Die Ergebnisse wurden nach kommunalen Handlungsbereichen aufbereitet: Steuerung der Integration, Wohnen, Wohnumfeld und öffentlicher Raum, Sprache und Bildung, Berufliche Integration, Teilhabe und lokalgesellschaftlicher Diskurs. Folgernd daraus geht es längerfristig darum, Integration als kommunale Aufgabe stärker in der Stadtentwicklung zu verankern. Als stadtentwicklungspolitische Handlungsbedarfe ergeben sich vor allem die Beseitigung von Wohnraumversorgungsengpässen und eine dauerhafte Förderung in Quartieren mit hoher Zuwanderung. Darüber hinaus sollten kommunale Dialogansätze zum Thema Zuwanderung in umfassendere Dialoge zum sozialen Zusammenhalt eingebettet werden

Download: [Integration von Zuwandernden – Herausforderungen für die Stadtentwicklung \(BBSR-Online-Publikation 06/2021\)](#)

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

Gewerbeflächenentwicklung

Neuer Auftrag: Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Pankow

empirica erarbeitet in Kooperation mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum für den Berliner Bezirk Pankow ein bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept. Dieses soll die Gewerbeflächenkonzeption (GEK) aus dem Jahr 2015 weiterentwickeln. Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk zu erarbeiten. Neue Aspekte gegenüber dem GEK sind u.a. Aussagen zum künftigen Flächenbedarf, die Auswirkungen aktueller Trends und Entwicklungen auf den Pankower Gewerbeflächenmarkt sowie eine Betrachtung des Büromarkts im Bezirk.

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

Kosten der Unterkunft

Neues Paper: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit

Wer § 22c SGB II genauer studiert, könnte den Eindruck gewinnen, sobald man die richtigen **Datenquellen** über den Wohnungsmarkt nutzt, liegt sofort zweifelfrei auf der Hand, welche Wohnkosten für Hilfeempfänger angemessen sind und vom Sozialstaat daher finanziert werden müssen. Dies ist nicht der Fall!

Download: [empirica paper Nr. 262](#)

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

Ländlicher Raum

Neuer Auftrag: Fachliche Auswertung und Evaluation der Modell- und Demonstrationsvorhaben im Rahmen der Fördermaßnahme „500 LandInitiativen“

Im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung (BULE) wurde mit dem Soforthilfeprogramm „500 LandInitiativen“ gezielt die bürgerschaftlich getragene Integrationsarbeit in ländlichen Räumen unterstützt. Die Förderung richtete sich an Initiativen, die sich im Kontext des starken Anstiegs der Asylbewerberzahlen für die Integration geflüchteter Menschen im ländlichen Raum einsetzten. Insgesamt wurden 674 Vorhaben gefördert und umgesetzt.

Nach Abschluss aller Vorhaben unterstützt empirica die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) bei der fachlichen Auswertung sowie summativen Evaluation der Vorhaben. Ziel ist es, Erkenntnisse für die künftige Politikgestaltung auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren (insb. Optimierung von Förderverfahren bei Soforthilfemaßnahmen) und praktische Empfehlungen für weitere Akteure vor Ort zur zukünftigen Übertragung der Projektansätze auf andere Regionen zu erarbeiten.

Methodisch basiert die Evaluation auf einer Literaturanalyse, einer umfassenden Dokumentenanalyse, einer standardisierten Online-Befragung aller geförderten Vorhaben sowie ausgewählten leitfadengestützten Interviews vor Ort.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Jana Eichner](#) | [Clara Wüst](#)

Soziale Stadt

Neue Studie: Quartiere der Sozialen Stadt mit dauerhaften Unterstützungsbedarfen – Drei Praxisbeispiele

Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt/ Sozialer Zusammenhalt“ zielt mit befristeten und maßnahmenbezogenen Interventionen auf eine positive Entwicklung benachteiligter Quartiere. Mit dem integrierten Ansatz der Quartiersentwicklung sollen bestehende Problemlagen identifiziert und behoben werden, um die Lebensbedingungen und Lebensqualitäten im Quartier zu verbessern.

Die drei Praxisbeispiele Darmstadt-Eberstadt Süd, Essen-Altendorf und Bremen-Tenever zeigen einerseits Erfolge, die mit integrierten Quartiersansätzen erreichbar sind. Andererseits zeigen sie auch, dass sich nach den Interventionen durch die Städtebauförderung insbesondere die sozialen Aufgaben auf Dauer nicht verringern. Damit verbunden sind dauerhaft überdurchschnittliche Anforderungen in den Quartieren,

um u. a. die Teilhabebedingungen ärmerer Erwachsener und insbesondere der Kinder ärmerer Familien zu verbessern. Die Beispiele verdeutlichen auch, warum für die dauerhafte Unterstützung bzw. Verstetigung auch weiterhin der integrative Ansatz bedeutsam ist.

Download: [Quartiere der Sozialen Stadt mit dauerhaften Unterstützungsbedarfen](#)

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

Neuer Auftrag: Angebots- bzw. Versorgungssituation von Einrichtungen und Angeboten der Stadtteilarbeit

Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales des Landes Berlin hat empirica mit der Bestandserhebung und Evaluation von Einrichtungen und Angeboten der Stadtteilarbeit beauftragt. Ziel der Studie ist die Erarbeitung von normativen Indikatoren der Versorgung des Stadtgebietes mit Einrichtungen der Stadtteilarbeit. Dafür wird zunächst die Versorgungssituation von Einrichtungen und Angeboten der Stadtteilarbeit in Berlin vollständig erhoben. Auf Grundlage der Bestandserhebung werden Versorgungslücken im Stadtgebiet identifiziert, damit zukünftig die Angebotsstruktur gleichmäßig und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann.

Kontakt: [Arthur Rachowka](#) | [Ludger Baba](#)

Regionalentwicklung

Neue Studie: Umfangreiche Studie zum Thema Flächensparen in der Region Augsburg abgeschlossen

Die Region Augsburg A³ wächst seit Jahren sowohl demografisch als auch wirtschaftlich. Dies wird auch in den kommenden Jahren so bleiben. Um die Frage zu beantworten, wie das demografische und wirtschaftliche Wachstum mit dem Ziel eines sparsamen Flächenverbrauchs in Einklang gebracht werden kann, hat empirica für die Gesellschafter der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH eine Studie zum Thema Flächenpotenziale und Flächensparen in der Region erarbeitet.

Aufbauend auf einer Flächenbilanzierung, bestehend aus der Analyse und Erhebung vorhandener Flächenpotenziale von Wohnbau-, gewerblichen Flächen und einer Abschätzung künftiger Flächenbedarfe, wurden Handlungsbedarfe und darauf bezogene Umsetzungsprojekte abgeleitet. Aus den Ergebnissen der Analyse ergeben sich verschiedene Handlungsbedarfe: bei der Inwertsetzung der Flächenpotenziale genauso wie bei der Umsetzung von Flächensparen. Gemeinsam mit den Städten und Gemeinden werden ab dem Herbst dieses Jahres die von empirica vorgeschlagene Umsetzungsprojekte diskutiert, die Favoriten ausgewählt und dann umgesetzt.

Download: [Studie](#) | [Mehr Infos](#)

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Arthur Rachowka](#)

Integrierte Stadtentwicklung

Neuer Auftrag: Aktualisierung von 9 Bezirksregionenprofilen und Erstellung von zwei integrierten Handlungskonzepten

empirica wurde vom Bezirk Spandau mit der Aktualisierung der Profile der 9 Bezirksregionen beauftragt. Die Systematik der lebensweltlich orientierten Räume ist in Berlin die Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen und besteht aus drei Ebenen. Die mittlere Ebene, die Bezirksregionen, sind auf der bezirklichen Ebene ein wichtiger Baustein für integriertes Planen und Handeln und die Umsetzung der Sozialraumorientierung. Die Profile der Bezirksregionen beschreiben den Ist-Zustand, die Entwicklung sowie Potenziale und Bedarfe der jeweiligen Bezirksregion.

Die Bezirksregionenprofile sind durch ihre detaillierte Bestandsaufnahme eine unerlässliche Grundlage für die Entwicklung von Maßnahmen und Umsetzungsstrategien in integrierten Handlungskonzepten für eine neue räumliche Einheit, die Handlungsräume. Die Handlungskonzepte bündeln und integrieren die Aktivitäten verschiedener Ressorts und Planungs- und Verwaltungsebenen in den Handlungsräumen. Dem vorweg ging 2018 ein Senatsbeschluss über die ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere.

Kontakt: [Meike Heckenroth](#) | [Daniela Brose](#)

Neuer Auftrag: Evaluation und Verstetigungskonzept für das Stadterneuerungsgebiet „Historischer Stadtkern Dülken“ in Viersen

Im Jahr 2014 wurde das Integrierte Handlungskonzept „Immobilienwirtschaftlicher Masterplan-Historischer Stadtkern Dülken (IMaHSD)“ vom Rat der Stadt Viersen beschlossen. empirica wurde von der Stadt Viersen beauftragt, nach dem Auslaufen der städtebaulichen Fördermaßnahme die Umsetzung des immobilienwirtschaftlichen Masterplans rückblickend zu evaluieren. Hierbei geht es um die Identifizierung von erzielten Wirkungen sowie fördernden und hemmenden Faktoren zur Zielerreichung.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage zur Entwicklung von strategischen Handlungsempfehlungen für eine künftige Fortschreibung des Masterplans. Methodisch basiert die Evaluation auf einer Datenanalyse zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes sowie einer intensiven Beteiligung der Akteure vor Ort über Expertengespräche und Workshops. Im Ergebnis erfolgen eine Bilanzierung und Priorisierung künftiger Handlungsbedarfe sowie verbindliche Vereinbarungen zur Verstetigung der Projekte.

Kontakt: [Philipp Schwede](#) | [Jana Eichner](#)
