

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

- ▶ empirica regio: Ein Zugang, alle Daten!
- ▶ Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Sommersemester 2022
- ▶ empirica Blasenindex
- ▶ empirica Immobilienpreisindex

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

- ▶ Gibt es Long Covid beim Sparen und Wohnen?
- ▶ Jung kauft Alt
- ▶ Ein Mietkauf-Modell für NRW
- ▶ Demografie-Analyse für die Stadt Waldmünchen

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

- ▶ empirica Wohnungsmarktprognose 2022/23
- ▶ Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2022
- ▶ Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Winterberg
- ▶ Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

- ▶ Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung für Ingolstadt
- ▶ Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung Magdeburg 2035

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

- ▶ Begleitagentur zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“
- ▶ Innenstadtkongress am 7. Juli in Potsdam

6. Regionen, Städte und Quartiere

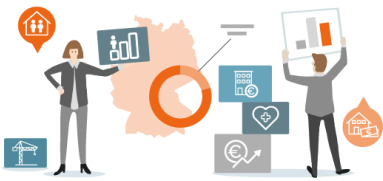
- ▶ Wissenschaftliche Begleitung des Modellvorhabens der Städtebauförderung „ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden“
- ▶ Weiterentwicklung des Bremer Handlungsprogramms „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN)
- ▶ Kosten der Unterkunft
- ▶ Soziale Stadt- und Ortsentwicklung in ländlichen Räumen
- ▶ Dokumentation des Werkstattgesprächs „Interkommunale Kooperation“
- ▶ Smart-City-Projekt „Digital.Labore Partheland“ gestartet

1. Regionaldatenbank Immobilien

empirica regio: Ein Zugang, alle Daten!

Jetzt verfügbar: Neue Variablen

Die Marktdatenbank von empirica regio wächst stetig weiter. Neben kontinuierlichen Updates bestehender Zeitreihen werden regelmäßig neue Datengrundlagen hinzugefügt. Zuletzt wurden alle Prognosen aktualisiert: Bevölkerungs-, Haushalts-, Neubaunachfrage- und Leerstandsprognose stehen jetzt mit dem Basisjahr 2020 zur Verfügung. Eine erweiterte Modellierung der Haushaltszahlen wurde ebenfalls Anfang 2022 in die Datenbank integriert und liefert differenzierte Zahlen zu Haushalten nach Größe (Zahl der Personen) und Haushaltsform (z.B. Alleinlebende, Paare ohne/mit Kindern).



(zum Vergrößern bitte anklicken)

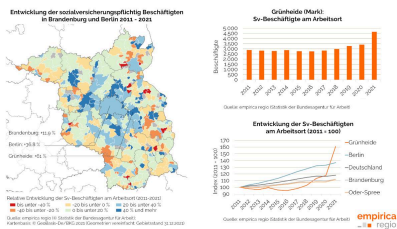
Demnächst: Einkommensverteilung, neue Analysetools und neue Reports

empirica regio plant für 2022 eine weitere Vertiefung des Angebots. Zum Beispiel sollen die Analyse von Einkommensverteilungen für unterschiedliche Haushaltstypen angeboten werden. Auch die Bereitstellung zusätzlicher Abfragetools und Analysen, z.B. für Stadt-Umland-Vergleiche, befinden sich in der Entwicklung. Neben dem bereits verfügbaren [Wohnungsmarktreport](#) für Kreise und kreisfreie Städte erscheint im Sommer 2022 ein kompakter Gemeindereport für größere Städte und Gemeinden unterhalb der Kreisgrenze.

Newsletter „empirica regio Spotlight“

Seit diesem Jahr bietet empirica regio auch einen eigenen Newsletter. Dieser richtet sich an alle Interessierten für die Themen Immobilienmarktanalyse, Regionaldaten und Research. Der Newsletter erscheint monatlich. Im März erschien eine Analyse zu den ersten Auswirkungen der Tesla-Ansiedlung in Grünheide auf den regionalen Arbeits- und Wohnungsmarkt. Die nächste Ausgabe beschäftigt sich mit dem Thema Pendlerdaten und ihrer Bedeutung für die Wohnungsmarktanalyse.

Anmeldung Newsletter empirica regio: [Hier](#)



(Zum Vergrößern bitte anklicken)

Hintergrund zur empirica Regionaldatenbank

empirica regio ist ein auf den Immobilienmarkt spezialisiertes Tochterunternehmen der empirica ag und bietet durch die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von 160 Millionen wirtschaftlichen, soziodemografischen und immobilienpezifischen Regionaldaten einen ausführlichen Einblick in 400 Landkreise und rund 11.000 Gemeinden in Deutschland, auch abseits der A- und B-Städte. Die Datenbank deckt dabei neben Wirtschaftsdaten, Bautätigkeit, Wohnungsbestand oder demografischen Daten auch Themenbereiche wie Bildung oder Pflegeangebote ab.

Mit einem breiten Spektrum an Indikatoren können Immobilienmärkte, aber auch andere Themenbereiche mit regionalem Fokus, bearbeitet werden. Das Datenangebot richtet sich zum Beispiel an Investoren, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Versicherungen, Banken und Beratungsunternehmen. Auch Universitäten und Forschungsinstitute nutzen unsere Daten für wissenschaftliche Analysen.

Weitere Informationen: [empirica Regionaldatenbank](#) | [Analysen zu aktuellen Themen](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Sommersemester 2022

empirica-Ranking: WGs 22% teurer als im Sommersemester 2017

Zu Beginn des Sommersemesters 2022 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 650 EUR in München am höchsten, gefolgt von Hamburg, Frankfurt a.M. und Berlin (je 500 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Magdeburg (259 EUR) sowie in Halle (260 EUR) und Erfurt (300 EUR).

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 421 EUR und somit 22% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2017 (+4,1% p.a.) bzw. 19 EUR höher als im Sommersemester 2021 (+4,7% p.a.).

Die Rückkehr der Studierenden

Nach zweijähriger Stagnation steigen die WG-Mieten zum Sommersemester 2022 damit wieder kräftig an. Während der mittlere Zuwachs im langjährigen Mittel bei rund 2% pro Semester lag, dämpfte Corona den Zuwachs vom Sommersemester 2020 bis Winter 2021/22 auf weniger als 0,5% pro Semester. Jetzt aber haben die Preise allein vom vergangenen Wintersemester bis zum Sommersemester 2022 um 5% aufgeholt. Das ist zweieinhalbmal so viel wie im langjährigen Mittel.

Was zeigen die WG-Mieten?

Auf Basis von mehr als 100 Tsd. Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt empirica eine Übersicht, die halbjährlich aktualisiert wird und Auskunft über die Höhe und Bandbreite der 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.

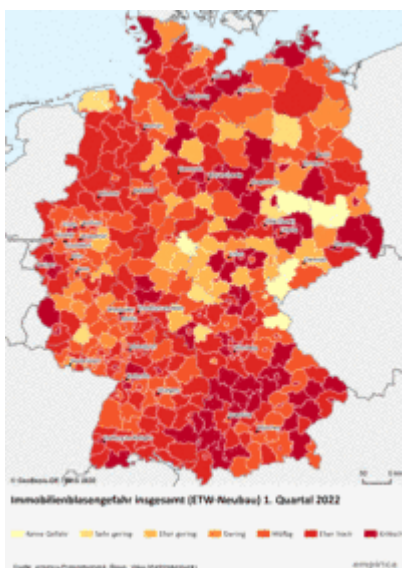
Datenquelle

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 Value Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet ([Datensatzbeschreibung](#)).

Download: [Bericht und Bestellformular](#)

Kontakt: [Jan Grade](#)

empirica-Blasenindex 2022q1



(zum Vergrößern bitte anklicken)

In 344 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 344, vor drei Jahren 260)

Was haben Baukindergeld, Wohngeld und Ölpreis gemeinsam?

Kritiker stimmen schnell der These zu, dass Bestandshalter das Baukindergeld abschöpfen oder Vermieter das Wohngeld. Es kann so sein, muss aber nicht so sein. Der Ökonom spricht von Inzidenz. Ihr Ausmaß hängt von vielem ab, auch davon, ob man die kurze oder lange Frist betrachtet.

Teure Heizung drückt auf die Preise...

Bei den warmen Nebenkosten oder ihrer Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter ist dagegen meist nur vom überforderten Mieter die Rede. Hier unterstellt der Mainstream selten eine Inzidenz. Aber auch hier wirkt sie, nur für viele überraschend: Je höher die Nebenkosten, desto weniger Kaltmiete kann der Vermieter am Markt durchsetzen. Mit anderen Worten: Je teurer die Heizung, desto niedriger die Miete (oder deren Anstieg).

So gesehen liefern steigende Energiepreise durchaus Sanierungsanreize für Hausbesitzer. Im Hinblick auf Preisblasen mindern sie über niedrigere Erlöse aber mittelfristig auch die Immobilienwerte. Sie wirken also in dieselbe Richtung wie steigende Zinsen: beide Effekte lassen die Preise schmelzen.

Kurzfristig ist der Markt jedoch durch Schlussverkaufseffekte gezeichnet: Inflationsangst treibt viele in das vermeintlich sichere Betongold, steigende Zinsen verführen etliche zum Aufsprung auf den anfahrenen Kostenzug.

Fazit: Tom klettert erstmal weiter...

Es ist wie bei Tom und Jerry: die Leiter scheint längst zu Ende geklettert, nur Tom hat es noch nicht bemerkt, während der Zuschauer schon dem baldigen Absturz entgegen feixt.

Wann platzt jetzt also endlich die Blase? Kein seriöser Ökonom kann das sagen. Zumal steigende Baukosten, schwindendes Bauland und wabernde Diskussionen um nebulöse Baubeschränkungen mittelfristig das Angebot verkleinern und so die Bestandspreise stabilisieren.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

empirica Immobilienpreisindex I/2022

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

Die Kaufpreisrally könnte mit dem aktuellen Zinsanstieg enden. Torschlusskäufe und drohende Inflation zögern das Ende derzeit noch hinaus. Aber Personal- und Materialengpässe haben die Macht, die Rally dauerhaft am köcheln zu halten. Letzteres, aber auch nur letzteres, würde ebenso den Mietanstieg betreffen.

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.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Gibt es Long Covid beim Sparen und Wohnen?

Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge

Ungeschorene, Angekratzte und Geschorene

Die Älteren sind weitestgehend ungeschoren durch die Krise gekommen. Gutverdiener, Urbane und Akademiker waren zwar oft im Homeoffice und haben ein paar finanzielle Kratzer abbekommen, hatten aber keine größeren finanziellen Einbußen. Im Gegenteil: Mangels Konsumgelegenheit sparten sie oft sogar mehr als vorher. Die Geschorenen sind einerseits Selbstständige und Freiberufler zum Beispiel in der Gastronomie und im Messebau und andererseits die Einkommensschwächsten.

Corona und Konsumausgaben: verstärkte Rücklagenbildung

Rücklagen aus eingeschränkten Konsummöglichkeiten während der Lockdowns will die Mehrheit größtenteils noch ausgeben. Hier wirken erhebliche Nachholeffekte. Aber selbst wenn das unabsichtlich Gesparte eher ausgegeben wird, hat sich das Sicherheitsbewusstsein verändert. So wollen die Geschorenen eine größere Vorsichtskasse in konservativen Geldanlagen halten. Angekratzte wiederum planen mehr langfristiges Sparen in Aktien und ETF. Durch die Erfahrungen in der Pandemie haben finanzielle Polster für viele offenkundig einen größeren Stellenwert bekommen.

Homeoffice: Gutverdiener profitieren, kein Zurück zum Status quo ante

Vor allem jüngere, besser Ausgebildete und gut Verdienende waren wegen Corona erstmalig im Homeoffice. Darunter auch viele Städter, die eher beengt auf der Etage wohnen. Am Gros der Erwerbstätigen – und damit insbesondere an Handwerkern, Arbeitern und Geringverdienern – ging diese Spielart der Pandemie vorüber.

Der Wunsch, auch weiterhin im Homeoffice zu bleiben, ist sehr stark ausgeprägt. Das gilt insbesondere für Jüngere, in ländlicher Wohngegend und für Frauen. Bei Frauen dürfte die Familienarbeit ein wichtiges Motiv sein, auf dem Land die gesparten Pendelzeiten und -kosten. Auf dem Land dürfte jedoch der Arbeitgeber diesem Wunsch seltener nachkommen. Bei Frauen wiederum ergeben sich Einschränkungen, weil sie eher Berufe haben, die man vor Ort ausüben muss.

Podcast zur Studie: [Folge 21: Was bleibt nach der Pandemie?](#)

Download: [Studie](#) | [Pressemitteilung](#) des Deutschen Instituts für Altersvorsorge

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Hubertus von Meien](#)

Jung kauft Alt

Studie im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum bundesweiten Potenzial für „Jung kauft Alt“-Modelle

Junge Menschen kaufen mit Hilfe von Kommunen alte Häuser, um Ortskerne lebendig zu halten. Solche Initiativen haben zwei zentrale Ziele: Leerstandsvermeidung und Wohneigentumsbildung für Familien. Eine Untersuchung im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen hat das bundesweite Potenzial für „Jung kauft Alt“-Modelle abgeschätzt und skizziert die Inhalte typischer Förderprogramme. Diese Idee verdient Unterstützung, denn Wohneigentum ist ein Haltefaktor im ländlichen Raum und kann dazu beitragen, Regionen zu stabilisieren.

Download: [Studie](#)

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Dr. Reiner Braun](#)

Ein Mietkauf-Modell für NRW

Studie im Auftrag der FDP-Landtagsfraktion in NRW

Wohneigentum: Klare Vorteile, aber hohe Hürden

Die Vorteile von selbst genutztem Wohneigentum im Hinblick auf Altersvorsorge und Eigentumsstreuung liegen auf der Hand, die Vorzüge ausreichender Freiräume haben sich darüber hinaus im Lockdown sehr drastisch bestätigt. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote wäre also kein Selbstzweck.

Die aktuelle Niedrigzinsphase erschwert jedoch das Ansparen von Eigenkapital und treibt via steigender Nachfrage durch Kapitalanleger die Kaufpreise nach oben. Im Ergebnis wurde die Eigenkapitalhürde für immer mehr junge Familien zu einer unüberwindbaren Steilwand.

Mietkauf als Steighilfe

Mietkauf kann dabei helfen, eigenkapitalbedingten Schwellenhaushalten den Weg in die eigenen vier Wände zu ebnen. Schwellenhaushalte sind dabei Haushalte, die die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung erfüllen, aber keine Finanzierung durch eine Geschäftsbank erhalten, weil sie zu wenig Eigenkapital besitzen.

Zwar birgt der klassische Mietkauf Probleme in Form hoher Einkommensbelastung (da er de facto einer Vollfinanzierung gleichkommt) und rechtlicher Fallstricke (es gibt kein „Mietkaufrecht“). Zwei neue Modelle - Ansparkauf und Sozialkauf - zeigen in einer Studie von empirica und DIW für die FDP-Landtagsfraktion NRW jedoch Wege auf, wie diese Nachteile erfolgreich vermieden werden könnten.

Download: [Studie](#) (externer Link)

Weiteres: [Podiumsdiskussion zum Mietkauf beim Wortwechsel Spezial des Verbandes der privaten Bausparkassen](#)

Demografie-Analyse für die Stadt Waldmünchen

Neues Gutachten

Zur Abmilderung der Folgen des demografischen Wandels auf die Kommunen hat der Freistaat Bayern das Förderprogramm „Demografiefeste Kommune“ entwickelt. Die Entwicklung der Strategien umfasst jeweils vier Schritte: 1. Kommunale Demografie-Analyse, 2. Breiter Bürgerbeteiligungsprozess, 3. Demografie- und Heimatstrategie und 4. Maßnahmen, Plan und Verstetigung. Denkbar sind Abmilderungsstrategien (Wie können wir mehr junge Menschen für unsere Kommune gewinnen?) und Anpassungsstrategien (Was müssen wir ändern, wenn immer weniger und immer ältere Menschen in unserer Kommune leben?).

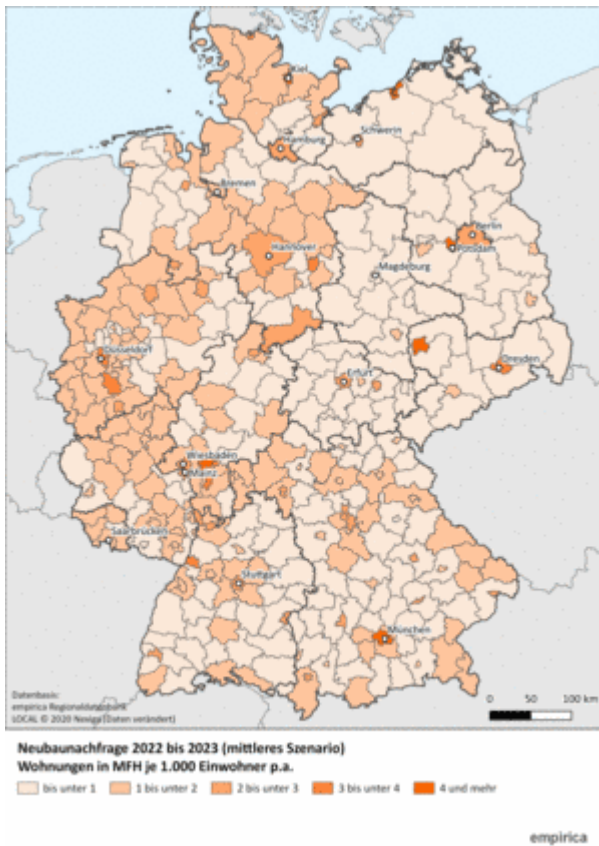
empirica hat für die Pilotkommune Waldmünchen, eine Kleinstadt an der tschechischen Grenze, eine Demografie-Analyse erstellt. Ziel war es, über die Auswertung statistischer Daten und Expertengespräche einen einheitlichen Wissensstand über die demografische Situation der Kommune zu schaffen (jetzt und in absehbarer Zukunft). Das Ergebnis mündete in eine SWOT-Analyse zu verschiedenen Handlungsfeldern (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken). So wurden Handlungsbedarfe sichtbar gemacht, an denen sich die im späteren Prozess vorgesehene Zielformulierung und Strategieentwicklung orientieren kann. Die Ergebnisse der Analyse wurden in einem Reflexionsworkshop präsentiert und mit den Experten vor Ort diskutiert. Aus Sicht des Bürgermeisters Herrn Ackermann hat dies einen guten Verlauf genommen. Er lobte die fundierte aufschlussreiche Analyse, betonte das konstruktive Miteinander und sah die Ergebnisse als gute Basis für den breiten Bürgerbeteiligungsprozess.

Pilotprogramm Demografiefeste Kommune: [Link](#)

Kontakt: [Thomas Ebel](#) | [Petra Heising](#) | [Malte Scharrenberg](#)

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

empirica Wohnungsmarktprognose 2022/23



(zum Vergrößern bitte anklicken)

Die neue empirica-Wohnungsmarktprognose mit Angaben zur jährlichen und regionalisierten Nachfrage nach Geschosswohnungen und Eigenheimen liegt vor.

Wohnungsmarktprognose 2022/23

- Jährliche Nachfrage derzeit 243 Tsd. Wohnungen
- Je nach Szenario 233 bis 253 Tsd. Wohnungen erforderlich
- Tendenz sinkend auf unter 200 Tsd. Wohnungen (WE) jährlich
- Regional werden 80 Tsd. WE „zu viel“ und 28 Tsd. WE „zu wenig“ gebaut
- Gemessen an der Einwohnerzahl höchste Nachfrage in Leipzig (7,5 WE pro Tsd. Einwohner jährlich), gefolgt vom Landkreis Vechta (6,3) sowie den Städten Rostock (5,8) und Potsdam (5,6)
- Die erste Top7-Stadt folgt erst auf Platz zehn mit Frankfurt/M. (4,9)

Fazit: Sinkende Mieten nur mit Subventionen, dann aber auch wachsendes Leerstandsrisiko

Rein mengenmäßig müssen derzeit weitaus weniger Wohnungen als die jährlich 300 oder 400 Tsd. gebaut werden, die öffentlich diskutiert werden. Soll jedoch das Angebot im preiswerten Segment der Schwarmstädte schneller steigen, müssten für einige Zeit tatsächlich mehr Wohnungen gebaut werden als

die 243 Tsd. von empirica prognostizierten. Das ist jedoch nur mit erheblichen Subventionen möglich und beschleunigt den ohnehin schon leicht zunehmenden Leerstand.

Datenquelle

Grundlage der Wohnungsmarktprognose bilden aktuelle Bevölkerungsprognosen der Bundesländer sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der Regionaldatenbank von [empirica regio](#) und des Statistischen Bundesamtes.

Download: [empirica paper 263](#)

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

Frühjahrgutachten der Immobilienweisen 2022

Wohnimmobilien: Nachfrage nach größeren Wohnungen wächst schneller als Angebot

Die Mieten für Wohnungen sind auch im Jahr 2021 weiter gestiegen und haben durchschnittlich 8,46 Euro/m² pro Monat erreicht. Der Anstieg war mit +3,7% ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (+3,1%). Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3% auf 3.140 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2%.

Beim Neubau von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. 2021 dürften es rund 315.000 Wohnungen gewesen sein und auch in den nächsten Jahren dürfte der Neubau weiter steigen. „Trotz des hohen Bauüberhangs ist aber der Bau von jährlich 400.000 Wohnungen in dieser Legislaturperiode kaum erreichbar“, prognostiziert Prof. Dr. Harald Simons, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“ und Vorstandsmitglied bei empirica. „Ein – durch welche Instrumente auch immer bewirkter – weiterer Anstieg der Baugenehmigungen kann sich aufgrund der langen Bauzeit insbesondere bei Geschosswohnungen erst in der nächsten Legislaturperiode in höheren Fertigstellungszahlen auszahlen.“

Vor diesem Hintergrund macht Simons darauf aufmerksam, dass die Zahl der großen Haushalte mit drei und mehr Personen mit 6,6% stärker gestiegen ist als die Zahl kleinerer Haushalte (+3,1%), während der Anstieg im Neubau sich ausschließlich auf kleinere Geschosswohnungen konzentrierte. Die Folgen gerade für einkommensschwache Familien sind drastisch. Deutlich mehr als 40% aller einkommensschwachen Vier-Personen-Mieterhaushalte in Großstädten wohnen beengt auf unter 80 m² Wohnfläche, fast 20% sogar auf unter 65 m². „Den Städten ist daher dringend anzuraten, zumindest ihre wohnungspolitischen Strategien zu überprüfen und Familien einen sehr viel größeren Stellenwert

einräumen“, so Simons. „Weder können es die Städte hinnehmen, dass die Familien die Städte verlassen, noch, dass die verbleibenden Familien derart beengt wohnen. Derart beengte Wohnverhältnisse sind – nicht nur in Zeiten von Homeoffice und Homeschooling – sozial- und wohnungspolitisch inakzeptabel.“

Download: [Studie](#)

Podcast: [Wohnen – von Sünden und Mythen](#)

Kontakt: [Prof. Dr. Harald Simons](#) | [Hubertus von Meien](#)

Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Winterberg

Neuer Auftrag

Die Stadt Winterberg hat empirica mit der Erstellung eines „Handlungskonzeptes Wohnen“ für die Stadt Winterberg beauftragt. Im Rahmen des Handlungskonzeptes erfolgt zunächst eine Erfassung und Analyse des Wohnungsbestandes. Anschließend wird die zukünftige Wohnungsnachfrage in den Blick genommen und anhand von Szenarien eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erstellt sowie die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Die Ergebnisse dienen auch zur Bestimmung der kommenden Wohnbauflächenbedarfe und werden in den Kontext der künftigen Infrastrukturauslastungen gesetzt. Die Analysen bilden die Basis für die abschließende Ableitung von Handlungsempfehlungen, wie der Wohnungsmarkt vor Ort zielgerichtet weiterentwickelt werden kann.

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

Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt

aktuelle Kurzstudie im Auftrag des ZIA

Der Krieg in der Ukraine hat zu einer massiven Flüchtlingswelle aus der Ukraine weit überwiegend in die EU geführt. Dieses Papier versucht Folgen für den deutschen Wohnungsmarkt abzuschätzen.

Demnach ist keine Erhöhung der politischen Zielzahl von 400.000 Neubauwohnungen notwendig, wohl aber eine Beschleunigung bei der Zielerreichung. Dabei sollte nicht der Bau von Schlichtbauten mit kleinen Wohnungen an ungeeigneten Standorten forciert werden. Benötigt werden familiengerechte Wohnungen mittleren Standards.

Download: [Kurzstudie](#)

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

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung für Ingolstadt

Neuer Auftrag

Im Auftrag der Stadt Ingolstadt erarbeitet empirica ein Konzept für die künftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt. Neben der Flächenbilanzierung (Potenziale und Bedarfe) liegt der Fokus des Konzeptes vor allem auf der Erarbeitung von konkreten Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ansiedlungsstrategie sowie zur Sicherung von gewerblichen Flächenpotenzialen im Stadtgebiet. Darüber hinaus wird eine Strategie zur Aktivierung von Brachflächen und mindergenutzten Gewerbeflächen erarbeitet.

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

Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung Magdeburg 2035

Neuer Auftrag

Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Wachstums und steigender Flächennachfragen hat die Landeshauptstadt Magdeburg empirica mit der Erarbeitung der Studie „Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung“ beauftragt. empirica entwickelt darin Handlungsempfehlungen zur Flächenaktivierung und Weiterentwicklung von sechs Vertiefungsgebieten sowie zur gesamtstädtischen Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung bis 2035. Die Studie basiert auf einer umfassenden Analyse der städtischen Wirtschaftsstruktur.

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

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Begleitagentur zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Neuer Auftrag

Das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ soll eine Vielzahl von Städten und Gemeinden bei der Bewältigung akuter und struktureller Problemlagen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren unterstützen. Gefördert wird die Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien und deren Umsetzung sowie die (Weiter-)Entwicklung der Innenstädte und Zentren zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Identifikationsorten der Kommunen.

empirica ist Teil eines Konsortiums, bestehend aus dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH sowie der BTU Cottbus, Fachgebiet Stadtmanagement. Gemeinsam beraten und unterstützen wir die Kommunen bei der Beantragung und Umsetzung des Bundesprogramms während der Projektlaufzeit bis August 2025.

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Meike Heckenroth](#)

Innenstadtkongress am 7. Juli in Potsdam

Am 7. Juli 2022 veranstaltet das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gemeinsam mit dem Beirat Innenstadt einen Innenstadtkongress in Potsdam. Unter anderem werden Vertreterinnen und Vertreter der über 200 ausgewählten Kommunen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ aus ganz Deutschland dabei zu Strategien der Belebung von Innenstädten, Zentren und Ortskernen diskutieren.

Kontakt: [Julia Kemper](#) | [Katrin Senner \(DV - Deutscher Verband\)](#)

6. Regionen, Städte und Quartiere

Wissenschaftliche Begleitung des Modellvorhabens der Städtebauförderung „ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden“

Neuer Auftrag

empirica begleitet und berät die Stadt Plauen bei der Umsetzung des Modellvorhabens der Städtebauförderung „ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden“. Ziel des Modellvorhabens ist die Aktivierung des Plauener Südens zu einem nachhaltigen Wohn- und Lebensquartier bei gleichzeitiger Stärkung oberzentraler Funktionsmerkmale. Es werden acht Einzelvorhaben in den Handlungsfeldern Sport und Bildung, Mobilität und Digitalisierung sowie Wohnen und Städtebau umgesetzt.

Die wissenschaftliche Begleitung beinhaltet im Wesentlichen den Aufbau eines Evaluationskonzeptes, die Durchführung einer begleitenden Evaluation sowie eine abschließende Bewertung der Zielerreichung. Auf Basis einer Bestandsanalyse wird das Evaluations- und Monitoringkonzept erarbeitet. Im Rahmen der begleitenden Evaluation erfolgen Interviews, teilnehmende Beobachtungen, Begehungen, Bürgerbefragungen und gemeinsame Reflexionsrunden mit zentralen Stakeholdern. Auf Basis dieser empirischen Erhebungen werden Forschungsfragen beantwortet, die Zielerreichung bewertet und Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung abgeleitet.

Infos zum Modellvorhaben der Städtebauförderung: [Link](#)

Infos zum Modellvorhaben „ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden“: [Link](#)

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

Weiterentwicklung des Bremer Handlungsprogramms „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN)

Neuer Auftrag

Nachdem das Bremer Handlungsprogramm für die soziale Quartiersentwicklung WiN zuvor von empirica evaluiert wurde, geht es nun um eine umsetzungsorientierte Konzipierung und Erprobung von Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Weiterentwicklung von WiN. empirica begleitet in Zusammenarbeit mit Markus Kissling (LAG Niedersachsen) verschiedene Bausteine. Dazu zählen konzeptionelle Grundlagen für eine kleinräumige Beobachtung und integrierte Handlungskonzepte, qualitätssichernde Grundlagen eines Arbeitshandbuchs zum Quartiersmanagement und der Einsatz kollegialer Beratung sowie die Weiterentwicklung der Prozesse in Foren und Arbeitsgruppen sowie der Einsatz digitaler Formate. Bis Anfang 2023 sollen gemeinsam mit den Quartiersmanagements abgestimmte Arbeitsweisen dokumentiert und erprobt werden.

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

Kosten der Unterkunft

LSG akzeptiert Konzept von empirica

Das **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen** hat die von empirica hergeleiteten KdU-Richtwerte als Angemessenheitsgrenzen für Wohnkosten **akzeptiert** (LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 16.11.2021 - L 6 AS 577/18 R). Das **Bundessozialgericht** hatte bereits im September 2020 bestätigt, dass Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen können, „auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden.“ (BSG, Urteil vom 17.09.2020, B 4 AS 22/20 R).

Das Urteil vom LSG Niedersachsen-Bremen bekräftigt nun ebenfalls unsere Argumentation, dass Mietobergrenzen gut gewählt sind, wenn zu ihnen bedarfsdeckende Wohnungen konkret verfügbar sind. Außerdem bestätigt es: „Nicht erforderlich ist, vor der Erhebung Wohnwertmerkmale zu erheben.“ Die Vergleichsraumbildung wurde ebenfalls akzeptiert. Erfreulich ist auch, dass die Bruttokaltmiete als Prüfschema nicht thematisiert wurde; vielmehr wurden im Urteil die einzelnen Komponenten - Grundmiete und Nebenkosten - separat behandelt. Das ist hilfreich!

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

Soziale Stadt- und Ortsentwicklung in ländlichen Räumen

Neue Studie

In der öffentlichen Diskussion um das Lebensumfeld und die Lebensbedingungen von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen stehen immer noch die Großstädte und größeren Mittelstädte im Fokus. Über sozial Benachteiligte in ländlichen Räumen ist dagegen wenig bekannt. empirica untersuchte die aktuelle Situation sozial und wirtschaftlich benachteiligter Bevölkerungsgruppen in ländlichen Räumen in Bezug auf Relevanz, räumliche Verteilung sowie typische Problem- und Bedarfslagen. Ferner wurden Treiber der zukünftigen Entwicklung abgeleitet und Unterschiede zu städtischen Ballungsräumen aufgezeigt. Im Ergebnis liegen Empfehlungen zur Weiterentwicklung der stadtentwicklungspolitischen Instrumentarien des Bundes vor.

Download: [Studie](#)

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

Dokumentation des Werkstattgesprächs „Interkommunale Kooperation“

Als administrative und fachliche Koordinationsstelle Städtebauförderung organisiert empirica im Rahmen einer Veranstaltungsreihe regelmäßig programmübergreifende Wissenstransfers zur Städtebauförderung. Thema der Veranstaltung vom 16. Dezember 2021 war „Interkommunale Kooperationen“.

Während interkommunale Kooperationen in der Städtebauförderung in der Vergangenheit mit großer Mehrheit im Programm Kleinere Städte und Gemeinden erfolgt sind, gibt es mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung einen gesonderten Förderbonus für die drei neuen Programme. Als nunmehr neues Querschnittsthema aller Programme ist die Zahl der Kooperationsräume aktuell geförderter Gesamtmaßnahmen jedoch zunächst deutlich zurückgegangen. In den Beiträgen zum Werkstattgespräch

ging es neben generellen Einordnungen sowie spezifischen Erfahrungen in der Städtebauförderung auch um konkrete kommunale Praxiserfahrungen einerseits im ländlichen Raum, andererseits im Stadt-Umland Kontext.

Download: [Dokumentation der Veranstaltung](#)

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

Smart-City-Projekt „Digital.Labore Partheland“ gestartet

Mit der Auszeichnung des interkommunalen Verbunds „Region Partheland“ mit den Städten Brandis und Naunhof und den Gemeinden Borsdorf, Großpösna, Machern, Belgershain und Parthenstein als Gewinner der ersten Ausschreiberrunde „BMI Smart Cities“, steht die Region Partheland im Freistaat Sachsen nun vor der Herausforderung, gemeinschaftlich Stadt- und Raumentwicklungspolitische Konzepte unter Nutzung smarterer und innovativer Lösungen zu entwickeln.

In diesem Sinne sollen sogenannte Digital.Labore mit dem Ziel durchgeführt werden, neue digitale Lösungsansätze zu entwickeln. Zentral ist dabei der »Makeathon« (von »to make« und »Marathon«) als Format, bei dem lokale Akteure aus der Stadtverwaltung, der Politik, der Zivilgesellschaft, der Wirtschaft und dem Kreativsektor zusammengebracht werden. In dem Prozess, welcher vom *Fraunhofer IAO*, *FICHTNER IT CONSULTING Berlin* und *komet STADT COACHING* moderiert wird, werden nicht nur Ideen entwickelt und konzeptioniert, sondern diese auch als Prototyp gebaut und umgesetzt. Das Format ist individuell anpassbar und ermöglicht es, nahezu alle Fragestellungen rund um die urbane Digitalisierung und Stadtentwicklung gemeinschaftlich anzugehen.

Eine digitale Kommune ist nur dann smart, wenn sie echte Probleme der Stadtgesellschaft lösen kann. In diesem Sinne geht es im nun startenden Projekt Digital.Labore darum, Ideen und digitale Lösungen für besonders drängende Fragestellungen aus den Gemeinden des Parthelandes mit Hilfe eines neuartigen kooperativen Ansatzes zu entwickeln. Wie kann man Autofahrer animieren, sich an die Geschwindigkeitsregelungen zu halten? Wie kann illegaler Müllentsorgung vorgebeugt werden? Diese und viele andere Fragen sollen durch die Gemeinden und Ihre Bürger durch den Einsatz innovativer digitaler Technologien adressiert und gelöst werden. So wurde in einem Digital.Labor eines ländlichen Raums in Baden-Württemberg ein Rufbussystem mit Haltepunkten und Ruf-App entwickelt, während in einer anderen Kommune der überbaute Fluss mit technischen Hilfsmitteln sichtbar gemacht und mit historischen Informationen für Touristen und Einwohner aufbereitet wurde. In beiden Fällen haben die lokalen Teilnehmer eigene Fragestellungen und Ideen eingebracht und mit technischer Unterstützung die Lösungen eigenständig umgesetzt.

Das von Fraunhofer entwickelte mobile Labor ermöglicht dabei die Nutzung verschiedenster Werkzeuge und Produkte aus den Bereichen Mikrocontroller, Sensorik, Visualisierungstechnologien (Virtual Reality, Augmented Reality) und dem Prototypenbau. Das Format wurde bereits in mehreren Projekten insbesondere in Baden-Württemberg erprobt und eröffnet den Teilnehmern eine kreative Umgebung, in welcher bereichsübergreifend gearbeitet wird und ein großer Wissensaustausch stattfindet.

Wir werden im empirica Newsletter weiter über das interessante und innovative Vorhaben berichten.

Mehr Infos: [Region Partheland](#)

Kontakt: [Dr. Hardo Kendschek](#) (komet-stadt)