

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

- ▶ Neues von empirica regio
- ▶ Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Wintersemester 2023
- ▶ empirica-Blasenindex 2023q2
- ▶ empirica-Immobilienpreisindex II/2023

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

- ▶ Rendite selbst genutzten Wohneigentums
- ▶ Evaluation der Wohnsitzregelung arbeitet Anpassungsbedarf heraus

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

- ▶ Zukunftsstudie Alzey-Worms
- ▶ Das Erwachen der Schlafdörfer
- ▶ Wirkungsanalyse des Programms "Kinderfreundliche Kommune"

4. Regionen, Städte- und Quartiere

- ▶ Förderbedingungen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung
- ▶ Kombination von Städtebau- und Wohnungsbauförderung - Mehrwert und Risiken
- ▶ Wirkungsmodelle für die Städtebauförderung
- ▶ ExWost-Forschungsprojekt "Instrumente der Innenentwicklung im Querschnitt - Bedarf an einer Innenentwicklungsmaßnahme?"
- ▶ Evaluation "Starke Veedel - Starkes Köln"
- ▶ Kosten der Unterkunft: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) sinkt weiter
- ▶ Fortschreibung Soziale Infrastruktur-Konzeptes (SIKo) für den Bezirk Lichtenberg von Berlin
- ▶ Fortschreibung Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Neubrandenburg - Teilkonzept Wohnen und Gewerbe

Der empirica newsletter erscheint 3-4 mal jährlich. Er liefert Informationen aus den Bereichen Regionaldaten, Wirtschafts- und Sozialforschung, Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik, Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte sowie Regionen, Städte und Quartiere.

[Anmeldung](#) | [Archiv](#)

1. Regionaldatenbank Immobilien

Neues von empirica regio

Wir waren diesen Sommer aktiv und haben an neuen Tools, Analysen und Auswertungen gearbeitet. Demnächst gibt es in unserem Online-Shop einen neuen Wohnungsmarktreport für alle Gemeinden ab 10.000 Einwohner. Auch der Shop selbst bekommt ein frisches Update. Und schließlich wurde die Regionaldatenbank mit vielen neuen Daten zum Wohnungsbestand zur Bautätigkeit, zu aktuellen demografischen Trends und zur Binnenwanderung in Deutschland bestückt.

Über diese und weitere Veränderungen informiert unser **empirica regio Newsletter**. Regelmäßig aktuelle Einblick in neue Veröffentlichungen und Analysen liefert zudem unser **LinkedIn-Kanal**.



Schon gewusst?

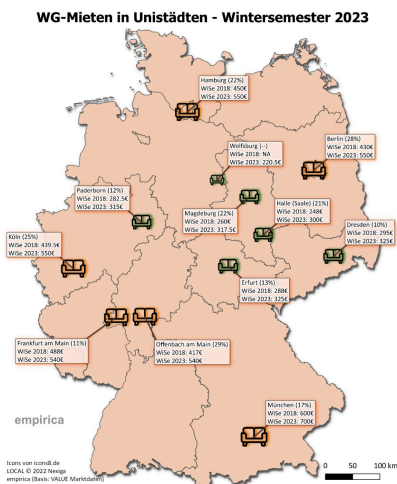
empirica regio bietet eine eigene API für Kunden, die noch schneller an ihre Daten kommen möchten. Eine API (Application Programming Interface) ist eine Schnittstelle, die es verschiedenen Anwendungen ermöglicht, miteinander zu kommunizieren. Sie können sich eine API wie eine Bedienungsanleitung vorstellen, die es einem Programmierer ermöglicht, auf bestimmte Funktionen oder Daten einer anderen Anwendung zuzugreifen. Diese ermöglicht eine effiziente Datenintegration mittels JSON-basiertem Web-Service und somit einen direkten Zugriff auf unsere Regionaldaten. Mit der REST API sind individuelle Analysen in der eigenen Softwareumgebung schnell und einfach umgesetzt.

Newsletter: [Link](#)

LinkedIn: [Link](#)

Kontakt: [Jan Grade](#) | [Xeniya Ros](#)

Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten - Wintersemester 2023



(zum Vergrößern bitte anklicken)

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"?

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 446 EUR und somit 19% über dem Niveau aus dem Wintersemester 2018 (+3,5% p.a.) bzw. 28 EUR höher als im Wintersemester 2022 (+6,6% p.a.).

Der Osten holt auf – allen voran Leipzig

Seit dem Wintersemester 2018 sind die Angebotsmieten bundesweit um 21% und in den Unistädten um 19% gestiegen. Wenig verwunderlich wuchsen die Niveaus der WG-Mieten in Unistädten mit 19% quasi parallel. Ein bisschen wundert es aber doch, da WG-Mieten „warm“ sind. Offenbar wurden die Vorauszahlungen für Nebenkosten noch nicht den neuen Energiepreisen angepasst. Mit Nachzahlungen wäre dann wohl noch zu rechnen.

Aktuell kosten WG-Zimmer im Mittel 446 Euro im Monat, München ist mit 700 Euro sehr viel teurer. Der Anstieg in München ist jedoch mit 17% sogar leicht unterdurchschnittlich. Ganz anders in Leipzig: Hier liegt die WG-Miete mit 395 Euro zwar unter dem Mittelwert, der Anstieg liegt mit 43% jedoch weit über dem bundesweiten Schnitt.

Überhaupt fällt ins Auge, dass die WG-Mieten im Osten kräftiger steigen: In sechs der neun ostdeutschen Studentenhochburgen legten sie kräftiger zu als der Durchschnitt - nur Jena, Erfurt und Dresden blieben darunter. Gleichwohl ist Berlin weiterhin die einzige ostdeutsche Studentenstadt mit überdurchschnittlichem WG-Preisniveau, selbst die eher teuren ostdeutschen Städte Leipzig und Rostock kosten knapp unter 400 Euro. Neben Wolfsburg, Paderborn und Siegen lässt sich damit fast nirgends so günstig studieren wie in Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen oder Vorpommern.

Wo ist es am preiswertesten, wo am teuersten?

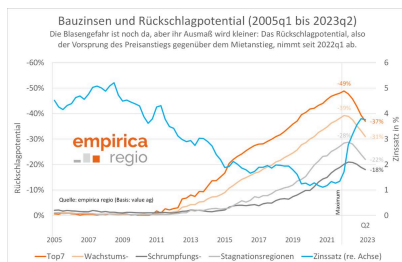
Zu Beginn des Wintersemesters 2023 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 700 EUR in München am höchsten, gefolgt von Hamburg, Köln und Berlin (je 550 EUR) sowie Frankfurt und Offenbach a. M. (je 540 EUR). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Wolfsburg (221 EUR) sowie in Halle (Saale) (300 EUR) und Paderborn (315 EUR).

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: [Dr. Reiner Braun](#)

empirica-Blasenindex 2023q2



(zum Vergrößern bitte anklicken)

Verbreitung und Brisanz der Blasenfahr sinken

Die Blasenfahr verliert nicht nur an Brisanz, sondern bedroht auch immer weniger Kreise. Dank einbrechenden Neubaus dürfte sich dieser Trend weiter verstärken.

Miete und Preis finden zueinander

Der empirica-Blasenindex zeigt die regionale Verbreitung einer Blasenfahr. Hier hat sich erst im letzten Halbjahr etwas verändert: Seither gibt es immer weniger gefährdete Kreise. Das Rückschlagpotential dagegen zeigt die Brisanz der Blasenfahr. Hier hat die Trendwende bereits vor einem Jahr eingesetzt: So hat der Preisanstieg in den Top7-Städten in Q2/23 nur noch einen Vorsprung von 37% gegenüber dem Mietanstieg; das war zuletzt in Q2/19 der Fall; im ersten Quartal 2022 waren es noch 49%. Mehr dazu im neuen Bericht zum empirica-Blasenindex.

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

Kontakt: [Hubertus von Meien](#)

empirica-Immobilienpreisindex II/2023

Die Mieten werden solange steigen, bis sowohl die Herstellungskosten für Wohnungen stagnieren als auch die Kluft zwischen Neubaunachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist.

Preisbedingte No-Go-Areas

Die Zehnerjahre boten paradiesische Ausnahmestände. Denn die Zinsen fielen schneller als die Preise stiegen. Im Ergebnis war es vielerorts günstiger, die eigene Wohnung zu kaufen, statt zu mieten. Normal war das nicht. Zum Tiefpunkt in 2015Q1 lag die bundesweite Einkommensbelastung beim Kauf gut *zwei Prozentpunkte niedriger* als beim Mieten. Normal, das waren allenfalls die Nullerjahre. Damals war Kaufen im Schnitt *zwei Prozentpunkte teurer* (2005Q1: 1,8 Punkte).

Normal ist auch jetzt nicht. Denn derzeit ist Kaufen (Einkommensbelastung 25%) gegenüber Mieten (Einkommensbelastung 17%) bundesweit *8 Prozentpunkte teurer*. Das bedeutet: Die Preise müssten noch ein Viertel fallen (auf 19% Belastung) oder die Mieten um ein Drittel steigen (auf 23% Belastung), damit Kauf wieder so vorteilhaft ist wie in den Nullerjahren (also nur zwei Prozentpunkte teurer).

Wichtig neben der Vorteilhaftigkeit ist auch die Erschwinglichkeit. In den Nullerjahren lag die Annuität für eine ETW bei 16% des mittleren Haushaltsnettoeinkommens. Jetzt sind fast 25% gefordert. Das bedeutet: Soll die Annuität wenigstens auf 19% sinken (s.o.), müssten die Durchschnittseinkommen um ein knappes Drittel steigen.

Wie immer liegt die Wahrheit irgendwo in der Mitte. Wegen zunehmender Knappheit steigen die Mieten deutlich (erhöht Vorteilhaftigkeit), verhandeln Gewerkschaften erfolgreich über Löhne (erhöht Erschwinglichkeit) und müssen im Umkehrschluss die Preise am Ende weniger als ein Viertel fallen. Bis dahin gibt es für potenzielle Käufer eben einige No-Go-Areas. Neben den A-Städten und deren näherem Umland sind das vor allem Oberbayern, die Küstenregionen sowie das Grenzgebiet zu Luxemburg.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Rendite selbst genutzten Wohneigentums

Selbst genutztes Wohneigentum wird langfristig gehalten, zur Finanzierung erforderliche Kredite werden bis zum Renteneintritt getilgt. So **glättet es den Konsum** über den Lebenszyklus und erfüllt damit ein wichtiges Kriterium für eine empfehlenswerte Altersvorsorge. Selbst genutztes Wohneigentum **erhöht die**

Spardisziplin und damit das Vermögen bis zum Eintritt in den Ruhestand. Dies gilt unabhängig von der erzielbaren Rendite.

Selbst genutztes Wohneigentum erzielt aber auch **ähnliche Renditen wie vermietete Wohnungen**: Die Erlöse in Form der ersparten Miete sind eher höher, da Leerstand und Mietausfall ausgeschlossen sind. Abweichende Kosten resultieren aus dem staatlichen Steuer- oder Subventionsregime und sind deswegen nicht der Anlageform und ihrer Eignung als Altersvorsorge zuzuschreiben.

Download: [Bericht](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

Evaluation der Wohnsitzregelung arbeitet Anpassungsbedarf heraus

Aktuelle Studie

In Deutschland werden Geflüchtete für das Asylverfahren an einen Ort verwiesen. Seit Einführung der Wohnsitzregelung nach §12a Aufenthaltsgesetz im Sommer 2016 sind sie dazu verpflichtet, in diesem Bundesland nach der Anerkennung für drei weitere Jahre zu verbleiben. Im Auftrag des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) hat empirica in einem Konsortium mit der Europa-Universität Viadrina Frankfurt(Oder) den Einfluss auf die nachhaltige Integration der Betroffenen in die Lebensverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland evaluiert. Dabei kam ein Mix verschiedener Methoden und Forschungsansätze (qualitative Befragungen, quantitative und multivariate Datenanalysen, lokale Fallstudien) zur Anwendung.

Wohnsitzverpflichtungen fördern Integration von Schutzberechtigten nicht

Zentrales Ergebnis der Evaluation ist, dass die Wohnsitzregelung sehr wahrscheinlich nicht die intendierte integrationsfördernden Effekte hat. Potenziell integrationsfördernde Umzüge werden insgesamt nach Einschätzung des Berichtes zu stark behindert. Die Wohnsitzregelung erzeugt zudem einen hohen bürokratischen Aufwand bei den Ausländerbehörden. Zwar gibt es eine klare räumliche Steuerungswirkung, indem insbesondere Umzüge zwischen den Bundesländern stark reduziert wurden. Allerdings zieht auch ohne Wohnsitzregelung nur eine kleine Minderheit der Schutzberechtigten zwischen Raumtypen um.

Das Forschungskonsortium empfiehlt daher eine Anpassung der Wohnsitzregelung hinsichtlich einer Beschränkung auf örtliche Zuzugssperren nach § 12a Abs. 4 AufenthG. Hierdurch könnte die Integration von Schutzberechtigten gefördert werden, gleichzeitig blieben wichtige lokale Entlastungswirkungen gewahrt. Außerdem würden die Ausländerbehörden erheblich entlastet werden. Um Umzüge zu verringern, könnten frühzeitige Matching-Verfahren im Asylverfahren zu einer effizienteren Verteilung der Schutzsuchenden eingeführt werden.

Download: [Evaluation](#)

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Constantin Tielkes](#) | [Marco Schmandt](#) | [Katrin Wilbert](#)

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Zukunftsstudie Alzey-Worms

Aktuelle Studie

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sehen sich Kommunen einem Zielkonflikt gegenüber. Einerseits ist die ausreichende Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen wichtig, um eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Doch andererseits gibt es das Ziel, den Flächenverbrauch zu minimieren. Siedlungsflächenentwicklung ist immer mit zusätzlichen Emissionen verbunden und kann mit Zersiedlungseffekten und einer Reduzierung der Biodiversität einhergehen.

Um diesen Zielkonflikt näher zu beleuchten, quantifiziert empirica Im Auftrag der Kreisverwaltung Alzey-Worms die ökonomischen, sozialen und ökologischen Folgen der weiteren Siedlungsentwicklung im Landkreis Alzey-Worms. Zur Beurteilung der ökologischen Folgen arbeitet empirica mit dem Öko-Institut zusammen. Ziel der Studie ist es zu verstehen, welche Aspekte zentral für die weitere Entwicklung im Landkreis sind und wo Kippunkte bei der Entwicklung liegen. Dazu werden verschiedene Szenarien und Ausgestaltungen der Siedlungsentwicklung abgeglichen. Dabei wird berücksichtigt, dass jede Flächenpolitik immer auch mit regionalen Verdrängungs- und Verlagerungseffekten einhergeht, die ggf. die ökonomische oder ökologische Beurteilung eines Szenarios verändern können.

Kontakt: [Constantin Tielkes](#)

Das Erwachen der Schlafdörfer

Aktuelle Studie

Seit einigen Jahren ist die Landflucht partiell gebrochen und einige Kommunen im ländlichen Raum profitieren von einer vermehrten Zuwanderung aus den Großstädten. Dabei ist es hilfreich, dass die Pandemie den Wandel der Arbeitswelt beschleunigt hat. So wirken Digitalisierung und angespannte Wohnungsmärkte in vielen Großstädten als Umzugshelfer in entlegene Regionen.

empirica untersucht im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung, welche Kommunen von dieser Entwicklung besonders profitieren, worin sie sich ähneln oder auch unterscheiden und welche Auswirkungen und Chancen damit auf die lokale Siedlungsstruktur, die örtlichen Immobilienmärkte sowie das

Zusammenleben in den Kommunen verbunden sind. Neben Auswertungen der amtlichen Statistik kommen Analyse von GPS-Bewegungsdaten zur Untersuchung des veränderten Mobilitätsverhaltens, Haushalts- und Kommunalbefragungen sowie Fallstudien zum Einsatz.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Jonas Röder-Löhr](#) | [Katrin Wilbert](#) | [Mats Dunkel](#)

Wirkungsanalyse des Programms „Kinderfreundliche Kommune“

Aktuelle Studie

Der Verein Kinderfreundliche Kommunen hat im Jahr 2012 das Programm „Kinderfreundliche Kommunen“ gestartet. Es soll Kommunen dabei unterstützen, die UN-Kinderrechtskonvention auf kommunaler Ebene praktisch umzusetzen. Denn sie ist auch für Städte und Gemeinden rechtlich bindend.

empirica wurde beauftragt, eine Wirkungsanalyse in Form einer Folgeabfrage zu entwickeln, um Veränderungen in den Kommunen zum Ende der Umsetzung der Aktionspläne zu ermitteln. Ferner liefert die Wirkungsanalyse Aussagen über die Zielerreichung des Programms und gibt Hinweise zur Weiterentwicklung. Methodisch basiert die Studie auf einer standardisierten Befragung der teilnehmenden Kommunen, Online-Befragungen von Jugendlichen, die in Jugendbeiräten und -parlamenten aktiv sind, Experteninterviews sowie vier Good-Practice-Beispielen.

Download: [Studie](#)

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

4. Regionen, Städte und Quartiere

Förderbedingungen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Aktuelle Studie

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WnE)“ führt die beiden Stadtumbauprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ fort. Aus dem Vorläuferprogramm „Stadtumbau Ost“ resultieren noch heutige Besonderheiten des WnE-Programms hinsichtlich Finanzierungsbeteiligung und inhaltlicher Programmstrukturierung. So können in den neuen Ländern die Mittel des WnE-Programms in vier Programmbereichen eingesetzt werden - in den nachfolgenden drei auch ohne kommunalen Eigenanteil:

Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum,

Sanierung und Sicherung von Altbauten und der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung, Rückführung der städtischen Infrastruktur.

Bei diesen Maßnahmen beträgt der jeweilige Bundes- und Landesanteil abweichend von den allgemeinen Finanzierungsbedingungen nicht ein Drittel, sondern bis zu 50% der förderfähigen Kosten.

Im Auftrag von BMWSB/BBSR überprüft empirica die Notwendigkeit dieser besonderen Finanzierungsbedingungen in den drei Programmbereichen. Hierbei kommen unterschiedliche Methoden zum Einsatz: Literatur- und Datenanalyse, quantitative und qualitative Bedarfsprognose, Kommunalbefragung sowie Fallstudien. Die Ergebnisse werden mit Expertinnen und Experten sowie im Rahmen von zwei Bund-Länder-Gesprächen abgestimmt.

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

Kombination von Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung – Mehrwert und Risiken

Aktuelle Studie

Die Städtebauförderung zielt mit der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Funktionsmängeln auf die strukturelle Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in Fördergebieten. Die Wohnraumförderung unterstützt dagegen die Schaffung von neuem Wohnraum bzw. die Sanierung/Modernisierung von bestehendem Wohnraum.

Dabei ist es ein Grundanliegen der Städtebauförderung, größtmögliche Synergien zu erzeugen. Dazu werden alle für die Entwicklung der Quartiere notwendigen und verfügbaren Finanzmittel gebündelt. Der kombinierte Einsatz von Städtebauförderung und Wohnraumförderung erscheint unter bestimmten Konstellationen besonders erfolgversprechend.

Im Auftrag von BMWSB/BBSR untersucht empirica vor diesem Hintergrund den Mehrwert und die Risiken einer Kombination beider Förderungen. Zum einen geht es um die Analyse der Mittelbündelung in der Praxis. Hierbei werden die Perspektiven der Länder, der Kommunen sowie von Wohnungsunternehmen berücksichtigt. Zum anderen geht es darum, Empfehlungen abzuleiten, wie bei gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen die Verknüpfung der Förderungen verbessert werden kann. Methodisch basiert die Studie auf Interviews mit allen Ländern. Darüber hinaus werden in ausgewählten Fallstudien Interviews mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern sowie mit Wohnungsunternehmen geführt. Gute Beispiele werden aufbereitet.

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

Wirkungsmodelle für die Städtebauförderung

Aktuelle Studie

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) möchte Wirkungsmodelle erarbeiten lassen, die bei den Zwischenevaluierungen der Städtebauförderungsprogramme als Referenz dienen sollen. Die Wirkungsmodelle sollen dabei helfen, die Ziele und Wirkungsdimensionen der Programme der Städtebauförderung strukturierter und differenzierter zu erfassen.

empirica erarbeitet diese Wirkungsmodelle für drei städtebaulichen Missstände (Missstände im öffentlichen Raum, Missstände beim fließenden/ruhenden Verkehr, erheblicher Sanierungsrückstau) in einem iterativen und partizipativen Prozess. Die ersten Entwürfe werden von empirica anhand von Erkenntnissen aus einer Dokumentenanalyse und der fachlichen Expertise des Projektteams zu Städtebauförderung, Evaluierung und Wirkungsmodellen erstellt. Die Diskussionen und Erkenntnisse in den Workshops werden zur Überarbeitung der Wirkungsmodelle genutzt.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Marco Schmandt](#) | [Daniela Brose](#) | [Constantin Tielkes](#)

ExWoSt-Forschungsprojekt „Instrumente der Innenentwicklung im Querschnitt – Bedarf an einer Innenentwicklungsmaßnahme?“

Aktuelle Studie

In Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) erarbeitet empirica im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsprojekt.

Untersucht wird, inwieweit die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung einer Ergänzung des städtebaulichen Instrumentariums bedürfen. In Zusammenarbeit mit kommunalen Fallstudien werden typische Fallkonstellationen untersucht, bei denen mehrere baulich nicht oder untergenutzte Grundstücke die Entwicklung von Quartieren oder Teilbereichen für den Wohnungsneubau verhindern. Es wird zudem geprüft, ob es im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Städtebaurechts einen Handlungsbedarf im Hinblick auf die Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme gibt.

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Timo Heyn](#) | [Linn Segschneider](#)

Evaluation „Starke Veedel – Starkes Köln“

Aktuelle Studie

Das Programm „Starke Veedel – Starkes Köln“ zielt seit dem Jahr 2016 darauf ab, die Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner in elf Sozialräumen in Köln nachhaltig zu verbessern. Auf Basis eines Integrierten Handlungskonzeptes wurde ein Mix an sozial-integrativen und baulichen Maßnahmen beantragt. Für die Umsetzung wurden Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF), dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und der Städtebauförderung von Bund und Land eingesetzt.

empirica wurde beauftragt, die Umsetzung des Gesamtprogramms und dessen Wirkungen zu evaluieren. Hierbei geht es um die Zielerreichung während sowie um nachhaltige Wirkungen nach der Projektlaufzeit. Methodisch basiert die Evaluation auf einer Dokumentenanalyse, Analyse statistischer Daten und maßnahmenspezifischen Kennzahlen, Interviews mit Expertinnen und Experten sowie einem Workshop.

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

Kosten der Unterkunft: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) sinkt weiter

Neue Daten

Der neue MEPI-Wert (Stand Juli 2023) ist da. Er zeigt, dass nach den starken Energiepreiserhöhungen im Jahr 2022 inzwischen die in Wohnungsinseraten verlangten Heizkostenabschläge kontinuierlich weiter sinken. Das bedeutet für Leistungsträger, dass Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten, die zu Zeiten hoher Abschlagszahlungen hergeleitet wurden, nun allmählich auch wieder nach unten angepasst werden können.

Mit dem MEPI können Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten leicht selbst preisbereinigen – und sie so zeitnah in beide Richtungen an die jeweils aktuelle Mieter-Energiepreiseentwicklung anpassen. Die aktuellen MEPI-Werte (nun einschließlich Juli 2023) sind online abrufbar.

Download: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](#) | [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft \(empirica-institut.de\)](#)

Kontakt: [Mats Dunkel](#) | [Lukas Weiden](#) | [Lennard Maroldt](#)

Fortschreibung des Soziale Infrastruktur-Konzeptes (SIKo) für den Bezirk Lichtenberg von Berlin

Aktuelle Studie

empirica aktualisiert für den Bezirk Lichtenberg das Soziale Infrastruktur-Konzept von 2016. Das Konzept behandelt die Ausstattung sowie den aktuellen und den künftigen Versorgungsgrad mit öffentlichen sozialen und grünen Infrastrukturen wie zum Beispiel Kindertagesstätten, Schulen, Kernsportanlagen, Bibliotheken, Jugendfreizeiteinrichtungen und Grünflächen. Die Fortschreibung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Berliner Bevölkerungsprognose 2021-2040. Der Fokus der Maßnahmenplanung, bei der die Fachämter umfangreich mit einbezogen werden, wird dabei auf Flächensicherung und Mehrfachnutzung liegen.

Kontakt: [Dr. Benjamin Otto](#) | [Malte Scharrenberg](#)

Fortschreibung des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Neubrandenburg – Teilkonzept Wohnen und Gewerbe

Aktuelle Studie

Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen und Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan aktualisiert empirica den bestehenden Rahmenplan des SUR Neubrandenburg in den Handlungsfeldern Siedlungsentwicklung (Fokus Wohnbauland- und Wohnbestandsentwicklung) sowie Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung. Neben der Prognose des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs gehören zu den Bausteinen u.a. eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung sowie die Aufstellung von Handlungsempfehlungen. Die SUR sollen als wirtschaftliche Kerne des Landes Mecklenburg-Vorpommern gestärkt und entwickelt werden. Der Rahmenplan dient dabei als Grundlage der interkommunalen Abstimmungen.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Malte Scharrenberg](#)