

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

- ▶ Neue Daten: Zeitreihen zu Bestandsmieten
- ▶ Noch mehr neue Daten bei empirica regio
- ▶ empirica-Blasenindex 2024q3

2. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

- ▶ Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?
- ▶ "Woanders ist auch Mist"
- ▶ Bezahlbarkeitsanalyse Dortmund
- ▶ Aktueller Anlass: Online-Befragung "Neubau altersgerechter Wohnungen"
- ▶ Offene Fragen zur Karenzzeit bei Unterkunftskosten im Rahmen des Bürgergelds

3. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

- ▶ IHK-Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024 für Oberbayern
- ▶ Neue MEPI-Werte für September 2024
- ▶ Potenzialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

4. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

- ▶ Expertinnen- und Expertengruppe „Sozialer Zusammenhalt“
- ▶ Transferwerkstatt: Verstetigung im Programm Sozialer Zusammenhalt
- ▶ empirica weiterhin Bundestransferstelle beim Programm „Sozialer Zusammenhalt“

5. Regionen, Städte und Quartiere

- ▶ Pflegestrukturplanung für den Landkreis Oder-Spree kurz vor Abschluss
- ▶ Wirtschaftsflächenkonzepte für die Berliner Bezirke Pankow und Reinickendorf
- ▶ Workshop „Partizipation und Demokratieverständnis in Stadtentwicklungsprozessen“
- ▶ Konzept Entwicklungssachse Berlin – Ostbahn
- ▶ Prozessbegleitende Evaluation des ISEK für Porz-Mitte in Köln
- ▶ "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" - Anmeldung Newsletter

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.

1. Regionaldatenbank Immobilien

Zeitreihen zu Bestandsmieten

Neue Daten & neues empirica-paper

Ein neues empirica paper untersucht die Unterschiede zwischen Angebotsdaten und Neuvertragsmieten aus Zensus und Mikrozensus. Für die zehn teuersten Mieterstädte Deutschlands kann man die Daumenregel festhalten, dass inserierte Mietwohnungen etwa ein Sechstel teurer sind als der Gesamtmarkt.

empirica regio hat mittels Schätzverfahren Zeitreihen zu Bestandsmieten auf die 400 individuellen Landkreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen. Die Bestandsmieten liefern erstmals einen Blick auf die mittlere Miete am gesamten Mietwohnungsmarkt, liegen differenziert nach Wohndauer, Baualter und Wohnfläche vor und können bei empirica regio bezogen werden.

Paper: [empirica paper 273](#)

Kontakt: [Jan Grade](#) | [Dr. Reiner Braun](#)

Noch mehr neue Daten bei empirica regio



Neue Daten bei empirica regio

(zum Vergrößern anklicken)

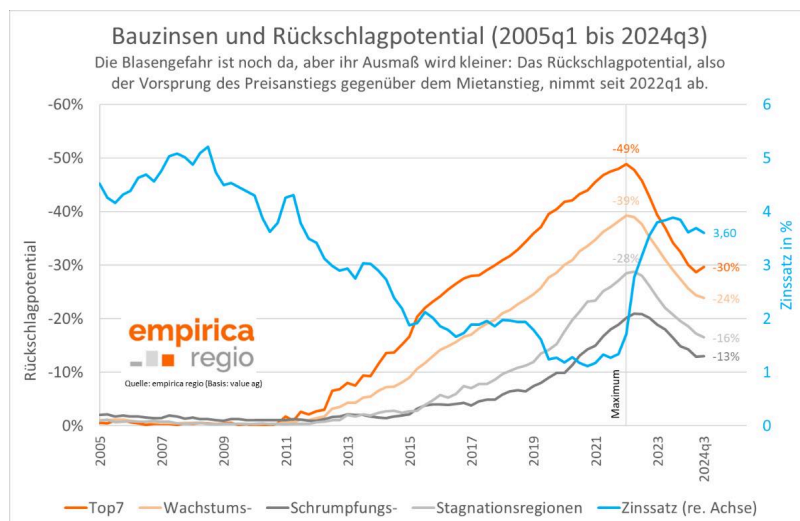
Im empirica regio Marktstudio stehen neue Daten und Tools zur Verfügung. **Beschäftigungszahlen** können nun für verschiedene Wirtschaftszweige abgefragt werden. Für **Zensus** 2011 und 2022 können nun ausgewählte Variablen abgerufen und visualisiert werden. Neue Variablen zeigen die durchschnittliche **Erreichbarkeit** ausgewählter Infrastrukturen und Versorgungsangebote. Weitere, neue Indikatoren liegen demnächst für verschiedene **Wetterdaten** vor, so dass z.B. Temperatur- oder Niederschlagswerte regional und im Zeitverlauf verglichen werden können.

Mit den neuen Daten können Regionen noch umfassender untersucht, in Rangfolge gebracht und beschrieben werden.

Weitere Infos: [empirica regio](#)

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

empirica-Blasenindex 2024q3



(zum Vergrößern anklicken)

Verbreitung der Blasenfahr stagniert, aber Brisanz sinkt verbreitet weiter

Die Brisanz der Blasenfahr schrumpft, weil die Mieten - zumindest außerhalb der Top7-Städte - schneller steigen als die Kaufpreise: Potenzielle Preisrückschläge werden also immer kleiner. Die Verbreitung dagegen stagniert: Die Zahl bedrohter Kreise ist also weiterhin hoch.

Miete und Preis finden zueinander

Der empirica-Blasenindex zeigt die regionale Verbreitung einer Blasenfahr. Demnach stagniert der Anteil gefährdeter Kreise, weil die Schwellen für eine Blasenfahr vielerorts immer noch weit überschritten sind. Das Rückschlagpotential dagegen zeigt die Brisanz der Blasenfahr. Sie sank seit der

Zinswende kräftig, steigt jetzt aber in den Top7 erstmals wieder: In Q3/24 hat der Preisanstieg in den Top7-Städten wieder einen Vorsprung von 30% (Vorquartal: 29%) gegenüber dem Mietanstieg. Im 1. Quartal 2022 waren es noch 49%.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?

Neues empirica-paper

Eine Analyse der Zu-/Abschläge in Abhängigkeit der Energieeffizienz

In letzter Zeit liest man viele Analysen zum Preisabschlag auf nicht energieeffiziente Immobilien. Sicherlich gibt es einen solchen Abschlag, aber vermutlich wird er etwas überschätzt – zumindest aber muss man ihn etwas differenzierter betrachten. Will man wissen, welche Auswirkung Energiekrise und Heizungsgesetz auf die Bestandspreise hatten, darf man nicht allein auf den Abschlag für die Energieeffizienz schauen.

Download: [empirica paper 274](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Jan Grade](#) | [Tim Paffrath](#)

"Woanders ist auch Mist"

Neues empirica-Paper

Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg und Wien gleichauf, München noch teurer

Wohnungspolitik: Was bewirkt sie?

Ein Niveau-Vergleich der "wahren" Neuvertragsmieten aller Segmente in Wien, Hamburg und Berlin offenbart kaum Unterschiede. Das ist sehr erstaunlich, weil die drei Städte z.T. seit Jahrzehnten konsequent hoch unterschiedliche Wohnungspolitiken verfolgten. München ist die Ausnahme: Der Wohnungsmarkt ist dort weitaus weniger leistungsfähig als anderswo. Zudem hat sich dessen Leistungsfähigkeit in den letzten 12 Jahren nochmals weiter verschlechtert.

Download: [empirica paper 275](#)

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

Bezahlbarkeitsanalyse Dortmund

Abgeschlossene Studie

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund soll künftig um eine Bezahlbarkeitsanalyse erweitert werden. Die Stadt Dortmund ist damit Vorreiter bezüglich der kommunalen Beobachtung der Bezahlbarkeit von Wohnraum. empirica hat im Jahr 2023 eine erste Bezahlbarkeitsanalyse durchgeführt, in der die Erschwinglichkeit von Wohnraum für unterschiedliche Haushalts- und Einkommensgruppen untersucht wurde.

Die Bezahlbarkeitsanalyse besteht aus zwei Hauptteilen. Im ersten Teil wird die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für verschiedene Haushaltstypen gesamtstädtisch wie auch für einzelne Stadtbezirke von 2012 bis 2022 analysiert. Zudem erfolgen gesonderte, modellhafte Betrachtungen der Auswirkungen der Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Stadt Dortmund sowie die Auswirkungen der gestiegenen Heizkosten(-abschläge) auf die Bezahlbarkeit. In einem zweiten Teil wird die Bezahlbarkeit von Wohneigentum analysiert.

Die vorliegenden Analysen zeigen, dass mittels einer modellbasierten Analyse die Bezahlbarkeitssituation in Dortmund zeitaktuell analysiert und beobachtet werden kann.

Download: [Bezahlbarkeitsanalyse Dortmund](#)

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

Aktueller Anlass: Online-Befragung "Neubau altersgerechter Wohnungen"

Bitte nehmen Sie sich einen Augenblick Zeit, um an der Befragung teilzunehmen.

Ihre Expertise zählt!

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat Anfang 2024 das Forschungsprojekt [Neubau von altersgerechten Wohnungen – Quantitäten und deren Belegungsstrategien](#) ins Leben gerufen. Das Forschungsprojekt soll dazu beitragen, diese Informationslücke für den Neubau zu schließen. Es soll klären, ob die derzeitige und künftige Neubauentwicklung altersgerechter Wohnungen einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung älterer und anderer bedürftiger Personen leistet.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Zur Online-Befragung: [Neubau altersgerechter Wohnungen](#)

Kontakt: [Markus Schmidt](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#)

Offene Fragen zur Karenzzeit bei Unterkunftskosten im Rahmen des Bürgergelds

Vom 28. bis 31. Oktober 2024 fand in Erkner die Fachveranstaltung *Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende – Einführung und Umsetzung des Bürgergeld-Gesetzes* vom Deutschen Verein statt, an der auch empirica teilgenommen hat. Teil der Veranstaltung war unter anderem ein Vortrag zu den anwendungsrechtlichen Fragen der **Karenzzeit für Kosten der Unterkunft**, die im Zuge des Bürgergeldgesetzes zum 1.1.2023 eingeführt wurde.

Bis März 2020 galt die Regelung, dass eine Bedarfsgemeinschaft, die eine zu große oder zu luxuriöse Wohnung bzw. eine Wohnung mit einer unangemessen hohen Miete bewohnt, unverzüglich eine **Kostensenkungsaufforderung** erhält. Durch diese wird sie aufgefordert, innerhalb von sechs Monaten ihre Unterkunftskosten zu senken (etwa durch Umzug oder Untervermietung). **Von März 2020 bis Dezember 2022** entfiel aufgrund der Covid-19-Pandemie diese Angemessenheitsprüfung, so dass für alle Leistungsempfänger die Kosten für Unterkunft und Heizung in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen wurden. **Seit Januar 2023** gelten nun die neuen Regelungen des Bürgergeldes. Diese sehen unter anderem eine generelle **einjährige Karenzzeit** für Bedarfsgemeinschaften vor, die erstmals Leistungen nach SGB II erhalten. Erst nach Ablauf dieses Jahres kommt es zur Kostensenkungsaufforderung, nach der die Bedarfsgemeinschaft wie bisher zusätzlich noch ein halbes Jahr zur Senkung ihrer Unterkunftskosten Zeit hat. Im Unterschied zur pandemiebedingten Karenzzeit gilt die generelle Karenzzeit im Rahmen des Bürgergelds nur für die Grundmiete und die kalten Nebenkosten, nicht aber für die Heizkosten. Heizkosten unterliegen weiterhin der Angemessenheitsprüfung.

Der Vortrag machte deutlich, dass hinsichtlich der praktischen Anwendung der Karenzzeitregelungen noch viele Fragen bei den ausführenden Jobcentern bestehen, die zudem zu einem hohen Verwaltungsaufwand führen. Aus Sicht von empirica stellt sich damit die Frage nach den Kosten und dem Nutzen der Karenzzeit: Welche Mehrkosten entstehen für den Staat allein durch die wegfallende Angemessenheitsprüfungen? Führt die Karenzzeit wie erhofft zu entsprechend schnelleren Erfolgen bei der Jobsuche, so dass dieser Aufwand aus Sicht der öffentlichen Hand vertretbar ist? Diese und weitere Fragen werden derzeit in einer **Evaluierung des Bürgergeldgesetzes** durch das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung untersucht. Das ist sinnvoll, denn Diskussionen über die **Kosten des Bürgergelds** beziehen sich bisher meist nur auf die Höhe des Regelsatzes; die finanziellen Auswirkungen der (zusätzlich eingeführten) Karenzzeit werden hingegen kaum öffentlich kritisch hinterfragt.

Weitere Infos: [Evaluierung des Bürgergeldgesetzes](#)

Kontakt: [Petra Heising](#) | [Hubertus von Meien](#)

3. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

IHK-Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024 für Oberbayern

Aktuelle Studie

Jenseits der Großstädte mangelt es immer noch an Marktdaten für die gewerblichen Immobilienmärkte. Der „Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024“ der IHK für München und Oberbayern will diese Lücke mit dem flächendeckenden Marktüberblick zu Gewerbeimmobilien in Oberbayern schließen. Das Datenwerk deckt die Marktentwicklung von 2014 bis 2023 ab und wurde Anfang Oktober 2024 anlässlich der anstehenden internationalen Immobilienfachmesse Expo Real in München zum zweiten Mal nach der Erstauflage 2019 vorgelegt.

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht wurde für die IHK von empirica in Zusammenarbeit mit der IHK für München und Oberbayern erstellt. Der Bericht mit einer Marktanalyse und Standortprofilen der Landkreise, kreisfreien Städte und vielen Mittel- und Oberzentren kann kostenpflichtig online bestellt werden.

Download: [Infos und Bestellformular](#)

Kontakt: [Markus Schmidt](#)

Neue MEPI-Werte für September 2024

Neue Daten

Bei der Angemessenheitsprüfung von Heizkosten hilft der MEPI, den Effekt der Energiepreisänderungen herauszurechnen, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem gleichen Energieverbrauch entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag.

Hintergrund: Der Staat übernimmt für Haushalte ohne eigenes Einkommen nur „angemessene“ Heizkosten (§ 22 SGB II). Bei schwankenden Energiepreisen müssen Heizkostenabschläge aber zunächst (zurück auf den Zeitpunkt der Ermittlung der Grenzen) preisbereinigt werden, bevor sie mit den geltenden, in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden.

Der empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI = orange Linie) zeigt die Veränderung der in Wohnungsinsparaten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entsprach zunächst dem der Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie), sank aber schon ab Januar 2023, weil er alle Energiearten umfasst, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl (für das die Verbraucherpreise schon früher sanken als die für Erdgas). Seit Ende 2023 verläuft der MEPI (orange Linie) wieder parallel zur Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie). Die MEPI-Werte werden regelmäßig aktualisiert und können auch als Tabelle heruntergeladen werden:

Weitere Infos: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de) | [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de)

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

Potenzialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Standardisierte Kartenerstellung zur systematischen Vorauswahl geeigneter Flächen

empirica hat mit ihrem bewährten Analysemodell nun auch eine Potenzialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen für die Stadt Wiehl erstellt. Dies wird erforderlich, weil zur Umsetzung der Klimaziele in Deutschland auch auf Gemeindeebene alle Potenziale der nachhaltigen Energiegewinnung ausgeschöpft werden müssen. Einen wichtigen Beitrag dazu leistet der Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, etwa auf Gewerbe- und Konversionsflächen, Acker- und Grünlandflächen, darunter als privilegierte Flächen insbesondere Flächen entlang von Autobahnen und bestimmten Schienenwegen, oder auch untergenutzte Flächen wie Brach- und Parkplatzflächen.

Alle diese Flächen sind laut aktueller Gesetzeslage möglich. Da die Flächen teilweise schon (anders) genutzt werden, kann es zu Zielkonflikten kommen, die im weiteren Prozess abgewogen werden müssen. Aber zunächst stellt sich für jede Kommune die Frage, welche Flächen im Stadtgebiet überhaupt – und welche davon am besten – geeignet sind für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Um Kommunen bei der Beantwortung dieser neuen Fragestellungen zu helfen, stellt empirica relevante Daten zusammen (Restriktionen, bisherige Nutzungen, Sonneneinstrahlung, Hangneigung usw.) und stellt die Ergebnisse transparent und systematisch auf einer kommunalen Potenzialflächenkarte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen dar (Musterkarte: siehe Ausschnitt unten).

Ergänzt wird die Karte durch eine tabellarische Auflistung der Flächen mit ihren Größen und einer Beschreibung der Datengrundlagen sowie der Auswertungsmethodik. Ziel ist es, dass Kommunen die Flächenauswahl im Stadtgebiet, die letztlich zur Nutzung durch Photovoltaikanlagen genehmigt werden (können), nicht dem „Zufall“ überlassen, sondern frühzeitig kennen und effizient bewerten. Schon bevor Anfragen von Flächeneigentümern und Investoren zu konkreten Flächen sukzessiv und dezentral gestellt

werden, liegt mit der Potenzialflächenkarte eine systematisch hergeleitete Vorauswahl an geeigneten Flächen vor. Damit kann die Analyse auch dazu dienen, die kommunale Bauleitplanung in diesem Thema sinnvoll zu steuern.

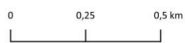
Weitere Infos: [Leitfaden des Oberbergischen Kreises](#)

Kontakt: [Jonas Röder-Löhr](#) | [Petra Heising](#)



Potentiale für Freiflächenphotovoltaikanlagen (Ausschnitt)

- Gebäude
- Landwirtschaft / Acker
- Potentialfläche
- reservierte Flächen
- Forstwirtschaft / Wald



© GeoBasis-DE / BKG 2023 - ALKIS 2022 (Geoportal NRW)
Digitales Höhenmodell (DGM) (Geoportal NRW) - Digitales Oberflächenmodell (DOM) (Geoportal NRW)

empirica

4. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Expertinnen- und Expertengruppe „Sozialer Zusammenhalt“

Ressortübergreifende Zusammenarbeit

empirica begleitet als Bundestransferstelle für das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ eine Expertinnen- und Expertengruppe. Diese befasst sich mit dem Schwerpunktthema der „ressortübergreifenden Zusammenarbeit vor Ort“ im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklung. In einem Positionspapier werden die Hinweise aus mehreren vor-Ort-Treffen mit Programmkommunen sowie den Erfahrungen der Expertinnen und Experten zusammengefasst. Ausgangspunkt ist die Komplexität der Handlungsbedarfe und der Anforderung, unterschiedliche Mittel, Ressourcen und Kompetenzen zu bündeln. Dazu werden Empfehlungen für kommunale Steuerungs- und Kooperationsprozesse benannt. Das Papier wird in Kürze auf der Seite der Städtebauförderung veröffentlicht.

Weitere Infos: [Expertinnen- und Expertengruppe](#)

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

Transferwerkstatt: Verstetigung im Programm Sozialer Zusammenhalt

Spätestens wenn in den Programmkommunen die Phase der finanziellen Förderung im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ absehbar zu Ende geht, beginnt die Verstetigungsphase. Dies betrifft bewährte Kooperationsprozesse, Netzwerke und Koordinierungsaufgabe im Quartier oder auch dauerhafte Betreibermodelle für neu geschaffene Quartiereinrichtungen. empirica hat die Erfahrungswerkstatt „Verstetigung“ im Auftrag des BMWSB und BBSR als Bundestransferstelle konzipiert, umgesetzt sowie Praxispartner eingeladen. Diese bringen Erfahrungen mit zu verstetigten Quartiersprozessen mit kommunalem, zivilgesellschaftlichem und wohnungswirtschaftlichem Schwerpunkt. Zudem wurden Erfahrungen mit den Beratungs- und Begleitungsansätzen für Verstetigungsprozesse durch das Land Hessen vorgestellt. In einer Abschlussrunde wird schließlich mit mehreren Ländervertreterinnen und -vertretern zu deren Länderansätzen und Erfahrungen diskutiert.

Weitere Infos: [Transferwerkstatt](#)

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

empirica weiterhin Bundestransferstelle beim Programm „Sozialer

Zusammenhalt“

Auftrag verlängert

Für die Jahre 2025 und 2026 wurde die Aufgabe der Bundestransferstelle „Sozialer Zusammenhalt“ ebenso wie die Aufgaben der beiden anderen programmbegleitenden Bundestransferstellen seitens des BBSR neu ausgeschrieben. empirica hat den Zuschlag erhalten und setzt somit die 2015 begonnene Transferstellenaufgabe, damals noch im Programm „Soziale Stadt“, weiter fort. Schwerpunkt der Aufgabe bildet der Wissenstransfer zwischen Bund, Ländern und Kommunen, mit verschiedenen Veranstaltungsformaten und Expertisen aber auch direkten Beratungs- und Kommunikationsangeboten durch die Bundestransferstelle. Auch der Programmnewsletter „Sozialer Zusammenhalt“ wird von der Bundestransferstelle herausgegeben. Dieser berichtet über aktuelle Veranstaltungen, Ausschreibungen, Veröffentlichungen und neue Praxisbeispiele.

Weitere Infos: [Newsletter bestellen](#)

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

5. Regionen, Städte und Quartiere

Pflegestrukturplanung für den Landkreis Oder-Spree kurz vor Abschluss

Aktuelle Studie

Ende 2023 waren rund 28 % der Bevölkerung im Landkreis Oder-Spree 65 Jahre oder älter, etwa 9 % der Bevölkerung war 80 Jahre oder älter. Bis 2040 wird diese Quote bei den 65 Jahre oder älteren auf fast 31 % anwachsen. Mit zunehmendem Alter steigt jedoch das Risiko für altersbedingte Einschränkungen in der Lebensführung. Im Jahre 2023 sind unter den 65- bis unter 70-Jährigen im Landkreis Oder-Spree sieben von 100 Personen pflegebedürftig, bei den 80- bis unter 85-Jährigen ist es dann bereits fast jede zweite Person. Hinzu kommen häufig weitere Herausforderungen wie Einsamkeit und fehlende soziale Netzwerke.

Der Landkreis Oder-Spree beschäftigt sich intensiv mit der Lebenssituation älterer und pflegebedürftiger Menschen. In diesem Zuge hat er empirica mit der Erstellung des Pflegestrukturplans beauftragt. Dieser soll dazu beitragen, die Handlungsbedarfe für kommende Jahre in Bezug auf die Pflege aufzuzeigen, um passgenaue Lösungen und Gestaltungswege zu entwickeln. Die Erstellung des Pflegebedarfsplans wird aus Mitteln des „Pakts für die Pflege“ und des Förderprogramms „Pflege vor Ort“ des Landes Brandenburg gefördert und Ende des Jahres 2024 abgeschlossen.

Kontakt: [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Markus Schmidt](#)

Wirtschaftsflächenkonzepte für die Berliner Bezirke Pankow und Reinickendorf

Abgeschlossene Studie

Gemeinsam mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG hat empirica die Wirtschaftsflächenkonzepte für die Berliner Bezirke Pankow und Reinickendorf erstellt. Pankow ist durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt, in denen rund zwei Drittel aller Beschäftigten arbeiten. Der Bezirk verfügt noch über einige gewerbliche Flächenreserven, für die aber noch Baurecht geschaffen werden muss. Reinickendorf ist ein traditioneller Industrie- und Gewerbestandort im Norden Berlins. Abgesehen von der geplanten Urban Tech Republic auf dem ehemaligen Flughafen Tegel gibt es kaum noch gewerbliche Flächenreserven im Bezirk.

Inhalte der Konzepte waren u.a. die Analyse der Wirtschaftsstruktur, die Erfassung aller Gewerbestandorte und der Flächen, die noch für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen sowie die Erarbeitung von bezirklichen Zielen für die Gewerbeflächenentwicklung. Darauf aufbauend haben empirica und Planergemeinschaft vier Teilpläne (aktuelle Flächennutzung, Planungssituation, räumliche Strategien, Instrumente und Maßnahmen) für alle Gewerbegebiete sowie Standortpässe erarbeitet.

Weitere Infos: [Pankower Konzept](#) | [Reinickendorfer Konzept](#)
Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Dr. Benjamin Otto](#)

Workshop „Partizipation und Demokratieverständnis in Stadtentwicklungsprozessen“

Am 4. und 5. November fand im Zeughaus Neuss die erste Jahrestagung des neugegründeten Netzwerk Stadtentwicklung NRW statt. empirica hat hier als Fachberatung der AG Soziale Stadt NRW gemeinsam mit der AG Stadtumbau ein Panel zum Thema „Partizipation und Demokratieverständnis in Stadtentwicklungsprozessen“ durchgeführt.

Hintergrund der Veranstaltung waren die zunehmenden kommunalen Rückmeldungen zu Störungen, aggressiven Stimmungen oder auch verbreiteten Fake News im Rahmen von Beteiligungsformaten. Eingebettet in einen Überblick zu gesellschaftlichen Veränderungen aus soziologischer Perspektive erfolgte eine gemeinsame Bestandsaufnahme zu den Herausforderungen in der Praxis und möglichen Ansatzpunkten im Umgang mit diesen veränderten Rahmenbedingungen.

Anknüpfend an die Bestandsaufnahme werden Handlungsschwerpunkte im kommenden Jahr im Netzwerk Stadtentwicklung NRW weiter vertieft.

Weitere Infos: [Websites der Arbeitsgemeinschaften](#)

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

Konzept Entwicklungsachse Berlin – Ostbahn

Aktuelle Studie

Zusammen mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG und mit weiteren Kooperationspartnern erarbeitet empirica bis Ende 2025 ein Konzept für die Entwicklungsachse Berlin - Ostbahn. Auftraggeber ist der Landkreis Märkisch-Oderland.

In dem Entwicklungskonzept wird eine Bestands- und Potenzialanalyse durchgeführt, in der die wirtschaftlichen Potenziale in den Brandenburger Kommunen entlang der Ostbahn von Berlin über Müncheberg bis nach Kostrzyn nad Odrą (Polen) identifiziert werden und eine Strategie für die Entwicklungsachse erarbeitet wird. Darauf aufbauend soll ein thematisches Leitbild für die Achse entwickelt werden.

Kontakt: [Dr. Benjamin Otto](#) | [Martin Stenzel](#)

Prozessbegleitende Evaluation des ISEK für Porz-Mitte in Köln

Aktuelle Studie

Im Auftrag der Stadt Köln führt empirica eine prozessbegleitende Evaluation des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für das Fördergebiet Porz-Mitte im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ durch. Hierbei werden die Zielerreichung und Wirkung des Gesamtprogramms und der einzelnen Projekte sowie des neuen Projektmanagementansatzes bereits während der Umsetzung geprüft, um Impulse zur Weiterentwicklung geben zu können. Die Evaluation stützt sich auf die Analyse von Kontextindikatoren, eine wiederholende Passantenbefragung, persönliche Gespräche mit Gewerbetreibenden sowie weitere lokale Akteure und Expertenrunden mit Projektbeteiligten.

Kontakt: [Katrin Wilbert](#) | [Jana Eichner](#) | [Sabrina Sporleder](#)

„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ - Anmeldung Newsletter

empirica begleitet seit 2021 gemeinsam mit dem Deutschen Verband, der DSK Grundstücksgesellschaft mbH und der BTU Cottbus-Senftenberg das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Auf der Internetseite zum Programm werden im [ZIZ - Ideenpool](#) erfolgreiche Ansätze zur Belebung der Innenstädte und Zentren vorgestellt.

Um auf dem Laufenden zu bleiben und die wichtigsten Informationen zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zu erhalten, können Sie sich hier für den [ZIZ - Newsletter](#) anmelden. Der Newsletter erscheint fünf Mal pro Jahr und enthält Veranstaltungshinweise sowie Ergebnisse aus den Programmkommunen und der Begleitforschung.

Weitere Infos: [ZIZ-Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen](#)

Kontakt: [Julia Kemper](#)