

empirica newsletter

Inhaltsverzeichnis

1. Regionaldatenbank Immobilien

- ▶ Noch mehr neue Daten bei empirica regio
- ▶ Kosten der Unterkunft: Der neue Grundsicherungsrelevante Mietspiegel - Stand 2024

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

- ▶ Wohnungsmarktkrise und Schwellenhaushalte
- ▶ Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker
- ▶ Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien
- ▶ Gekommen, um zu bleiben?!

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

- ▶ Wohnungsmarktanalyse Salzburg
- ▶ Bedarfe und Lösungen für das Wohnen von Auszubildenden in Berlin

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

- ▶ Empfehlungen zur strategischen Ausrichtung der Grundstücksvermarktung für Kiel Holtenau Ost

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

- ▶ Transferwerkstatt: Sicherheit im Quartier - Aspekte im Programm Sozialer Zusammenhalt
- ▶ Save the Date: Workshop „Bezahlbares Wohnen in Europa“ in München

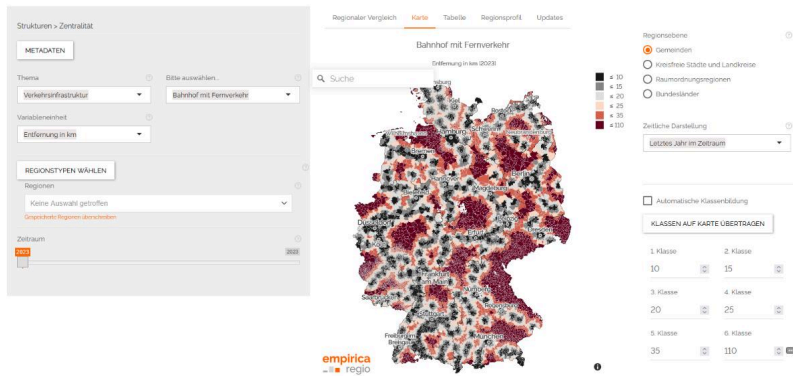
6. Regionen, Städte- und Quartiere

- ▶ Fortschreibung des bezirklichen Konzepts für die soziale Infrastruktur im Bezirk Lichtenberg von Berlin
- ▶ Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot
- ▶ INSEK für die Stadt Bernau bei Berlin
- ▶ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Fulda Südend
- ▶ 500 LandInitiativen – Unterstützung ehrenamtlicher Initiativen zur Integration von Geflüchteten in ländlichen Räumen

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

Noch mehr neue Daten bei empirica regio



Zensusdaten und Zentralität

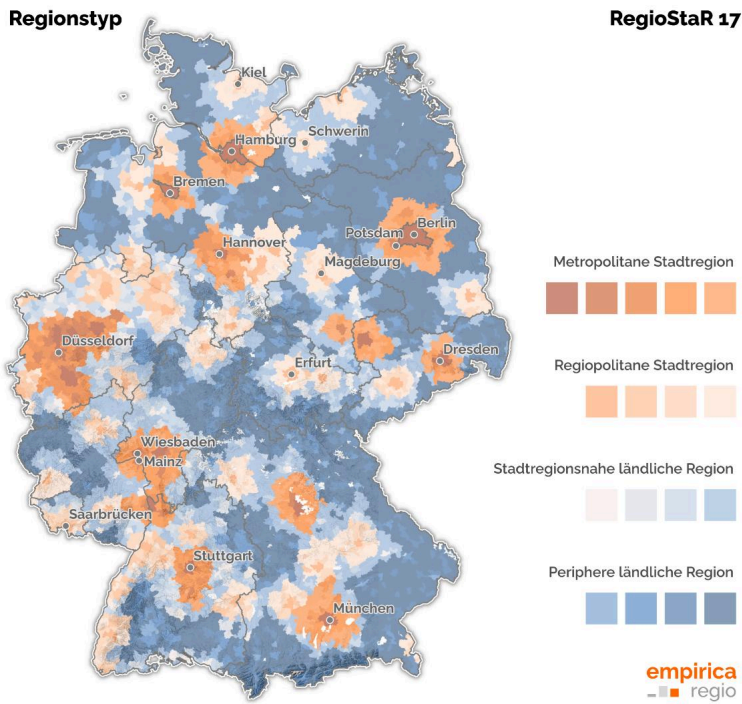
Neue Daten

Aus den Zensus 2011 und 2022 hat empirica regio umfangreiche Datengrundlagen auf Gemeinde- und Kreisebene zusammengestellt, die insbesondere den Wohnungsbestand beschreiben (z.B. Leerstand, Baualter, Eigentümerstrukturen, Heizungen/Energieträgern). Weitere Sonderauswertungen zu den Wohnverhältnissen der Haushalte werden zeitnah ergänzt.

Neben den Zensus-Daten ergänzen nun auch Indikatoren zur durchschnittlichen Erreichbarkeit von Bahnhöfen, Autobahnen, Flughäfen, Supermärkten sowie den Innenstädten der Mittel- und Oberzentren unser Datenangebot.

Weitere Infos: [empirica regio](#)

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



Neue Regionen

Neue Daten

Unser neuestes Update erweitert die verfügbaren Regionen in der Regionaldatenbank um verschiedene Ebenen, für die dann auch aggregierte Daten zur Verfügung stehen. Dazu gehören die Einzugsbereiche von über 50 Großstadregionen oder verschiedene Abgrenzungen von städtischen und ländlichen Räumen.

Interessant für Bundesländer mit sehr kleinteiligen Gemeindestrukturen ist zudem die Möglichkeit, jetzt auch die Ebene der Verbandsgemeinden anstatt der Gemeinden als Regionsebene zu nutzen. Dabei handelt es sich um Verwaltungsgemeinschaften, die in einigen Bundesländern die Verwaltungsaufgaben kleinerer Mitgliedsgemeinden übernehmen und somit einen größeren Raum abdecken.

Weitere Infos: [empirica regio](#)

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

Kosten der Unterkunft: Der neue Grundsicherungsrelevante Mietspiegel - Stand 2024

Neue Daten

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt auf, was anmietbare Wohnungen mit relativ einfachem Standard vor Ort derzeit kosten. Für die aktuelle Auswertung wurden die lokalen Mieten aus dem Jahr 2024 von öffentlich inserierten *Wohnungen gleicher Größe* (hier: mit ca. 60 m² Wohnfläche) der

Höhe nach sortiert und der Höchstwert des unteren Drittels (also nur des einfachen Standards) abgelesen und in einer Deutschlandkarte dargestellt.

In der Region München sind die Wohnkosten deutschlandweit am höchsten - auch im unteren Wohnungsmarktsegment: Zur Anmietung einer ca. 60qm großen Wohnung, wie sie für einen 2-Personen-Haushalt angemessen groß ist, muss man dort allein für die Nettokaltmiete schon im unteren Wohnungsmarktsegment monatlich 1.150 Euro zahlen; auch in den Umlandkreisen um München sind es über 800 Euro. Zudem ist in den Städten Stuttgart, Frankfurt am Main, Heidelberg, Mainz, Köln, Darmstadt und Freiburg im Breisgau einfacher Wohnraum besonders teuer: Für 60qm-Wohnungen werden im unteren Segment auch hier 700 Euro nettokalt und mehr verlangt.

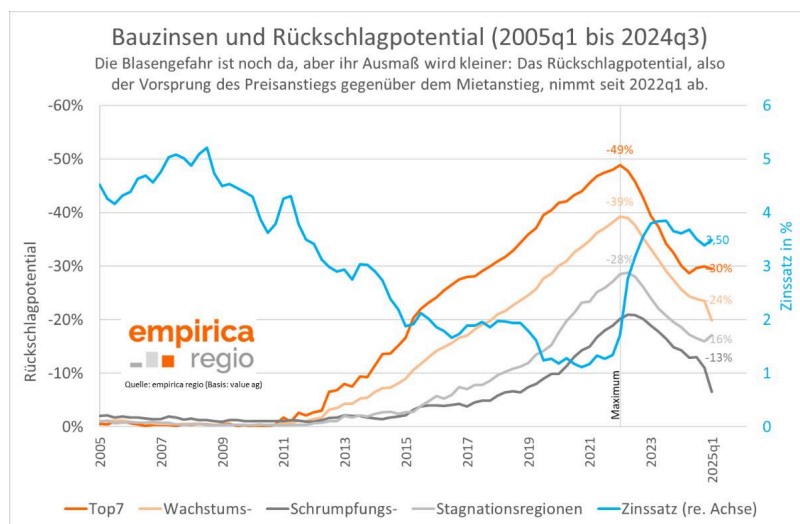
In weiten Teilen Ostdeutschlands (ohne Berlin und Brandenburg), aber auch im nördlichen Hessen, südlichen Niedersachsen, dem Sauerland, der Oberpfalz und dem südlichen Rheinland-Pfalz gibt es hingegen noch Kreise und Städte, in denen für eine 60qm-Wohnung mit relativ einfachem Standard weniger als 400 Euro monatlich für die Nettokaltmiete aufzuwenden sind.

Karte: [\(zum Vergrößern anklicken\)](#)

Weitere Infos und Bestellformular: [Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel](#)

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

empirica-Blasenindex 2025q1



[\(zum Vergrößern anklicken\)](#)

Mietanstieg bremst Blasengefahr – Wohnungspreise noch nicht ganz aus dem Schneider

Wenn die Mieten schneller steigen als die Kaufpreise, sorgt das für Hoffnung bei vielen, die vom eigenen Zuhause träumen. Denn dann lohnt sich der Kauf von selbst genutztem Wohneigentum mehr als das Leben zur Miete. Gleichzeitig wirkt dieser Trend wie ein Sicherheitsnetz für den Immobilienmarkt: Je stärker die Mieten die Kaufpreise einholen, desto geringer ist die Gefahr eines Preissturzes – die Blasengefahr sinkt.

Bisherige Entwicklung

Bis ins Jahr 2022 war die Situation jedoch angespannt. Die Kaufpreise hatten sich – begünstigt durch jahrelange Niedrigzinsen – weit von den Mieten entfernt. Eine Blase schien greifbar. Mit dem Zinsanstieg kam dann die Wende: Der Druck auf die Preise wuchs. Doch ein echter Preisverfall blieb bislang aus. Der Grund? Die Mieten ziehen spürbar an und stabilisieren so das Preisniveau.

Künftige Entwicklung

Der aktuelle Trend spiegelt die Erwartung wider, dass Wohnraum knapp bleibt – vor allem, weil der Neubau derzeit stockt. Ob diese Knappheit aber langfristig bestehen bleibt, ist ungewiss. Entscheidend wird die demografische Entwicklung sein. Sollten keine neuen Zuwanderungswellen aus dem Ausland einsetzen, könnte der Nachfrageanstieg in einigen Jahren bereits nachlassen. Vor allem in weniger attraktiven Lagen – sowohl regional als auch städtisch – könnte das die Preise wieder unter Druck setzen.

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

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#)

2. Wirtschafts- und Sozialforschung

Wohnungsmarktkrise und Schwellenhaushalte

Neues empirica-paper

Die effizientesten Maßnahmen gegen die Wohnungsmarktkrise sind verbesserte Angebotsbedingungen. Das ginge am schnellsten durch eine Absenkung der Erwerbsnebenkosten. Auf der Nachfrageseite hilft sozialer Wohnungsbau den Bedürftigen am zielsichersten, er ist aber sehr teuer; eine Sparförderung für Schwellenhaushalte – also Haushalte, denen es ohne staatliche Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben – ist vergleichsweise günstig, wirkt jedoch sehr langsam. Im Hinblick auf Geringverdiener sollte daher das Bauen verbilligt werden. Dabei könnte das Vorbild Hamburgs des standardisierten Wohnungsbaus ein Ansatz sein. Im Hinblick auf Schwellenhaushalte beim Eigentumserwerb sollte dagegen die Wirksamkeit der Eigenkapitalbildung beschleunigt werden. Das könnte teure Fördermodelle überflüssig machen.

Grundsätzlich hat sich das deutsche System der zweigleisigen Sparförderung jedoch bewährt: Langfristiges Sparen in Produktivkapital verspricht hohe Renditen, kurzfristiges Sparen in Geldanlagen dagegen Sicherheit. Jeder kann nach seiner Fassung mischen. Gleichzeitig dämpft die Zweigleisigkeit der Förderung die Extrema ab. Denn sie gibt einen Anreiz, sowohl an die lange Frist der Altersvorsorge als auch an die kurze Frist des Eigenkapitalbedarfs für die eigenen vier Wände zu denken: Doppelt genäh hält so besser.

Download: [Wohnungsmarktkrise und Schwellenhaushalte](#)

Kontakt: [Dr. Reiner Braun](#) | [Markus M. Grabka \(DIW\)](#)

Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?

Neue empirica-Studie

Berechnungen zur fairen Kompensation für Selbstnutzer

Eine Förderung von Selbstnutzern wird meist als familien- oder vermögenspolitische Maßnahme begründet. Sie kann aber auch im Sinne einer Gleichbehandlung begründet werden. Denn einerseits wird nur Kapitalanlegern eine Förderung ohne Nebenbedingungen geboten, um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Andererseits leiden potenzielle Selbstnutzer unter der preistreibenden Wirkung dieser Mietwohnungsförderung. Deswegen wurden in dieser Studie die aktuellen Förderbarwerte beider Nutzungsformen ermittelt und daraus die Höhe einer fairen Kompensation für Selbstnutzer berechnet.

Fazit: Ersterwerber werden diskriminiert wie nie zuvor

Selbstnutzer werden aktuell zwar gefördert, allerdings nicht beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Gefördert wird ausschließlich die Verbesserung der Energieeffizienz. Das mag richtig und wichtig sein, hilft aber keinem Schwellenhaushalt über die Einkommens- und Eigenkapitalhürde hinweg. Das komplette Förderprogramm ist ein Scheinriese, weil das Gesamtvolumen auf den ersten Blick zwar groß aussieht, aber bei näherer Betrachtung von Förderbarwerten auf Erbsengröße schrumpft.

Download: [Wer wird stärker gefördert?](#)

Kontakt: [Reiner Braun](#)

Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien

Neue empirica-Studie

Die obligatorischen Nebenkosten für Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer liegen meist zwischen 6,6% und 7,5% des Kaufpreises. In Bundesländern mit höheren Grunderwerbsteuersätzen können diese um bis zu eineinhalb Punkte höher liegen. In Bundesländern mit niedrigeren Grunderwerbsteuersätzen und/oder bei minimalistischer Inanspruchnahme von Notar und Gericht aber auch um bis zu zwei Punkte niedriger. Die Beteiligung von Maklern ist nicht obligatorisch und wie auch die Höhe der Courtage sehr uneinheitlich. Die typischerweise geforderte und als „ortsüblich“ bezeichnete Käufer-Courtage (3,57%) unterscheidet sich zudem von der tatsächlich bezahlten (3,0%). Beide sind jedoch im Zuge der Gesetzesänderung 2020 gesunken.

Auswirkungen veränderter Nebenkosten

Die häufig geäußerte Annahme einer vollständigen Überwälzung von Nebenkostenabsenkungen auf die Kaufpreise stimmt nicht mit den beobachteten Preisänderungen überein. Vielmehr führte empirisch nur ein kleiner Teil dieser eingesparten Kosten zu Preiserhöhungen. Eine Senkung der Grunderwerbsteuer oder der Kostensätze für Notar und Grundbuch könnte daher nicht nur die Eigenkapitalquote erheblich verbessern, sondern auch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum generell.

Fazit

Zumindest selbst nutzende Ersterwerber sollten bei den obligatorischen Nebenkosten entlastet werden - durch Wegfall bzw. Rabatt bei Grunderwerbsteuer und Gerichts-/Notargebühren. Darüber hinaus könnte eine partielle Rezentralisierung von Grunderwerbsteuersätzen eine zentrale Steuerung der Immobilienkonjunktur ermöglichen. Im Hinblick auf die Maklercourtage braucht es dringend mehr Transparenz bezüglich tatsächlicher Kosten und dafür erbrachten Leistungen; hilfreich wären ein Maklercourtage-Spiegel, die Verleihung eines Gütesiegels „Transparenter Makler“ und gesetzlich geregelte Zugangsvoraussetzungen.

Download: [Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien](#)

Kontakt: [Reiner Braun](#)

Gekommen um zu bleiben?!

Neues empirica-Paper

Zur rechtlichen Situation von (ehemaligen) Syrern in Deutschland

Seit Anfang Dezember 2024 haben sich die politischen Ereignisse in Syrien überschlagen. Die veränderten Verhältnisse haben dabei die Debatte über Migration und Flucht nach Deutschland weiter angeheizt. Insbesondere wurden Forderungen laut, dass die durch den syrischen Bürgerkrieg vertriebenen Geflüchteten Deutschland verlassen sollten.

Die Diskussion zu diesem Thema basiert in vielen Fällen auf unzureichenden empirischen Grundlagen. Unterschlagen werden insbesondere drei Fakten:

Der Anteil Geflüchteter aus Syrien mit dauerhaftem Bleiberecht wird oftmals unterschätzt
Nur ein verschwindend geringer Anteil der Syrer ist ausreisepflichtig
Der Widerruf von befristeten Aufenthaltstiteln aus humanitären Gründen würde Jahre dauern und ist ökonomisch und demographisch fragwürdig

Download: [Gekommen um zu bleiben?!](#)

Kontakt: [Marco Schmandt](#) | [Constantin Tielkes](#)

3. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Wohnungsmarktanalyse Salzburg

Neue empirica-Studie

Im Auftrag des Landes Salzburg hat empirica den Wohnungsmarkt des österreichischen Bundeslandes unter die Lupe genommen. Das dortige Preisniveau ist außergewöhnlich hoch. Im Vergleich zu allen anderen (kreisfreien) Städten in Österreich und Deutschland liegt Salzburg bei Neuvertragsmieten auf Rang 7, bei Kaufpreisen auf Rang 6 (ETW) bzw. Rang 2 (EFH) und bei Baulandpreisen auf Rang 3.

Dieses extrem hohe Preisniveau ist erstaunlich, zumal Salzburg mit 150.000 Einwohnern weder sehr groß ist, noch im Dunstkreis einer preistreibenden Metropole liegt oder und auch keine Schwarmstadt ist – es ziehen nicht besonders viele junge Menschen zu, eher im Gegenteil. Das Problem ist vielmehr angebotsbedingt und überwiegend hausgemacht: Seit Jahrzehnten wird praktisch kein neues Bauland ausgewiesen. Die Folgen sind neben hohen Bodenpreisen eine ungesteuerte Entwicklung im Umland der Stadt.

Download: [Wohnungsmarktanalyse Salzburg](#)

Kontakt: [Harald Simons](#) | [Constantin Tielkes](#) | [Linn Segsneider](#)

Bedarfe und Lösungen für das Wohnen von Auszubildenden in Berlin

Neuer Auftrag

Die hohen Mieten in Berlin führen dazu, dass Arbeitnehmende mit einem geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, sich auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Situation wird für Unternehmen unter anderem deshalb zum Standortfaktor, weil sie die Rekrutierung von potenziellen Auszubildenden von außerhalb erschwert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK Berlin) auf den Weg gemacht Lösungen zu finden. In diesem Zuge hat sie empirica beauftragt, in einer Studie den zukünftigen Bedarf an Wohnraum für Auszubildende in Berlin zu untersuchen und Möglichkeiten zu betrachten, wie der Ausbildungsstandort Berlin auch im Hinblick auf das Wohnen attraktiver gestaltet werden kann.

Kontakt: [Ludger Baba](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Malte Scharrenberg](#)

4. Immobilienmärkte und Nutzungskonzepte

Empfehlungen zur strategischen Ausrichtung der Grundstücksvermarktung für Kiel Holtenau Ost

Neuer Auftrag

empirica erarbeitet in Kooperation mit dem „büro lucherhandt & partner“ aus Hamburg Empfehlungen zur strategischen Ausrichtung der Grundstücksvermarktung für das Projekt Kiel Holtenau Ost. Dort führt die Landeshauptstadt Kiel im Stadtteil Holtenau seit den 2010er-Jahren die Konversion eines ehemaligen Militärgrundstücks durch. Auf dem Areal und den angrenzenden Landflächen direkt an der Kieler Förde soll auf einer Fläche von etwa 80 Hektar bis zum Jahr 2038 ein neues Stadtquartier mit rund 2.250 Wohnungen und weiteren Nutzungen entstehen.

Die Untersuchung soll Antworten darauf geben, welche Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Vermarktung erfüllt sein müssen. Dazu muss geklärt werden, wie die städtischen Zielsetzungen der „Vision Holtenau Ost“ und aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) langfristig zu sichern sind, wie groß ein angemessener Beitrag der städtischen Wohnungsgesellschaft im Zuge der Konversion sein und wie die Vermarktung der übrigen Grundstücke durchgeführt werden kann. Neben den Wechselwirkungen zur Umsetzbarkeit innerhalb der Verwaltung und Finanzierbarkeit für den kommunalen Haushalt wird eine umfassende Marktanalyse die Nachfragesituation, die Marktchancen und die Investitionsbereitschaft des Marktes untersuchen.

Weitere Infos: [Sanierungsgebiet Holtenau Ost](#)

Kontakt: [Thomas Abraham](#) | [Annamaria Deiters-Schwedt](#) | [Malte Scharrenberg](#)

5. Veranstaltungen und Prozessbegleitung

Transferwerkstatt: Sicherheit im Quartier - Aspekte im Programm Sozialer Zusammenhalt

Tatsächliche Sicherheit und das Sicherheitsgefühl sind zwei entscheidende Voraussetzungen für lebenswerte Quartiere. Um diese genauer zu betrachten, hat empirica im Auftrag des BMWSB und BBSR als Bundestransferstelle des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ eine Erfahrungswerkstatt konzipiert, umgesetzt sowie Praxispartner eingeladen. Der Austausch verdeutlicht den Wert einer fachübergreifenden Zusammenarbeit von kommunalen Fachbereichen und weiteren Partnern. Bei der Erhebung und Bewertung von Sicherheitslagen unterstützen ein Leitfaden der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen und eine kleinräumige Betrachtung von Mikro-Segmenten des Raumes. Zur Stärkung von Sicherheit dienen sozialpolitische und städtebauliche Kriminalprävention sowie die Vernetzung verschiedener Raum-Nutzergruppen.

Weitere Infos: [Transferwerkstatt](#)

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

Save the Date: Workshop „Bezahlbares Wohnen in Europa“ in München

Der deutsche ESPON Kontaktpunkt im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lädt Sie ein, am Workshop „Bezahlbares Wohnen in Europa“ am 04. September 2025 in München im „Kultur im Trafo“ teilzunehmen.

Die Schaffung und Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum sind in Deutschland und in zahlreichen anderen Ländern in Europa eine der drängendsten Fragen. Die Ausgangsbedingungen und Grundvoraussetzungen in den Ländern Europas sind dabei unterschiedlich. Das betrifft die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen wie auch die jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Marktbedingungen. Die finanziellen Mittel, die die Bürgerinnen und Bürger von Ihrem Einkommen für die Finanzierung des Wohnens aufbringen müssen, sind daher sehr unterschiedlich.

Das Projekt ESPON Projekt HOUSE4ALL bzw. „Zugang zu erschwinglichem und hochwertigem Wohnraum für alle Menschen“ bietet einen umfassenden und vergleichenden Überblick darüber, wie „bezahlbar“ Wohnraum in Europa ist. Die Ergebnisse dieses ESPON-Forschungsprojektes sollen nun vorgestellt und gemeinsam mit den Ergebnissen weiterer Forschungen diskutiert werden. Ziel des Workshops ist es, die Ergebnisse in den deutschen Kontext einzuordnen und Strategien zur Verbesserung der Bezahlbarkeit des Wohnens in Deutschland abzuleiten.

Der von empirica im Auftrag des ESPON Kontaktpunkts im BBSR organisierte Workshop findet am 04. September 2025 von 09:00 bis 16:00 Uhr in München im „Kultur im Trafo“, Nymphenburger Str. 171a, 80634 München statt. Bitte merken Sie sich den Termin vor. Gerne können Sie sich bereits jetzt zur Veranstaltung anmelden: [Workshop „Bezahlbares Wohnen in Europa“](#)

Kontakt: [Julia Kemper](#)

6. Regionen, Städte und Quartiere

Fortschreibung des bezirklichen Konzepts für die soziale Infrastruktur im Bezirk Lichtenberg von Berlin

Neue empirica-Studie

empirica hat für den Bezirk Lichtenberg das Soziale Infrastruktur-Konzept von 2016 fortgeschrieben und aktualisiert. Das Konzept bündelt verschiedene Fachplanungen und behandelt die Ausstattung sowie den aktuellen und den künftigen Versorgungsgrad mit öffentlichen sozialen und grünen Infrastrukturen. Dazu zählen Kindertagesstätten, Schulen, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Grünflächen. Die Fortschreibung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Berliner Bevölkerungsprognose 2021-2040. Der Fokus des Konzepts liegt auf der Flächensicherung und der Mehrfachnutzung. Die Erarbeitung erfolgt in einem ressortübergreifenden Arbeitsprozess und in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern sowie den jeweiligen Senatsverwaltungen.

Download: [Soziales Infrastrukturkonzept \(SIKo\) des Bezirks Lichtenberg](#)

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

Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot

Neue empirica-Studie

Im Rahmen der MORO-Studie hat empirica gemeinsam mit Prof. Wiechmann & Partner den Beitrag der Raumordnung und interkommunaler Kooperationen zur Schaffung von mehr Wohnraum analysiert und Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Instrumentarien entwickelt. Zudem wurden mittels eines Wettbewerbs vier Modellregionen für die zweite Phase des MORO ausgewählt.

Demnach haben interkommunale Kooperationen im Bereich der Wohnraumversorgung zwar zugenommen, leisten jedoch bislang nur einen geringen Beitrag zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums. Hindernisse bestehen sowohl durch Koordinierungsaufwand und Nutzen-Kosten-Aufteilungen als auch durch wachstumskritische Einstellungen und Ängste vor Wohnfolgekosten.

Während regionale Bedarfsanalysen und Planungsverbände hilfreiche Ansätze bieten, bleibt die praktische Umsetzung vor Ort in Form der kommunalen Bauleitplanung entscheidend. Allerdings könnten finanzielle Anreize und regionale Wohnungsgesellschaften neue Handlungsspielräume schaffen. Auch die Raumordnung trägt bislang wenig zur Lösung der Wohnraumproblematik bei, da es an verbindlichen Regelungen und Sanktionierungsmöglichkeiten fehlt. Zwar gibt es gute Ansätze zur Steuerung, etwa in Form von Dichte- und Standortvorgaben oder Bedarfsprognosen. Es mangelt jedoch vor allem an der praktischen Umsetzung und einer konsequenten Vollzugskontrolle durch die Regionalplanung.

Weitere Infos: [MORO – Modellvorhaben der Raumordnung](#)

Download: [Endbericht Begleitforschung Phase I](#)

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

INSEK für die Stadt Bernau bei Berlin

Neuer Auftrag

Die Stadt Bernau bei Berlin ist ein Mittelzentrum und ein beliebter Wohnstandort im nördlichen Berliner Umland. Sie ist in den vergangenen zehn Jahren sehr dynamisch gewachsen. Auch künftig wird eine fortgesetztes Bevölkerungswachstum erwartet. Daraus ergeben sich vielfältige städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Handlungsbedarfe. Die Stadt hat daher empirica zusammen mit den Büros UmbauStadt und dwif (Tourismusberatung) mit der Erarbeitung eines Konzepts zur integrierten Stadtentwicklung (INSEK) beauftragt. Dabei sollen nachhaltige und zukunftsorientierte Lösungen für diese Herausforderungen entwickelt werden.

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

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Fulda Südend

Neuer Auftrag

Fulda Südend soll dieses Jahr als neue Förderkulisse in das Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt aufgenommen werden. Zusammen mit UmbauStadt erarbeitet empirica bis Ende 2025 das ISEK, welches die Grundlage der Gebietsentwicklung der folgenden zehn Jahre darstellt. Auftraggeber ist die Stadt Fulda.

Das Konzept umfasst eine Bestandsaufnahme, eine SWOT-Analyse von Stärken, Schwächen und Potentialen der Gebietsentwicklung sowie daraus abgeleitete Einzelmaßnahmen in zehn Handlungsfeldern. Der Entwicklungsprozess des Konzepts wird von einer umfangreichen

Bürgerbeteiligung mit digitalen Formaten und mehreren Veranstaltungen begleitet.

Kontakt: [Timo Heyn](#) | [Franka Birkenbach](#) | [Alexander Raetz](#)

500 LandInitiativen – Unterstützung ehrenamtlicher Initiativen zur Integration von Geflüchteten in ländlichen Räumen

Neue empirica-Studie

Die Fördermaßnahme „500 LandInitiativen“ zielte im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) darauf ab, ehrenamtliche Initiativen zur Integration von Geflüchteten in ländlichen Räumen gezielt zu unterstützen. Dazu standen Fördermittel für schnell wirkende Maßnahmen im Sinne einer Soforthilfe zur Verfügung. In den Jahren 2017 und 2018 wurden dafür bundesweit 674 Einzelvorhaben in ländlichen Räumen gefördert.

Nach Abschluss aller Vorhaben hat empirica die Fördermaßnahme fachlich ausgewertet. Im vorliegenden Bericht werden die Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Fördermaßnahme analysiert, Praxisbeispiele dargestellt sowie Schlussfolgerungen für Bund und Länder sowie für die Praxis ab-geleitet.

Download: [500 LandInitiativen](#)

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