

Gutachten

zur sachlichen und räumlichen
Differenzierung der Wohnraumförderung
in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)

3. Sitzung des Expertenkreises

Überblick über die Sitzungen

01

Austausch über die Bewertung der bisherigen Kulissen und Ansatzpunkte für die neuen Kulissen

02

Diskussion des Modellentwurfs

03

Vorstellung des weiterentwickelten Systems

04

Präsentation des finalen Systems und Abschluss

Dokumentation durch Protokolle, Möglichkeit zur Kommentierung

Tagesordnung im Überblick

1. Rückmeldung zum letzten Protokoll
2. Vorstellung der ausgewählten Indikatoren
3. Methodik, Gewichtung und Klassierung
4. Erste Ergebnisse
5. Weitere Schritte

TOP 1

TOP 1
Rückmeldung zum letzten Protokoll

Vorstellung des weiterentwickelten Modells zur Erstellung der Gebietskulissen

Ziele der Wohnraumförderung in NRW

- bedarfsgerechtes, bezahlbares und breit gefächertes Wohnungsangebot
- Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnungsbau, Modernisierung, Eigentumsbildung, etc.
- Entlastung in Ballungsräumen, Umstrukturierungen in Regionen mit Leerständen

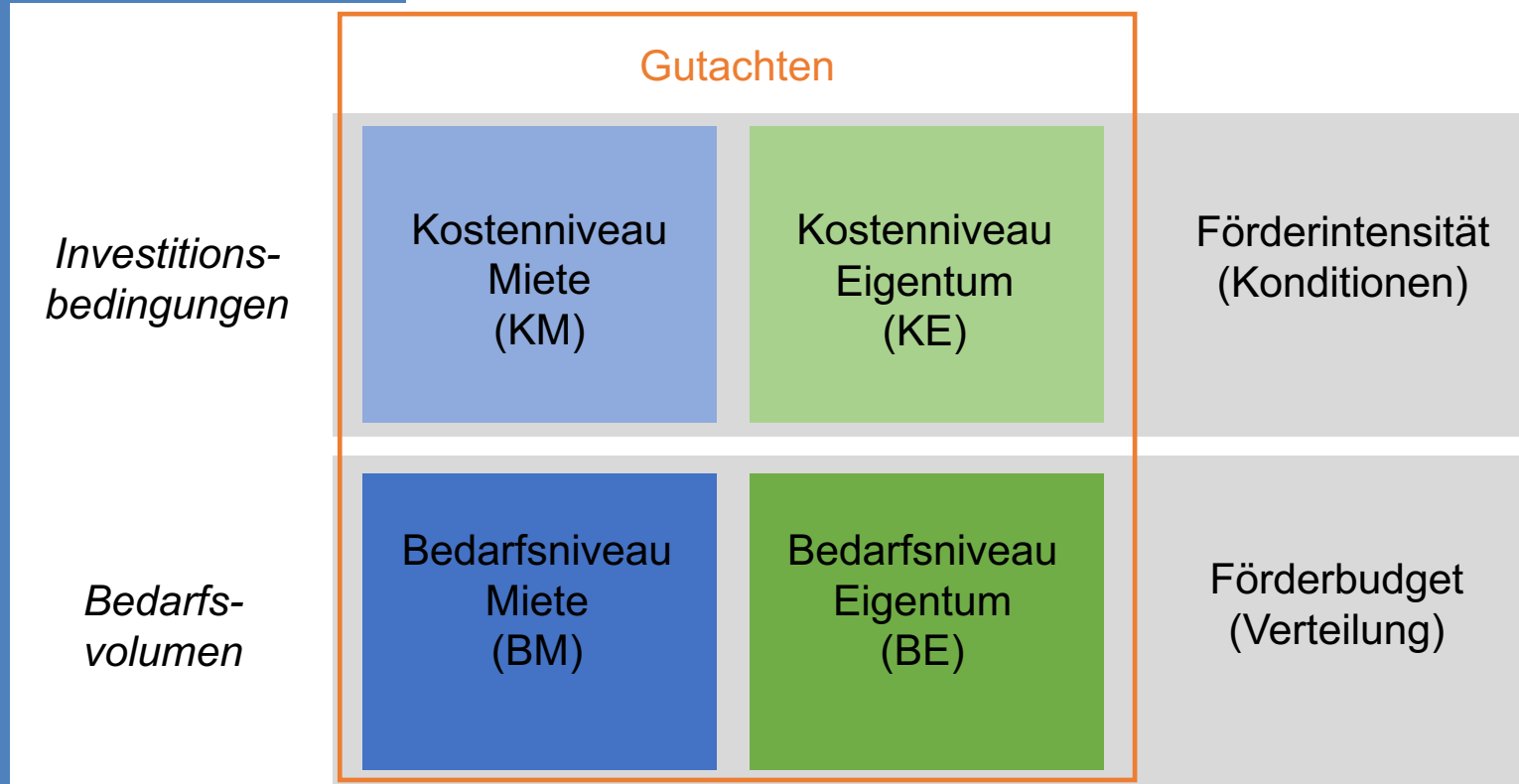
→ **Regionale Heterogenität!**

Ziel des Gutachtens

Feststellungen und Festlegungen zu folgenden Fragen treffen:

- Wie sind die örtlichen Investitionsbedingungen?
(Kostenniveau)
 - Wie hoch ist der örtliche Wohnraumbedarf?
(Bedarfsniveau)
- **Abbildung regionaler Heterogenität:** An welchen Orten gibt es besondere Handlungsbedarfe (mit Blick auf Wohnraumförderung)?

Gebietskulissen (schematisch) und Reichweite



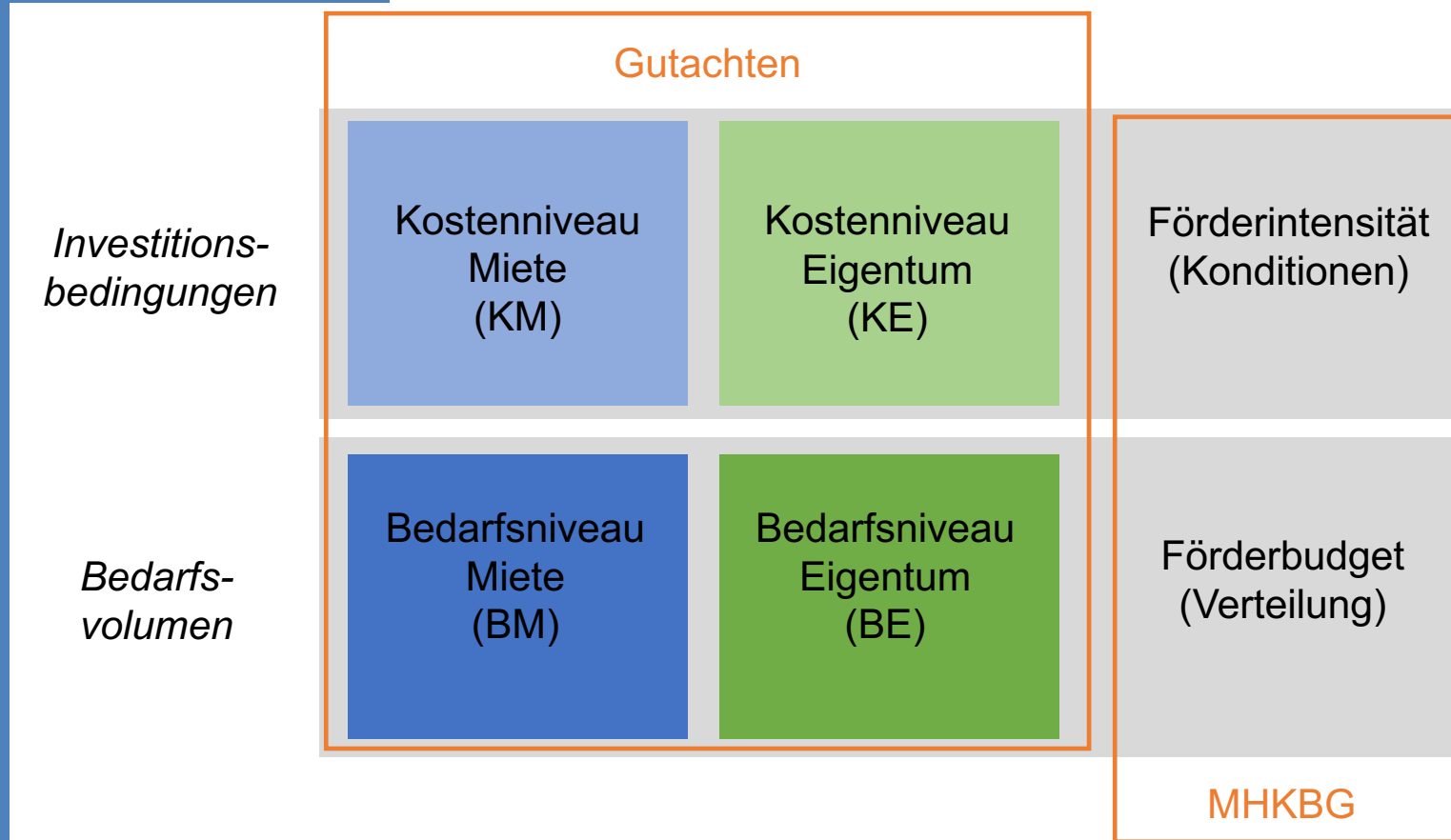


Abbildung regionaler Heterogenität

in vier Bereichen:

1. Kostenniveau Miete: Wie sind die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau?
2. Kostenniveau Eigentum: Wie sind die örtlichen Investitionsbedingungen für die Eigentumsbildung?
3. Bedarfsniveau Miete: Wie hoch ist der örtliche Wohnraumbedarf zur Miete?
4. Bedarfsniveau Eigentum: Wie hoch ist der örtliche Wohnraumbedarf im Eigentum?

TOP 2
Vorstellung der ausgewählten
Indikatoren

Kostenniveau Miete

Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau

Hypothesen:

Idealtypische Beschreibung der räumlich differenzierten Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau anhand:

- lokaler Baukosten,
- der Bodenpreise für Geschosswohnungsbau und
- des Mietniveaus

> Wirtschaftlichkeit und Rentabilität eines Bauvorhabens

Kostenniveau Miete

Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau

Indikatoren / Beschreibung:

- Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbauprojekts:
 - > erwartete Miete nach Fertigstellung
 - > Preise für Bauland
 - > Baukosten (**verworfen**)
- Künftige Marktentwicklung:
 - > Steigerung der Angebotsmieten

Kostenniveau Miete

Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau

Indikatorenauswahl:

- Angebotsmieten 2018/19 (Status, in €/qm)
- Baulandpreise 2018 für individuellen Wohnungsbau (Status, in €/qm)
- Veränderung der Angebotsmieten (Dynamik von 2016/17 auf 2018/19, absolut in €/qm)

Kostenniveau Eigentum

Investitionsbedingungen für Eigentumsbau / -erwerb

Hypothesen:

Räumlich differenzierte Investitionsbedingungen
idealtypisch beschrieben durch:

- Der Preise für Bauland und die
 - lokaler Baukosten für Wohnungsbau
- für Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Sowie durch:

- Kaufpreise von Wohneigentum
- für Erwerb von Wohneigentum.

Kostenniveau Eigentum

Investitionsbedingungen für Eigentumsbau / -erwerb

Indikatoren / Beschreibung:

- Kosten-Determinante für den Neubau und Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen:
 - > Preise für Bauland
 - > Baukosten (**verworfen**)
 - > Höhe des Kaufpreises bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Investitionsintensität bei „gebrauchten“ Immobilien:
 - > Höhe des Kaufpreises bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Künftige Marktentwicklung:
 - > Steigerung der Kaufpreise

Bedarfsniveau Miete

Wohnraumbedarf für Mietwohnungsbau

Hypothesen:

- Der Wohnraumbedarf für geförderten Mietwohnungsbau in einer Kommune lässt sich beschreiben durch:
 - a) die Nachfrage seitens der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung und
 - b) die Entwicklung der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum, die durch demografische Prozesse geprägt ist
 - c) das Angebot an bezahlbaren Wohnungen.
- Hinzu können strukturelle Erneuerungsbedarfe kommen.

Bedarfsniveau Miete

Wohnraumbedarf für Mietwohnungsbau

Indikatoren / Beschreibung:

- Die wichtigsten Zielgruppen mit Bedarf nach günstigem Wohnraum sind:
 - a) Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
 - b) Leistungsempfänger nach SGB XII
 - c) Wohngeldempfänger
 - d) Studierende
 - e) Asylbewerber nach AsylbLG
- Je nach Bezugsmodus der Zuweisung werden a) und c) sinnvoll in Prozent der Empfängerhaushalte an allen Haushalten ausgewiesen und b), d) und e) in Prozent der Bevölkerung

Bedarfsniveau Miete

Wohnraumbedarf für Mietwohnungsbau

Indikatoren / Beschreibung:

- Die erwartete Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2040 reflektiert die allgemeine Nachfrageentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten am besten.
- Sie ist primär demografisch bestimmt.

Bedarfsniveau Miete

Wohnraumbedarf für Mietwohnungsbau

Indikatoren / Beschreibung:

- Für die Einschätzung des ungedeckten Bedarfs nach günstigem Wohnraum spielt das verfügbare *Angebot günstiger Mietwohnungen* eine wesentliche Rolle.
- Der Mangel an verfügbaren günstigen Mietwohnungen lässt sich durch den Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb des landesweiten Medians von 6,90 €/qm beschreiben. Der Median ist ein robuster Indikator zur Widerspiegelung von Marktergebnissen und reagiert auch gut auf Veränderungen.
- Gemeinden, in denen ein hoher Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb von 6,90 €/qm verfügbar ist, haben einen weniger ausgeprägten Mangel an günstigem Wohnraum

Bedarfsniveau Miete

Wohnraumbedarf für Mietwohnungsbau

Indikatoren / Beschreibung:

- Eine Aussage zu qualitativem Neubau- bzw. Erneuerungsbedarf ließe sich am ehesten bei Baualtersklassen finden. Diese zeigen aber nicht den Modernisierungsgrad der einzelnen Gebäudetypen an, so dass eine Feststellung des tatsächlichen Standards nicht möglich ist. (**verworfen**)

Bedarfsniveau Miete

Wohnraumbedarf für Mietwohnungsbau

Wirkungsrichtung:

- Nachfragegruppen: höherer Anteil der Leistungsempfänger an Bevölkerung oder Haushalten > höherer Förderungsbedarf
- Anstieg der erwarteten zukünftigen Zahl von Haushalten in der Gemeinde > höherer Förderungsbedarf
- Geringerer Anteil von Mietangeboten unter 6,90 € / m² (= landesweiter Median) > höherer Förderungsbedarf

Bedarfsniveau Eigentum

Wohnraumbedarf für Eigentumsbau / -erwerb

Hypothesen:

- In Gemeinden, in denen ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist, wird die Nachfrage nach Wohneigentum weniger stark steigen.
- Wie bei Bedarf-Miete: eine bessere Verfügbarkeit von preiswerten Angeboten signalisiert einen geringeren Förderbedarf.

Bedarfsniveau Eigentum

Wohnraumbedarf für Eigentumsbau / -erwerb

Indikatoren / Beschreibung:

Der Wohnraumbedarf für geförderten Mietwohnungsbau in einer Kommune lässt sich beschreiben durch:

- Die erwartbare demografische Entwicklung der Kommune.
- Die Verfügbarkeit von Angeboten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser unter dem landesweiten Median des Preises pro m².

Bedarfsniveau Eigentum

Wohnraumbedarf für Eigentumsbau / -erwerb

Indikatoren / Beschreibung:

- Für die demografische beeinflusste Nachfrage nach Wohneigentum ist neben der erwarteten Entwicklung der Haushalte auch die erwartete Entwicklung der Altersgruppe 25-45 Jahre („Nestbauer“) relevant.
- Die Verfügbarkeit preiswerter Eigentumswohnungen lässt sich durch den Anteil der Angebote unter dem landesweiten Median des m²-Preises (2.013,89 EUR) beschreiben.
- Analog lässt sich für den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser der Anteil von Angeboten in der Kommune unter dem landesweiten Median des m²-Preises (2.150,33 EUR) verwenden.

Bedarfsniveau Eigentum

Wohnraumbedarf für Eigentumsbau / -erwerb

Indikatoren / Beschreibung:

- Bodenpreise Wohnbauland: auf der Kostenseite enthalten, keine Aussage für den Wohnraumbedarf
(verworfen)

Formale Prüfung der Indikatoren: Anforderungen und Kriterien

- *Aussagekraft*: für die spezifische Einzelkulisse.
- *Aktualität*: Daten sollten möglichst aktuell sein, rein fortgeschriebene Daten sind weniger erwünscht.
- *Flächendeckend und gemeindescharf*: Daten liegen jeweils für alle Gemeinden des Landes vor.
- *Vergleichbarkeit*: Daten müssen zwischen den Gemeinden vergleichbar sein, sind nach der gleichen Methode und Systematik erhoben.
- *Amtliche Daten*: Daten der amtlichen Statistik sind zu bevorzugen.



0



Formale Prüfung der Indikatoren (Kostenniveau Miete)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindescharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Angebotsmieten / Status	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	0
Angebotsmieten / Dynamik	✓	✓✓	✓✓	✓✓	0
Bodenpreise MFH	✓✓	✓	X	X	✓✓
Bodenpreise EFH	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Vergleichsmieten	0	0	✓✓	0	X
Baukosten	✓✓	✓	X	X	✓

Formale Prüfung der Indikatoren (Kostenniveau Eigentum)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindescharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Angebotspreise / Status	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	0
Angebotspreise / Dynamik	✓	✓✓	✓✓	✓✓	0
Bodenpreise MFH	✓✓	✓	X	X	✓✓
Bodenpreise EFH	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Baukosten	✓✓	✓	X	X	✓

Formale Prüfung der Indikatoren (Bedarfsniveau Miete)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindescharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Bedarfsgemeinschaften n. SGB XII 2018 (% HH)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt (% BEV)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Studierende im WS 2018/19 (% BEV)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Empfang Wohngeld 2018 (% BEV)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Asylbewerber nach AsylbLG	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Entwicklung der Haus- halte 2018 – 2040 (%)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Anteil Mietangebote unter landesw. Median (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Leerstandsquote (%)	✓✓	○	✓	○	✗

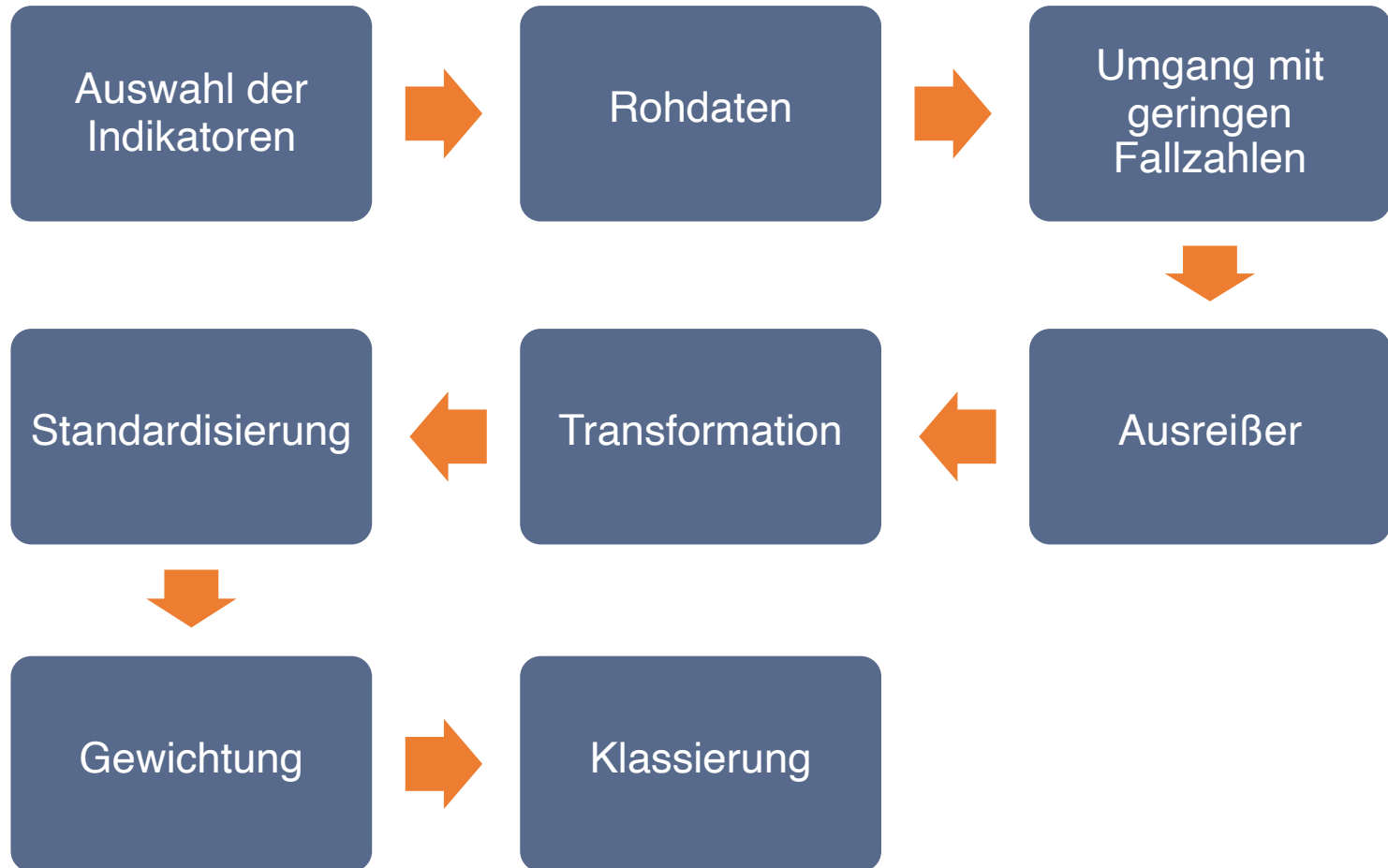
Formale Prüfung der Indikatoren (Bedarfsniveau Eigentum)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindescharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Entw. Bevölkerung 25–45 J. 2018 – 2040 (%)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Entwicklung der Haus- halte 2018 – 2040 (%)	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Anteil Angebote ETW unter Landesmedian (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Anteil Angebote EZFH unter Landesmedian (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Bodenpreise EFH	✗	✓	✓✓	✓✓	✓✓

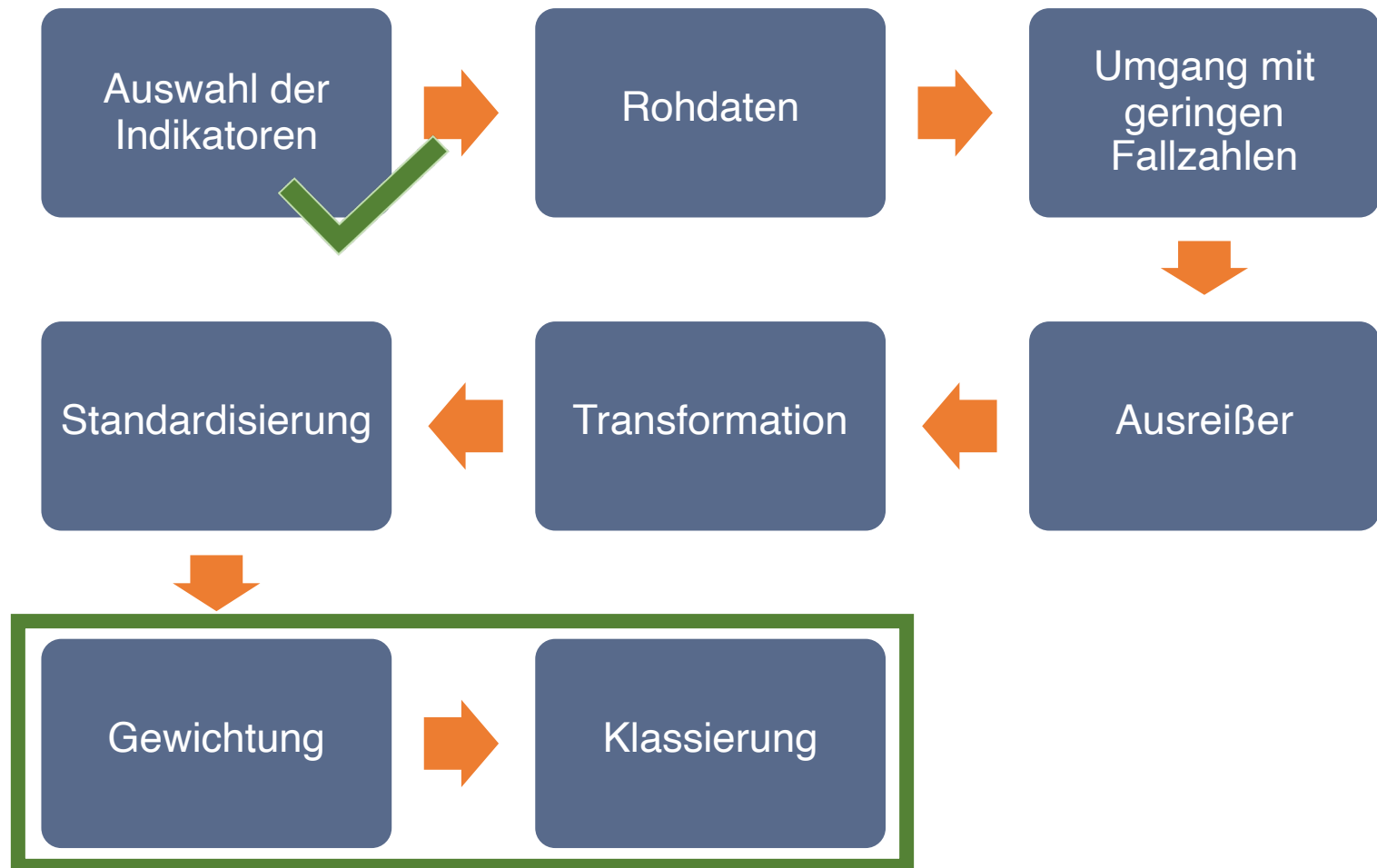
TOP 3

Methodik, Gewichtung und Klassierung

Modell und Methodik



Modell und Methodik



Prämisse:

Gewichtung der Indikatoren
aufgrund der **Aussagekraft** für die
jeweilige Fragestellung

Gewichtung

- **Gewichtung** der Indikatoren aufgrund der **Aussagekraft** für die jeweilige Fragestellung
- Zum Beispiel bei den Gebietskulissen zum Kostenniveau:
Bodenpreise sind wichtiger in ihrer Aussage zu den örtlichen Investitionsbedingungen als die Preisdynamik.
- Nach kohärenten Prinzipien für
 - a) Kostenniveau und
 - b) Bedarfsniveau

Indikatoren der Gebietskulissen Kostenniveau – nach Relevanz

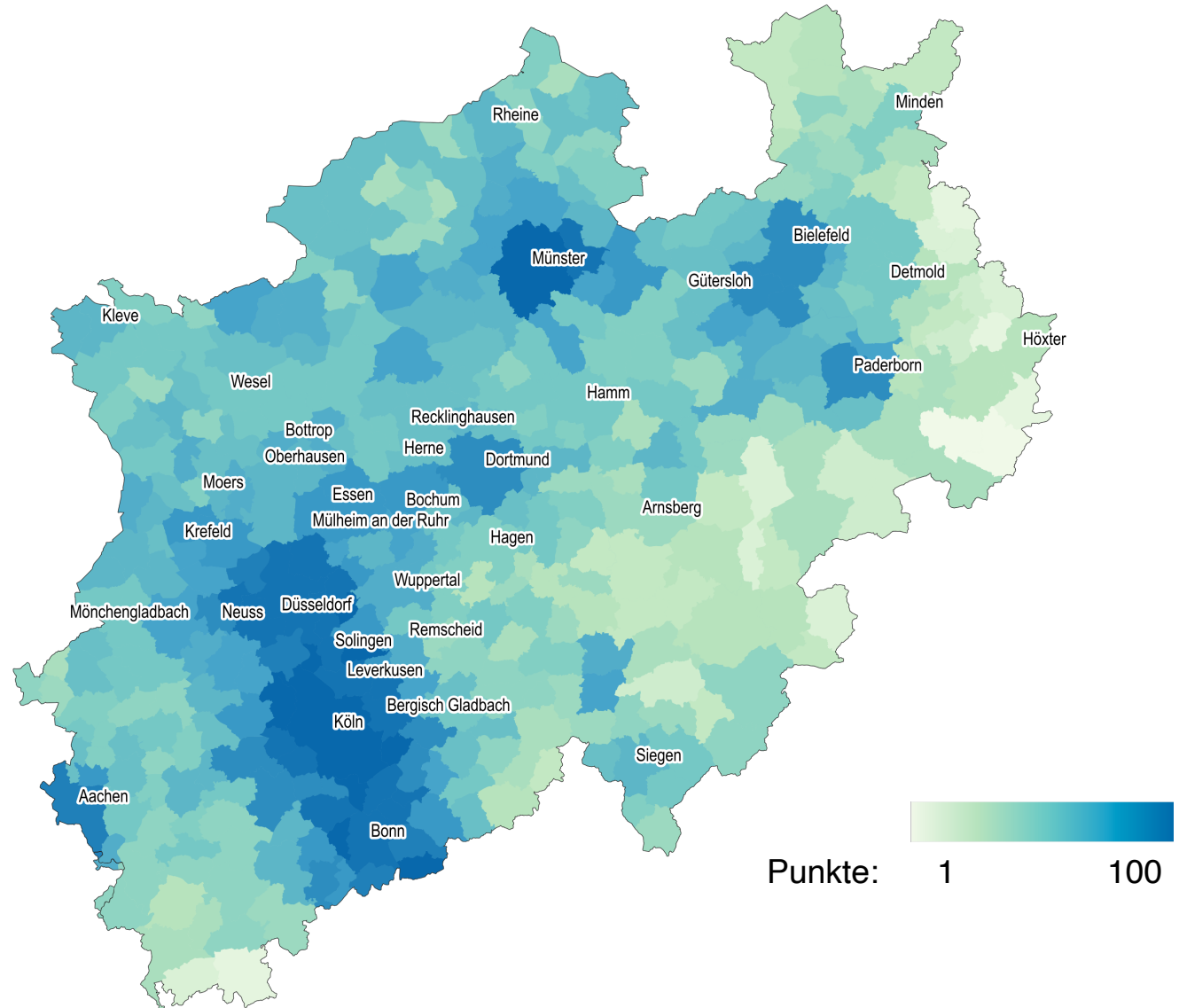
Kostenniveau Miete

- Angebotsmieten 2018/19 (Status) 40 %
- Baulandpreise 2018 40 %
- Dynamik der Angebotsmieten 20 %

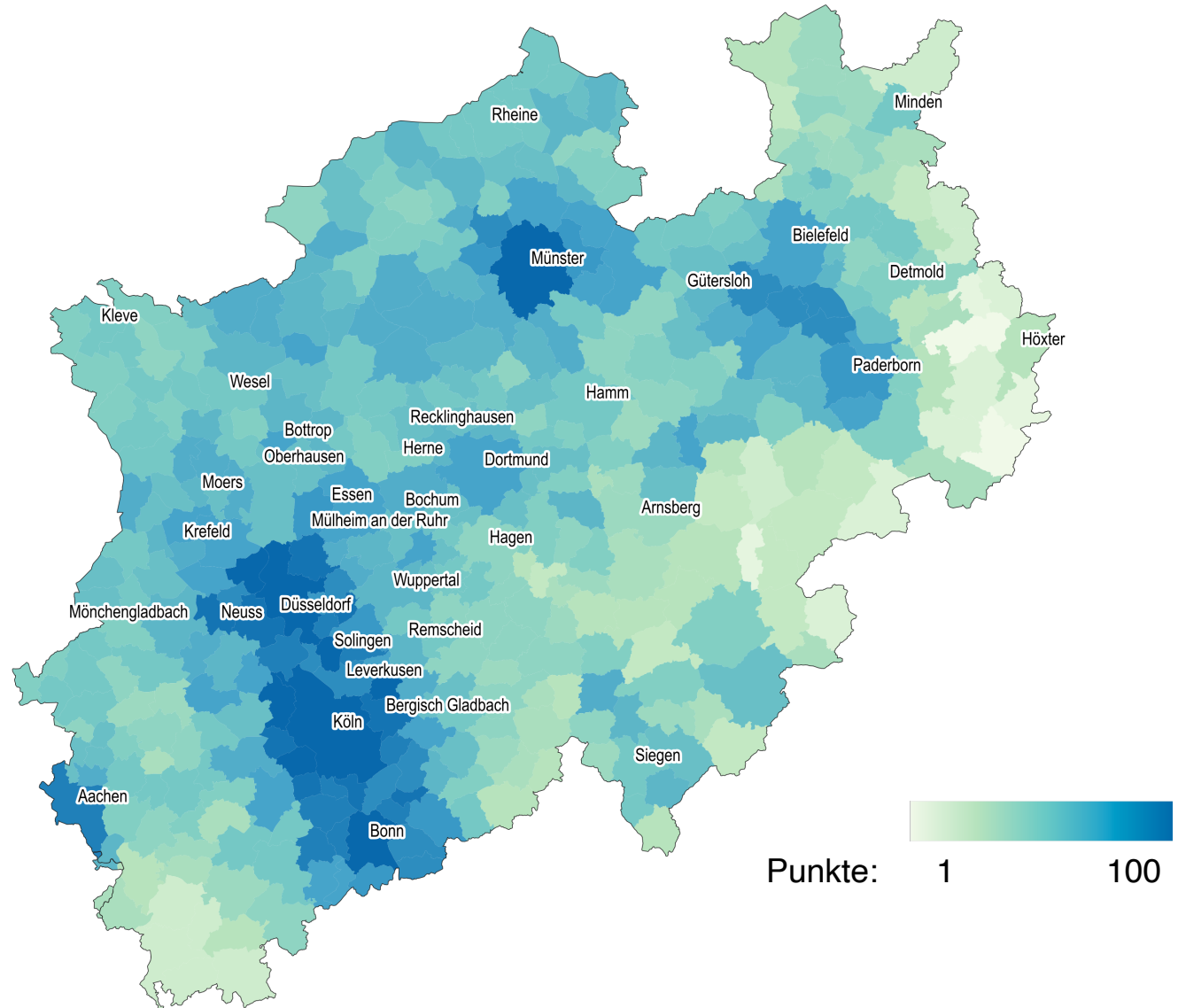
Kostenniveau Eigentum

- Baulandpreise 2018 50 %
- Angebotspreise 2018/19 (Status) 40 %
- Dynamik der Angebotspreise 10 %

Kostenniveau Miete ohne Klassierung



Kostenniveau Eigentum ohne Klassierung

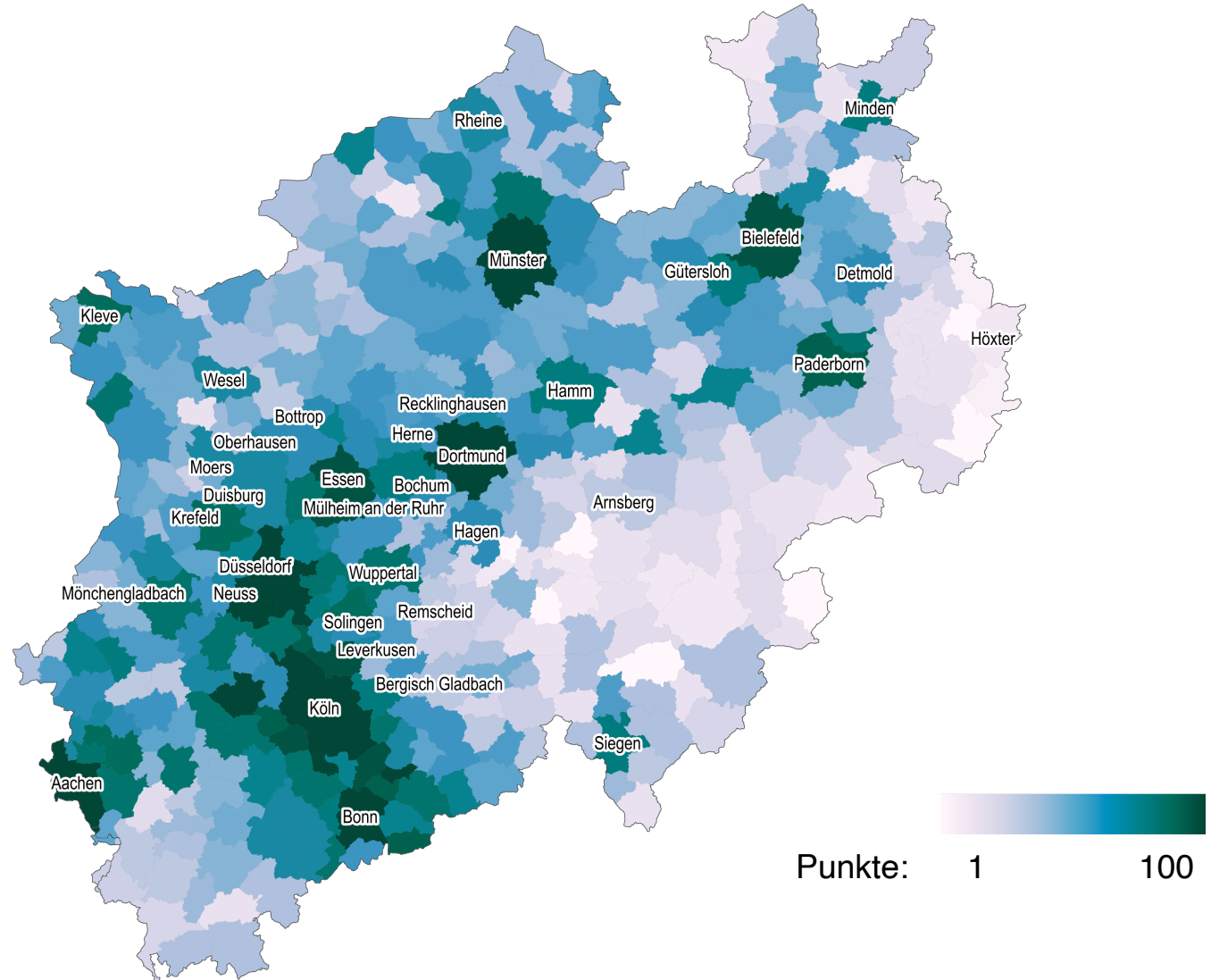


Indikatoren der Gebietskulissen Bedarfsniveau – Gewichtung

Bedarfsniveau Miete

- Nachfragegruppen (50 %)*:
 - Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2018, % 23%
 - Leistungsempfänger gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2018, % 4%
 - Studierende im WS 2018/19, Anteil an der Bevölkerung, 2018, % 9%
 - Empfänger von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2018, % 11%
 - Asylbewerber nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2018, % 3%
- Prognose: Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2018 bis 2040, % 25%
- Marktlage: Anteil von Mietangeboten unter 6,90 €/m² (= landesweiter Median), 2018, % 25%

Bedarfsniveau Miete ohne Klassierung

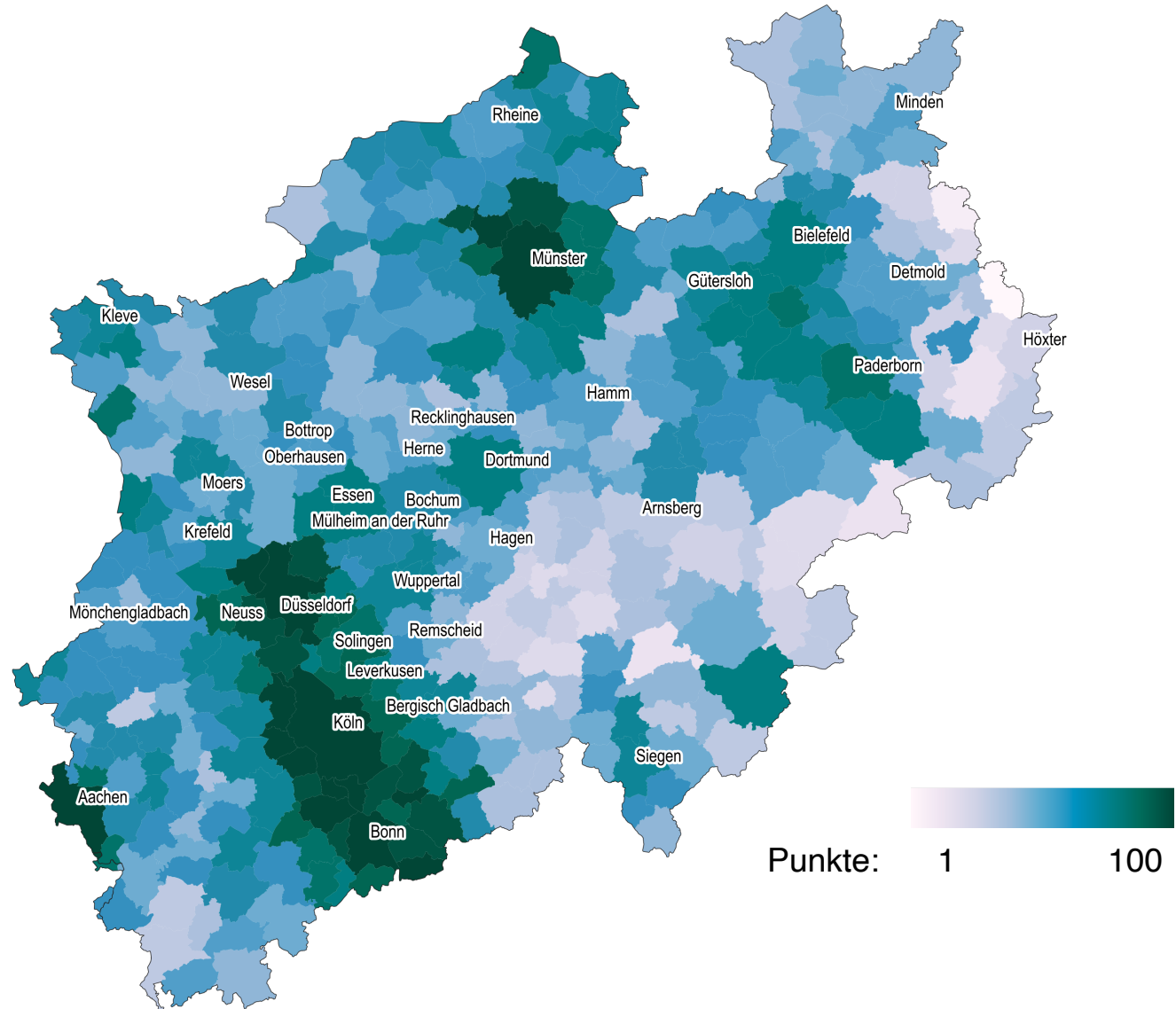


Indikatoren der Gebietskulissen Bedarfsniveau – Gewichtung

Bedarfsniveau Eigentum

- Entwicklung der Altersgruppe 25-45 („Nestbauer“) von 2018-40, % 30%
- Entwicklung der Haushalte von 2018-40, % 20%
- Anteil der Angebote von Eigentumswohnungen unter dem landesweiten Median des m²-Preises, 2018/19, % 30%
- Anteil der Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unter dem landesweiten Median des m²-Preises, 2018/19, % 20%

Bedarfsniveau Eigentum ohne Klassierung



Prämisse:

Klassierung der Kommunen
mit dem Ziel einer ähnlichen
Verteilung wie 2018/19

Klassierung

Möglichkeiten der Klassierung:

- „natürliche Brüche“ (Leerstellen in der Verteilung)
- Anhand statistischer Verteilungsmaße (Median, Standardabweichung, mittlere Abweichung)
- „gerade“ Werte oder Klassenbreiten (z.B. 20er Schritte; 28 – 48 – 68)
- ...

Klassierung

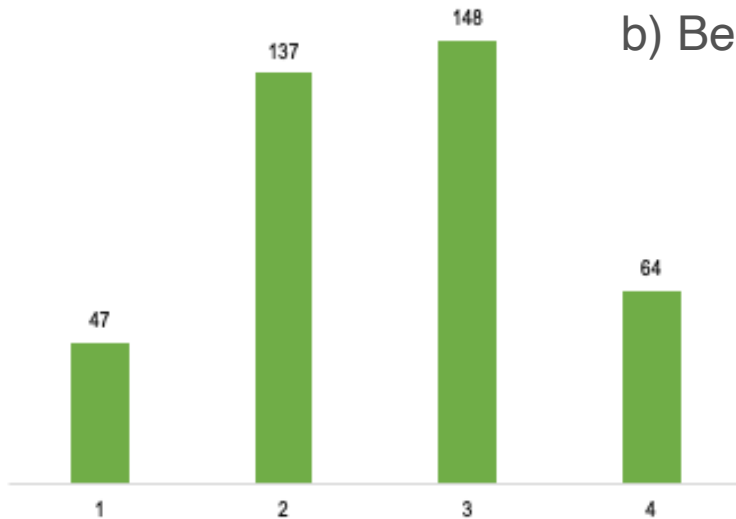
- Ziel: Ähnliches Ergebnisbild wie in der aktuellen Kulisse (Verteilung)
- Möglichst übereinstimmend zumindest für

a) Kosten und

b) Bedarfe

- Mehr Fälle in KM 4 als in KM 1
- Insgesamt „linksschiefe“ Verteilung:
 - 212 in den beiden oberen Klassen
 - 184 in den beiden unteren Klassen

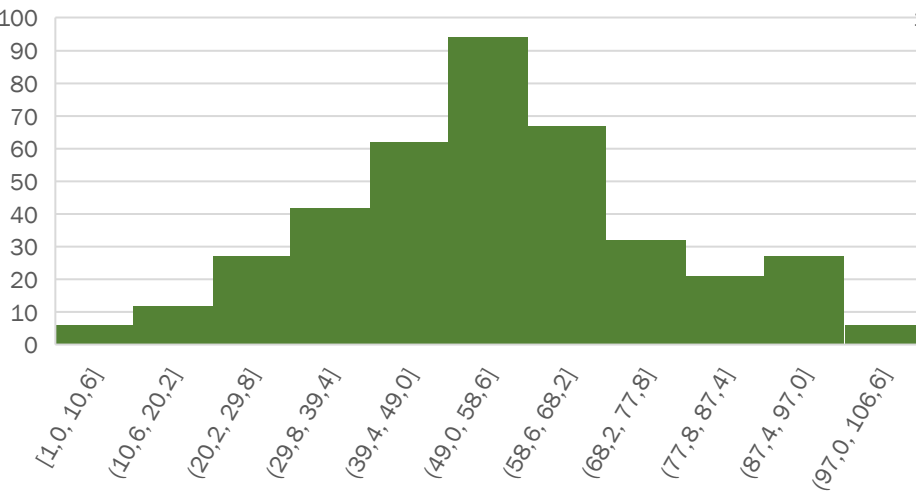
**> mit symmetrischer Klassenteilung
nicht zu erreichen!**



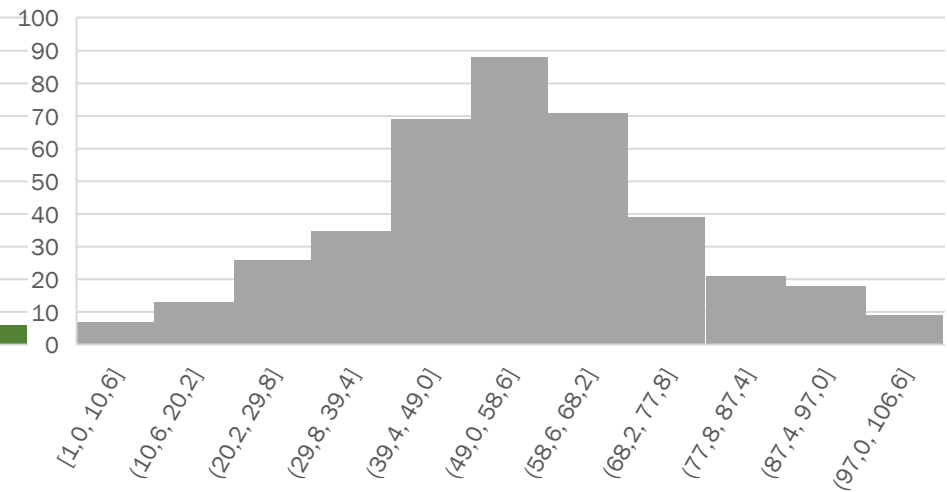
Beispiel: Verteilung der aktuellen Klassen Kostenniveau Miete

Verteilungen

Kostenniveau Miete

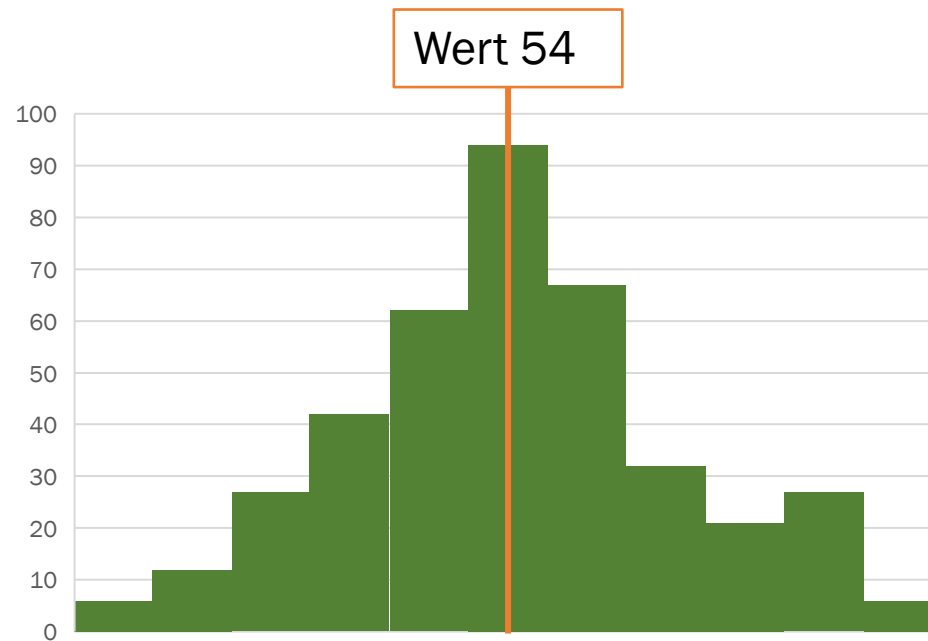


Kostenniveau Eigentum



Klassierung Kostenniveau Miete

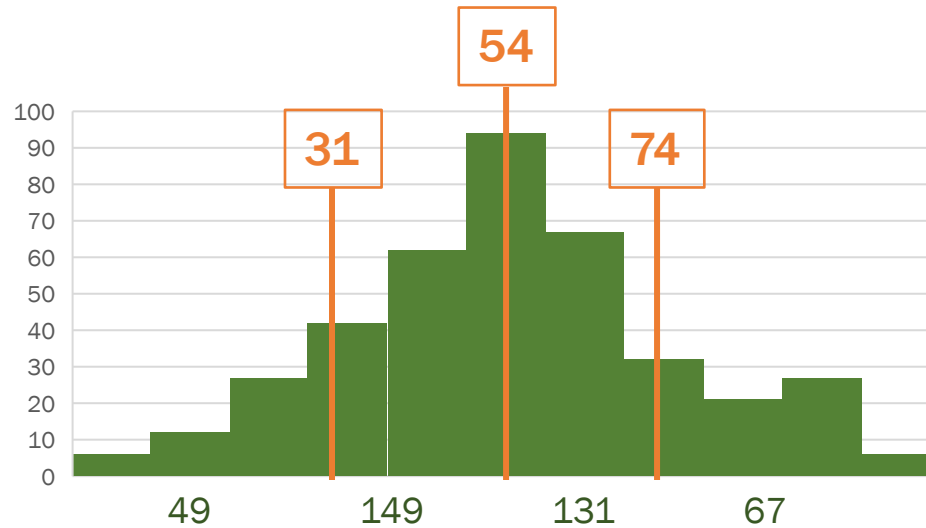
- Ausgangspunkt ist Medianwert (54*)



>> halbiert die Verteilung – jeweils 198 Fälle

Klassierung Kostenniveau

- Mittlere absolute Abweichung (maA, statistisches Verteilungsmaß) zur weiteren Klassierung (16*)

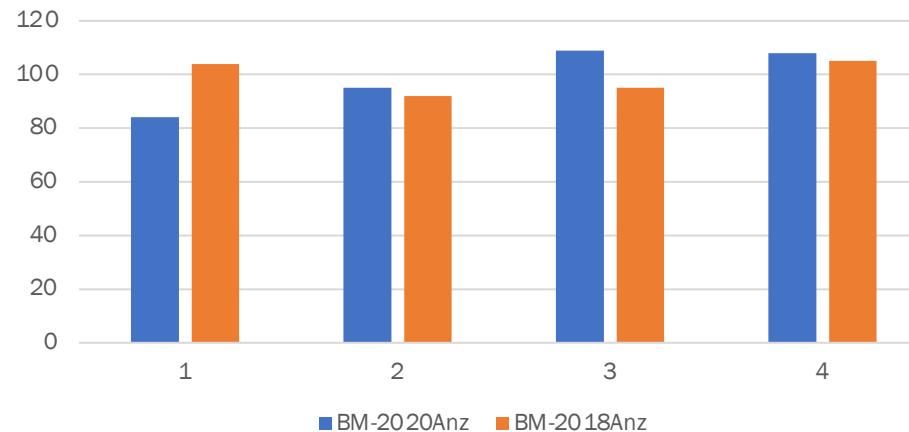


- Faktor 1,5 der maA zur Teilung der Klassen 1 und 2
- Faktor 1,25 der maA zur Teilung der Klassen 3 und 4

Klassierung

- Beispiel Bedarf Mieten –
Klassengrenzen über Quartile

Vgl. BM RK2020 mit BM F+B 2018 -
Basis Quartile

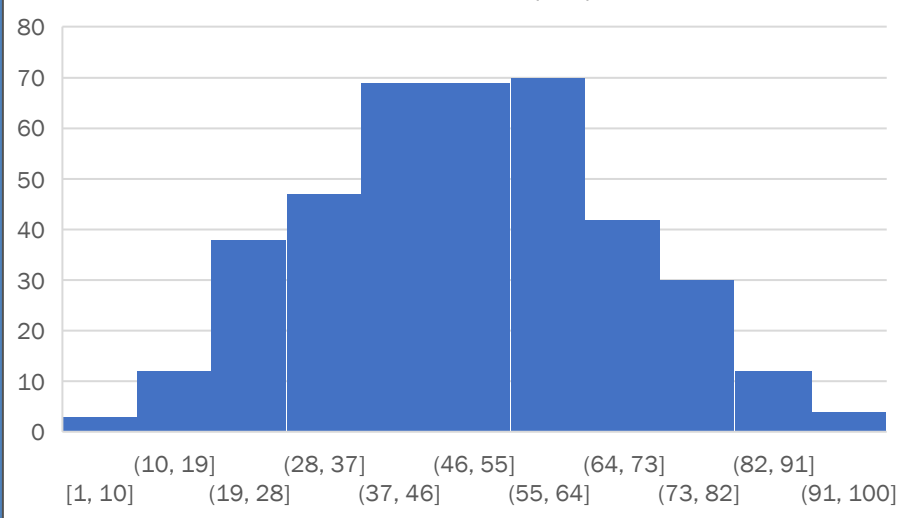


Quartilgrenzen		Ergebnisse	
BM-2020	BM-2018	BM-2020Anz	BM-2018Anz
1	20	84	104
37	44	95	92
50	53	109	95
62	63	108	105

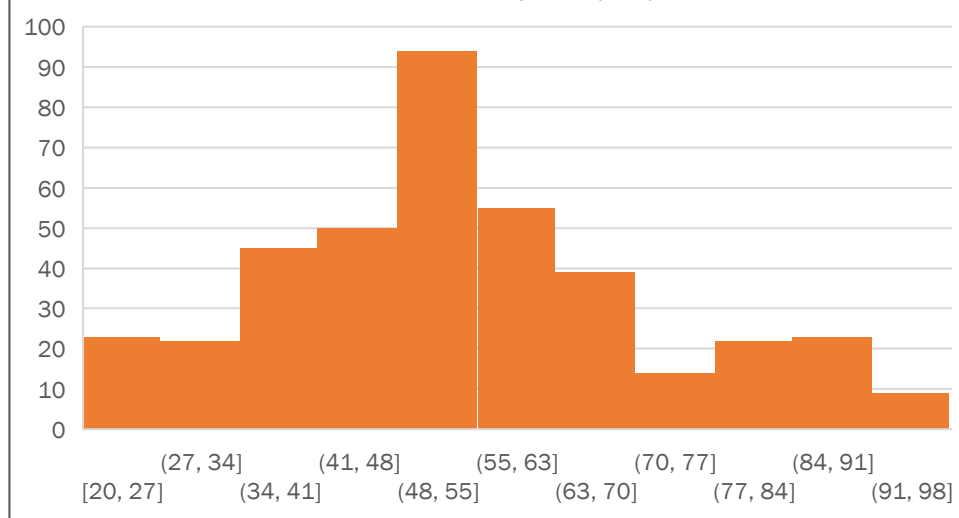
Klassierung

- Beispiel Bedarfsniveau Mieten –
Punktesummen RK 2020 und F+B 2018/19 –
recht unterschiedliche Verteilungen

BM-PS-2020 (11)

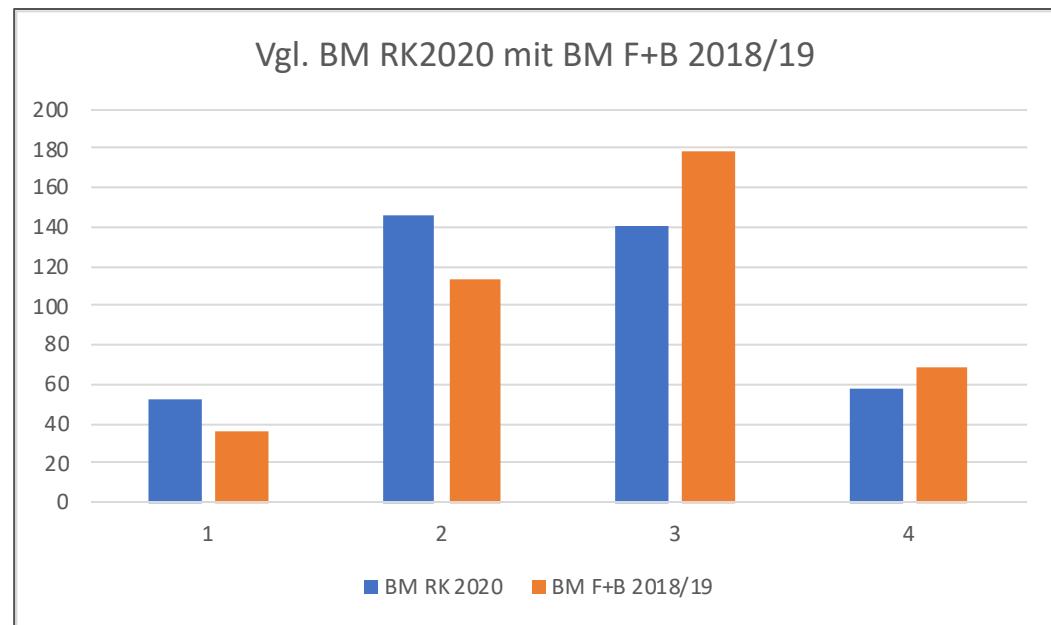


BM-PS-2018/19 (11)



Klassierung – Ergebniskontinuität Bedarfsniveau Mieten

Kulissen- gruppe	unt. Grenze	Anzahl Gemeinden	
	RK 2020	F+B 2018	F+B 2018
1	0	0	52
2	27	30	146
3	50	50	140
4	69	70	58



TOP 4

TOP 4 Erste Ergebnisse

TOP 5

TOP 5
Weitere Schritte

Projektteam

Teamadresse:

nrw-foerderkulisse@regiokontext.de

Lena Abstiens

abstiens@regiokontext.de

T.: +49 30 5034 8443

Arnt von Bodelschwingh

bodelschwingh@regiokontext.de

T.: +49 30 5034 8444

Prof. Ralf E. Ulrich

ralf.ulrich@uni-bielefeld.de