

# **Gutachten**

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

2. 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  
weiter-  
entwickelten  
Systems

04

Präsentation  
des finalen  
Systems und  
Abschluss

Dokumentation durch Protokolle, Möglichkeit zur  
Kommentierung

# Agenda im Überblick

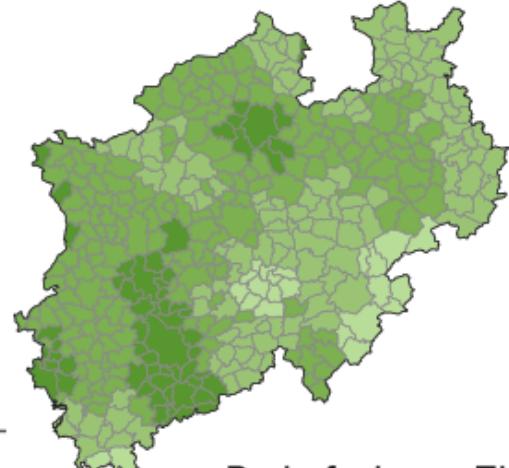
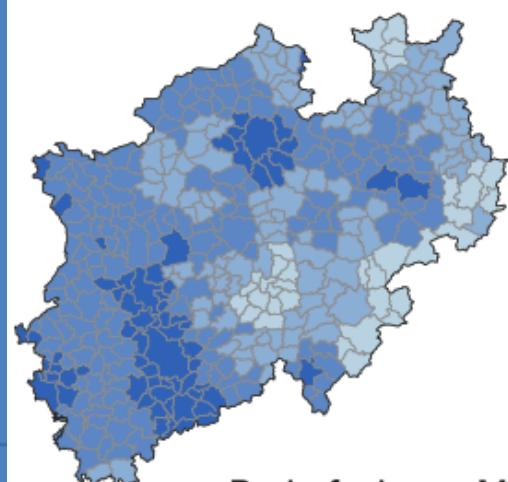
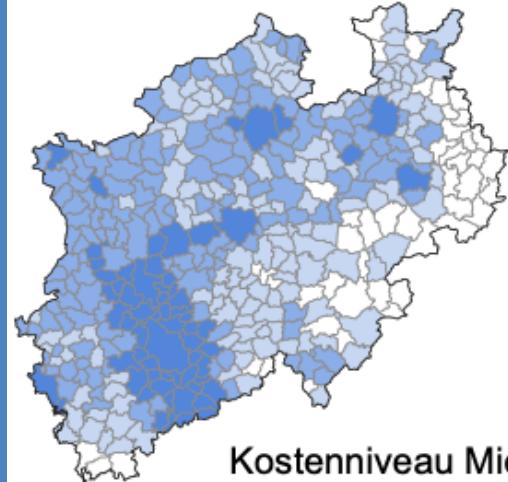
1. Rückmeldung zum letzten Protokoll / zur Protokollanmerkung
2. Aktuelle Gebietskulissen: Systematik und Grenzen
3. Ansatzpunkte für die neuen Gebietskulissen: Aufbau, Design und Ziele
4. Handlungsbedarfe zur Wohnraumförderung und Indikatorenauswahl
5. Weiteres Verfahren

**TOP 1**

**Rückmeldung zum letzten Protokoll**

# Gebietskulissen 2018

## Stand: Juni 2019



# Schematische Darstellung der Gebietskulissen

*Investitions-  
bedingungen*

Kostenniveau  
Miete  
(KM)

Kostenniveau  
Eigentum  
(KE)

*Bedarfs-  
volumen*

Bedarfsniveau  
Miete  
(BM)

Bedarfsniveau  
Eigentum  
(BE)

## ...und Reichweite

*Investitions-  
bedingungen*

Kostenniveau  
Miete  
(KM)

Kostenniveau  
Eigenamt  
(KE)

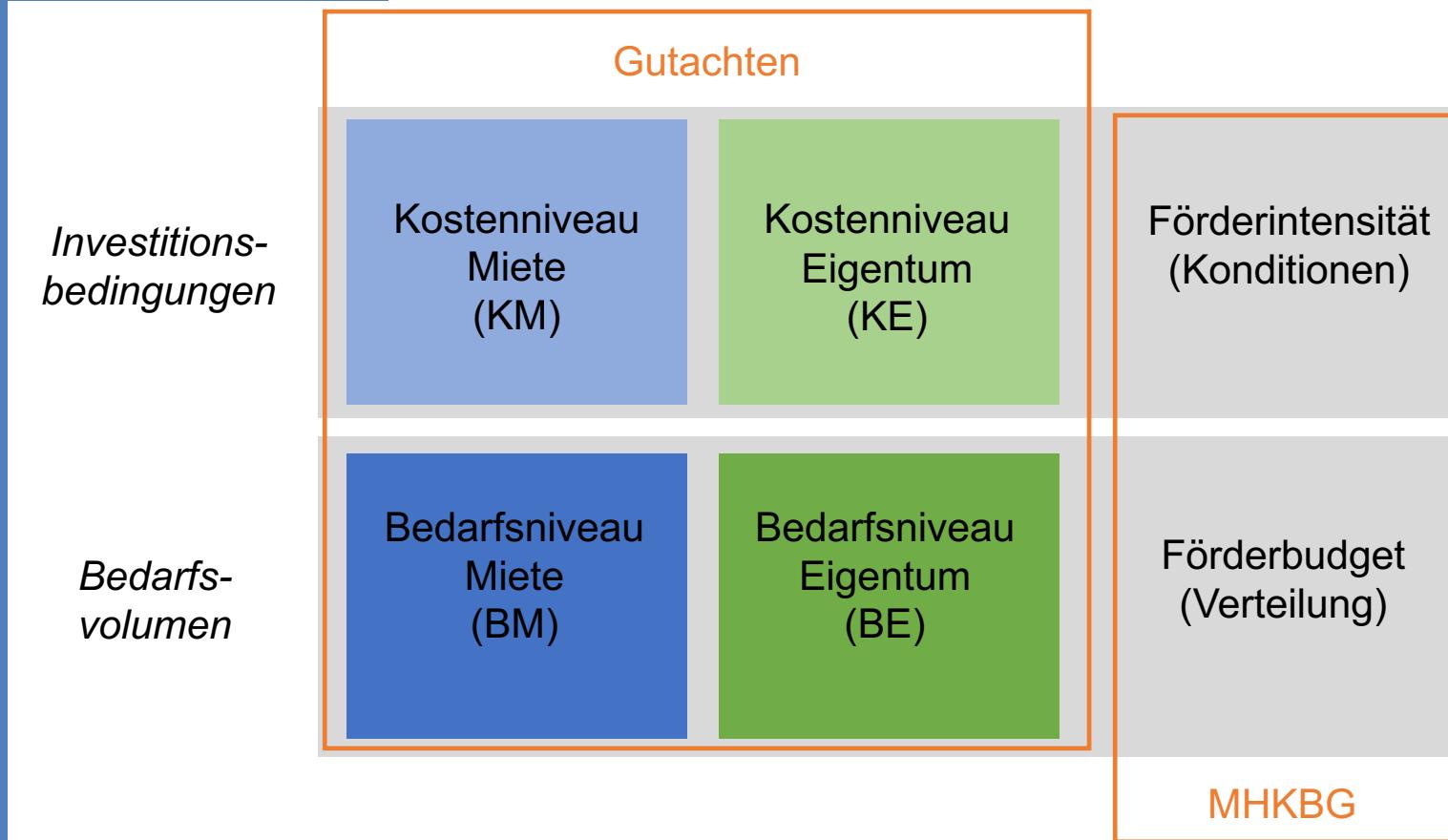
Förderintensität  
(Konditionen)

*Bedarfs-  
volumen*

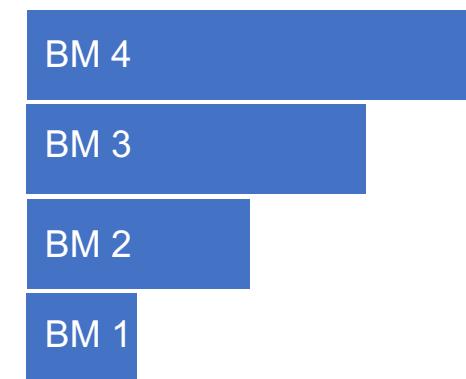
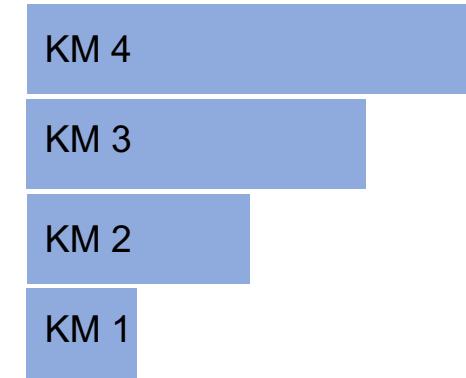
Bedarfsniveau  
Miete  
(BM)

Bedarfsniveau  
Eigenamt  
(BE)

Förderbudget  
(Verteilung)



## Klassenbildung anhand von Indikatoren



## Klassenbildung anhand von Indikatoren

Indikatorenset  
KM

Indikatorenset  
BM

### **Indikatoren (F+B 2018):**

Angebotsmieten,  
F+B-Vergleichsmieten,  
Bodenpreise

- Datenverarbeitung
- Standardisierung
- Transformation

### **Indikatoren (F+B 2018):**

Bedarfsgemeinschaften SGB II,  
Leistungsempfänger SGB XII,  
Asylbewerber nach AsylbLG,  
Wohngeldempfänger,  
Studierende,  
Sozialwohnungen 2025,  
Angebotsmieten,  
Haushaltsentwicklung,  
Leerstandsquote

## Leitsätze I

### **Reichweite:**

- Einordnung der Kommunen in Gebietskulissen  $\neq$  Konditionierung der Wohnraumförderung

### **Räumliche Schärfe und Einheitlichkeit der verwendeten Daten:**

- möglichst kleinräumige Betrachtung
- Gemeinden als räumliche Betrachtungsebene bei Bedarfsniveau und Kostenniveau
- Datengrundlage: einheitlich, flächendeckend, nach gleicher Methodik erhoben, wenn möglich amtliche Statistiken

## Leitsätze II

### **Handlungsbedarfe und Indikatoren:**

- Indikatoren beschreiben Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung
- Auswahl und Gewichtung werden sachlich begründet

### **Handlungsbedarfe im regionalen Kontext:**

- Nachbarkommunen mit mehr als einer Stufe Unterschied sind besonders zu betrachten
- Insbesondere bei Nachbarkommunen von M4+-Städte aufgrund möglicher Entlastungsfunktionen

## Leitsätze III

### **Aktualisierung bedeutet Veränderung(-sbedarf):**

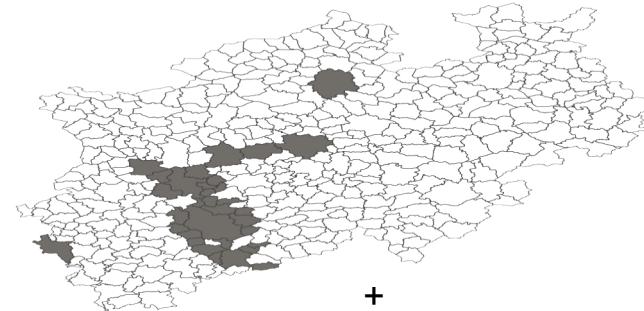
- Es gibt reale Veränderungsprozesse in den Kommunen. Auch aus diesem Grund werden die Gebietskulissen aktualisiert.
- Im Ergebnis wird sich die Klassierung von Kommunen verändern.

Ansatzpunkte für  
die neuen  
Gebietskulissen:  
Aufbau, Design  
und Ziele

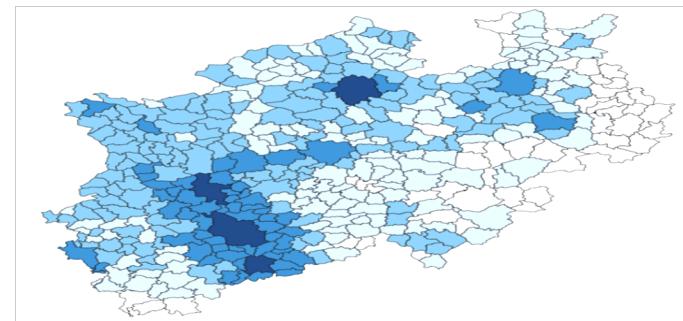
TOP 3

## Grundzüge eines erweiterten Modells

(z.B. Kostenniveau Miete)



+



**Ausgangspunkt  
Indikatoren-Ebene:**

Status quo  
(quantitativ)

*Karten nur beispielhaft*

**Auf der  
Kostenseite:  
Ergänzende  
qualitative Ebene:**  
Abbildung von  
strukturellen  
Zusammenhängen  
(regelgeleitet)

Ansatzpunkte für  
die neuen  
Gebietskulissen:  
Aufbau, Design  
und Ziele

**TOP 3**

## Neufassung der Gebietskulissen

## Konfiguration des Modells

Ausgangspunkt ist das bisherige statistische Modell.

### Beibehalten

- Differenzierung von Kosten und Bedarf für Miete und Wohneigentum
- 4 Einzelkulissen (KM, BM, KE, BE), jeweils mit eigenen Indikatorensets
- Punktesystem (1 – 100)

### ändern/ergänzen

- (möglichst) wenige Indikatoren
- Einheitlich: Gemeinde-Ebene
- Ergänzung qualitativer Aspekte auf der Kostenseite

# Ansatzpunkte für die neuen Gebietskulissen: Aufbau, Design und Ziele

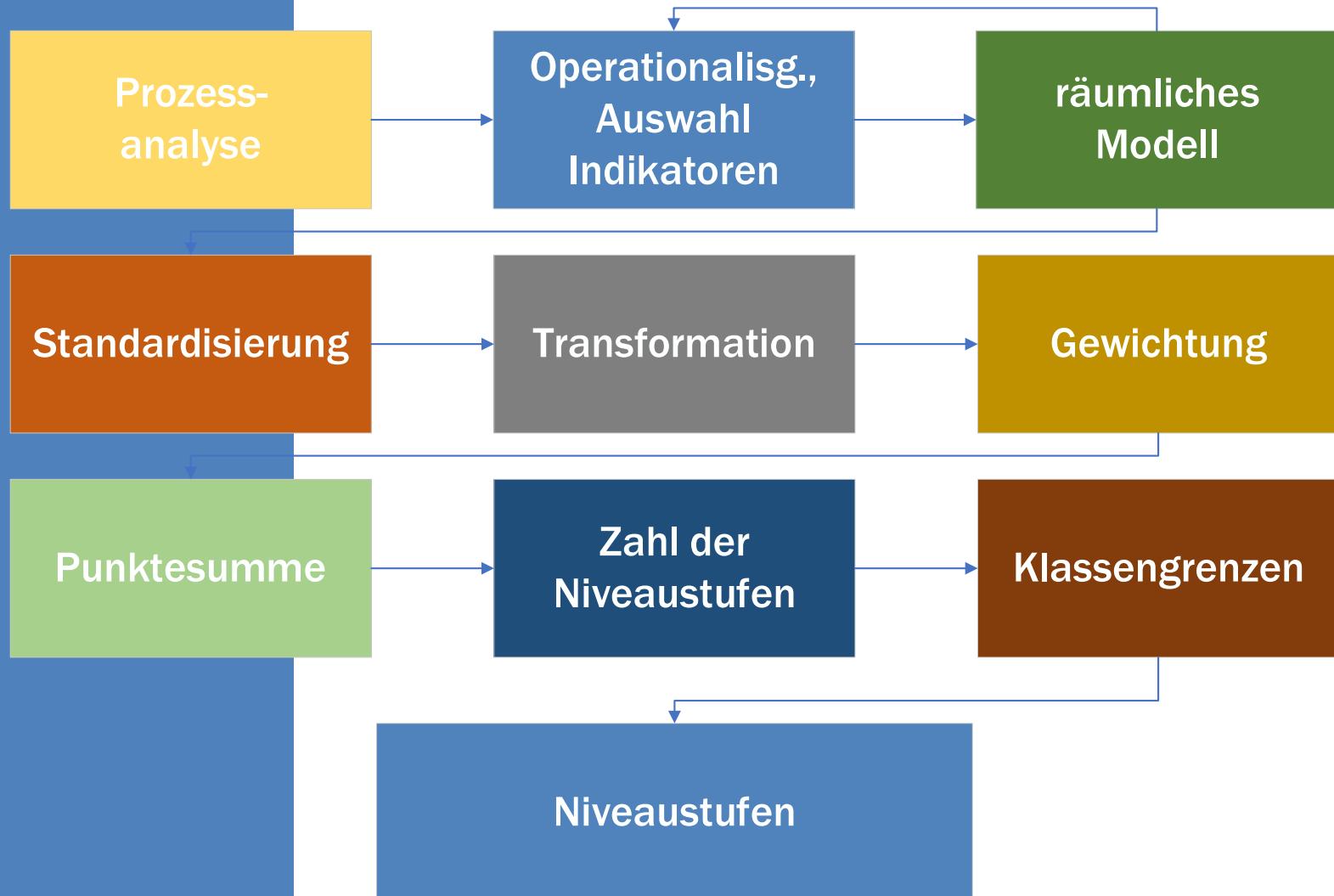
## TOP 3

Methodik zur Erstellung der neuen  
Gebietskulissen

## Prozesse, welche die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum prägen

- Demografische Entwicklung, in jüngerer Vergangenheit und für die Zukunft erwartet
- Entwicklung von Haushalten und Familienstrukturen
- Konjunkturelle Entwicklung, Arbeitslosigkeit, Einkommen
- Entwicklung spezifischer Nachfragegruppen (v.a. Bezieher\*innen von Transferleistungen, Studierende)
- Diese Faktoren sind nicht isoliert, sondern hängen zusammen

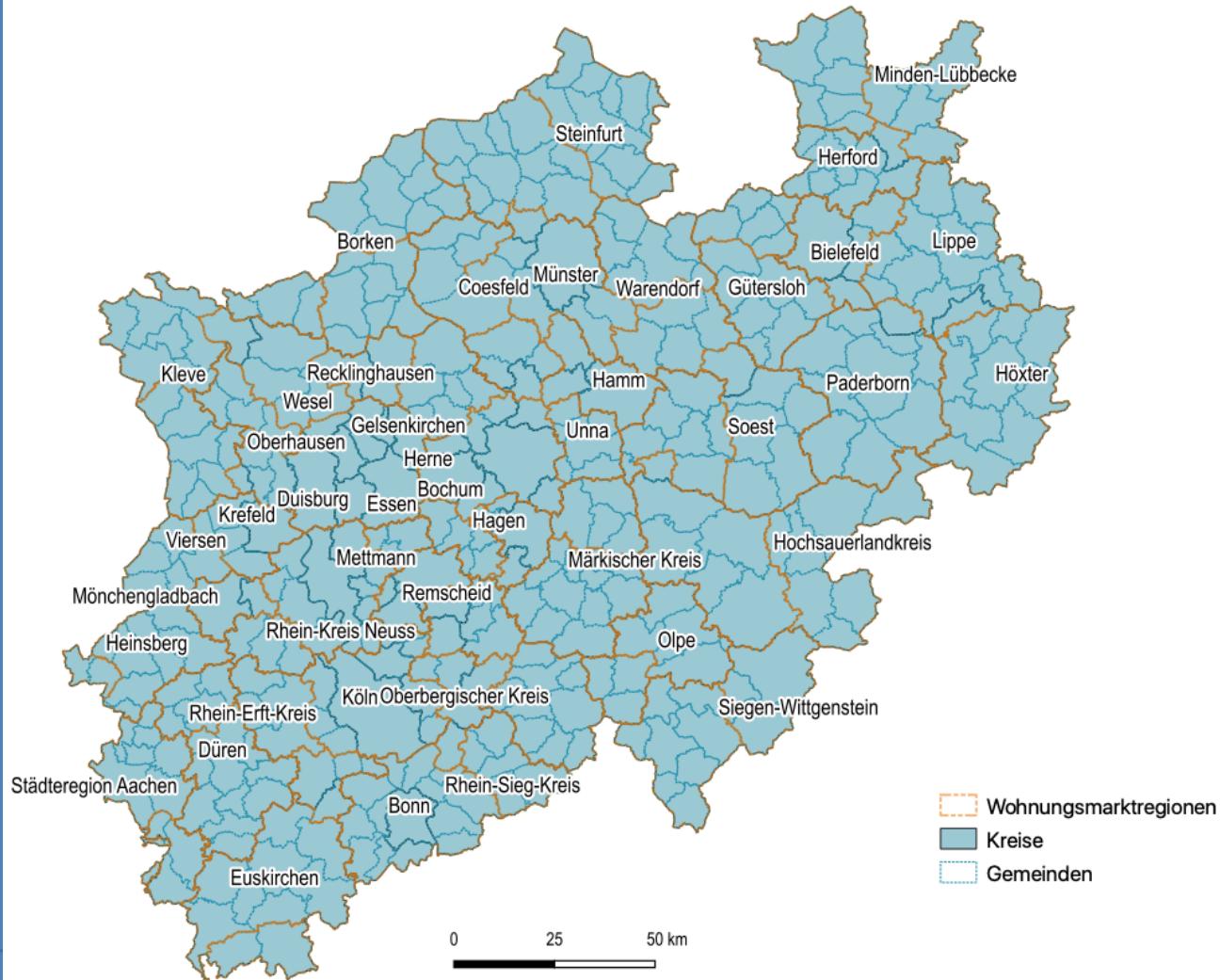
# Methodik für die Bestimmung der Gebietskulisse



## Räumliche Ebene der Analyse

Gebietskulisse	Bedarf	Kosten
F+B 2011	Gemeinde	Gemeinde
F+B 2014	Wohnungsmarkt- regionen	Wohnungsmarkt- regionen
F+B 2018	Wohnungsmarkt- regionen	Gemeinde
RegioKontext 2020	Gemeinde	Gemeinde

# Wohnungsmarktregionen



## Wohnungsmarktregionen als räumliche Ebene 2020?

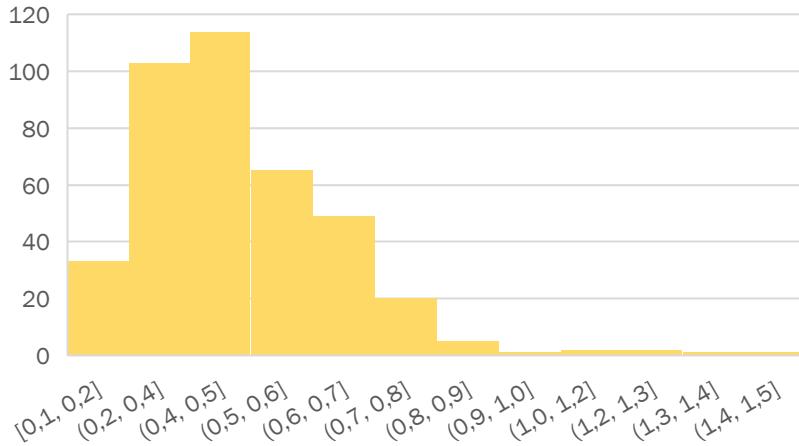
- Von InsiWo 2011 im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung erstellt
- Grundidee: Zusammenfassung von Gemeinden, zu Regionen, innerhalb derer mehr oder weniger ein Wohnungs-Teilmarkt besteht
- Kriterien:
  - Auspendleranteile in die Kernstadt oder das Kerngebiet (mindestens 30% Auspendleranteil)
  - PKW–Erreichbarkeit der Kernstadt (maximal 20 Minuten PKW–Fahrzeit zur Kernstadt)
  - Nachbarschaft zur Kernstadt (unmittelbar angrenzende Gemeinden der Kernstadt werden ausnahmslos der Wohnungsmarktregion zugeschlagen)
- Proprietärer Rechenalgorithmus AMOEBA von InsiWo
- Daten für Berechnung ab 2018 wegen Datenschutz von IT.NRW nicht mehr verfügbar
- Aktualität WMR von 2011 in 2020 nicht mehr gegeben

## Notwendigkeit für Standardisierung der Indikatoren (hier auf eine Skala von 1 bis 100)

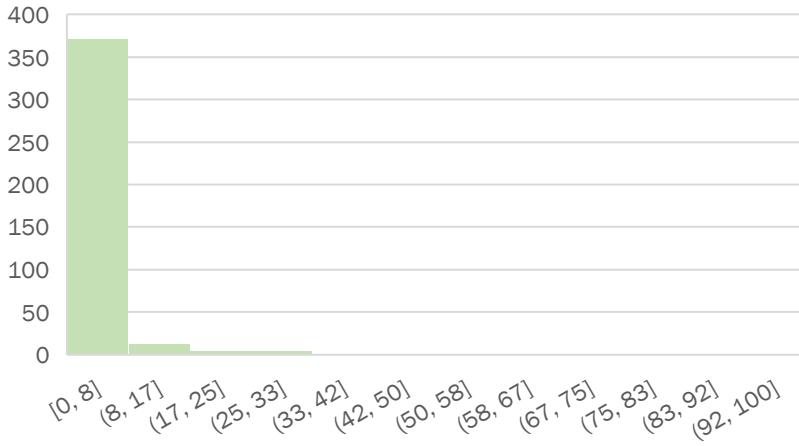
Indikator	Mittel-wert	Stand. abw.	Minimum	2. Quartil untere Gr.	Median	3. Quartil obere Gr.	Maximum
Bevölkerung 25-40 J., Verändg. 2040 zu 2018, %	-16	14	-49	14	-17	-9	128
Empfänger Asylbewerber-regelleistungen in % Bev. 2018	0,58	0,22	0,01	0,22	0,58	0,70	2,14
Wohnungssuchende mit erteiltem WBS je 100 Sozialwohng., 2018	27,51	102,28	0,00	102,28	7,00	23,00	1.607,00

# Schiefe Verteilungen

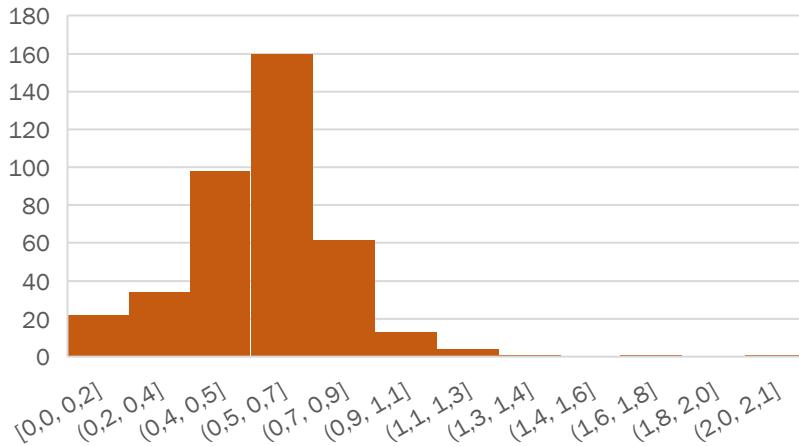
HLU-Empf.2018%Bev



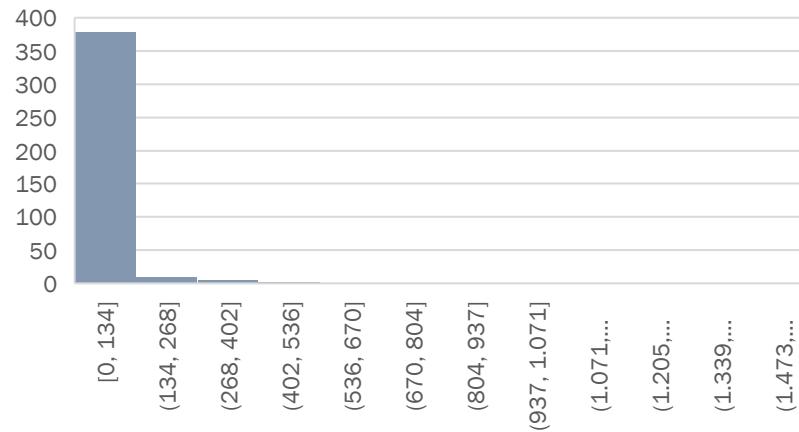
StudWS1819%Bev-St



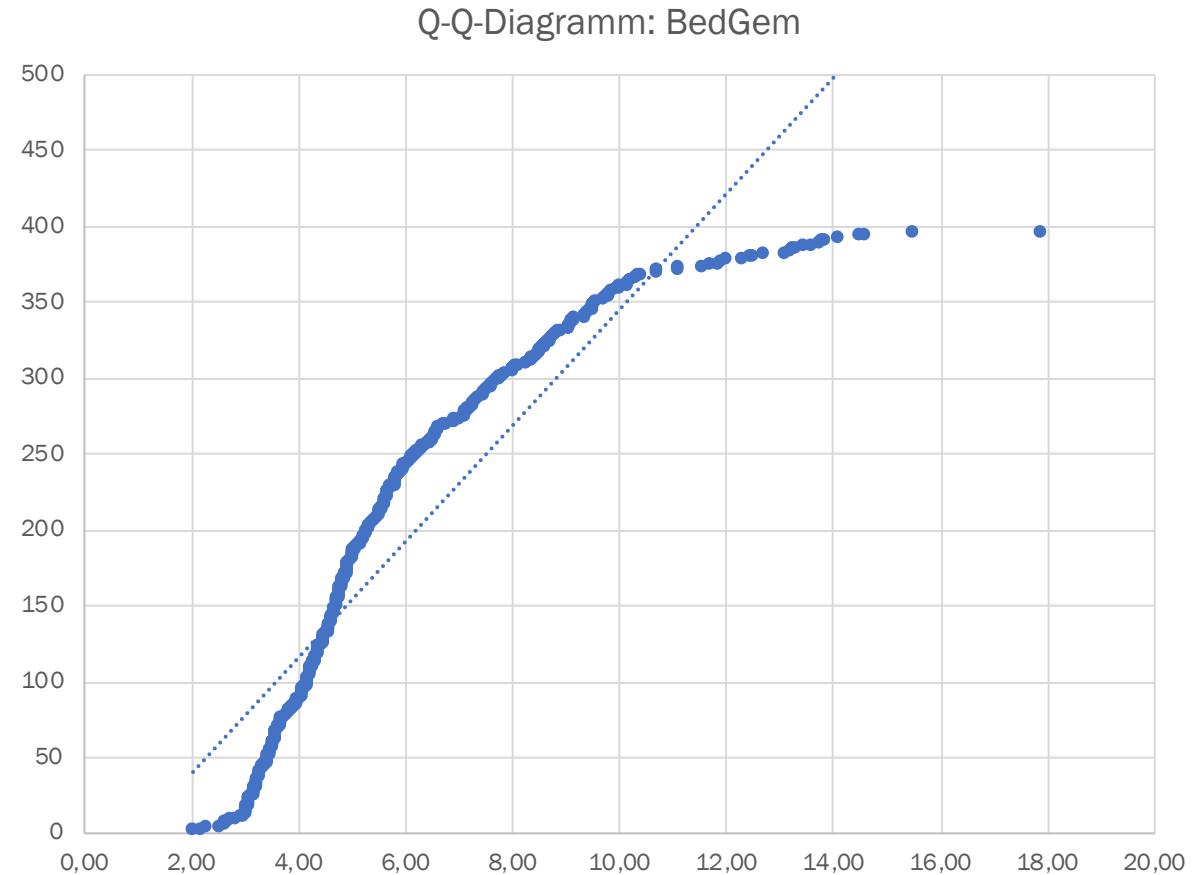
Asyl-Empf.2018%Bev



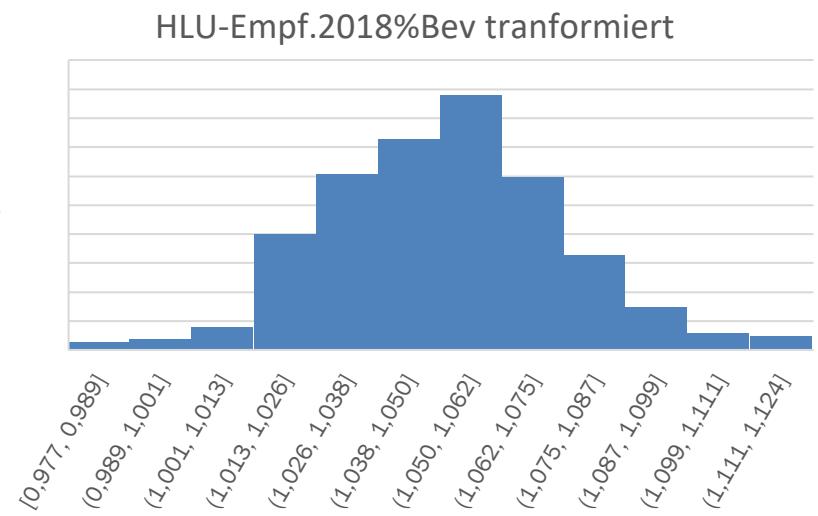
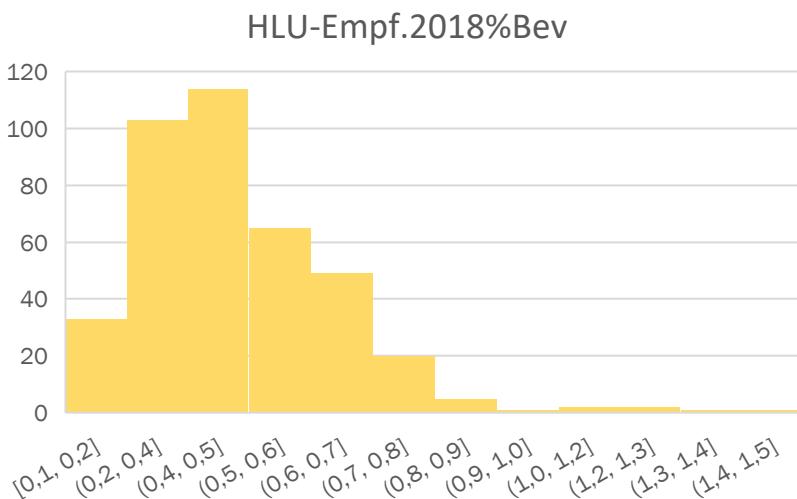
Wohng.suchd. je 100 Sozialwohg.



# Bedarfsgemeinschaften in % Haushalte, 2018: Abweichung von der Normalverteilung

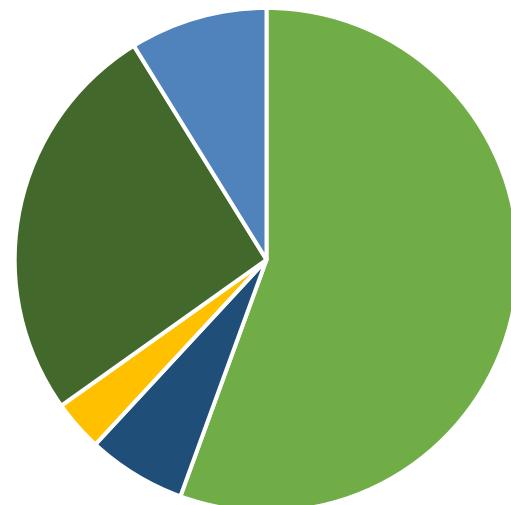


# Box-Cox-Transformation



## Gewichtung von Indikatoren zur Entwicklung der Nachfragegruppen, 2018

Gewichtung, %



- Bedarfsgemeinsch. gem. SGB II (% Haush.)
- Leistungsempfänger gem. SGB XII (% Haush.)
- Empf. Leistg. AsylbLG (% Bev.)
- Studierende WS (% Bev.)
- Wohngeldempf. (% Haush.)

# Wovon hängen Ergebnisse der Gebietskulisse ab?

Reale  
Prozesse

Methode

Räumliche  
Ebene

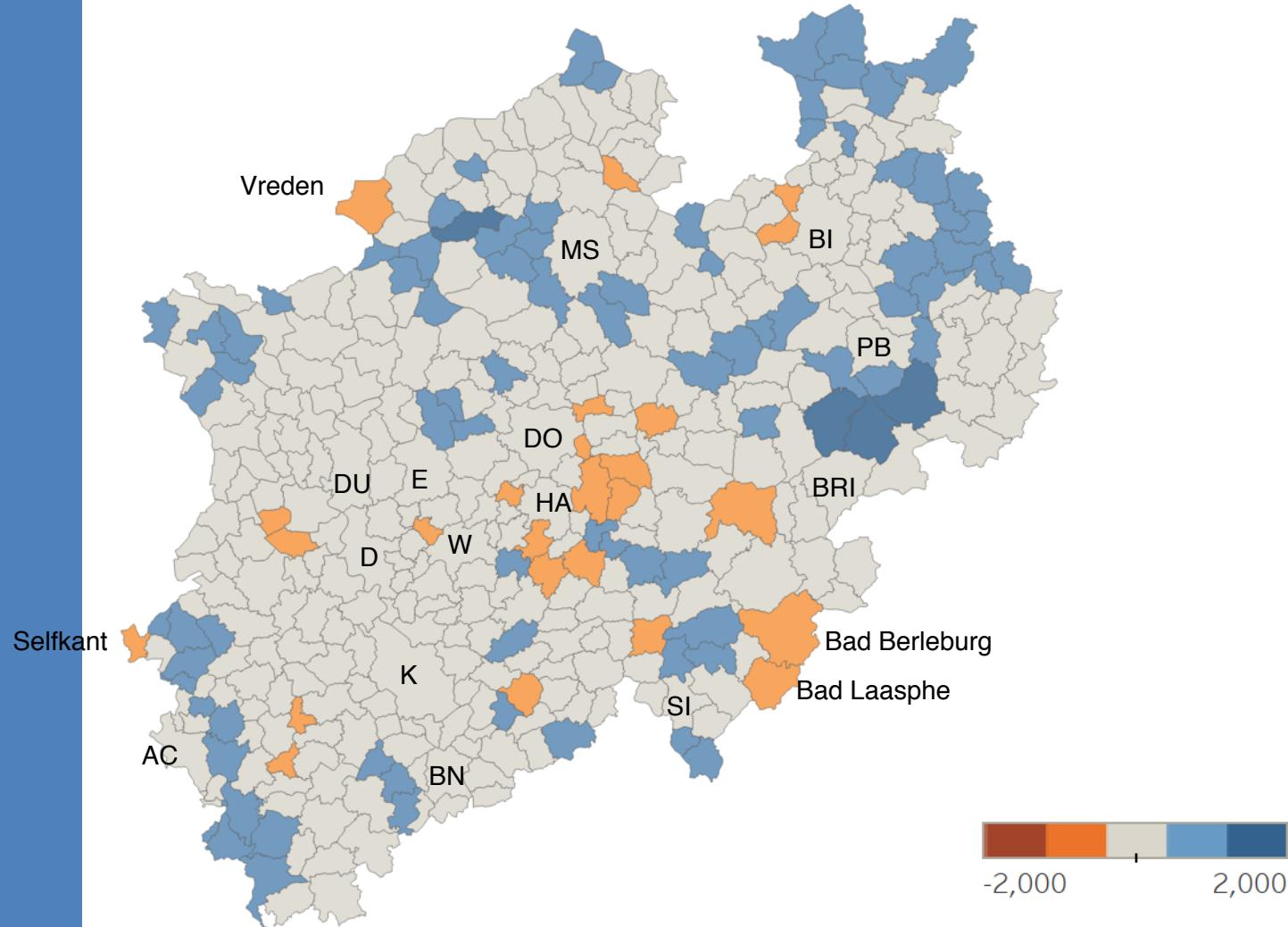
Indikatoren-  
auswahl

Gewichtung

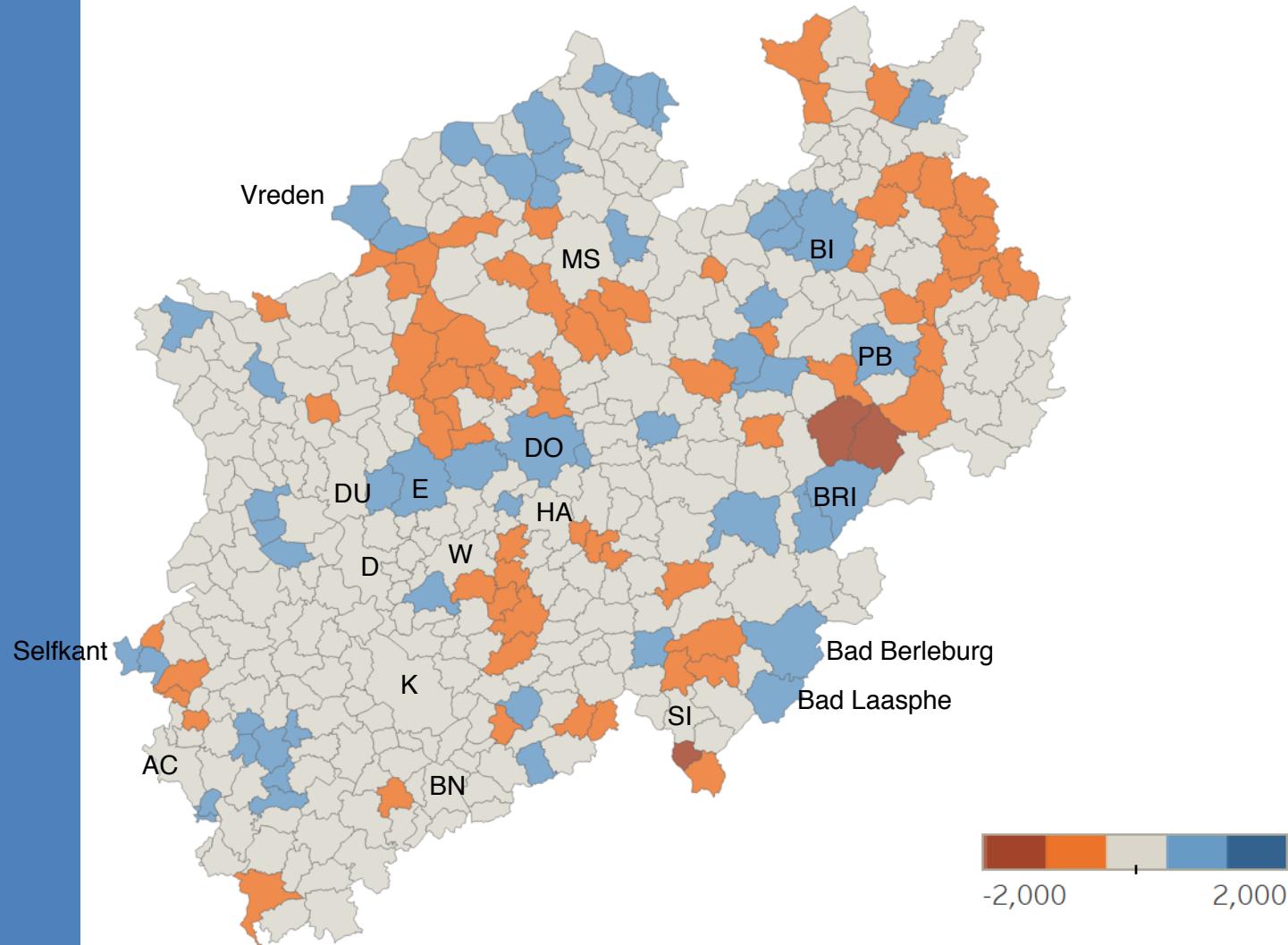
## Veränderungen in der Einstufung in die Gebietskulissen 2018 und 2014

Veränderungen in der Stufe (4 = hoch)	MK 2018 zu 2014	MK 2014 zu 2011	MB 2018 zu 2014	MB 2014 zu 2011
-2	3	0	1	0
-1	68	25	21	63
0	274	285	313	223
1	51	82	60	98
2	0	4	1	12

# Veränderung der Einstufungen der Gebietskulisse 2014 zu 2011 - Kosten-Mietwohnungen



# Veränderung der Einstufungen der Gebietskulisse 2018 zu 2014 - Kosten-Mietwohnungen - gemeindescharf



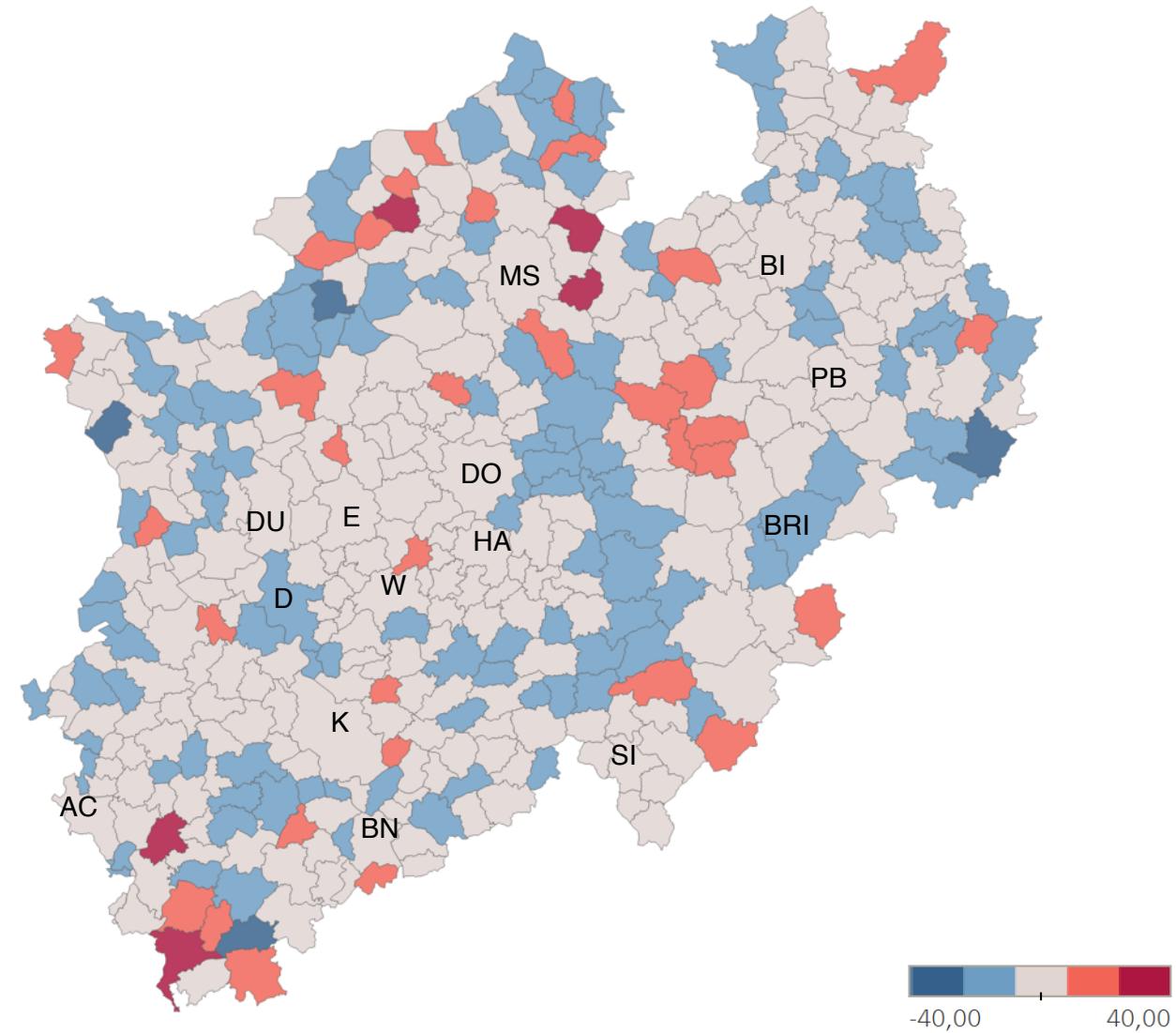
Kurze Pause

## Prozessanalyse und Auswahl der Indikatoren – Bedarf Mietwohnungen

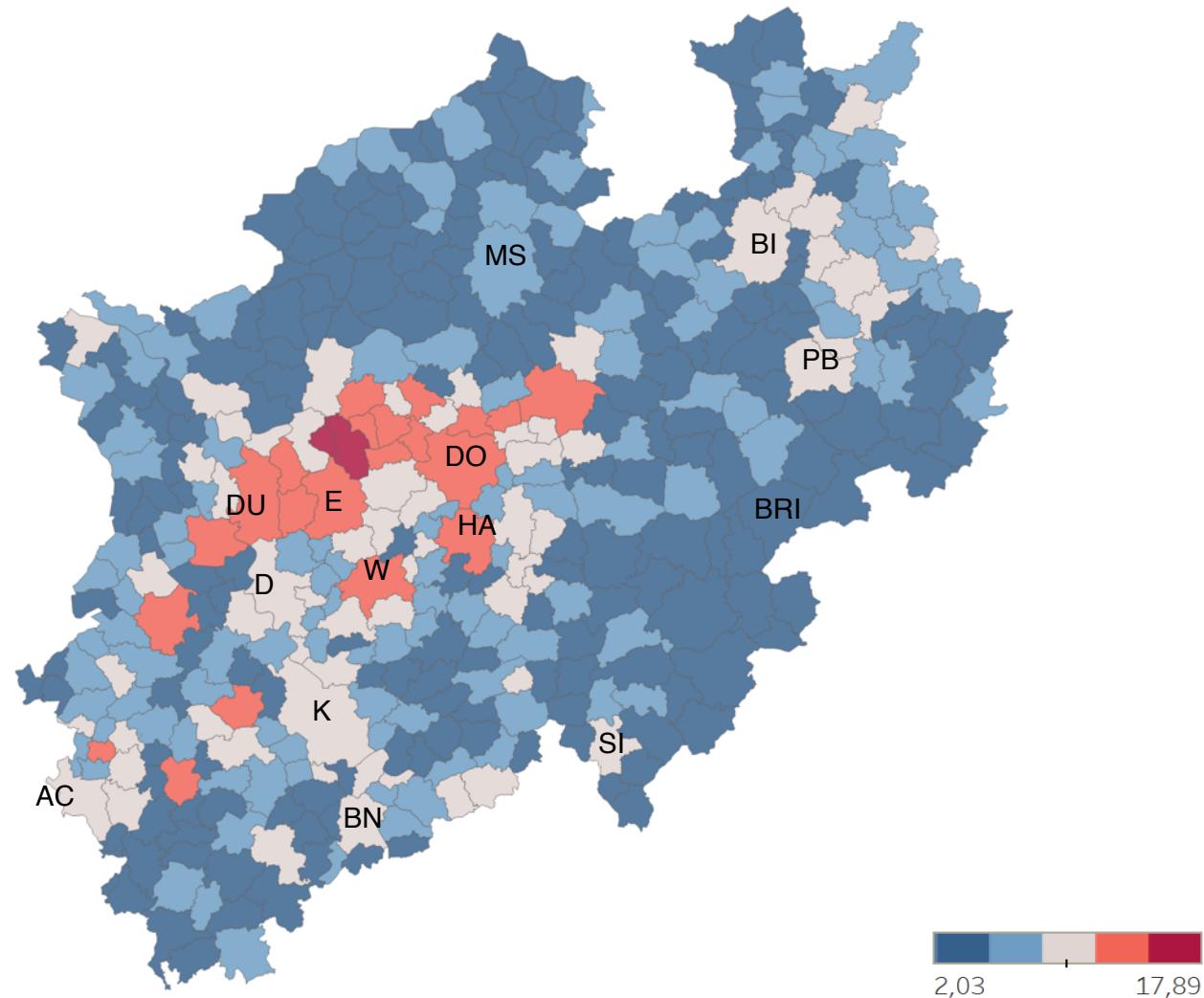
# Veränderungen in der Größe der Nachfragegruppen in NRW

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bedarfsgemeinsch. gem. SGB II (% Haush.)	9,5	9,6	9,7	9,8	9,8	9,9	9,8	9,3
Leistungsempfänger gem. SGB XII (% Bev.)	1,0	1,0	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1
Empf. Leistg. AsylbLG (% Bev.)	0,2	0,3	0,3	0,5	1,3	1,1	0,7	0,5
Studierende WS (% Bev.)	3,4	3,7	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3	4,4
Wohngeldempf. (% Haush.)	2,0	1,8	1,6	1,3	1,1	1,6	1,6	1,5

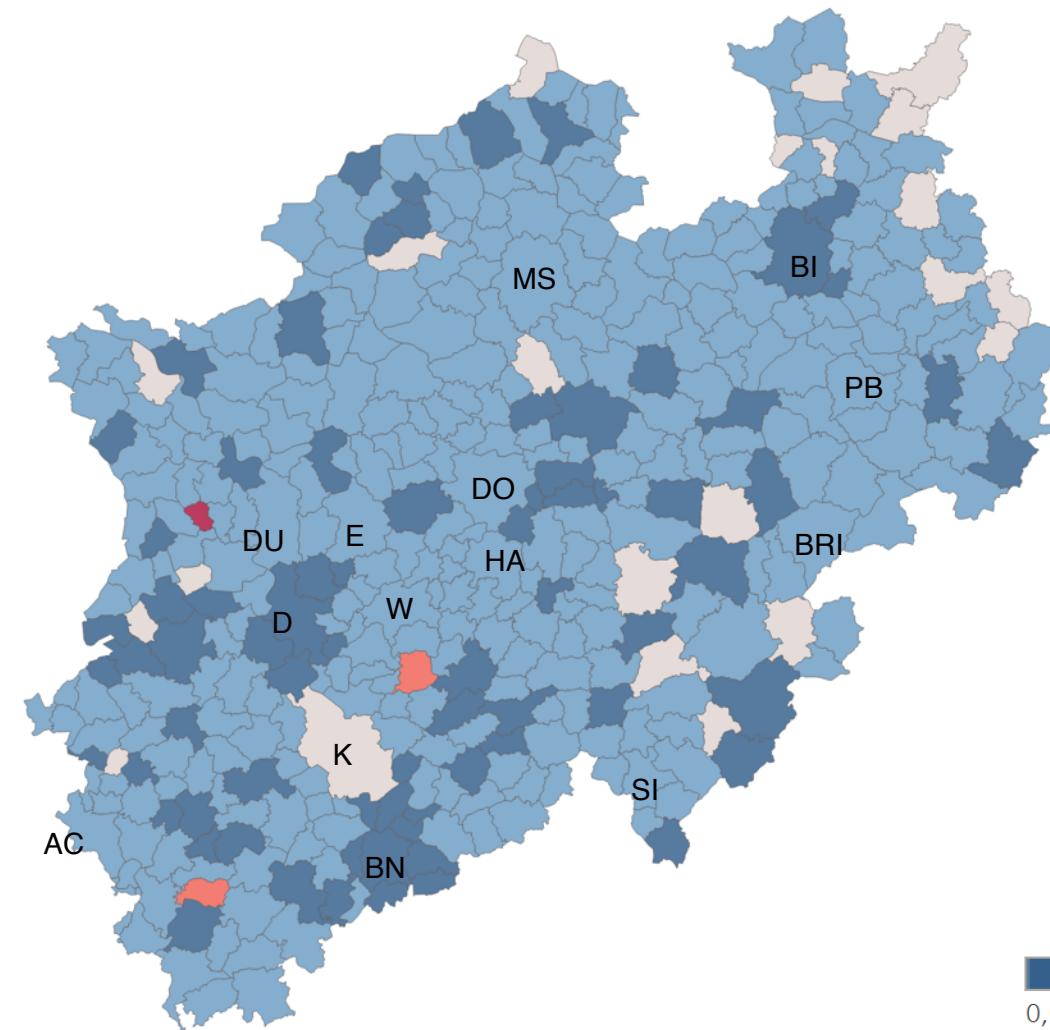
# Veränderungen der Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) von 2014 bis 2018, in %



# Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in % der Haushalte, 2018



# Räumliche Verteilung: Empfänger Asylbewerberleistungsgesetz in % Bevölkerung, 2018



# Indikatoren: Bedarf-Mietwohnungen

Indikator	Gewicht F+B 2018, %	Gewicht RK 2020, %
Bedarfsgemeinschaften SGB II, % HH	14,0	##
Leistungsempfänger SGB XII % Bev.	2,1	##
Asylbewerber nach AsylbLG, % Bev.	1,8	##
Wohngeldempfänger, % HH	1,6	##
Studierende, WS, % Bev.	5,6	##
Sozialwohng. 2030, % HH	20,0	##
Angebotsmieten, €/m <sup>2</sup>	25,0	
Haushalte Verändg. 2040 zu 2018, %	20,0	##
Leerstandsquote	10,0	
Wohnungssuchende m. ert. WBS je 100 Sozialwohng.		##
...		
...		
...		
...		
<i>Summe gesamt</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

## Haushaltsschätzung auf Gemeinde-Ebene

- Verschiedene Indikatoren liegen zwar auf Gemeindeebene vor, müssen jedoch je 100 Haushalte gerechnet werden
- Sowohl Bestandswerte als auch Vorausberechnungen für Haushalte sind in NRW nur auf Kreisebene, jedoch nicht für Gemeinden verfügbar
- F+B hatte eine eigene Haushaltsschätzung auf Gemeindeebene verwendet
- Regiokontext hat für dieses Projekt ebenfalls eine Haushaltsschätzung auf Gemeindeebene erstellt,
- Sie basiert auf der Haushaltsvorausberechnung von IT.NRW auf Kreisebene, der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW auf Gemeindeebene und der Fortschreibung der Haushaltsgrößen auf Gemeindeebene aus dem Zensus 2011

## Studierende auf dem Wohnungsmarkt

- Studierende sind generell eine relevante Nachfragegruppe
- Größenordnung der Nachfrage ist nicht identisch mit Zahl der Studierenden
- ein Teil der Studierenden wohnt bei den Eltern
- Studienort  $\leftrightarrow$  Wohnort, Studierende pendeln ein
- Berücksichtigung der Studierenden, aber mit geringerem Gewicht

# Mietangebote unter 6,80 €/m<sup>2</sup>

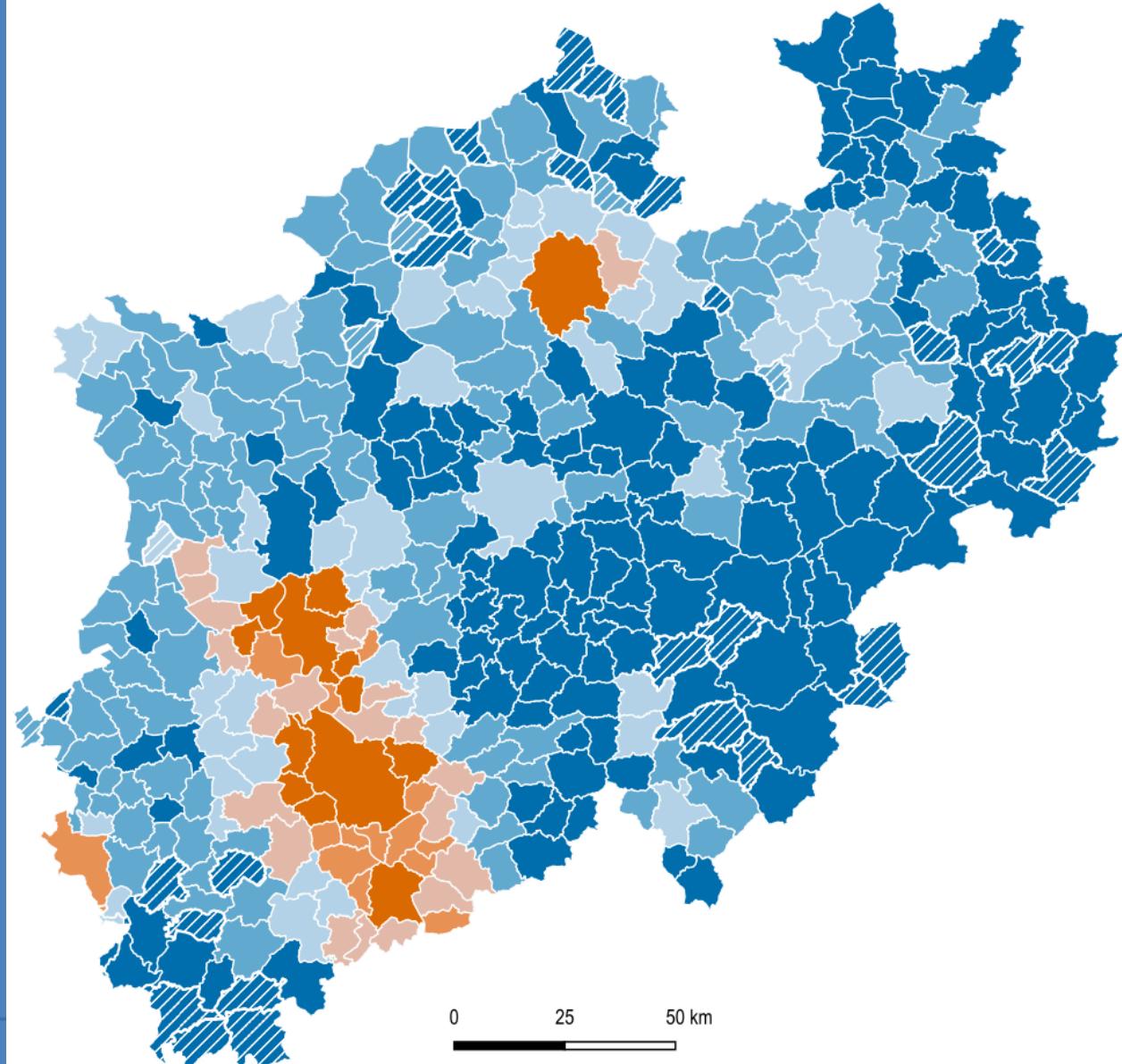
Anteil der  
Wohnangebote unter  
6,80 Euro/m<sup>2</sup>  
2018/19

Anteil der Angebote unter 6,80 €/qm

- bis unter 7 %
- 7 bis unter 15 %
- 15 bis unter 30 %
- 30 bis unter 50 %
- 50 bis unter 70 %
- über 70 %

schräffiert: unter 100 Fallkommunen

Datengrundlage: empirica-systeme.

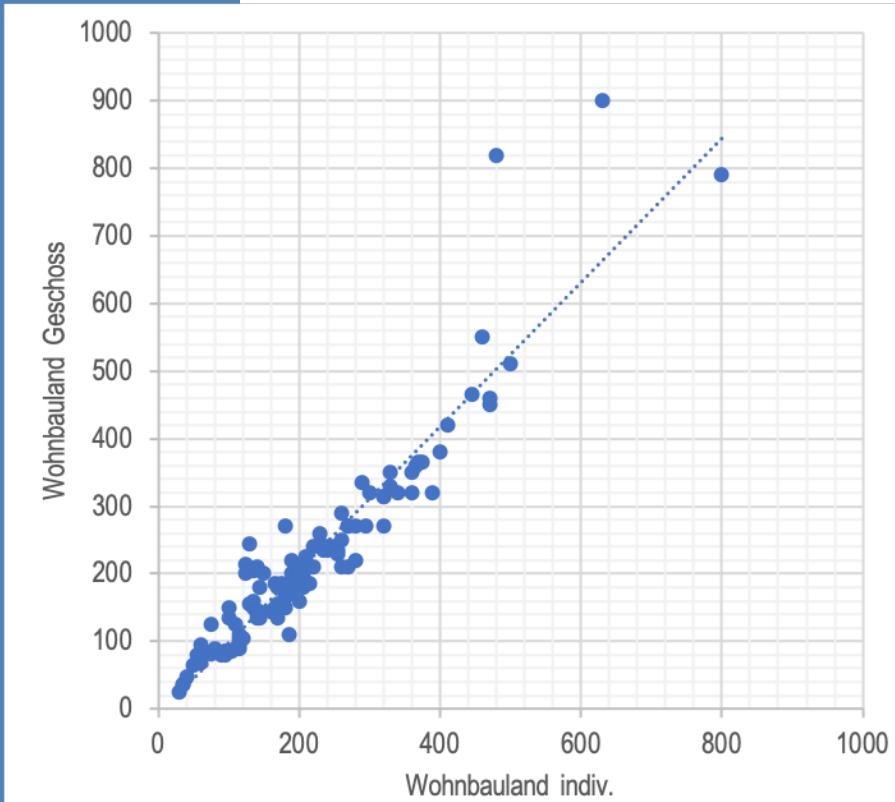


## Indikatoren – Kosten Mietwohnungen

## Kostenniveau Miete – Indikatoren

- Angebotsmiete der Jahre 2018 + 2019 (Status, in €)
- Veränderung der Angebotsmiete 2016 + 2017 auf 2018 + 2019 (Dynamik, in %)
- Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau 2018 (Status, in €)

# Bodenpreise individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau 2018



Korrelationskoeffizient: 0,9376

Die Preise des Baulands für individuellen Wohnungsbau (EFH) und den (vorhandenen) Preisen für Geschosswohnungsbau korrelieren in NRW zu 93,8%.

# Handlungsbedarfe zur Wohnraum- förderung und Indikatoren- auswahl

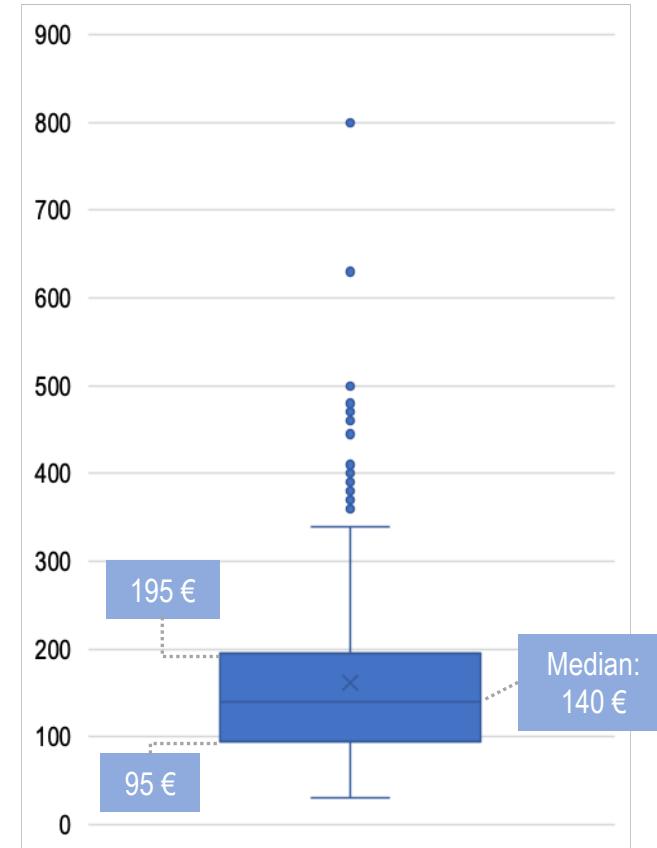
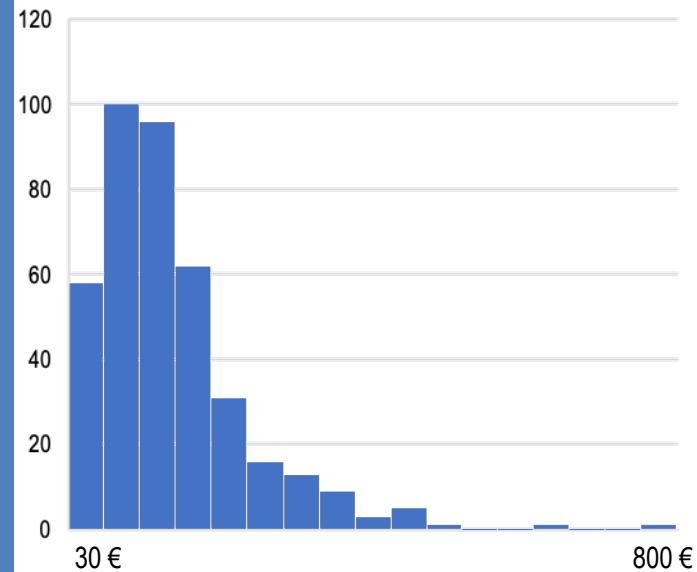
## TOP 4

Mittelwert	161,3 €
Standardabweichung	96,3 €
Minimum	30 €
Maximum	800 €

# Indikator: Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau 2018

Status, in €

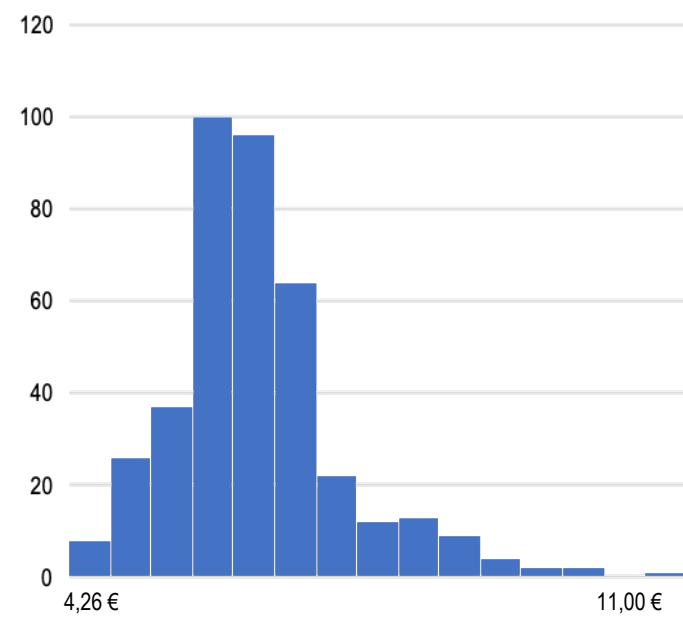
- Räumliche Ebene: Gemeinde
- Quelle: Oberster  
Gutachterausschuss NRW



# Handlungsbedarfe zur Wohnraum- förderung und Indikatoren- auswahl

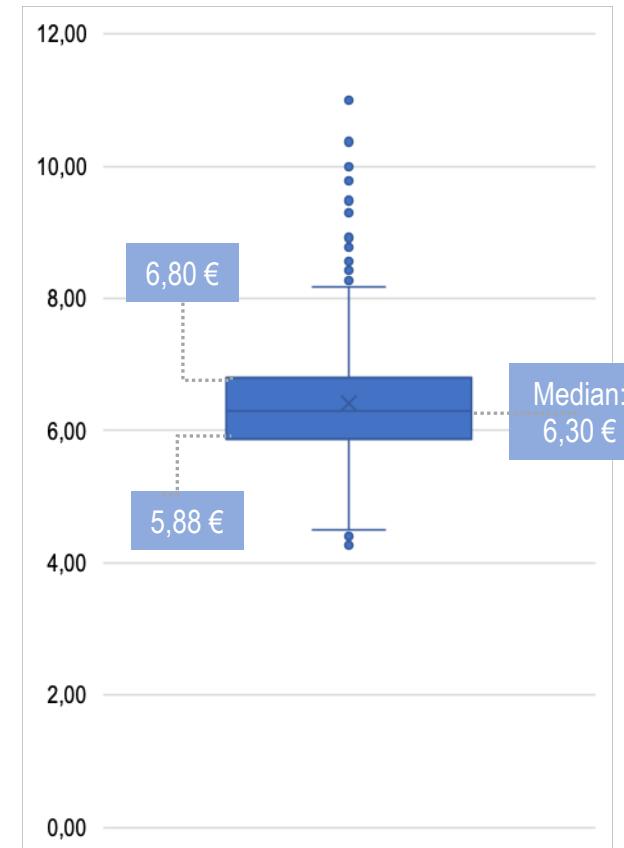
## TOP 4

Mittelwert	6,42 €
Standardabweichung	0,99 €
Minimum	4,26 €
Maximum	11,00 €

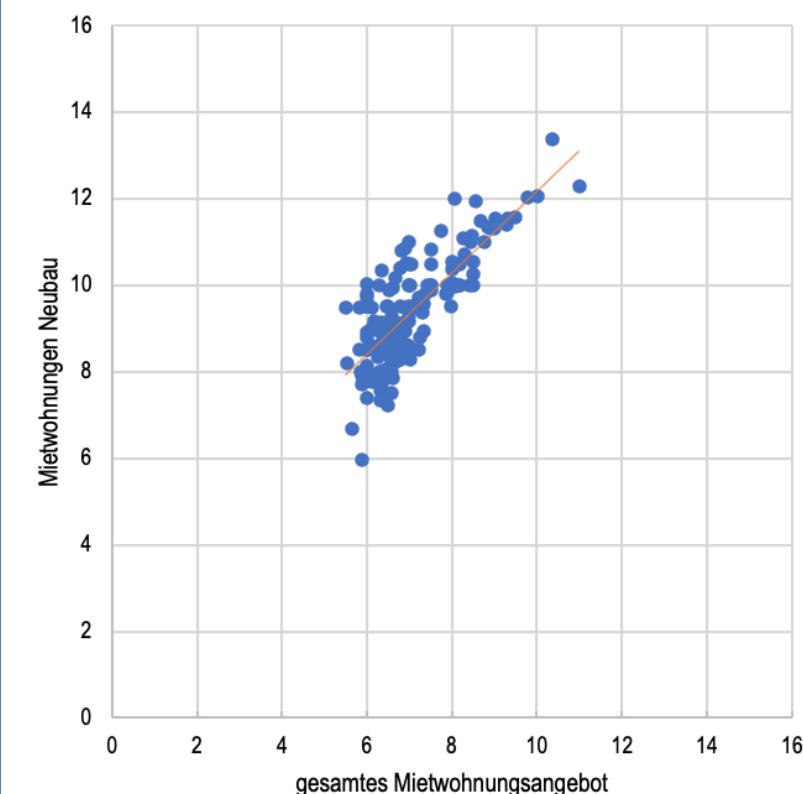


## Indikator: mittlere Angebots- miete der Jahre 2018 + 2019 Status, in €

- Räumliche Ebene: Gemeinde
- Quelle: empirica-systeme ag



# Angebotsmieten gesamt 2018 + 2019 und im Neubau ab 2017



Korrelationskoeffizient: 0,79

Die Angebotsmieten gesamt und die Angebotsmieten Neubau korrelieren in NRW zu 79,1%.

Neubau bezieht sich auf die Baujahre 2017, 2018, 2019

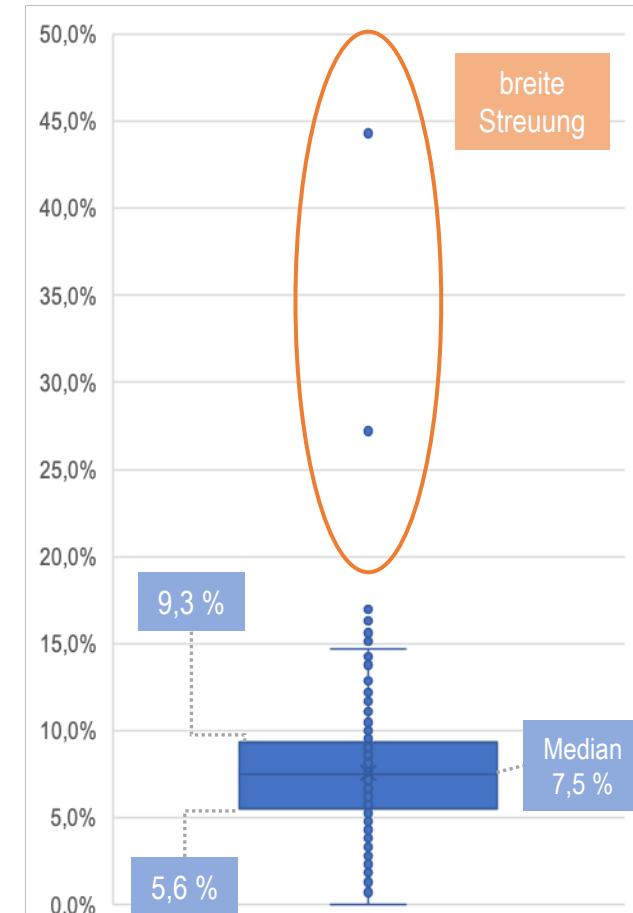
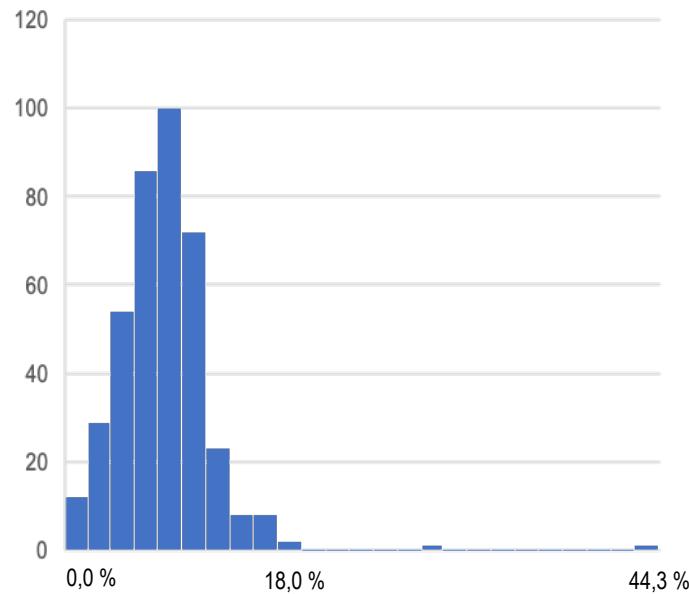
# Handlungsbedarfe zur Wohnraum- förderung und Indikatoren- auswahl

## TOP 4

Mittelwert	7,6 %
Standardabweichung	3,7 %
Minimum	0,0 %
Maximum	44,3 %

# Indikator: Veränderung Angebots- miete 2016/2017 zu 2018/2019 Dynamik, in %

- Räumliche Ebene: Gemeinde
- Quelle: empirica-systeme ag,  
berechnet



## TOP 5 Weiteres Verfahren

## Nächste Schritte

- *Inhaltlich:* Weiterentwicklung des Modells und der vier Gebietskulissen
  - Prüfung Hinweise und Vorschläge aus der heutigen Sitzung
  - Prüfung weiterer Indikatoren und Alternativen
  - Entwicklung der qualitativen Indikatoren (Kalibrierung)
  - Testung des Modells
- *Organisatorisch:* Erstellung und Versand der Sitzungsdokumentation mit Material, Erfassung der Rückmeldungen

>> Vorstellung des weiterentwickelten Modells zur nächsten Sitzung am 01. September 2020

# Projektteam

## **Teamadresse:**

[nrw-foerderkulisse@regiokontext.de](mailto:nrw-foerderkulisse@regiokontext.de)

## **Lena Abstiens**

[abstiens@regiokontext.de](mailto:abstiens@regiokontext.de)

T.: +49 30 5034 8443

## **Prof. Ralf E. Ulrich**

[ralf.ulrich@uni-bielefeld.de](mailto:ralf.ulrich@uni-bielefeld.de)

## **Arnt von Bodelschwingh**

[bodelschwingh@regiokontext.de](mailto:bodelschwingh@regiokontext.de)

T.: +49 30 5034 8444