

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 weiterentwickelten 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

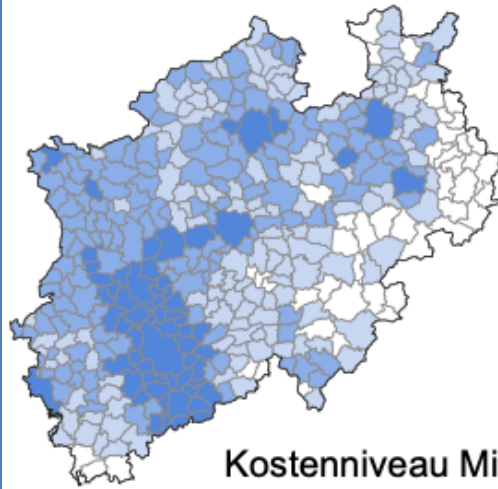
TOP 1

Rückmeldung zum letzten Protokoll

Gebietskulissen 2018

Stand: Juni 2019

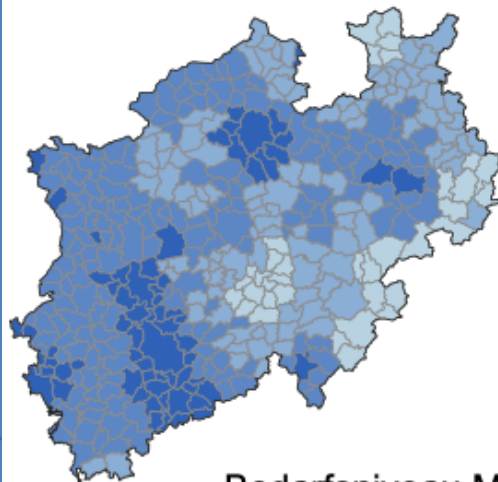
TOP 2



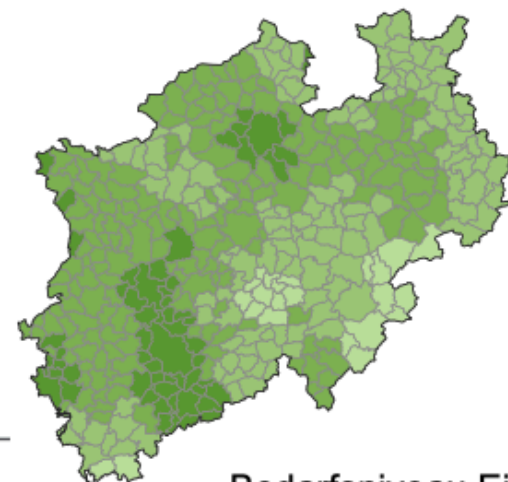
Kostenniveau Miete



Kostenniveau Eigentum



Bedarfsniveau Miete



Bedarfsniveau Eigentum

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
Eigentum
(KE)

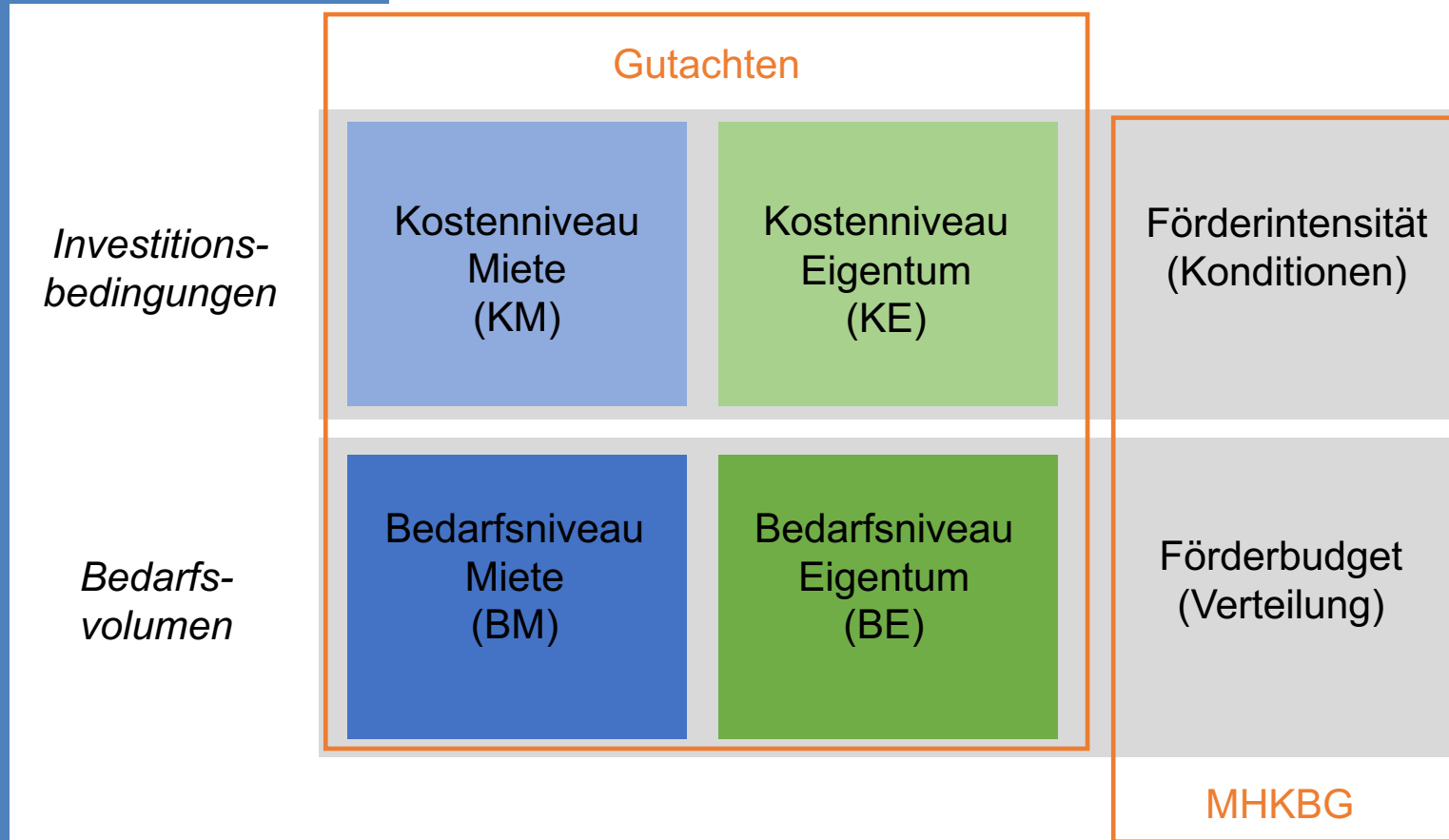
Förderintensität
(Konditionen)

*Bedarfs-
volumen*

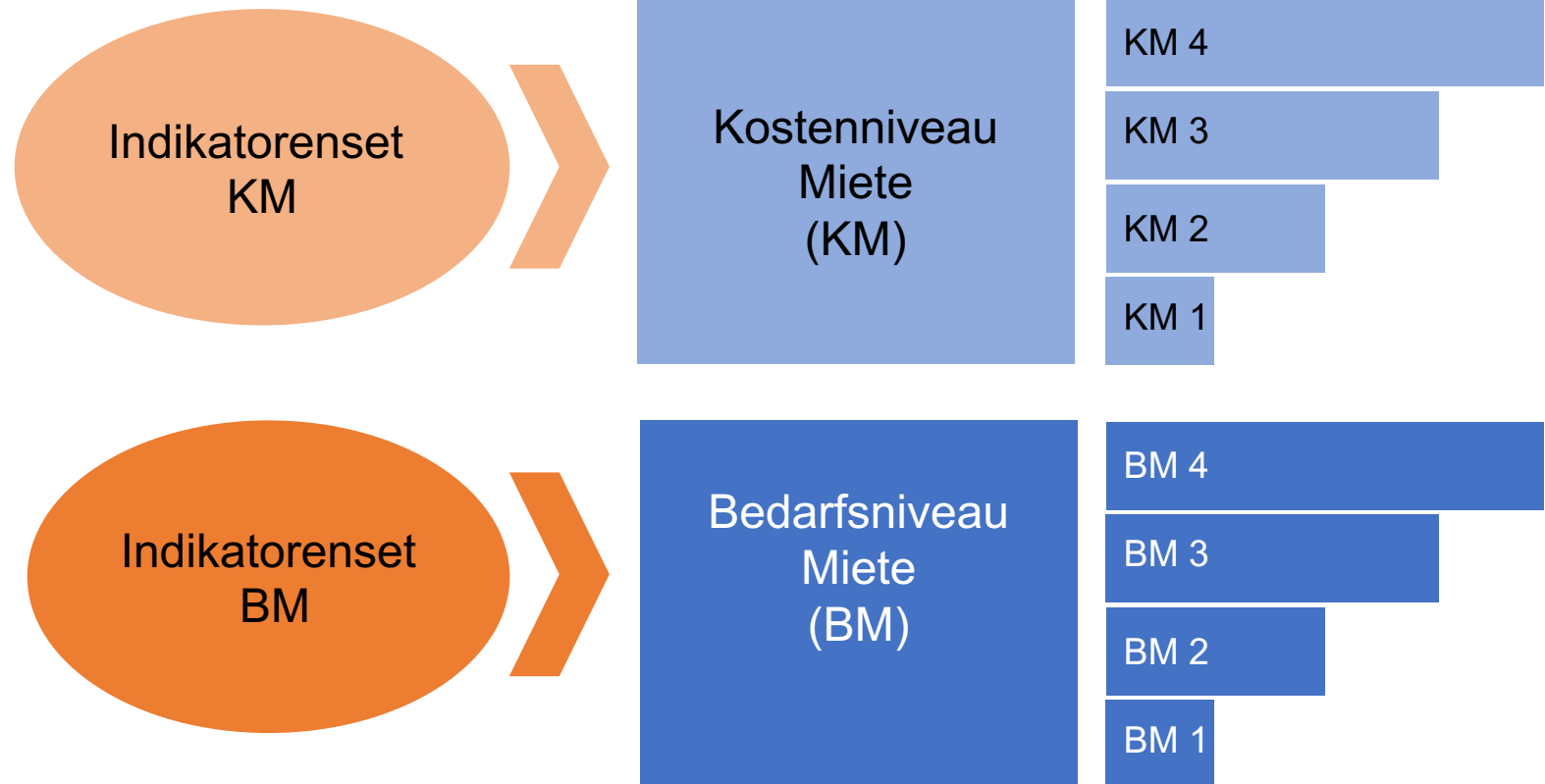
Bedarfsniveau
Miete
(BM)

Bedarfsniveau
Eigentum
(BE)

Förderbudget
(Verteilung)



Klassenbildung anhand von Indikatoren



Klassenbildung anhand von Indikatoren

Indikatorenset
KM

Indikatoren (F+B 2018):

Angebotsmieten,
F+B-Vergleichsmieten,
Bodenpreise

Indikatorenset
BM

Indikatoren (F+B 2018):

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

- Datenverarbeitung
- Standardisierung
- Transformation

Leitsätze I

Reichweite:

- Einordnung der Kommunen in Gebietskulissen ≠ 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

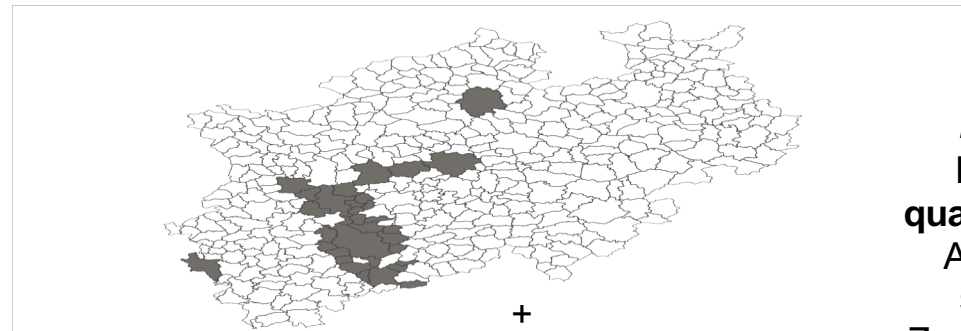
Leitsätze III

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.

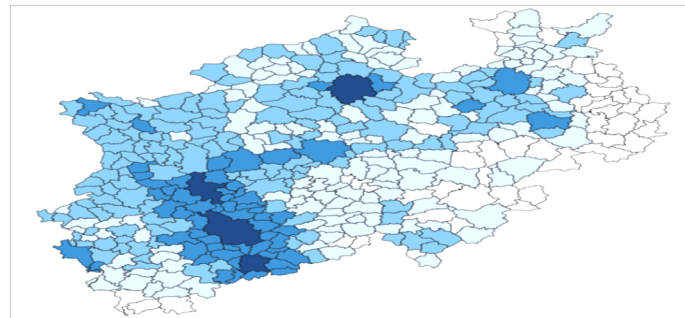
Grundzüge eines erweiterten Modells

(z.B. *Kostenniveau Miete*)



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

**Ausgangspunkt
Indikatoren-Ebene:**
Status quo
(quantitativ)



Karten nur beispielhaft

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

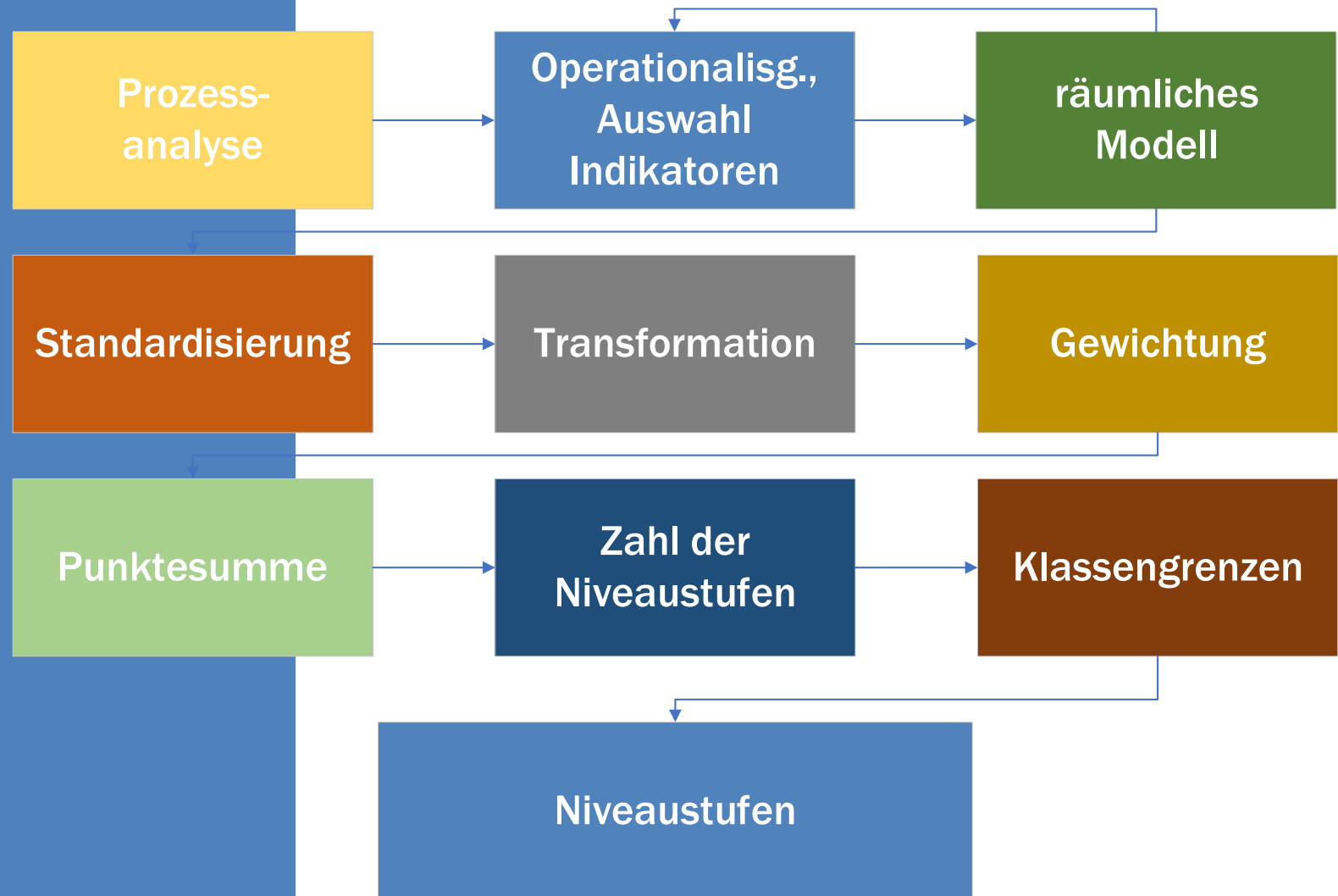
TOP 3

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

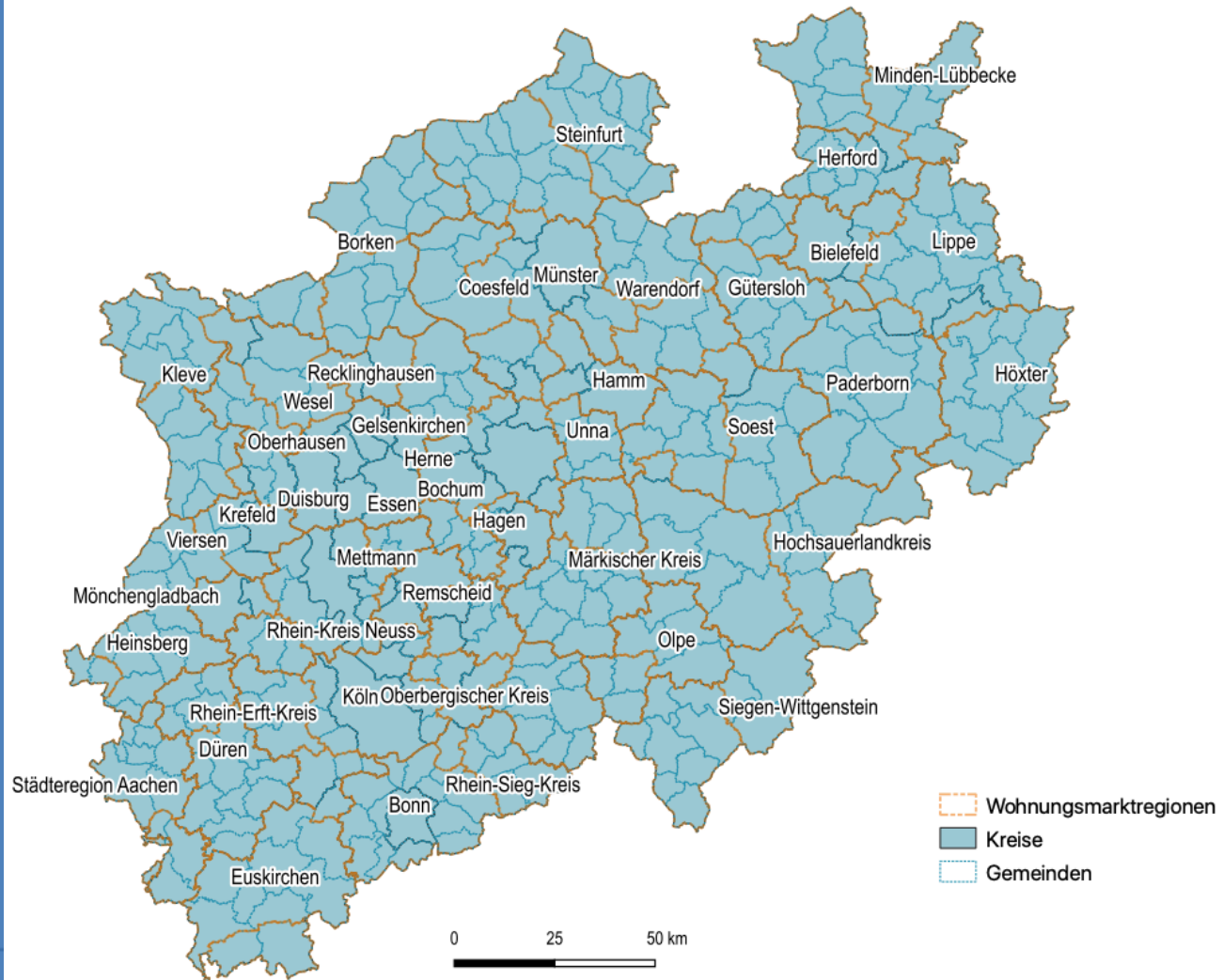
Methodik für die Bestimmung der Gebietskulisse



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

Wohnungsmarktreionen



Wohnungsmarktregionen als räumliche Ebene 2020?

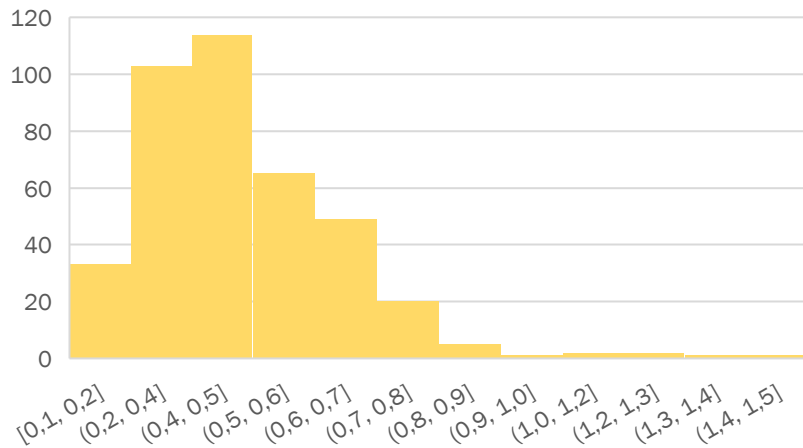
- Von InsiWo 2011 im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung erstellt
- Grundidee: Zusammenfassung von Gemeinden, zu Regionen, innerhalb derer mehr oder weniger ein Wohnungs-Teilmarkt besteht
- Kriterien:
 - Auspendleranteile in die Kernstadt oder das Kerngebiet (mindestens 30% Auspendleranteil)
 - PKW-Erreichbarkeit 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)

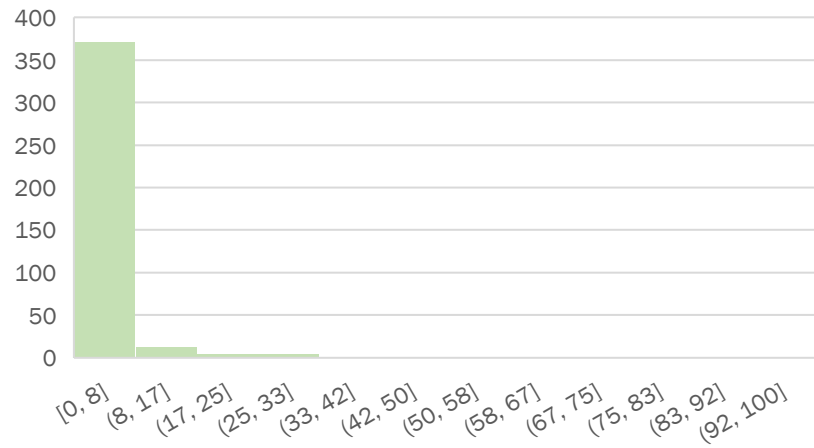
Indikator	Mittelwert	Stand. abw.	Minimum	2. Quartil untere Gr.	Median	3. Quartil obere Gr.	Maximum
Bevölkerung 25-40 J., Verändg. 2040 zu 2018, %	-16	14	-49	14	-17	-9	128
Empfänger Asylbewerber- regelleistungen in % Bev. 2018	0,58	0,22	0,01	0,22	0,58	0,70	2,14
Wohnungssuchende mit erteiltem WBS je 100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

Schiefe Verteilungen

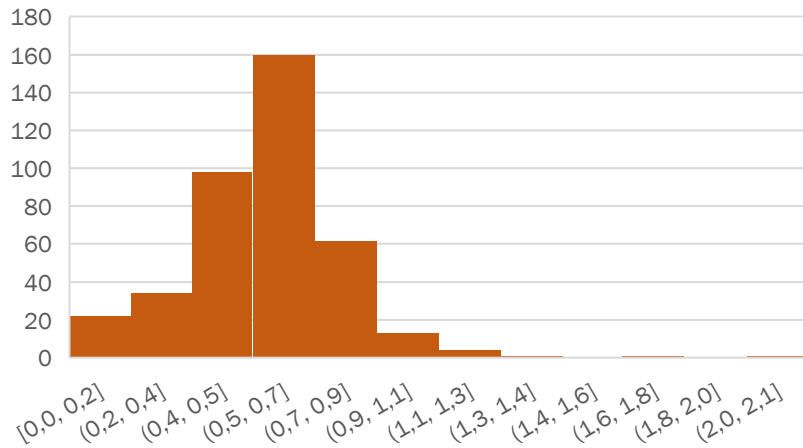
HLU-Empf.2018%Bev



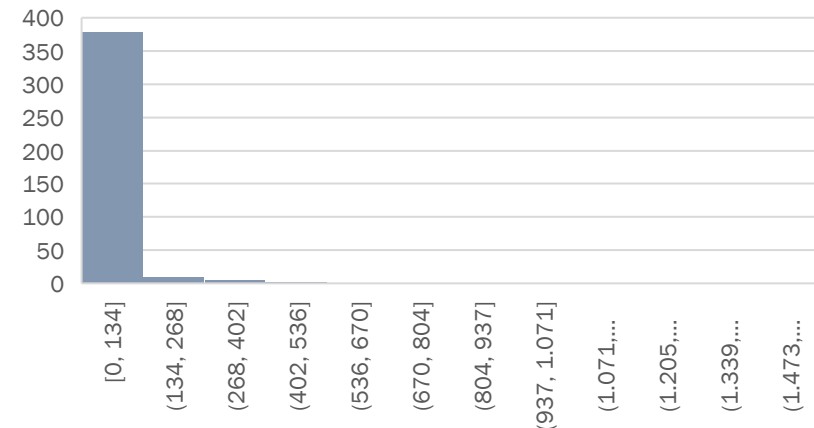
StudWS1819%Bev-St



Asyl-Empf.2018%Bev

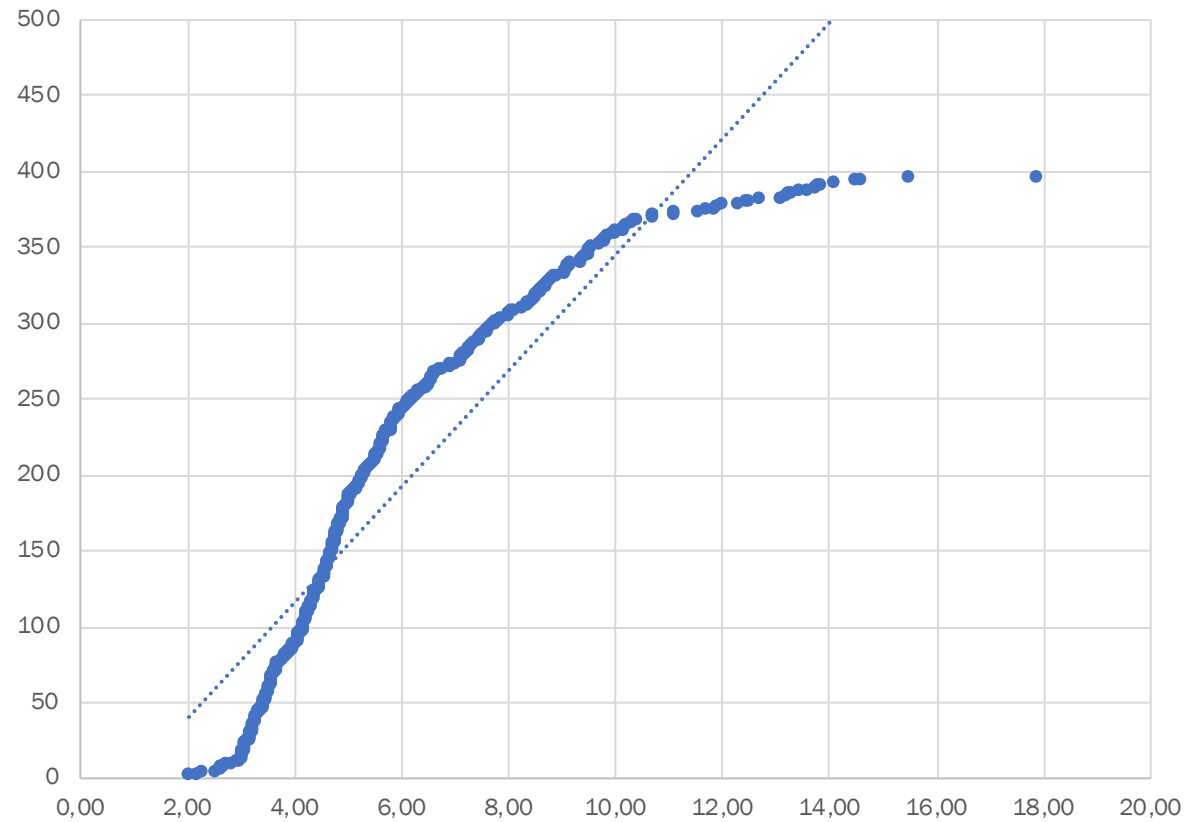


Wohng.suchd. je 100 Sozialwogh.



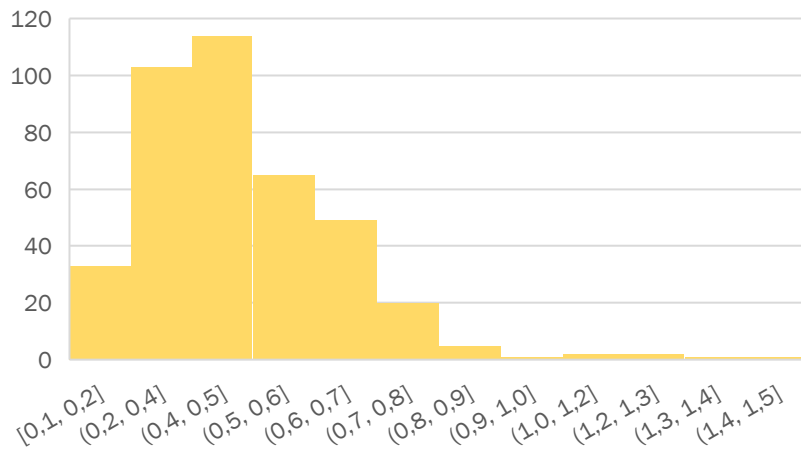
Bedarfsgemeinschaften in % Haushalte, 2018: Abweichung von der Normalverteilung

Q-Q-Diagramm: BedGem

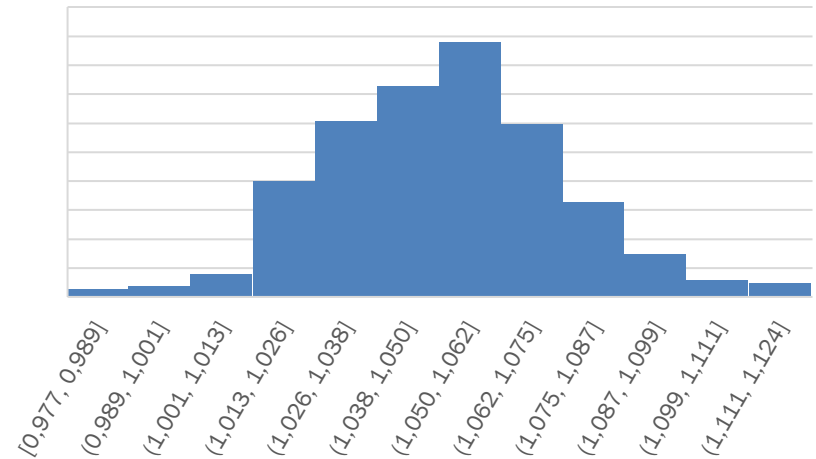


Box-Cox-Transformation

HLU-Empf.2018%Bev

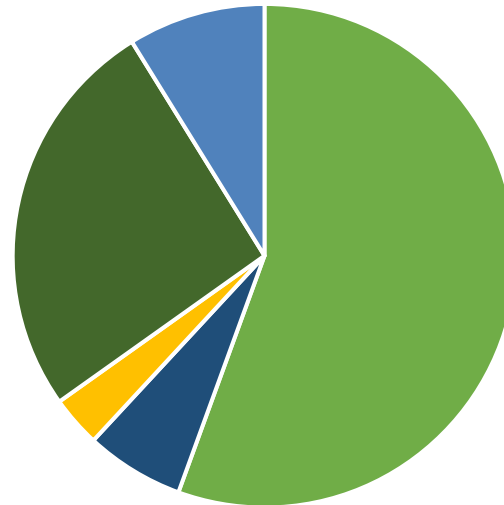


HLU-Empf.2018%Bev tranformiert



Gewichtung von Indikatoren zur Entwicklung der Nachfragegruppen, 2018

Gewichtung, %



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

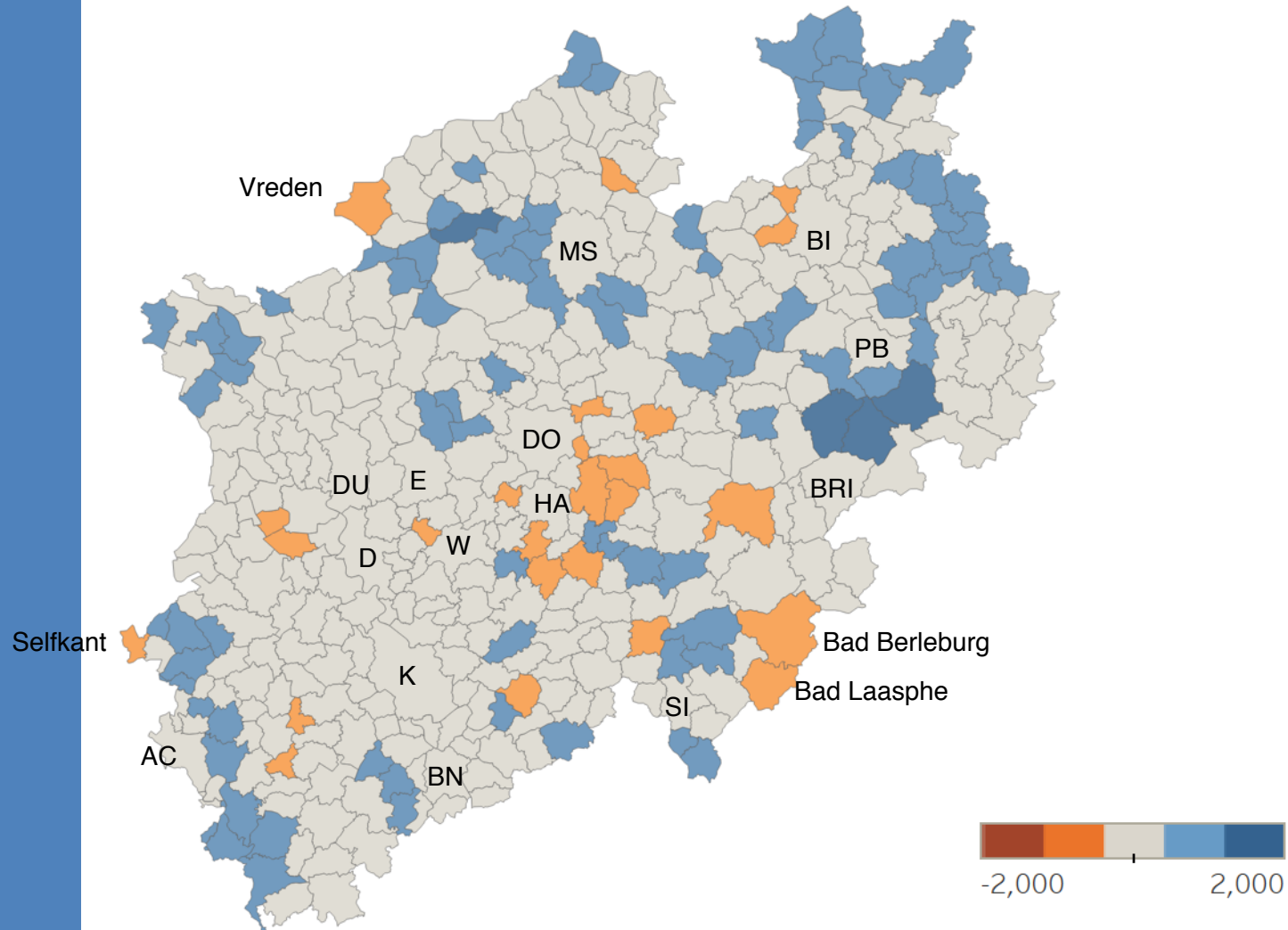
Wovon hängen Ergebnisse der Gebietskulisse ab?



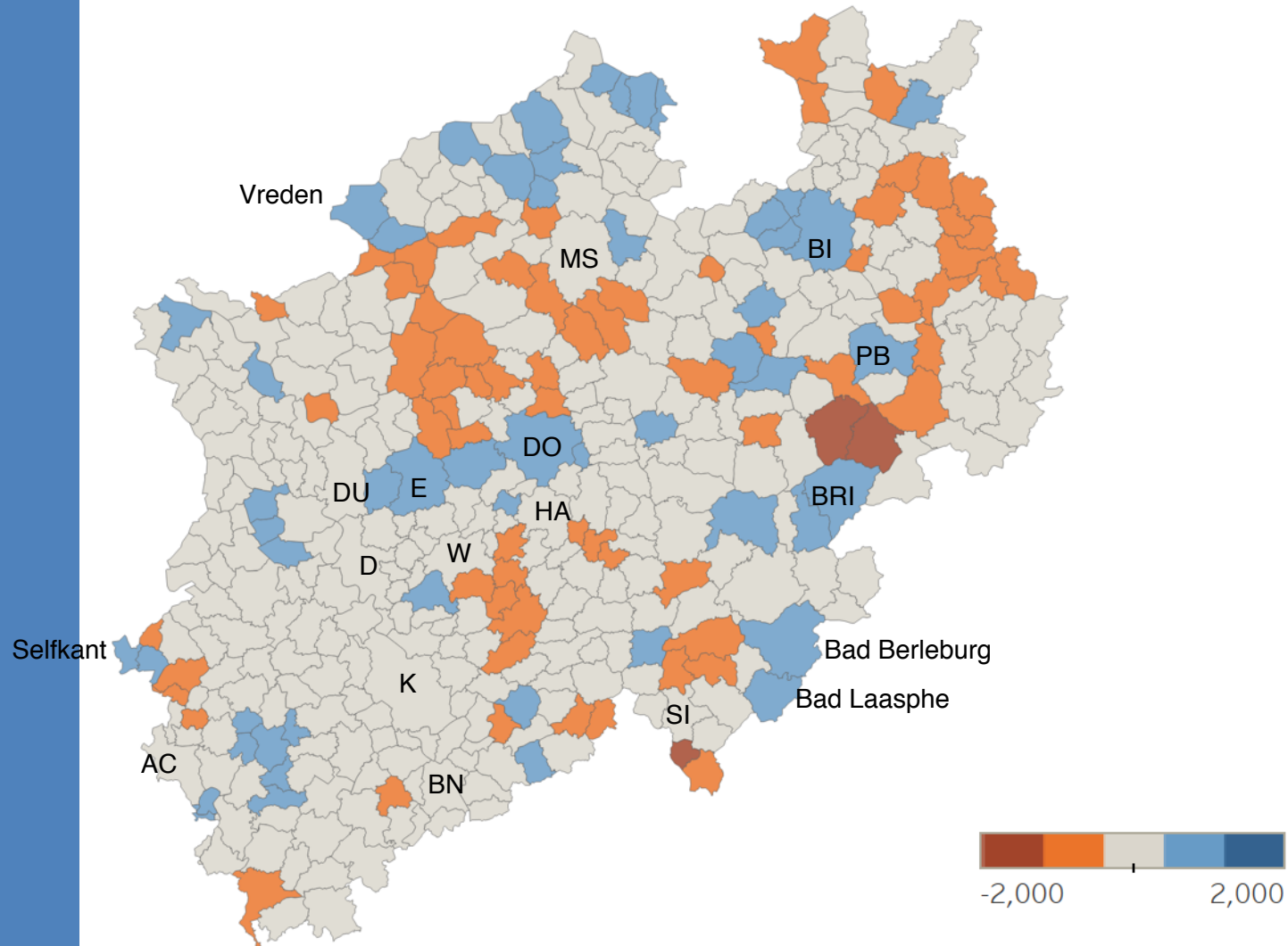
Veränderungen in der Einstufung in die Gebietskulissen 2018 und 2014

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



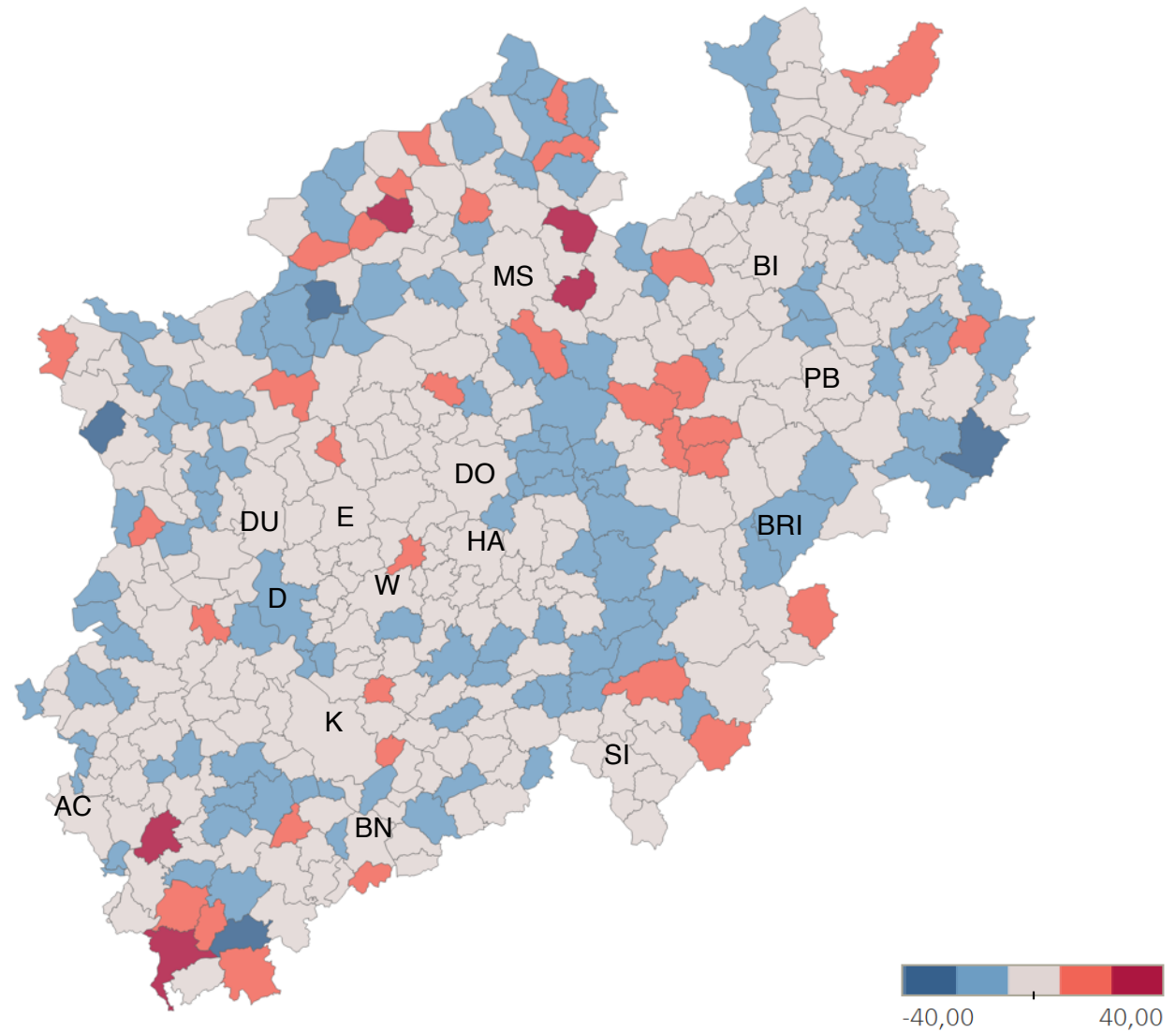
Kurze Pause

Prozessanalyse und Auswahl der Indikatoren – Bedarf Mietwohnungen

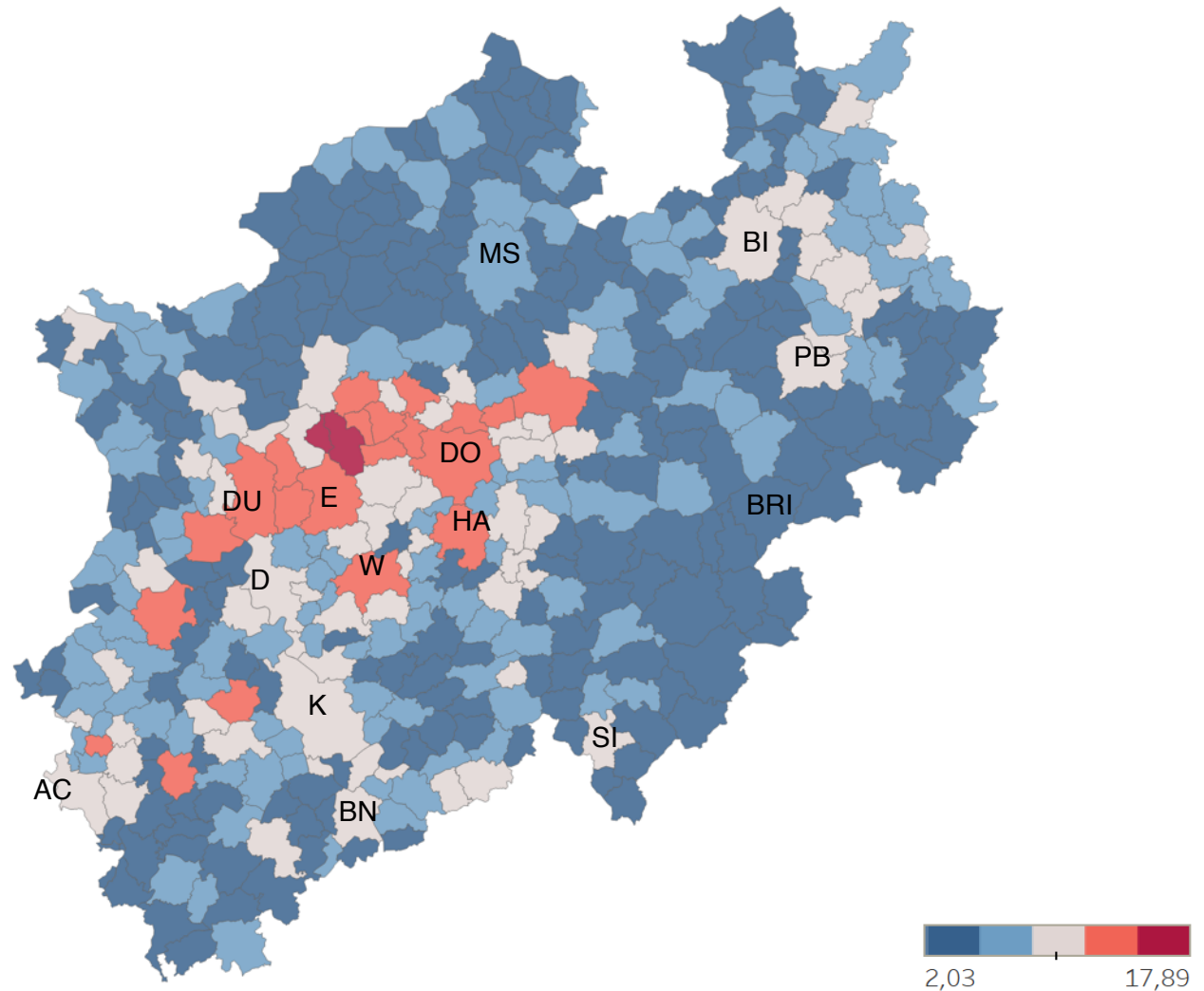
Veränderungen in der Größe der Nachfragegruppen in NRW

	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

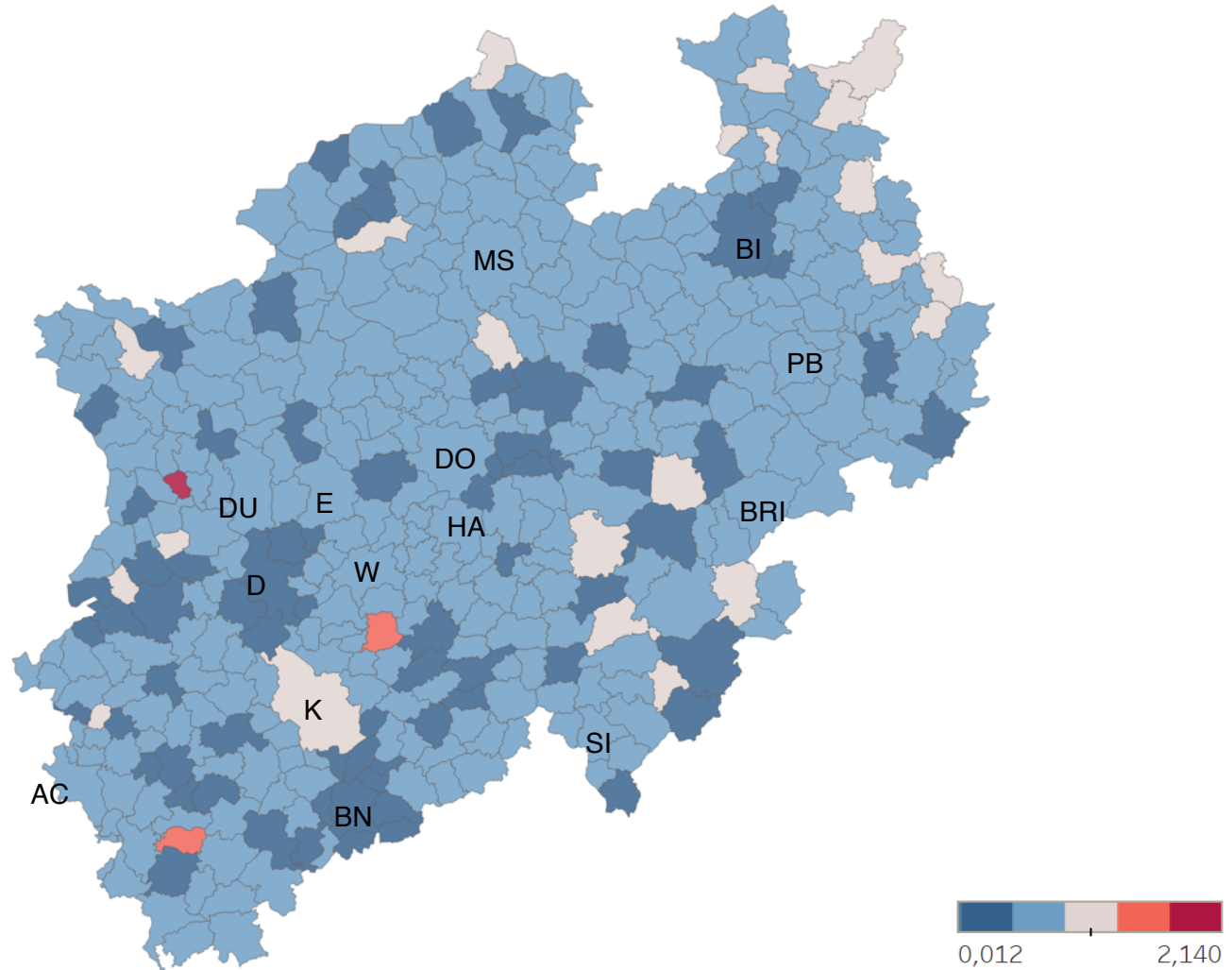
Veränderungen der Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) von 2014 bis 2018, in %



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, €/m²	25,0	
Haushalte Verändg. 2040 zu 2018, %	20,0	##
Leerstandsquote	10,0	
Wohnungssuchende m. ert. WBS je 100 Sozialwohng.		##
...		
...		
...		
...		
Summe gesamt	100	100

Haushaltsschätzung auf Gemeinde-Ebene

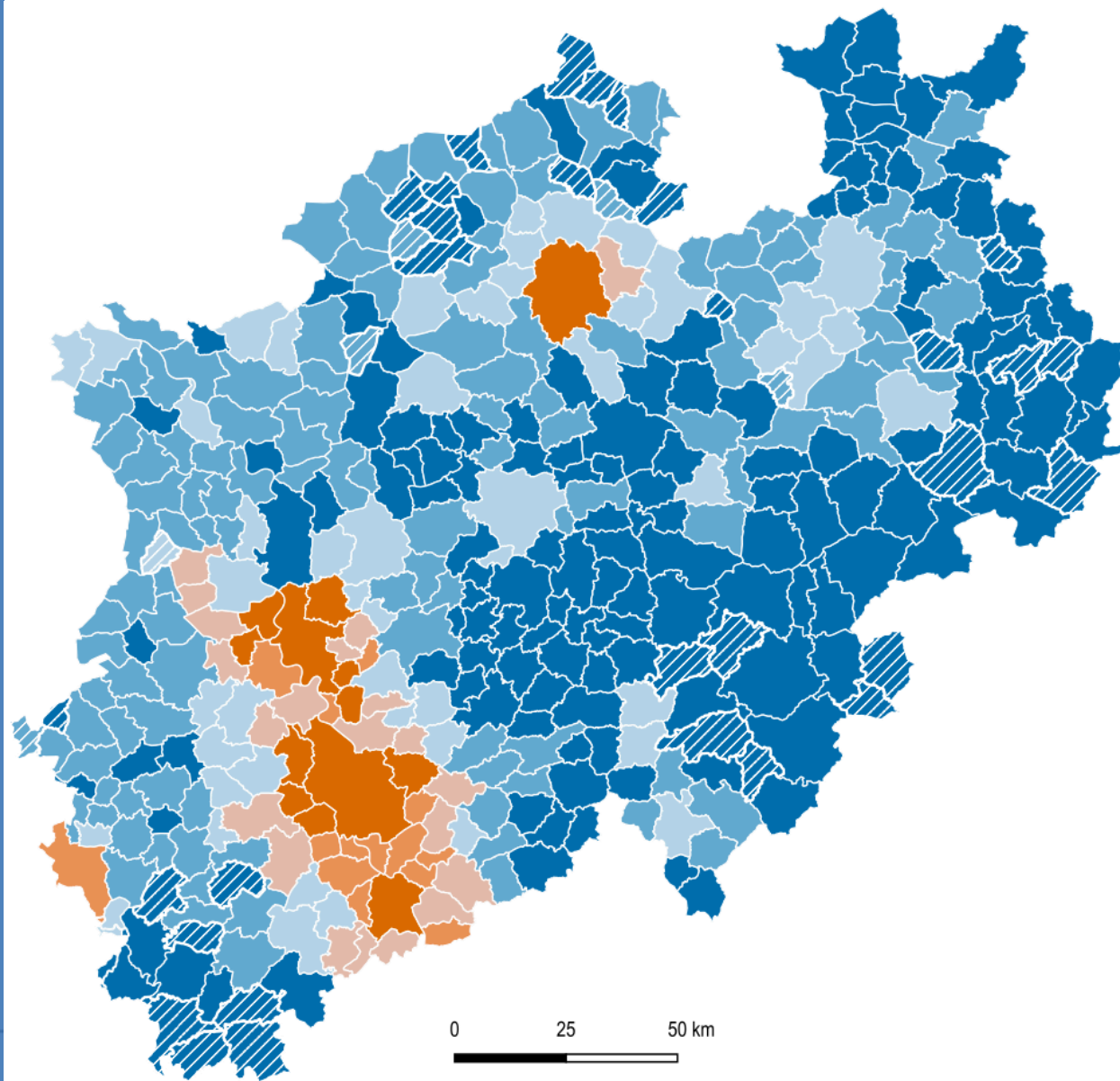
- Verschiedene Indikatoren liegen zwar auf Gemeindeebene vor, müssen jedoch je 100 Haushalte gerechnet werden
- Sowohl Bestandswerte als auch Vorausberechnungen für Haushalte sind in NRW nur auf Kreisebene, jedoch nicht für Gemeinden verfügbar
- F+B hatte eine eigene Haushaltsschätzung auf Gemeindeebene verwendet
- Regio Kontext 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 €/m²

Anteil der
Wohnangebote unter
6,80 Euro/m²
2018/19

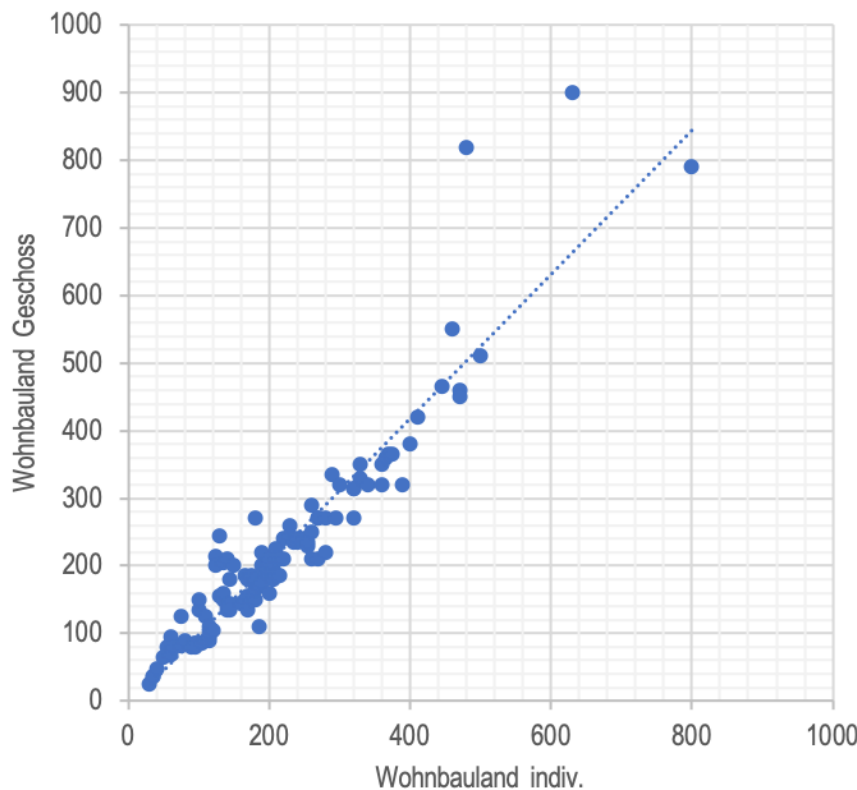


Indikatoren – Kosten Mietwohnungen

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

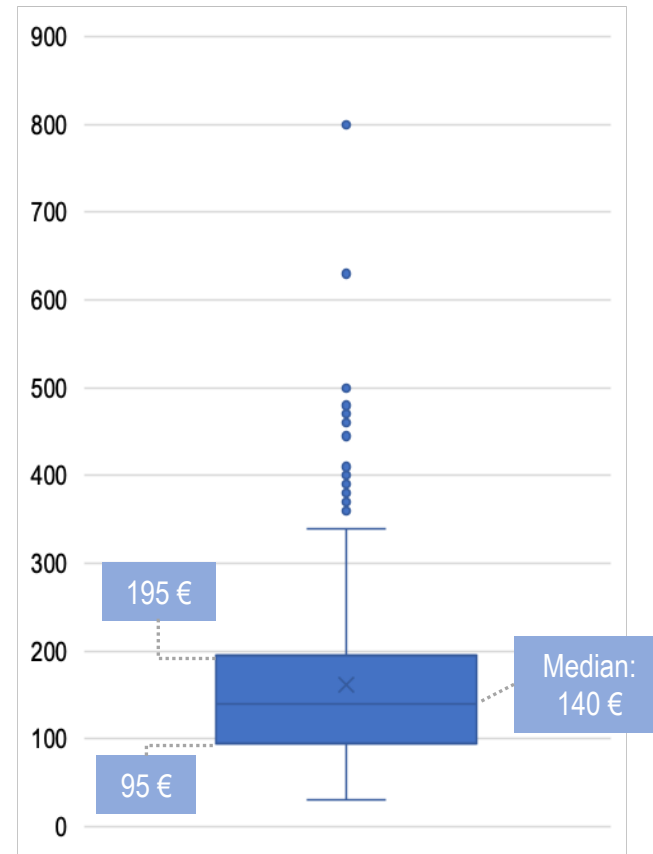
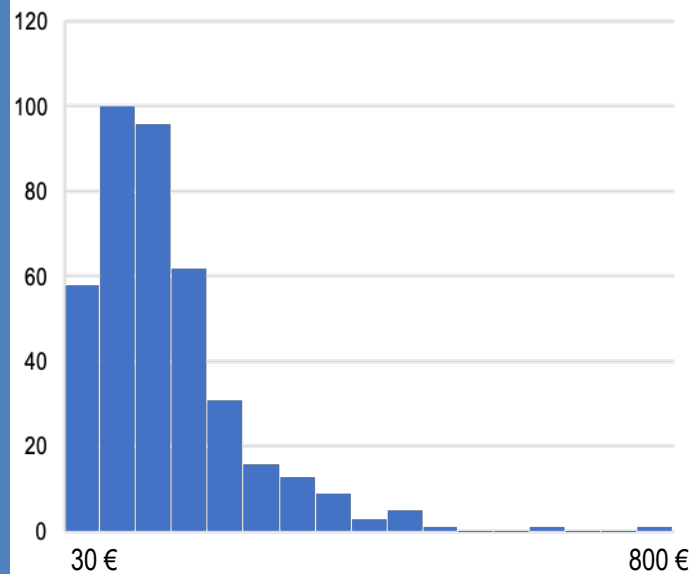
Die Preise des Baulands für individuellen Wohnungsbau (EFH) und den (vorhandenen) Preisen für Geschosswohnungsbau korrelieren in NRW zu 93,8%.

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

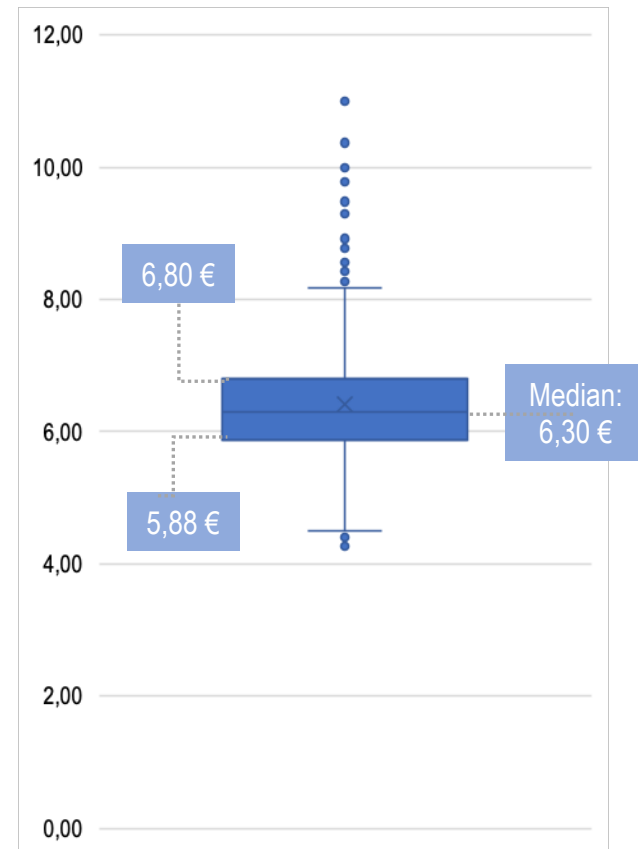
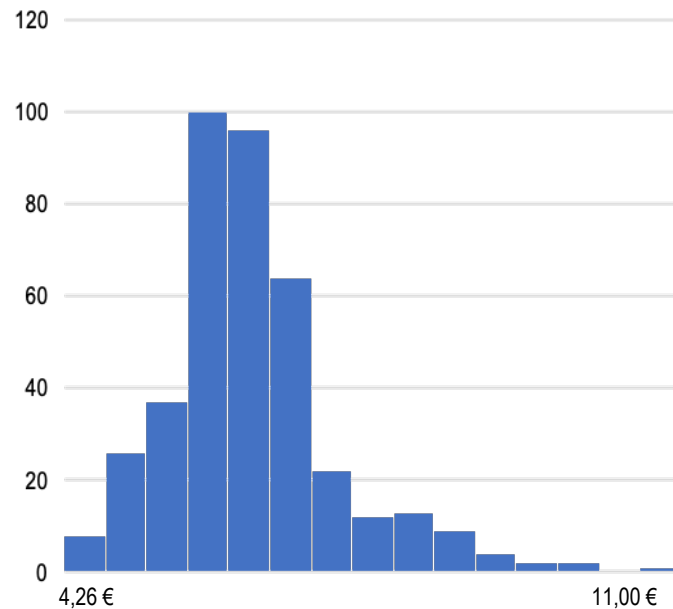


Mittelwert	6,42 €
Standardabweichung	0,99 €
Minimum	4,26 €
Maximum	11,00 €

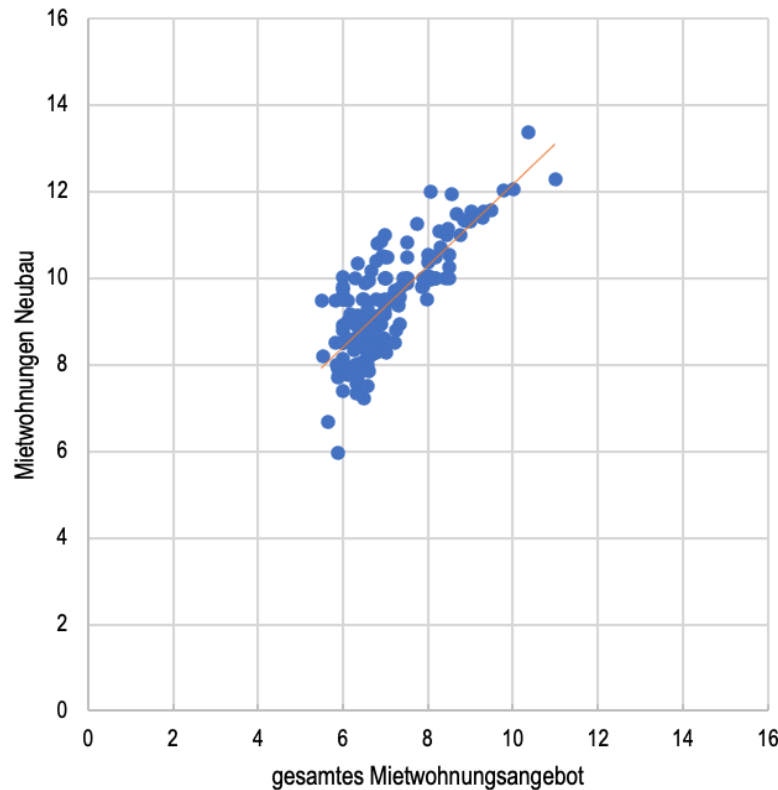
Indikator: mittlere Angebots- miete der Jahre 2018 + 2019

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%.

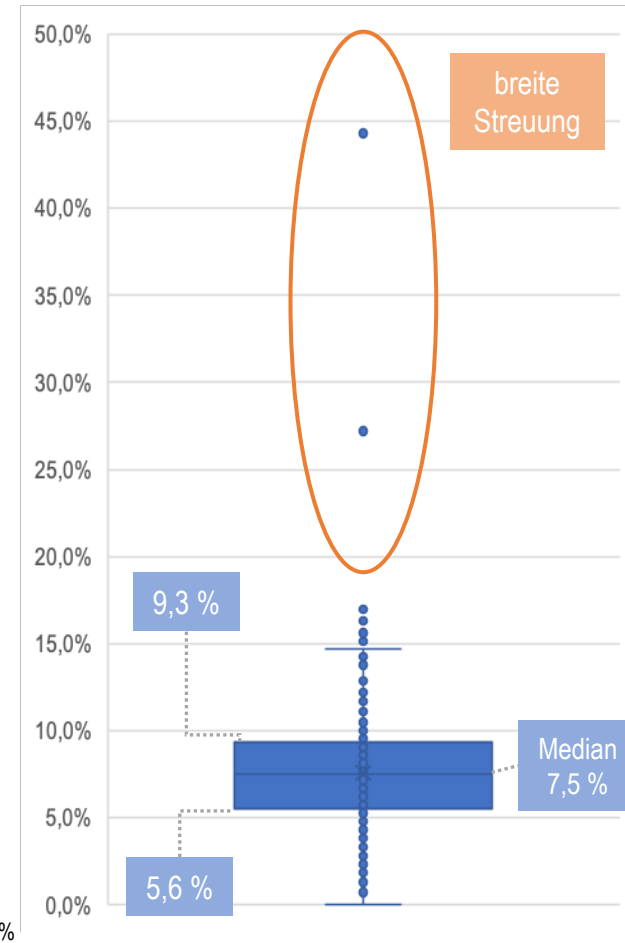
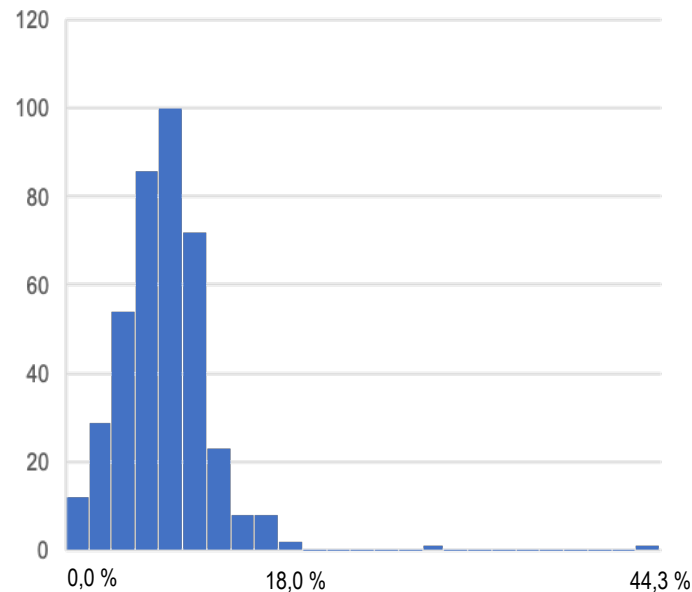
Neubau bezieht sich auf die Baujahre 2017, 2018, 2019

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

TOP 5

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 Sitzungsdocumentation mit Material, Erfassung der Rückmeldungen
- >> Vorstellung des weiterentwickelten Modells zur nächsten Sitzung am 01. September 2020

Projektteam

Teamadresse:

nrw-foerderkulisse@regiokontext.de

Lena Abstiens

abstiens@regiokontext.de

T.: +49 30 5034 8443

Prof. Ralf E. Ulrich

ralf.ulrich@uni-bielefeld.de

Arnt von Bodelschwingh

bodelschwingh@regiokontext.de

T.: +49 30 5034 8444