

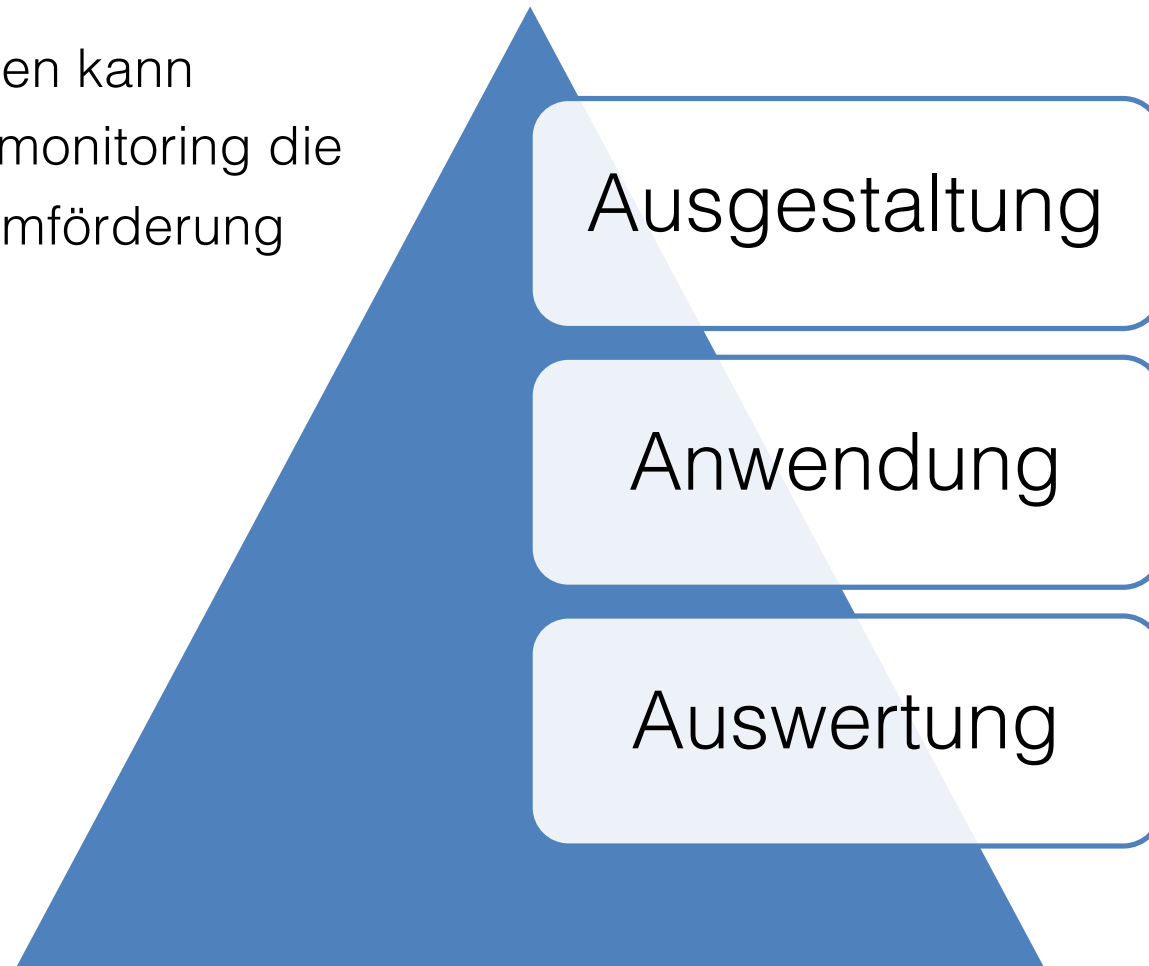
Schnittstellen von Wohnungsmarktmonitoring und Wohnraumförderung

Arnt von Bodelschwingh, RegioKontext GmbH
Hilmar Müller-Teut, Investitionsbank Schleswig-Holstein



Berührungspunkte und Einsatzbereiche

An welchen Stellen kann
Wohnungsmarktmonitoring die
soziale Wohnraumförderung
unterstützen?



1. Ausgestaltung der Wohnraumförderung

Grundlagen für politische Entscheidungen:
Aufbereitung und Lieferung von Daten, Expertise

Strukturansätze für

- Räumliche Kulissen
- Stufung der Wohnraumförderung
- Förderhöhen

1. Ausgestaltung der Wohnraumförderung

Beispiel: Indikatorenbasierte Förderkulisse des Landes Rheinland-Pfalz

Ausgangspunkt: Wohngeldstufen

Aufwertung bei (stark) überdurchschnittlichen Indikatorwerten:

- Bevölkerungsentwicklung
 - Prognose der Bevölkerungsentwicklung
 - regionale und überregionale Wanderungen
 - Alterung
-
- später auch: Abstand Förder- zu Marktmiete

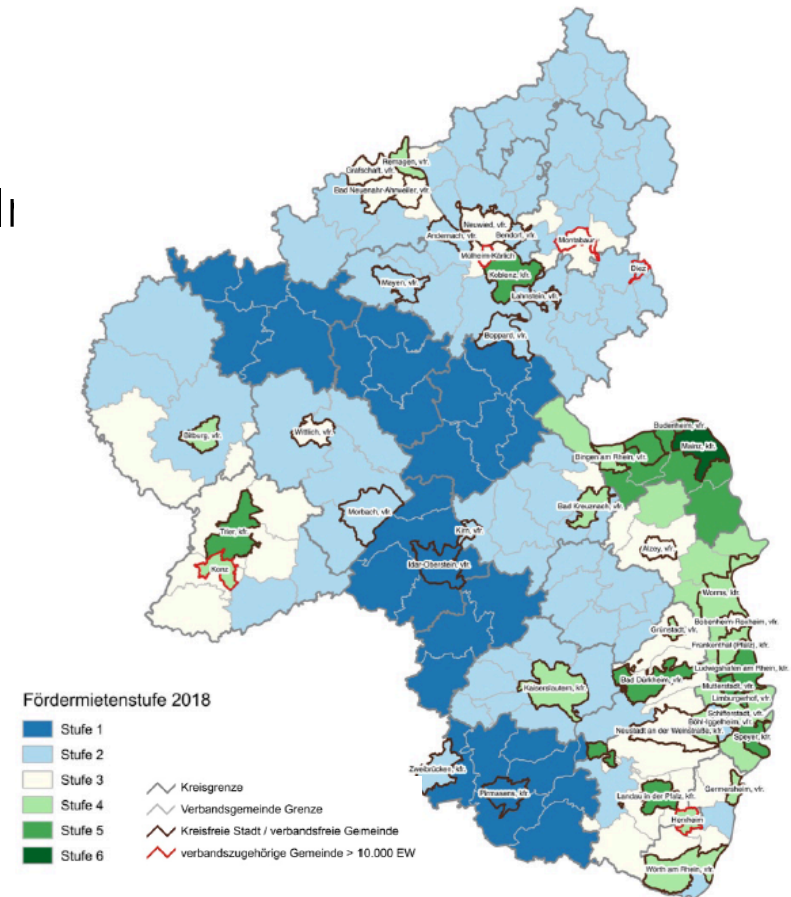
1. Ausgestaltung der Wohnraumförderung

Beispiel: Indikatorenbasierte Förderkulisse des Landes Rheinland-Pfalz

Ausgangspunkt: Wohngeldstufen

Aufwertung bei (stark) überdurchschnittlichen I I

- Bevölkerungsentwicklung
- Prognose der Bevölkerungsentwicklung
- regionale und überregionale Wanderungen
- Alterung
- später auch: Abstand Förder- zu Marktmiete



Quelle: Berechnungen und kartografische Darstellung der RegioKontext GmbH
 Daten: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Demografie), empirica-systeme (Angebotsmieten)

2. Anwendung der Wohnraumförderung

Kommunale Ebene

Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Wohnangeboten, bestimmten Typologien etc., z.B.:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK
- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie WUS („INSEK light“)
- Wohnungsmarktprofile
- Forcierung kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung (z.B. KomWoB)

2. Anwendung der Wohnraumförderung

Förderbank

Informationsgrundlagen für Einschätzungen und Bewertungen

- Wirtschaftlichkeit
- Risiken
- Weitere Aspekte

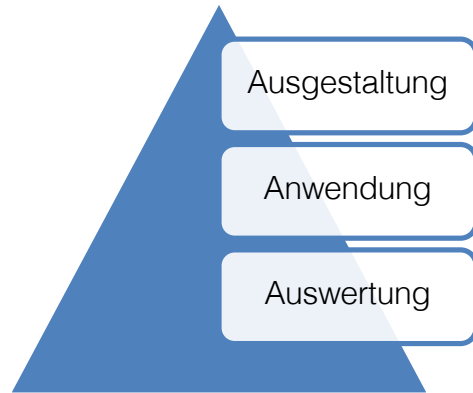
Außerdem:

Unterstützung des „Vertriebs“ der Wohnraumförderung

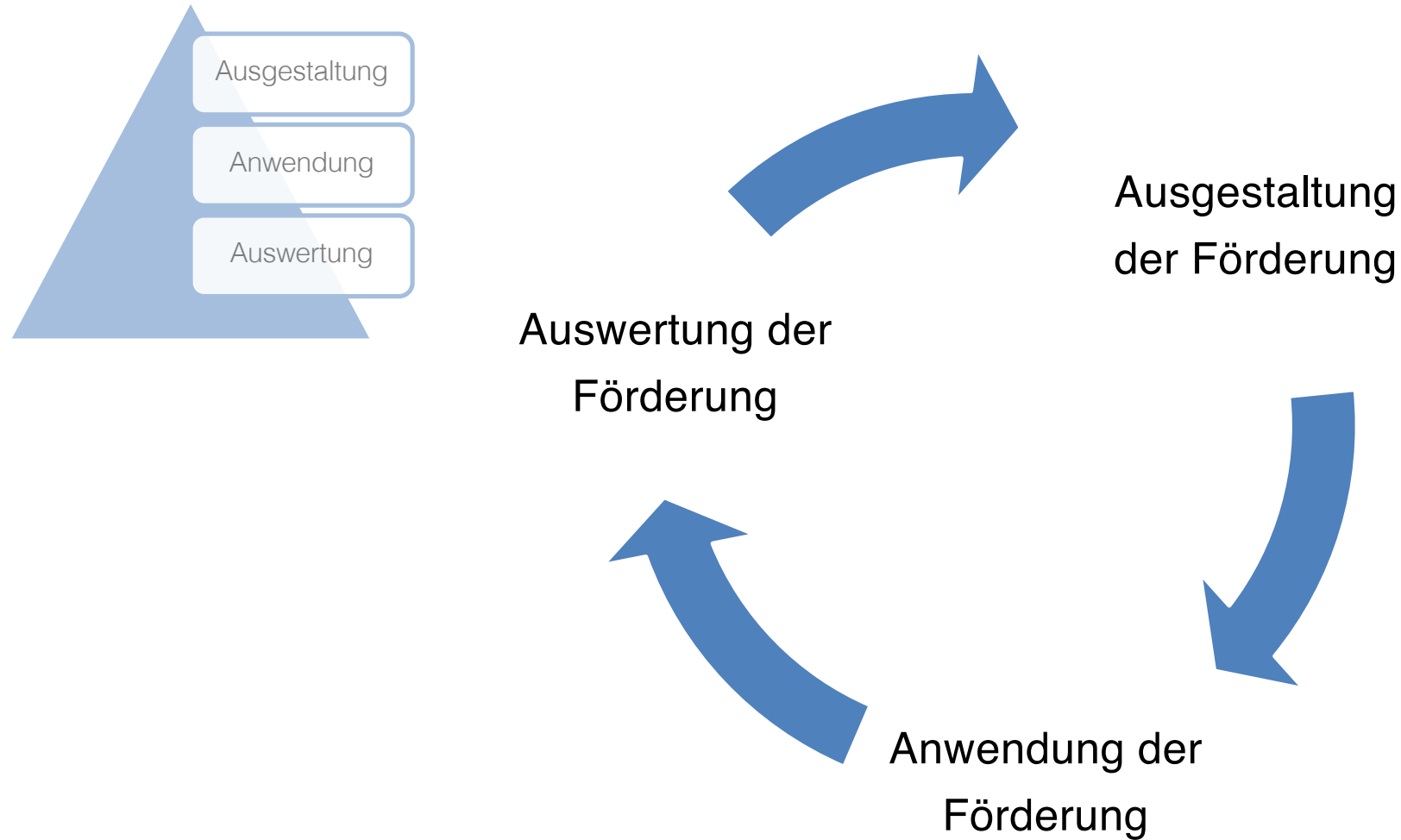
3. Auswertung der Wohnraumförderung

- Überblick über das Fördergeschehen (landesweit)
- Abgleich mit Plan- und Bedarfszahlen (ex post)
- Bewertung des Förderergebnisses
- Identifikation weiterer Handlungserfordernisse

Schnittstellen zur Wohnraumförderung



Schnittstellen zur Wohnraumförderung

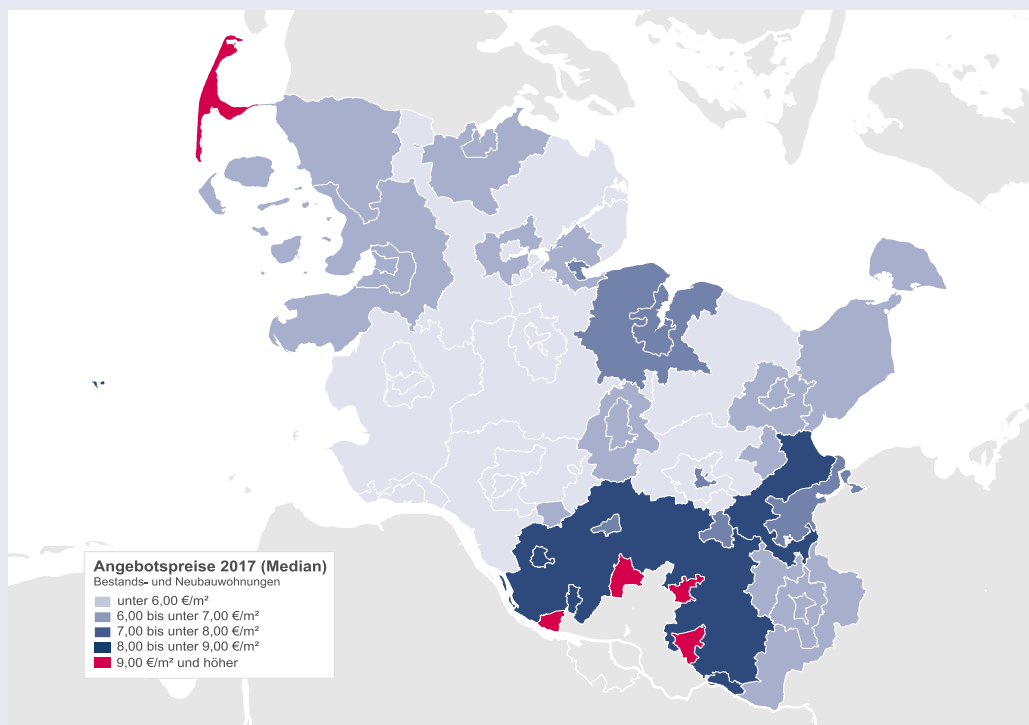


Mietwohnungsbau

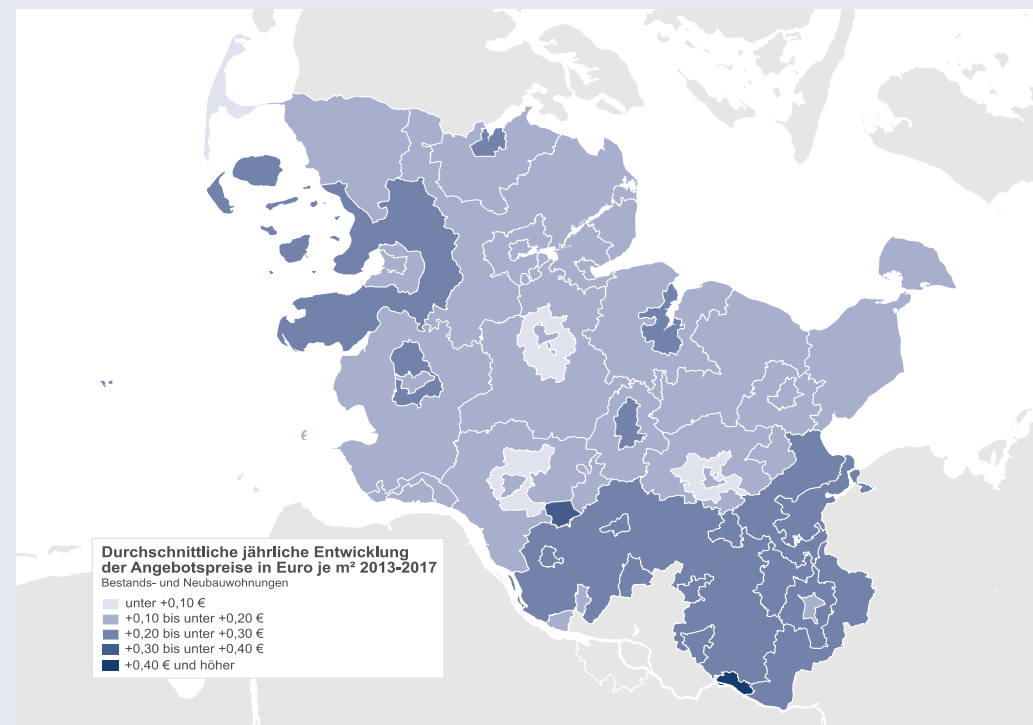
Mietenmonitoring

Instrument zur Analyse der Marktmieten in Schleswig-Holstein

Median-Marktmieten 2017



Entwicklung der Marktmieten 2013-2017



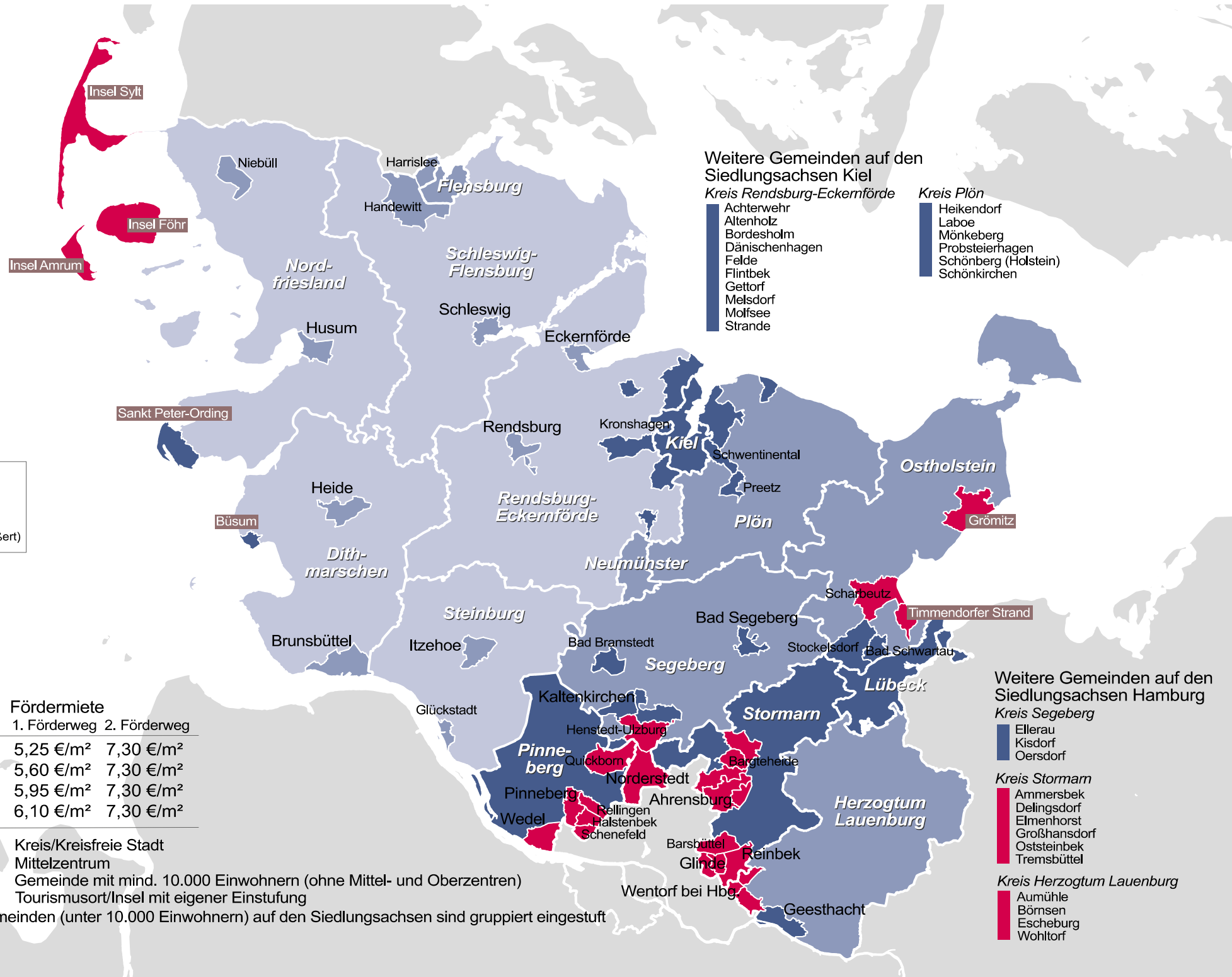
Mietwohnungsbau

Mietenmonitoring

Instrument zur Analyse der Marktmieten in Schleswig-Holstein

Abgleich der Förderbedingungen mit den Marktentwicklungen

- Regionalstufen der sozialen Wohnraumförderung mit regionalen Preisniveaus
- Fördermieten mit freifinanzierten Neubaumieten



Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Kiel

Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Achterwehr
- Altenholz
- Bordesholm
- Dänischenhagen
- Felde
- Flintbek
- Gettorf
- Melsdorf
- Molfsee
- Strande

Kreis Plön

- Heikendorf
- Laboe
- Mönkeberg
- Probsteierhagen
- Schönberg (Holstein)
- Schönkirchen

Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Hamburg

Kreis Segeberg

- Ellerau
- Kisdorf
- Oersdorf

Kreis Stormarn

- Ammersbek
- Delingsdorf
- Elmenhorst
- Großhansdorf
- Oststeinbek
- Tremsbüttel

Kreis Herzogtum Lauenburg

- Aumühle
- Börnsen
- Escheburg
- Wohltorf

Regionalstufe	Fördermiete	
	1. Förderweg	2. Förderweg
I	5,25 €/m ²	7,30 €/m ²
II	5,60 €/m ²	7,30 €/m ²
III	5,95 €/m ²	7,30 €/m ²
IV	6,10 €/m ²	7,30 €/m ²

Steinburg Kreis/Kreisfreie Stadt
Itzehoe Mittelzentrum
Glückstadt Gemeinde mit mind. 10.000 Einwohnern (ohne Mittel- und Oberzentren)
Büsum Tourismusort/Insel mit eigener Einstufung
 Weitere Gemeinden (unter 10.000 Einwohnern) auf den Siedlungsachsen sind gruppiert eingestuft

Mietwohnungsbau

Mietenmonitoring

Instrument zur Analyse der Marktmieten in Schleswig-Holstein

Abgleich der Förderbedingungen mit den Marktentwicklungen

- Regionalstufen der sozialen Wohnraumförderung mit regionalen Preisniveaus
- Fördermieten mit freifinanzierten Neubaumieten

Abgleich der Investorenangaben mit dem Markt

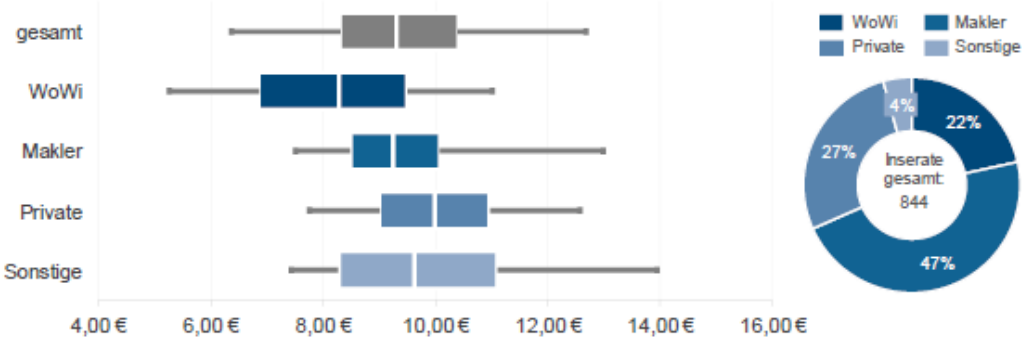
- Wirtschaftlichkeit der Investition
- Beleihungswertermittlung

IB.SH Mietenmonitoring - Steckbrief 2017

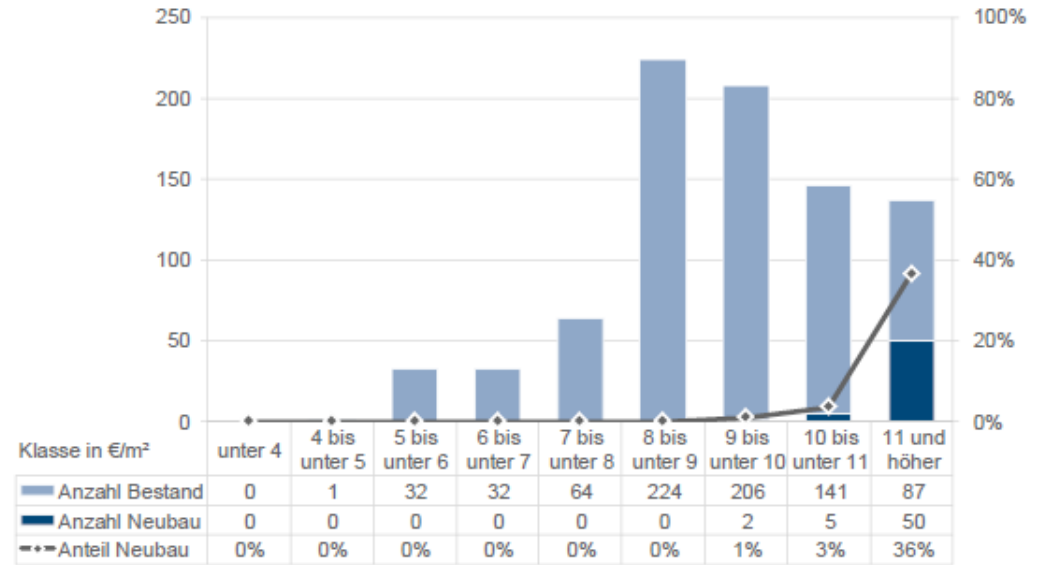
Wedel, Stadt

Ausgewählte Gebietseinheit	Wedel, Stadt				
	Anzahl Angebote	Medianpreis je m ²	Differenz zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr	3-Jahres-Mittel 2014-2017
Ausgewählte Gebietseinheit	844	9,31 €	+0,12 €	+1,3%	+1,7%
Schleswig-Holstein	55.806	7,30 €	+0,29 €	+4,1%	+3,4%

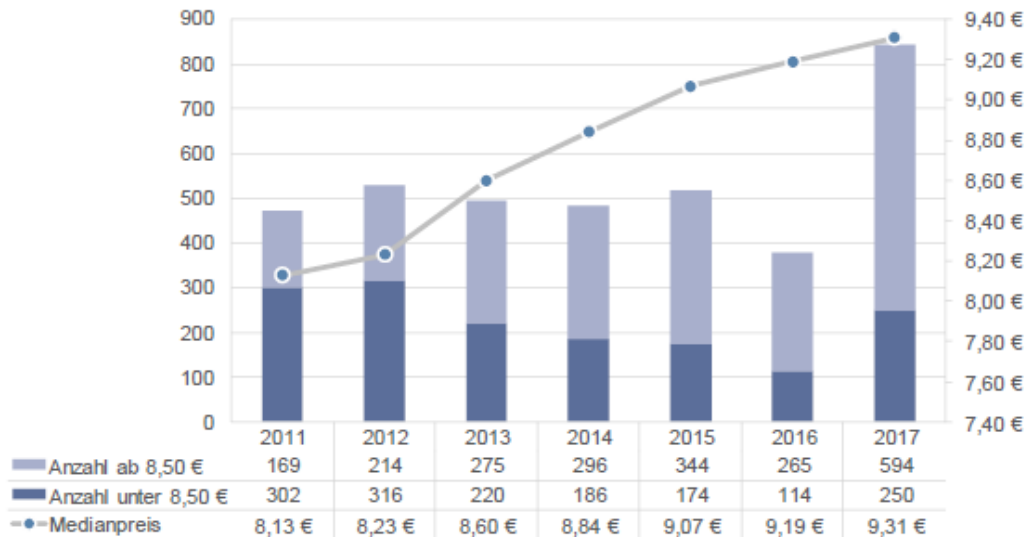
Streuung der Angebotspreise (Boxplot) differenziert nach Anbietertypen



Anzahl der Angebote nach Mietpreisklassen



Entwicklung der Fallzahlen und der Median-Angebotspreise je m²



Angebotsstruktur nach Segmenten

Ausgewählte Raumeinheit	Wedel, Stadt			
Segment	Anzahl Angebote	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil
Gesamt	844	8,30 €	9,31 €	10,40 €
Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	57	11,42 €	12,00 €	13,00 €
Bestandswohnungen	787	8,20 €	9,09 €	10,06 €
Sanierte, modernisierte Wohnungen	166	8,65 €	9,57 €	10,66 €
Sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	621	8,11 €	9,00 €	10,00 €
...davon Baujahre bis 1949	40	8,00 €	8,37 €	9,51 €
...davon Baujahre 1950 bis 1978	328	8,00 €	8,79 €	9,50 €
...davon Baujahre 1979 bis 1999	103	8,40 €	9,34 €	10,06 €
...davon Baujahre 2000 bis Neubau	65	10,00 €	10,61 €	11,75 €
...davon ohne Baujahresangabe	85	8,14 €	8,73 €	10,00 €
Bestandswohnungen	787	8,20 €	9,09 €	10,06 €
..davon unter 40m ²	105	8,76 €	9,83 €	10,54 €
..davon 40m ² bis unter 60m ²	228	8,42 €	9,34 €	10,09 €
..davon 60m ² bis unter 80m ²	311	8,07 €	8,82 €	9,60 €
..davon 80m ² und mehr	143	8,17 €	9,34 €	10,62 €

Mietwohnungsbau

Qualitätskriterien im Mietenmonitoring

ANFORDERUNG

UMSETZUNG

Hohe Markabdeckung

85 % der jährlichen Fluktuation

Regionale Ausgewogenheit

Abgleich mit Mietwohnungsbestand
und Angebotshistorie

**repräsentative
Angebotszusammensetzung**

Plattformdaten plus Anbieterdaten

Hohe Datenqualität

Verifizierung und Anreicherung
durch Objektdatenbank