

Indikatorenset zur Beurteilung der Wohnungsmarkt Situation in den sächsischen Gemeinden

Auftraggeber:

Sächsisches Staatsministerium des Innern

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden

Projektnummer:
2016083

Datum:
31. August 2016

Büro:
Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung.....	1
2.	Indikatorenset	1
2.1	Bevölkerungswachstum.....	1
2.2	Wohnraumangebot.....	1
2.3	Leerstandsquote	2
2.4	Angebotsmiete	3
2.5	Mietbelastung	4

1. Vorbemerkung

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat empirica mit der Erstellung eines Indikatorensets zur Bestimmung der Gebietskulisse für die Förderung des Wohnungsbaus und Sanierung von zweckgebundenem Mietwohnraum beauftragt. In diesem Kurzbericht werden die in der Excel-Tabelle/im pdf-Dokument enthaltenen Indikatoren und deren Datenbasis und Berechnungsmethodik erläutert.

2. Indikatorenset

Um Rechtssicherheit zu gewähren sollten die Indikatoren soweit möglich auf amtlichen Zahlen beruhen. Gleichzeitig müssen dafür aber verlässliche Daten auf Gemeindeebene auch verfügbar sein. Das Indikatorenset umfasst die folgenden fünf Indikatoren für die 426 Gemeinden (Gebietsstand: 1. Januar 2016) im Freistaat Sachsen.

2.1 Bevölkerungswachstum

Ziel: Der Indikator „Bevölkerungswachstum“ soll messen, wie sich die Anzahl der Haushalte in den Gemeinden in der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre entwickelt hat.

Methodik/Datenbasis: Zur Zahl der Haushalte gibt es auf Ebene der Gemeinden keine laufenden Erhebungen. Amtliche Daten zur Zahl der Haushalte liegen auf Gemeindeebene nur für das Jahr 2011 vor (Zensus 2011). Daher wird auf die amtliche Bevölkerungsfortschreibung (31.12.2012 bis 31.12.2015) zurückgegriffen. Damit können aktuelle amtliche Daten verwendet werden. Zur Berechnung der Entwicklung der Zahl der Haushalte wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Gemeinden gemäß Zensus 2011 angenommen.

2.2 Wohnraumangebot

Ziel: Der Indikator „Wohnraumangebot“ stellt die Anzahl der dem Wohnungsmarkt im Saldo aus Wohnungszugängen und -abgängen neu zur Verfügung gestellten Wohnungen der Haushaltsentwicklung in den drei zurückliegenden Kalenderjahre gegenüberstellen.

Methodik/Datenbasis: Zur Messung der Veränderung des Wohnraumangebots wird die Fortschreibung des Wohnungsbestands des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen verwendet. Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 31.12.2012 wird dem Bestand zum 31.12.2015 gegenübergestellt. Die Veränderung des Wohnraumangebots wird dann in Relation zum „Bevölkerungswachstum“ (vgl. Kap. 2.1) gesetzt. Im Ergebnis zeigt der Indikator an, ob in den Gemeinden der Wohnungsbestand stärker oder schwächer gewachsen ist als die Zahl der Haushalte.

2.3 Leerstandsquote

Ziel: Der Indikator „Leerstandsquote“ soll den aktuellen Anteil leerstehender Wohnungen in den sächsischen Gemeinden messen.

Methodik/Datenbasis: Amtliche Daten zum Leerstand liegen auf Gemeindeebene nur für das Jahr 2011 vor (Zensus 2011). Da sich der Leerstand innerhalb Sachsens seit dem Jahr 2011 unterschiedlich entwickelt haben wird, erfolgt eine buchhalterische Leerstandsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 und weiterer amtlicher Daten an. Der buchhalterische Leerstand beschreibt den „totalen Leerstand“ (Eigentümerwohnungen und Geschosswohnungen zusammen).

Der aktuelle totale Leerstand wird buchhalterisch wie folgt abgeleitet:

Zensusleerstand 2011

- Anstieg Zahl der Haushalte 2011-15
 - + Zunahme des Wohnungsbestands 2011-2015 (bzw. neu errichtete Wohnungen abzgl. Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung))
-
- = **Totaler Leerstand 2015**

Diese Vorgehensweise verwendet auch das BBSR zur „amtlichen“ Ermittlung des Leerstands auf Kreisebene.¹

Datengrundlage sind die gleichen Quellen wie beim Indikator „Bevölkerungswachstum“ (nur wird hier analog die Entwicklung der Zahl der Haushalte seit dem Zensusstichtag berechnet), die amtliche Statistik der Baufertigstellungen und Bauabgänge (2011 bis 2015) sowie der Leerstand gemäß Zensus 2011.

Anmerkungen: Fertiggestellte Wohnungen werden nahezu exakt gemessen. Hin und wieder tauchen allerdings erhebliche Nachmeldungen über mehrere vergangene Jahre auf, die dann nicht rückdatiert werden, sondern im Jahr der Nacherfassung verbucht sind. Zudem wird die Zahl der Wohnungsabgänge durch Wohnungsabriss und Nutzungsänderungen nicht vollständig erfasst. Die Untererfassungen resultieren daraus, dass nicht alle Abgänge meldepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Meldepflicht ausreichend nachkommt. In der Folge wird die Angebotsverknappung unterschätzt und damit der *Zuwachs der Leerstände überschätzt*. Auf der anderen Seite kann die *Abnahme der Leerstände überschätzt* sein: Ein Teil der zusätzlichen Einwohner bzw. Haushalte, insbesondere in den Städten mit steigendem Mietniveau, wird auch in Wohngemeinschaften wohnen und somit tatsächlich weniger zusätzliche Wohnungen belegen. Zudem schlägt sich der Flüchtlingszustrom im Jahr 2015 zwar in der Bevölkerungsfortschreibung nieder, tatsächlich sind die

¹ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html?nn=446432>

Flüchtlinge jedoch derzeit noch nur zum Teil wohnungsmarktwirksam, da sie auch in Erstaufnahmeeinrichtungen/Asylunterkünften untergebracht sind.

2.4 Angebotsmiete

Ziel: Der Indikator „Angebotsmiete“ soll die durchschnittlichen Angebotsmieten in den sächsischen Gemeinden messen und einen Vergleich zum sächsischen Durchschnitt ermöglichen.

Methodik/Datenbasis: Datengrundlage für die Auswertungen ist die empirica-Preisdatenbank.² Diese enthält Kaufpreise und Mieten öffentlich inserierter Wohnungen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Analyse von Immobilienanzeigen, die allerdings nicht per Hand, sondern automatisiert durchgeführt wird: Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Bereits seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelese und professionell aufbereitet, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden. Ein Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote meist solange inseriert werden, bis sich ein Mieter gefunden hat, so dass für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige vermutlich ein Mieter gefunden wurde. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.

Die Mietpreise (Nettokaltmieten) werden für den aktuellen Datenrand ausgewertet. Als Maß für die durchschnittliche Miete wird der Median verwendet, der im Gegensatz zum arithmetischen Mittelwert nur geringfügig durch einzelne Ausreißer verzerrt wird. Die Auswertung erfolgt auf der Ebene der Gemeinden. Da viele Gemeinden in Sachsen jedoch zum einen sehr klein und zum anderen sehr ländlich und vom Ein- und Zweifamilienhausbestand geprägt sind, d.h. dass hier kaum Mietwohnungen vorhanden sind, wird als aktueller Datenrand das erste Halbjahr 2016 und das Kalenderjahr 2015 zusammengefasst. Bei zu geringen Fallzahlen (<30 Fälle) auf der

² empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH).

Gemeindeebene wird zur Vervollständigung hilfsweise auf die Ebene der SAB-Wohnungsmarktregionen zurückgegriffen.

2.5 Mietbelastung

Ziel: Der Indikator „Mietbelastung“ soll das Verhältnis des Durchschnitts der Nettokalt-Angebotsmieten zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen in den sächsischen Gemeinden messen und einen Vergleich zum sächsischen Durchschnitt ermöglichen.

Methodik/Datenbasis: Es wird die Mietbelastung der durchschnittlichen Wohnung auf das durchschnittliche Einkommen berechnet. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis des Produkts der durchschnittlichen Angebotsmiete und der durchschnittlichen Fläche der angebotenen Wohnungen zum durchschnittlichen Einkommen der privaten Haushalte.

In die Berechnung fließen zum einen die Ergebnisse des Indikators „Angebotsmiete“ ein, ergänzt um die mittlere Wohnungsgröße der angebotenen Wohnungen zur Berechnung der Jahresmiete (nettokalt) für die Durchschnittswohnung vor Ort. Als Datengrundlage für die Einkommen dient das verfügbare Einkommen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder. Dieses liegt nur auf Ebene der Kreise vor und wird daher auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Hierzu wird auf die Einkommenssteuerstatistik zurückgegriffen, die auf Gemeindeebene das mittlere, zu versteuernde Einkommen ausweist.³ Im Ergebnis wird deutlich in welchen Gemeinden die Mietbelastung der durchschnittlichen Wohnung auf das durchschnittliche Einkommen höher und welchen Gemeinden sie niedriger ist als im sächsischen Durchschnitt.

³ Die Einkommenssteuerstatistik wird leider nur alle drei Jahre und mit erheblichem Zeitverzug erstellt (seit November 2014 ist sie für das Veranlagungsjahr 2010 verfügbar). Im Gutachten Mietpreisebremse wurde jedoch an einem Vergleich der Einkommensrelationen zwischen den Gemeinden in den Jahren 2007 und 2010 gezeigt, dass sich diese kaum verändert haben.