dsi decision support infrastructure

EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

# Decision Support Infrastructure

Abschlusspräsentation eines Forschungsvorhabens zur

Integrativen Stadtentwicklung

empirica-Standortanalyse:
Monitoring und Wohnungsmarkt

Universitätsclub Bonn

9. September 2014

http://www.integrative-stadtentwicklung.de

# Wohnungsmarkt

Stadtentwicklungsziele

- Wohnraumversorgung für unterschiedliche Einkommensgruppen ermöglichen
  - Insbesondere für niedrige Haushaltseinkommen
- Räumliche Gegensätze im Stadtgebiet nicht weiter verschärfen
  - Bessere soziale Mischung erreichen
- Im Einklang mit ökologischen Zielen (Freiraum, Klima)

# Wohnkaufkraft ausgewählter Zielgruppen

- dsi bündelt Daten verschiedener räumlicher Ebenen
  - Disaggregation amtlicher Einkommensdaten auf lokale Ebene
  - Kleinräumige Aggregation georeferenzierter Angebotspunkte
- Input durch den Nutzer: Geometrie des Untersuchungsgebietes, z.B. Shape-Datei mit Stadtteilen
- Output: Marktbeobachtung: zielgruppenspezifische lokale Wohnkaufkraft gegenüber der lokalen Wohnangebote z.B. für alle Stadtteile des Stadt
- Modellrechnungen für Wohnkaufkraft (Mietzahlungsfähigkeit und Finanzierungsfähigkeit)

# Das Testbeispiel Clouth-Gelände

# Wohnumfeld: Stadtteilanalyse (Beispiele)

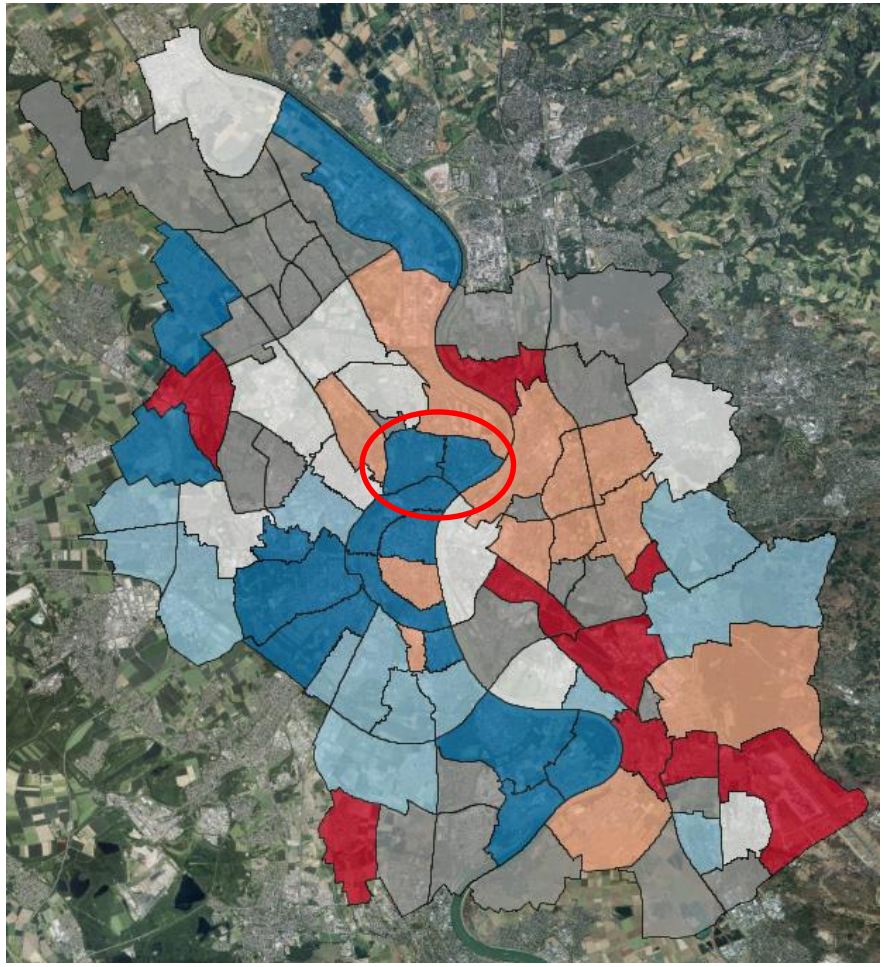
| | Nippes | Riehl | Köln (gesamt) |
|---|---|---|---|
| Jugendquotient | 0,17 | 0,16 | 0,19 |
| Altenquotient | 0,18 | 0,48 | 0,26 |
| Anteil Familien an allen Haushalten | 16,5 % | 15,5 % | 18,1 % |
| Anteil BG (SGB II) an allen Haushalten | 4,3 % | 6,9 % | 10,8 % |
| Anteil BG mit Kindern (SGB II) an allen Haushalten mit K. | 6,7 % | 10,8 % | 20,3 % |
| Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund | 29,0 % | 27,3 % | 33,8 % |
| Anteil geförderte Wohnungen an allen Wohnungen | 4,4 % | 8,4 % | 7,7 % |
| … | | | |

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem, Stand 2011)

# Wohnumfeld: Familiensegregation

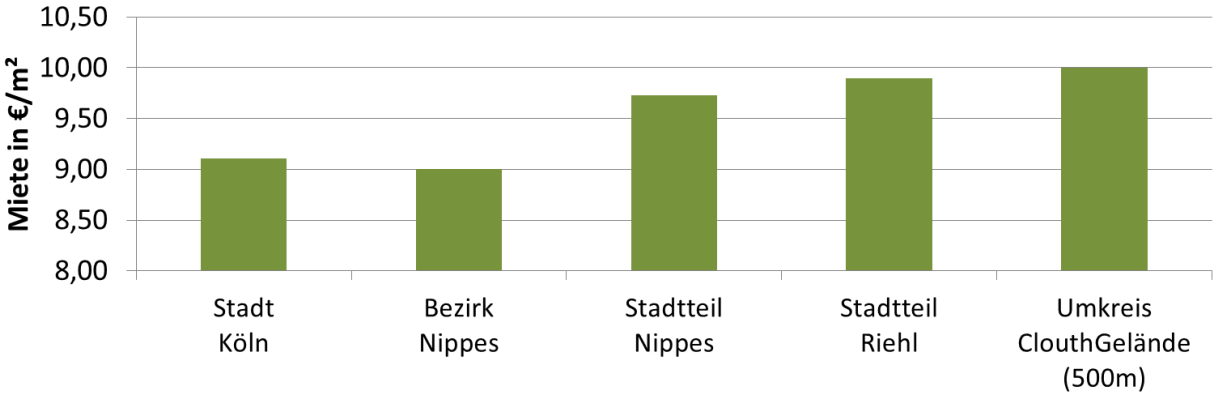
- Nippes und Riehl:
  - Niedriger Anteil finanzierbarer Angebote und niedriger Anteil Bedarfsgemeinschaften mit Kindern

| | | Anteil BG (SGB II) mit Kindern | | |
|---|---|---|---|---|
| | | niedrig | mittel | hoch |
| Wohnraum für Familien (geringes Einkommen) | niedrig | 15 | 6 | 0 |
| | mittel | 7 | 10 | 9 |
| | hoch | 0 | 3 | 9 |



# Wohnungsangebot in Köln (2013)

- Mietpreisniveau 2013:
  - Stadt Köln: 9,11 €/m² (n = 18.140)
  - Bezirk Nippes: 9,00 €/m² (n = 927)
  - Stadtteil Nippes: 9,73 €/m² (n = 330)
  - Stadtteil Riehl: 9,90 €/m² (n = 91)
  - Umkreis Clouth-Gelände (500m): 10,00 €/m² (n = 65)

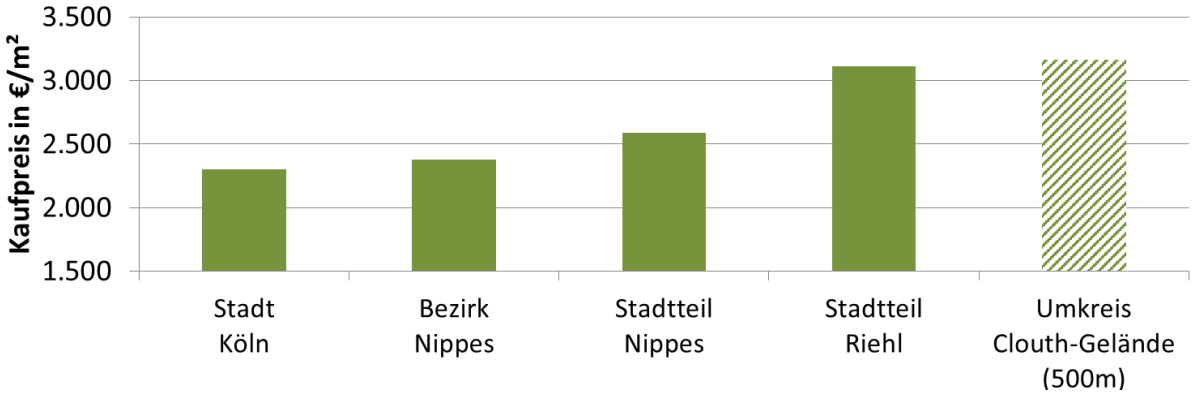





Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Wohnungsangebot in Köln (2013)

- Kaufpreisniveau 2013:
  - Stadt Köln: 2.300 €/m² (n = 5.817)
  - Bezirk Nippes: 2.376 €/m² (n = 291)
  - Stadtteil Nippes: 2.592 €/m² (n = 74)
  - Stadtteil Riehl: 3.114 €/m² (n = 59)
  - Umkreis Clouth-Gelände (500m): *[3.162 €/m²]* (n = 14)






Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Marktpreise für Neubau (Baujahr ab 2011)

- Neubauangebote Köln: 11,19 €/m² *(barrierearm: 11,71 €/m²)*
  - +18,6% über allen Mietangeboten *(barrierearm: +22,2 %)*
- Neubauangebote Bezirk Nippes: 10,59 €/m²
  - +15,0 % über allen Mietangeboten

- Erzielbarer Marktpreis für Neubau im Umfeld:
  - Mietwohnungen: **11,30 €/m²**
  - Barrierearme Mietwohnungen: **12,00 €/m²**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Wohnkaufkraft und Wohnungsangebot

- Singles
  - Mittlere Mietkaufkraft (Schwelle): 360 € bzw. 7,24 €/m²
  - Mietkaufkraft unteres Drittel (Schwelle): 280 € bzw. 5,64 €/m²

  - Angebotspreise für Wohnungen 40-60 m², min. 1 Zimmer:
  - Stadtteil Nippes: 9,54 €/m² (n = 220)
  - Stadtteil Riehl: 9,91 €/m² (n = 50)

  - Projizierter Neubaupreis Clouth-Gelände: **11,20 €/m²**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Wohnkaufkraft und Wohnungsangebot

- Paare
  - Mittlere Mietkaufkraft (Schwelle): 710 € bzw. 10,20 €/m²
  - Mietkaufkraft unteres Drittel (Schwelle): 570 € bzw. 8,20 €/m²

  - Angebotspreise für Wohnungen 60-90 m², min. 2 Zimmer
  - Stadtteil Nippes: 9,46 €/m² (n = 294)
  - Stadtteil Riehl: 9,79 €/m² (n = 102)

  - Projizierter Neubaupreis Clouth-Gelände: **11,10 €/m²**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Wohnkaufkraft und Wohnungsangebot

- Familien (2 Kinder)
  - Mittlere Mietkaufkraft (Schwelle): 840 € bzw. 8,02 €/m²
  - Mietkaufkraft unteres Drittel (Schwelle): 700 € bzw. 6,63 €/m²

  - Angebotspreise für Wohnungen 90-120 m², min. 4 Zimmer
  - Stadtteil Nippes: 9,68 €/m² (n = 35)
  - Stadtteil Riehl: *[9,35 €/m²] (n = 10)*

  - Projizierter Neubaupreis Clouth-Gelände: **10,95 €/m²**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Wohnkaufkraft und Wohnungsangebot

- Senioren (Paar)
  - Mittlere Mietkaufkraft (Schwelle): 440 € bzw. 6,23 €/m²
  - Mietkaufkraft unteres Drittel (Schwelle): 350 € bzw. 5,01 €/m²

  - Angebotspreise für Wohnungen 60-90 m², min. 2 Zimmer, barrierearm
  - Stadtteil Nippes: 9,46 €/m² (n = 294)
  - Stadtteil Riehl: 9,79 €/m² (n = 102)

  - Projizierter Neubaupreis Clouth-Gelände: **11,75 €/m²**

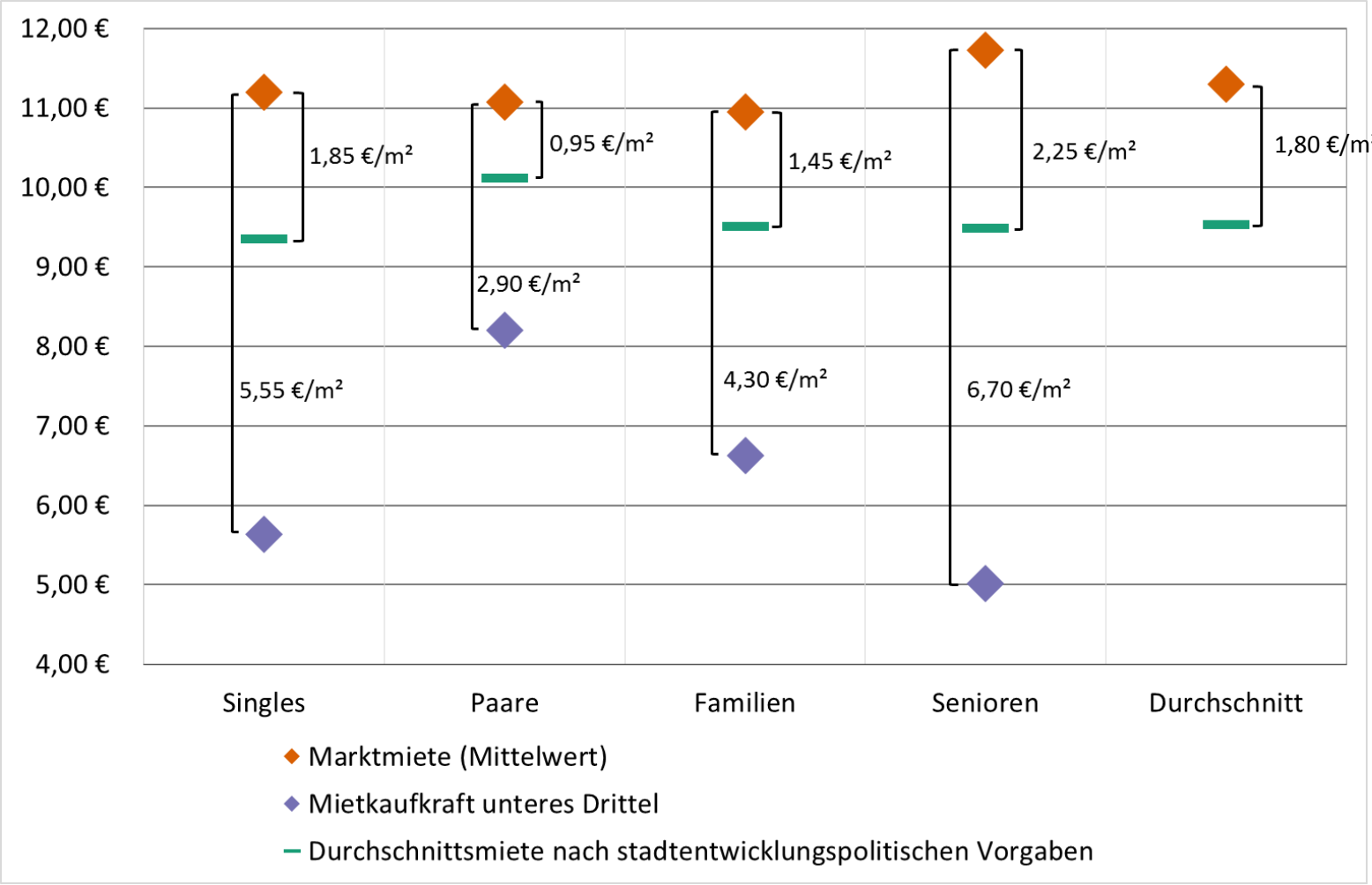


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2012-2013)

# Schlussfolgerungen für das Clouth-Gelände

- Handlungsempfehlungen „allgemein“:
  - Im Umfeld des Clouth-Geländes: Geringer Anteil Familienhaushalte/ Deutlich geringerer Anteil einkommensschwächerer Familienhaushalte
  - Soziale Mischung unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen/ insb. der Finanzierbarkeit einkommensschwacher Haushalte
- Alternativer Zielgruppenmix
  - nach erzielbaren Marktpreisen
  - stadtentwicklungspolitische Vorgabe (30% für einkommensschwächere Haushalte)
- Gesamtergebnis *(nur Mietpreise)*
  - Mieterträge nach erzielbaren Marktpreisen:
    - **Im Durchschnitt 11,30 €/m² (barrierearm: 12,00 €/m²)**
  - Mieterträge nach stadtentwicklungspolitischer Vorgabe:
    - **Im Durchschnitt 9,53 €/m²**

# Clouth-Gelände: Marktmiete und finanzierbare Miete



# DSI-Methodenbibliothek Monitoring/Analyse

- Sozialraumbeobachtung
  - Indikatoren relativ. Verteilung/ Quotienten/ Konzentrationskennziffern
- Immobilienpreisbeobachtung
  - Kleinräumige Analysen/ Preisniveau/ Preisentwicklung/ Miet-Kaufpreisrelationen/ Ausstattungsindikatoren/ gefragte Lagen
- Wohnkaufkraftmodell
  - Zielgruppenspezifische Auswertung/ Einkommensgruppen/ Angebotsverfügbarkeit
- Standortanalyse (Portfolioanalyse)
  - Umfeldanalysen (Mikro- und Makrostandort)

# Projektpartner

CPA Software GmbH

gaiac

universitätbonn

empirica

dsi decision support infrastructure

EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

# Gefördert durch

EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Industrie, Mittelstand und Handwerk
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ziel 2.NRW
Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung