

Wohnungsmarktentwicklung in Hessen unter besonderer Berücksichtigung des preisgünstigen Segments

Dr. Christian v. Malottki Institut Wohnen und Umwelt

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen Frankfurt, 09.11.2010





Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 64285 Darmstadt 06151 / 29 04-0 info@iwu.de

Geschäftsführer: LMR a.D. Rudolf Raabe



Wohnungsmarktanalysen, Prognosen, Mieterbefragungen, Stadtentwicklungskonzepte, Mietspiegel, Evaluierung von Förderprogrammen, CO²-Bilanzen, Energ. Sanierungskonzepte





Wohnungsmarktentwicklung in Hessen

Demographischer Wandel



Deutschland schrumpft – brauchen wir keine Wohnungen mehr?

Deutsche Bank Research

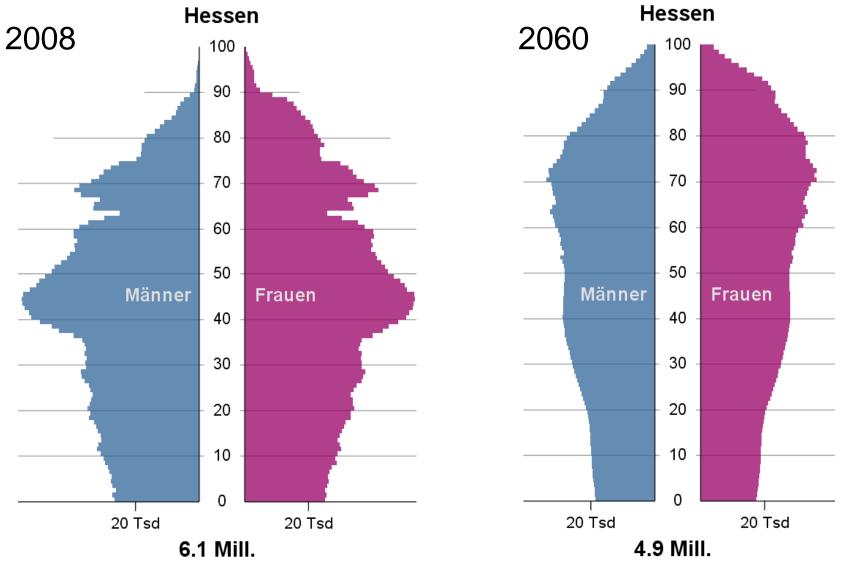


Demografie lässt Immobilien wackeln

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird ab 2012 zurückgehen. Diese Veränderung dürfte die Renditen von Wohn- und Büromärkten unter Druck bringen, da sich das Angebot nur mit deutlicher Zeitverzögerung an Nachfra-

Demographischer Wandel





Sinkende Baufertigstellungen



Studie

Wohnungsmangel in Deutschland

Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung

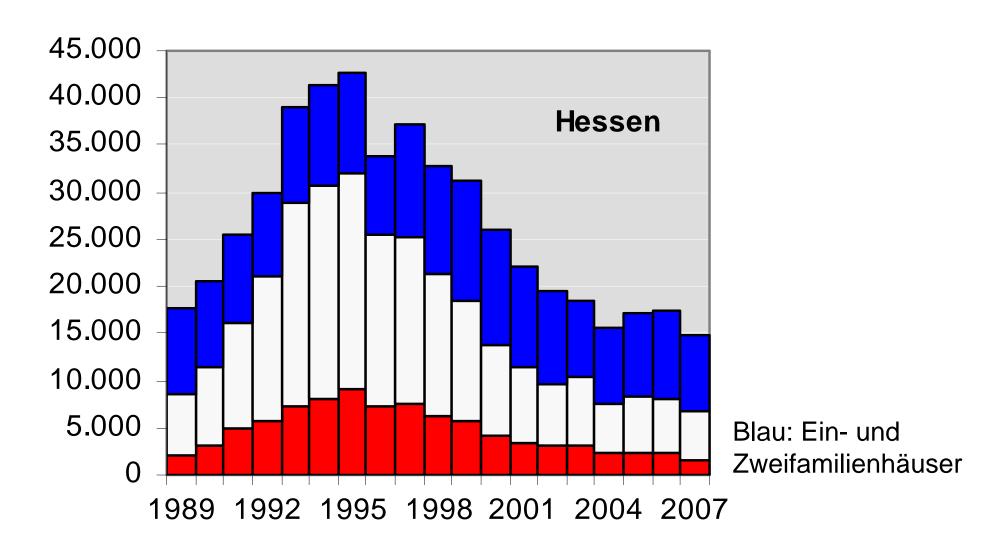


Prognos AG

Basel · Berlin · Bremen · Brüssel Düsseldorf · München · Stuttgart Auftraggeber Kampagne "Impulse für den Wohnungsbau", Berlin

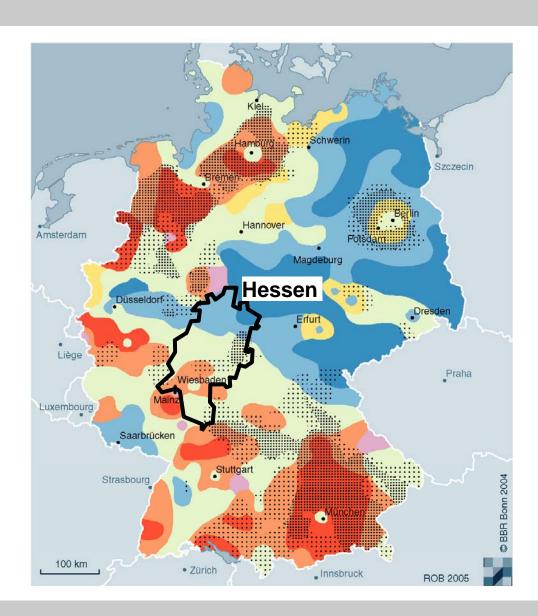
Sinkende Baufertigstellungen





Regionale Unterschiede





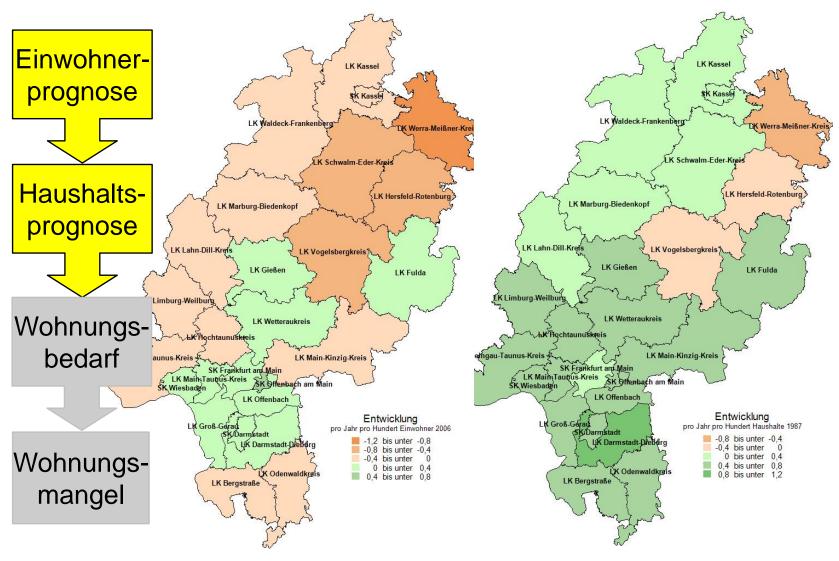
Rot: wachsend

Blau: schrumpfend

Gelb / rosa: uneinheitlich

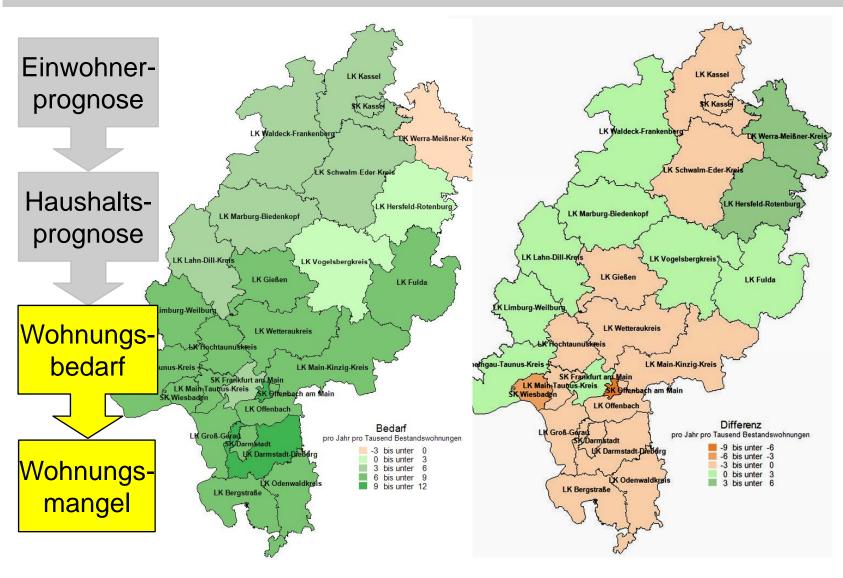
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose





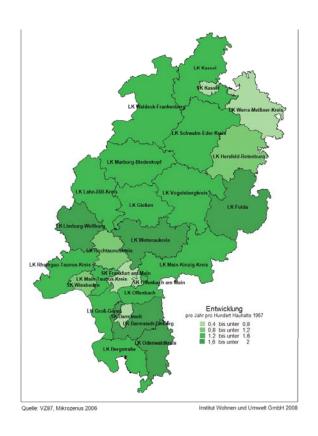
Wohnungsbedarf und Wohnungsmangel

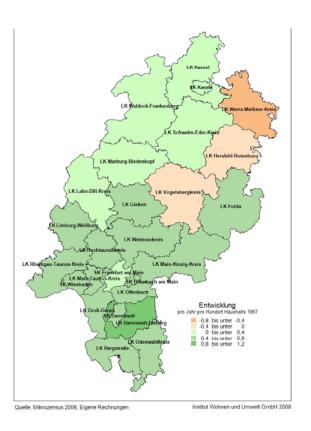


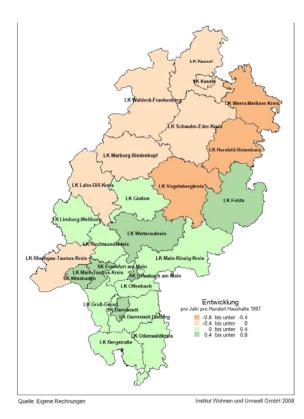


Zeitliche Unterschiede





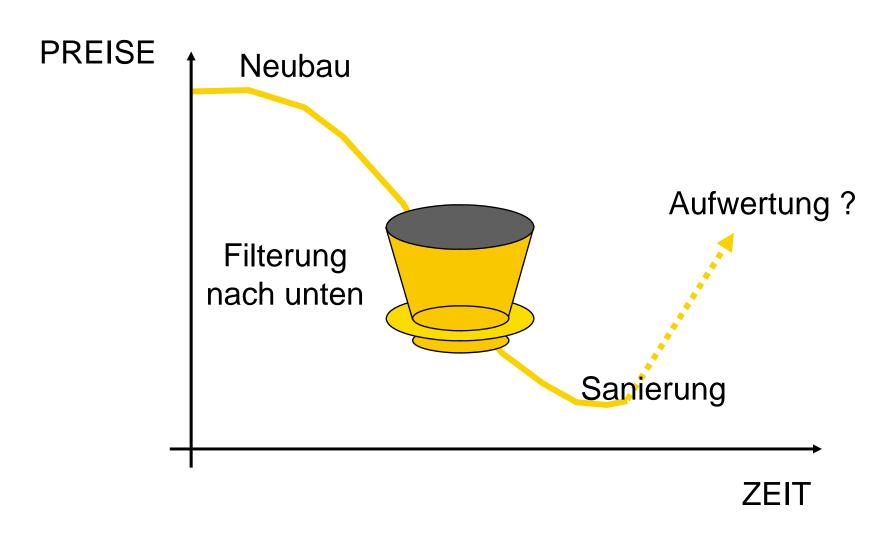




Wachstum der Zahl der Haushalte in % 1987-2006, 2006-2020, 2020-2030

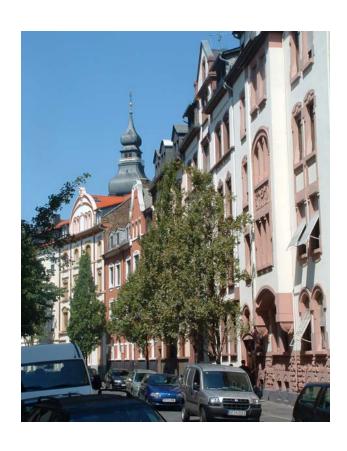
Marktstellung und Lebenszyklen





Wohnungsmarkt im Wandel: Die Aufsteiger







Gründerzeitviertel

Nachverdichtung

Wohnungsmarkt im Wandel: Die Beliebten







Urbane Quartiere

Villenviertel

Wohnungsmarkt im Wandel: Die Fragezeichen





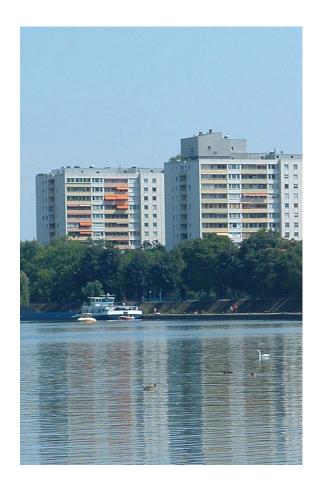


Große Einfamilienhäuser auf dem Land

Großwohnsiedlungen

Wohnungsmarkt im Wandel: Die Problemfälle









Schrottimmobilien



Mehrfachverkäufe



Das preisgünstige Segment

Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen



8,048 Mio. HH im Niedrigeinkommensbereich 20,2 % der HH

SGB II 3,759 Mio. HH (9,5 %) Wohngeld 0,691 Mio. HH (1,7 %) Sonstige* 2,983 Mio. HH (7,5 %)

SGB XII 0,515 Mio. HH (1,3 %)

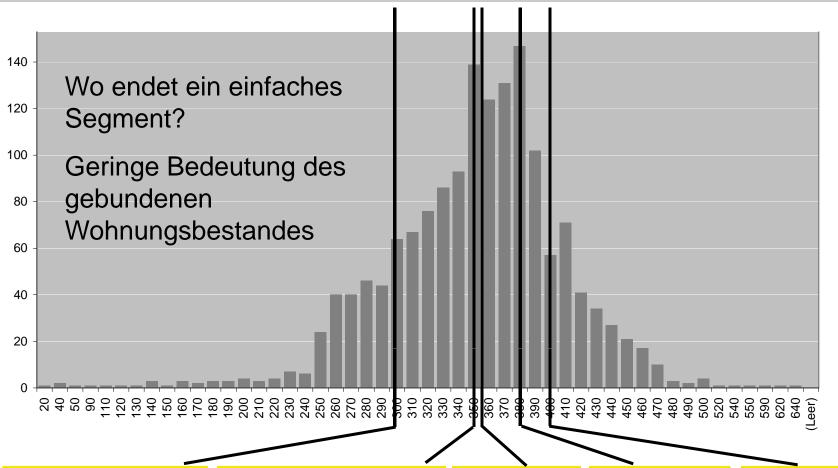
Asylbewerber 0,101 Mio. HH (0,3 %)

Quelle: BBSR / BMVBS / A&K 2010

^{*} Weitere HH unter der Armutsrisikogrenze (Niedriglohnempfänger, Rentner, ALG I, Studenten

Das Angebot preisgünstiger Wohnungen





Spannenunterwert:

Hier das 17%-Perzentil (17% der Fälle unterhalb)

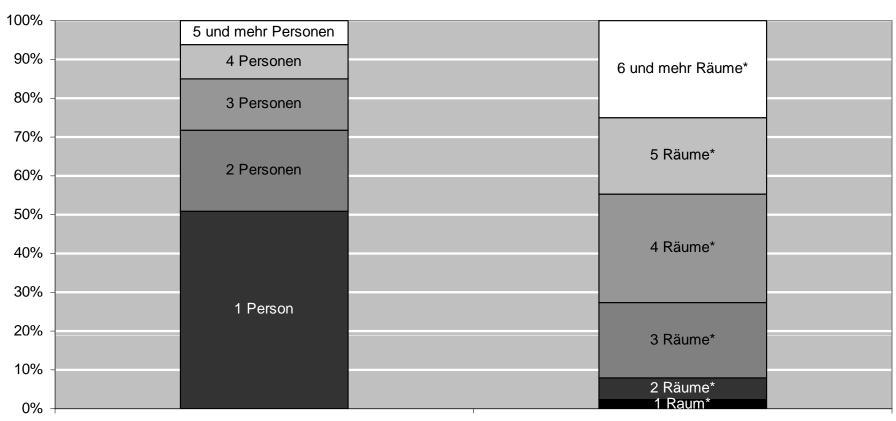
Mittelwert / Durchschnitt

Arithmetisches Mittel Summe geteilt durch Fallzahl Median: 50 % der Fälle überund unterhalb Modus der Dichtefunktion: Häufigste Klasse **Spannenoberwert:**

Hier das 83%-Perzentil (83% der Fälle unterhalb)

Mismatch auf dem Wohnungsmarkt





Nachfrage (Bedarfsgemeinschaften SGB II) Aug 2009

Angebot (Wohnungsbestand) 2008 (* auch die Küche zählt als Raum)

Einfache Wohnungen aus den 50er – 70er Jahren haben meist 2-4 Zimmer. Über 50 % der Bedarfsgemeinschaften im SGB II / XII bestehen aus 1 Person.





Wohnungspolitik

Warum überhaupt staatliche Eingriffe in den Markt?



- Filtereffekte allein erbringen nicht die richtigen Wohnungen
- Wohnen als Grundbedürfnis und Bestandteil der Grundsicherung

Wohnungspolitische Instrumente



Objektförderung

= Subventionierung von Wohnraum

(Sozialer Wohnungsbau)

- Weitet Angebot direkt aus
- Keine Preissteigerung
- Subvention fließt voll ins Wohnen

(Wohneigentumsförderung)

 Geringer F\u00f6rderbetrag pro Wohnung

Subjektförderung

= Zahlung an Bedürftige

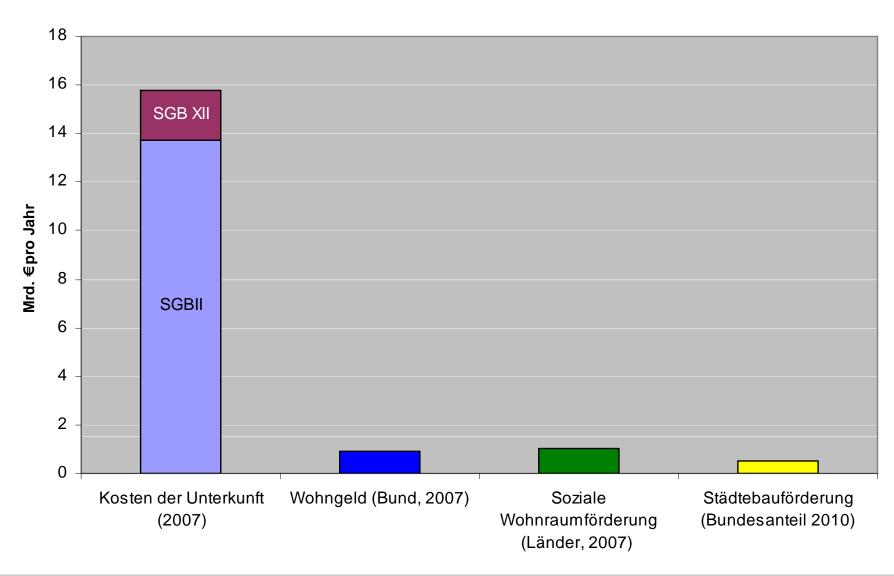
(Wohngeld, Kosten der Unterkunft)

- Kostengünstiger
- Standorte und Qualität sind Marktentscheidung
- Freie Mittelverfügbarkeit durch Empfänger

These: In angespannten Märkten ist Objektförderung effizienter, in entspannten Subjektförderung

Wohnungspolitische Instrumente





Thesen zur Gestaltung der KDU



- Räumlich differenzierter Angemessenheitsgrenzen verhindern Ghettoisierung
- 2. Bruttowarme Angemessenheitsgrenzen ermöglichen energetische Sanierung und verhindern fuel poverty
- Die Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Wohnraum (über die neue Festlegung angemessener Flächen in § 22 c SGB II) reduziert die Klageflut vor Sozialgerichten
- 4. Eine vertiefte Diskussion zur Verhinderung von Mietwucher ist notwendig.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Christian v. Malottki c.v.malottki@iwu.de