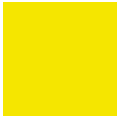




Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen  
und der Stadt Darmstadt





Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

# Nutzen einer Gebäudedatei für die Funktion Wohnen/Wohnungsmarkt

Input für das Anwender-Hearing „Werkstatt Zensus 2011“ des  
Verbandes Deutscher Städtestatistiker vom 22. bis 23. Februar 2007  
in Bonn von Roland Alles, Nikolaus Diefenbach, Rainer Greiff,  
Joachim Kirchner, Dieter Rebitzer und Peter Werner

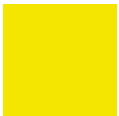




Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## ➤ Themenfeld Wohnen

Wohnen  
Stadt  
Verkehr  
Energie  
Umwelt



## ➤ Wohnungspolitische Aufgaben der Kommunen

- Schaffung der Voraussetzungen für ein breit gestreutes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Versorgung der Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes mit angemessenem Wohnraum
- Anpassung der Wohnungsbestände an die zukünftige Nachfrage
- In Gebieten mit Angebotsüberhängen stellt sich zusätzlich die Frage, welche Wohnungsbestände weiterentwickelt und welche zurückgebaut werden sollen
- Stabilisierung von Gebieten mit sozialen Problemen



## ➤ Instrumente und Methoden

1. Wohnungsmarktanalysen
2. Wohnungsmarktbeobachtung
3. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen



## ➤ Informationsdefizite (1)

- Erhebliche Informationsdefizite bezüglich der kleinräumigen Struktur des Wohnungsbestands. Die Kenntnis des Wohnungsbestandes wäre hilfreich:
- ... im Zusammenhang mit der Analyse von Wanderungsbewegungen
- ... in Verbindung mit der Leerstandsanalyse über Stromzählerdatenauswertung
- ... in Kombination mit innerstädtischen Daten zur Sozialstruktur, wie Arbeitslosigkeit oder Transferleistungsbezug
- ... für die Vorausschätzung der zukünftigen Haushaltsstruktur in einem Stadtgebiet, die auch von der Art des Angebots abhängt.



## ➤ Informationsdefizite (2)

- Die Qualität der vorliegenden Daten ist nicht mehr hinreichend für die vorliegenden Fragestellungen.
- Gemeindespezifische Prognosen der Haushaltsentwicklung und des Wohnungsbedarfs greifen gegenwärtig immer noch auf die gemeindespezifischen Werte der Volkszählung und der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 zurück.
- Auf Basis einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung, die auch die Mietpreise erfasst, könnten flächendeckende Mietpreisübersichten erstellt werden, die für unterschiedliche Verordnungen herangezogen werden könnten (Beispiel Fehlbelegungsabgabe).
- Mit aktuellen Daten könnten außerdem die Übertragbarkeit von Mietspiegeln zwischen Gemeinden untersucht werden.



➤ **Themenfeld Wohnen:**

**Beispiel Mietspiegel**





## ➤ Anwendungsbeispiel: Mietspiegel (1)



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

- Qualifizierte Mietspiegel sind jedem Einzelgutachten oder jeder Nennung von drei Vergleichswohnungen methodisch überlegen
- Sie stellen Markttransparenz und Rechtssicherheit her. Streitigkeiten werden im vorprozessualen Raum geklärt
  - Entlastung der Gerichte
  - Entlastung der Wohnungsämter
- Es ist wünschenswert in möglichst vielen Kommunen Mietspiegel (kostengünstig) zu erstellen



## ➤ Mietspiegel (2)

- Auf einer Regressionsanalyse beruhend sind Mietspiegel gleichzeitig eine kleinräumliche (für die Wohnungswirtschaft kostenlose) Wohnungsmarktanalyse
- Die Verwertbarkeit des Wohnungsbestandes hängt auch von Informationen ab, welche Gebäude-, Wohnungs- und Ausstattungsmerkmale der Markt honoriert (Zuschlag zur Basismiete) oder ablehnt (Abschlag)



## ➤ Mietspiegel (3)

- Mietpreiszuschläge ermöglichen die längerfristige Amortisation der Wohnwert-/Modernisierungsinvestitionen (Öko. Mietspiegel). Im Gegensatz zur Modernisierungsumlage werden die Zuschläge durch die Preissteigerungen nicht „aufgefressen“
- Differenzierte Mietspiegel minimieren die Streuung und ermöglichen damit eher wohnwertadäquate Vergleichsmieten (Win-Win-Situation zwischen Vermieter und Mieter)
- Mietspiegel können für die Investitionsplanung der Wohnungswirtschaft herangezogen werden



## ➤ Mietspiegel (4)

- Mietspiegel sollen alle 4 Jahre neu erstellt werden
- Die Mietspiegeldaten sind Grundlage für langfristige mieten- und wohnungsstruktur-spezifische Analysen
- Mietspiegelerhebungen können ergänzt werden mit „tagesaktuellen“ gemeinde-spezifischen Fragestellungen



## ➤ Mietspiegel (5)

- Voraussetzung: (Wohnungs-)Stichprobe auf der Grundlage einer Gebäude- bzw. Wohnungsdatei
- Dies ermöglicht die Schichtung nach Wohnungstypen und damit kostengünstige Stichproben
- Erhöhung der statistischen Qualität der Vergleichsmieten und Reduzierung des Stichprobenumfangs und der Kosten. Preiswerte Stichproben ermöglichen es auch kleineren Städten, Mietspiegel zu erstellen
- Datengrundlage fehlt in den meisten Städten



## ➤ Mietspiegel (6)

- Alternative ist eine Haushaltsstichprobe aus der Einwohnermeldedatei
- Einwohnermeldedatei ermöglicht keine problemadäquate Schichtung
- Hohe Ausfälle durch stichprobenneutrale Merkmale (z. B. selbstgenutzte Wohnungen) → große Stichproben sind nötig → hohe Kosten





Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## ➤ Themenfeld Energie



## ➤ Wärmeschutz und Wärmeversorgung von Gebäuden: National (1)

- Informationsbedarf der nationalen Energieeinspar- und Klimaschutzpolitik als Ausgangspunkt
  - Bereits ausgeschöpfte und noch vorhandene Energiesparpotentiale
  - Einschätzung der Erreichbarkeit der internationalen Klimaschutzverpflichtungen
  - Identifizierung von Handlungsbedarf





## ➤ Wärmeschutz und Wärmeversorgung von Gebäuden: National (2)

- Sektorspezifische Analyse (Haushalte, Verkehr, Gewerbe, Industrie, Energieerzeugung) ist notwendig
- Speziell „Haushalte“: Emissionen für Heizung und Warmwasser dominieren
- Notwendige Datengrundlage: Aktueller Zustand und Modernisierungstrends im Gebäudebestand
- Dadurch werden Szenarien und Prognosen über die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ermöglicht



## ➤ Wärmeschutz und Wärmeversorgung von Gebäuden: National (3)

- Aktuelle Datenlage: Erhebliche Informationsdefizite insbesondere hinsichtlich
  - Wärmeschutz der Gebäude  
z. B.: wie viele Außenwände, Dächer, Kellerdecken wurden bereits gedämmt? Was sind die aktuellen Modernisierungsraten?
  - Wärmeversorgung: Art und Qualität der eingesetzten Wärmeerzeuger (Energieträgerstruktur: Informationen vorhanden)
  - Differenzierbarkeit der Angaben nach Merkmalen  
z. B.: Zahl der Wohnungen, Baualter, Eigentumsform
- IWU-Forschungsprojekt: Konzepte für eine Gebäudedatenbank zur energetischen Struktur des Gebäudebestandes (BBR, 01-07/2007)



## ➤ Wärmeschutz und Wärmeversorgung von Gebäuden: Kommunal (1)

Mögliche Fragestellungen auf kommunaler Ebene:

1. Zustand der Gebäude und Modernisierungstrends in der Kommune
  - Vergleich mit bundesweiten und regionalen Durchschnittswerten
  - Erfolgsbilanz kommunaler Klimaschutzmaßnahmen
  - Ableitung des Handlungsbedarfs



## ➤ Wärmeschutz und Wärmeversorgung von Gebäuden: Kommunal (2)

### 2. Identifizierung problematischer Stadtteile / Wohngebiete

z. B. drohender „Teufelskreis“: geringe Einkommen

→ niedriges Mietniveau → keine Modernisierungsinvestitionen

→ hoher Energieverbrauch → Anfälligkeit für Energiepreisanstiege

### 3. Planung der kommunalen Energieversorgung

z. B.: Potentiale der Fernwärmeversorgung unter Berücksichtigung des sinkenden Wärmebedarfs durch fortschreitende energetische Gebäudemodernisierung





Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

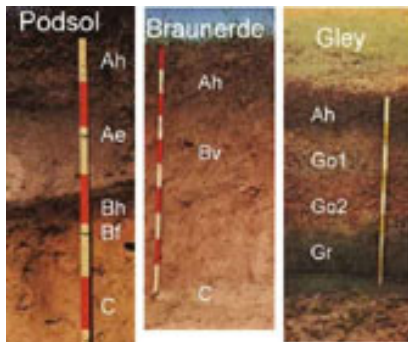
## ➤ Themenfeld Umwelt

Wohnen  
Stadt  
Verkehr  
Energie  
Umwelt

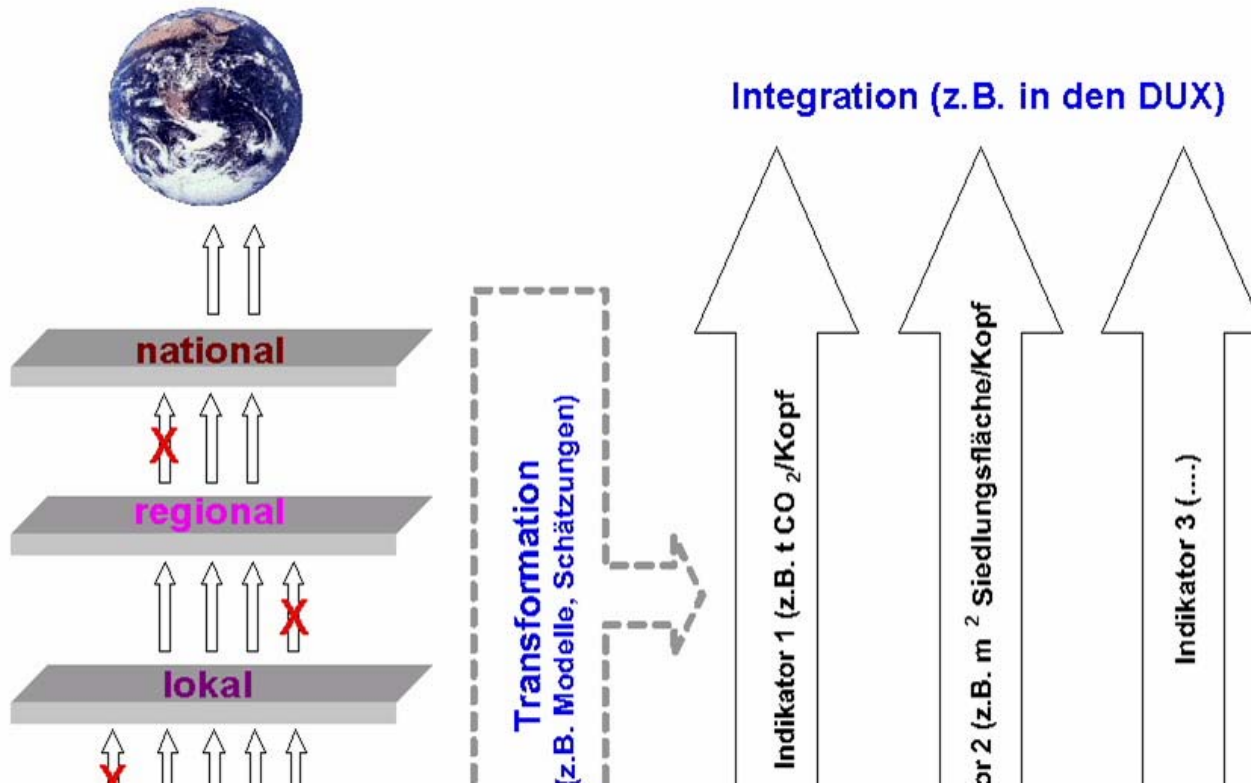


# ➤ Auswirkungen der Gebäudeerstellung und -nutzung, inkl. Rückbau auf

- Wasser, Boden/Fläche, Luft/Klima;
- Pflanzen, Tiere einschließlich ihrer Lebensräume;
- Landschafts- bzw. Naturhaushalt.



# ➤ Einbindung in Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsindikatorensysteme



## ➤ Beispiele für aktuelle Richtlinien und Strategien der EU mit möglichen Auswirkungen auf die Gebäude- und Kommunalstatistik

- Richtlinie über die Plan-UP (Umweltmonitoring); Bauleitplanung
- Thematische Strategie für die städtische Umwelt 2006;
- Öko-Design Richtlinie;
- Umwelt-Aktionsprogramme
- .....

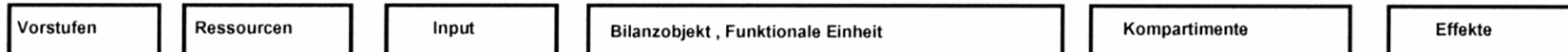
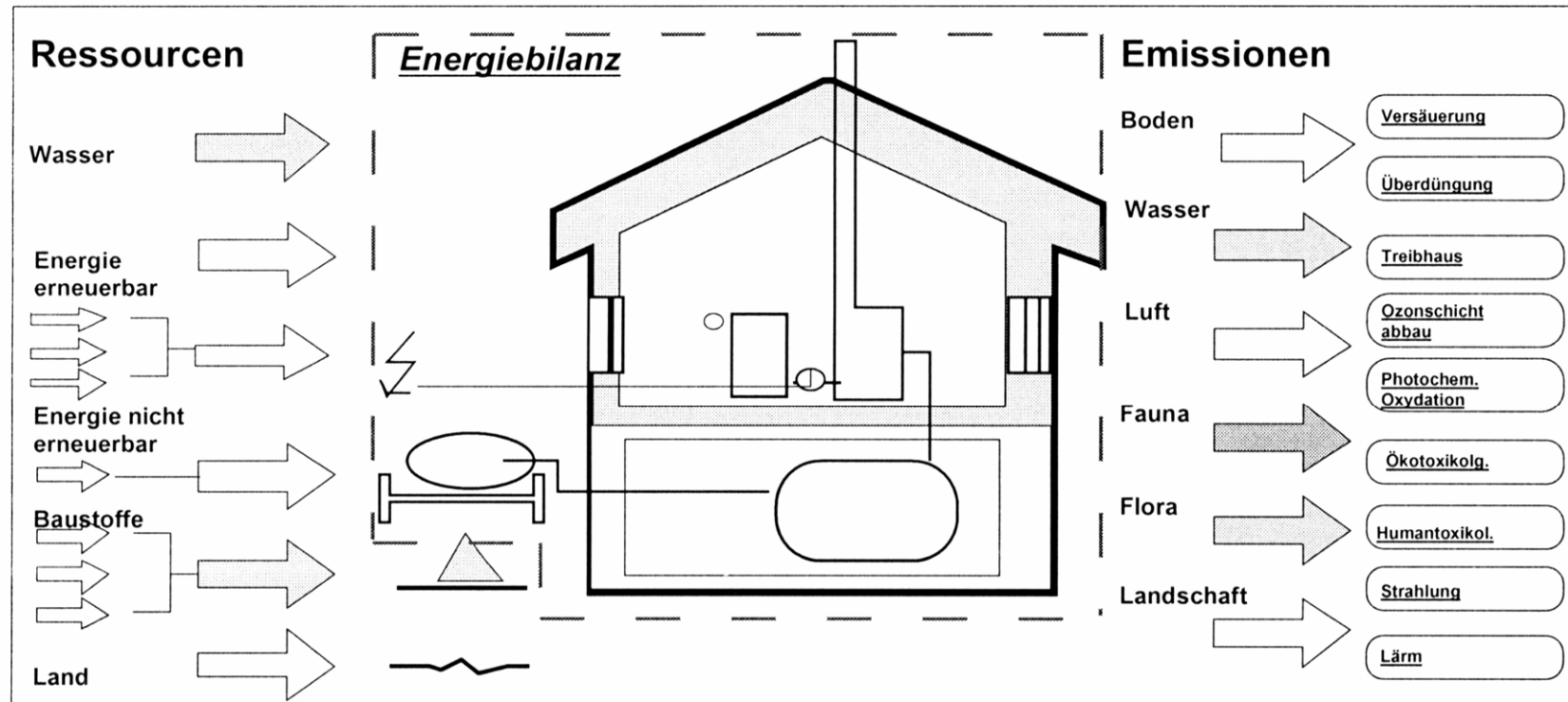


Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH





# ➤ Umweltwirkungen von Gebäuden



# ➤ Beispiele für Umweltdaten: Wasser

- Trinkwasser
- Abwasser
- Regenwasser





Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## ➤ Institut Wohnen und Umwelt

**Forschungseinrichtung des Landes Hessen  
und der Wissenschaftsstadt Darmstadt**



## ➤ Geschäftszweck

- Die IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH ist eine außeruniversitäre, wissenschaftliche Forschungseinrichtung mit Sitz in Darmstadt.
- In praxisorientierter Forschungsarbeit werden konkrete Fragestellungen mit wissenschaftlichen Methoden untersucht und Handlungsvorschläge für die entsprechenden Akteure erarbeitet.
- Eine Kernkompetenz ist das Management von komplexen, interdisziplinären Forschungsprojekten und Netzwerken auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene.
- Der Wissenstransfer ist elementarer Bestandteil der Forschungsarbeit.



## ➤ **Forschungskompetenz**

- Forschungsfelder:
  - Wohnungs- und Städtebau, Immobilien, Energie, Verkehr, Umwelt, Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtplanung, Wirtschafts- und Sozialpolitik
  
- Forschungsorganisation:
  - Wohnen
  - Stadt und Umwelt
  - Energie



# ➤ Standort



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH



Wohnen  
Stadt  
Verkehr  
Energie  
Umwelt





Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## ➤ **Kontakt**daten

- Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
Annastraße 15  
64285 Darmstadt
- Registergericht Darmstadt HRB 1649
- Telefon: +49-6151-2904-62  
Telefax: +49-6151-2904-97  
E-Mail: [dieter.rebitzer@iwu.de](mailto:dieter.rebitzer@iwu.de)  
Internet: [www.iwu.de](http://www.iwu.de)
- Geschäftsführer: Professor Dr. Dieter Rebitzer  
Prokuristinnen: Iris Behr und Corina Brochmann

