

## 6. StatistikTage Bamberg|Fürth 2017

Wohnen in Deutschland: Daten, Fakten und Entwicklungen

Am 27. und 28. Juli 2017 fanden die 6. StatistikTage Bamberg|Fürth unter dem Titel „Wohnen in Deutschland: Daten, Fakten und Entwicklungen“ statt. Expertinnen und Experten der amtlichen Statistik, der empirischen Forschung und der Verwaltung sowie Referentinnen und Referenten aus angrenzenden Forschungs- und Praxisbereichen informierten Fachwelt und Öffentlichkeit rund um das Thema. Organisiert wurde die Tagung im Rahmen des Statistik Netzwerks Bayern vom Bayerischen Landesamt für Statistik und von der Otto-Friedrich-Universität Bamberg.



### Programm

#### Grußworte

- Präsident Dr. Thomas Gößl  
*Bayerisches Landesamt für Statistik*
- Präsident Prof. Godehard Ruppert  
*Otto-Friedrich-Universität Bamberg*

#### Einführungsvortrag

- Prof. em. Jens S. Dangschat: *Wohnen: gestern, heute, morgen – Kontinuität und Wandel*

#### Datengrundlagen und Befunde zur

##### Wohnsituation und Wohnungsversorgung

- Elisabeth Seitz, Britta Heiles und Dr. Christina Wübbecke: *Amtliche Statistiken im Überblick*
- Prof. Jörg Blasius, Prof. em. Jürgen Friedrichs: *Das Wohnungspanel als Instrument der Stadtforschung*
- Alexander Schürt: *Vielfältige Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten – Befunde der regionalisierten Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung des Bundes*

#### Wohnungspolitische Perspektiven

- Christian Rahm: *Die Wohnungsmärkte in Bayern – Zwischen Regulierung und Nichtregulierung*
- Prof. Göran Kauermann: *Statistische Methodik bei Mietspiegeln – Zwischen wissenschaftlichem Anspruch und Realität*

#### Wohnsituation spezifischer Bevölkerungsgruppen

- Dr. Philipp vom Berge: *Verteilung von Menschen mit niedrigen Löhnen in Großstädten – Eine räumliche Analyse für Deutschland*
- Prof. em. Jürgen Friedrichs, Felix Leßke und Vera Schwarzenberg: *Flüchtlinge in der Nachbarschaft. Eine vergleichende Analyse von zwei Wohngebieten in Hamburg*
- Prof. Katrin Auspurg und Andreas Schneck: *Ethnische Diskriminierung auf dem deutschen Wohnungsmarkt: Ergebnisse aus einem deutschlandweiten Feldexperiment*

#### Aktuelle und zukünftige Entwicklungen

- Matthias Waltersbacher: *Wie hoch ist bis 2030 der Bedarf an neuen Wohnungen? Erkenntnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose*
- Dr. Andrea Dittrich-Wesbuer, Dr. Tino Schlinzig: *Multilokales Wohnen – Quantitative und qualitative Erkenntnisse*
- Meike Haefker und Prof. Knut Tielking: *Partizipation im Spannungsfeld – Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen in ländlichen Gebieten*



### Statistik Netzwerk Bayern

Permanent wachsende Anforderungen an die Statistik sind ohne intensive Zusammenarbeit zwischen amtlicher und wissenschaftlicher Statistik nicht erfolgreich zu bewältigen. Das Bayerische Landesamt für Statistik erweitert seine Zusammenarbeit mit Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung und fördert diese durch gemeinsame Veranstaltungen und Projekte. Zu diesem Zweck wurde im Februar 2013 das Statistik Netzwerk Bayern als Plattform für den gegenseitigen Austausch von Wissen und Erfahrung gegründet.

Mitglieder des Statistik Netzwerks Bayern sind:

- Bayerisches Landesamt für Statistik
- Otto-Friedrich-Universität Bamberg
- Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung
- Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg
- Institut für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München
- Institut für Geographie und Geologie der Julius-Maximilians-Universität Würzburg
- Universität Augsburg
- Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg
- ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.
- Technische Hochschule Deggendorf
- Wilhelm Löhe Hochschule
- Max-Planck-Institut für Sozialrecht und Sozialpolitik – Munich Center for Economics of Aging
- Statistikabteilung der Bundesagentur für Arbeit

Weitere Netzwerkpartner können werden:

- Hochschulen und Fachhochschulen in Bayern sowie deren Einrichtungen und Lehrstühle/Professuren
- Forschungseinrichtungen mit Sitz in Bayern, auch soweit sie unselbstständige Teile einer juristischen Person des öffentlichen oder des privaten Rechts sind.

Institutionen mit Sitz außerhalb Bayerns können je nach Forschungsinteresse und Projektlage als kooperierende Institutionen in die Arbeit des Statistik Netzwerks Bayern einbezogen werden. Im Gegensatz zu Netzwerkpartnern nehmen sie nicht an der Steuerung des Netzwerks teil. Sie können aber an den Angeboten und Veranstaltungen des Netzwerks teilhaben und werden regelmäßig über dessen Aktivitäten informiert.

Wichtige Veranstaltungen des Statistik Netzwerks Bayern:

Im Rahmen des Statistik Netzwerks Bayern organisierte das Bayerische Landesamt für Statistik gemeinsam mit der Otto-Friedrich-Universität Bamberg am 27. und 28. Juli 2017 zum sechsten Mal die StatistikTage Bamberg|Fürth. Das Thema in diesem Jahr lautete „Wohnen in Deutschland: Daten, Fakten und Entwicklungen“. Experten der amtlichen Statistik, der empirischen Forschung und der Verwaltung präsentierten die Ergebnisse ihrer Arbeiten und stellten sie zur interdisziplinären Diskussion.

Die Themen der fünf vorangegangenen StatistikTage Bamberg|Fürth:

- 2012 „Methoden und Potenziale des Zensus 2011“
- 2013 „Ursachen und Folgen des demographischen Wandels“
- 2014 „Regionale Disparitäten: Lebensverhältnisse im Vergleich“
- 2015 „Empirische Bildungsforschung: Datengrundlagen und Ergebnisse“
- 2016 „Einkommensungleichheit und Armut in Deutschland: Messung, Befunde und Maßnahmen“

Kontaktadresse bei Fragen oder Interesse an einer Beteiligung am Netzwerk:

Statistik Netzwerk Bayern, c/o Bayerisches Landesamt für Statistik, 81532 München  
[statistiknetzwerk@statistik.bayern.de](mailto:statistiknetzwerk@statistik.bayern.de)



### Grußworte des Präsidenten des Bayerischen Landesamts für Statistik, Dr. Thomas Göbl

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich begrüße Sie herzlich zu den StatistikTagen Bamberg|Fürth 2017. Ich freue mich sehr, dass wir – das Bayerische Landesamt für Statistik – gemeinsam mit der Otto-Friedrich-Universität Bamberg nun zum sechsten Mal diese Tagung ausrichten.

Dafür gilt mein Gruß und Dank dem Präsidenten der Universität Bamberg, Herrn Professor Ruppert, der die StatistikTage schon lange Jahre unterstützt. Ich begrüße herzlich die Initiatoren und Organisatoren der StatistikTage Frau Professor Susanne Rässler, Inhaberin des Bamberger Lehrstuhls für Statistik und Ökonometrie, und Herrn Dr. Michael Fürnrohr, Abteilungsleiter für Bevölkerung, Haushalte, Zensus und Erwerbstätigkeit im Bayerischen Landesamt für Statistik. Ich möchte Ihnen sowie Frau Dr. Zillmann, Frau Fenzl und Frau Bürner aus dem Landesamt für Statistik für die Konzeption des Tagungsprogramms und die Organisation dieser Veranstaltung meinen Dank aussprechen. Der Dank gilt selbstverständlich auch den weiteren zahlreichen Helferinnen und Helfern aus dem Landes-

amt für Statistik und der Universität Bamberg, die heute und morgen dafür sorgen, dass die Tagung so erfolgreich verläuft wie in den letzten Jahren.

Die StatistikTage leben von den Referaten, den Vorträgen. Daher möchte ich auch herzlich die Referentinnen und Referenten in meine Grüße einbeziehen, die uns ihre aktuellen Arbeiten und wissenschaftlichen Ergebnisse präsentieren und zur Diskussion stellen. Eine Tagung wird natürlich aber auch von einem interessierten Publikum getragen. Ich freue mich, dass wir auch in diesem Jahr wieder zahlreiche Freunde von Wissenschaft und amtlicher Statistik begrüßen dürfen.

Bevor wir nun starten, möchte ich mich Ihnen kurz vorstellen. Die letzten drei Jahre hat Sie an dieser Stelle meine Vorgängerin Frau Marion Frisch begrüßt, die ich heute erstmals als Teilnehmerin begrüßen kann. Sie hat im Frühjahr diesen Jahres die Abteilung Recht, Planung und Bautechnik in der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr übernommen, während ich seit März 2017 als Präsident das Baye-

rische Landesamt für Statistik leite. Ich habe Rechtswissenschaften und Geschichte in Regensburg, Boulder (Colorado/USA) und München studiert und in der inneren Verwaltung nach Stationen im Innenministerium und der Obersten Baubehörde, am Landratsamt Starnberg und am Bundesverfassungsgericht zuletzt das Sachgebiet IA4 im Innenministerium geleitet, das als Hauptthemen die Bayerische Versorgungskammer mit zwölf Einrichtungen der ersten und zweiten Säule der Altersversorgung, das Glücksspielrecht und die Statistik – d. h. die Angelegenheiten des Landesamts für Statistik und das Statistikrecht – betreut. Nun als Präsident des Bayerischen Landesamts für Statistik zu leiten baut thematisch auf meiner bisherigen Tätigkeit auf, ist jedoch in der Tiefe und Breite eine Herausforderung, der ich mich gerne stelle.

Dass systematisches Arbeiten und eine fächerübergreifende Zusammenarbeit Grundlage jeder guten Wissenschaft sind, hat mir schon mein Doktorvater, Professor Hans F. Zacher, damals Gründungsdirektor des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Sozialrecht und dann Präsident der Max-Planck-Gesellschaft, beigebracht. Dass eine Rückkoppelung zwischen Theorie und Praxis, Wissenschaft und amtlicher Statistik notwendig ist, liegt auf der Hand. Deshalb freue ich mich sehr auf den Austausch bei den Statistiktagen. Dies gibt mir und Ihnen die Möglichkeit, die Angebote der amtlichen Statistik und die wissenschaftlichen Ansätze zum Thema „Wohnen in Deutschland“ näher in den Blick zu nehmen und mit den Kolleginnen und Kollegen aus Wissenschaft und Praxis in Kontakt zu bleiben.

Für unseren zweiten Tag muss ich mich bereits jetzt entschuldigen, das ist der Vorbereitung der Bundestagswahl am 24. September 2017 geschuldet. Als Landeswahlleiter werde ich morgen die 1. Sitzung des Landeswahlausschusses leiten.

Die StatistikTage Bamberg|Fürth finden in diesem Jahr bereits zum sechsten Mal in Folge statt. Wir können also mit Fug und Recht behaupten, eine Tradition geschaffen zu haben. Angefangen hat alles im Jahr 2012. Damals ging es aus aktuellem Anlass um „Methoden und Potenziale des Zensus

2011“. In den Jahren darauf folgten die Themen „Demographischer Wandel“ und „Regionale Disparitäten“. 2015 waren die StatistikTage der „Empirischen Bildungsforschung“ gewidmet und im letzten Jahr dem nach wie vor aktuellen Thema der „Einkommensungleichheit“. Hochaktuell ist auch das diesjährige Thema „Wohnen in Deutschland“, das – zumal mit diesen Referaten – zu interessanten, vielleicht auch kontroversen Diskussionen führen wird. Ein besonderer Dank geht an Herrn Christian Rahm, stellvertretender Leiter der Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung in der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, der dafür sorgen wird, dass wir nicht bei akademischen Diskussionen stehen bleiben, sondern uns ganz konkret über die Wohnungsmärkte in Bayern zwischen Regulierung und Nichtregulierung unterhalten werden.

Ich freue mich, dass wir auch in diesem Jahr wieder in der AULA der Universität Bamberg tagen dürfen. Dieser imposante und geschichtsträchtige Raum wird auch der immer weiter wachsenden Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an unserer Tagung gerecht.

Neben der Besucherzahl wächst auch das Statistik Netzwerk Bayern, in dessen Rahmen wir die StatistikTage organisieren. Das Netzwerk besteht derzeit aus 13 Mitgliedern, das sind neben den Gründungsmitgliedern – der Otto-Friedrich-Universität Bamberg, dem Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit und dem Bayerischen Landesamt für Statistik – nun die Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg, das Institut für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München, das Institut für Geographie und Geologie der Julius-Maximilians-Universität Würzburg, die Universität Augsburg, der Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg, das ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V., die Technische Hochschule Deggendorf, die Wilhelm Löhe Hochschule in Fürth, das Max-Planck-Institut für Sozialrecht und Sozialpolitik – Munich Center for the Economics of Aging und seit Anfang des Jahres auch die Statistikabteilung der Bundesagentur für Arbeit.



Ziel des Statistik Netzwerks Bayern ist es, den Austausch zwischen amtlicher und wissenschaftlicher Statistik zu fördern und zu fordern. Das soll neben den StatistikTagen auch durch Workshops zu aktuellen Themen geschehen. In der letzten Vollversammlung des Statistik Netzwerks, die im März diesen Jahres stattfand, haben wir uns auf zwei Workshops im Jahr 2017 geeinigt.

- Ich freue mich, Sie alle am Mittwoch, den 18. Oktober 2017, in das ifo Institut München einladen zu können. Dort werden wir uns dem Thema „Regionales Bruttoinlandsprodukt“ widmen. Dieser Workshop wird in Kooperation mit dem ifo Institut München, ebenfalls Mitglied des Netzwerks, organisiert.
- Am Freitag, den 20. Oktober 2017, findet im Bayerischen Landesamt für Statistik in Fürth ein interner Workshop mit dem Titel „Nach dem Zensus ist vor dem Zensus – Der Weg zum Zensus 2021“ statt. Dieser Workshop ist nur für Mitglieder des Statistik Netzwerks gedacht.

Sollten Sie an unseren Veranstaltungen oder an einer Mitgliedschaft im Statistik Netzwerk Bayern Interesse haben, so können Sie gerne mich oder meine Kolleginnen und Kollegen ansprechen. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.statistiknetzwerk.bayern.de](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de).

Nun wünsche ich uns allen eine interessante und gelungene Veranstaltung und übergebe das Wort an den Präsidenten der Otto-Friedrich-Universität Bamberg, Herrn Professor Ruppert.



### Grußworte

#### des Präsidenten der Otto-Friedrich-Universität Bamberg, Prof. Dr. Dr. habil. Godehard Ruppert

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Tagungsteilnehmerinnen und -teilnehmer!

Es ist mir eine große Freude, Sie auch in diesem Jahr wieder zu den StatistikTagen Bamberg|Fürth begrüßen zu dürfen – zum sechsten Mal also bereits und zum zweiten Mal in unserer „heiligen Halle“, der ehemaligen Dominikanerkirche Bamberg. Sie ist ein architektonischer Ausdruck unseres Selbstverständnisses: Ähnlich wie die Dominikaner in Abgrenzung zur vorhergehenden monastischen Bewegung gezielt in die Städte und unter die Leute gegangen sind, wollen wir Wissenschaft mitten im Leben betreiben. Mit dem großartigen Vorzug dieser Stadt ist unser Campus das Weltkulturerbe, im Mittelpunkt unserer Fächer steht der Mensch. Die Konzeption einer Universität in der Stadt in nahezu symbiotischer Beziehung zu dieser ganz besonderen Stadt findet einen schönen und feierlichen Ausdruck in dieser AULA, unter dem größten Dach der Bamberger Altstadt.

Ich freue mich daher, dass Sie wiederum hier Ihre Überlegungen und Diskussionen platzieren, denn

gegen alle üblichen Vorurteile ist Statistik nicht grundsätzlich ausschließlich etwas für Fachleute oder dient insbesondere zur Funktionalisierung in politischen Auseinandersetzungen. Erkenntnisse der Statistik liefern ein realistisches Bild über das, wie Menschen sich verhalten, was Menschen bewegt und beeinflusst.

Das diesjährige Thema zeigt das auch für Hochschulen sehr deutlich und treffend, denn bei keinem anderen Thema, das uns in ähnlicher Weise beschäftigt und bedrückt, stehen wir als Hochschulen ähnlich ohnmächtig da. Uns sind die Hände gebunden, weil wir nicht selber aktiv werden können.

Die Zunahme der Studierendenzahlen in den letzten Jahren hat nicht in allen Bereichen die dafür notwendigen Ressourcen nach sich gezogen. Der Wohnungsmarkt für Studierende kann nicht hinreichend gedeckt werden von den öffentlich geförderten Heimen und Wohnungen, erst recht nicht nur von den Studierendenwerken. Aber selbst hier sind wir als Hochschulen außen vor. Studierendenwerke sind Anstalten des öffentlichen Rechts, aber

in meiner Sicht viel zu unabhängig von den Hochschulen organisiert im paritätischen Wohlfahrtsverband. Der Einfluss der Hochschulen ist minimal. Der private Wohnungsmarkt ist uns selbstverständlich völlig entzogen. So sind wir darauf angewiesen, was andere unternehmen. Dass dies eine große Herausforderung ist, machen etwa unsere eigenen Zahlen klar: In einer Stadt mit inzwischen 75 530 Einwohnern (2016) sind allein 13 277 Studierende (2016/2017) ein Faktor. Noch deutlicher wird das mit Blick auf die Entwicklung der letzten Jahre: Die Stadt hatte vor 15 Jahren 69 396 Einwohnern, die Universität aber nur 7 412 Studierende, eine ungleiche Steigerungsrate.

Nehmen Sie ein zweites Beispiel, das zeigt, wie wir im Bereich des Wohnens Opfer unseres eigenen Erfolgs werden. Vor 15 Jahren hatten wir Drittmittel in Höhe von rund 3,85 Millionen, umgerechnet in Euro. Heute haben wir 36,87 Millionen. Wenn Sie sich unsere Fächer ansehen, wird klar, dass bei uns nur wenig Drittmittel in Labors und materielle Forschungsinfrastruktur gehen, entsprechend groß ist der Anteil, der in Personal fließt. Dieser zusätzliche, erhebliche Personalbedarf drückt wiederum auf den Wohnungsmarkt, wir verschärfen somit den Druck, den wir selber schon schmerzhaft spüren. Mit Blick auf die Wohnsituation sind derartige Erfolge in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt nahezu Pyrrhussiege.

Wohnen in Deutschland – auch wir als Hochschulen verfolgen die Daten, Fakten und Entwicklungen mit großer Anteilnahme. Ich wünsche Ihnen eine ertragreiche Tagung und viele anregende Gespräche in diesem Raum, der einst für den Predigerorden gebaut wurde. Heute müssen Sie sich nicht auf das Hören beschränken, Sie dürfen und sollen auch ins Gespräch kommen.

## Wohnen: gestern, heute, morgen – Kontinuität und Wandel

Prof. em. Jens S. Dangschat, Technische Universität Wien



Prof. em. Jens S. Dangschat

### Zur Person:

Prof. Dr. Jens S. Dangschat, Emeritus, zuvor von 1998 bis 2016 Professor für Siedlungssoziologie und Demographie an der Technischen Universität Wien. Leiter des Fachbereichs „Soziologie“ (ISRA) im Department für Raumplanung sowie Professur für Allgemeine Soziologie sowie Stadt- und Regionalsoziologie an der Universität Hamburg (1992–1998).

### Mitgliedschaften:

Ordentliches Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (seit 1999), Mitglied im Konvent der Bundesstiftung Baukultur (seit 2006), Mitglied im Kuratorium des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (seit 2009); Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Soziologie (2009–2011), Vize-Präsident (2011–2013).

### Forschungsschwerpunkte:

Stadt- & Raumsoziologie, soziale Ungleichheit & Segregation, Migration & Integration, Mobilitäts- & Energiekonsumforschung, Demographie, Raum- & Planungstheorie.

### Aktuelle Publikationen:

Dangschat, J.S. 2017: Urbaner sozialer Wandel – Von der sozial gemischten Stadt zur segregierten und fragmentierten Stadt? In: J. Krusche (Hrsg.): Die ambivalente Stadt. Gegenwart und Zukunft des öffentlichen Raums. Berlin: Jovis: 18–34.

Dangschat, J.S. 2017: Social Capital – Material for Social Bridging? In: E. Kapferer, I. Gstach, A. Koch & C. Sedmak (eds.): Rethinking Social Capital. Global Contributions from Theory and Practice. Cambridge: Cambridge Scholars Publishing: 40–60.

Dangschat, J.S. 2017: Zuwanderung und Integration im Kontext von Stadt und Raum. In: R. Scheuven & A. Kokalanova (Hrsg.): Öffentlicher Raum: Transformation des Städtischen. Werkstattbericht 170: Wien: MA18: 126–131.

### Abstract:

Wie wir wohnen hat sich in den letzten Jahrzehnten in vieler Hinsicht verändert, befindet sich aktuell in starkem Wandel und wird sich künftig noch stärker verändern. Und dennoch: Manches hat sich kaum verändert und wird auch die nächsten Jahrzehnte überdauern. Die unterschiedlichen Geschwindigkeiten beruhen auf unterschiedlichen Facetten des menschlichen Lebens: Die biologischen, psychischen und grundlegenden sozialen Zusammenhänge verändern sich jedoch allenfalls sehr träge – Nahrungsaufnahme, Schlaf, Fortpflanzung, Reproduktionsarbeit, Rückzugsraum für die Kleinfamilie, Identifikation.

Die jüngste Vergangenheit, Gegenwart und absehbare Zukunft ist jedoch von zunehmenden ökonomischen Ungleichheiten sowie demografischen und kulturellen Unterschieden gekennzeichnet – es gibt kein „wir“ beim Wohnen mehr, weil sich die Nachfrage nach Standorten, Wohnungsmarktsegmenten, Größen und Zuschnitten zunehmend ausdifferenzieren. Funktionen des Wohnens werden zudem ausgelagert und andere eingelagert, ohne fixe Lösung, möglichst flexibel.

Die Zukunft des Wohnens wird noch stärker von der technologischen Entwicklung geprägt werden. Für verschiedene Funktionen gibt es bereits eine ausgefeilte Haustechnik, die über Apps gesteuert wird. Die komplette Einbettung in das Internet der Dinge verbindet die „smart meter“ mit der Waschmaschine, dem Smartphone, dem Auto und mit der Nachbarschaftsplattform. Sie unterstützt die Bequemlichkeit und den Komfort, sie überwacht das

Haus, sichert es und öffnet zugleich den Einbrechern und Hackern Tür und Tor.

Was wissen wir jedoch in ausreichender Differenzierung darüber, wer heute wie wohnt? Warum geben wir uns mit so wenig Informationen über das Wohnen zufrieden? Wie soll eine zielgerichtete Wohnungspolitik gestaltet werden, wenn die Datenlage so schlecht ist?

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Wohnen: gestern, heute, morgen – Kontinuität und Wandel“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/dangschat\\_wohnen\\_-\\_gestern\\_heute\\_morgen.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/dangschat_wohnen_-_gestern_heute_morgen.pdf)



## 1. Was bedeutet „wohnen“?



### 1. Wohnung

- „Dach über dem Kopf“
- Rückzug in's Private / ... in's Haus voller Gleichgesinnter
- Ort der Reproduktionsarbeit
- Ort der Identifikation

### 2. Wohnumfeld (Nutzungsaspekt)

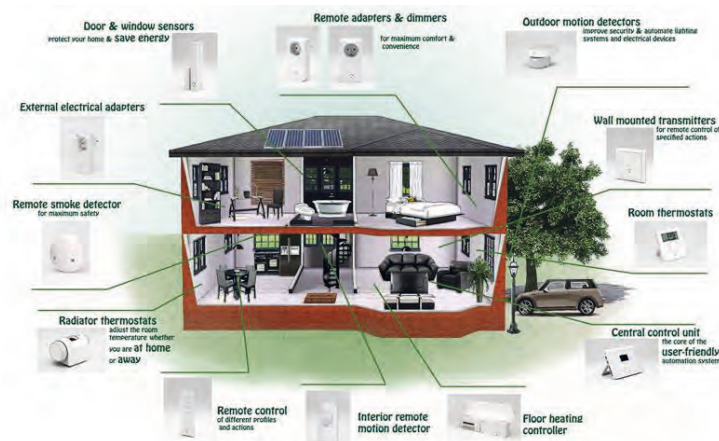
- Nahversorgung / Erreichbarkeit
- Nachbarschaftliche Kontakte
- Ort der Freizeit
- Ort der Reproduktionsarbeit

Das gilt für  
gestern,  
heute und  
morgen!

### 3. Standort (Effekt des Benefits)

- Merkmale des Wohnumfeldes (s.o.)
- Sozioökonomischer Status: Einkommen / Vermögen / Prestige
- Soziodemografischer Status: Haushaltstyp / Alter / Ethnie
- Soziokultureller Status: Lebensstil / Milieu

## 4.1 Wohnen morgen – smart home



Konnektivität: Energieersparnis, (Un)Sicherheit, Komfort, Bequemlichkeit (ALEXA)

## 5. Was können uns Amtliche Statistiken über das Wohnen heute und morgen sagen?



- Wohnungsbestands- und -fortschreibungs-Statistiken sind getrennt von Haushaltsstatistiken und werden nur regional aggregiert zusammengeführt
  - Weil die Wohnverhältnisse in den räumlichen Einheiten oft sehr unterschiedlich sind, gibt es keine ausreichend gute Information über die Wohnverhältnisse sozialer Gruppen
  - Warum geben wir (öffentliche Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft) uns mit so schlechten Statistiken zufrieden?
- Soziale Gruppen werden in der Amtlichen Statistik (überwiegend) über demografische Merkmale definiert – diese sind für sozialwissenschaftliche Fragestellungen jedoch zunehmend irrelevant
  - Auf welcher Basis können sozial(räumlich)e Kategorien entwickelt werden, die relativ homogene Verhaltensweisen aufweisen?
  - Welches sind die Forderungen an die Sozialwissenschaften? Welche Möglichkeiten haben Gebietskörperschaften? Gibt es international bessere Bedingungen?



## Amtliche Statistiken im Überblick

Elisabeth Seitz, Britta Heiles und Dr. Christina Wübbeke, Bayerisches Landesamt für Statistik



Elisabeth Seitz



Britta Heiles



Dr. Christina Wübbeke

### Zu den Personen:

Elisabeth Seitz leitet seit 2005 die Dienststelle Schweinfurt des Bayerischen Landesamts für Statistik. Dort ist sie für ein Verwaltungs- und sechs Statistiksachgebiete zuständig.

Britta Heiles schloss ihr Studium als Diplom-Soziologin im Jahr 2012 ab. Im selben Jahr wurde Sie als Referentin im Bayerischen Landesamt für Statistik angestellt. Nach zweijähriger Tätigkeit im Bereich „Zensus“ wechselte Sie im Jahr 2014 in das Sachgebiet „Mikrozensus, Erwerbstätigkeit“.

Dr. Christina Wübbeke war von 2004 bis 2015 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung. Seit 2015 arbeitet sie als Referentin im Sachgebiet „Freiwillige Haushaltsbefragungen und Rechtspflege“ des Bayerischen Landesamts für Statistik.

### Abstract:

In unserem Vortrag möchten wir ausgewählte amtliche Erhebungen vorstellen, deren Ergebnisse für Analysen zur Wohnsituation und Wohnungsversorgung besonders ergiebig sind.

Die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungs-, Baufertigstellungs-, Bauüberhangs- sowie Bauabgangsstatistik) liefert Ergebnisse über die Struktur, den Umfang sowie die Entwicklung der Bautätigkeit und ist ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Wirtschaftsentwicklung im Bausektor. Zudem

dient sie der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands und stellt Daten für Gebietskörperschaften, Wirtschaft, Forschung und Städtebau bereit. Entscheidendes Kriterium ist die genehmigungspflichtige Baumaßnahme, bei der Wohn- oder Nutzraum geschaffen bzw. verändert wird. Die Erhebungen werden als dezentrale Bundesstatistiken mit Auskunftspflicht gemäß Hochbaustatistikgesetz durchgeführt. Berichtspflichtig sind die Bauherren und die mit der Baubetreuung Beauftragten sowie die Bauaufsichtsbehörden.

Der Mikrozensus und die „European Union Statistics on Income and Living Conditions“ (EU-SILC) sind amtliche Haushaltserhebungen, deren Fragenprogramme zum Thema „Wohnen“ sich in Teilen überschneiden. Im Vortrag soll in Form einer vergleichenden Gegenüberstellung verdeutlicht werden, worin sich beide Datensätze inhaltlich und methodisch voneinander unterscheiden und welche Potenziale sie jeweils für Analysen zum Thema „Wohnen“ bieten. Im Mikrozensus werden seit 1957 jährlich zentrale bevölkerungs- und erwerbsstatistische Strukturdaten ausschließlich in Deutschland erhoben. Dabei sind die Haushalte bei einem Großteil der Fragen zur Auskunft verpflichtet. Mit einer Stichprobengröße von deutschlandweit 370 000 Haushalten ist der Mikrozensus die größte jährlich stattfindende amtliche Haushaltserhebung. Durch die verpflichtende Zusatzerhebung „Wohnsituation“ werden in unregelmäßigen Abständen die als Totalzählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen ergänzt und aktualisiert. Dabei werden neben Daten zum Bestand und zur Struktur der Wohnungen und Wohngebäude auch Informationen zur Wohnsituation von Haushalten erhoben. Dadurch können u.a. Aussagen zur Wohnfläche je Person, der Eigentümerquote, der Energieart oder auch der monatlichen Miete getroffen werden. EU-SILC ist eine EU-weit durchgeführte jährliche Panelbefragung, in deren Mittelpunkt das Einkommen und die Lebensbedingungen der privaten Haushalte stehen. Die Beantwortung der Fragen erfolgt freiwillig. Mit einer Nettostichprobe von jährlich rund 13 000 Haushalten in

Deutschland ist EU-SILC erheblich kleiner als der Mikrozensus, bietet dafür aber die Möglichkeit zu ländervergleichenden Analysen. Beim Thema „Wohnen“ stehen neben allgemeinen Fragen zur Wohnsituation vor allem die mit dem Wohnen zusammenhängenden Belastungen im Mittelpunkt. Dabei geht es u.a. um die finanzielle Belastung durch Wohnkosten, um Mängel in der Wohnung und um Beeinträchtigungen durch Lärm, Umweltverschmutzung, Kriminalität, Gewalt und Vandalismus im Wohnumfeld.

Die vorgestellten Datensätze der amtlichen Statistik stehen der Wissenschaft grundsätzlich auch über das Forschungsdatenzentrum (FDZ) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zur Verfügung.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Amtliche Statistiken im Überblick“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/lfstat\\_amtliche\\_statistiken\\_im\\_ueberblick.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/lfstat_amtliche_statistiken_im_ueberblick.pdf)



Bayerisches Landesamt für Statistik

## Überblick über amtliche Bautätigkeitsstatistiken

- ▶ Dezentrale Bundesstatistiken, Totalerhebungen
- ▶ mit monatlicher Periodizität
  - Baugenehmigungen
- ▶ mit jährlicher Periodizität
  - Baufertigstellungen
  - Bauabgänge
  - Bauüberhang
  - Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Statistik-Tage Bamberg, Fürth - Elisabeth Seitz - 27.07.2017 - Bamberg 4

Bayerisches Landesamt für Statistik

## Datenangebot „Wohnen“

<p style="text-align: center; margin: 0;"><b>Nur im Mikrozensus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheizung der Wohnräume: Beheizungs- und Energieart</li> <li>• Ist die gemietete Wohnung eine Eigentumswohnung?</li> <li>• Warmwasserversorgung: Energieart</li> </ul>	<p style="text-align: center; margin: 0;"><b>Nur in EU-SILC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsbezogene Sozialleistungen</li> <li>• Anzahl der Wohn- und Schlafräume</li> <li>• Mängel in der Wohnung / dem Haus</li> <li>• Beeinträchtigungen im Wohnumfeld</li> <li>• Materielle Belastungen und Entbehrungen</li> <li>• Sanitäre Ausstattung der Wohnung / des Hauses</li> <li>• Wohnkosten der Wohneigentümer; Baufinanzierung</li> </ul>
<p><b>In beiden Erhebungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudeart</li> <li>• Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen im Gebäude in Klassen)</li> <li>• Baualtersgruppe</li> <li>• Einzugsjahr des Haushalts</li> <li>• Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter</li> <li>• Fläche der gesamten Wohnung in qm</li> <li>• Nur für Mieter: Nettokaltmiete, kalte und warme Nebenkosten</li> </ul>	

Bayerisches Landesamt für Statistik

## Ähnlich, aber nicht gleich: Mietbelastungsquoten 2014 in Mikrozensus und EU-SILC

	Mikrozensus	EU-SILC
Mittlere Mietbelastungsquote	27,2 %	22,5 %
Berechnung der Mietbelastungsquote	<b>Bruttokaltmiete</b> <i>Haushaltsnettoeinkommen</i>	<b>Nettokaltmiete</b> <i>Verfügbares Haushaltseinkommen</i>
Zähler	Bruttokaltmiete: Grundmiete und kalte Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten)	Nettokaltmiete: Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten
Nenner	Haushaltsnettoeinkommen, erhoben in Klassen  Berechnungsvarianten mit unterer oder oberer Klassengrenze oder mit Klassenmitte  Hier: Klassenmitte	Verfügbares Haushaltseinkommen:  Haushaltsnettoeinkommen abzüglich  • regelmäßige Vermögenssteuern • regelmäßige Geldtransfers an andere private Haushalte

## Das Wohnungspanel als Instrument der Stadtforschung

Prof. Jörg Blasius, Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Prof. em. Jürgen Friedrichs, Universität zu Köln



Prof. Jörg Blasius



Prof. em. Jürgen Friedrichs

### Zu den Personen:

Prof. Dr. Jörg Blasius ist seit 2001 im Institut für Politische Wissenschaft und Soziologie, Abteilung Soziologie, der Universität Bonn ([www.politik-soziologie.uni-bonn.de/de/institut/lehrkoerper/blasius/blasius](http://www.politik-soziologie.uni-bonn.de/de/institut/lehrkoerper/blasius/blasius)). Seine Forschungsinteressen liegen in den Bereichen der Methoden der empirischen Sozialforschung, der angewandten Statistik, der Stadtsoziologie (hier in den Bereichen Gentrification, benachteiligte Wohngebiete) sowie der sozialen Ungleichheit und der Lebensstile. Jörg Blasius ist Mitherausgeber der Sage-Serie „Research Methods for Social Scientists“. Letzte Buchveröffentlichungen: (mit Victor Thiessen), *Assessing the Quality of Survey Data*. Sage, London, 2012; Hrsg. (mit Nina Baur), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. Wiesbaden: Springer VS, 2014; Hrsg. (mit Jürgen Friedrichs), *Gentrifizierung in Köln*. Barbara Budrich Verlag, Opladen, 2016.

Prof. Dr. Jürgen Friedrichs, Emeritus, geb. 1938, Studium der Soziologie, Philosophie, Psychologie und Volkswirtschaftslehre. Nach der Promotion Assistentenstelle im Institut für Soziologie der Universität Hamburg, dort 1974 Berufung auf eine Professur für Soziologie; 1983 auf einen Lehrstuhl für Soziologie. Seit 1991 Lehrstuhl für Soziologie an der Universität zu Köln, Direktor des Forschungsinstitutes für Soziologie und Mitherausgeber der „Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie“ (bis 2012). Seit 2007 emeritiert, aber weiterhin im In-

stitut für Soziologie und Sozialpsychologie in der Lehre und Forschung tätig. Aktuelle Forschungsprojekte: Integration von Flüchtlingen, Städtische Armutsgebiete, Gentrification. Website: [www.iss-wiso.uni-koeln.de/personen/jfriedrichs/](http://www.iss-wiso.uni-koeln.de/personen/jfriedrichs/)

### Abstract:

Die Analyse sozialen Wandels von Wohngebieten wird in der Regel über statistische Daten oder – seltener – durch zwei oder mehr Querschnitts-Befragungen vorgenommen. Eine weitere Erhebung kann mit Hilfe von Panelstudien erfolgen, wie zum Beispiel dem sozio-ökonomischen Panel oder dem British Household Panel Survey. Während mit statistischen Daten und Querschnittserhebungen nur Veränderungen im Aggregat gezeigt werden können, haben Panelstudien den Vorteil, dass immer die gleichen Personen oder die gleichen Haushalte befragt werden. Sollen Veränderungen in einem Gebiet beschrieben werden, so ist der Nachteil, dass am Panel teilnehmende Haushalte aus dem Gebiet ausziehen; der Anteil der jährlichen Umzüge liegt bundesweit bei etwa 10%. Diese Haushalte können zwar im Gebiet ersetzt werden, aber die Ersetzung erfolgt unabhängig von dem ausziehenden Haushalt; ein äquivalenter Ersatz findet nicht statt, folglich ist mit diesen Daten schon nach wenigen Jahren keine repräsentative Beschreibung der Veränderung eines Gebietes mehr möglich.

Als Alternative schlagen wir ein Wohnungspanel vor, in dem die Wohnung die Paneleinheit ist. Kommt es zu einem Auszug, dann wird als Ersatz derjenige Haushalt befragt, der in die selbe Wohnung eingezogen ist. Damit ist die Grundgesamtheit die Wohnungen in einem definierten Gebiet, daraus wird die Stichprobe gezogen – und insofern es nicht zu Abrissen und Neubauten kommt, bleibt diese Grundgesamtheit konstant. Wir demonstrieren die methodologischen Vorteile eines Wohnungspanels am Beispiel einer Studie über Gentrification in zwei Wohngebieten von Köln. Auf der Basis einer face-to-face-Befragung in vier Wellen zeigen wir, wie sich die Haushalts- und die Bewohnerstruktur über einen Zeitraum von fünf Jah-

ren geändert hat. Abschließend erörtern wir die Anwendung des Verfahrens auf unterschiedliche Untersuchungsgegenstände.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Das Wohnungspanel als Instrument der Stadtforschung“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistik-tage/wohnen\\_in\\_deutschland/blasius+friedrichs\\_wohnungs-panel.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistik-tage/wohnen_in_deutschland/blasius+friedrichs_wohnungs-panel.pdf)



**Idee:** Statt eines normalen Panels, bei denen Personen (Haushalte) als Untersuchungseinheit verwendet werden, sind es bei dem Wohnungspanel die Wohnungen (Häuser). Kommt es zu einem Umzug, dann wird nicht der Haushalt an dem neuen Standort befragt, sondern der Haushalt, der in die im Sample vorhandene Wohnung einzieht.

**Vorteile des Wohnungspanels:** Es können Veränderungen über Zeit in einem zuvor definierten Gebiet beschrieben werden, z.B. in Bezug auf Gentrification oder Abwertung eines Gebietes. Durch diese Veränderungen kommt es auch zu Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Im klassischen Panel (z.B. im SOEP) müssten die ausziehenden Haushalte durch eine neu zu ziehende Stichprobe ersetzt werden, die allenfalls suboptimal die ausziehenden Haushalte ersetzen kann – und auch nur dann, wenn nur in dem gleichen Zeitraum neu in das Gebiet eingezogene Haushalte gezogen werden.

2

**Kartenausschnitt von Köln mit den Untersuchungsgebieten Mülheim und Deutz (Quelle: Google Maps)**

5

### Zusammenfassung

Mit dem Wohnungspanel können Veränderungen im Gebiet deutlich besser beschrieben werden als mit Hilfe eines klassischen Panels.

Die Beschreibungen können sowohl auf der Ebene der sozio-demografischen Merkmale als auch auf der Ebene der Einstellungen zur Nachbarschaft erfolgen.

Damit ist es mit Hilfe des Wohnungspanels möglich städtische Prozesse über Zeit zu beschreiben, wie sie z.B. durch Gentrification entstehen.

Obwohl das ausgewählte Gebiet in Köln als Aufwertungsgebiet gilt, konnte lediglich ein geringer Prozess der Gentrifizierung nachgewiesen werden. Daraus folgt, dass es entweder tatsächlich keine Gentrifizierung im Untersuchungsgebiet gibt oder dass die aus der Literatur bekannten Indikatoren ungeeignet für die Beschreibung des Prozesses sind.

21

## Vielfältige Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten – Befunde der regionalisierten Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung des Bundes

Alexander Schürt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Alexander Schürt

### Zur Person:

Alexander Schürt ist Dipl.-Geograf und arbeitet als Projektleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – anfangs im Bereich Raumentwicklung. Seit 2005 ist Herr Schürt im Referat Wohnungs- und Immobilienmärkte tätig. Dabei analysiert und bewertet er aktuelle Strukturen und Entwicklungen der Wohnungs- und Immobilienmärkte. Schwerpunkte liegen dabei in den Bereichen Immobilienpreise und Mieten, Bautätigkeit, Leerstände sowie markt- und preisbestimmende Rahmenbedingungen.

### Abstract:

Viele Städte und Regionen in Deutschland gewinnen durch Binnenwanderungen und Zuzüge aus dem Ausland immer mehr Einwohner. Der Wohnungsneubau kann mit der stark wachsenden Nachfrage der letzten Jahre (noch) nicht mithalten. Die Folge sind deutliche Steigerungen von Immobilienpreisen und Wohnungsmieten bei angespannten Märkten. Eine Ausweitung des Wohnungsangebots ist dort unabdingbar, um die Bezahlbarkeit des Wohnens für verschiedene Haushaltsgruppen zu gewährleisten – im Gebäudebestand wie im Neubau. Bauwillige und Investoren stoßen hier allerdings auf vielfältige Hemmnisse bei der Umsetzung neuer Wohnungsbauprojekte.

In zahlreichen Regionen abseits der Ballungsräume müssen sich Wohnungseigentümer und Kommunen bei aktuellen oder absehbaren Bevölkerungsrück-

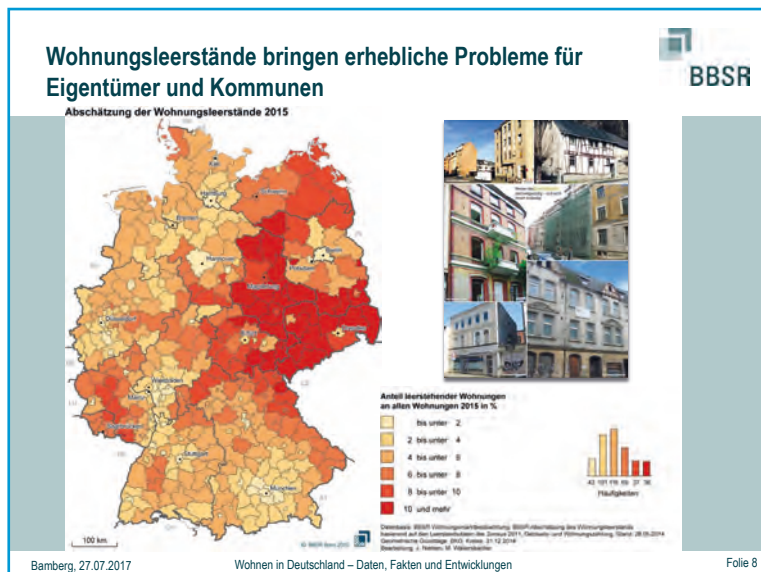
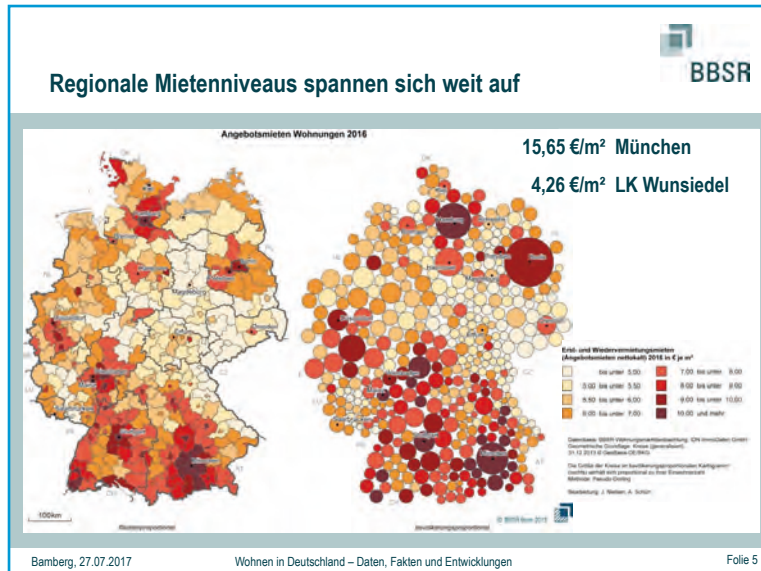
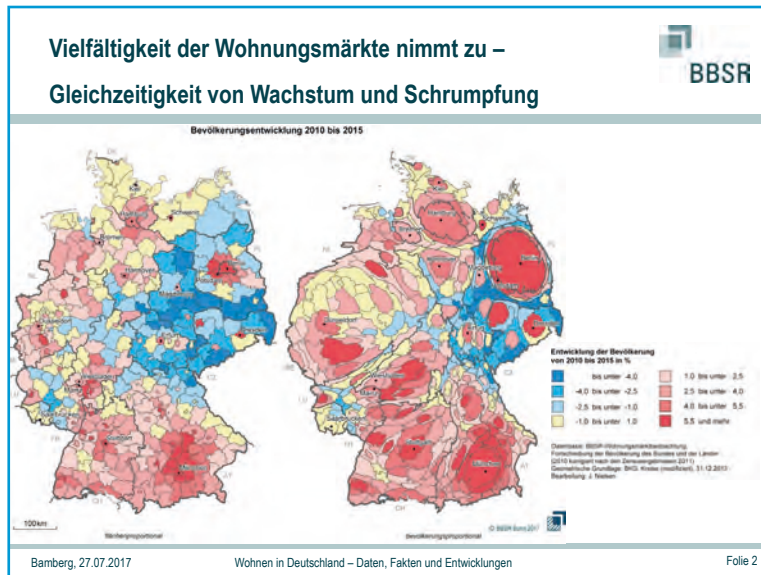
gängen mit einer abnehmenden Nachfrage auseinandersetzen. Die Aufrechterhaltung notwendiger Infrastrukturen, der Umgang mit zunehmenden Wohnungsleerständen, die erschwerte Vermietung oder der Verkauf von Immobilien und damit in der Regel verbundene finanzielle Einbußen sind hier zentrale Herausforderungen.

Die BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung erstellt laufend durch Zusammenführung und Analysen verschiedenster amtlicher und nicht-amtlicher Datenquellen sowie durch Erkenntnisse aus Forschungsprojekten empirische Grundlagen für die Bauland-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Sie dienen als Basis für die vielfältigen fachlichen Diskussionen und Strategieentwicklungen auf allen räumlichen Ebenen sowie für wohnungspolitische Entscheidungen des Bundes.



Ausgewählte Folien zum Vortrag „Vielfältige Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten – Befunde der regionalisierten Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung des Bundes“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/schuerter\\_entwicklungen\\_auf\\_den\\_wohnungsmarkten.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/schuerter_entwicklungen_auf_den_wohnungsmarkten.pdf)



## Die Wohnungsmärkte in Bayern – Zwischen Regulierung und Nichtregulierung

Christian Rahm, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Christian Rahm

### Zur Person:

Christian Rahm studierte Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität in München. Nach Erstem und Zweitem Staatsexamen begann er seine Laufbahn als Verwaltungsjurist in Niederbayern. 1990 wechselte er in das Bayerische Staatsministerium des Innern. Seit 1995 ist er in der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern tätig, zunächst in der Abteilung Recht, Planung und Bautechnik, anschließend in der Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung. Hier leitet er das Sachgebiet Öffentliches Wohnungsrecht. In seiner Zuständigkeit liegt die Federführung für die Erhebungsverfahren zur Bestimmung wohnungs- und mietrechtlicher Gebietskulissen in Bayern.

### Abstract:


Die Anspannungen auf den bayerischen Wohnungsmärkten haben insbesondere infolge der Zuwanderung aus dem In- und Ausland spürbar zugenommen. Ziel des von der Bayerischen Staatsregierung beschlossenen Wohnungspakts Bayern ist es daher, in einer Allianz mit den kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungswirtschaft und weiteren Beteiligten mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daneben gilt es, den bereits vorhandenen bezahlbaren Wohnraum mit den Instrumenten des Öffentlichen Wohnungsrechts und des Mietrechts zu erhalten. So lässt sich durch die wohnungsbindungsrechtliche Belegungssteuerung bezahlbarer Wohnraum gezielt für diejenigen bereitstellen, die

darauf besonders angewiesen sind, kann mit dem Zweckentfremdungsrecht umgenutzter Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt werden, zielen die abgesenkte Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse gegen übermäßig hohe Mieten und bewahrt die verlängerte Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen die Mieter vor dem vorzeitigen Verlust einer für sie noch bezahlbaren Wohnung. Die angesprochenen Regelungen kommen nicht flächendeckend zur Anwendung, sondern knüpfen daran an, dass in einem bestimmten Gebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht oder die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Als Grundlage für die Bestimmung der Gebiete, in denen diese Voraussetzungen vorliegen, wurde im Auftrag des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr und des Staatsministeriums der Justiz zuletzt im Jahr 2014 eine Erhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden Bayerns durch das Bayerische Landesamt für Statistik durchgeführt. Der Vortrag spannt den Bogen zwischen Wohnungspolitik, statistischer Grundlage und rechtlicher Umsetzung wohnungspolitischer Ziele.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Die Wohnungsmärkte in Bayern – Zwischen Regulierung und Nichtregulierung“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/rahm\\_wohnungsmärkte\\_in\\_bayern.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/rahm_wohnungsmärkte_in_bayern.pdf)




Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 


## Miet-/wohnungsrechtliche Regelungen mit räumlich beschränkter Anwendung

- ▶ Mietpreisbremse (§ 556d BGB)
- ▶ Absenkung der Kappungsgrenze (§ 558 BGB)
- ▶ Verlängerung der Kündigungsfrist (§ 577a BGB)
- ▶ Wohnungsbindungsrechtliches Benennungsverfahren (Art. 5 BayWoBindG)
- ▶ Sonderfall: Zweckentfremdungsrecht (Art. 1 ZWEWG)

Statistik-Tage - Christian Rahm - 27. Juli 2017 - Bamberg 2

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 


## Gebietskulisse Benennungsverfahren ab 2016



Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

© Bayerisches Landesamt für Statistik

Statistik-Tage - Christian Rahm - 27. Juli 2017 - Bamberg 12

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 

## Beschluss der Bauministerkonferenz vom 20./21. Oktober 2016

- ▶ Aufnahme der Erhebungsmerkmale
  - Nettokaltmiete
  - Leerstandsgründe und Leerstandsdauer
 in die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2021 erforderlich
- ▶ Entsprechende Bitte an Bundesinnenminister und Vorsitzenden der Innenministerkonferenz

Statistik-Tage - Christian Rahm - 27. Juli 2017 - Bamberg 14

## Statistische Methodik bei Mietspiegeln – Zwischen wissenschaftlichem Anspruch und Realität

Prof. Göran Kauermann, Ludwig-Maximilians-Universität München



Prof. Göran Kauermann

### Zur Person:

Prof. Dr. Göran Kauermann studierte und promovierte an der TU Berlin im Bereich Statistik. Nach PostDoc in Chicago und Habilitation in München lehrte und forschte er an der University of Glasgow, Schottland, und an der Universität Bielefeld. Seit 2011 ist er an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Prof. Kauermann war von 2005 bis 2013 Vorsitzender der Deutschen Arbeitsgemeinschaft Statistik, dem Dachverband der deutschen Statistiker. Neben methodischer Forschung im Bereich Glättungsverfahren und Netzwerkdaten-Analyse hat Prof. Kauermann die statistische Auswertung der Mietspiegel München 2013, 2015 und 2017 geleitet. Darüber hinaus hat Prof. Kauermann zahlreiche Beiträge sowohl in methodischen Fachjournalen als auch in Immobilienjournalen zum Thema Mietspiegel verfasst. Seine zentrale Forderung ist dabei, dass die Mietspiegel in Deutschland eine höhere statistische Qualität benötigen.

### Abstract:

Der Vortrag diskutiert die statistischen Hürden und Herausforderungen bei der Erstellung von Mietspiegeln. Durch die eingeführte Mietpreisbremse und die anstehende „Mietspiegelverordnung“ haben Mietspiegel an Bedeutung gewonnen. Insofern ist zu hinterfragen, welche statistischen Standards bei der Mietspiegelerstellung gesetzt werden sollten. Der Vortrag vergleicht Tabellenmietspiegel und Regressionsmietspiegel, diskutiert den Um-

gang mit extremen Beobachtungen und zeigt auf, dass die Lage der Wohnung im Stadtgebiet gerade bei größeren Städten einen entscheidenden Einfluss auf die Miethöhe hat.

Im zweiten Teil des Vortrags werden exemplarisch Mietspiegel aus deutschen Städten in Bezug auf ihre Stärken, Schwächen und methodischen Fehler betrachtet. Dabei werden unter anderem die Mietspiegel aus Berlin, Hamburg, Freiburg und München herangezogen. Es zeigt sich, dass die statistische Qualität der Mietspiegel in Deutschland unterschiedlicher kaum sein kann. Eine kritische Diskussion, wie hierauf zu reagieren wäre, schließt den Vortrag ab.



Ausgewählte Folien zum Vortrag „Statistische Methodik bei Mietspiegeln – Zwischen wissenschaftlichem Anspruch und Realität“.

Den Artikel „Mietspiegel heute“ von Göran Kauermann und Michael Windmann finden Sie in „AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv“ vom Dezember 2016:  
<https://link.springer.com/article/10.1007/s11943-016-0197-x>



LEHRGEBIET  
 WIRTSCHAFTS- UND  
 SOZIALSTATISTIK

---

### Mietspiegel - Historie

- Einführung 1974
- 2002 *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*
- Qualifizierter Mietspiegel = Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen
- 2015 „*Mietpreisbremse*“
- 2016 „*Mietspiegelverordnung*“ (Referentenentwurf)

Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln

Prof. Dr. Göran Kauermann
27.7.2017

LEHRGEBIET  
 WIRTSCHAFTS- UND  
 SOZIALSTATISTIK

---

### Vergleich Tabelle versus Regression

Tabellenmietspiegel	Regressionsmietspiegel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sprunghafte Mieten</li> <li>- Extremwertbereinigung problematisch</li> <li>- Keine Berücksichtigung von Ausstattung</li> <li>- keine Erweiterung möglich</li> <li>+ wenig statistische Kompetenz notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Stetige Mieten</li> <li>+ Kaum/keine Extremwerte</li> <li>+ simultane Betrachtung von Ausstattungsmerkmalen</li> <li>+ ortsübliche Miete liegt in der Mitte der Spanne</li> <li>+ Erweiterung möglich (räumliche Komponente)</li> <li>- statistische Kompetenz notwendig</li> </ul>

Prof. Dr. Göran Kauermann
27.7.2017

LEHRGEBIET  
 WIRTSCHAFTS- UND  
 SOZIALSTATISTIK

---

### Zusammenfassung

- Mietspiegel sind mit fundierten Statistikkennnissen eigentlich gut zu erstellen.
- Regressionsmietspiegel sind besser als Tabellenmietspiegel.
- Alternative Mietspiegel sind verzerrt.
- Leider existieren zahlreiche fehlerhafte Mietspiegel bei denen die statistische Auswertung fehlerhaft bis fundamental falsch ist.

Prof. Dr. Göran Kauermann
27.7.2017



## Verteilung von Menschen mit niedrigen Löhnen in Großstädten – Eine räumliche Analyse für Deutschland

Dr. Philipp vom Berge, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung



Dr. Philipp vom Berge

### Zur Person:

Dr. Philipp vom Berge studierte Volkswirtschaftslehre an der Universität Regensburg und schloss sein Studium 2007 als Diplom-Volkswirt ab. Bis 2012 war er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre an der Universität Regensburg. Seit 2011 ist er wissenschaftlicher Mitarbeiter im Forschungsdatenzentrum der Bundesagentur für Arbeit im Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB). Seine Forschungsinteressen liegen in den Bereichen Regional- und Arbeitsmarktökonomik.

### Abstract:

Zur Existenz und Verbreitung von Niedriglohnbeschäftigung liegen vielfältige Forschungsbefunde vor. Dagegen gibt es wenige wissenschaftliche Erkenntnisse darüber, wo Niedriglohnbezieher ansässig sind. Georeferenzierte Daten erlauben es erstmals, ihre innerstädtische räumliche Verteilung über Städte hinweg vergleichend sichtbar zu machen und zu untersuchen.

Die Datenbasis für die vorliegende Analyse bilden die Integrierten Erwerbsbiographien (IEB) des IAB für das Jahr 2009. Die IEB enthalten unter anderem Informationen über sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, die in den administrativen Prozessen der Bundesagentur für Arbeit erzeugt werden.

Das Projekt „Nachbarschaftseffekte: Die Analyse individuell-rationalen Verhaltens im sozialen Kon-

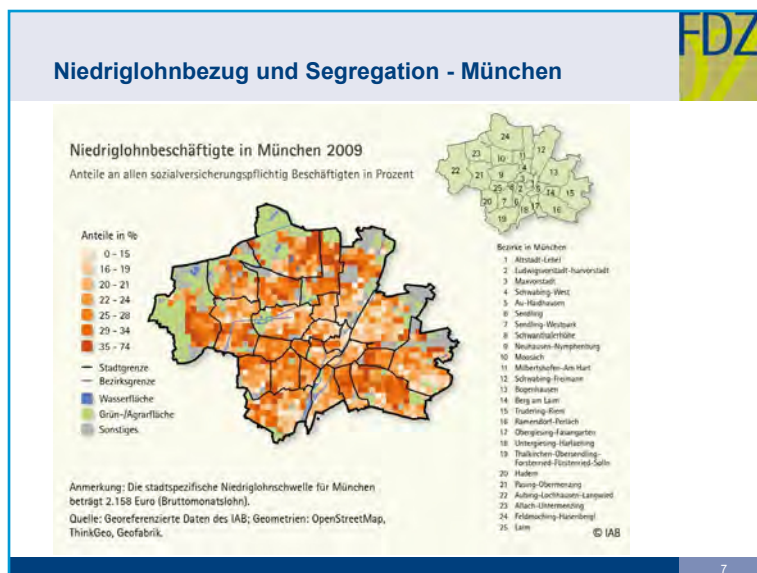
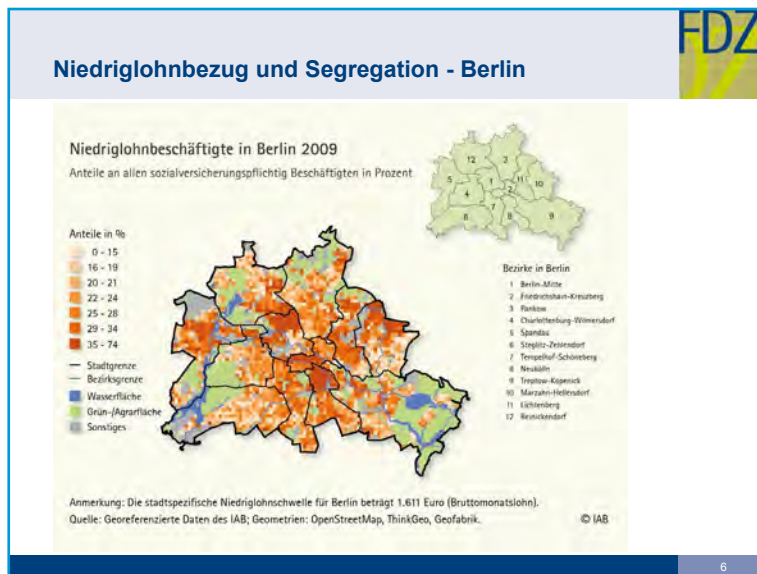
text“ wurde durch die Wissenschaftsgemeinschaft Leibniz gefördert und in Kooperation mit dem RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung und dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung durchgeführt. Dabei wurde jede Person in der IEB zum 30.06.2009 mit einer Geokoordinate versehen, die ihren Wohnort beschreibt, und mit deren Hilfe einem kleinräumigen Gebiet (500x500 m) zugeordnet.

Der Segregationsindex (SI) misst die räumliche Ungleichverteilung der Niedriglohnbezieher innerhalb einer Stadt. Die Anzahl der Niedriglohnbezieher in einer Rasterzelle wird zu den Niedriglohnbezieher in der gesamten Stadt ins Verhältnis gesetzt und mit dem Verhältnis der Nicht-Niedriglohnbezieher in Rasterzelle und Stadt verglichen. Zu den Niedriglohnbezieher werden dabei alle Beschäftigten gezählt, die weniger als 2/3 des stadtspezifischen Medianlohns verdienen. Diese Definition berücksichtigt, dass das allgemeine Einkommensniveau in den Städten sehr unterschiedlich sein kann.

Beispielhaft wird anhand mehrerer deutscher Großstädte gezeigt, wie sich die Niedriglohnbezieher kleinräumig innerhalb einer Stadt verteilen. Berlin und Hamburg gehören neben Frankfurt und Leipzig zu den am stärksten segregierten Großstädten. Der visuelle Vergleich von Berlin, Hamburg und München zeigt einige interessante Unterschiede. Berlin zeigt große Flächen, die von einem hohen Anteil an Niedriglohnbezieher bewohnt werden, während München die geringste Konzentration von Niedriglohnbezieher aufweist.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Verteilung von Menschen mit niedrigen Löhnen in Großstädten – Eine räumliche Analyse für Deutschland“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/vom\\_berge\\_niedriglohn.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/vom_berge_niedriglohn.pdf)



- ### Fazit
- großflächige Konzentration in Berlin; etwas kleinräumiger in Hamburg; in München oft auf nur einzelne Straßenzüge beschränkt
  - Berlin und Hamburg neben Frankfurt und Leipzig am stärksten segregierte Großstädte
  - In München, Stuttgart und Essen sind die verschiedenen Einkommensgruppen weniger stark segregiert
  - erkennbarer Zusammenhang zwischen Segregation und Niedriglohnanteil in einer Stadt
  - Zusammenhang zwischen Stadtgröße/Lage und dem Ausmaß der Segregation unklar

## Flüchtlinge in der Nachbarschaft. Eine vergleichende Analyse von zwei Wohngebieten in Hamburg

Prof. em. Jürgen Friedrichs, Felix Leßke und Vera Schwarzenberg, Universität zu Köln



Felix Leßke (Vortragender)

Vera Schwarzenberg (Vortragende)

### Zu den Personen:

Prof. Dr. Jürgen Friedrichs, Emeritus, geb. 1938, Studium der Soziologie, Philosophie, Psychologie und Volkswirtschaftslehre. Nach der Promotion Assistentenstelle im Institut für Soziologie der Universität Hamburg, dort 1974 Berufung auf eine Professur für Soziologie, 1983 auf einen Lehrstuhl für Soziologie. Seit 1991 Lehrstuhl für Soziologie an der Universität zu Köln, Direktor des Forschungsinstitutes für Soziologie und Mitherausgeber der „Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie“ (bis 2012). Seit 2007 emeritiert, aber weiterhin im Institut für Soziologie und Sozialpsychologie in der Lehre und Forschung tätig. Aktuelle Forschungsprojekte: Integration von Flüchtlingen, Städtische Armutsgebiete, Gentrification. Website:

[www.iss-wiso.uni-koeln.de/personen/jfriedrichs/](http://www.iss-wiso.uni-koeln.de/personen/jfriedrichs/)

Felix Leßke, Master of Arts der Soziologie. Zwischen 04/2016 und 09/2016 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl von Prof. Dr. Jörg Blasius am Institut für Politische Wissenschaft und Soziologie der Universität Bonn. Seit 10/2016 Mitarbeiter in den „Kölner-Flüchtlingsstudien“ unter der Leitung von Prof. em. Dr. Jürgen Friedrichs. Zudem seit 10/2016 Lehrbeauftragter am Fachbereich Soziologie der Universität Bonn. Forschungsschwerpunkte: Quantitative empirische Sozialforschung, Migrations- und Flüchtlingsforschung, klassische soziologische Theorie sowie Sozialstruktur- und Ungleichheitsanalyse.

Vera Schwarzenberg, Master of Arts der Soziologie. Seit 04/2016 Mitarbeiterin in den „Kölner-Flüchtlingsstudien“ unter der Leitung von Prof. em. Dr. Jürgen Friedrichs. Zuvor zwischen 04/2013 und 07/2015 Hilfskraft beim Deutschen Institut für Entwicklungspolitik und beim Deutschen Evaluierungsinstitut der Entwicklungszusammenarbeit. Forschungsschwerpunkte: Qualitative empirische Sozialforschung, Flüchtlingsforschung, Entwicklungssoziologie sowie Entwicklungszusammenarbeit.

### Abstract:

Mit dem stetigen Anstieg der Flüchtlingszahlen von 2011 bis in die zweite Jahreshälfte 2015 stellte sich die Frage nach einer geeigneten (vorläufigen) Unterbringung von Flüchtlingen. Deutschlandweit wurden in kurzer Zeit zahlreiche Flüchtlingsheime errichtet. Bis heute ist jedoch nur wenig bekannt über die Akzeptanz der Anwohner rund um solche Heime und ihre Einstellung zu ihren neuen Nachbarn.

Am Beispiel von zwei Wohngebieten in Hamburg untersuchen wir im Rahmen der Kölner-Flüchtlingsstudien die Einstellungen der Anwohner zu einer Flüchtlingsunterkunft im Wohngebiet. Die Hamburger Stadtteile Harvestehude und Bergedorf unterscheiden sich sowohl im Hinblick auf ihre soziodemographische Struktur, als auch in der Form und der Größe der Unterbringungen. Forschungsleitend ist für uns die Frage, wie die Sozialstruktur des Wohngebiets die Einstellung zu den Flüchtlingen prägt. Darüber hinaus berichten wir, welche Mischung von Deutschen und Flüchtlingen die Anwohner generell bereit sind, zu akzeptieren und welche individuellen und Kontext-Merkmale diese Akzeptanz determinieren.

Für eine erfolgreiche Integration ist die Akzeptanz der Flüchtlinge im Stadtteil von großer Bedeutung. Gerade in Zeiten einer starken Zuwanderung ist es notwendig die strukturellen Mechanismen hinter der Zustimmung oder der Ablehnung eines Flüchtlingsheims in unmittelbarer Nähe zu verstehen, nicht zuletzt, um Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Flüchtlinge in der Nachbarschaft. Eine vergleichende Analyse von zwei Wohngebieten in Hamburg“.

Die komplette Präsentation wird zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

### Studiendesign der Anwohnerbefragung

- Wahrscheinlichkeitsstichprobe über das Einwohnermeldeamt gezogen
  - Radius von ca. 2,5 km um die Flüchtlingseinrichtung
  - Jeweils ca. 1100 Adressen
- Vorab wurden Anschreiben versendet, die die zu Befragenden über die Studie informierten
- Durchführung der Interviews Face-to-Face
  - Standardisierter Fragebogen
  - Sowohl offene, als auch geschlossene Fragen
  - Befragungsdauer im Durchschnitt etwa 30 Minuten
  - Studierende als Interviewer/innen
- Zweite Befragungswelle geplant
  - Schriftliche Befragungen Ende 2017, Anfang 2018

### FOLGERUNGEN

1. Die Ergebnisse zeigen, dass in beiden untersuchten Stadtteilen zunächst eine breite Akzeptanz der Flüchtlinge im Wohngebiet feststellbar ist.
2. Generell scheint die Zustimmung zum Flüchtlingsheim in Harvestehude höher zu liegen, als in Bergedorf. Dies lässt sich über mehrere Faktoren erklären:
  - Höherer Bildungsgrad innerhalb des statushohen Wohngebiets
  - Geringere wahrgenommene ökonomische Bedrohung durch höhere Einkommen
  - „Privilegierte“ Unterbringung in der Sophienterrasse → vorrangig Familien; normales Gebäude gegenüber Modulbauten
  - Die Einrichtung in der Sophienterrasse ist bedeutend kleiner als in der Brookkehr.
  - Methodische Effekte durch unterschiedliche soziale Milieus
3. Kulturelle und Ökonomische Bedrohung müssen als zwei eigenständige Dimensionen untersucht werden:
  - Mehr als die Hälfte der Befragten nimmt eine starke (34,4 %) oder mittlere (20,5 %) kulturelle Bedrohung wahr.
  - Ökonomisch stark (12,9%) oder mittel (16,6) bedroht fühlen sich dagegen nur knapp 30 %
  - Ökonomisch Bedrohte fühlen sich auch kulturell bedroht. Umgekehrt gilt dies jedoch nicht mit gleicher Regelmäßigkeit.

### FOLGERUNGEN

4. Gerade etwas mehr als ein Viertel der Befragten (27,4 %) hat persönlichen Kontakt zu Flüchtlingen.
  - Kontakte zu Flüchtlingen steigern die Akzeptanz von Flüchtlingen im Wohngebiet
  - Auch indirekte Kontakte haben einen positiven Effekt auf die Einstellungen.
  - Der Kontakt zu Migranten besitzt hingegen keine signifikante Erklärungskraft
5. In der Multivariaten Analyse bestätigen sich die zentralen Ergebnisse.
  - Als wichtigste Einflussgrößen auf die Akzeptanz von Flüchtlingen im Wohngebiet müssen die wahrgenommene kulturelle und ökonomische Bedrohung angesehen werden.
  - Signifikante Ergebnisse liefern folgende Variablen:
    - Alter
    - Einkommen
    - Ökonomische Bedrohung
    - Kulturelle Bedrohung
    - Kontakt zu Flüchtlingen
  - Es findet sich hingegen weder ein signifikanter Effekt durch das Wohngebiet, noch durch das Geschlecht der Befragten.

## Ethnische Diskriminierung auf dem deutschen Wohnungsmarkt: Ergebnisse aus einem deutschlandweiten Feldexperiment

Prof. Katrin Auspurg und Andreas Schneck, Ludwig-Maximilians-Universität München



Prof. Katrin Auspurg

Andreas Schneck

### Zu den Personen:

Prof. Dr. Katrin Auspurg ist Professorin für Soziologie mit dem Schwerpunkt Methoden der empirischen Sozialforschung an der LMU München. Werdegang: Studium der Sozialen Arbeit (FH München) sowie Studium der Soziologie (LMU München); Promotion im Jahr 2010 im Fach Soziologie an der Universität Konstanz. Forschungsschwerpunkte: Methoden der empirischen Sozialforschung, soziale Ungleichheit, Diskriminierung, Bildungs- und Arbeitsmarktsoziologie. Publikationen zum Wohnungsmarkt: Contexts and conditions of ethnic discrimination: Evidence from a field experiment in a German housing market (zusammen mit Thomas Hinz und Laura Schmid), *Journal of Housing Economics* 2017: 26–36; Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (zusammen mit Thomas Hinz), in: Scherr, Albert/El-Mafaalani, Aladin/Gökçen Yüksel, Emine (2017): *Handbuch Diskriminierung* Wiesbaden: Springer Fachmedien: 1–20.

Andreas Schneck ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Soziologie mit dem Schwerpunkt Methoden der empirischen Sozialforschung bei Prof. Dr. Katrin Auspurg an der LMU München. Werdegang: Studium der Soziologie (BA/MA) an der Universität Konstanz. Forschungsschwerpunkte: Methoden der empirischen Sozialforschung, Diskriminierung, Wissenschaftssoziologie. Publikationen: Ausmaß und Risikofaktoren des Publication Bias in der deutschen Soziologie (zusammen

mit Katrin Auspurg und Thomas Hinz), *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 66: 549–573.

### Abstract:

Zugang zu Wohnraum stellt einen zentralen Faktor zur Erklärung sozialer Ungleichheit dar, so beeinflusst der Wohnort den Zugang zu Infrastruktureinrichtungen oder Bildungs- und Arbeitsmarktchancen. Diskriminierung bei der Wohnungssuche trägt überdies zur Herausbildung segregierter Wohngegenden bei. Im vorliegenden Projekt wird insbesondere die ethnische Diskriminierung von Personen mit türkischem Migrationshintergrund auf dem deutschen Miet-Wohnungsmarkt untersucht: Haben Migranten einen erschwerten Zugang zu Mietwohnungen? Variiert eine mögliche Diskriminierung mit Kontextfaktoren, wie der ethnischen Zusammensetzung von Nachbarschaften oder der Angespanntheit des Wohnungsmarktes?

Datengrundlage ist ein 2015 durch E-Mail-Korrespondenz-Tests erhobenes Feldexperiment, mit dem das Ausmaß von Diskriminierung in unterschiedlichen Regionen in Deutschland abgeschätzt werden kann. Neben dem Einfluss von Merkmalen potenzieller Mieter interessieren Zusammenhänge mit Nachbarschaftsmerkmalen. Hierfür werden Daten auf unterschiedlichen Aggregationsebenen betrachtet: Daten auf Kreisebene, 1 x 1-km-Raster (beides Statistisches Bundesamt) sowie Microm-Daten für Bayern, welche bis auf die Häuserblockebene herunterreichen.



Ausgewählte Folien zum Vortrag „Ethnische Diskriminierung auf dem deutschen Wohnungsmarkt: Ergebnisse aus einem deutschlandweiten Feldexperiment“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistik-tage/wohnen\\_in\\_deutschland/auspurg+schneck\\_diskriminierung\\_auf\\_dem\\_dt\\_wohnungsmarkt.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistik-tage/wohnen_in_deutschland/auspurg+schneck_diskriminierung_auf_dem_dt_wohnungsmarkt.pdf)



## Motivation

- Umfragedaten und amtliche Statistik belegen schlechtere Wohnbedingungen bei Migranten (z.B. Clark/Drever 2001)
- Dies dürfte die Integration erschweren
  - Wohnbedingungen stehen mit anderen Formen sozialer Ungleichheit in Zusammenhang (Pager/Shepherd 2008; Buck 2001)
  - Segregation führt zu geringeren Kontaktmöglichkeiten
- Ethnische Diskriminierung als mögliche Ursache dieser Ungleichheiten mit Befragungsdaten nur schwer zu messen
- Daher: Feldexperiment zur Diskriminierung im deutschen Mietwohnungsmarkt

28. Juli 2017
Katrin Auspurg/Andreas Schneck
1

## Durchführung

- Bewerbung auf insg. 5.000 Mietwohnungen in 2015
  - *Within*-Design: Jeweils Anfrage von T und D
  - Abstand von ca. 1 Stunde, leicht unterschiedliche Texte
  - Online Wohnungsmarkt, Zufallsauswahl von 2-4 Zi-Wohn.
- Geocodierung und Zuspierung von Umgebungsmerkmalen aus amtlicher Statistik
  - Etwa regionale Leerstandsquoten, Ausländeranteile
  - Daten insb. zu Bayern (amtl. Statistik, Microm)
- 4.862 verwertbare Fälle in Gesamtdeutschland (davon 502 in Bayern)

28. Juli 2017
Katrin Auspurg/Andreas Schneck
2

## Ergebnisse: Antworten nach Nationalität

- Gesamtdeutschland (N = 4.862 Wohnungen)
 

		Deutscher Bewerber	
		Keine Antwort	Antwort
<b>Türkischer Bewerber</b>	Keine Antwort	1.589 (32,68%)	700 (14,4%)
	Antwort	209 (4,3%)	2.364 (48,62%)
- Brutto-Diskriminierungsrate: 14,4%
- Netto-Diskriminierungsrate:  $14,4 - 4,3 = 10,1\%$
- Bayern (N = 502 Wohnungen)
  - Netto-Diskriminierungsrate: 8,4%

28. Juli 2017
Katrin Auspurg/Andreas Schneck
3

## Wie hoch ist bis 2030 der Bedarf an neuen Wohnungen?

### Erkenntnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose

Matthias Waltersbacher, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Matthias Waltersbacher

#### Zur Person:

Matthias Waltersbacher, Diplom-Geograph, ist Leiter des Referates „Wohnungs- und Immobilienmärkte“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn. Studium der Geographie an den Universitäten Mannheim und Würzburg. Berufliche Tätigkeiten in Beratungsinstituten und bei der öffentlichen Hand. Forschungsschwerpunkte: Wohnungsbedarfsprognosen, Bezahlbarer Wohnraum, Mieten und Immobilienpreise: Dynamik und Preisfaktoren, Mietspiegel und Transparenz am Wohnungsmarkt, Wirtschaftsimmobilien, Wohnungspolitische Rahmenbedingungen.

#### Abstract:

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum ist seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Angebotsengpässe insbesondere in den dynamischen Ballungsräumen machen sich mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen deutlich bemerkbar. Angetrieben wird die Diskussion auch durch positive Zuwanderungssalden aus dem Ausland.

Die vor einigen Jahren eher rückläufigen Bevölkerungszahlen und die damit einhergehende Beruhigung an den Immobilienmärkten sind in vielen Regionen einer wieder wachsenden Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung gewichen. Allerdings vollziehen sich die Zuwanderung aus dem Ausland und die Wanderungen innerhalb Deutschlands stark selektiv in Richtung der wirtschafts-

starken Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe. Diesem Zuzug in zahlreichen Regionen stehen Abwanderung und Schrumpfung in anderen Regionen gegenüber.

Der starken Dynamik der Wohnungsnachfrage kann in vielen Regionen nur durch eine deutliche Steigerung des Wohnungsneubaus begegnet werden. Damit stellt sich wieder verstärkt die Frage, wieviel Wohnungsbau in Deutschland in Zukunft notwendig ist. Der Neubaubedarf in den Zuzugsregionen lässt sich dabei mit bundesweiten Eckdaten und Prognosen nicht hinreichend beantworten. Auf die regionale Entwicklung der Nachfrage kommt es an. Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktproggnose 2030 in Verbindung mit den demographischen Prognosen des BBSR wichtige Informationsgrundlagen bereit.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Wie hoch ist bis 2030 der Bedarf an neuen Wohnungen? Erkenntnisse der BBSR-Wohnungsmarktprogno“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/waltersbacher\\_wohnungsmarktprognose.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/waltersbacher_wohnungsmarktprognose.pdf)



### Grundüberlegungen

- Wohnungsnachfrage wird in erster Linie von demographischen Entwicklungen bestimmt
- Hinzu kommen ökonomische und konjunkturelle Faktoren sowie Präferenzen
- > Wohnungsnachfragemodell basiert auf demographischen Modellen (Bevölkerung, Haushalte)
- Wohnungsmärkte sind lokale/regionale Märkte.
- Aggregatsbetrachtungen (Gesamtdeutschland) sind Saldierungen von wachsenden und schrumpfenden Regionen.
- > Regionalisierte Berechnungen und bottom-up-Ansatz (Summe aus 402 Kreisen)
- Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage erfordert weiteren Wohnungsneubau (Ersatzwohnungsbau, Abgangsraten, Leerstände etc.)

Dipl.Geograph Matthias Waltersbacher Statistiktag Bamberg, 28.07.2017 3

### BBSR-Prognosen – die Modelle

- Bevölkerungszahl 2012 bis 2035
- Altersstruktur (1-Jahres-Klassen)
- Wanderungen:  
 Binnenwanderung: 412 mal 412 Kreise  
 Außenwanderung: Saldo aus Zu- und Abw.
- Haushaltszahl 2012 bis 2035
- Haushaltsgrößenstruktur
- Haushaltsaltersstruktur
- Wohnungsnachfrage: 15 HH-Typ nach Größe und Alter
- Nachfragende Haushalte 2012 bis 2030
- Wohnflächeninanspruchnahme je HH
- Wohneigentum je HH
- Ersatzbedarf und Leerstandsnutzung
- Neubaubedarf pro Jahr 2015 bis 2030

Dipl.Geograph Matthias Waltersbacher Statistiktag Bamberg, 28.07.2017 6

### Zusammenfassung

- Die Wohnungsmarktprogno zeigt einen mittelfristigen Wohnungsbedarf von 350 Tsd. Wohnungen, einen langfristigen von knapp 300 Tsd. Wohnungen auf
- Die regionale Auseinanderentwicklung der Wohnungsmärkte wird weiterhin zunehmen
- Großstädte und Universitätsstädte müssen mit steigender Nachfrage rechnen
- Ländliche und periphere Regionen werden sich mit noch stärker schrumpfender Nachfrage weiterhin auseinandersetzen müssen
- Das Wohneigentum spielt immer noch eine große Rolle, die Eigentümerquote wird noch leicht zunehmen
- Der Pro-Kopf-Wohnflächen-Konsum wird ebenfalls noch leicht steigen
- Aufgrund der Wohnraumnachfrage der bisher nach Deutschland Geflüchteten (2014 bis 2016) erhöht sich der Neubaubedarf um ca. 20%

Dipl.Geograph Matthias Waltersbacher Statistiktag Bamberg, 28.07.2017 24

## Multilokales Wohnen – Quantitative und qualitative Erkenntnisse

Dr. Andrea Dittrich-Wesbuer, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund

Dr. Tino Schlinzig, Technische Universität Dresden



Dr. Andrea Dittrich-Wesbuer



Dr. Tino Schlinzig

### Zu den Personen:

Dr. Andrea Dittrich-Wesbuer ist Doktor-Ingenieurin der Raumplanung und arbeitet als Wissenschaftlerin im ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Sie leitet dort die Forschungsgruppe „Metropole und Region“ und ist als stellvertretende wissenschaftliche Direktorin tätig. Ihre inhaltlichen Schwerpunkte liegen im Feld der räumlichen Mobilität, insbesondere in den Bereichen Mobilität und Siedlungsstruktur sowie Mobilität und Demografischer Wandel. Ein weiterer Fokus ihrer Arbeit besteht in transdisziplinären Forschungsarbeiten zur kommunalen und regionalen Flächen- und Infrastrukturentwicklung.

Dr. Tino Schlinzig forscht und lehrt am Institut für Soziologie der Technischen Universität Dresden. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen im Bereich der interpretativen Familiensoziologie, Wissenssoziologie, Forschungen zur Multilokalität und Mobilität sowie Methoden der qualitativ-rekonstruktiven und quantitativen Sozialforschung. Aktuell erschienen ist der gemeinsam mit Karl-Siegbert Rehberg und Franziska Kunz herausgegebene Band „PEGIDA. Rechtspopulismus zwischen Fremdenangst und ‚Wende‘-Enttäuschung? Analysen Im Überblick. Bielefeld: transcript“.

### Aktuelle Publikationen:

Dittrich-Wesbuer, Andrea; Kramer, Caroline (2014): Heute hier – morgen dort – Residenzielle Multilo-

kalität in Deutschland. In: Geographische Rundschau, Jg. 66, H. 11, S. 46–52.

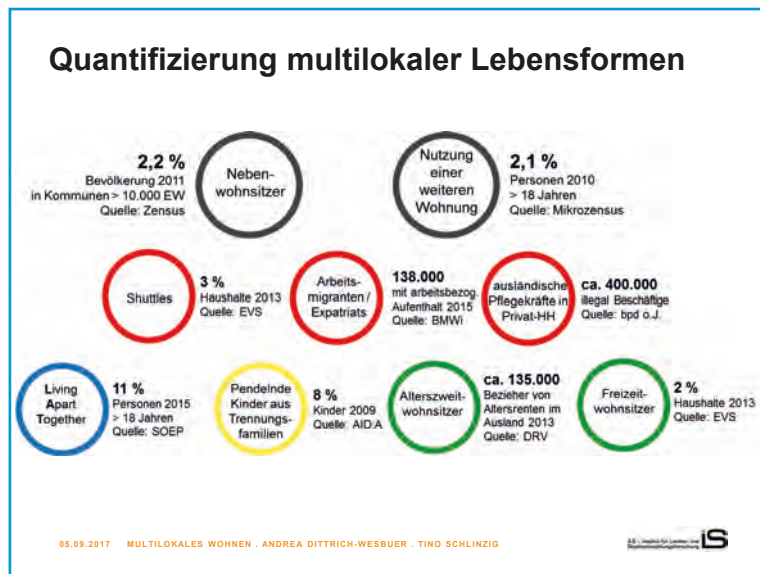
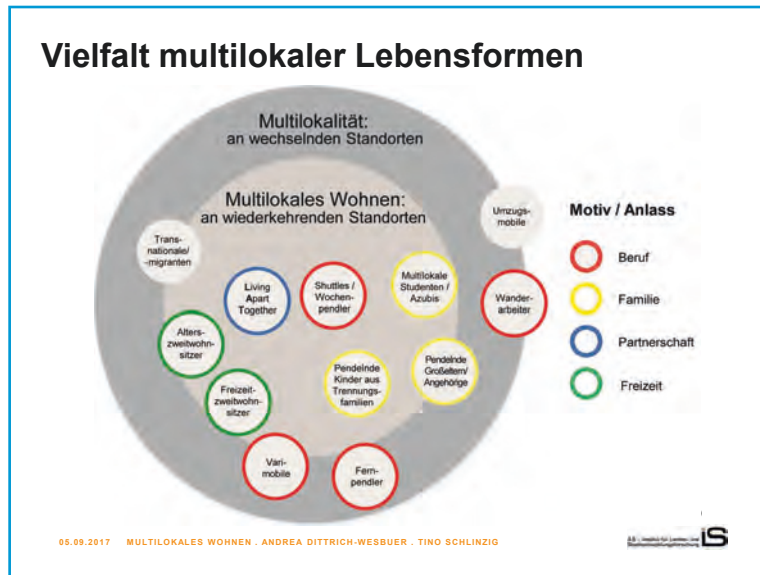
Schier, Michaela; Schlinzig, Tino (2016): Anwesenheit in Abwesenheit. Digitale Elternschaft in mobilen Gegenwartsgesellschaften. In: Friese, H.; Rebane, G., Nolden, M.; Schreiter, M. (Hrsg.): Handbuch Soziale Praktiken und Digitale Alltagswelten. Wiesbaden: Springer, S. 1–10.

### Abstract:

Multilokales Wohnen wird in der fachwissenschaftlichen Diskussion zunehmend aufgegriffen. Arbeiten aus zahlreichen Forschungsdisziplinen beschäftigen sich mit aktuellen gesellschaftlichen und ökonomischen Umbrüchen, in deren Zuge räumliche Bezüge komplexer werden und immer mehr Menschen multilokal leben. In der Diskussion werden zur Frage der quantitativen Bedeutung nur einzelne Zahlen benannt, die zumeist (Teil-) Phänomene betreffen. Der Beitrag setzt sich mit den methodischen Möglichkeiten und praktischen Grenzen der Erfassung sowie der Qualität und Aussagekraft der Daten zur Multilokalität auseinander. Dabei wird der Blick sowohl auf die amtliche Statistik als auch eigene Erhebungen sowie zugängliche Forschungsdaten gerichtet. Die grundlegenden Überlegungen und Erkenntnisse zum multilokalen Wohnen werden im Weiteren um die Darstellung aktueller Forschungen zur mehrörtigen Lebensführung im Kontext der Familie am konkreten Beispiel multilokaler Nachtrennungsfamilien ergänzt. Diskutiert wird dabei u. a. der problematische Verweilungszusammenhang von Familie und Haushalt. Zudem wird eine Auswahl empirischer Befunde zu den besonderen Anforderungen an die in diesen Arrangements lebenden Eltern und Kinder vorgestellt.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Multilokales Wohnen – Quantitative und qualitative Erkenntnisse“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/adw\\_multilokalitaet.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/adw_multilokalitaet.pdf)  
 und:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen\\_in\\_deutschland/schlinzig\\_multilokalitaet.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistiktage/wohnen_in_deutschland/schlinzig_multilokalitaet.pdf)





## Partizipation im Spannungsfeld – Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen in ländlichen Gebieten

Meike Haefker und Prof. Knut Tielking, Hochschule Emden/Leer



Meike Haefker (Vortragende)

### Zu den Personen:

(M.A.) Meike Haefker war zwischen 2012 und 2016 als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Hochschule Emden/Leer – Fachbereich Soziale Arbeit und Gesundheit – tätig und zuletzt im Spannungsfeld „Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen“, dem Bundesmodellprojekt „transVer – transkulturelle Versorgung von Suchtkranken“ und dem Hochschulprojekt „BEST\$HEL“ beschäftigt. Des Weiteren gehören die staatlich anerkannte Sozialarbeiterin/Sozialpädagogin und die berufliche Qualifikation zur staatlich anerkannten Heilerziehungspflegerin zu ihrem Berufsprofil.

Prof. Dr. Knut Tielking ist Professor für Soziale Arbeit an der Hochschule Emden/Leer. Forschungsschwerpunkte im Arbeitsfeld der Präventions- und Gesundheitsforschung. Seit 1996 in der Präventions- und Gesundheitsforschung, u. a. an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, der Universität Bremen, mit Gastprofessuren und Forschungsaufenthalten an der Babes-Bolyai-University of Cluj-Napoca/Rumänien und der San Diego State University/USA.

### Abstract:

Demografische Entwicklungen führten zu gesetzlichen Novellierungen, z.B. im Bereich Wohnen und Partizipation für hilfs- und pflegebedürftige ältere Menschen. Zielsetzungen der Teilhabeförderungen sind insbesondere eine selbstständige

Lebensführung, den Zugang zu Partizipationsräumen trotz Einschränkungen zu erhalten sowie die Gesamtkosten im Bereich Wohnen/Versorgung zu minimieren. Parallel bildete sich der Anspruch älterer Menschen auf eine selbstbestimmte Wohn- und Versorgungsform, auch im Falle einer Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit. In dem zwischen 2013 und 2016 von der Hochschule Emden/Leer, Fachbereich Soziale Arbeit und Gesundheit, durchgeführten Forschungsprojekt „Alternative Wohn- und Versorgungsformen im Alter“ wurden vor diesem Hintergrund ambulante Wohn- und Versorgungsbedarfe und -angebote im ländlichen Raum Ostfrieslands untersucht. Im Vortrag werden unter Einbezug gesetzlicher Entwicklungen Vorstellungen älterer Menschen hinsichtlich Partizipations- und Wohnmöglichkeiten, Ansätze eines ambulanten Pflegedienstes zur Förderung eines selbstbestimmten Lebens sowie Möglichkeiten und Spannungsfelder in der Versorgung älterer Menschen – speziell im ländlichen Raum – vor- und zur Diskussion gestellt.

Ausgewählte Folien zum Vortrag „Partizipation im Spannungsfeld – Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen in ländlichen Gebieten“.

Die komplette Präsentation finden Sie unter:  
[www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistik-tage/wohnen\\_in\\_deutschland/haefker+tielking\\_wohn-\\_und\\_versorgungsformen\\_fg.pdf](http://www.statistiknetzwerk.bayern.de/mam/themen/statistik-tage/wohnen_in_deutschland/haefker+tielking_wohn-_und_versorgungsformen_fg.pdf)



University of Applied Sciences  
**HOCHSCHULE EMDEN-LEER**

## 2 Forschungsdesign/ Methodik

Forschungszeitraum:	Untersuchungsfelder:
2013 -2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternative Wohn- und Versorgungsformen (U 1)</li> <li>• Ambulanter Pflegedienst (U 2)</li> </ul>

**Erkenntnisinteresse/ leitende Forschungsfrage:**

- *Den Lebensabend in einer Wohngruppe verbringen: ...romantischer Lebensstil oder praktikable Realität als Alternative zur Institutionsversorgung*

**Kernfragen:**

- Welcher Leistungsbedarf besteht und wird benötigt?
- Wohnprojekte: Alternative oder Ergänzung?
- Wie unterscheidet sich die rechtliche Ausstattung zu institutionellen Einrichtungen?

(Tieling/Kittel/Hentschel, 2014; Tieling/Kittel, 2015; Haefker/Tieling, 2017; Ambulant helfen, 2016)

◊ Statistiktage Bamberg/ Führt 2017 ◊ 27./28.07.2017 ◊ Partizipation im Spannungsfeld - „Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen in ländlichen Gebieten“ ◊ Melke Haefker ◊ Knut Tieling ◊

University of Applied Sciences  
**HOCHSCHULE EMDEN-LEER**

## 2. Forschungsdesign/ Methodik

### Forschungsziele

- Theoretische Fundierung der Versorgung z.B. Ansätze von Ganzheitlichkeit, Partizipation, Gesundheitsförderung/Prävention (u.a. Sen, Nussbaum, Lowy, Antonovsky).
- Neue Erkenntnisse über Wohn- und Lebensqualität im Alter (ländliche Region).
- Etablierung der *partizipativen Qualitätsentwicklung* (Wright, 2010).
- Erkenntnisse zu gesundheitsbezogenen Versorgungsbedarfen/ Anforderungen an Versorgungsangebote für ältere Menschen im ländlichen Raum.
- Abbildung von (gesundheitlichen) Bedürfnissen/ Anforderungen an Beschäftigte in Pflegeberufen.
- Implementierung/ Evaluation von Handlungsansätzen.
- Zusammenstellung von Alleinstellungsmerkmalen - ambulante, innovativen Wohn- und Versorgungsstruktur (Modellcharakter).

(Haefker/Tieling, 2017, S.126)

◊ Statistiktage Bamberg/ Führt 2017 ◊ 27./28.07.2017 ◊ Partizipation im Spannungsfeld - „Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen in ländlichen Gebieten“ ◊ Melke Haefker ◊ Knut Tieling ◊

University of Applied Sciences  
**HOCHSCHULE EMDEN-LEER**

## 4 Partizipation im Fokus

### Beteiligungs- und Teilhabemöglichkeiten

Fotos: Michael Hentschel, Fotoatelier Wismühle, Burgstraße 38, 26529 Mariemünde

◊ Statistiktage Bamberg/ Führt 2017 ◊ 27./28.07.2017 ◊ Partizipation im Spannungsfeld - „Alternative Wohn- und Versorgungsformen für ältere Menschen in ländlichen Gebieten“ ◊ Melke Haefker ◊ Knut Tieling ◊

Impressionen von den StatistikTagen Bamberg|Fürth 2017







