

Indikatorenset zur Beurteilung der Wohnungsmarkt Situation in den sächsischen Gemeinden

Methodenpapier (September 2024)



empirica

Auftraggeber

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden

Projektnummer

2023058

Berlin, September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Vorbemerkung

Im Jahr 2016 hat empirica für das Sächsische Staatsministerium des Innern erstmals ein Indikatorenset zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation in den sächsischen Gemeinden erstellt. Seitdem wurde der Datensatz – inzwischen für das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung – jährlich aktualisiert. In diesem Kurzbericht werden die in der Tabelle enthaltenen Indikatoren und deren Datenbasis und Berechnungsmethodik zum Stand September 2024 beschrieben.

2. Indikatorenset

Die Indikatoren basieren soweit möglich auf amtlichen Zahlen. Gleichzeitig müssen dafür aber verlässliche Daten auf Gemeindeebene auch verfügbar sein. Das Indikatorenset umfasst die folgenden fünf Indikatoren für die die 418 Gemeinden (Gebietsstand: 1. Januar 2024) im Freistaat Sachsen.

2.1 Bevölkerungswachstum

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

Methodik/Datenbasis: Zur Zahl der Haushalte gibt es auf Ebene der Gemeinden keine laufenden Erhebungen. Amtliche Daten zur Zahl der Haushalte liegen auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 vor (Zensus 2022). Daher wird auf die amtliche Bevölkerungsfortschreibung (bis 31.12.2023) zurückgegriffen.¹ Damit können aktuelle amtliche Daten verwendet werden. Zur Berechnung der Entwicklung der Zahl der Haushalte wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Gemeinden gemäß Zensus 2022 angenommen. Betrachtet wird das Bevölkerungswachstum in den letzten drei bzw. fünf Jahren.

2.2 Wohnraumangebot

Ziel: Der Indikator „Wohnraumangebot“ stellt die Entwicklung des Wohnraumangebots der Entwicklung auf der Nachfrageseite in den letzten drei bzw. fünf zurückliegenden Kalenderjahren gegenüber. Hierzu wird die Anzahl der dem Wohnungsmarkt im Saldo aus Wohnungszugängen und -abgängen neu zur Verfügung gestellten Wohnungen mit der Entwicklung der Haushaltszahlen abgeglichen.

Methodik/Datenbasis: Zur Messung der Veränderung des Wohnraumangebots wird die Fortschreibung des Wohnungsbestands des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen verwendet. Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 31.12.2018 bzw. 2020 wird dem Bestand zum 31.12.2023 gegenübergestellt. Die Veränderung des Wohnraumangebots wird dann in Relation zum „Bevölkerungswachstum“ (vgl. Kap. 2.1) gesetzt. Im Ergebnis zeigt der Indikator an, ob in den Gemeinden der Wohnungsbestand stärker oder schwächer gewachsen ist als die Zahl der Haushalte.

¹ Die Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung basieren auf dem Zensus 2011. Bis voraussichtlich Frühjahr 2025 werden die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder die Berechnung der Zahlen auf den Zensus 2022 umstellen.

2.3 Leerstandsquote

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

Methodik/Datenbasis: Amtliche Daten zum Leerstand liegen auf Gemeindeebene nur für das Jahr 2022 vor (Zensus 2022). Da sich der Leerstand innerhalb Sachsens seit dem Jahr 2022 unterschiedlich entwickelt haben wird, erfolgt eine buchhalterische Leerstandsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 und weiterer amtlicher Daten. Der buchhalterische Leerstand beschreibt den „totalen Leerstand“ (Eigenheime und Geschosswohnungen zusammen).

Der aktuelle totale Leerstand wird buchhalterisch wie folgt abgeleitet:

	Zensusleerstand 2022
–	Anstieg Zahl der Haushalte 2022-2023
+	Zunahme des Wohnungsbestands 2022-2023 (bzw. neu errichtete Wohnungen abzgl. Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung))
=	Totaler Leerstand 2023

Datengrundlage sind die gleichen Quellen wie beim Indikator „Bevölkerungswachstum“ (nur wird hier analog die Entwicklung der Zahl der Haushalte seit dem Zensusstichtag berechnet), die amtliche Statistik der Baufertigstellungen und Bauabgänge (2022 bis 2023) sowie der Leerstand gemäß Zensus 2022.

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

2.4 Angebotsmiete

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

Methodik/Datenbasis: Datengrundlage für die Auswertungen ist die empirica-Preisdatenbank. Diese reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 basiert die empirica-Preisdatenbank auf Daten der VALUE Marktdatenbank (die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß). Diese Datenbank bietet eine stichtagsunabhängige Zufallsstich-

probe mit professioneller Dopplerebereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und Experten-gestützter Plausibilitätsprüfung.²

Die Mietpreise (Nettokaltmieten) werden für das zuletzt abgeschlossene vollständige Kalenderjahr ausgewertet (im Sommer 2024: Kalenderjahr 2023). Als Maß für die durchschnittliche Miete (in Euro/m²) wird der Median verwendet, der im Gegensatz zum arithmetischen Mittelwert nur geringfügig durch einzelne Ausreißer verzerrt wird. Die Auswertung erfolgt auf der Ebene der Gemeinden. Da viele Gemeinden in Sachsen jedoch zum einen sehr klein und zum anderen sehr ländlich und vom Ein- und Zweifamilienhausbestand geprägt sind, d.h. dass hier kaum Mietwohnungen vorhanden sind, wird bei zu geringen Fallzahlen (<30 Fälle) auf der Gemeindeebene zur Vervollständigung hilfsweise auf die Ebene der SAB-Wohnungsmarktregionen zurückgegriffen.

2.5 Mietbelastung

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

Methodik/Datenbasis: Es wird die Mietbelastung der durchschnittlichen Wohnung auf das durchschnittliche Einkommen berechnet. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis des Produkts der durchschnittlichen Angebotsmiete in Euro/m² und der durchschnittlichen Fläche der angebotenen Wohnungen zum durchschnittlichen Einkommen der privaten Haushalte.

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

² Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

³ Die aktuellen Kreis-Ergebnisse der VGRdL zu den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner (im Sommer 2024: Daten für das Jahr 2021) werden zunächst mit der Entwicklung der Arbeitnehmerentgelte in Sachsen auf Kreisebene bis 2022 und mit der Entwicklung des Pro-Kopf-BIPs in Sachsen auf Länderebene bis 2023 fortgeschrieben. Das Herunterbrechen der so fortgeschriebenen Kreis-Ergebnisse auf die Gemeindeebene erfolgt anhand der Einkommenssteuerstatistik für das Jahr 2020. (Anmerkung: Die Daten der Einkommenssteuerstatistik sind immer erst mit erheblichem Zeitverzug verfügbar. Frühere Auswertungen für Sachsen haben jedoch gezeigt, dass sich die Einkommensrelationen zwischen den Gemeinden im Zeitverlauf kaum verändern.)