

ABLEITUNG VON SANIERUNGSBEDARFSQUOTEN

Neue Methodik

Sebastian Hein

April 2011
empirica paper Nr. 197
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi197sh.pdf>

Was ist ein Sanierungsbedarf und wie hoch ist er?

Diese Frage lässt sich nicht ohne weiteres beantworten! Einerseits existieren zahlreiche unterschiedliche Auffassungen zur Definition des Begriffes Sanierungsbedarf, andererseits existiert bisher keine flächendeckende Datengrundlage über den Zustand der Gebäude- und Wohnungsbestände. empirica hat im Rahmen einer Studie für die Bausparkasse Schwäbisch Hall erstmals eine neuartige Methodik zur Ermittlung von Sanierungsbedarfsquoten auf das Ruhrgebiet angewendet. Statt normativen Definitionen finden dabei die Markteinschätzungen der Immobilienanbieter Anwendung.

Grundlage der Auswertung ist die empirica-Preisdatenbank mit derzeit rd. 200 Mio. Wohnungsinseraten aus Zeitungen und Internetportalen (derzeit 109 online-Quellen). Aus den Anbieterangaben dieser hoch aktuellen Stichprobe werden Indikatoren extrahiert, die einen Hinweis auf den Sanierungsbedarf der angebotenen Wohnungen liefern (Keywords wie „sanierungsbedürftig“ oder „für Bastler“ resp. „saniert“, „Erstbezug nach Sanierung“ etc.). Die Auswertung erfolgt kleinräumig (PLZ-Bezirke/Wohnquartiere) und baualterspezifisch.

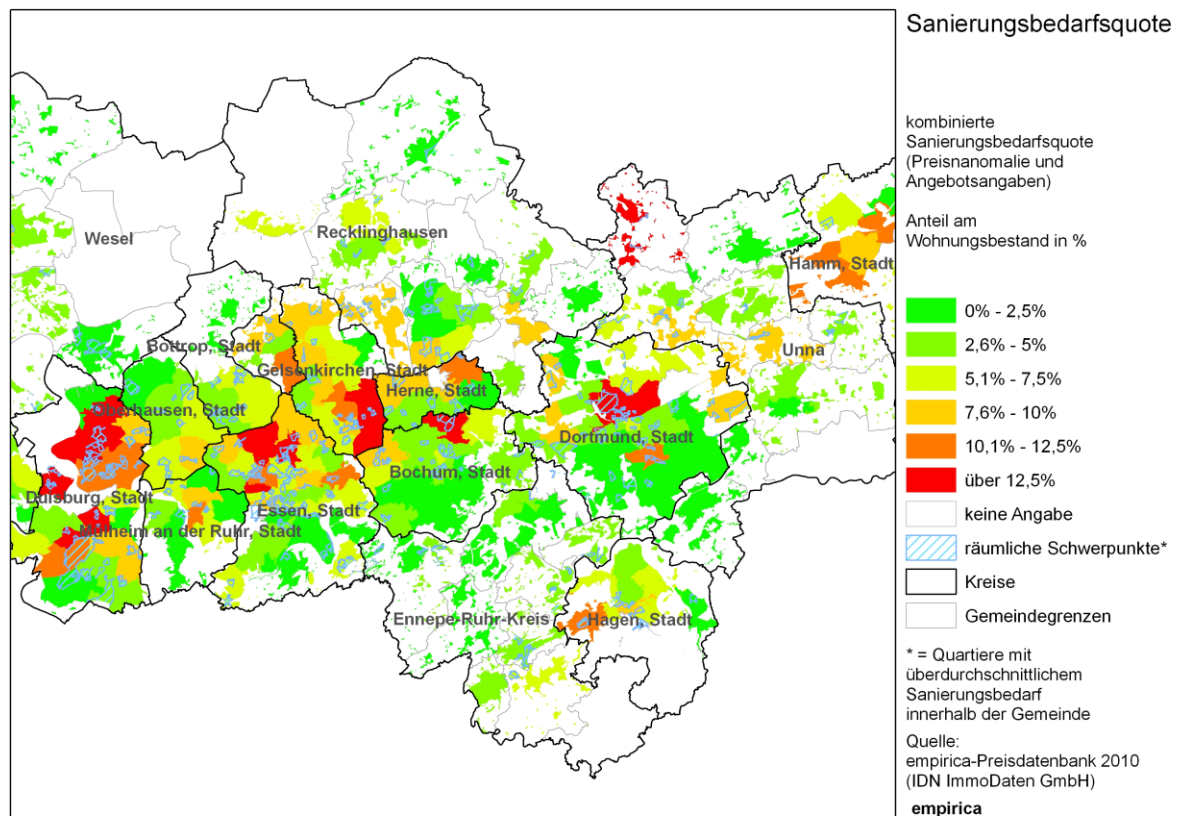
Wann ist eine Wohnung sanierungsbedürftig?

Die Erfahrung zeigt, dass die Anbietereinschätzung zum Sanierungsbedarf von der Lagequalität der gehandelten Objekte abhängt (Marktabhängigkeit). In guten Lagen erfolgt die Einschätzung „sanierungsbedürftig“ bereits bei niedrigeren Schwellenwerten, d.h. dass die Sanierungsquote an guten Standorten tendenziell überzeichnet ist. Die Angaben sind also vom Markt überprägt und daher nicht ohne weiteres (objektiviert) interpretierbar. Daher wird die Auswertung der Anbieterangaben über die Messung von Preisanomalien vergleichbarer Objekte flankiert. Das Verfahren basiert auf

umfangreichen Modellen aus dem Feld der hedonischen Preisanalyse. Dabei werden mittels ökonomischer Verfahren (multivariate Regressionsmodelle) Preisanomalien extrahiert, die auf den Sanierungszustand der Gebäude bzw. Wohnungen schließen lassen.

Beispiel: Geschätzte Sanierungsbedarfsquote „Geschosswohnungen“ im Ruhrgebiet

Bezugsebene: PLZ-Bezirke



Definition Sanierungsbedarfsquote: abgeleitet aus Preisanomalien (niedrige Preise in guten Lagen) und Angebotsangaben (Anteil Inseraten für „sanierungsbedürftige“ Wohnungen; hochgerechnet anhand der Verteilung der Baualterklassen im Wohnungsbestand).

Quelle: empirica-Preisdatenbank 2010 (Kartengrundlagen: Infas)

Beide Indikatoren zum Gebäudezustand (Anbieterangaben und Preisanomalien) werden mittels statistischer Verfahren kombiniert. Im Ergebnis liegt eine geschätzte Sanierungsbedarfsquote für Eigenheime oder Geschosswohnungen vor. Das Verfahren wird derzeit um Angaben zum energetischen Sanierungszustand der Wohnungen und Gebäude erweitert. Dazu werden z.B. Angaben zum Energieverbrauch, der Beheizungsart usw. ausgewertet.