

dsi-unterstützte kleinräumige Beobachtung zur Sozialstruktur und lokalem Immobilienmarkt

Kleinräumige Beobachtung

- Datenverfügbarkeit
 - Amtliche Sozialstatistik
 - Nichtamtliche Marktbeobachtung
- Unterschiedliche Formate / Geodatenbezug?
- Räumliches Bezugssystem / räumliche Ebenen
z.T. unterschiedliche fachliche Anforderungen

Kleinräumige Beobachtung

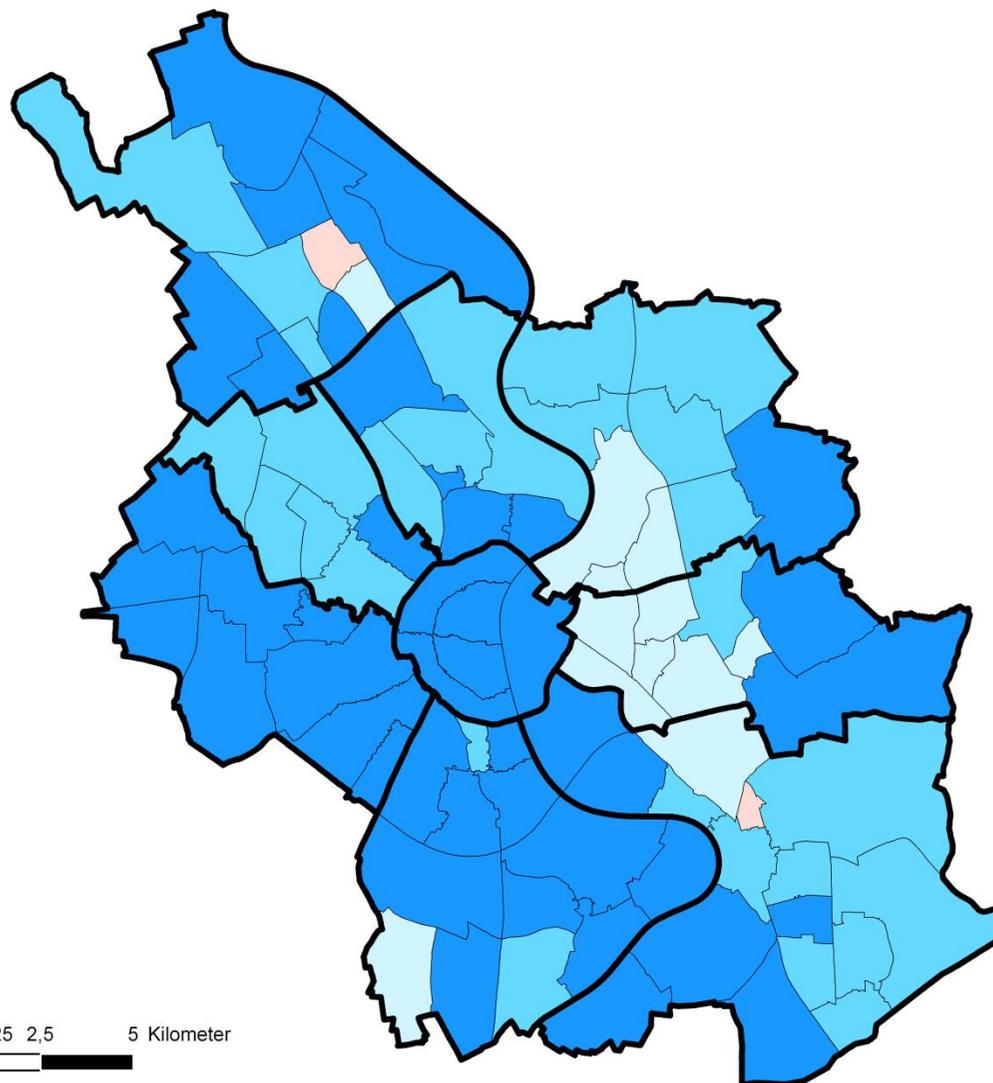
- Beispiele sozialräumlicher Beobachtung –
Familiensegregation
- Beispiele immobilienwirtschaftlicher Beobachtung
Datenquelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)
- Beispiele integrierter Beobachtung

Amtliche Statistik: Bedarfsgemeinschaften (SGB II)

Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten

Min: 1%

Max: 37%



Soziale Lage

Datenbasis:
Bedarfsgemeinschaften (SGB II),
Haushalte

Legende

- Stadtbezirke
- Stadtteile

Bedarfsgemeinschaften (SGB II)

- bis 10%
- über 10 bis 20%
- über 20 bis 30%
- über 30 bis 40%
- über 40 bis 50%
- über 50%

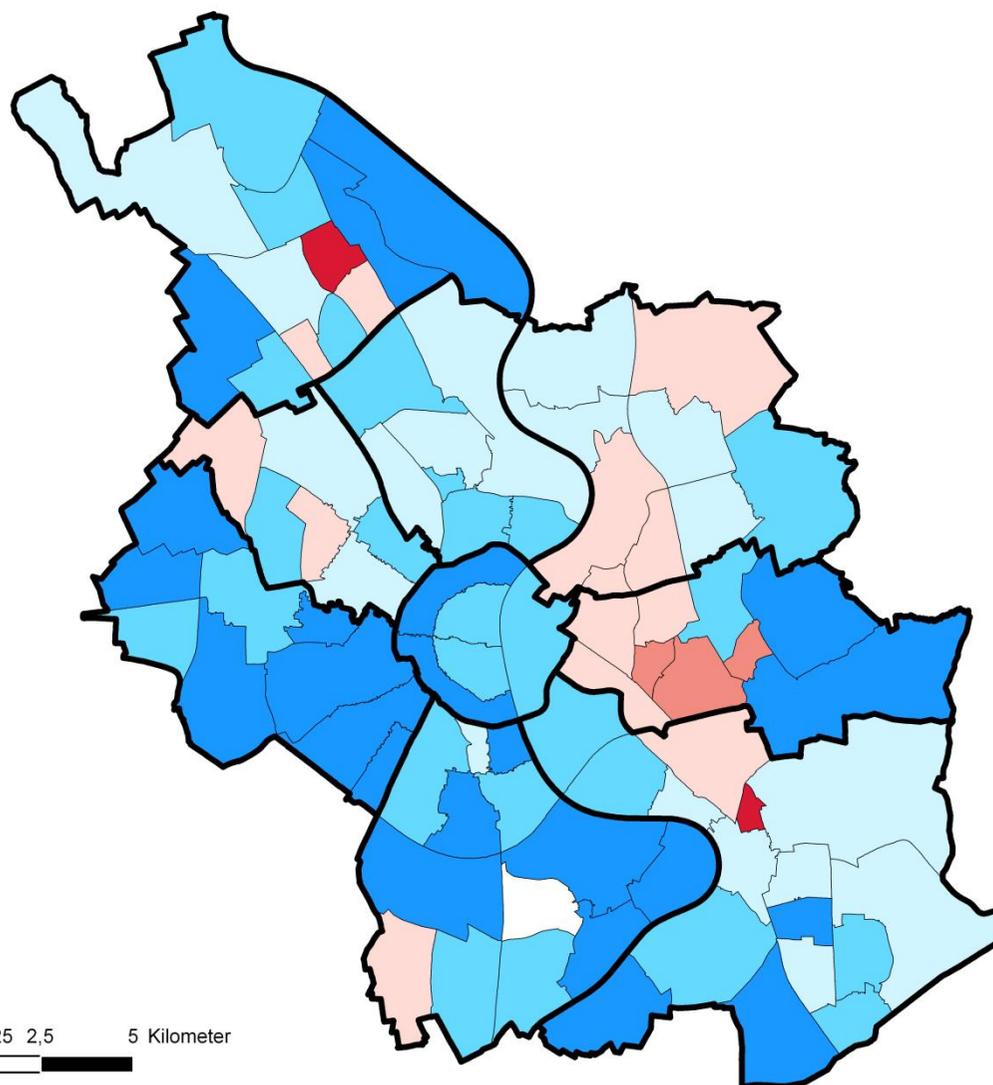
Datenquelle:
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
der Stadt Köln

Amtliche Statistik: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) mit Kindern

Anteil Bedarfsgemeinschaften mit Kindern an allen Haushalten mit Kindern:

Min: 0%

Max: 54%



Soziale Lage

Datenbasis:
Bedarfsgemeinschaften (SGB II)
mit Kindern,
Haushalte mit Kindern

Legende

- Stadtbezirke
- Stadtteile

Familien in SGB II-Bezug

- bis 10%
- über 10 bis 20%
- über 20 bis 30%
- über 30 bis 40%
- über 40 bis 50%
- über 50%

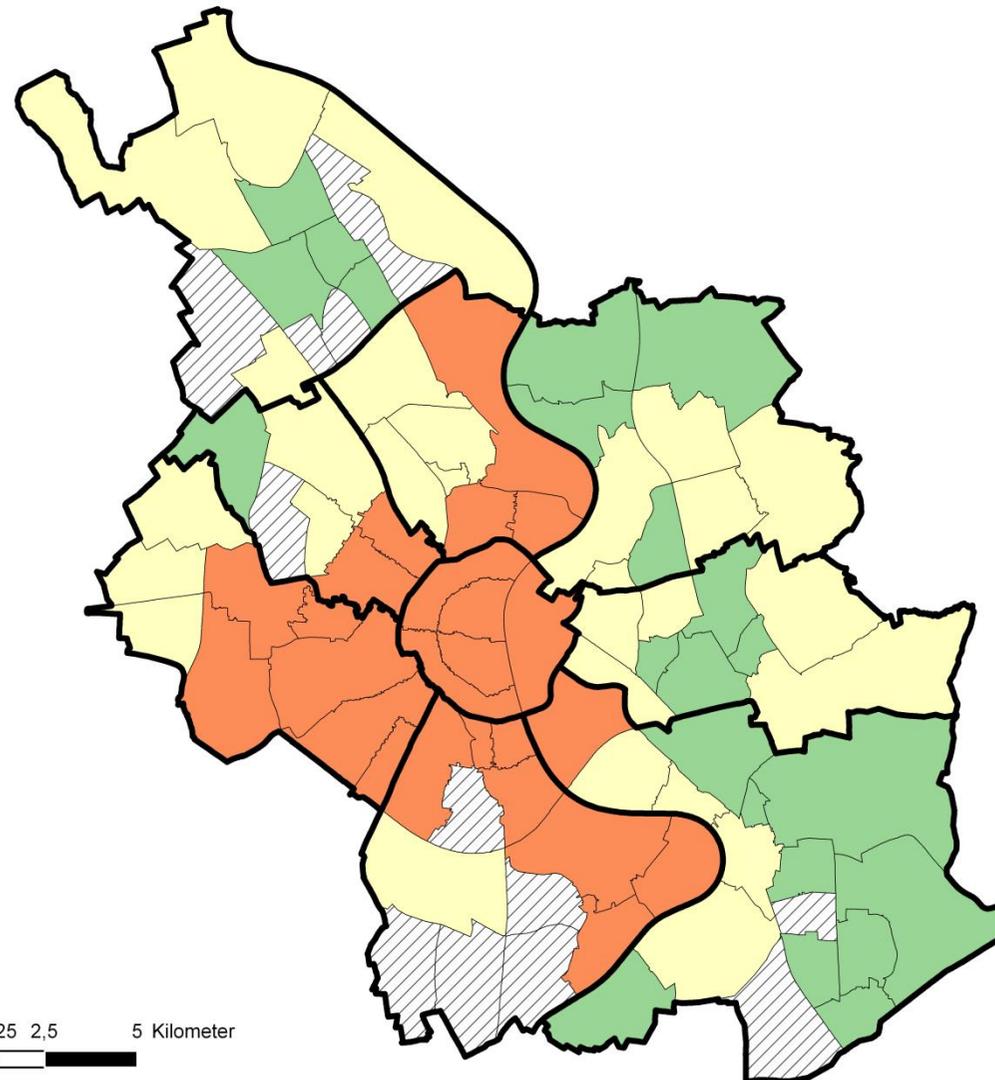
Datenquelle:
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
der Stadt Köln

Preisdaten: Angebotsmieten 2012 (alle Baujahre)

Medianmietpreis

Min: 5,40 €/m²

Max: 11,10 €/m²



Mietpreisniveau

Datenbasis:
Angebotsmieten (2012)

Legende

- Stadtbezirke
- Stadtteile
- Preisniveau**
- hoch
- mittel
- niedrig
- keine Information

Datenquelle:
empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme)

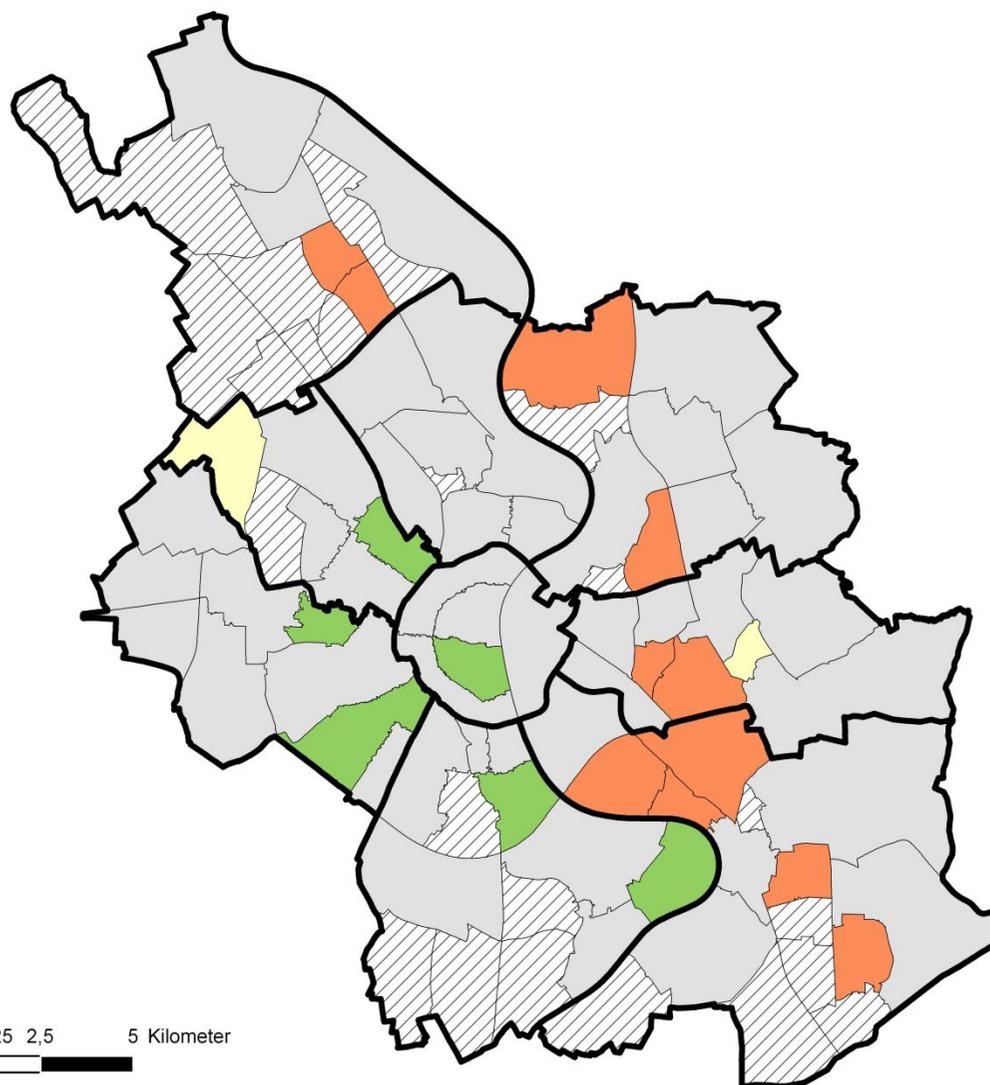
Preisdaten und Amtliche Statistik: Immobilienmarktdynamik

Mietpreisentwicklung
(2012 bis Q1-Q3 2013):

Min: -5%

Max: +19%

		Preisniveau		
		hoch	mittel	niedrig
Preis- entwicklung	hoch	6	6	12
	mittel	3	7	9
	niedrig	9	10	4



Immobilienmarkt

Datenbasis:
Preisniveau (2012),
Preisentwicklung (2012-2013)

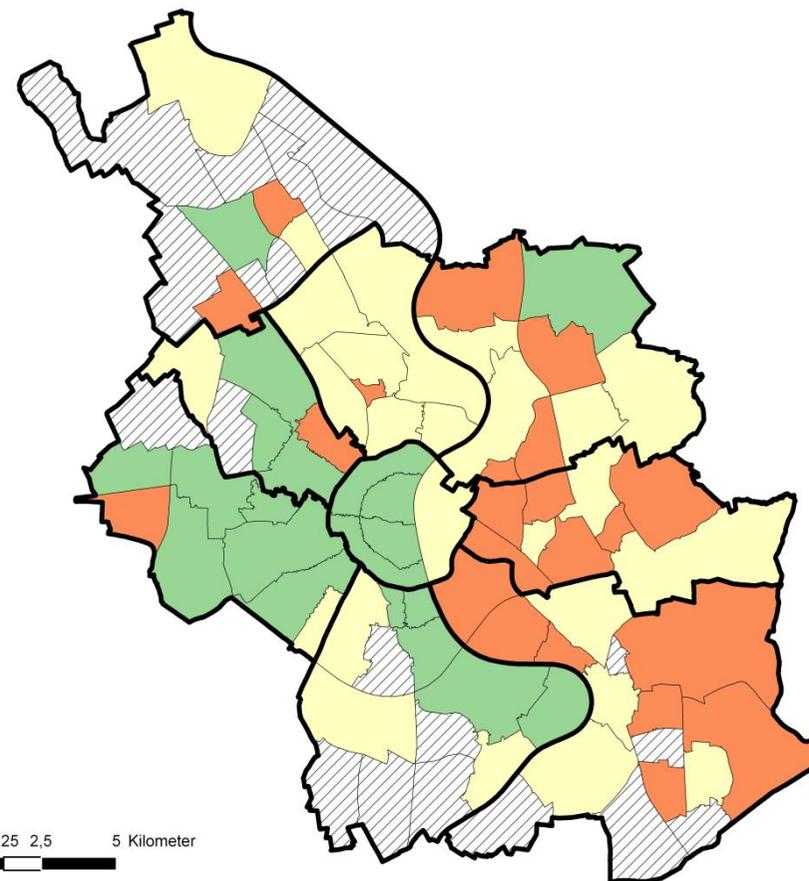
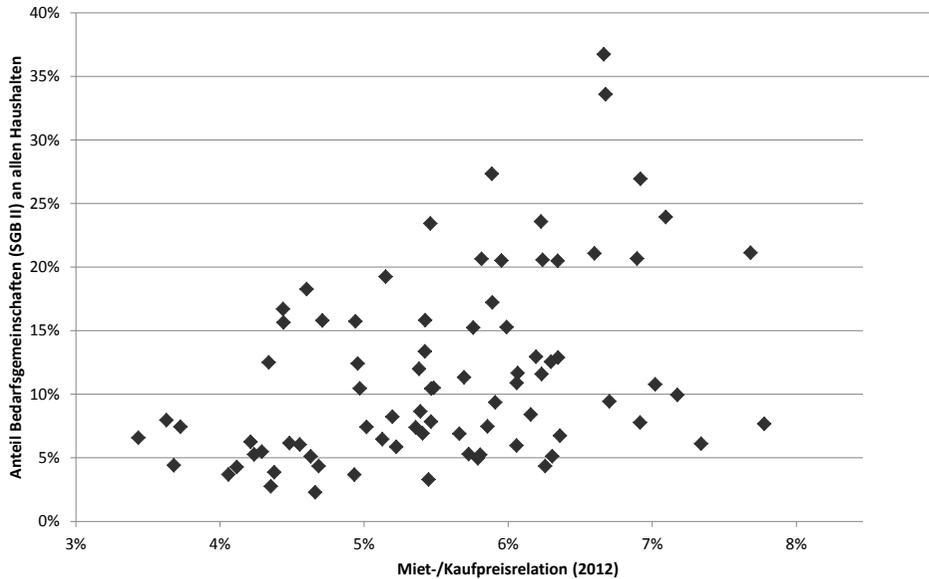
Legende

- Stadtbezirke
- Stadtteile
- Beobachtungsbedarf**
- hohes Niveau, hohe Dynamik
- niedriges Niveau, niedrige Dynamik
- niedriges Niveau, hohe Dynamik
- übriges Untersuchungsgebiet
- keine Informationen

Datenquelle:
empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme)



Preisdaten: Miet-/ Kaufpreisrelation

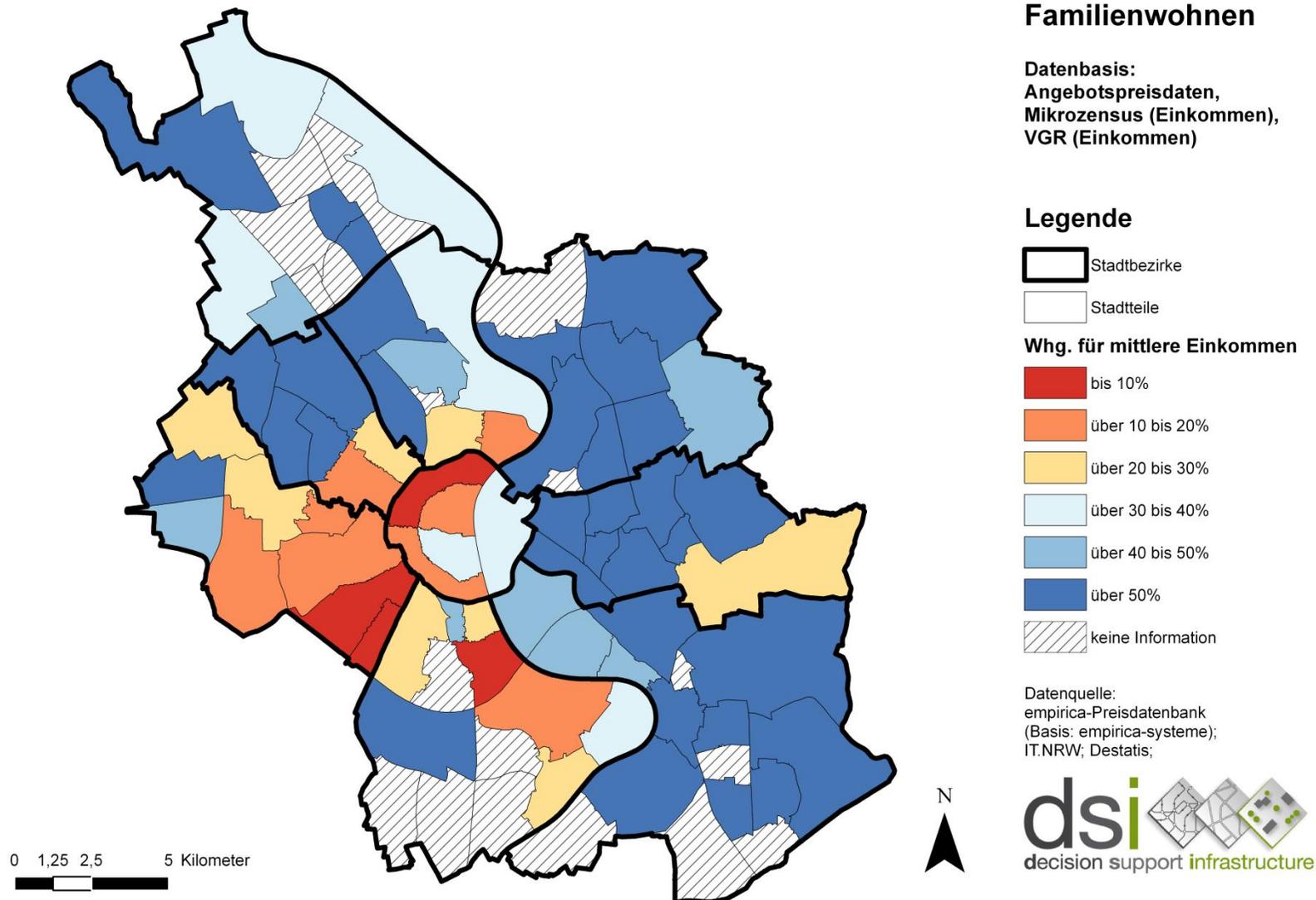


Datenquelle:
empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme)

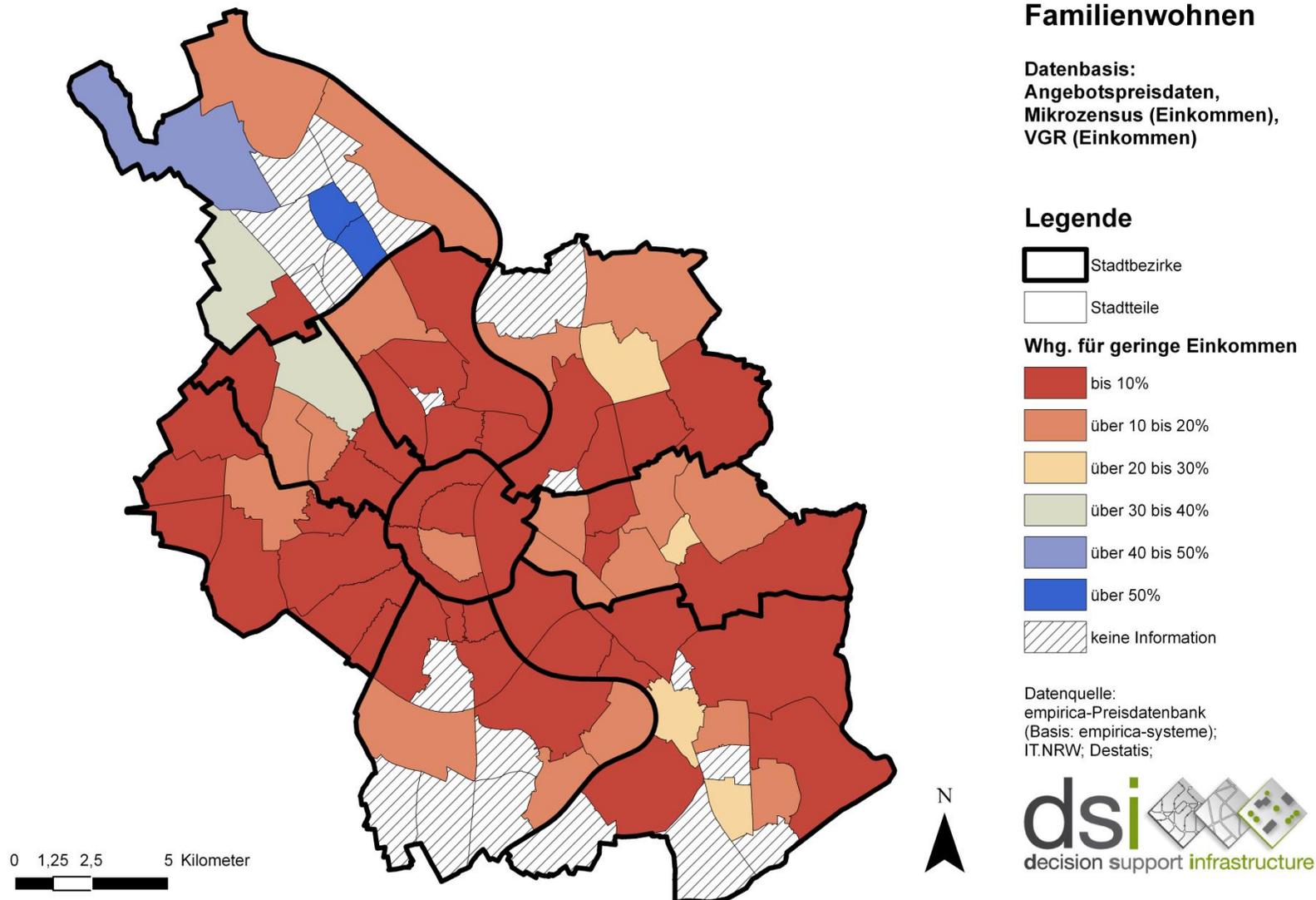
Aggregation und Disaggregation von Daten

- Beispiel: Wohnungsangebot für einkommensarme Familien
- dsi bündelt Daten verschiedener räumlicher Ebenen
 - Beobachtungsräume (auf Basis Raumordnungsregionen)
 - Landkreise und kreisfreie Städte
 - Stadtteile
 - Georeferenzierte Punkte
- Input durch den Nutzer: Geometrie des Untersuchungsgebietes, z.B. *Shape-Datei mit Stadtteilen*
- Output: Verfügbares Angebot für einkommensarme Familien, z.B. *für alle Stadtteile des Untersuchungsgebietes*

Preisdaten: Wohnungsangebot für Familien mit mittlerem Einkommen



Preisdaten: Wohnungsangebot für Familien mit geringem Einkommen

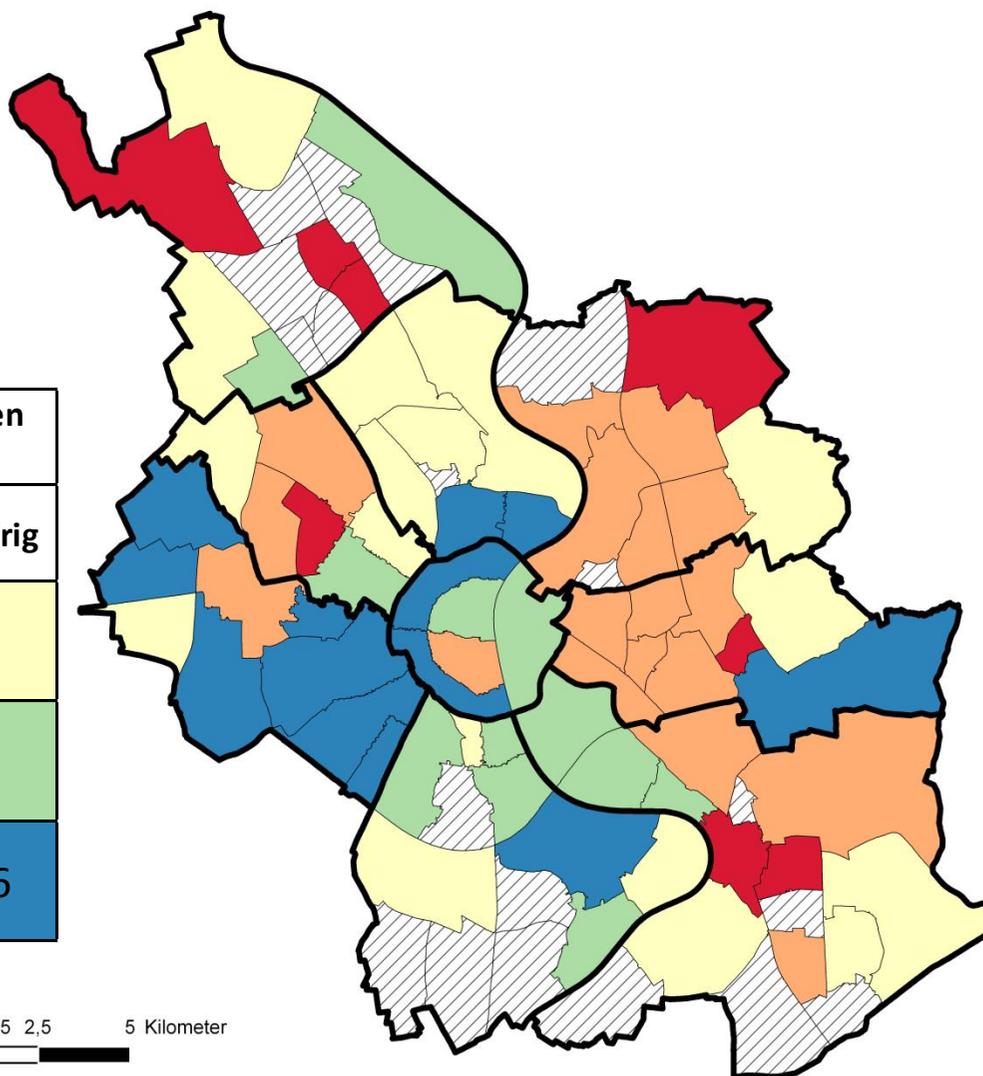


Marktbeobachtung und Amtliche Statistik: Segregationsindikatoren

Anzahl Stadtteile:

		Bedarfsgemeinschaften (SGB II) mit Kind		
		hoch	mittel	niedrig
Wohnraum für arme Familien	hoch	10	10	7
	mittel	12	11	6
	niedrig	6	8	16

0 1,25 2,5 5 Kilometer



Familienwohnen

Datenbasis:
Bedarfsgemeinschaften (SGB II) mit Kindern,
Haushalte mit Kindern
Angebotspreisdaten,
Mikrozensus (Einkommen),
VGR (Einkommen)

Legende

- Stadtbezirke
- Stadtteile
- Segregationsindikatoren**
- sehr hoch
- hoch
- mittel
- niedrig
- sehr niedrig
- keine Information

Datenquelle:
empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme);
IT.NRW; Destatis;
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
der Stadt Köln



Weitere Anwendungen

- Beobachtung von Ausstattungsqualitäten
- Beobachtung von barrierearmen Angeboten
- Beobachtung von Gebäudezustand (Sanierungszustand)
- Beobachtung Sonderwohnformen (z.B. Wohnen auf Zeit, Wohngemeinschaften, etc.)
- ...

Lösungen

- dsi als ein Instrument zur Unterstützung strategischer Entscheidungen in der Stadtentwicklung erleichtert:
 - Standardisierte und individualisierbare Auswertungen und Darstellung vorhandener amtlicher Statistiken,
 - die Einbindung unterschiedlicher Datenformate z.B. die Kombination/Verschneidung mit nichtamtlichen Datengrundlagen (lokalisierte Immobilienpreisbeobachtung sowie lokalisierte Wohnkaufkraft bereits bundesweit standardisiert vorbereitet),
 - Beobachtung (auch vergleichende Beobachtung) unterschiedlicher räumlicher Bezugsebenen und
 - Beobachtung zeitlicher Entwicklungsverläufe.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
Mail: berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
Mail: bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
Mail: leipzig@empirica-institut.de

Analysemöglichkeiten in dsi (Beispiel)

Firefox | GeoHornet | localhost:8080/SGJWeb-20131025/

Meistbesucht | Erste Schritte | Projektmanager | NetCologne ComCenter | WLAN - CPAInternalW... | Duisburg-3D | GeoHornet | Decision Support Infra... | http://localhost:8080/... | M+B MHBK Rechtsanwälte |...

Start | Bearbeiten | Ausgabe | DSI | Hilfe | Logout

Legende

stat-DSIEmpirica

- EFH_Kauf_Fam_Mean
- EFH_Miet_Fam_Mean
- MFH_Kauf_Fam_Mean
- MFH_Miet_Fam_Mean

DSIEmpirica

Filter

Layer (3):

Status	Muster	Name
<input checked="" type="checkbox"/>		Finanzierbarkeit
<input checked="" type="checkbox"/>		Finanzierbarkeit1
<input checked="" type="checkbox"/>		Finanzierbarkeit2

Position digitalisieren ... M 1:34665 2351336.002 5652299.852

ETRS89_UTM32 M 1:? | 1. X,Y(,Z):