

Federf. Stadtamt: Bauverwaltungsamt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
<b>Stadtplanungs- und Bauausschuss</b>	Stadtbaurat Stojan	19.09.2002	

öffentliche Sitzung

**Betrifft: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung**

**Begründung:**  
(ggf. zusätzlich)

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 22.11.2001 mit dem Thema beschäftigt.

Angedacht war in diesem Zusammenhang auch für den Bereich der Stadt Gladbeck eine systematisierte Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarktes durchzuführen. Ziel einer solchen Wohnungsmarktbeobachtung sollte es sein, die Rahmenbedingungen und das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt zu dokumentieren, Trends und Entwicklungen aufzuzeigen. Hierfür wäre es erforderlich, vorhandene und verfügbare Daten aufzubereiten und in Verbindung mit regelmäßigen Abfragen bei den Akteuren des Wohnungsmarktes auszuwerten und zu analysieren und letztlich in einem jährlichen Bericht darzustellen.

Zweck einer solchen sicherlich sehr aufwändigen Wohnungsmarktbeobachtung sollte nicht nur eine Entscheidungshilfe für die kommunalen Beschlussgremien sein, sondern sie sollte auch den verschiedenen Akteuren am Wohnungsmarkt konkrete Informationen liefern, um Trendwenden im Angebot und in der Nachfrage frühzeitig zu erkennen, und damit auch ganz wesentlich für ihren Geschäftsbereich eine Entscheidungsgrundlage darstellen.

In der o.a. Sitzung hatte die Verwaltung die Absicht geäußert, die Erstellung des ersten Berichtes einschließlich der dazu notwendigen Vorarbeiten als externen Auftrag zu vergeben und in Gesprächen mit Banken, Stadtparkasse, Bausparkassen und Wohnungsgesellschaften eine Refinanzierung zu erreichen. Die von der SPD-Ratsfraktion im Zuge der Etatberatungen 2002 beantragten Mittel (50.000 €) wurden mehrheitlich abgelehnt. Seitens der Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang nochmals auf den Versuch einer kostenneutralen Lösung verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde durch entsprechenden Schriftwechsel und Gespräche mit folgenden Wohnungsmarktakteuren das Thema erörtert:

- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Gladbeck mbH
- Viterra Wohnpartner AG
- Landesentwicklungsgesellschaft

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

- Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten GmbH
- Gemeinnütziger Bauverein Gladbeck eG
- Stadtparkasse Gladbeck
- Volksbank Gladbeck
- BHW-Bausparkasse
- LBS-Bausparkasse
- Wüstenrot-Bausparkasse
- Jockenhöfer – Bauträger
- Ganz – Bauträger
- Tönnies - Bauträger

Als Ergebnis dieser Erörterungen bleibt festzustellen, dass prinzipiell keiner der angesprochenen Akteure eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in der angedachten Form für notwendig hält. Es wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass ausreichende Unterlagen – auch mit regionalen Bezügen – der verschiedensten Stellen (WFA, Verband der Wohnungswirtschaft, Banken, Bauwirtschaft, etc.) zur Verfügung stehen.

Es wurde weiter dargelegt, dass der Wohnungsmarkt selbst stark gegliedert ist in Teilmärkten, die von den unterschiedlichsten Faktoren beeinflusst werden. Es handelt sich um ein äußerst komplexes System, das sich kausaler Bewertungen naturgemäß entzieht. Deshalb sind alle Planungen in solchen komplexen Systemen unmöglich, was die Fehlerquote erklärt, die z.T. bei diesen Planungen zu beobachten ist.

Insgesamt wird unisono die Meinung vertreten, dass der erforderliche Aufwand für eine derartige Wohnungsmarktbeobachtung bezogen auf den zu erwartenden Nutzen in keinem Verhältnis steht. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund einer jährlichen Berichterstattung, die zwangsläufig nicht aktuellste Trends und Entwicklungen aufzeigen kann.

In einem Gespräch mit Beteiligung von Bauträgern wurden von diesen insbesondere folgende Wünsche/Vorstellungen geäußert:

- Von der Stadt wird eine flexible, kontinuierliche, maßvolle und nachfrageorientierte Baulandentwicklung erwartet.

(Gleichwohl wird die Stadt Gladbeck an ihrer sozial- und familienpolitisch ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik festhalten, die eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Baugebiete in den nächsten Jahren vorsieht und damit auch aus Gründen von erhofften Preisdämpfungseffekten einen sogenannten „Käufermarkt“ begünstigt).

- Die zeitlich abgestimmte Entwicklung kleinerer Quartiere und überschaubarer Einheiten mit Qualitätsvorgaben/-sicherungen wird favorisiert.
- Bebauungsplanfestsetzungen sollten eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Baufelder ermöglichen.
- Ein Gedankenaustausch am Tisch des Stadtbaurats, wie im vorliegenden Fall, mit den betroffenen Akteuren sollte künftig regelmäßig stattfinden und wird für wirksamer erachtet als aufwändig zusammengetragenes und bewertetes Datenmaterial.

Die Verwaltung hält es vor dem vorgenannten Hintergrund zumindest zum heutigen Zeitpunkt nicht für angebracht, eine systematisierte Wohnungsmarktbeobachtung mit dem hierfür erforderlichen erheblichen Aufwand zu betreiben.

Derzeit wird geprüft, inwieweit der jährliche Grundstücksmarktbericht um weitere Daten ergänzt werden kann und inwieweit zumindest Daten z.B. über aktuelle Verkaufsfälle in bestimmten Baubereichen auch unterjährig zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus wird die Anregung aufgegriffen, einen regelmäßigen Gedankenaustausch in kleineren Gesprächsrunden mit Wohnungsmarktakteuren zu pflegen.

### Finanzielle Auswirkungen

**keine**

folgende

<b>Einnahme (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>	<b>Ausgabe (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>
einmalig			einmalig		
jährlich			jährlich		
<i>darin enthalten:</i>			<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse			Personalkosten		
Beiträge Dritter			Unterhaltungs- und Betriebskos- ten		
			Finanzierungs- kosten		

**Beschlussentwurf:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bürgermeister  
I.V.

- Stojan -  
Stadtbaurat

---

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: