

Federf. Stadtamt: Bauverwaltungsamt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	21.11.2002	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - Wohnungsmarktbericht**

**Begründung:**

Durch Beschluss des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 19.09.2002 wurde die Verwaltung beauftragt, bis zur Etatberatung ein Konzept zur Einführung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zu erarbeiten.

Seitens der Verwaltung wird hierzu auf das **Konzept zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (KomWob) der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa)** verwiesen. Dieses Konzept wird von der Wfa wie folgt dargestellt:

„Die wichtigsten Daten zum lokalen Wohnungsmarkt sind in den Verwaltungen der Städte und Gemeinden bereits vorhanden. Der erste Schritt zum Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist also die optimale Erschließung vorhandener Datenquellen. Eine Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung sollte die Daten aus den verschiedenen Ämtern zusammentragen. Der 44 Indikatoren umfassende Datenkatalog des Beobachtungssystems besteht u.a. aus Daten der Angebotsseite, z.B. Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Baulandpreise und Daten der Nachfrageseite, z.B. Einwohnerentwicklung, Wanderungssalden, Haushaltgrößen. Diese primären Daten des Wohnungsmarktes werden kombiniert mit Daten vor- und nachgeschalteter Einflussfaktoren, z.B. Arbeitslosenquote, Entwicklung Haushaltseinkommen, Preisindizes für die Lebenshaltung, Zahl der Sozialhilfeempfänger.

Aus den Daten werden Zeitreihen von 5 bis 10 Jahren gebildet, die die Trends des jeweiligen Wohnungsmarktes abbilden.

Das Grundgerüst der Wohnungsmarktbeobachtung ist damit vorhanden. Die Einbindung weiterer Akteure des Wohnungsmarktes ist jedoch empfehlenswert, da Wohnungsbauunternehmen, Maklerverbände und andere private Institutionen eigene Daten zum Wohnungsmarkt erheben, mit denen das vorhandene Material ergänzt werden kann.

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

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

Die qualitative Gewichtung dieser „nackten“ Daten kann durch Tiefeninterviews und durch eigene Erhebungen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen. So liefern z.B. jährliche Befragungen von Wohnungsmarktexperten Hintergrundinformationen, die eine bessere Bewertung des vorhandenen Datenmaterials ermöglichen, während z.B. Wanderungsmotivumfragen Aufschluss über Gründe geben, die zu einem Zu- bzw. Wegzug aus der Kommune führen.“

### **Das Konzept der Wfa besteht aus folgenden vier Bausteinen:**

#### **Baustein 1** (Indikatorensystem, quantitativ)

##### **Wohnungsversorgung**

Entwicklung des Angebotes, Entwicklung der Nachfrage

##### **Wohnungsmarktlage**

vorgelagerte Faktoren des Angebots, vorgelagerte Faktoren der Nachfrage

Im ersten Baustein ist ein Daten- und Indikatorensystem aus 44 Merkmalen mit harten, quantifizierbaren Daten aus dem laufenden Verwaltungsvollzug mittels Zeitreihenbetrachtung aufzustellen. Ziel ist die Datenintegration an einer zentralen Stelle, der Aufbau von ämterübergreifenden Arbeitsgruppen, die sukzessive Verankerung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung im Verwaltungsvollzug und die Herstellung von politischen Verbindlichkeiten sowie die Kontrolle über deren Einhaltung.

#### **Baustein 2** (eigene empirische Erhebungen, Expertengespräche, qualitativ)

z.B. Wohnungsbarometer, Wanderungsumfrage

Im zweiten Baustein wird die quantitative Empirie durch Ergebnisse der qualitativen (Umfragen wie das Wohnungsbarometer, Tiefeninterviews mit Experten, etc.) ergänzt. Ziel ist eine möglichst detaillierte Beschreibung der aktuellen Lage der Wohnungsmärkte.

#### **Baustein 3** (Frühwarnsystem)

aktuelle Trends, potentielle künftige Trends

Im Baustein 3 werden die quantitativen und qualitativen Untersuchungen zusammengeführt. Ziel ist es aktuelle Trends zu beschreiben und bereits potenzielle Trends u.U. zu benennen.

#### **Baustein 4** (Berichterstattung)

Wohnungsmarktbericht, evtl. zusätzliche Auswertungen

Die im Baustein 3 zusammengeführten Ergebnisse werden im Baustein 4 zu einem neuen Produkt, dem kommunalen Wohnungsmarktbericht, weiterentwickelt. Dieser Bericht soll den kommunalen Wohnungsmarkt charakterisieren und summarische Erkenntnisse liefern. Er muss leicht verständlich abgefasst sein und Trends der Vergangenheit, Trendbrüche und mögliche zukünftige Entwicklungen benennen.

Ein **Modellversuch der Wfa** mit 16 Teilnehmerkommunen wurde Ende des letzten Jahres abgeschlossen. Nach Einschätzung der Beteiligten wird das Ergebnis des Modellprojektes insgesamt positiv bewertet. Es wurden in den vier Jahren in allen Teilnehmerkommunen

zumindest ein Wohnungsmarktbericht, zum größten Teil Wohnungsbarometer erstellt und zum Teil auch Wandermotivumfragen durchgeführt.

Informationen über den laufenden Modellversuch wurden dem Stadtplanungs- und Bauausschuss von dem Vertreter der Wfa, Herrn Dr. Thorsten Heitkamp, bereits in seiner Sitzung am 30.08.2001 gegeben. Nach Abschluss des Modellversuchs wird nunmehr das von den Teilnehmern zum gegenseitigen Wissenstransfer aufgebaute Netzwerk als Initiativkreis KomWob weitergeführt und nach wie vor von der Wfa unterstützt.

Ergänzend zum Initiativkreis wurde am 01.07.2002 die Arbeitsgruppe KomWob II eingerichtet. Die Teilnehmer müssen sich zunächst auf eine Mitarbeit bis zum 30.06.2003 verpflichten, eine Verlängerung der Arbeitsgruppentätigkeit ist möglich, allerdings auch die jederzeitige Kündigung für teilnehmende Kommunen.

Mit der Wfa wurde zwischenzeitlich abgeklärt, dass – falls gewünscht – eine Teilnahme der Stadt Gladbeck noch möglich wäre. Entscheidend hierfür ist sicherlich die Bereitschaft, die entsprechenden personellen und sachlichen Ressourcen für das Projekt baldmöglichst zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der kommunalen Ressourcen hat die Wfa in ihrem **Resümee zu KomWob I** folgendes festgestellt:

**„Die Laufzeit des Modellversuches von insgesamt vier Jahren wurde von der Einsicht geprägt, dass eine effektiv arbeitende und in der Verwaltung verankerte kommunale Wohnungsmarktbeobachtung nicht von heute auf morgen implementiert werden kann. Die zur Verfügung stehenden Ressourcen (Personen/Finanzen) sind auch in diesem Fall für einen erfolgreichen Verlauf entscheidend.“**

Insoweit hatte die Wfa bereits im Vorfeld des o.a. Modellversuches den teilnehmenden Kommunen empfohlen, zur kontinuierlichen Bearbeitung ihrer Wohnungsmarktbeobachtung zumindest eine  $\frac{3}{4}$ -Stelle einzurichten. Die abschließende Evaluation zu KomWob I hat gezeigt, dass einzelne Teilnehmer sogar bis zu zwei Vollzeitstellen für das Projekt eingesetzt haben. Im weitaus überwiegenden Teil handelt es sich um Festanstellungen, nur eine Gemeinde mit hat einem Zeitvertrag gearbeitet, keine Kommune im Rahmen von ABM oder anderen Varianten.

Darüber hinaus sind eine ganze Reihe von Stadtämtern/Fachbereichen bei der systematischen Wohnungsmarktbeobachtung und der damit verbundenen Erstellung von Wohnungsmarktberichten zu beteiligen. Hierzu gehören nach den Erfahrungen aus KomWob I kontinuierlich die Bereiche

- Statistik/Wahlen
- Stadtentwicklung
- Stadtplanung
- Vermessung und Kataster
- Soziales
- Wohnungsbauförderung
- Gutachterausschuss/Wertermittlung

Darüber hinaus müssen punktuell weitere Verwaltungsbereiche (z.B. Liegenschaften, Ausländeramt, Bürgeramt, Presse- und Informationsamt) beteiligt werden. Die aus diesen Fachbereichen zu leistende Mitarbeit (u.a. Zusammenstellung und Aufbereitung von Daten, gemeinsame Abstimmungen und Analysen) ist vom Aufwand her nicht zu vernachlässigen.

Sofern Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems unterstellt werden, ist sicherlich vorrangig das Konzept der Wfa empfehlenswert. Eine Teilnahme der Stadt Gladbeck ist – wie oben bereits erwähnt – noch möglich. Die hierfür von der Stadt Gladbeck einzugehenden Vereinbarungen sind als Anlagen beigefügt.

Nach heutigem Erkenntnisstand wären für eine erfolgreiche Durchführung der Aufgabe folgende Ressourcen erforderlich:

- Einrichtung einer Ganztagsstelle für eine zweijährige Aufbauphase des Projektes
  - Zeitarbeitsvertrag für Projektleitung/Sachbearbeitung
- Bereitstellung von Sachkosten
  - Teilnehmerbeitrag Wfa, Geschäftsausgaben, Druckkosten, Seminarkosten, Fahrtkosten, sonstige Materialkosten, etc.

Unterstellt werden müsste zunächst,

- die zu beteiligenden Dienststellen (s. oben) können ihre erforderliche Mitarbeit im Rahmen ihrer sonstigen Aufgabenerledigung ohne weitere Ressourcenverstärkung erledigen
- nach der Aufbauphase kann die gutachterliche Begleitung des Kommunalen Wohnungsmarktprojektes mit Stammkräften weiter geführt werden.

Hier sind allerdings die praktischen Erfahrungen abzuwarten.

#### 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	60.000	
<i>darin enthalten:</i>			<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse			Personalkosten	50.000	
Beiträge Dritter			Unterhaltungs- und Betriebskosten	10.000	
			Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

Anlagen: 1 - Vereinbarung Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
2 - Vereinbarung zur Arbeitsgruppe KomWob II

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister  
i. V.

Stojan

---

---

In der Sitzung des

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

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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