

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	10.05.2007	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Wohnungsmarktuntersuchung in Gladbeck**

**hier: Aufheben eines Sperrvermerkes zur Auftragsvergabe**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

**1. Bisherige Entwicklung**

Die verschiedensten Stellen auf Bundes- Landes- und Gemeindeebene beschäftigen sich seit geraumer Zeit mit Themen wie Wohnungsmarktberichten und -analysen, Wohnungsbedarfsanalysen, Wohnraumversorgungskonzepten, kommunaler und regionaler Wohnungsmarktbeobachtung, wohnungspolitischen Konzepten und mehr. Dies alles mit unterschiedlichem Aufwand und Erfolg.

Auch für Gladbeck wurden in der Vergangenheit immer wieder Forderungen nach derartigen Instrumenten gestellt.

Bisher wurden in den Jahren 1997 und 2003 vom Pestel Institut für Systemforschung e.V., Hannover, im Auftrag der Stadtparkasse zwei Untersuchungen zur Wohnungsmarktentwicklung in Gladbeck vorgelegt. Beide Untersuchungen beinhalten Prognosen der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsangebots/-bedarfsentwicklung bis zum Jahr 2010 bzw. 2015.

Obwohl die Untersuchungsergebnisse Anerkennung fanden, wurde weitergehender Untersuchungsbedarf formuliert.

Im Jahr 2005 wurden 20.000 € zur Erstellung einer Wohnungsmarktuntersuchung in den Haushalt eingestellt. Die Haushaltsstelle ist mit einem Sperrvermerk versehen.

Wegen der Vielzahl der möglichen Herangehensweisen bei der Untersuchung eines (kommunalen) Wohnungsmarktes sollte vor der erneuten Beauftragung erst das Ergebnis eines Forschungsprojektes des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Bonn abgewartet werden.

Das BBR hatte Anfang des Jahres 2005 ein Forschungsprojekt für den kommunalen Bereich aufgelegt. Dabei sollten die derzeit praktizierten verschiedensten Varianten geprüft, analysiert und bewertet werden. Die Forschungsergebnisse wurden Mitte des Jahres 2006 veröffentlicht.

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

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

## Wesentliche inhaltliche Ergebnisse des Forschungsvorhabens

Die untersuchten Konzepte umfassen zumeist die Bausteine Situationsanalyse, Prognose, Zielformulierung, Maßnahmenableitung sowie Aussagen zu Wohnungsmarktbeobachtung / Monitoring.

In vielen Städten erstrecken sich die einzelnen Bausteine über unterschiedliche Zeithorizonte und sind in Einzelschritten angefertigt worden.

Die Ausrichtung der Konzepte schwankt zwischen einer eher wissenschaftlich orientierten Vorgehensweise und einer möglichst konkreten, handlungsorientierten Darstellung.

Bei allen Konzepten kommt den beiden Bausteinen Analyse und Prognose ein hoher Stellenwert zu. Bei der Ableitung von Zielen und Maßnahmen spielen allerdings normative Zielsetzungen und fachlich-politische Aushandlungen eine etwa gleich große Rolle.

In fast allen untersuchten Konzepten werden Probleme bei der Datenverfügbarkeit und Datenverarbeitung deutlich, die durch die oftmals knappen personellen und finanziellen Ressourcen noch verschärft werden. Die Auswertung der Forschungsergebnisse zeigt, dass ein Hauptproblem in der Datenbewertung und -verknüpfung liegt. Eine qualifizierte Bearbeitung auf kommunaler Ebene ist oftmals nur bedingt gegeben, das fehlende Know-how wird oft durch externe Beratung ausgeglichen.

Die Konzepte verwenden überwiegend bedarfsorientierte Ansätze, die sinnvolleren nachfrageorientierten Sichtweisen werden kaum angewandt.

Regionale Marktverflechtungen und Austauschprozesse mit dem Umland werden in den Konzepten nur sehr selten berücksichtigt. Da lokale Wohnungsmärkte über die Stadtgrenzen hinausreichen, können hierdurch starke Ergebnisverzerrungen entstehen.

## Inhaltliche Bausteine eines Wohnraumversorgungskonzeptes

Um den inhaltlichen Anforderungen gerecht werden zu können, muss ein Wohnraumversorgungskonzept folgende Elemente enthalten:

- Situationsanalyse  
(nach Möglichkeit handlungsorientiert, möglichst kleinräumige Datenerfassung, aber insgesamt vertretbarer Erhebungsaufwand)
- Prognostische Aussagen  
(ggfls. mit unterschiedlichen Entwicklungsvarianten und/oder Szenarien)
- Ziele und Strategien  
(Erarbeitung eines Zielkataloges durch die Akteure, Diskussion des Katalogs auf politischer Ebene, nach Möglichkeit formaler Beschluss)
- Maßnahmen zur Konzeptumsetzung  
(Benennung von Handlungsfeldern; falls möglich und gewünscht: Benennung konkreter Einzelmaßnahmen; Aussagen zur Wichtigkeit, zeitlichen Reihenfolge und Finanzierung sollten getroffen werden)
- Monitoring  
(Beobachtungsschwerpunkte: Entwicklung am Wohnungsmarkt, weitere Gültigkeit der Prognosen, Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Die Einbindung verwaltungsexterner Wohnungsmarktexperten zur Bewertung der Daten wird empfohlen.)

Die Bausteine sind die zentralen Elemente eines Wohnraumversorgungskonzeptes. Sie müssen nicht gleichzeitig erstellt werden, sondern können nacheinander erarbeitet werden.

## **2. Weiteres Vorgehen**

Die Stadtverwaltung Gladbeck beabsichtigt, eine Untersuchung zur aktuellen Situation und weiteren Entwicklung auf dem Gladbecker Wohnungsmarkt zu vergeben.

Ausgehend von den Ergebnissen des Forschungsvorhabens und den daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollte die zu vergebende Wohnungsmarktuntersuchung die vier Elemente „Analyse“, „Prognose“, „Ziele und Strategien“ sowie ein „Maßnahmenkonzept“ enthalten, um eine entscheidungsfähige Arbeitsgrundlage zu erhalten.

Das Konzept sollte handlungs- und nachfrageorientiert sein.

Über eine mögliche Etablierung und organisatorische Einbindung eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems (Monitoring) soll erst dann entschieden werden, wenn die Untersuchungsergebnisse vorliegen, und damit mögliche Defizit- bzw. Problembereiche bekannt sind. Damit können auch die zum Monitoring erforderlichen Indikatoren genauer bestimmt werden. Ein handhabbarer Indikatorensatz zur Wohnungsmarktbeobachtung soll im Rahmen der Wohnungsmarktuntersuchung durch den Auftragnehmer zusammengestellt werden.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktuntersuchung sollen aber nicht isoliert betrachtet werden, sondern als Baustein in ein - noch zu entwickelndes - kommunales Gesamtkonzept einfließen, das im Zusammenhang mit dem Thema „Demografischer Wandel in Gladbeck“ erarbeitet werden soll. Die konstituierende Sitzung der ämterübergreifenden Projektgruppe „Demografischer Wandel in Gladbeck“ hat am 15.1.2007 stattgefunden. Zur Zeit werden dort Bereiche für mögliche Schwerpunktthemen diskutiert und Vorschläge zur Formulierung strategischer Leitziele erarbeitet. Ein Themenschwerpunkt kann der Bereich „Wohnen“ bzw. „Wohnen und wohnungsnahe Infrastruktur“ sein.

Im Zeitraum Februar/März 2007 wurden mit drei Instituten bzw. Büros Vorgespräche geführt:

- dem „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum“ (InWIS),
- der empirica GmbH, Büro Bonn (Qualitative Marktforschung, Struktur- und Stadtforschung GmbH) sowie
- der Planungsgruppe Stadtbüro, Dortmund.

Die Institute / Büros wurden anschließend zur Angebotsabgabe bis zum 23.4.2007 aufgefordert mit der Bitte, die Angebote modular aufzubauen und die Kosten für die einzelnen Module zu benennen.

Zur Vergleichbarkeit der Angebote und wegen des breiten Spektrums von möglichen inhaltlichen Schwerpunkten einer Wohnungsmarktuntersuchung wurde seitens der Stadtverwaltung ein grober inhaltlicher Rahmen vorgegeben bzgl. der Bausteine, die die Angebote mindestens enthalten sollten:

### Situationsanalyse

Datenerfassung bzw. -auswertung mindestens auf Stadtbezirksebene

Beachtung der relevanten überörtlichen/regionalen Verflechtungen

Benennung von (handhabbaren) Indikatoren für eine mögliche spätere Wohnungsmarktbeobachtung

### Prognostische Aussagen

Bedarfs- und Nachfrageprognose, Zeithorizont bis mindestens 2020

(ggfls. mit unterschiedlichen Entwicklungsvarianten und/oder Szenarien)

(ggfls. milieuspezifische Nachfrageprognose)

### Ziele und Strategien

Erarbeitung eines Zielkonzeptes/-kataloges

Aussagen zu Vorgehensweisen/Strategien

Aussagen zur Beteiligung von Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

### Maßnahmen zur Konzeptumsetzung

nach Möglichkeit handlungs- und maßnahmenorientiert

Benennung von Handlungsfeldern

(ggfls. Benennung konkreter Einzelmaßnahmen)

Die aufgeförderten Institute / Büros haben fristgerecht ihre Angebote abgegeben.

Die Basisbausteine sind in allen Angeboten enthalten. Damit erfüllt jedes Angebot erst einmal die vorgegebene Grundstruktur, sinnvolle Basispakete können von allen Anbietern erstellt werden.

Trotzdem ist eine direkte Vergleichbarkeit der Angebote untereinander nur eingeschränkt möglich, da jedes Institut / Büro bei den einzelnen Modulen eigene konzeptionelle Vorgehensweisen und inhaltliche Schwerpunktsetzungen hat. Zudem verfügen gerade die beiden Institute InWIS und empirica über die Möglichkeit, auf - z.T. eigene - umfangreiche Datenbankbestände zugreifen zu können.

Nach Prüfung der Angebote ist aus Sicht der Stadtverwaltung das Angebot von InWIS am ehesten geeignet, den Anforderungen an eine modulhaft aufgebaute Wohnungsmarktuntersuchung gerecht zu werden. Das Angebot bietet die größte Flexibilität bei der Zusammenstellung einzelner Untersuchungskomponenten. Für jeden Baustein wird ein sinnvolles Basispaket angeboten, das durch die Hinzunahme weiterer Module nach und nach ergänzt werden kann.

Im Basispaket werden folgende Module angeboten:

- Analyse der Nachfragefaktoren und Verflechtungen
- Analyse der gesamtstädtischen Angebotssituation
- Fortschreibung Wohnungsmarktuntersuchung
- Bevölkerungsprognosen
- Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose
- Handlungskonzept mit Zielen, Strategien und Maßnahmen
- Vorschlag für ein kooperatives Verfahren (Einbindung der Wohnungsmarktakeure bei der Erstellung der Untersuchung).

Zu den Erweiterungsmodulen gehören Analysen der Angebotssituation in den Stadtteilen und der Stadtteilqualitäten (inkl. milieuspezifischer Bewertung), eine qualitative Wohnungsnachfrageprognose sowie eine Untersuchung der prognostizierten Entwicklung auf wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen.

Der modulhafte Aufbau des Angebotes ermöglicht es, mit den zur Verfügung stehenden Mitteln das Basispaket zu beauftragen, und im weiteren Ablauf des Jahres die Ergänzungsmodule in Auftrag zu geben. Die Finanzierung der Zusatzmodule könnte über Mittel aus der Haushaltsstelle „Stadtumbau West“ erfolgen, da in Rentfort-Nord entsprechende Untersuchungen noch durchgeführt werden müssen.

Die Stadtverwaltung Gladbeck beabsichtigt deswegen, das Institut InWIS mit der Durchführung einer Wohnungsmarktuntersuchung auf der Basis des Angebotes vom 23.4.2007 zu beauftragen.

Zur Auftragserteilung ist die Aufhebung des Sperrvermerkes durch den Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

<b>Einnahme (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

<b>Ausgabe (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>
einmalig	20.000 €	
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der auf der Haushaltsstelle 1.62000.651000 „Wohnungsmarktbeobachtung“ liegende Sperrvermerk wird zwecks Auftragserteilung an die „InWIS Forschung und Beratung GmbH“ aufgehoben.

Der Bürgermeister  
I.V.

-Stojan-

---

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

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