



Modellversuch

## **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen (KomWoB)**

Beiträgen aus Forschung und Praxis

Dokumentation der Starterkonferenz  
vom Mai 1997 in Düsseldorf

Wfa

Die Lenkungsgruppe des Modellversuchs *Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW* besteht aus:

- Karl Hofmann, Wohnungsbauförderungsanstalt NRW
- Dr. Helmut Westphal, Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund
- Prof. Dr. Volker Kreibich, Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund

Diese Dokumentation ist bereits in gedruckter Form unter dem Titel *Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW – Tagung Mai 1997* erschienen. Die vorliegende Ausgabe wurde geringfügig formal überarbeitet.

**Aktuelle Informationen zum bisherigen Verlauf und zu den Ergebnissen des Modellversuchs finden Sie im Internet unter [www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de).**

**Wfa**

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen  
Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale  
Wfa-Infocenter 01-66530  
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
Postfach 10 55 63  
40046 Düsseldorf

Fon 0211 - 826 7660 **Dr. Thorsten Heitkamp**  
Fax 0211 - 826 5153  
e-Mail [dr\\_thorsten\\_heitkamp@WestLB.de](mailto:dr_thorsten_heitkamp@WestLB.de)  
[wfa-infocenter@westlb.de](mailto:wfa-infocenter@westlb.de)

Düsseldorf 1997

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort</b>                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>Eröffnungsrede</b> ( <i>Bankdirektor Erwin Pfänder, Wfa Düsseldorf</i> )                                                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen</b><br>( <i>Karl-Friedrich Hofmann, Wfa Düsseldorf</i> )                                                                         | <b>6</b>  |
| Was ist Wohnungsmarktbeobachtung?                                                                                                                                                   | 6         |
| Warum betreiben wir Wohnungsmarktbeobachtung?                                                                                                                                       | 9         |
| Welche Geschichte hat die Wohnungsmarktbeobachtung?                                                                                                                                 | 10        |
| Wie weit sind andere Länder?                                                                                                                                                        | 10        |
| Was hat sich für die Wfa ergeben?                                                                                                                                                   | 11        |
| Welche Probleme, Risiken und Chancen gibt es?                                                                                                                                       | 11        |
| <b>Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen des KVR – eine Bestandsaufnahme</b><br>( <i>Prof. Dr. Volker Kreibich, Fak. Raumplanung, Universität Dortmund</i> ) | <b>13</b> |
| Ausgangslage                                                                                                                                                                        | 13        |
| Organisationsstrukturen                                                                                                                                                             | 13        |
| Strategien                                                                                                                                                                          | 14        |
| Themen und Projekte                                                                                                                                                                 | 16        |
| Entwicklungslinien                                                                                                                                                                  | 21        |
| Zusammenfassende Empfehlungen                                                                                                                                                       | 22        |
| <b>Aufbau und der Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund</b><br>( <i>Dr. Helmut Westphal, Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund</i> )                                | <b>23</b> |
| Voraussetzungen der Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund                                                                                                                            | 23        |
| Erfahrungen mit der Struktur des Berichtes                                                                                                                                          | 24        |
| Laufende Arbeit                                                                                                                                                                     | 28        |
| Zielerreichung                                                                                                                                                                      | 29        |
| Zusammenarbeit mit anderen Kommunen und der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa)                                                                                                  | 30        |
| Weitere Arbeit                                                                                                                                                                      | 30        |
| Ausblick                                                                                                                                                                            | 30        |
| <b>Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Witten</b><br>( <i>Mechthild Heikenfeld, Stabsstelle Stadtentwicklung, Stadt Witten</i> )                                        | <b>31</b> |
| Kurzcharakteristik der Stadt Witten                                                                                                                                                 | 31        |
| Anlaß der Wohnungsmarktbeobachtung                                                                                                                                                  | 31        |
| Was sind die Ziele der Wohnungsmarktbeobachtung?                                                                                                                                    | 31        |
| Wie sieht das bisherige Vorgehen aus?                                                                                                                                               | 31        |
| Was wurde mit welchem Aufwand, welchen Schwierigkeiten und Ergebnissen bisher in der Wohnungsmarktbeobachtung erfaßt?                                                               | 32        |
| Erfahrungen                                                                                                                                                                         | 32        |
| <b>Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Ein Angebot der Wfa</b> ( <i>Karl-Friedrich Hofmann, Wfa Düsseldorf</i> )                                               | <b>35</b> |
| Sinn und Zweck der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung                                                                                                                              | 35        |
| Beratungsangebot                                                                                                                                                                    | 35        |
| Kosten und erste Schritte                                                                                                                                                           | 36        |
| <b>Anlage:</b>                                                                                                                                                                      |           |
| Vereinbarung zum Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung                                                                                                                   | 38        |

## Vorwort

Die Beratungsstelle des Modellversuches „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW“ nahm zum 2. Januar 1998 bei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) ihre Arbeit auf. Die vorliegende Veröffentlichung dokumentiert das Vorbereitungstreffen, das im Jahr 1997 in Dortmund stattfand und der Information interessierter Kommunen diente. Es trug entscheidend dazu bei, daß der Modellversuch konkrete Formen annahm und bei der Wfa installiert werden konnte.

Die sechzehn teilnehmenden Kommunen sind gleichberechtigte Partner des Modellversuches. Sie verteilen sich über das gesamte Gebiet des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und repräsentieren alle Siedlungstypen und Gemeindegrößen. Die heterogene Zusammensetzung ermöglicht eine Betrachtung unterschiedlicher wohnungsmarktrelevanter Ausgangs- und Problemlagen, erfordert aber eine verstärkt integrativ ausgerichtete Organisation und Koordination.

Die Beiträge dieses Sammelbandes dienen der Information über die Hintergründe und Absichten der (kommunalen) Wohnungsmarktbeobachtung. Gleichzeitig ergeben sie ein Dokument, das den Einstieg in die Thematik der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erleichtert, auch weil fachspezifische Literatur bisher kaum erhältlich ist.

In das Thema einführend gibt der Beitrag von Herrn Hofmann (Wfa Düsseldorf) einen Überblick über die seit dem Jahr 1994 bei der Wfa durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Er berichtet über Inhalte und Zweck sowie über Chancen und Schwierigkeiten bei der Durchführung einer Wohnungsmarktbeobachtung. Der Beitrag von Herrn Prof. Dr. Kreibich (Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund) bezieht sich auf die Ergebnisse einer Untersuchung, die der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Jahr 1995 der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund in Auftrag gab. Sie sollte unter den Kommunen im Verbandsgebiet des KVR den Bedarf nach einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ergründen und ein erstes Handlungskonzept erstellen. Im Beitrag von Herrn Dr. Westphal (Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund) werden die Erfahrungen mit dem Aufbau und der Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund dargestellt. Der Dortmunder Ansatz ist auf kommunaler Ebene in seiner Tiefe und Aussagekraft führend und bildet für andere Kommunen eine wichtige Referenz. Der Beitrag von Frau Heikenfeld (Stadt Witten) ergänzt die Aussagen für Dortmund aus der Sicht einer Kommune, die derzeit am Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW“ teilnimmt. Die für Witten beigefügte Datenliste zeigt, welche Daten aus dem laufenden Verwaltungsvollzug, aber auch aus ergänzenden empirischen Erhebungen in die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Witten einfließen. Der zweite Beitrag von Herrn Hofmann formuliert abschließend ein konkretes Angebot der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung an die Kommunen. Die Grußworte bzw. Beiträge von Herrn Bernd Wilhelm, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Dortmund, und von Herrn Dr. Günther, Abteilungsleiter 1 im Ministerium für Bauen und Wohnen, betonten die Wichtigkeit der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Sie konnten nicht in den Sammelband aufgenommen werden, da sie nicht in schriftlicher Form vorliegen.

Die in diesem Band enthaltenen Beiträge wurden für ihre Veröffentlichung z. T. leicht gekürzt und redaktionell überarbeitet.

Düsseldorf, im November 1998

---

## Eröffnungsrede

*Bankdirektor Erwin Pfänder, Wfa, Düsseldorf*

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Tagung knüpft an die Dortmunder Wohnungsmarktgespräche, die ja schon eine eigene Tradition haben, und an die Veranstaltungen der Wfa zur Wohnungsmarktbeobachtung an. Sie soll also wieder ein Forum sein, das Gelegenheiten zum Austausch über aktuelle wohnungspolitische Probleme bietet. Die Tagung setzt aber in diesem Jahr auch einen ganz besonderen, neuen Akzent, indem sie zur Kooperation auf dem Feld der Wohnungsmarktbeobachtung einlädt.

Kooperation und gegenseitiger Austausch von Wissen gehören zu den modernen, zukunftsorientierten Arbeitsweisen. Im „Informationszeitalter“ gilt dies für viele Bereiche unserer Gesellschaft, ganz besonders aber auch für Städte und Gemeinden. Knappe Kassen lassen die Handlungsspielräume immer enger werden, ja manchmal sogar gänzlich verschwinden. Viele von Ihnen wissen das aus eigener Erfahrung. Findet man sich mit dieser defensiven Haltung jedoch nicht ab und beharrt auf einem Verständnis aktiven Gestaltenkönnens kommunaler Politik und Verwaltung, so bedarf es zusätzlicher, neuer Wege. Vorhandene Ressourcen müssen intelligent genutzt werden. Die Vernetzung und der Transfer von Erfahrungen und Wissen sind hierfür eine Voraussetzung. Sie bieten die Chance, mit dem zur Verfügung stehenden Einsatz ein Höchstmaß an Erfolg zu erzielen und damit Handlungs- und Gestaltungsfreiheit zurückzugewinnen.

Nun sind Begriffe wie „Kooperation“ oder „Transfer“ derzeit in. Jeder trägt sie als Parolen gerne vor sich her. Auf dieser Tagung geht es jedoch nicht um schöne Worte, sondern um ein ganz konkretes Modell, das den Begriff „Zusammenarbeit“ mit Inhalt füllt. Ich bin daher davon überzeugt, daß wir einen interessanten Tag erleben werden.

Unsere Tagung richtet sich jedoch nicht ausschließlich an die Kommunen. Informationen und Einschätzungen zum Wohnungsmarkt sind auch für andere von großem Interesse, seien es Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Baufinanzierer oder andere Akteure. Sie alle können von einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung profitieren und werden deswegen sicherlich mit wachen Ohren das heutige Geschehen verfolgen.

## **Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen**

*Karl-Friedrich Hofmann, Wfa, Düsseldorf*

Dieser Beitrag will einen Überblick über das Wohnungsmarktbeobachtungssystem Nordrhein-Westfalen geben und die Erfahrungen der Wfa mit der Wohnungsmarktbeobachtung darstellen.

### **Was ist Wohnungsmarktbeobachtung?**

Wohnungsmarktbeobachtung basiert im wesentlichen auf vorhandenen und verfügbaren Daten. Sie ist die laufende Auswertung und Betrachtung von Indikatoren, die das Wohnungsmarktgeschehen oder Teile davon abbilden. Neu ist die intelligente Verknüpfung und zusammenhängende Betrachtung vorhandener Daten und Informationen. Daten und Informationen können unterschiedlichster Herkunft sein; es werden auch eigene Daten in geringem Umfang erhoben.

Ausgehend von diesen Informationen dokumentiert die Wohnungsmarktbeobachtung die Rahmenbedingungen und das aktuelle Geschehen auf den Wohnungsmärkten. Sie beschreibt Trends, Entwicklungen und Situationen. Wesentliches Merkmal ist ihre Kontinuität: Das Marktgeschehen wird nicht im Sinne einer stichtagsbezogenen Analyse oder eines Gutachtens betrachtet, sondern kontinuierlich.

Indikatoren sind z.B. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der amtlichen Statistik, Miet- und Kaufpreisanalysen der Maklerverbände oder selbst berechnete Daten wie das Verhältnis von Wohnungsbestands- und Haushaltsentwicklung. Für Nordrhein-Westfalen sind Art und Anzahl der Indikatoren und deren Gliederungstiefe systematisch beschrieben. Sie bilden die Grundlage für ein einfaches Bilanzmodell, das im wesentlichen Angebot und Bedarf beschreibt und gegeneinander aufrechnet. Dies ist das Wohnungsmarktbeobachtungssystem. Es besteht aus den folgenden Bausteinen:

- Im Baustein 1 werden alle Daten bzw. das Indikatorensystem beschrieben, erhoben und bilanziert; er stellt den quantitativen Teil des Wohnungsmarktbeobachtungssystems dar. Dazu gehört selbstverständlich die Überprüfung der Aussagekraft und Sinnhaftigkeit des Indikatorensystems. Dieser Baustein ist eng mit dem
- Baustein 3, dem Frühwarnsystem, verbunden. Hier wird laufend eine Vielzahl von Daten aus dem Indikatorensystem (Baufertigstellungen, Baugenehmigungen, Förderzahlen usw.) qualitativ ausgewertet, mit anderen verglichen und untersucht. Daraus werden z.B. aktuelle und potentielle zukünftige Trends abgeleitet.
- Ergibt sich über die Ergebnisse aus dem Frühwarnsystem hinaus ein weiterer Analysebedarf, geschieht das in der sogenannten vertiefenden Beobachtung. Das sind punktuelle Auswertungen und Analysen von Daten unter speziellen sachlichen und räumlichen Gesichtspunkten. Dazu gehören z.B. unsere Veröffentlichungen „Demografie und Wohnungsmarkt“ und „Mietspiegel in Nordrhein-Westfalen“.
- Das Expertenpanel, der Baustein 2, ist die Rückkopplung mit den übrigen Akteuren des Wohnungsmarktes. Er dient der Überprüfung der eigenen Einschätzungen und Aussagen. Darüberhinaus können hier auch Ergebnisse aus der vertiefenden Beobachtung vorgestellt und diskutiert werden.
- Der Baustein 4 beinhaltet die Berichterstattung zu den Ergebnissen aus der Wohnungsmarktbeobachtung und umfaßt eigene Veröffentlichungen sowie die Nutzung aller Medien.

## Struktur des Wohnungsmarktbeobachtungssystems NRW

|                                                             |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baustein 1</b><br><br>Indikatorensystem<br>(quantitativ) | Wohnungsversorgung                                                                                                                    |
|                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung des Angebots</li> <li>• Entwicklung der Nachfrage</li> </ul>                     |
|                                                             | Wohnungsmarktlage                                                                                                                     |
|                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgelagerte Faktoren des Angebots</li> <li>• Vorgelagerte Faktoren der Nachfrage</li> </ul> |
| <b>Baustein 2</b><br><br>Expertenpanel<br>(qualitativ)      | Stimmungsbarometer                                                                                                                    |
|                                                             | Expertenrunde                                                                                                                         |
| <b>Baustein 3</b><br><br>Frühwarnsystem                     | Aktuelle Trends                                                                                                                       |
|                                                             | Potentielle zukünftige Trends                                                                                                         |
| <b>Baustein 4</b><br><br>Berichterstattung                  | Info Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen                                                                                                |
|                                                             | Tabellenband                                                                                                                          |
|                                                             | zusätzliche Veröffentlichungen/Sonderauswertungen                                                                                     |

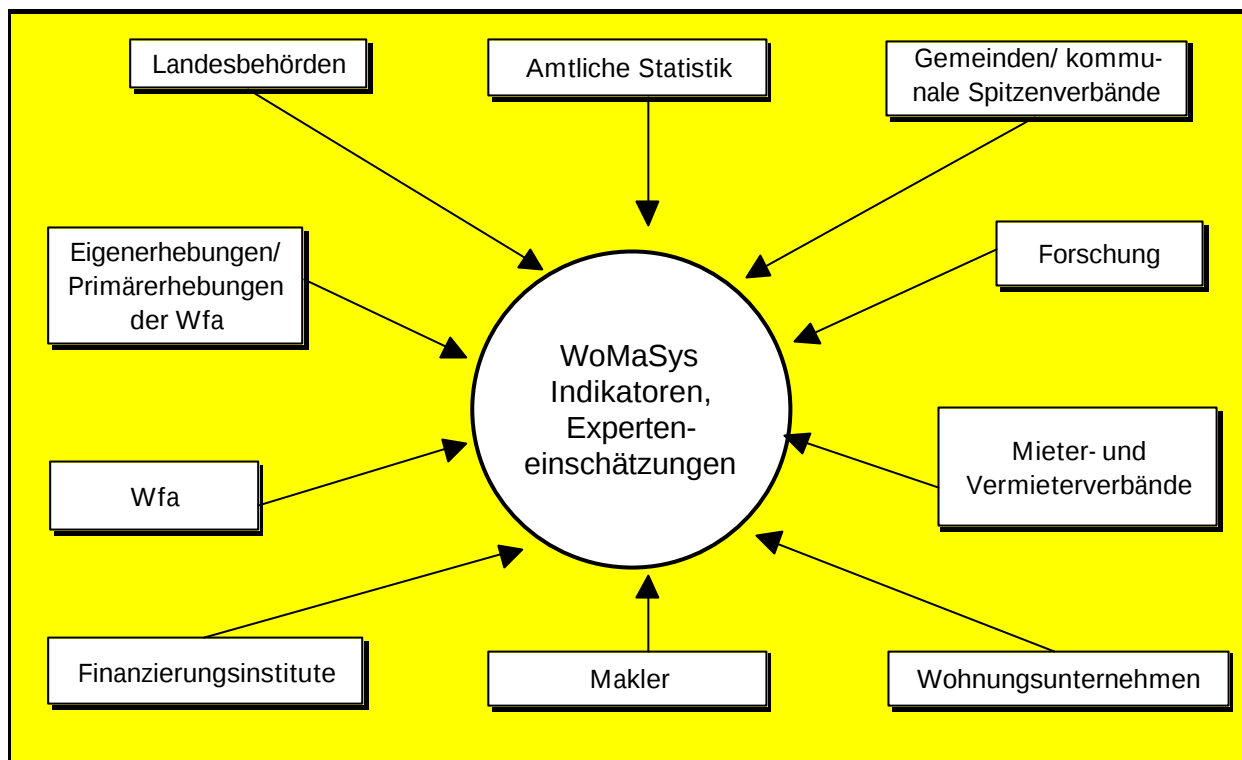
Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem ist kein kompliziertes Prognosemodell, das quantitative Ergebnisse produziert. Es nützt überwiegend vorhandene, aber auch eigene Datenquellen. Es erstellt Bilanzen und verknüpft sie mit qualitativen Erkenntnissen. Das System ist so flexibel ausgestaltet, daß nicht unbedingt alle Bausteine ständig bearbeitet werden müssen. Die Überprüfung der Aussagekraft der Indikatoren ist Bestandteil des Systems und ermöglicht es, nicht oder wenig aussagekräftige auszugrenzen, aber auch neue hinzuzufügen.

Dabei ist die Verwendung einfacher Methoden (Verhältnisswerte, Quoten, Abweichungen vom Durchschnitt, Typisierungen) ein entscheidender Vorteil. Eine problemlose Übertragung des Systems auf andere Anwender – z.B. die Kommunen oder andere Märkte, z.B. den Umweltbereich – ist mit geringem Aufwand möglich.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist keine Hexerei und erfordert nicht unbedingt eine spezielle Vorbildung. Wichtigste Merkmale sind die Fähigkeit, über den Tellerrand hinauszublicken, die Nutzung vorhandener Informationen, Sorgfalt und Kontinuität. Die nachfolgende Grafik stellt die Herkunft der im Wohnungsmarktbeobachtungssystem benutzten Daten dar. Zur amtlichen Statistik gehören Daten

- des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik,
- des statistischen Bundesamtes und
- der Bundesanstalt für Arbeit.

## Informations- und Datenquellen für das Wohnungsmarktbeobachtungssystem



Bestimmte Städte und kommunale Spitzenverbände liefern Daten, die über die amtliche Statistik hinausgehen. Allerdings gibt es keine einheitliche Datenbasis und zum Teil unterschiedliche Erhebungssystematiken. Kleinere Kommunen verfügen nicht über statistische Ämter und erheben daher kaum eigene Daten.

Wohnungsunternehmen, Maklerverbände und andere private Institutionen erheben eigene Daten aus ihrer Geschäftstätigkeit. Die Veröffentlichung kann aufgrund eines bestimmten eigenen Interesses erfolgen, so daß diese Aussagen eventuell relativiert werden müssen. Eigenerhebungen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen gibt es aus den Bereichen

- geförderter Wohnungsbau und preisgebundener Wohnungsbestand,
- Erhebung von Zeitungsanzeigen (Angebote und Gesuche) in sechs ausgewählten Kommunen Nordrhein-Westfalens im Frühjahr und Herbst eines Jahres und
- jährliche schriftliche Experten-/Investorenbefragung (Stimmungsbarometer).

Weiterhin vergibt die Wfa Primärerhebungen an Institute, die über das erforderliche Spezialwissen und die notwendigen Kapazitäten verfügen. Die Interpretation der Ergebnisse erfolgt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung. Es handelt sich zweijährlich um:

- eine telefonische Befragung von 2.500 Mietern in nordrhein-westfälischen Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern und
- eine Auswertung nordrhein-westfälischer Mietspiegel.

Die Daten aus den genannten Quellen werden genutzt zur Interpretation des Wohnungsmarktgeschehens und ganz oder teilweise veröffentlicht:

- im jährlichen Info, dem Wohnungsmarktbericht, mit Materialienband und

- in Sonderauswertungen wie der Zeitungsanalyse, Demografie und Wohnungsmarkt, Siedlungsentwicklung, Stimmungsbarometer, Mieterbefragung, Mietspiegel in Nordrhein-Westfalen oder
- in einem Arbeitskreis mit Experten zur Einschätzung der Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem diskutiert.

### **Warum wird Wohnungsmarktbeobachtung betrieben?**

Bis Ende der 80er Jahre sind Wohnungsmärkte fast ausschließlich stichtagsbezogen untersucht worden. So wurden z.B. im Rahmen von Flächennutzungsplanverfahren Wohnungsbedarfsprognosen erstellt, die dann Grundlage für die Wohnbauflächenausweisung waren. In der Regel sind die Wohnungsmärkte von externen Gutachtern untersucht worden, die keine oder nur sehr geringe Kenntnisse über die örtlichen Marktverhältnisse hatten. Üblicherweise wurden die Gutachten nach Fertigstellung nicht mehr fortgeschrieben.

Abwechselnde Nachfrage- bzw. Angebotsüberhänge sind als gegeben hingenommen worden. Aufgrund von Wohnungsleerständen auf bestimmten Teilmärkten wurden entspannte Wohnungsmärkte angenommen. Allgemein ist ein starker Rückgang der Bautätigkeit forciert worden. Der soziale Wohnungsbau, insbesondere der für Mietwohnungen wurde für überflüssig erklärt. Das hatte den Abbau von Arbeitsplätzen in Bauindustrie und -gewerbe in großem Umfang zur Folge. In dieser Situation führte die erhebliche Zuwanderung aus dem ehemaligen Ostblock Ende der 80er Jahre und eine fehlerhafte Fortschreibung der Bautätigkeits- bzw. Wohnungsbestandsstatistiken zu einer äußerst angespannten Wohnungsmarktlage.

Tatsächlich führten diese mangelhaften Wohnungsmarkterkenntnisse zu falschen Weichenstellungen in der Wohnungspolitik. Damals war die Informationsverfügbarkeit nicht schlechter als heute, aber die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation war eine andere. Im Vordergrund stand nicht die qualitative Wohnungsversorgung, sondern die quantitative, nämlich die Vermeidung von Fehlinvestitionen. Veränderungen in der soziodemografischen Struktur der Bevölkerung und der Haushaltsbildungsprozesse wurden weitgehend außer acht gelassen.

Hier setzt nun das Wohnungsmarktbeobachtungssystem Nordrhein-Westfalen an: Generell werden die Informationsgrundlagen für die Wohnungspolitik durch eine umfassende und kontinuierliche Nutzung vorhandener Daten verbessert. Einseitige quantitative Betrachtungen des Marktgeschehens werden vermieden. Die Wohnungsmarktbeobachtung liefert also qualitative Informationen für die Begründung, Ausgestaltung und Bewertung von wohnungspolitischen Maßnahmen und Initiativen. Sie

- weist auf Entwicklungen und Trends hin; zeigt z.B. die Auswirkungen von Maßnahmen im preisgebundenen Wohnungsbau (wie die Auswirkungen von Verzinsungsaktionen auf die Mietpreise) auf
- dokumentiert die Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten und deren grundlegende Entwicklungen,
- ermittelt Anhaltspunkte für die künftige Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage,
- zeigt Handlungsnotwendigkeiten und -potentiale für zielgerechtes und zeitnahes wohnungspolitisches Handeln auf,
- erkennt und problematische Gruppen und Teilmärkte frühzeitig (Frühwarnfunktion),
- trägt durch Veröffentlichung der Ergebnisse zu einer sachgerechten und weitblickenden Wohnungspolitik bei.

## **Welche Geschichte hat die Wohnungsmarktbeobachtung?**

Im Jahr 1990 vergab das damalige Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr eine Machbarkeitsstudie an das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (ifs) zur Wohnungsmarktbeobachtung für Nordrhein-Westfalen. Anschließend erhielt dieses Institut den Auftrag für ein Umsetzungskonzept mit einem Indikatoren- und Datenquellenkatalog. Mitte 1992 kam es zur Beauftragung der Wfa, das Wohnungsmarktbeobachtungssystem Nordrhein-Westfalen aufzubauen und zu betreiben. Der Auftrag erfolgte, weil

- die Wfa aufgrund ihrer Eigenständigkeit über die notwendige Objektivität verfügt und keine Geschäftsinteressen verfolgt,
- die Wfa einen umfassenden Zugang zu Informationen im Marktsegment des preisgebundenen Wohnungsbaus hat,
- die Wfa aus ihren Mitteln den notwendigen sachlichen und personellen Aufwand finanzieren kann und nicht zuletzt
- die Wfa gesetzlich verpflichtet ist, die Entwicklung der Wohnungsmärkte zu verfolgen und das zuständige Ministerium mit diesen Erkenntnissen zu unterstützen.

Auf Länderebene begann die Wfa dann am 1. Oktober 1992 als Vorreiter in der Bundesrepublik Deutschland. Die Verbreitung dieser Nachricht führte zu einer erheblichen Nachfrage nach Informationen zum Wohnungsmarktbeobachtungssystem aus vielen anderen Bundesländern. Eine konkrete Umsetzung ist allerdings erst in zwei weiteren Bundesländern gelungen.

## **Wie weit sind andere Länder?**

Inzwischen betreiben Niedersachsen und Schleswig-Holstein Wohnungsmarktbeobachtungssysteme, die bei den jeweiligen Förderbanken angesiedelt sind. Erste Berichte zu den Wohnungsmärkten sind in Arbeit bzw. stehen kurz vor der Veröffentlichung<sup>1</sup>.

- In Niedersachsen wird die Prognosetätigkeit (Wohnungsbedarf bzw. –nachfrage, Baulandbedarf) von einem wissenschaftlichen Institut, die sonstige Beobachtung von der Förderbank durchgeführt.
- In Schleswig-Holstein erfolgt die Beobachtung durch ein wissenschaftliches Institut; der erarbeitete Bericht wird in einer Expertenrunde aus Wohnungswirtschaft, Mieterverbänden, Ministerium, Förderbank usw. abgestimmt. Ziel ist ein gemeinsames Ergebnis zur Wohnungsmarktsituation.
- Positive Signale zum Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung gibt es mittlerweile auch aus Sachsen.

Zwischen den genannten Ländern hat sich sehr bald ein regelmäßiger, halbjährlicher Erfahrungsaustausch etabliert. Inzwischen werden auch Methoden diskutiert und es gibt Ansätze zur Koordination. So wird z.B. der von der Wfa entwickelte Fragebogen zum Stimmungsbarometer auch von den anderen Ländern benutzt, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Diese Ansätze sollen in Zukunft weiter ausgebaut werden.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Die Ergebnisse der niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung werden von der Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) in der Reihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“ veröffentlicht. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein schreibt das im Jahr 1995 eingerichtete Beobachtungssystem unter dem Titel „Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein“ jährlich fort.

<sup>2</sup> Zum aktuellen Stand der Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland vgl. [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

## Was hat sich für die Wfa ergeben?

Die Wfa hat durch ihre unabhängige Berichterstattung einen erheblichen Imagegewinn erzielt und weiter an Kompetenz gewonnen. Sie ist anerkannter Partner bei allen Teilnehmern der Wohnungsmärkte und der Wohnungspolitik. Sie hat dazu beigetragen, Grundlagen für eine bedarfsgerechte und vorbeugende Wohnungspolitik zu schaffen. Ihre Publikationen haben die Markttransparenz erhöht. Die Nachfrage nach Wohnungsmarktinformationen steigt beständig.

Um die Nachfrage nach regionalen Marktinformationen zu befriedigen, will die Wfa eine regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung entwickeln. Auch will sie sich in Zukunft weiteren sachlichen Teilmärkten zuwenden: Das sind insbesondere der Eigentumsbereich und eine Verbesserung von Informationen zum freifinanzierten Segment.

## Welche Probleme, Risiken und Chancen gibt es?

Wenn man mit Aussagen und Berichten zum Wohnungsmarktgeschehen aus dem internen (Verwaltungs)bereich heraustritt, setzt man sich natürlich der öffentlichen Kritik aus. So ist z.B. die Mietspiegelauswertung in einer Stadt durch Haus & Grund analysiert und methodisch kritisiert worden. Deshalb ist es um so wichtiger, sachlich neutral zu argumentieren, ohne jedoch beliebige Aussagen zu machen, und methodisch möglichst nicht angreifbar zu sein. Damit erzielt man einen erheblichen Imagegewinn und trägt mit fundierten Aussagen zu einer sachlichen Diskussion bei. Mittelfristig kann man dadurch die am Wohnungsmarkt Beteiligten zu einer gemeinsamen Problemsicht und vielleicht sogar zu gemeinsamen Zielen bringen.

Über die gerade erwähnte Mietspiegelauswertung haben, trotz einer einige Monate vorher erfolgten bundesweiten Veröffentlichung durch FOCUS, mehrere Zeitungen ausführlich berichtet. Außerdem wollten Anrufer – Mieter wie auch Vermieter – die Auswertung zur Grundlage ihrer Mietverhandlungen machen.

Natürlich gibt es auch den Versuch der Einflußnahme von Interessenvertretern, um nicht gewollte Ergebnisse zu verhindern bzw. nicht gewünschte Erkenntnisse zu unterdrücken. Solche Versuche müssen zurückgewiesen werden, weil sonst die Glaubwürdigkeit infrage gestellt wird.

Auch im Bereich der Daten und Indikatoren kann es Probleme geben, von denen hier einige beispielhaft aufgezeigt werden sollen. Bei den Immobilienpreisen gibt es z.B. eine Vielzahl an Daten zur Preisentwicklung. Daten der amtlichen Statistik sind zwar allgemein anerkannt, sie sind aber nicht regionalisiert. Daten der Maklerverbände sind regionalisiert, erfassen aber nur Teilmärkte und sind eng mit Geschäftsinteressen verbunden. In allen Fällen ist die zugrundeliegende Fallzahl nicht bekannt.

Die vorhandenen Immobilienindizes beruhen auf Angeboten (aus Zeitungen bzw. von Maklern) und nicht auf realen Kaufabschlüssen. Ein verlässlicher Index der GEWOS, der auf echten Kaufpreisen beruht und regionalisiert ist, erscheint mit einer zeitlichen Verzögerung von zwei Jahren und ist damit für das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen nur eingeschränkt verwendbar. Weiterhin gibt es auch noch Daten der Gutachterausschüsse, die zwar regionalisiert sind und auf realen Kaufabschlüssen beruhen, aber z.B. nicht durchgängig nach Neu- und Gebrauchtobjekten unterschieden werden.

Ohne weiter ins Detail zu gehen kommt es darauf an, aus diesen zum Teil unterschiedlichen Informationen eine qualitative Aussage zur Preisentwicklung zu machen. Dabei spielen natürlich die Marktkennntnis und –einschätzung der Bearbeiter, welche Daten für die wahrscheinlichsten gehalten werden, eine entscheidende Rolle.

Auch aus fehlerhaften Berechnungen können sich Probleme ergeben. So waren z.B. die pro-

zentualen Veränderungsraten in einer Mieterbefragung auf die falsche Basis bezogen. Aufgefallen ist das jedoch erst bei einer nachträglichen genaueren Betrachtung einer Zeitreihe, die nicht erklärbare Sprünge aufwies.

Unangenehme Fragen sind zu beantworten, wenn Informationen aus anderen Quellen von den eigenen Daten abweichen. So hat das Nachrichtenmagazin FOCUS z.B. die bundesweite Rangfolge der Städte nach ihrem Mietniveau ins Internet gestellt. Allerdings war diese Rangfolge eine ganz andere als die der Originalauswertung und damit auch die der Wfa. Nachdem die Wfa einige unangenehme Fragen beantworten mußte, stellte sich heraus, daß bei FOCUS im Internet die falschen Daten eingegeben waren.

Die bisherigen Erfahrungen der Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa zeigen, daß die Schwierigkeiten, die solchen Unternehmungen innewohnen, zu vernachlässigen sind. Die Ziele, die erreicht wurden, rechtfertigen den Aufwand für die Wohnungsmarktbeobachtung allemal.

## **Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen des KVR – eine Bestandsaufnahme**

*Prof. Dr. Volker Kreibich, Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund*

### **Ausgangslage**

Der KVR hatte im Herbst 1995 die Kreise und Gemeinden im Verbandsgebiet gebeten, Veröffentlichungen und andere Materialien zur Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung bereitzustellen und Gesprächspartner zu benennen. Die Gebietskörperschaften reagierten auf diesen Aufruf mit unerwarteter Kooperationsbereitschaft. Von insgesamt 53 angeschriebenen kreisfreien und kreisangehörigen Kommunen meldeten sich 30 Kommunen auf das Anschreiben des KVR unmittelbar mit Materialien zurück. Auch aus allen vier Kreisen gingen Rückmeldungen ein, davon drei mit Materialien. Die hohe Rücklaufquote belegt das starke Interesse an der wohnungspolitischen Entscheidungsunterstützung, das in einigen Rückantworten auch explizit formuliert wurde.

Die Materialien, die von den Gebietskörperschaften im Verbandsgebiet zur Verfügung gestellt wurden, ließen ein breit gefächertes Spektrum wohnungspolitischer Aktivitäten mit unterschiedlichen Akzenten bei der Vorbereitung und Begründung wohnungspolitischer Entscheidungen erkennen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte, die verwendeten Datengrundlagen und die eingesetzten Methoden stimmen bei zentralen Fragestellungen zwar weitgehend überein, darüber hinaus gibt es aber eine erstaunliche Vielfalt, die auf Unterschiede der wohnungspolitischen Problemlagen und ihrer Wahrnehmung und politischen Gewichtung schließen läßt. Die telefonischen Interviews, die in einigen Fällen geführt werden konnten, machten deutlich, daß in einer Reihe von Städten eine kontinuierliche, systematische und ämterübergreifende Form der Wohnungsmarktbeobachtung geplant oder bereits im Aufbau ist. Die Vertreter dieser Städte bekundeten großes Interesse am Austausch von Erfahrungen und an der Koordinierung der Entwicklungsarbeiten. In vielen Kommunen werden Einzeluntersuchungen durchgeführt oder in Auftrag gegeben, um auf besonders dringenden wohnungspolitischen Informationsbedarf in Politik und Verwaltung zu reagieren. Die häufigste Konstellation ist die Erstellung einer Bedarfsprognose für Wohnungen und Wohnsiedlungsflächen als Voraussetzung für die Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Erst wenige Städte beobachten das Wohnungsmarktgeschehen und die Entwicklung der Wohnungsversorgung auch über die unmittelbaren Verwaltungsaufgaben hinaus in systematischer und regelmäßiger Weise.

Zusammenfassend läßt sich zur wohnungspolitischen Ausgangslage in den Gebietskörperschaften des KVR feststellen, daß es trotz vielseitiger Aktivitäten mit unterschiedlichen Schwerpunkten einen deutlichen Bedarf an besseren Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Wohnungspolitik gibt.

### **Organisationsstrukturen**

Als einzige Stadt hat Dortmund eine Stelle für Aufgaben der Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet. In den anderen untersuchten Großstädten stehen dem Amt für Wohnungswesen vor allem Stellen für reine Verwaltungsaufgaben zur Verfügung, so daß wohnungspolitische Grundsatzfragen und Analyseaufgaben häufig von der Amtsleitung wahrgenommen werden müssen. In den Mittel- und Kleinstädten sind die Zuständigkeiten für wohnungsmarktrelevante Angelegenheiten oft zwischen dem Planungsamt, dem Bauverwaltungsamt und dem Amt für Statistik aufgeteilt.

Die überkommene Organisationsstruktur hatte eine weitgehende Beschränkung auf Aufgaben der Vollzugsverwaltung und begrenzte Kapazitäten für Analysen, Prognosen und vorausschauende Politikberatung zur Folge. Sie spiegelt noch die Bedingungen einer Periode wider, in der der Bau öffentlich geförderter Wohnungen den Schwerpunkt kommunaler Wohnungspolitik ausmachte und die Wohnungsämter einen stetig wachsenden Sozialwohnungsbestand belegen konnten. Heute sind die Aufgaben komplexer und die Anforderungen an die kommunale Wohnungsverwaltung und -politik vielfältiger geworden. In den größeren Städten wird eine Beschränkung auf die Verwaltung des immer größer werdenden Mangels unter dem Druck wachsender Arbeitslosigkeit, steigender Sozialhilfeausgaben, rasch abschmelzender Sozialwohnungsbestände und zunehmender Verteilungsprobleme bei der Wohnungsbelegung nicht mehr als angemessene Strategie akzeptiert. Die Umstrukturierung der Ämter und die Einsetzung von Wohnungsbaubeauftragten (Dortmund) oder die Einrichtung ämterübergreifender Stabsstellen (Witten) oder einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnen (Wesel, Marl) sind Antworten auf die neuen Problemlagen, die auch neue Formen der wohnungspolitischen Entscheidungsvorbereitung und -begründung verlangen. Der Aufbau einer systematischen und kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung soll dafür die Voraussetzungen schaffen.

## **Strategien**

Die Schwerpunkte und das Spektrum wohnungspolitischer Aktivitäten und die Ansatzpunkte für eine Wohnungsmarktbeobachtung unterscheiden sich erwartungsgemäß je nach der Größe der Kommunen.

### ***Kreisfreie Städte***

Das vorherrschende Instrument zur Bereitstellung wohnungspolitischer Informationen ist bei den kreisfreien Städten im Verbandsgebiet – wie im gesamten Bundesgebiet – der Arbeitsbericht des Wohnungsamtes, der sich in der Regel als Verwaltungsbericht auf die Auflistung der wichtigsten Verwaltungsaktivitäten beschränkt (z.B. Wohnungsbauförderung, Wohnraumvermittlung, Wohngeld). Er enthält meist keine Prognosen, Wertungen oder Handlungsempfehlungen. Die jährlichen Arbeitsberichte bzw. Jahresberichte der Wohnungsämter in Dortmund, Essen, Duisburg und Unna basieren auf Verwaltungsdaten und versuchen keine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage, weisen aber dennoch über reguläre Verwaltungsberichte des Wohnungsamtes hinaus und werden durch Exkurse (Dortmund, Duisburg), bewertende Analysen (Essen) oder Zielvorgaben (Unna) ergänzt.

In Dortmund wird der Arbeitsbericht des Stadtamts für Wohnungswesen seit 1993 durch einen ebenfalls jährlich erscheinenden Bericht „Wohnungsmarkt Dortmund – Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems“ ergänzt, der unter Federführung des Stadtamtes für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen erarbeitet wird. Die Einrichtung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems wurde vom Rat beschlossen und soll dazu dienen, die Höhe und Zielgenauigkeit des kommunalen Mittel- und Zieleinsatzes genauer zu steuern, eine kontinuierliche und ausreichende Flächenpolitik zu begründen und potentielle Investoren mit möglichst umfassenden Informationen über den Wohnungsmarkt in Dortmund zu versorgen. Mit dem Beobachtungssystem werden alle relevanten Informationen aus dem Verwaltungsvollzug systematisch gesammelt und in Verbindung mit Expertengesprächen für die Politikberatung aufbereitet. Im Wohnungsmarktbericht wird damit jährlich die aktuelle Wohnungsmarktsituation vor dem Hintergrund abgelaufener Trends, erkennbarer Entwicklungen und zukünftiger Erwartungen bewertet.

Auch das „Wohnungsmarktbarometer Oberhausen“ geht einen neuen Weg. Durch die Nutzung externer Quellen (Auswertung von Wohnungsanzeigen und Analyse von Entwicklungen auf

vorgelagerten Märkten) und durch die Verknüpfung vorhandener Verwaltungsdaten wird ein aussagekräftiges Frühwarn- und Informationssystem über Entwicklungen am Wohnungsmarkt erstellt.

### **Große kreisangehörige Städte**

Unter den großen kreisangehörigen Städten ist die Stadt Marl mit dem Ansatz einer regelmäßigen Wohnungsmarktberichterstattung hervorzuheben. Im Jahr 1993 wurde eine Wohnungsbedarfsanalyse erarbeitet, deren Mengengerüst in der ersten Fortschreibung 1995 durch soziale und strukturelle Komponenten ergänzt wurde. Die Wohnungsbedarfsanalyse soll jährlich fortgeschrieben werden.

Die Zuständigkeiten für wohnungsmarktrelevante Belange sind bei den großen kreisangehörigen Städten in der Regel zwischen verschiedenen Ämtern aufgeteilt und können deshalb dem Problemdruck oftmals nicht mehr gerecht werden. So wurde in der Stadt Wesel wegen des wachsenden Handlungsdrucks zur Schaffung von Wohnraum für untere Einkommensschichten eine ämterübergreifende „Arbeitsgruppe Wohnen“ nach dem „Marler Modell“ eingerichtet.

### **Mittlere kreisangehörige Städte**

Auch in den mittleren kreisangehörigen Städten wird die Wohnungspolitik intensiviert. Aktive Strategien zur Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungen werden insbesondere in Neukirchen-Vluyn und Schwerte sichtbar. Schwerte erarbeitet wesentliche Strukturdaten zur Entwicklung der Angebots- und Bedarfssituation auf dem Wohnungsmarkt in Form von (öffentlichen) Beschlußvorlagen, die dem Sozialausschuß jährlich vorgelegt werden. In Neukirchen-Vluyn wurde im letzten Jahr ein Bericht zur Wohnraumentwicklung erarbeitet, der die Entwicklung des Wohnungsbestandes durch interkommunale Vergleichsdarstellungen einer Bewertung unterzieht und auf der Bedarfsseite auf der Grundlage der Wohnungssuchendenstatistik der letzten Jahre Aussagen über den Handlungsbedarf für besondere Personengruppen gewinnt. Die Stadt Selm ließ eine aktuelle Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse erarbeiten, die mit Aussagen über besondere Bedarfsgruppen und die Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten weit über traditionelle Bedarfsanalysen hinausreicht.

### **Übrige kreisangehörige Gemeinden**

Für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden sind als Untere Bauaufsichtsbehörde und Stelle für die Bewilligung, Belegungs- und Bestandskontrolle öffentlich geförderter Wohnungen die Kreise zuständig.

Im Kreis Wesel etwa, dem die meisten kreisangehörigen Gemeinden im KVR-Gebiet angehören, liegt die Aufgabe der Erfassung und Kontrolle öffentlich geförderter Wohnungen für fünf Gemeinden beim Kreis; von den betroffenen Gemeinden werden lediglich die Wohnungssuchenden vierteljährlich erfaßt und an den Kreis weitergemeldet. Auch die Bautätigkeitsstatistik wird beim Kreis geführt. Im Vergleich zu den kreisangehörigen Gemeinden in den übrigen Kreisen spielt im Kreis Wesel der Einfamilienhausbau eine relativ große Rolle.

Normative Wohnungsbedarfsberechnungen werden oftmals nicht für erforderlich gehalten, da mit „Erfahrungswerten“ gearbeitet werden kann. Wohnungspolitische Initiativen auf kommunaler Ebene gibt es nur in der Form, daß etwa in Alpen ein Baulückenkataster fortlaufend aktualisiert und planerisch jetzt verstärkt auf die Nachverdichtung durch Mehrfamilienhausbau im Ortsinneren hingearbeitet wird, nachdem festgestellt wurde, daß die früher ausgewiesenen Einfamilienhausgebiete überwiegend als Renditeobjekte weitervermietet wurden. Die Gemeinde Sonsbeck verfügt über ein internes EDV-Programm zur Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs.

Die Gemeinde Bönen, Kreis Unna, stellt in dieser Gruppe eine sehr aktive Gemeinde dar. Die Sozialwohnungs- und Wohnungssuchendendatei wird hier freiwillig von der Gemeinde geführt, um daraus aktuelle Aussagen über die Entwicklung des Bestandes öffentlich geförderter Wohnungen auf kommunaler Ebene gewinnen zu können. Ein Wohnungsmarktbericht wird dieses Jahr zum ersten Mal unter Federführung des Bauverwaltungsamtes aufgestellt, der jährlich fortgeschrieben werden soll. Der enge Kontakt mit den ansässigen Wohnungsbauunternehmen wird dazu genutzt, um Aussagen über die Wohnungsmarktentwicklung zu gewinnen.

Baulückenkataster werden mit Ausnahme der Kommunen Xanten, Alpen, Bönen und Wetter nicht oder nicht systematisch geführt. Aufgrund der Gemeindegröße sind die Baulücken oftmals aber auch „einfach bekannt“.

### **Kreise**

Der Kreis Wesel erstellt seit 1990 jährlich einen Wohnungsmarktbericht.

### **Themen und Projekte**

Die erhobenen Strategien zur wohnungspolitischen Entscheidungsunterstützung beschränken sich in den meisten Kommunen noch auf Berichte über die Erledigung von Verwaltungsaufgaben. Aus den bereitgestellten Materialien wurden deshalb auch die vorherrschenden Projekte und aufgabenbezogenen Instrumente recherchiert, mit denen die Kommunen auf spezielle Erwartungen und Anforderungen der Politik reagieren.

### ***Bedarfsberechnung und -prognose (Wohnungen, Wohnsiedlungsfläche)***

Als sich die mit der Wiedervereinigung verbundenen Bevölkerungsbewegungen langsam abschwächten, griffen die Kommunen ab 1992/93 wieder auf die Erstellung normativer Ermittlungsmodelle des Wohnungsbedarfs zurück. Aktuelle Wohnungsbedarfsprognosen der letzten drei bis vier Jahre liegen in 15 Städten bzw. Gemeinden sowie für den Kreis Recklinghausen vor. Die Mehrzahl dieser Prognosen wurde verwaltungsintern erarbeitet. Die verwendeten Methodiken und Datenquellen sind dabei sehr unterschiedlich. Bis auf eine kreisangehörige Gemeinde, die den Wohnbauflächenbedarf über einen wohnflächenorientierten Ansatz ermittelte, greifen alle anderen Prognosen auf – zum Teil schwierig abgesicherte – Annahmen über die Entwicklung der Haushaltsgröße zurück. Für die Bevölkerungsprognosen wird oft auf Berechnungen des LDS zurückgegriffen. Der Bedarf an verlässlichen und aktuellen Prognosewerten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als Basiswerte für die Fortschreibung des Wohnungsbedarfes wurde von den Kommunen in den Kontaktgesprächen oftmals bei der Frage nach benötigten oder gewünschten Daten erwähnt. Eine verlässliche Informationsgrundlage für die Fortschreibung der Haushaltsmerkmale aus der letzten Volkszählung wird erst durch die Regionalisierung des LDS-Mikrozensus geboten und wurde innerhalb des Verbandsgebietes erstmals von Marl genutzt. Essen griff in seiner Haushaltsprognose auf Ergebnisse des jährlichen kommunalen Mikrozensus zurück.

Einige Kommunen und Kreise (Stadt Unna, Kreis Unna, Gemeinde Holzwickede, Stadt Wesel) bedienten sich für die Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose eines externen Gutachters. Wegen der hohen Kosten beteiligte sich dabei in einigen Fällen die Landesbausparkasse (durch die örtliche Sparkasse).

Normativ begründete, quantitative Prognosen des Wohnungsbedarfs werden wegen des eng begrenzten Spektrums verfügbarer Daten in der Regel nach einer einheitlichen und allgemein anerkannten Methodik erstellt. Ihr begrenzter Prognosewert kann durch ihre jährliche Fortschreibung und Einbettung in ein System der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung nachhaltig gesteigert werden. Sie sollten außerdem durch qualitative Einschätzungen zu Woh-

nungsteilmärkten ergänzt werden und Aussagen darüber enthalten, welcher Teil des Neubedarfs auch als Ausbau im Bestand und in der Innenentwicklung (Baulücken, Arrondierung) realisiert werden kann. Insbesondere kleinere kreisangehörige Städte verfügen oftmals nicht über die Ressourcen oder über die Routine, eine Wohnungsbedarfsprognose intern aufzustellen und laufend fortzuschreiben. Solche über quantitative Prognosen hinausgehenden Verknüpfungen waren in Ansätzen nur in Selm und in Hamm in extern erarbeiteten Bedarfsanalysen zu finden.

### **Bestandsentwicklung**

Bei der Aufbereitung von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 ist Hagen hervorzuheben. Das Statistische Amt bereitete Daten hinsichtlich Bevölkerungsstruktur, Gebäude- und Grundstücksstruktur, Versorgung mit Infrastruktur und Beeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe auf Blockebene auf und erarbeitete damit die Grundlage für eine kleinräumige Analyse von Wohnstruktur und Entwicklungsstand.

Exemplarisch für Aussagen über die Bestandsentwicklung wurde untersucht, ob und wie der Bestand und die Entwicklung von Sozialwohnungen in kommunalen Veröffentlichungen dokumentiert und kommentiert werden. In vierzehn Städten wurden Aussagen über den Sozialwohnungsbestand getroffen. Dabei werden meist die Förderergebnisse der letzten Jahre dokumentiert und die künftige Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes prognostiziert. Die kleinräumige Prognostizierung auslaufender Bestandsbindungen als Basis für gezielte wohnungspolitische Intervention (Verlängerung von Belegungsbindungen, etc.) erfolgte bisher noch in keiner Stadt. Die Möglichkeit und der Nutzen einer solchen Untersuchung wurden in einer Diplomarbeit zu Oberhausen aufgezeigt.<sup>3</sup> Selten werden Daten der öffentlichen Förderprogramme dazu genutzt, die Entwicklung der Neubaukosten der letzten Jahre im Mietwohnungsbau und bei Eigenheimen genauer zu analysieren (so in Essen und Dortmund). In Essen wurden darüber hinaus im Rahmen der Aufwendungszuschüsse im Härteausgleich Daten über die Mietpreisentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen gewonnen.

### **Wohnungsbauförderung**

In den Städten und Gemeinden des KVR-Verbandsgebietes konnte eine Vielzahl von unterschiedlich ausgestalteten kommunalen Wohnungsbauförderungsprogrammen zur Schaffung neuen Wohnraums in allen Größenklassen erhoben werden. Das Spektrum reicht vom Ankauf von Belegungsbindungen bei Neubauvorhaben über die verbilligte Bereitstellung städtischer Grundstücke und der Investitionsförderung durch Spitzenförderung bis hin zu flankierenden Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung wie der Einrichtung von Wohnungstauschbörsen und der Gewährung von Umzugskostenzuschüssen. In mittleren kreisangehörigen Städten wie etwa in Gevelsberg werden städtische Grundstücke zu einem symbolischen Preis an Wohnungsbaugesellschaften verkauft und damit kommunale Belegungsrechte erworben. In Schwelm werden aus Mitteln der Handhabung der Zweckentfremdungsverordnung Belegungsrechte bei Neubauten erworben. In Schwerte wurden in den letzten Jahren erhebliche Mittel zur Spitzenfinanzierung von Vorhaben im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bereitgestellt. Bei den großen kreisangehörigen Städten werden etwa in Moers städtische Grundstücke zur Eigentumbildung minderverdienender Haushalte vergünstigt verkauft. In Wesel wurde ein neues Zuschußprogramm „Regeneratives Bauen“ konzipiert.

Der Austausch über Konzipierung und Erfahrungen mit wohnungspolitischen Initiativen in den Kommunen könnte und sollte noch gezielt gefördert werden. Der Austauschbedarf manifestiert sich auch heute schon darin, daß in Wesel eine „Arbeitsgruppe Wohnen“ nach dem „Marler

<sup>3</sup> Wilzewski, U.: Handlungsansätze und Strategien für benachteiligte Stadtquartiere in Oberhausen. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung, Dortmund 1994

Modell" eingerichtet wurde, oder daß beispielsweise der Leiter der Abteilung für Wohnungswesen in Waltrop sich bei der Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms an einem Programm in Witten orientierte. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung sollten Informationen über solche kommunalen Initiativen gesammelt und interessierten Gemeinden bereitgestellt werden.

### ***Bodenmarkt***

Bodenpreise werden zwar im Rahmen der Gutachtertätigkeiten jährlich erhoben, aber nur in geringem Ausmaß dazu verwendet, Daten über das Wohnungsmarktgeschehen zu gewinnen. Nur in Dortmund und Oberhausen werden diese Informationen regelmäßig dazu genutzt, Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu analysieren, darüber hinaus in Einzelstudien (etwa in Bochum, Hamm). In Essen wird das Informationsspektrum der Bewilligungsunterlagen in der Wohnungsbauförderung (1. und 2. Förderweg) dazu genutzt, Entwicklungen der Neubaukosten (Baugrundstücke, Baukosten, Baunebenkosten) zu analysieren. In Dortmund werden diese Daten der Wfa darüber hinaus in eine Vergleichsreihe mit anderen Städten gestellt und daraus Einschätzungen über das Investitionsverhalten in Dortmund und seinem Umland gewonnen.

### ***Mieten und Mietbelastung***

Die Erstellung von Mietspiegeln ist in allen Städten und Gemeinden eine Pflichtaufgabe. Sie werden aber trotzdem nur selten dazu verwendet, Mietentwicklungen der letzten Jahre zu dokumentieren (so in Oberhausen, Selm und Essen).

Die Mietbelastung kann von den Kommunen in begrenztem Umfang über die Wohngeldstatistik (für Wohnungen mit Wohngeldbeziehern) oder für den Sektor der Sozialmietwohnungen über die Statistik zur Fehlbelegungsabgabe erschlossen werden. Eine Auswertung der Wohngelddatei zur Darstellung der Mieten und der Mietbelastung wurde nur in Dortmund (Wohngeldmieten) und Oberhausen (Mietbelastung) unternommen. Zur Darstellung der Mietbelastung wurde in Oberhausen und Dortmund darüber hinaus auf Daten des LDS zurückgegriffen. Die MEO-Städte (Mülheim, Essen, Oberhausen) halten regelmäßig durchzuführende kommunale Befragungen für notwendig, um Daten über Einkommen, Mieten und Mietbelastung und Hinweise auf die Mietpreisentwicklung zu gewinnen.<sup>4</sup>

### ***Besondere Bedarfsgruppen***

Auf die Bedarfssituation besonderer Nachfragegruppen<sup>5</sup> wurde ausführlich (durch die Auswertung von Wohngelddaten und der Wohnungssuchendenstatistik) nur in einer Einzelstudie zu Hamm eingegangen. Vorgelagerte Entwicklungen wie etwa die Entwicklung der Sozialhilfequote oder der Arbeitslosenquote werden nur in drei Städten (Dortmund, Oberhausen, Sonsbeck) in wohnungsmarktrelevanten Veröffentlichungen erfaßt. Anhaltspunkte über besondere Bedarfsgruppen gewinnen die Städte zumeist aus der Analyse Wohnungssuchendenstatistik. Eine systematische und kontinuierliche Analyse der Wohnungsvermittlungsstatistik, mit der die Versorgung antragsberechtigter Wohnungssuchender durch das zuständige städtische Amt dargestellt werden kann, wird in Essen, Dortmund, Bochum, Unna, Schwerte (in Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungsunternehmen) und Neukirchen-Vluyn durchgeführt.

---

<sup>4</sup> Dieses Kooperationsprojekt wurde inzwischen eingestellt.

<sup>5</sup> §1 und §26(2) des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmen für den Einsatz öffentlicher Mittel die vordringliche Förderung des Wohnungsbaus für Minderverdienende, schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte. Als besondere Bedarfsgruppen sind somit auf dem Wohnungsmarkt häufig benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu bezeichnen.

## **Weitere Auswertungen**

Als besondere wohnungspolitische Initiativen der Kommunen konnten Wohnungstauschbörsen und Umzugshilfen (in Mülheim, Dortmund, Bochum, Hagen, Werne) erhoben werden. In einigen Großstädten (z.B. Dortmund) wurden Stellen für Investorenbeauftragte oder kommunale Wohnungsbaubeauftragte eingerichtet.

Die vielfältigen Projekte, mit denen die Kommunen wohnungspolitisch relevante Informationen bereitstellen, werden in der Regel durch ad-hoc-Aufträge „aus der Politik“ ausgelöst. Ein besonders wichtiger Anlaß ist die Vorbereitung der Bauleitplanung. Die meisten anderen Projekte dienen dem wohnungspolitischen Krisenmanagement. Voraussetzung für kontinuierliche Politikberatung wäre eine zielgerichtete und kontinuierliche Beobachtung des Wohnungsmarktgeschehens.

## **Informationsbeschaffung**

Die Berichterstattung über Verwaltungsvorgänge als vorwiegende Quelle wohnungspolitischer Informationen in den Kommunen erfordert keine ämterübergreifende Zusammenarbeit. Der Handlungsbezug der bereitgestellten Informationen könnte aber durch die Kooperation mit anderen Ämtern und mit der Wohnungswirtschaft in vielen Fällen wesentlich verbessert werden.

## **Ämterkooperation**

Explizite Hinweise auf regelmäßige Kooperationen zwischen Ämtern im Wohnungsmarktbereich finden sich in Dortmund, wo das Amt für Wohnungswesen das System zur Wohnungsmarktbeobachtung in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen entwickelt hat und betreibt und auch weitere Ämter beteiligt werden (Stadtplanungs- und Sozialamt); außerdem noch in Essen (Kooperation zwischen Liegenschaftsamt, Ausgleichs- und Wohngeldamt, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung, Wahlen und Stadtarchiv, Vermessungs- und Katasteramt, Sozialverwaltung, Gleichstellungsstelle und Kinderbeauftragtem). In Oberhausen ist eine solche Kooperation zu vermuten.

## **Kooperation mit der Wohnungswirtschaft**

Der gezielte Informationsaustausch der Kommunen mit der Wohnungswirtschaft ist erstaunlich schwach ausgeprägt. In den übergebenen Materialien finden sich nur wenige konkrete Hinweise (u.a. aus der Stadt Schwerte, die ihre Wohnungssuchendenstatistik in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauunternehmen aufstellt und regelmäßige Gespräche mit den Akteuren am Wohnungsmarkt führt). Die Stadt Dortmund führt einmal im Jahr Expertengespräche mit den Vorständen der ansässigen wohnungspolitisch relevanten Verbände durch (Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Mietervereine), die sich als sehr hilfreich bei der Einschätzung der statistisch ermittelten Entwicklungstrends erwiesen haben. Bei diesen Gesprächen wird auch um die Überlassung firmen- bzw. verbandsbezogener Arbeitsberichte und Verlaufsstatistiken gebeten, die wichtige ergänzende Information zur Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung enthalten (z.B. Wohnungsvergabe-, Leerstands- oder Prozeßstatistik). In Oberhausen wird bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers mit dem BHW, der Kreditabteilung der Stadtparkasse und dem Wochenanzeiger (Wohnungsanzeigenauswertung) kooperiert.

Ein Vorteil kleinerer Kommunen liegt darin, daß zu den ortsansässigen Baugesellschaften oftmals ein engerer Kontakt besteht. In Bönen gibt es einen gezielten, regelmäßigen Austausch zwischen Stadt und Wohnungsbauunternehmen, der von der Stadt als hilfreich empfunden wird, um Aussagen über die Entwicklung des Wohnungsmarktes gewinnen und „Brennpunkte“ frühzeitig erkennen zu können.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW ermittelt für ihr Wohnungsmarktbeobachtungssystem NRW jetzt zum zweitenmal ein sog. Stimmungsbarometer, indem sie Wohnungsmarktexperten um ihre Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktlage bittet.

### ***Kommunalstatistik***

Die klassische Informationsbasis zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes ist die Bautätigkeitsstatistik, die von den Statistischen Ämtern auf der Grundlage der Bauaufsicht (Bauverwaltungsamt) erstellt wird. Sie erlaubt nur beschränkte Aussagen über Teilbestände; öffentliche geförderte Wohnungen können darin nicht unterschieden werden. Die Einwohnerstatistik, eine weitere Säule der Kommunalstatistik, läßt keine Aussagen über die Formierung der privaten Haushalte als Wohnungsbedarfsträger zu.<sup>6</sup>

### ***Erschließung von Informationen aus dem Verwaltungsvollzug***

Mit der schnell zunehmenden Automatisierung der öffentlichen Verwaltung können statistische Informationen bereitgestellt werden, die eine wesentlich genauere Beobachtung wohnungsmarktbezogener Entwicklungen ermöglichen. Die Wohngeldstatistik liefert Informationen über Mieten, Einkommen und Mietbelastung, die Sozialhilfe- und Arbeitslosenstatistik über die Entwicklung und Verteilung der Empfänger von Transfereinkommen und die Wohnungsvermittlungsstatistik über die Entwicklung der besonderen Bedarfsgruppen. Diese Informationen werden erst in wenigen Großstädten systematisch für die Wohnungsmarktbeobachtung genutzt.

### ***Nutzung von Informationen des LDS und der Wfa***

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung kann den Kreisen und kreisfreien Städten (d.h. in NRW für insgesamt 34 Regionen ab 300.000 EW) Statistikdaten aus dem regionalisierten Mikrozensus bereitstellen, mit denen sie Zeitreihen und Vergleichsdaten zur Entwicklung der Zahl und Größe der privaten Haushalte und der Haushaltseinkommen aufbauen können. Nach den vorliegenden Informationen hat bisher nur die Stadt Marl von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Auch die Wohngeldstatistik des LDS wird nur von wenigen Städten für die Wohnungsmarktbeobachtung genutzt.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW berichtet jährlich über den preisgebundenen Wohnungsbestand, die Entwicklung der Sozialbindungen und die Wohnungssuchenden in den Gemeinden. Seit 1994 berichtet sie auch über die Situation und Entwicklung der Wohnungsmärkte in ihrem „Info zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen“ und in weiteren Veröffentlichungen über die Ergebnisse ausgewählter empirischer Untersuchungen.

### ***Informationsaustausch mit anderen Kommunen***

Im März 1992 bildete sich durch eine Initiative der Städte Mülheim, Essen und Oberhausen (MEO) der „Arbeitskreis Wohnen“, der bis 1994 regelmäßig zusammentrat, um die Themen „Wohnungsmarkt“, „Wohnbauflächen“ und „Soziales“ in Arbeitsgruppen zu bearbeiten. Danach löste er sich auf, da ein klarer politischer Auftrag zur weiteren Zusammenarbeit fehlte. Nach dem letzten Arbeitsstand wurden regelmäßig durchzuführende Befragungen als notwendig erachtet, um Informationen der Angebots- und der Nachfrageseite zu verknüpfen und Hinweise über die Mietpreisentwicklung zu erhalten. In jährlichen Wohnungssituationsberichten sollten künftig die wesentlichen Themenfelder des Wohnungsmarktgeschehens in den drei Städten aufbereitet werden. Die bereits bestehende Essener Datei zur Erfassung von Bauflä-

---

<sup>6</sup> Die mathematische Generierung von Haushalten aus der Einwohnerstatistik wird in den befragten Großstädten noch nicht regelmäßig durchgeführt.

chen und Wohnbaulandpotentialen sollte in die MEO-Datei „Wohnbauland und Wohnungspotentiale“ überführt werden und laufend aktualisierte Dateien in den beiden anderen Städten eingerichtet werden. Eine Wohnbau- und Gewerbeflächenbilanz für das Gebiet der drei Kommunen wurde mittlerweile erstellt.

Diese Kooperation benachbarter Großstädte war zwar ein Einzelfall, sie belegt aber die große Bedeutung einer Wohnungsmarktbeobachtung „über die Stadtgrenzen hinaus“, die auch eine unerläßliche Grundlage für die schwierige interkommunale Zusammenarbeit darstellt. In Witten und Marl bahnen sich weitere regionale Kooperationen an. Die gezielte Förderung des interkommunalen Informationsaustausches durch den Aufbau eines zentralen Informations-Pools wird vor dem Hintergrund der bisherigen Erhebungen für sinnvoll gehalten.

Zusammenfassend läßt sich deutlich erkennen, daß die verfügbaren Informationen bei weitem nicht ausgeschöpft werden. Ein besonderes Defizit besteht noch bei der Erschließung und regelmäßigen Verwendung von Informationen aus dem Verwaltungsvollzug, aber auch die Statistikangebote des LDS und der Wfa werden nicht ausreichend genutzt.

## Entwicklungslinien

Die Kontaktgespräche ergaben, daß eine aktivere kommunale Wohnungsmarktpolitik zunehmend auch in mittleren und kleineren Kommunen für erforderlich gehalten wird. Sie belegten ein großes Interesse der meisten befragten Kommunen an der Unterstützung der wohnungspolitischen Entscheidungsfindung.

Die Ergebnisse der telefonischen Umfrage machen einen hohen Bedarf an Informations-transfer und Informationsaustausch im Bereich kommunaler wohnungspolitischer Initiativen sichtbar. Die Kommunen sind aufgrund ihrer Haushaltssituation dazu gezwungen, die kommunalen Mittel möglichst effizient einzusetzen, andererseits besteht weiterhin ein hoher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, der kommunalpolitische Initiativen erfordert. Bei der Umfrage wurde wiederholt die Problematik eines angemessenen Wohnraumangebotes für geringverdienende Haushalte oder sogenannte besondere Bedarfsgruppen angesprochen.

Die Umfrage belegte auch die Vielzahl existierender unterschiedlicher kommunaler Initiativen in der Wohnungsbauförderung. Bereits heute wird ein punktueller, zumeist auf persönlichen Kontakten beruhender Austausch im Bereich der Organisationsmodelle zur Bewältigung steigender Anforderungen an die kommunalpolitische Handlungsfähigkeit (z.B. die „Arbeitsgruppe Wohnen“ in Wesel nach dem „Marler Modell“) und im Bereich des Erfahrungsaustausches über die Ausgestaltung konkreter Programme sichtbar. Vor diesem Hintergrund würde ein Informationspool, in dem Programme, Lösungsansätze und Finanzierungsmöglichkeiten zu kommunalen wohnungspolitischen Initiativen oder zum Aufbau kommunaler Marketingkompetenzen gezielt gesammelt, ausgewertet und vermittelt werden, einem offensichtlichen Bedarf Rechnung tragen. Der Kommunalverband oder die Wohnungsbauförderungsanstalt könnten geeignete Transferstellen sein, um den Dialog und den Erfahrungsaustausch zwischen den wohnungspolitischen Akteuren über die Stadtgrenzen hinaus zu unterstützen und auch nicht-kommunale Akteure anzusprechen und regelmäßig einzubinden (Wohnungsunternehmen, Verbände, Landesbehörden).

Die kommunalen Wohnungsmärkte enden nicht an den Gemeindegrenzen. Von einzelnen Kommunen wurde die Notwendigkeit betont, der interkommunalen Konkurrenz um Wohnbaustandorte entgegenzuwirken und kommunale Wohnungsversorgungsstrategien mit den Nachbarstädten abzustimmen. Einige wenige Ansätze für Kooperationsmodelle wurden bereits initiiert (z.B. Mülheim-Essen-Oberhausen; Witten). Der KVR könnte diese Versuche unterstüt-

zen und mit einem Projekt „Wohnungsmarktbeobachtung“ Ansatzpunkte identifizieren, Aufgaben definieren und Strategien entwickeln.

Die geführten Kontaktgespräche verdeutlichen auch ein Interesse der Kommunen an der Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungsfindung im Bereich der Datenbereitstellung. Konkret benannt wurden fehlende Indikatoren zur Entwicklung der Nachfrageseite, vor allem über die Zahl und Entwicklung der Haushalte und die qualitative Zusammensetzung der Nachfrage sowie interkommunale Vergleichszahlen, etwa über die jährlichen Wohnungszugänge pro 1000 Einwohner als Gradmesser für den kommunalen Entwicklungsstand. Unter dem Primat einer strategisch einsetzbaren Informationsbasis legen die Kommunen großen Wert auf eine schnelle Verfügbarkeit politisch relevanter Daten (z.B. Bautätigkeit). Die schnelle Bereitstellung von Vergleichsdaten aus der Städte- und Kreisstatistik des KVR (noch vor der Veröffentlichung der Jahresberichte) wurde als dringendes Anliegen vorgetragen.

Aus den bis jetzt vorliegenden Erfahrungen lassen sich u.a. die folgenden Informationsbereiche für eine Ergänzung identifizieren: Zahl und durchschnittliche Größe der Haushalte und durchschnittliche Haushaltseinkommen (LDS, Mikrozensus); Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen (Wfa); normativer Wohnungsbedarf (Wfa); Mietniveau (Statistik der laufenden Haushaltsberechnung, LDS; Mietwertspiegel der Kommunen); Entwicklung der Mieten und der Mietbelastung (Wohngelddaten, LDS); Sozialhilfe (Kommunen und LDS); Umwandlungen und Zweckentfremdungen (Kommunen); Baulandpreise (Regierungspräsidenten); Fluktuationsstatistik (Kommunen).

Die Bestandsaufnahme zeigte, daß die Analysekompetenz in den untersuchten Kommunen unterschiedlich weit entwickelt ist, einige Defizite aber überall auftreten: die einzelnen Wohnungsteilmärkte können nicht ausreichend genau unterschieden werden und die Entwicklung der Wohnungsnachfrage kann nicht eingeschätzt werden. Kleinräumige Analysen sind noch kaum vertreten und der interkommunale Vergleich wird als schwierig dargestellt. Durch den Erfahrungsaustausch im Rahmen einer intensiveren interkommunalen Zusammenarbeit und durch eine engere Kooperation mit der Wfa können diese Defizite zu einem großen Teil behoben werden.

## **Zusammenfassende Empfehlungen**

Mit den Ergebnissen der Untersuchung lassen sich Empfehlungen begründen, mit denen die wohnungspolitischen Kompetenzen der Kommunen bei der Politikberatung und im Dialog mit den privaten Akteuren gestärkt werden können.

Eine systematische Weiterentwicklung der festgestellten Ansätze für eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wäre die wichtigste Voraussetzung für die Schaffung einer verlässlichen Informationsbasis für die kommunale Wohnungspolitik.

Eine stärkere Vernetzung aktiver Kommunen würde den Erfahrungsaustausch fördern und Innovationen anstoßen. Die Einrichtung einer Vernetzungs- und Clearingstelle bei der Wfa könnte die Zusammenarbeit unterstützen und dazu dienen, einen Pool mit Vergleichs- und Referenzdaten aufzubauen. Die interessierten Kommunen sollten in einer Arbeitsgruppe vernetzt und bei organisatorischen und technischen Fragen beraten werden.

## **Erfahrungen mit dem Aufbau und der Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund<sup>7</sup>**

*Dr. Helmut Westphal, Stadt Dortmund*

### **Voraussetzungen der Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund**

Das Dortmunder Modell der Wohnungsmarktbeobachtung existiert seit dem Jahr 1991, als ein Ratsbeschluß die Einrichtung forderte. Dieser Ratsbeschluß basiert auf den Ergebnissen eines Wohnungsmarktgutachtens des Beratungsbüros Empirica, die die Methode und die Arbeitsfelder der Wohnungsmarktbeobachtung vorbereitet hatte.

Im Jahr 1992 wurde dem Rat ein erster kurzer Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung erstattet. Ein Jahr später erfolgte dann ein erster ausführlicher Bericht, der im großen und ganzen schon die Gliederung des heutigen Berichtes vorwegnahm, aber im wesentlichen eine Kommentierung der „harten“ Rahmendaten wie der Bautätigkeitsstatistik oder der Einwohnerentwicklung enthielt. Erst 1994 (also nach einer Einführungszeit von ca. drei Jahren) wurde ein erster ausführlicher Bericht erstellt, der, neben der Kommentierung der harten Daten, auch eine Fülle von „weichen“ Daten enthielt, z.B. aus Interviews. Dieser Bericht unterschied sich vor allem auch durch sein äußeres Erscheinungsbild gravierend von seinen Vorgängern. Diesen Stand versuchen wir kontinuierlich weiter zu entwickeln.

Das Gutachten der Firma hatte vor allem zum Ziel, den Wohnungsbedarf Dortmunds bis zum Jahr 2000 abzuschätzen und vor diesem Hintergrund ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zu entwickeln. Die Berechnungen von Empirica stellen immer noch eine wesentliche Grundlage für die Mengenplanung in Dortmund dar. Diese Zahlen werden vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung jährlich neu überprüft. Wichtige Voraussetzung für das aktuelle Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtungssystem war also die Erstellung eines Wohnungsmarktgutachtens mit einer Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfes und einem umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund, darunter die Forderung zum Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

Aber bereits vor 1991 gab es in Dortmund eine Art Wohnungsmarktbeobachtung. So erstellte das Statistische Amt laufende Berichte; das Stadtamt für Wohnungswesen veröffentlichte jährlich Arbeitsberichte. Dortmund spielte aber auch bei Gutachten des Bundes eine wichtige Rolle als Vergleichsregion. Ebenso gab es verschiedene Diplomarbeiten der Universität Dortmund, bei denen unter anderem als Informationsgrundlagen Daten der Fehlbelegungsabgabe und des sozialen Wohnungsbau benutzt wurden. Bereits vor der Erstellung des Empirica-Gutachtens hatte die Verwaltung eine erste Bestandsaufnahme der verschiedenen Datenquellen vorgenommen, so daß unmittelbar nach dem Ratsbeschluß damit begonnen werden konnte, die vom Gutachter geforderten Strukturen aufzubauen und die entsprechenden Datensätze auch rückwirkend zusammenzustellen. Ein besonderes Kennzeichen der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung ist der Aufbau längerer Reihen von Daten, um Trendaussagen für Situationsanalysen und Prognosen abzuleiten zu können.

---

<sup>7</sup> Die aktuelle Form und inhaltlichen Fragestellungen der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung sind im letzten Bericht „Wohnungsmarkt Dortmund: Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 1997“ nachzulesen. Der jeweils aktuelle Bericht ist über das Stadtamt für Wohnungswesen zu beziehen. Die inhaltlichen und methodischen Aspekte der Wohnungsmarktbeobachtung behandelt der in den „Dortmunder Beiträgen zur Raumplanung“ erschiene Band 66 „Wohnungsmarktbeobachtung – Informationen für die kommunale und regionale Wohnungspolitik“ (Dortmund 1994) ausführlich.

Gleichzeitig mit der Zusammenstellung der Daten und Informationen wurde auch ein System der verwaltungsinternen Zusammenarbeit eingerichtet. Unter der Federführung des Stadtamtes für Wohnungswesen wurde eine „Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung“ gegründet. Vertreten sind hier das Amt für Statistik und Wahlen und die Universität Dortmund. Weitere Arbeitskontakte innerhalb der Verwaltung bestehen zum Planungsamt, zum Sozialamt, vor allem aber zum Gutachterausschuß. Wichtig ist, daß die Federführung beim Stadamt für Wohnungswesen liegt, das über die meisten verwaltungsinternen Datenquellen verfügt und die Fachfragestellungen, die Struktur und Aufgabenstellung des Berichtes weitgehend bestimmt.

Aus der Aufbauphase in Dortmund können folgende Erfahrungen verallgemeinert werden:

- Es muß eine Bestandsaufnahme der jeweils vorhandenen Formen von Wohnungsmarktbeobachtung vorgenommen werden.
- Es muß ein Konzept für die jeweilige Kommune entwickelt werden. Daraus entwickeln sich die spezifischen Datenanforderungen.
- Es muß eine verwaltungsinterne Zusammenarbeit organisiert werden, die sicherstellt, daß die jeweils interessierenden aktuellen Wohnungsmarktprobleme auch als Leitfragen die Bearbeitung des Berichtes bestimmen.
- Es muß nach Möglichkeit ein Ratsbeschluß herbeigeführt werden, der die Einführung eines solchen Systems unterstützt und damit dauerhaft trägt.
- Bei der Erstellung des Berichtes muß das Gespräch mit Experten gesucht werden, um die Informationsbasis zu verbreitern und auch „weiche“ Daten aufzunehmen.

## **Erfahrungen mit der Struktur des Berichtes**

Die verschiedenen Strukturelemente, die den spezifischen Aufbau der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung begründen, sind in einem Beitrag des „Städtetag“ beschrieben worden<sup>8</sup>. Im folgenden soll überprüft werden, ob diese Strukturelemente für die Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung gestaltende Kraft gehabt haben. Neben den allgemeinen Anforderungen, die im vorhergehenden Kapitel abgehandelt wurden, sind die folgenden gefordert:

- Aufgabenorientierung,
- Integration,
- Kooperation,
- Nutzerorientierung,
- Realisierung und
- Bausteinprojekte.

### **Aufgabenorientierung**

Der Forderung nach Aufgabenorientierung lag die Vorstellung zugrunde, daß nicht die Datenverfügbarkeit die Fragestellungen der Wohnungsmarktbeobachtung, sondern umgekehrt die aktuellen Fragestellungen das Spektrum der einzubeziehenden Informationen bestimmen sollte.

Diese Forderung hat sich in der Praxis bewährt. Es ist nicht notwendig, zunächst ein möglichst umfassendes System von Daten aufzubauen und deren Abhängigkeiten untereinander zu ermitteln. Stattdessen wird in Dortmund nun so verfahren, daß zu Jahresbeginn aus den vorliegen-

---

<sup>8</sup> vgl. Rainer Döhla, Volker Kreibich und Helmut Westphal: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Dortmund, in: der Städtetag 5/ 92

den Daten eine allgemeine Einschätzung entwickelt wird und vorläufige Thesen zur Beschreibung und Gestaltung der Wohnungsmarktsituation vorgelegt werden. Diese Thesen werden dann durch die hereinkommenden, immer dichter werdenden Daten bestätigt oder aber modifiziert.

Allerdings ist häufig keine lineare Vorgehensweise möglich. So stehen z. B. die wichtigsten Daten für das Wohnungsmarktbeobachtungssystem (nämlich die endgültige Zahl der Fertigstellungen und der Baugenehmigungen) bisher erst Mitte bis Ende Mai fest. Dadurch konnte es geschehen, daß die vorab gemeldeten Fertigstellungen und Baugenehmigungen mit den endgültigen Zahlen nicht übereinstimmten und wichtige Tendenzen des Berichtes völlig umgeschrieben werden mußten. Es bleibt also häufig in Teilbereichen bis in den Mai hinein unklar, wie sich die genaue Situation vor Ort entwickelt hat und wie sie sich von der allgemeinen Tendenz auf Bundes- und Landesebene unterscheidet.

Um die Entwicklung auf der kommunalen Ebene beurteilen zu können, ist es aber notwendig, Vergleiche zur Entwicklung auf der Bundes – und Landesentwicklung herzustellen. Hier liegt auch ein ganz wesentlicher Gesichtspunkt für die Notwendigkeit einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Die veröffentlichte Meinung, und damit auch die Meinung zahlreicher Verbände und Experten, beruht in der Regel auf Bundes- und Landesinformationen. Die Situation vor Ort ist aber, wie die in Dortmund gemachten Erfahrungen zeigen, häufig völlig anders. Im letzten Jahr (1996) wurden in Dortmund Baurekorde erzielt und die Zahl der Baugenehmigungen stieg drastisch an, während die Entwicklungen im Bund und Land entgegengesetzt verliefen. Für die Wohnungsmarktbeobachtung besteht eine wichtige Aufgabe darin, die Unterschiede zu erklären. Die Entwicklungen im Umland, Bund und Land müssen daher jeweils mit in die Analyse einbezogen werden.

Eine weitere realistische Annahme des Dortmunder Systems war, daß es nötig sei, „ein Datenmosaik“ aufzubauen; es demnach nicht gelingen würde, für alle Fragestellungen einen vollständigen Datenhintergrund zu entwickeln. Diese Annahme bleibt weiter aktuell. Zwar gibt es keine völlig leeren Felder, aber häufig sind vor allem auf der Nachfrageseite nur näherungsweise Aussagen zur Einschätzung der Entwicklung bestimmter Bereiche möglich (z. B. zur Haushaltsentwicklung, zur Einkommensentwicklung, zur endgültigen Aufteilung der Fertigstellungen auf die verschiedenen Teilmärkte). Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, in den schwierigen Feldern Informationen aus unterschiedlichsten Quellen zu sammeln und dann von Experten interpretieren zu lassen. Das Dortmunder System kombiniert deshalb das Datenmanagement aus den unterschiedlichen Bereichen mit dem speziellen Wissen von Experten.

### **Integration**

Das System sollte methodisch so ausgelegt sein, daß es möglichst weitgehend *in den Verwaltungsablauf integriert* ist und zur Bearbeitung von Routineaufgaben und speziellen Fragestellungen eingesetzt werden kann. Ebenso soll das System die laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes unterstützen, Prognosen und Frühwarnfunktionen ermöglichen und das Berichtswesen erleichtern.

Diese Forderungen können, jedenfalls was den Teilbereich Wohnen angeht, weitgehend als erfüllt angesehen werden. Der Bericht wird zusammen mit der Verwaltung erstellt, von den Dezernenten diskutiert und dem Ausschuß und dem Rat vorgelegt und diskutiert. Er konnte daher auch wichtige politische Anstöße geben. Die aktuell positive Situation des Dortmunder Wohnungsmarktes ist zum Teil auch auf die Anstöße der Wohnungsmarktberichterstattung zurückzuführen.

Der *kleinräumigen Berichterstattung* wurde bisher theoretisch viel Aufmerksamkeit gewidmet, zu einer intensiveren Berichterstattung auf kleinräumiger Ebene ist es aber bis zu diesem Zeit-

punkt nicht gekommen. Der wichtigste Grund besteht darin, daß es für die meisten Fragestellungen nicht notwendig ist, Aussagen kleinräumig zu treffen. Ein weiterer Grund liegt vor allem darin, daß wegen der politischen Gliederung des Stadtgebietes in zwölf Stadtbezirke dann vermutlich nicht nur ein Wohnungsmarktbericht geschrieben werden müßte, sondern dreizehn. Außerdem halten sich die wohnungspolitischen Fragestellungen (z. B. Problemgebiete) nicht an die Abgrenzung der politischen Gliederungseinheiten, andererseits hat sich die Aufgliederung in die politischen Einheiten im öffentlichen Bewußtsein so weit durchgesetzt, daß nach diesen entsprechend berichtet werden müßte. Als vorläufiger Kompromiß wird versucht, mit einigen Indikatoren eine begrenzte Aussagemöglichkeit auch für kleinräumige Analysen zu erreichen.

### **Kooperation**

Bei der Erstellung des Berichtes ist von Anfang an zunächst die Kooperation mit dem statistischen Amt und der Universität Dortmund gesucht worden. Die Zusammenarbeit mit den anderen Ämtern (Planungsamt, Sozialamt und Gutachterausschuß) wurde schrittweise aufgebaut.

Kooperation hat sich für das Projekt Wohnungsmarkt als unverzichtbar herausgestellt. Sie ist aus verschiedenen Gründen wichtig. Ihre Hauptbedeutung liegt darin, daß Datenerfassung und -interpretation nur mit der Hilfe von anderen Experten möglich bleibt. Diese Kooperation ist wichtig, da den Aussagen, die z.B. von den anderen Ämtern erstellt werden, eine bestimmte Sicht zugrunde liegt. Es reicht nicht, sich die Daten von anderen Stellen zu besorgen, man benötigt auch ihre Interpretation. Ohne eine fachliche Interpretation sind Daten häufig nicht ohne weiteres verständlich.

Dies gilt nicht nur für „harte“ Daten, sondern auch für die „weichen“ Daten. Daher wurde frühzeitig die Kooperation mit Experten des Wohnungsmarktgeschehens gesucht. Zur Einbeziehung der wichtigsten Akteure des Dortmunder Wohnungsmarktes sind in den ersten Jahren mit den beiden Dortmunder Mietervereinen, dem Haus- und Grundbesitzerverein und der Arbeitsgemeinschaft der ehemals Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Tiefeninterviews durchgeführt worden. Damit konnten interessante Zusatzinformationen gewonnen werden, die die Kenntnisse über Motivationen für Investitionen in Dortmund vertieft haben.

Die Kooperation ist in diesem Jahr dadurch verstärkt worden, daß das „Stimmungsbarometer der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW“ an 25 Experten in Dortmund verschickt wurde. Diese Experten haben neben der Einschätzung des Wohnungsmarktgeschehens in Dortmund weiteres Material mitgeschickt und auf eigene Informationsquellen hingewiesen. Diese Kooperation soll in Zukunft ausgeweitet werden.

Es hat sich gezeigt, daß es sinnvoll ist, zunächst mit dem Stimmungsbarometer eine allgemeine Situationsanalyse in Dortmund abzufragen und dann erst die Tiefeninterviews zu machen, weil auch bei den Tiefeninterviews häufig nur sehr subjektive Einstellungen abgefragt werden können.

Die frühe Einbeziehung der wichtigsten Akteure am Wohnungsmarkt hat zur Folge, daß vor der Diskussion im Rat indirekt auch die verschiedenen politischen Strömungen die Möglichkeit haben, ihre Sicht des Wohnungsmarktes in die Einschätzung der allgemeinen wohnungspolitischen Lage einzubringen. Dies erleichtert die spätere Diskussion im Rat erheblich, weil der Bericht nicht völlig unvorbereitet auf die verschiedenen politischen Strömungen trifft. Daraus folgte wiederum, daß der Bericht als Basis für eine politische Diskussion von allen Beteiligten akzeptiert worden ist. Er ist damit eine wichtige Grundlage für eine Konsensbildung der Diskussion über Wohnungsmarktprobleme.

Ganz besonders wichtig ist auch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund, da der Bericht so von einer „verwaltungsfernen“ Institution begutachtet wird. Es wer-

den aber auch weitere Informationsquellen erschlossen. Die wissenschaftliche Ausrichtung und die breite Kooperation stellen also wichtige Elemente für die Akzeptanz des Berichtes dar.

In Dortmund hat sich zudem als zwingend herausgestellt, daß der Bericht jährlich erstellt wird. Am Ende des Berichtes werden Aussagen über die voraussichtliche Entwicklung des nächsten Jahres getroffen. Diese Prognosen sind in den letzten Jahren in wichtigen Teilbereichen nicht eingetroffen. So haben sich die Zinsen häufig völlig anders entwickelt als dieses bei der Fertigstellung des Berichtes angenommen wurde. Ebenso ist die Zahl der Fertigstellungen entgegen den Erwartungen gestiegen oder auch gefallen. Die jährliche Berichterstattung erlaubt eine rasche Korrektur von Prognosen und eine inhaltliche Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Für Investoren wird eine bessere Informationsbasis geschaffen. In kleineren Kommunen kann eventuell eine zweijährige Berichterstattung genügen.

### **Nutzerorientierung**

Der spätere Nutzer soll vor allem dadurch in seinen Entscheidungen unterstützt werden, daß er besonders wichtige oder häufig wiederkehrende Aufgabenstellungen als vorstrukturierten Systembaustein abrufen kann.

Diese Anforderung hat sich bisher nur insoweit erfüllen lassen, als daß ein fester Datenhintergrund für das System entwickelt wurde. Der Bericht wird aber jedes Jahr wieder neu gefaßt. Es gibt keine Textbausteine, die nur angepaßt werden müßten. Die Entwicklung des Gesamtsystems ist außerdem noch derartig in Fluß, so daß konkrete, abgeschlossene Bausteine bisher nur ansatzweise zur Verfügung stehen. So hat sich zum Beispiel herausgestellt, daß der Wohnungsmarkt sich zunehmend stärker in Teilmärkte aufgliedert, und daß es wesentlich für die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation ist, zu wissen, was sich auf diesen Teilmärkten tut. Im aktuellen Bericht der Stadt Dortmund wird deshalb versucht, soweit als möglich sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite Teilmarktstrukturen zu beschreiben und diese zu konkretisieren. Dies hat zur Folge, daß der Bericht neue Fragestellungen aufnimmt und in Teilbereichen immer konkreter wird.

### **Bausteinprojekte**

Das System sollte schrittweise aufgebaut werden und bereits in der Anfangsphase die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung mit verwertbaren Informationen unterstützen.

Diese Forderung hat sich als sehr sinnvoll erwiesen. Sollten andere Kommunen dieses Modell übernehmen, werden sie fast zwangsläufig ebenso verfahren müssen. Das bereits fertig entwickelte Dortmunder Modell sollte also nicht zum Vorbild genommen und im Detail kopiert werden. Vielmehr müssen die Kommunen ihre eigene Systematik entwickeln, ihre eigenen Fragestellungen aufbauen und dann mit der vorhandenen Kapazität versuchen, diese Fragestellungen abzudecken. Jede schrittweise entwickelte Systematik ist besser als eine zersplitterte und nur in Ansätzen entwickelte Wohnungsmarktbeobachtung.

Welche Bausteine im Dortmunder Bericht verwendet werden, kann hier im einzelnen nicht näher ausgeführt werden. Dazu wird auf die aktuell vorliegende Fassung des Berichtes verwiesen. Die Bausteine beruhen allerdings auf einem Datenhintergrund, dessen Aufbau aus der folgenden Tabelle ersichtlich ist. In Dortmund werden für den Bericht ca. 40 verschiedene Datenquellen und Untersuchungen genutzt, die regelmäßig erhoben werden (vgl. Tabelle auf S. 28).

Eine schrittweise Weiterentwicklung des Berichtes ergab sich auch dadurch, daß sich die Zusammenarbeit mit Institutionen wesentlich verbesserte (z. B. mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, mit dem Gutachterausschuß und mit dem Amtsgericht über Zwangsversteigerungen). Die Zusammenarbeit mit diesen Institutionen war wichtig, um zusätzliche Daten zu erhalten und diese Daten auch richtig interpretieren zu können.

### Indikatorentabelle für die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund

| Lfd. Nr. | Daten/Indikatoren                                              | Zeitraum | Erhebungs-<br>quelle | zeitliche<br>Verfügbarkeit | Zuständigkeit |
|----------|----------------------------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1-3      | Bevölkerungs-/Haushaltsentwicklung                             | 1996     | StA 12               | (z.B.) 1.4.                | Herr/Frau XY  |
| 4 -14    | Wohnungsangebot                                                | ...      | ...                  | ...                        | ...           |
| 15-18    | Sozialer Wohnungsbau                                           |          |                      |                            |               |
| 19-25    | Wohnungsnachfrage und Bedarf                                   |          |                      |                            |               |
| 26-28    | Miete und Mietbelastung                                        |          |                      |                            |               |
| 29-31    | Grundstücksmarkt                                               |          |                      |                            |               |
| 32       | Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen                     |          |                      |                            |               |
| 33-34    | Kleinräumige Analyse                                           |          |                      |                            |               |
| 35-37    | Kurz- und mittelfristige Entwicklung von Angebot und Nachfrage |          |                      |                            |               |
| 38-40    | Sonstige Untersuchungen                                        |          |                      |                            |               |

In Dortmund wird ein großer Wert auf die Lesbarkeit des Berichtes gelegt. So werden am Ende eines jeden Teilkapitels kurze Zusammenfassungen eingefügt und an den Anfang des Berichtes eine Kurzfassung für den eiligen Leser gestellt. Um den Bericht nicht übermäßig auszudehnen, werden viele Informationen zwar gesammelt, aber nicht in den Bericht aufgenommen. Der Bericht darf nur eine Länge von ca. 30 Seiten haben, sonst wird er von den meisten Nutzern nicht mehr gelesen.

Als Ergebnis der nachträglichen Bewertung der anfänglich aufgestellten Forderungen läßt sich festhalten, daß die Strukturanforderungen an den Wohnungsmarktbericht Dortmund, die im Städtetag-Artikel aufgestellt worden sind, sich im großen und ganzen als sinnvolle Charakterisierung des spezifischen Berichtstypes für die Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung bewährt haben.

### Laufende Arbeit

Besondere Erfahrungen konnten seit 1991 mit dem Prozeßmanagement bei der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes gemacht werden. Es geht dabei vor allem um die Frage, wann welche Informationen zur Verfügung stehen, wie sie beschafft werden können und wer sie beschafft.

Die Basis für das Prozeßmanagement zeigt die Tabelle mit den verschiedenen Datenquellen, den Zeitpunkten und den Verantwortlichen für die Beschaffung.

Ein wichtiger Teil des Prozeßmanagements besteht auch darin einen Zeitplan zu erstellen, wann die einzelnen Teile des Berichtes erstellt werden können. Zunächst wurde die Ansicht vertreten, daß der Bericht aus einem Guß geschrieben werden müßte, wenn alle Daten vorliegen. Dies hat aber die Konsequenz, daß die Zeit für das Schreiben des Berichtes und die abschließende Abstimmung sowohl in der Arbeitsgruppe, als auch im Amt und der Verwaltung, viel zu kurz wird. Daher sind wir dazu übergegangen, erste Teile des Berichtes bereits zu einem Zeitpunkt zu schreiben, zu dem noch nicht alle Informationen vorliegen. Immerhin ist dann die Grundtendenz bereits vorgegeben, das Layout des Berichtes steht und die Grafiken können erstellt werden, wenn die entsprechenden Daten eintreffen.

Im Stadtamt für Wohnungswesen in Dortmund wurde inzwischen eine strikte Trennung zwischen den inhaltlichen Aussagen des normalen Arbeitsberichtes des Amtes und des Berichtes der Wohnungsmarktbeobachtung herbeigeführt. Der Arbeitsbericht beschränkt sich auf eine Wiedergabe der Tätigkeiten des Amtes im entsprechenden Jahr und verzichtet auf wohnungspolitische Aussagen. Diese werden dann im Wohnungsmarktbericht getroffen. Der Arbeitsbe-

richt des Amtes kann bis Ende Januar/Mitte Februar fertiggestellt werden. Er enthält dann auch schon wichtige Datenbereiche, die auch im Wohnungsmarktbeobachtungsbericht eine Rolle spielen. Wegen der erst im Mai vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) ein-  
treffenden Daten ist es nicht möglich, den Wohnungsmarktbericht im Ausschuß und Rat vor  
den Sommerferien zu diskutieren. Zwar wurde es im letzten Jahr versucht, aber es war wegen  
der langen Vorlaufzeit und der Abweichungen der endgültigen von den vorläufigen Daten nicht  
möglich. Als Termin für die Vorlage des Berichtes im Ausschuß und Rat ist jetzt der September  
vorgesehen. Dies ist natürlich nicht glücklich, weil dann das laufende Jahr fast vorüber ist. Es  
läßt sich aber nicht anders machen.

Das Erscheinungsbild des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Dortmund hat sich in den zu-  
rückliegenden Jahren stark verändert. Die Vorgaben des Amtes für Presse und Öffent-  
lichkeitsarbeit sind verbindlich, aber das Layout wird im wesentlichen im Amt selber erstellt.  
Eine Ausstattung mit Personalcomputern und mit leistungsfähiger Software ist für die Erstel-  
lung des Berichtes unverzichtbar, weil eine Sammlung und Darstellung von Daten nur mit die-  
sen Hilfsmitteln geschehen kann.

Eine wichtige Phase der Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung stellt der Zeit-  
raum zwischen der Fertigstellung eines Jahresberichtes und der Aufnahme der Arbeit am neu-  
en Bericht dar. Hier muß zunächst eine kritische Bestandsaufnahme erfolgen. Außerdem kön-  
nen in diesem Zeitraum neue Themen vorbereitet und evtl. Befragungen und Tiefenuntersu-  
chungen durchgeführt werden. Weiter gibt es aber auch schon konkrete Daten und Informatio-  
nen für den Bericht des nächsten Jahres.

## **Zielerreichung**

In der Einleitung des Berichtes werden ausdrücklich drei Ziele genannt, die mit dem Woh-  
nungsmarktbeobachtungssystem erreicht werden sollen:

Höhe und Zielgenauigkeit des kommunalen Mittel- und Personaleinsatzes besser zu steuern,

- eine kontinuierliche und ausreichende Flächenpolitik zu betreiben und
- potentielle Investoren möglichst umfassend über den Wohnungsmarkt in Dortmund  
zu informieren.

Diese drei Ziele konnten mit dem Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtungssystem bisher  
gut erreicht werden. Das erste Ziel ist relativ allgemein gehalten. Immerhin ist es gelungen,  
weiterhin Mittel für eine gezielte Wohnungsbautätigkeit in Dortmund zur Verfügung zu stellen.  
Die Erfolge sind aus der Wohnungsbaustatistik abzulesen. Wohnen ist derzeit der einzige Teil-  
bereich der kommunalen investierenden Aktivitäten, in dem sich etwas regt.

Das Ziel der Flächenbereitstellung ist in Dortmund im letzten Jahr zum ersten Mal mit wirkli-  
chem Erfolg auf eine neue Basis gestellt worden. Es wurden umfangreiche Potentiale in Angriff  
genommen. Das Management der Bereitstellung dieser Flächen wird vom Amt für Woh-  
nungswesen koordiniert. Das Amt hofft damit erstmals in die Situation zu kommen, den Inve-  
storen eine Auswahl unter verschiedenen Flächen anbieten zu können. Ein wichtiges Ziel ist  
auch, die Eigentumsnachfrage in Dortmund zu befriedigen und so die Abwanderung ins Umland  
zu stoppen.

Die Information potentieller Investoren ist mit dem Wohnungsmarktbericht ebenfalls auf eine  
neue Basis gestellt worden. Der lebhafteste Verkauf des Berichtes zeigt, daß die Informationen  
auch wirklich nachgefragt werden.

## **Zusammenarbeit mit anderen Kommunen und der Wfa**

Nur kurz soll an dieser Stelle auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen und der Wohnungsbauförderungsanstalt eingegangen werden. Den Nutzen, den das Amt für Wohnungswesen aus der Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden gehabt hat, soll mit dem Beispiel der Zusammenarbeit mit der Stadt Witten verdeutlicht werden. Weil dort ein Vortrag über das Wohnungsmarktbeobachtungssystem gehalten werden mußte, setzte in Dortmund eine intensivere Reflexion über die Erarbeitung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems ein. Das Ergebnis bildete eine Liste mit Angaben darüber, wann welche Informationen bereitgestellt werden müssen. Die Zusammenarbeit zwingt also zum Überdenken des eigenen Arbeitsprozesses. Für die Zukunft erhofft sich das Amt von der Zusammenarbeit, daß die Erfahrungen anderer Kommunen inhaltlich, organisatorisch und methodisch auf die eigene Tätigkeit zurückwirkt.

Bei der Zusammenarbeit mit der Wohnungsbauförderungsanstalt stellte sich als nützlich heraus, daß sie Vergleichsdaten zur Entwicklung in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung stellen kann und diese auch in Form von Karten aufbereitet. Diese Karten machen den Bericht anschaulich. Die Wfa organisierte auch einen Meinungsaustausch, der wichtig ist für die Einschätzung der jeweiligen Wohnungsmarktsituation. Wir glauben, daß eine vertikale Zusammenarbeit mit anderen Kommunen und die horizontale Zusammenarbeit mit der Wfa und eventuell mit anderen Bundesländern für die Dortmunder Berichte eine wertvolle Hilfestellung ist.

## **Weitere Arbeit**

Es wäre unehrlich zu verschweigen, daß es weiterhin große offene Felder der Interpretation der Wohnungsmarktbeobachtung gibt. Inhaltliche Defizite bleiben u.a. die „klassischen Defizite der Nachfrageseite“. Wie hoch ist das Einkommen, wie haben sich die Haushalte entwickelt? Ebenso schwierig ist es genaue Aussagen über die Mietentwicklung zu treffen oder die Basis für mittel- und langfristige Prognosen zu legen. Neue Fragen haben sich auch in Hinblick auf die teilmarktbezogene Entwicklung auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite entwickelt.

Unsicher ist nach wie vor, wie die kleinräumige Analyse verbessert und mit den vorhandenen Kapazitäten erarbeitet werden kann. Verbessert werden müssen auch der EDV-Einsatz, die Zusammenarbeit in der Verwaltung und mit den Experten außerhalb der Verwaltung.

## **Ausblick**

In den vorangegangenen Kapiteln wurde versucht, einen Einblick in die konkreten Probleme der Wohnungsmarktberichterstattung in Dortmund zu geben. Das Projekt hat einen Stand erreicht, der es erlaubt, es auf andere Kommunen zu übertragen. Mit einer klaren Festsetzung der zur Verfügung stehenden Kapazitäten und der Ziele, die mit der Wohnungsmarktberichterstattung erreicht werden sollen (und dem darauf aufbauenden Konzept für die jeweilige Kommune sowie mit einer guten Organisation des Prozesses), kann nach den vorliegenden Erfahrungen ein Ergebnis erzielt werden, daß einen deutlich verbesserten Einblick in die Wohnungsmarktsituation vor Ort bietet.

Es kann dann eine Basis geschaffen werden, um steuernd in den Wohnungsmarkt eingreifen zu können. Es kann dann versucht werden, die „Schweinezyklen“ der Wohnungsmarktproduktion zu glätten und die entsprechenden Vorleistungen wie Flächenbereitstellung und Infrastrukturbereitstellung zu optimieren.

Das „Dortmunder Modell“ der Wohnungsmarktbeobachtung ist ein offenes Modell, das ständig weiter entwickelt werden kann. Bei der Übernahme des Modells ist darauf zu achten, die vorhandenen Kapazitäten so einzusetzen, daß sie ein für den jeweiligen Einzelfall optimales Ergebnis erzielen.

## **Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Witten**

*Mechthild Heikenfeld, Stabsstelle Stadtentwicklung, Stadt Witten*

Angeregt durch die Wohnungsmarktberichterstattung in Dortmund hat die Stadt Witten im Jahr 1996 damit begonnen, eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Diese neue Aufgabenstellung Wohnungsmarktbeobachtung wurde in der Stabsstelle Stadtentwicklung beim Stadtdirektor angesiedelt.

### **Kurzcharakteristik der Stadt Witten**

Witten ist eine kleine Großstadt mit ca. 106.000 Einwohnern am südlichen Rand des Ruhrgebietes. Die Stadt hat einen dicht bebauten städtischen Teil nördlich der Ruhr, einen ländlichen, offen strukturierten Raum südlich der Ruhr im Übergang zum angrenzenden Kreisgebiet.

Der Wohnungsbestand beläuft sich auf ca. 50.000 WE, die Haushaltsziffer liegt bei 2,14 (1997), mit innerhalb des Stadtgebietes sehr differenzierenden Wohnlagen. Der Wohnungsbestand verteilt sich je zu einem Drittel auf die Baualtersstufen (33,4% aus der Zeit vor 1948, 34% zwischen 1948 und 78, 30% nach 1978.).

### **Anlaß der Wohnungsmarktbeobachtung**

Auch Witten hat auf die starken Zuzugswellen Anfang der 90er Jahre mit neuen Bauflächenausweisungen und Maßnahmen der Innenverdichtung reagiert. Grundlage bildete u.a. ein Baulandbericht mit einer normativen Zahl des Wohnungsfehlbedarfs – eine Zahl, die in der politischen Diskussion um weitere Siedlungsflächenausweisungen im Rahmen der GEP, Neuaufstellung des FNP und der B-Pläne angezweifelt wurde. Die Wohnungsmarktbeobachtung soll hier laufend segmentbezogene Aussagen liefern (und eine klare „Zahl“ zum weiteren Bedarf).

In der Diskussion um Zukunftsperspektiven der Stadt (u.a. in Zukunftsgesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern) wurde die Entwicklung als bevorzugter Wohnstandort in der südlichen Ruhrgebietsregion als Leitidee formuliert – nicht nur aus stadtwirtschaftlichen Überlegungen. Die natürlichen Potentiale der Stadt stützen eine solche Zielperspektive.

### **Was sind die Ziele der Wohnungsmarktbeobachtung?**

Eine laufende fortschreibungsfähige Berichterstattung über den Wohnungsmarkt und seine Akteure soll das in der Verwaltung insbesondere im Vollzug vorhandene quantitative und qualitative Wissen zusammenfassen und in jährlichen Berichten dokumentieren. Die Wohnungsmarktbeobachtung soll der Information von Rat und Verwaltung dienen, aber auch die aktuelle Situation zu bewerten und die zukünftigen Entwicklungen einschätzen. Es sollen sich daraus Programme und Maßnahmen ableiten, wie z.B. Präventionsmaßnahmen im Bereich der Wohnungsnotfälle, des Umzugsmanagements oder der Bauflächenausweisungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung soll aber auch fortlaufende Informationen für die Akteure des Wohnungsmarktes bieten. Sie soll mithelfen, Akteure wie Wohnungsbaugesellschaften, MieterInnenverein, Haus- und Grundbesitzerverein zu vernetzen und zu koordinieren.

### **Wie sieht das bisherige Vorgehen aus?**

Im April 1996 faßte der Rat den Beschluß, jährlich eine fortschreibungsfähige Wohnungsmarktbeobachtung bearbeiten zu lassen. Es gab überparteilich eine breite Zustimmung. Die Zuständigkeit für das Thema Wohnen in der Verwaltung ist seit Auflösung des Amtes für Wohnungswesen im Zuge der Personaleinsparung zu verstreut. Das Bauordnungsamt ist Bewilli-

gungsbehörde für Förderanträge, das Bauverwaltungsamt zuständig für Wohnberechtigungs-scheine, Belegungsrecht, Fehlbelegungsabgabe, Freistellungen; das Sozialamt für die Wohnungsvermittlung, Wohnungssicherung; andere Abteilungen des Sozialamtes für Umzugsmanagement, insbesondere im Altenwohnbereich.

Eine mit der Wohnungsmarktbeobachtung eingesetzte ämter- und dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe zum Thema Wohnen soll einerseits thematisch die Wohnungsmarktbeobachtung begleiten, andererseits die Fragen zum Wohnen und die konkreten Bearbeiter und Bearbeiterinnen zusammenführen. Mitglieder der AG sind Mitarbeiter des Planungsamtes, des Sozialamtes (Wohnraumvermittlung), des Bauordnungsamtes (Wohnungsbau), des Liegenschaftsamtes und des Zentralen Verwaltungsamtes (Abt. Statistik und Internet). In den derzeitigen Diskussionen zur Verwaltungsreform werden unterschiedliche Modelle zur Ansiedlung der Aufgabe „Wohnen“ diskutiert.

### **Was wurde mit welchem Aufwand, welchen Schwierigkeiten und Ergebnissen bisher in der Wohnungsmarktbeobachtung erfaßt?**

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Witten unterscheidet deutlich quantitative Indikatoren und qualitative Aussagen (vgl. Liste der Indikatoren, S. 50f).

Insbesondere für den Dialog mit den Akteuren, der im Herbst 1996 etwas ungewöhnlich mit einer Exkursion zu Projekten der IBA Emscherpark begann und mit einem Gespräch zur Novellierung zum Entwurf einer neuen Spielplatzsatzung und Beispielen kinderfreundlichen Bauens fortgesetzt wurde, sind diese Grundlagen wichtig.

Mit dem an die Befragung der Wfa angelehnten Stimmungsbarometer wurden zahlreiche Akteure befragt – anonym, mit relativ großen Rücklauf. In den nächsten Jahren plant die Stadt Witten eine deutlich adressatenbezogener Befragung als Vorbereitung für vertiefende Gespräche mit besonderen Akteuren wie Wohnungsbaugesellschaften, Mieterbund, Haus- und Grundbesitzerverein.

Die Zeitungsanalyse hat im vergangenen Jahr mit einem zu vertretenden Arbeitsaufwand besonders deutlich und zeitnah die Veränderungen im mittleren und oberen Preissegment sowie Eigentums- und Eigenheimwohnungsbau demonstriert. Es sind in einer überschaubaren Stadtgröße projektzugeordnete, stadtteilbezogene Aussagen möglich. Es wurde z.B. klar, daß Ausstattungsmerkmale den Mietpreis deutlicher bestimmen als die Stadtteillage.

### **Erfahrungen**

Die Stadt Witten konnte zu Beginn stark auf die Erfahrungen der Stadt Dortmund, der Universität Dortmund und der Wfa zurückgreifen. Persönliche Kontakte ermöglichten so eine professionelle Fachberatung. Verwaltungsintern und politisch wurde sehr positiv bewertet, daß Herr Dr. Westphal die in Dortmund gemachten Erfahrungen an Politik und Verwaltung vermittelte. Die Wfa-Veröffentlichungen halfen, die kommunalen Einschätzungen im regionalen Vergleich zu sehen.

Es wäre notwendig, im Zuge der Regionalisierung des Wohnungsmarktes (Zu-/Fortzüge in die benachbarten Ortszentren, Fortzüge in den Kreis, besonders im Ein- und Zweifamilienhausbereich, aufgrund niedrigerer Bodenpreise) eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung zu installieren, u.a. durch Anwendung dieses Instrumentes in den Nachbargemeinden. Der KVR hatte in diesem Zusammenhang in den Jahren 1995/96 erste Versuche unternommen, die im Moment leider aufgegeben sind.

Mit der laufenden Berichterstattung ist es notwendig, die Arbeitsplätze zu „automatisieren“,

um besonders im Vollzug die Daten EDV-gestützt so zu erfassen, daß sie ohne Arbeitsmehraufwand für die Wohnungsmarktbeobachtung verwandt werden können. Im Intranet – dem verwaltungsinternen Informationszugriff – sind diese Daten schon vor Fertigstellung der Wohnungsmarktbeobachtung abrufbar.

Es ist wichtig, die Akteure frühzeitig(er) einzubinden. „Runde Tische“ mit Informationen, z.B. aktuellen Wohnungsbaufördervoraussetzungen zu aktuellen segmentbezogenen Entwicklungen, sollten begleitend erfolgen.

Auch bei noch nicht vollständigen Daten sind in einer aktuellen Diskussion für aktuelle Investitionsvorhaben Aussagen zum Bedarf gefordert. Eine fortlaufende, mehrjährige Berichterstattung wird hier eine Verstetigung ermöglichen.

Wie in Dortmund werden auch die Stadt Witten eine normative Zahl zum Bedarf weiterer Wohneinheiten rechnen müssen, was jedoch einem segmentbezogenen Ansatz widersprechen kann. Notwendig wäre es, deutlich zu benennen, in welchem Segment Fehlbedarf und Handlungsbedarf besteht bzw. aus welcher stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung weiterer Bedarf entstehen könnte.

### Daten und Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung Witten

| Nr.                                           | Daten/Indikatoren                                                                        | Zuständigkeit                         |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</b> |                                                                                          |                                       |
| 1                                             | Entwicklung der Wohnbevölkerung in Witten                                                | StA. 10.2                             |
| 2                                             | Altersaufbau/Lebensbaum                                                                  | StA. 10.2                             |
| 3                                             | Wanderungen                                                                              | StA. 10.2                             |
| <b>Wohnungsangebot</b>                        |                                                                                          |                                       |
| 4                                             | Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Witten                                       | StA. 10.2                             |
| 5                                             | Fertiggestellte Wohnungen mit der Differenzierung freifinanziert/öffentlich gefördert    | StA. 10.2                             |
| 6                                             | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in NRW                                          | StA. 10.2                             |
| 7                                             | Bauintensität in den Gemeinden NRW                                                       | Wfa/Ref.02/STEP                       |
| 8                                             | Vergleich der fertiggestellten und genehmigten Wohnungen Witten – Herne – EN-Kreis       | Wfa/Ref.02/STEP                       |
| 9                                             | Gesamtkosten/qm Wohnfläche nach Gemeinden Mietwohnungen 1. Förderweg                     | Wfa/Ref.02/STEP                       |
| 10                                            | Gesamtkosten/qm Wohnfläche nach Gemeinden (Modell A Familienheime)                       | Wfa/Ref.02/STEP                       |
| 11                                            | Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau in NRW        | Grundstücksmarktbericht NRW / StA. 23 |
| 12                                            | Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in NRW | Grundstücksmarktbericht NRW / StA. 23 |
| 13                                            | Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinssatzes                            | StA. 23                               |
| 14                                            | Entwicklung des Bauüberhangs in Witten                                                   | StA. 10.2                             |
| <b>sozialer Wohnungsbau</b>                   |                                                                                          |                                       |
| 15                                            | Wohnungsbauförderung einschl. Um- und Ausbau                                             | StA.63)                               |
| 16                                            | Lage und Zahl der geförderten Wohnungen seit 1993                                        | StA. 63                               |
| 17                                            | Bestand öffentlich geförderter Wohnungen                                                 | StA. 60.2                             |
| 18                                            | davon in der Nachwirkungsfrist                                                           | StA. 60.2                             |

**Fortsetzung: Daten und Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung Witten**

| Nr.                                                                                | Daten/Indikatoren                                                                               | Zuständigkeit                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>                                               |                                                                                                 |                                                 |
| 19                                                                                 | Entwicklung der verfügbaren Einkommen und des Preisindex für Lebenshaltung                      | StA. 10.2                                       |
| 20                                                                                 | Wohnungssuchende Haushalte („Problemfälle“)                                                     | StA. 50                                         |
| 21                                                                                 | Arbeitslose in Witten, NRW, BRD (West)                                                          | StA. 10.2                                       |
| 22                                                                                 | Empfänger von Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen                                           | StA. 50                                         |
| 23                                                                                 | Nichtverlängerte Wohnungssuchanträge                                                            | StA. 50, Erfassung nach PC-Installation möglich |
| 24                                                                                 | Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte              | StA. 50                                         |
| 25                                                                                 | Innerstädtische Umzugshäufigkeit                                                                | StA. 10.2                                       |
| <b>Miete und Mietbelastung</b>                                                     |                                                                                                 |                                                 |
| 26                                                                                 | Vergleich der Wohnungsmieten (Erstbezug) ausgewählter Gemeinden                                 | LDS/StA. 10.2                                   |
| 27                                                                                 | Anstieg der Wohngeldmieten in Witten                                                            | LDS/StA. 10.2                                   |
| 28                                                                                 | Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen in NRW                                           | Ref. 02/STEP/Wfa                                |
| <b>Grundstücksmarkt</b>                                                            |                                                                                                 |                                                 |
| 29                                                                                 | Entwicklung der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge                                         | StA. 62                                         |
| 30                                                                                 | Bodenindexreihen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser)  | StA. 62                                         |
| 31                                                                                 | Bodenindexreihen (Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser)                                    | StA. 62                                         |
| <b>Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Zweckentfremdung</b>                |                                                                                                 |                                                 |
| 32                                                                                 | Abgeschlossenheitserklärungen, Umwandlung von Wohnungen, Zweckentfremdungen                     | StA. 63                                         |
| <b>kleinräumige Analyse</b>                                                        |                                                                                                 |                                                 |
| 33                                                                                 | Veränderung der Wohnungsbestandes und der Hauptwohnsitzbevölkerung in den Stadtbezirken         | StA. 10.2                                       |
| 34                                                                                 | Abweichungen vom Durchschnitt des Wohnflächenverbrauchs je Einwohner (Hauptwohnsitzbevölkerung) | StA. 10.2                                       |
| <b>Kurz- und mittelfristige Entwicklungsperspektiven von Angebot und Nachfrage</b> |                                                                                                 |                                                 |
| 35                                                                                 | Vorausschätzungen der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland                                    | StA. 10.2                                       |
| 36                                                                                 | Bevölkerungsprognose des Landes                                                                 | StA. 10.2                                       |
| 37                                                                                 | Bevölkerungsprognose der Stadt                                                                  | StA. 10.2 (kleinräumig) 1998 neu                |
| <b>sonstige Untersuchungen</b>                                                     |                                                                                                 |                                                 |
| 38                                                                                 | Sozialdaten kleinräumig                                                                         | DVZ Hagen an StA. 10.2                          |
| 39                                                                                 | Untersuchung Wohnungssuchende                                                                   | nicht vorhanden                                 |
| 40                                                                                 | Stadt- und Umlandwanderungen                                                                    | StA. 10.2                                       |
| 41                                                                                 | Auswertung Abgeschlossenheitserklärungen                                                        | Daten StA. 63, Auswertung Ref.02/STEP           |
| 42                                                                                 | Baulandbericht                                                                                  | StA. 61/ StA 10/2                               |

---

## **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen - Ein Angebot der Wfa**

*Karl-Friedrich Hofmann, Wfa Düsseldorf*

### **Sinn und Zweck der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung**

Die Erfolge der von Kommunen und Ländern betriebenen Wohnungsmarktbeobachtungssysteme zeigen, daß ein großer Bedarf an fundierten und neutralen Informationen bei den unterschiedlichsten Marktteilnehmern besteht. Die Vorteile dieser Systeme ergeben sich aus einer erhöhten Markttransparenz und einer frühzeitigen Bereitstellung von Informationen. Solche Systeme tragen damit zu einer besser vorbereiteten und vorbeugend handelnden Wohnungspolitik bei.

Der Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen ist die richtige Strategie, um dem zyklischen Auf und Ab des Wohnungsmarktes zu begegnen. Vor dem Hintergrund von Entspannungstendenzen auf einzelnen Teilmärkten ist die kommunale Wohnungspolitik gefordert, um die notwendige Verstetigung des Wohnungsbaus durchzusetzen.

Gerade auf kommunaler Ebene gibt es ein umfangreiches Wissen über die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes, das derzeit noch nicht optimal genutzt und verbreitet wird. Mit regelmäßigen Berichten zum Wohnungsmarktgeschehen können Kommunen auch nach außen dokumentieren, daß sie ein verlässlicher Partner im Wohnungsmarkt sind und ihr Ansehen in der Öffentlichkeit mehren.

### **Beratungsangebot**

#### ***Hintergrund und Idee***

Die Kommunen befinden sich am Ende des Jahrtausends in einer ambivalenten Situation: Die Kommunen fordern selbst mehr Beteiligung und Mitsprache im wohnungspolitischen Zielfindungsprozeß. Sie wollen heraus aus dem reinen Umsetzen vorgegebener Förderprogramme. Die Öffentlichkeit erwartet von ihnen ein stärkeres wohnungspolitisches Engagement als Ergänzung zur staatlichen Wohnungspolitik. Zukünftig soll auch im Wohnungsgesetzbuch – dem Nachfolger des II. Wohnungsbaugesetzes – eine starke kommunale Beteiligung festgeschrieben werden. Allerdings ist im Augenblick noch sehr wenig über ihre Ausgestaltung in dem späteren Gesetz bekannt.

Diese Forderungen und Notwendigkeiten treffen auf zunehmend schlechtere ökonomische Bedingungen, denen sich die Kommunen stellen müssen.

Um die knappen Mittel zielgerichtet und bedarfsgerecht einsetzen zu können, haben viele Gemeinden ihren Bedarf nach einer kontinuierlichen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung artikuliert. Es existieren auch seit langem erste Ansätze für Teilmärkte (z.B. Verwaltungsberichte zum preisgebundenen Wohnraum) und schon etablierte Systeme. Gerade aber kleinere Gemeinden stehen häufig vor inhaltlichen und methodischen Problemen.

Die fundierte Beteiligung an wohnungspolitischen Prozessen erfordert umfangreiche Kenntnisse über das Wohnungsmarktgeschehen und dessen Randbedingungen und darüber hinaus die optimale Erschließung vorhandener Datenquellen.

Diese Situation war Anlaß für die Stadt Dortmund, die Universität Dortmund und die Wfa ein Dienstleistungsangebot zum Aufbau eines kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems zu entwickeln.

Ziel ist die Schaffung eines Netzwerkes aller Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die Wohnungsmarktbeobachtung betreiben bzw. betreiben wollen, d.h. ein gegenseitiger Wissenstransfer. Dazu richtet die Wfa eine auf drei Jahre befristete Anlauf- und Beratungsstelle ein.

Diese unterstützt, berät und schult die beteiligten Gemeinden im Bedarfsfall beim Aufbau ihrer Wohnungsmarktbeobachtung. Sie bietet Hilfe zur Selbsthilfe an, d.h. zu methodischen Fragen und punktuellen Problemen. Nach drei Jahren sollen diese Gemeinden eigenständig weiterarbeiten und eine Multiplikatorfunktion für andere Gemeinden, die Wohnungsmarktbeobachtung betreiben wollen, wahrnehmen.

### **Das Angebot im Detail**

#### *Wissensdrehscheibe/Wissenstransfer*

Die Wfa berät die teilnehmenden Kommunen in Fragen der Methodik und der Bildung und Auswahl von Indikatoren. Sie leistet Hilfestellung bei der Interpretation von Ergebnissen und hilft die optimale Darstellungsform zu finden. Außerdem vermittelt sie Kontakte zu anderen Betreibern, die die anstehenden Probleme bereits gelöst haben, oder Experten auf diesem Gebiet sind. Sie wird aber keine Berichte für die Kommunen schreiben oder ihre Ergebnisse interpretieren.

#### *Datendrehscheibe/Datentransfer*

Die Wfa wird die Datenbeschaffung bei Institutionen wie dem LDS oder bei der Wfa selbst bündeln und dort bei Einzelfragen für die Kontaktvermittlung sorgen. Einzelanfragen nach Baufertigstellungen, die normalerweise innerhalb einiger Tage das LDS erreichen, können durch den zentralen Abruf der Wfa ersetzt werden, so daß das LDS nur einmal tätig werden muß. Für Vergleichszwecke wird der Datenaustausch untereinander organisiert. So könnten vorhandene Vergleichsdaten wie z.B. die Erst- und Wiederbelegungen von Sozialwohnungen statt bei den einzelnen Gemeinden bei der Wfa zentral erfragt werden.

### **Umsetzung**

Die Wfa führt zwei bis drei Seminare im Jahr durch, auf denen methodische Probleme aufgearbeitet werden sollen. Sie räumt ad-hoc Termine ein, um in Einzelfällen kurzfristig Lösungen anbieten zu können. Es sollen regelmäßige Beratungsgespräche stattfinden. Telefonisch wird die Wfa immer erreichbar sein. Bei Problemen steht sie für Moderation und Monitoring zur Verfügung.

Diese Überlegungen sind mehr oder weniger am grünen Tisch entstanden und natürlich muß das Modell ausprobiert werden. Vielleicht gibt es für das eine oder andere genannte Angebot keinen Bedarf oder die Kommunen äußern andere Wünsche. Die Wfa ist lernfähig und wird im Rahmen ihrer personellen Möglichkeiten flexibel auf die Nachfrage der Teilnehmer reagieren. Die genannten Ideen stellen sich damit der Erprobung und Diskussion.

### **Kosten und erste Schritte**

Mit dem Angebot sind natürlich auch Kosten verbunden. Es entstehen nicht unerhebliche Personalkosten und Kosten für die Reisetätigkeit und die Arbeitsplatzausstattung. Die Wfa hat sich bereit erklärt, die Stelle bei sich anzusiedeln und dadurch finanziell abzusichern.

Allerdings rechnet die Stadt Dortmund, die Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund und die Wfa mit einer Beteiligung der Teilnehmer an den entstehenden Kosten. Bei den gemeinsamen Überlegungen, welcher Betrag für eine Kommune akzeptabel sein könnte, wird von 5.000 DM pro Jahr und Teilnehmer ausgegangen. Diese Pool-Konstruktion ermöglicht es den

---

Teilnehmern, das ganze Know-how zu geringen Kosten zu erhalten. Außerdem bietet es sich an, über ein Sponsoring, z.B. durch kommunale Wohnungsunternehmen oder die Sparkasse, die Kosten zu minimieren. Denn auch Investoren und Finanzierer profitieren von der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, weil Investitionen sicherer werden.

Die Kommunen, die sich zu einer Teilnahme an der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung entscheiden, unterzeichnen mit der Wfa eine Vereinbarung, die das soeben skizzierte Beratungsangebot detailliert. Die Vereinbarung ist dem Anhang des Textes beigelegt.

Die Wfa empfiehlt zur formalen Absicherung des erforderlichen Personalbedarfs und anderer Kosten eine Entscheidung der Verwaltungsspitze oder sogar des Rates einzuholen. Vorstellbar ist auch, daß die zu beteiligenden Ämter mit eingebunden werden, damit der interne Datenaustausch und die Zusammenarbeit gewährleistet ist. Außerdem ist es für alle Beteiligten notwendig, auf kommunaler Ebene einen festen Ansprechpartner zu benennen.

Die Wfa will am 1. Januar 1998 mit der Beratungsstelle starten. Das hängt aber auch davon ab, wieviel Kommunen ihre Teilnahme erklären und welche zeitlichen Vorläufe dafür erforderlich sind. Und ohne einen geeigneten Mitarbeiter, der bis dahin gefunden und eingestellt werden muß, kann das Projekt nicht beginnen.

Die Wfa macht all das nicht völlig uneigennützig. Sie kann insoweit profitieren, als daß sie die Wohnungsmarktbeobachtung auf Landesebene mit Aussagen und Ergebnissen der kommunalen Ebene unterfüttert.

Nach drei Jahren soll die Arbeit der Beratungsstelle enden. Das bedeutet aber nicht, daß auch die Kontakte zwischen den Teilnehmern und der Wfa enden sollen. Die Wfa möchte auch über die drei Jahre hinaus mit Rat und Tat helfen und sich über die Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung austauschen.

Zum Abschluß sollen einige Bemerkungen das Verhältnis zwischen Berater und Kommunen skizzieren: Das finanzielle Engagement der Wfa wird in keiner Weise die Arbeit der Kommunen beeinflussen. Die Beratungen nehmen auch keinen direkten Einfluß auf den Inhalt und die Qualität der Berichte. Die Kommunen sollen, orientiert an Ihren Bedürfnissen und Ihrem Leistungsvermögen, ihre Wohnungsmarktberichte in eigener Verantwortung erarbeiten.

# VEREINBARUNG

## zum Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Ziel ist die Schaffung eines Netzwerkes zum gegenseitigen Wissenstransfer aller Kommunen, die Wohnungsmarktbeobachtung betreiben wollen. Die teilnehmenden Kommunen sollen in die Lage versetzt werden, eigenständig Wohnungsmarktbeobachtung zu betreiben und eine Multiplikatorfunktion für andere Kommunen wahrnehmen zu können.

Unsere Zusammenarbeit basiert auf dem gegenseitigen Vertrauen aller beteiligten Stellen. Sie wird offen und flexibel organisiert. Informationen, die vertraulich in den Beratungsprozeß eingebracht werden, werden von allen Beteiligten vertraulich behandelt.

## GRUNDSÄTZE

1. Der Beratung zur Wohnungsmarktbeobachtung liegt grundsätzlich die Idee der Hilfe zur Selbsthilfe zugrunde. Die Beratungsleistung basiert auf den Erfahrungen der Wfa, der Fakultät Raumplanung an der Universität Dortmund und der Stadt Dortmund.
2. Die Betreuung der beteiligten Städte und Gemeinden erfolgt durch eine zu diesem Zweck eingerichtete Beratungsstelle, die mit einem Mitarbeiter der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) besetzt wird. Die Beratungsstelle hat ihren Sitz bei der Wfa in Düsseldorf und nimmt ihre Arbeit am 1. Januar 1998 auf und beendet sie am 31. Dezember 2000.
3. Zur fachlichen und organisatorischen Begleitung der Beratungsstelle wird eine Lenkungsgruppe aus Vertretern der Wfa, der Stadt Dortmund und der Fakultät Raumplanung an der Universität Dortmund gebildet.
4. Die Kommunen entscheiden selbst über den Umfang ihrer Wohnungsmarktbeobachtung und der daraus resultierenden Berichterstattung.
5. Veröffentlichte Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung können von der Wfa in ihrem Wohnungsmarktbeobachtungssystem verwendet werden.

---

## LEISTUNGEN

### ... der Wfa

1. Die Beratungsleistung umfaßt:
  - Bedarfsorientiert bis zu 4 Seminare pro Jahr für alle beteiligten Kommunen; dort werden Fragen zu methodischen Problemen, zur Dateninterpretation sowie zur Darstellung (Text-, Tabellen-, Grafiklayout) behandelt.
  - Bedarfsorientiert bis zu 3 feste individuelle Beratungstermine für jede teilnehmende Kommune.
  - Ad-hoc-Beratung (telefonisch) für kurzfristige Lösungen.
  - Vermittlung des Informationsaustausches unter den beteiligten Kommunen.
  - Organisation eines gebündelten Datenabrufs beim LDS und bei der Wfa, je nach Arbeitsfortgang sowie die Weiterverteilung an die Kommunen.
  - Protokollierung und Zusammenfassung der Beratungsleistungen.
2. Die Wfa übernimmt für den Zeitraum vom 1. Januar 1998 bis zum 31. Dezember 2000 die Finanzierungsgarantie für die Beratungsstelle.

### ... der Kommunen

1. Die Teilnahmedauer beträgt 3 Jahre. Die Teilnahmegebühr beläuft sich auf DM 5.000 pro teilnehmende Kommune und Jahr (insgesamt DM 15.000). Sie berechtigt zur Inanspruchnahme der Leistungen der Beratungsstelle.
2. Die beteiligten Kommunen benennen eine zuständige Ansprechperson, die für den (kontinuierlichen) Fortgang der Arbeit zuständig ist.
3. Die Städte und Gemeinden erstellen einen Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung. Dieser soll mindestens in der Form eines internen Erfahrungsberichtes vorgelegt werden. Sie stellen diese Berichte als Grundlage einer Diskussion allen Beteiligten zur Verfügung. Die Berichterstattung erfolgt einmal im Jahr.

### Unterschriften

---

Kommune

---

Wfa

