



Modellversuch

# Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

in Nordrhein-Westfalen

## Abschlussbericht

Wfa

# Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen  
Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale  
001-6653 Wfa-Infocenter /  
Koordinationsstelle KomWoB

Postfach 10 55 63  
40046 Düsseldorf  
Telefon +49 (0)211/826-04  
Telefax+49 (0)211/826-5153  
URL: [www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[wfa-infocenter@westlb.de](mailto:wfa-infocenter@westlb.de)

Bearbeitung: Dr. Thorsten Heitkamp

Redaktion/  
Rückfragen an: Wfa-Infocenter: -7655/-7656-/7660  
[wfa-infocenter@westlb.de](mailto:wfa-infocenter@westlb.de)

verantwortlich: Karl Hofmann -7651

Düsseldorf, März 2002

## **Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW**

### **Kerndaten**

#### **Laufzeit**

---

4 Jahre (Januar 1998 – Dezember 2001)

#### **Teilnehmerkommunen**

---

16 Aachen, Bielefeld, Duisburg\*, Düsseldorf, Essen\*, Hagen, Hamm, Iserlohn, Kerpen, Lippstadt, Lünen, Mönchengladbach, Münster, Solingen, Unna, Witten\*

(\* = Teilnahme bis Dezember 2000)

#### **Ziele**

---

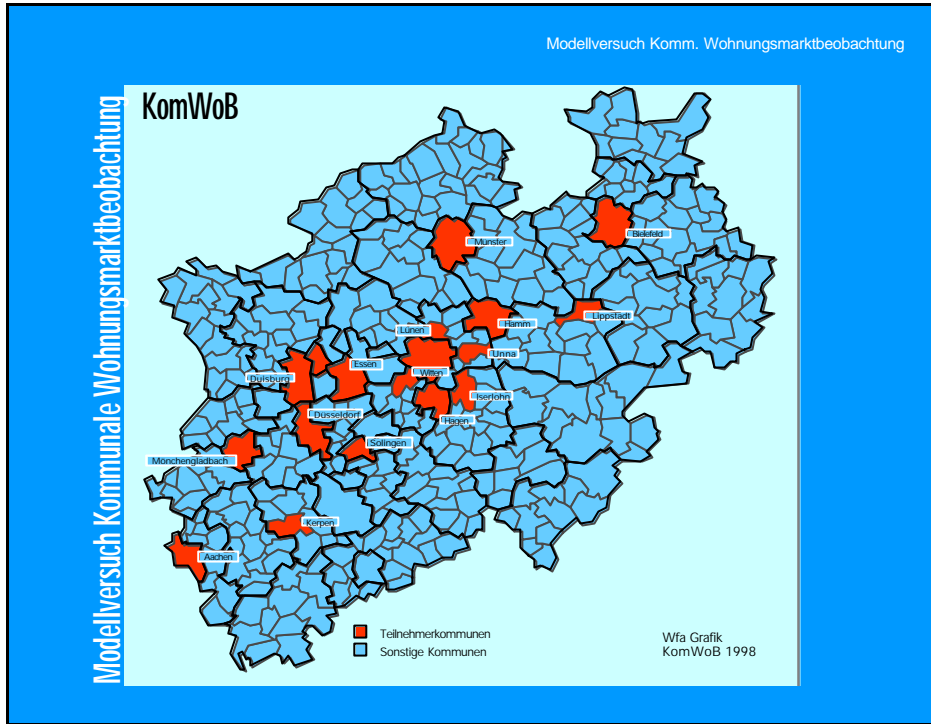
##### Aufbau

- eines Systems der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung,
- eines neuen Berichtswesens Wohnen (jährlicher Wohnungsmarktbericht),
- von ämterübergreifenden Arbeitsgruppen,
- eines Netzwerkes zwischen den Teilnehmerkommunen (Hilfe zur Selbsthilfe).

#### **Ergebnisse**

---

- (jährliche) Wohnungsmarktberichte in allen Teilnehmerkommunen,
- Aufbau von Wohnungsmarktbarometern in 12 Kommunen,
- Etablierung themenspezifischer Arbeitsgruppen (Wanderungsmotivabfrage, Regionaler Wohnungsmarkt Dortmund/Umland, Wohnungsmarktbarometer, Berichterstellung),
- fachspezifische Konferenzen (u.a. in Kooperation mit vhw, difu, ILS), Tagungen, Workshops und Fachartikel (siehe Anhang),
- bundesweit deutliche Steigerung des Fachinteresses an der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.



## Ziele des Abschlussberichtes

---

Der vorliegende Abschlussbericht hat zum Ziel, den Prozess der Einführung und Etablierung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung transparent und nachvollziehbar darzustellen. Entscheidende Meilensteine des Projektes werden beschrieben, Erfolge und Problemfelder identifiziert, Ergebnisse präsentiert und ein Ausblick auf mögliche Entwicklungspfade der laufenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung gegeben. Dabei werden zum Schutz der Kommunen keine Einzeldaten oder –ergebnisse veröffentlicht. Der Bericht will zudem allen Kommunen, die eine eigene Wohnungsmarktbeobachtung installieren wollen, eine Argumentationshilfe an die Hand geben.

## Einleitung

---

Das nordrhein-westfälische Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) betonte Anfang des Jahres 2001 in einer Pressemitteilung, dass das Ministerium bei der Wohnungsbauförderung in Zeiten entspannter Nachfrage nicht ausschließlich auf große Zahlen setze, „sondern auf Strategien, die Akzeptanz bei unseren Partnern finden und der Zielgruppe nutzen“.<sup>1</sup>

Kommunen, die eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung betreiben, versuchen genau dies. Sie nutzen ihre Daten, ihre Informationen und ihr Wissen in einer intelligenten Weise für die Formulierung von Strategien, die Akzeptanz bei ihren Partnern, also den Akteuren am Wohnungsmarkt, finden.

Die Teilnehmer am Modellversuch haben sich im Jahr 1998 für einen schwierigen Weg entschieden: Sie wollten ein Modell implementieren, das nicht auf die Abschaffung oder Infragestellung etablierter (und durchaus auch wirksamer) Strukturen zielte, sondern auf eine Optimierung vorhandener Potenziale. Entscheidend war, die Potenziale, die in der Verwaltung und der Politik der Kommunen stecken, noch weiter auszubauen und gleichzeitig in die öffentliche Wahrnehmung zu transportieren.

## Hintergrund des Modellversuches

---

Der Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW (KomWoB) geht auf ein Gutachten zurück, das der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Jahr 1995 bei Prof. Volker Kreibich von der Universität Dortmund (Fakultät Raumplanung) in Auftrag gab. Das Gutachten sollte bei Städten und Kreisen die Ansätze und den Bedarf für eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung erheben und damit die Basis für ein gemeinsames Beobachtungssystem der KVR-Kommunen bilden. Angesichts des hohen Rücklaufs aus den Ruhrgebiets-Kommunen und dem in den Rückantworten oft explizit formulierten Interesse an einer wohnungspolitischen Entscheidungsunterstützung kam die Studie zu dem Schluss,

---

<sup>1</sup> Damit meinte der für den Bereich Wohnen zuständige Landesminister Dr. Michael Vesper das Modell der vereinbarten Förderung für mittlere Einkommen in Regionen mit hohem Mietenniveau.

dass die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ein dringendes Anliegen der Kommunalpolitik sei, aber von kaum einer Kommune durchgeführt wird.<sup>2</sup>

So existierten in einigen Ruhrgebietsstädten zwar Ansätze einer Wohnungsmarktbeobachtung (z.B. Verwaltungsberichte zum geförderten Wohnungsbau in Marl und Witten), deren wesentlicher Mangel jedoch die fehlende Kontinuität war. Verbreiteter waren einmalige Berichte und Studien, die in Reaktion auf akute Problemlagen oder Informationsbedürfnisse entstanden waren. Nur in Dortmund, ansatzweise in Essen und später auch in Oberhausen existierten kontinuierliche Beobachtungs- und Berichtssysteme für den Wohnungsmarkt. Das Dortmunder System, im Jahr 1991 von Dr. Helmut Westphal beim Stadtamt für Wohnungswesen aufgebaut, gilt hinsichtlich Konzeption und Durchführung bundesweit als Vorreiter.

Auf Landesebene hat die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) gleichfalls langjährige Erfahrungen mit der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Ergebnisse des im Jahr 1992 eingerichteten landesweiten Beobachtungssystems erscheinen seit 1994 jährlich im „Info zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen“. Als der Versuch scheiterte, auf der Basis des KVR-Gutachtens eine Wohnungsmarktbeobachtung für das Ruhrgebiet aufzubauen, sprang die Wfa daher als Träger ein. Nach zwei Vorbereitungsveranstaltungen im Jahr 1997<sup>3</sup>, die bei den Kommunen großen Anklang fanden und das Interesse am Thema bestätigten, übernahm die Wfa über die Dauer von zunächst drei Jahren die Finanzierung eines Modellversuchs: Ziel war es, nordrhein-westfälische Kommunen beim Aufbau einer eigenen Wohnungsmarktbeobachtung auf Grundlage des Dortmunder Konzepts zu unterstützen. Im Januar 1998 richtete die Wfa dazu eine zentrale Beratungs- und Koordinierungsstelle ein. Die Stadt Dortmund erklärte sich bereit, den Modellversuch-Teilnehmern ihre praktischen Erfahrungen zur Verfügung zu stellen; die wissenschaftliche Begleitung übernahm Prof. Volker Kreibich. Insgesamt 16 Kommunen aus Nordrhein-Westfalen meldeten sich gegen einen jährlichen Kostenbeitrag zur Teilnahme am Modellversuch an. Damit wurde das ursprüngliche Ziel von 8 bis 10 Teilnehmerkommunen weit übertroffen.

---

<sup>2</sup> Für eine detailliertere Darstellung vgl. Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR, Hrsg.): Entwicklung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung im KVR-Gebiet. Dortmund/Essen 1996.

<sup>3</sup> Die Vorbereitungsveranstaltung vom Mai 1997 wurde von der Wfa in einem Sammelband dokumentiert und kann unter dem Titel „Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - Tagung Mai 97“ bei der Wfa (<http://www.wfa-nrw.de>) als pdf-Datei heruntergeladen werden.

## Warum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung?

---

### Argumente aus der Sicht einer Teilnehmerkommune ...

*„Rund ein Viertel seiner Einkünfte gibt ein durchschnittlicher Haushalt für das Grundbedürfnis Wohnen aus, die Wohnkosten bilden damit den mit Abstand größten Ausgabeposten in der privaten Haushaltskasse.“*

*Etwa 12.000 Iserlohner suchen jährlich eine neue Wohnung und wechseln ihre Adresse – Jahr für Jahr ist mehr als ein Zehntel der Bevölkerung auf diese Weise ‚in Bewegung‘.*

*Immerhin 6% der Iserlohner Beschäftigten finden im Baugewerbe Arbeit, ein Großteil davon im Wohnungsbau. Hinzu kommen die Beschäftigten, die mit Planungs-, Verwaltungs- oder Finanzierungsaufgaben im Wohnbereich befasst sind.*

*Nicht unerheblich sind die öffentlichen Mittel, die in den Wohnungsbau fließen. Rund 20 Mio. DM an Fördermitteln pro Jahr wurden im Schnitt der letzten 10 Jahre für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Iserlohn bewilligt.“*

*Quelle: Wohnungsmarktbericht Iserlohn, Ausgabe 1999*

Bereits diese wenigen, knappen Daten umreißen die große Bedeutung, die dem Wohnungsmarkt für die Lebenssituation der Menschen, die räumliche Struktur der Stadt und die lokale Ökonomie zukommt.

Um so erstaunlicher ist es, dass ein umfassendes und kontinuierliches Berichtswesen, wie es anderswo in Form von Arbeitsmarktberichten, Grundstücksmarktberichten oder Konjunkturberichten seit langem selbstverständlich ist, im Wohnungsbereich erst allmählich Eingang findet. Doch kommunale Wohnungsmarktbeobachtung will mehr: Es soll nicht nur eine Beschreibung der aktuellen Situation geliefert werden, sondern vor allem frühzeitig auf neue Trends und sich abzeichnende Problemfelder des Wohnungsmarktes hingewiesen und damit zu einer vorbeugenden und bedarfsgerechten Wohnungspolitik beigetragen werden.

### ... und aus der Sicht der Beratungsstelle

Die aus Sicht einer Teilnehmerkommune vorangestellten Überlegungen verdeutlichen die Notwendigkeit einer laufenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Zielsetzung der laufenden Beobachtung ist es, den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft über eine Bewertung der aktuellen Versorgung mit Wohnraum und der zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung eine neue Entscheidungsgrundlage für ihr Handeln am Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Auf der Basis dieser neuen Entscheidungsgrundlagen können dann auf der politischen Planungsebene Programme und Handlungskonzepte mit dem Ziel entwickelt werden, den zyklischen Schwankungen des Marktes durch eine frühzeitige wohnungspolitische Einflussnahme zu begegnen und eine ausreichende und insbesondere bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zu ermöglichen. Mit anderen Worten: Das Auf und Ab der Wohnungsmärkte soll die Akteure in Zukunft nicht so unvorbereitet treffen, wie es in der Vergangenheit häufig der Fall war. Das neue

Berichtswesen Wohnen, ausgestattet mit einer zeitlichen Kontinuität, will über eine ämterübergreifende Analyse quantitativer wie qualitativer Daten der kommunalen Wohnungspolitik ein neues Gewicht verleihen.

Diese Ziele mögen absolut klingen und einen hohen Anspruch formulieren. Sie zielen jedoch auf eine strategische Festigung der Position der Kommunen ab, die nicht in einem einzigen Schritt erfolgen kann, sondern prozessorientiert ist. Die Stärkung der eigenen Steuerungs- und Koordinierungsfunktion, die durch den Abbau der klassischen Instrumente wie der Wohnungsbauförderung und durch engere kommunale Investitionsspielräume (die gleichzeitig einen höheren Begründungszwang liefern) in Gefahr gerät, muss ein Ziel des kommunalen Handelns sein. Entscheidend ist somit, die Potenziale, die in der Verwaltung und Politik vorhanden sind, noch konsequenter als bisher weiter zu entwickeln und diese Anstrengungen adäquat in die öffentliche Wahrnehmung zu transportieren. Unter diesen Gesichtspunkten erscheint die laufende kommunale Wohnungsmarktbeobachtung als ein geeignetes neues und innovatives Instrument.

### **Warum Wohnungsmarktbeobachtung in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte?**

Die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt wurde in den Jahren der Laufzeit des Modellversuches mit „entspannt“ umschrieben. Das bedeutet, dass auch Haushalte mit mittlerem Einkommen ihre Wohn- und Standortpräferenzen am Markt in der Regel ohne größere Wartezeiten durchsetzen können. Gering verdienende Haushalte und Haushalte mit besonderen Merkmalen (z.B. ausländische Nachfrager, Alleinerziehende, Großfamilien) können von dieser Situation jedoch nicht profitieren, wie unter anderem ihre längeren Wartezeiten in den kommunalen Wohnungssuchendenstatistiken belegen. Erkenntnisse aus den Teilnehmerkommunen des Modellversuchs verweisen auf Vermietungsschwierigkeiten im Segment der hochpreisigen Wohnungen und insbesondere im Segment der oft weniger attraktiven Siedlungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine im Auftrag des Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) durchgeführte Studie über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern kommt zu der „Erkenntnis, dass der Sozialwohnungsbestand vieler Städte zum segregierten Bestand verkümmert“<sup>4</sup>. Das Stichwort der „überforderten Nachbarschaften“ macht die Runde. Von einer bedarfsgerechten Versorgungslage des Wohnungsmarktes kann folglich auch weiterhin nicht gesprochen werden, obwohl diese Aussage regionalen wie kleinräumigen Differenzierungen unterliegt.

#### *Der entspannte Wohnungsmarkt: eine Chance für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung*

Auch wenn die aktuelle Wohnungsmarktsituation als entspannt eingeschätzt wird, bietet sie Chancen für die (kommunale) Wohnungspolitik.

---

<sup>4</sup> Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Überforderte Nachbarschaften. a.a.O., S. 31



Die Politik unterliegt in dieser Situation keinem unmittelbaren Handlungsdruck und kann sich einer komplexeren Analyse bisheriger Trends und der Ableitung zukünftiger Entwicklungslinien der Wohnungspolitik widmen.

In Zeiten eines sehr angespannten Wohnungsmarktes, wie er Ende der 1980-er, Anfang der 1990-er Jahre zu beobachten war, setzte eine verstärkt quantitativ orientierte Sichtweise ein, unter der die konzeptionelle Qualität der Instrumente litt bzw. nicht weiter entwickelt wurde. Im Rahmen einer einfachen Fortschreibung beobachteter Entwicklungsbedingungen wurden neue Rahmenbedingungen nicht berücksichtigt. Ein möglichst frühzeitiger Kursabgleich aller Wohnungsmarktteure kann daher dazu beitragen, sich zukünftigen Entwicklungen auf eine Art zu nähern, die nicht auf Zufallstreffer hofft und gleichzeitig keine deterministische Struktur vorgibt.

Eine weitere Chance eröffnet die in vielen Kommunen durchgeführte Verwaltungsreform, die meist dem durch das "Neue Steuerungsmodell" (NSM) der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt) vorgegebenen Orientierungsrahmen folgt. Die historischen Stadtämter, z.B. für Wohnungswesen, werden zunehmend in Fach- und Produktbereiche aufgelöst; gleichzeitig unterliegt ihre Verwaltungsarbeit durch die Einführung der Budgetierung bzw. Kosten-Nutzen-Rechnung einer zunehmenden Ökonomisierung und damit auch einem neuen Rechtfertigungszwang. Diese Entwicklung wird von den betroffenen Ämtern und ihren Mitarbeitern zunächst als beunruhigend und z.T. auch als demotivierend empfunden. Aber die in den Teilnehmerkommunen durchgeführten, nicht repräsentativen Experteninterviews haben auch gezeigt, dass eine Neuorientierung und Umstrukturierung Potenziale und den (politischen) Willen freisetzen kann, neue Wege einzuschlagen. Beispiel hierfür ist die Teilnahme am Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW“, dem die Teilnehmer eine katalysierende und integrierende Funktion zusprechen.

### *Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnungswirtschaft und entspannte Wohnungsmärkte*

Entspannte Wohnungsmärkte sind für Wohnungsunternehmen ein Problem: Der Umschwung vom Vermieter- zum Mietermarkt bedeutet eine schleppendere Anschlussvermietung, eventuell sogar höhere Leerstandsquoten und damit eine sinkende Rendite aus dem operativen Geschäft. In dieser Situation steigt der Wert aktueller, Orientierung bietender Informationen. Das erklärt u. a. das große Interesse der Wohnungswirtschaft an kommunalen Wohnungsmarktberichten. Die Wohnungswirtschaft muss sich aufgrund der neuen Rahmenbedingungen strategisch und operativ neu ausrichten: Wird der offensichtlich werdende Handlungsdruck auch zur Initiierung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung (Beschreibung aktueller Trends, Zeitreihen zur Einschätzung mittelfristiger Entwicklungen und Positionsdaten für den kommunalen Vergleich) genutzt, gibt die damit sukzessiv herbeigeführte größere Markttransparenz

Investoren eine Entscheidungshilfe an die Hand. Stellen Kommunen – und sie sind der Wohnungswirtschaft in diesen Fragen momentan weit voraus – benötigte Daten zur Verfügung, offerieren sie sich als ein kompetenter Partner der Wirtschaft.

## Ziele des Modellversuches

---

Was soll KomWoB leisten?

- Grundsätzliche Erwartung:
  - Ein verständlicher, leicht lesbarer Wohnungsmarktbeobachtungsbericht
  - „Aus vorhandenen statistischen Daten neue, quantitative Erkenntnisse gewinnen, die in pragmatische Ansätze umgesetzt werden können.“
  - „Die Wohnungsmarktbeobachtung soll die Wohnungspolitik objektivieren.“

KomWoB 17.06.98 7

Die nebenstehende Folie der zweiten KomWoB-Plenumsitzung vom Juni 1998 benennt das Kerninteresse der Teilnehmerkommunen am Modellversuch. Als übergeordnetes Ziel der Beobachtung wurde die Erarbeitung eines eigenen Wohnungsmarktberichts identifiziert. Dabei wird der Prozess der Erstellung als eine hervorragende Möglichkeit

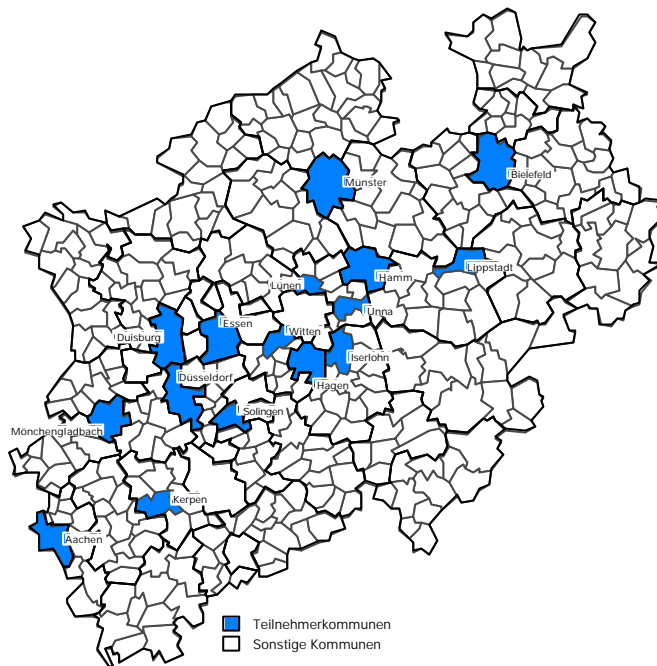
gesehen, ämterübergreifende Kooperationsprozesse in der Verwaltung zu initiieren. Von Beginn an war allen Beteiligten klar, dass neben der Analyse der Bestands- und Bewegungsdaten ein Schwerpunkt der Arbeit auf dem Gewinn zusätzlicher qualitativer Daten, die nach dem Warum wahrgenommener Entwicklungen fragen, liegen muss. Als ein Beispiel wurde bereits im ersten Projektjahr die genauere Kenntnis über Gründe der Stadt-Umland-Wanderung genannt. Der Einstieg in die qualitative Empirie erfordert eine Entwicklung neuer Instrumente und Verfahren, aber auch eine verstärkte Kommunikation und Kooperation mit anderen Akteuren am kommunalen und regionalen Wohnungsmarkt. Der Aspekt einer intensiveren Kommunikation mit allen relevanten Akteuren am Wohnungsmarkt weckte die Erwartung, dass die Wohnungsmarktbeobachtung dazu beiträgt, die kommunale Wohnungspolitik zu objektivieren.

## Akteure des Modellversuches

---

Die Akteure des Modellversuchs setzen sich aus den 16 Teilnehmerkommunen, aus der bei der Wfa angesiedelten Beratungs- und Koordinierungsstelle KomWoB und aus der Lenkungsgruppe des Modellversuches zusammen. Punktuell wurden weitere Akteure, insbesondere die Wohnungswirtschaft, in die Arbeit mit einbezogen.

## Teilnehmerkommunen



Die räumliche Verteilung der teilnehmenden Städte aus NRW zeigt, dass sich diese über verschiedene Siedlungsstrukturen und Gemeindegroßenklassen verteilen<sup>5</sup>. Die Verteilung der Kommunen entstand aufgrund der Entscheidungsprozesse in den Kommunen und wurde von der Wfa NRW nicht beeinflusst.

### *Teilnahmemotive der Kommunen*

Die Motivation der Kommunen zur Teilnahme am Modellversuch lässt sich mit internen wie externen Begleitumständen erläutern. Den allgemeinen Hintergrund bildet eine wachsende Unübersichtlichkeit des Marktes (Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes und der Bedarfsgruppen, abnehmende Bestände des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, neue gesellschaftliche Normen), die in allen teilnehmenden Kommunen Handlungsbedarf begründen. Neben dem kostenintensiven konjunkturellen 'Schweinezyklus' des Wohnungsmarktes ergeben sich zudem durch die bereits angesprochenen Verwaltungsreformen und Ökonomisierung der Verwaltung sowie durch ein verstärktes Controlling neue Legitimationszwänge im Innen- wie Außenverhältnis der Verwaltung. Eine strikte Kosten-Nutzen-Rechnung bzw. Budgetierung zwingt die Verwaltung zu einem gut aufbereiteten Berichtswesen und einer erfolgreichen Vermittlung der Arbeitsergebnisse. Haushaltsmittel können durch einen optimierten Rückgriff auf eigene, vorhandene Ressourcen (Daten, Erfahrungswissen, Know-how) eingespart werden. Einmalige, externe Dienstleistungen (z.B. Prognosen, Untersuchungen) werden zunehmend als zu teuer, realitätsfern und aufgrund ihrer Komplexität als kaum fortschreibbar bewertet. Der oft begrenzte Prognosewert dieser Untersuchungen kann jedoch durch eine jährliche Fortschreibung und Einbettung in ein System der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung gesteigert werden.

<sup>5</sup> Elf Kommunen gehören der Siedlungsstruktur des Ballungskernes/ solitäre Verdichtungsgebiete, drei der Ballungsrandzone, zwei der ländlichen Zonen an. Fünf Kommunen liegen in der Einwohnergruppe von 50.000 - 100.000 Personen, fünf in der Gruppe von 100.000 bis 200.000 Personen, drei in der Gruppe von 200.000 bis 500.000 Personen und drei in der Gruppe von über 500.000 Personen.

### *Kommunale Ressourcen*

Die Laufzeit des Modellversuches von insgesamt vier Jahren wurde von der Einsicht geprägt, dass eine effektiv arbeitende und in der Verwaltung verankerte kommunale Wohnungsmarktbeobachtung nicht von heute auf morgen implementiert werden kann. Die zur Verfügung stehenden Ressourcen (Personen/ Finanzen) sind auch in diesem Fall für einen erfolgreichen Verlauf entscheidend. Ausgangsüberlegung war, dass durch die Herbeiführung z.B. eines Ratsbeschlusses zur Wohnungsmarktbeobachtung eine adäquate Personalbereitstellung gesichert werden könnte.<sup>6</sup> Die Praxis zeigte jedoch ein anderes Bild. In der Mehrzahl der Fälle wurde der Aufbau der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung neben der allgemeinen Verwaltungsarbeit und damit ohne die eigentlich notwendige Bereitstellung weiterer Ressourcen durchgeführt.

### **Beratungs- und Koordinierungsstelle**

Städte und Gemeinden stoßen bei der Einrichtung einer eigenen laufenden Wohnungsmarktbeobachtung auf inhaltliche, methodische und organisatorische Probleme. Die bei der Wfa NRW zur Betreuung des Modellversuches eingerichtete zentrale Beratungs- und Koordinierungsstelle wurde damit betraut, diese Probleme in Zusammenarbeit mit den Kommunen zu lösen. Im Verlauf des Modellversuches kristallisierten sich die folgenden Aufgabenschwerpunkte heraus.

#### *Wissensdrehscheibe/Wissenstransfer*

Die Wfa beriet die teilnehmenden Kommunen in Fragen der Methodik sowie der Bildung und der Auswahl von Indikatoren. Sie leistete Hilfestellung bei der Interpretation von Daten und half die geeignete Darstellungsform zu finden. Ferner vermittelte sie Kontakte zu anderen Wohnungsmarktbeobachtern, die die anstehenden Probleme bereits lösen konnten, oder Experten auf diesem Gebiet sind. Ihre Aufgabe war es die Kommunen zu beraten, nicht jedoch, Berichte zu schreiben oder Ergebnisse zu interpretieren.

#### *Datendrehscheibe/Datentransfer*

Die Beratungsstelle hielt Daten zum Wohnungsmarkt, die von der Wfa selbst erhoben oder vom LDS bezogen wurden, zentral bereit und stellte sie den teilnehmenden Kommunen bei Bedarf zur Verfügung. Für Vergleichszwecke wurde der Datenaustausch untereinander organisiert. Als Beispiel seien Daten wie z.B. zu den Erst- und Wiederbelegungen von Sozialwohnungen oder zu den Neubaukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau genannt. Sie konnten zentral bei der Wfa bezogen werden. Des Weiteren organisierte die Beratungsstelle den Austausch fachspezifi-

---

<sup>6</sup> Den teilnehmenden Kommunen wurde im Vorfeld des Modellversuches empfohlen, zur kontinuierlichen Bearbeitung ihrer Wohnungsmarktbeobachtung eine  $\frac{3}{4}$ -Stelle einzurichten.

scher Veröffentlichungen, z.B. Umfrageergebnisse aus Kommunen, die nicht dem Modellversuch angehören und sonstiger Fachliteratur.

### *Seminare*

Zum Aufgabenfeld der Beratungsstelle gehörte auch die Organisation und Durchführung von Seminaren, auf denen drei Mal jährlich methodische Probleme der Wohnungsmarktbeobachtung aufgearbeitet (z.B. Erläuterung von Prognosemodellen) und die Arbeit mit den zur Verfügung stehenden Daten generell weiter entwickelt wurde. Ergänzend dazu hielt sie sich für Ad-hoc-Termine und Beratungsgespräche in den Kommunen bereit, um in Einzelfällen kurzfristig Lösungen anbieten zu können. Zudem stand die Beratungs- und Koordinierungsstelle den Kommunen für Moderation und Monitoring zur Verfügung.

### *Arbeitsgruppen*

Während der vierjährigen Laufzeit des Modellversuches wurden mehrere thematische und regionale Arbeitskreise eingerichtet, in denen die Arbeit vertieft wurde. Zu nennen sind die Arbeitskreise Stadt-Umland-Wanderungsmotive, Berichterstellung, Wohnungsmarktbarometer und Regionaler Wohnungsmarkt Dortmund/Umland. Insgesamt wurden 23 Arbeitskreissitzungen organisiert, moderiert und ausgewertet. Aus den Sitzungen ergaben sich Produkte und Initiativen, die nachfolgend benannt werden.

Der Arbeitskreis Stadt-Umland-Wanderungsmotive war zusammen mit dem Arbeitskreis Regionaler Wohnungsmarkt Dortmund/Umland der aktivste. Das zeigt, dass die Wohnungsmärkte nicht an den kommunalen Grenzen enden, sondern weit in die Region hineinreichen. Über die Wirkungszusammenhänge der regionalen Wohnungsmärkte ist jedoch nur wenig bekannt. Jedoch kursieren in der öffentlichen Diskussion eine Reihe von Annahmen, die bisher wissenschaftlich fundiert weder belegt noch verworfen werden konnten, weil die dafür notwendigen Daten fehlten.

In allen Arbeitsgruppen sind quantitativ und qualitativ beachtliche Ergebnisse erzielt worden. Die AG BERICHTERSTELLUNG schaffte in allen Kommunen die Grundlagen für die Gestaltung und Veröffentlichung der Wohnungsmarktberichte. Die AG WOHNUNGSMARKTBAROMETER erreichte die Einführung des Instrumentes in 12 der 16 Teilnehmerkommunen. Die AG STADT-UMLAND-WANDERUNGSMOTIVUMFRAGE führte zu einer Sonderberichterstellung in fünf Teilnehmerkommunen und erarbeitete standardisierte Fragebögen, die eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse sicherstellen sollen. Gleichzeitig wurden Erkenntnisse gewonnen, die die in der öffentlichen Diskussion weit verbreiteten Stereotype widerlegen konnten. Die AG REGIONALER WOHNUNGSMARKT DORTMUND/UMLAND führte nach ausgiebigen Diskussionen mit den interessierten Kommunen zu dem Ergebnis, dass die IKZ (Interkommunale Zusammenarbeit) der Planungsdezernenten des (östlichen) Ruhrgebietes einstimmig die Vergabe eines Gutachtens zur grundlegenden Erforschung der Wirkungszusammenhänge der Wohnungsmärkte in der Wohnungsmarktregion Dortmund befürwortet und eine Finanzierung des Gutachtens beim MSWKS beantragen wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Beratungs- und Koordinierungsstelle

- eine fundierte methodische Beratung der Kommunen leistete,
- teure Irrwege und Leerläufe in den Gemeinden vermied,
- neue Instrumente zum Umgang mit qualitativer Daten generierte,
- den Datenbedarf der Kommunen aus Beständen der Wfa bzw. des LDS ergänzte,
- einen Erfahrungsaustausch mit Experten aus Forschung, Wohnungswirtschaft und anderen Kommunen vermittelte;
- die Kommunen zielgerichtet bei der Aufstellung eines eigenen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems beriet.

Die Einrichtung einer zentralen Beratungs- und Koordinierungsstelle erwies sich auch in der Wahrnehmung der teilnehmenden Kommunen als die effizienteste Art und Weise, den Städten und Gemeinden die erforderliche Unterstützung beim Aufbau eines kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems zu gewähren.

#### *Verhältnis Berater - Kommunen*

Das finanzielle Engagement der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) beeinflusste in keiner Weise die Arbeit der Kommunen. Die Beratungen nahmen auch keinen direkten Einfluss auf den Inhalt der Berichte. Es oblag den Kommunen, orientiert an ihren Bedürfnissen und ihrem Leistungsvermögen Wohnungsmarktberichte zu erarbeiten. Intention des Modellversuches war zu jeder Zeit, die Kommunen zu intensiven Kooperationen zwischen diversen Verwaltungsstellen und der Politik, aber auch mit der Wohnungswirtschaft zu bewegen.

#### **Lenkungsgruppe**

Mit Beginn des Modellversuches wurde eine Lenkungsgruppe, bestehend aus Herrn Karl Hofmann (Wfa NRW), Herrn Dr. Helmut Westphal (Wohnungsamt der Stadt Dortmund) und Herrn Prof. Dr. Volker Kreibich (Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund) eingerichtet. Sie begleitete den Modellversuch in der Funktion eines laufenden strategischen Soll-Ist-Abgleichs der Ziele des Modellversuches und diente der Koordinierungs- und Beratungsstelle zur Rückkopplung der Projektarbeit. Sie tagte ca. dreimal jährlich beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund.

#### **Weitere Akteure**

Im Laufe des Modellversuches wurden zahlreiche Kontakte mit weiteren Akteuren hergestellt. Insbesondere die Wohnungswirtschaft wurde auf kommunaler Ebene einbezogen, die vor allem an den durch die Berichte neu geschaffenen Informationsgrundlagen interessiert waren und sich an

der Diskussion über einen weiteren Ausbau bzw. eine Verfeinerung der Methoden und Verfahren der Wohnungsmarktbeobachtung beteiligten.

Die Tatsache, dass für Kommunen und Wohnungsunternehmen die regionalen Aspekte der Wohnungsmarktbeobachtung aufgrund der Stadt-Umland-Wanderungsbeziehungen (und der entsprechenden Bevölkerungsgewinne bzw. -verluste) zunehmend interessanter werden, führte zu einer verstärkten Zusammenarbeit in der ARBEITSGRUPPE REGIONALER WOHNUNGSMARKT DORTMUND/UMLAND.

Ein Anliegen des Modellversuches war zudem, den Gedanken einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung zu verbreiten und andere Facheinrichtungen bzw. die Öffentlichkeit für dieses Thema zu sensibilisieren. Zu diesem Zweck organisierte die Wfa gemeinsame Veranstaltungen z.B. mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (difu) "Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung", dem Volksheimstättenwerk (vhw) u.a. "Die Wohnungsmarktbeobachtung - ein Instrument zwischen Anforderung und Überforderung, dem ILS NRW (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) Raumbewertungssysteme als Instrumente der integrierten Stadt(teil)entwicklung, dem Informationskreis für Raumplanung (IfR) und anderen. Diese Kontakte mündeten z.T. in langfristige Kooperationen.

### **Bausteine einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung**

In den letzten Jahren veränderten sich die Rahmenbedingungen der kommunalen Wohnungspolitik grundlegend. Die Sicherung des sozialen Versorgungsauftrag der kommunalen Wohnungspolitik orientierte sich weitestgehend am normativ ermittelten Bedarf „eine Wohnung je Haushalt“. Jede neu erstellte Wohnung konnte am Markt abgesetzt werden. In den 1980-er Jahren jedoch wurde zum ersten Mal in der Geschichte der BRD ein Wohnungsüberhang verzeichnet, der eine Leerstandsdebatte herbeiführte. Vor dem Hintergrund der unvorhersehbaren Migrationen Anfang der 1990-er Jahre nahm der Wohnungsbedarf drastisch zu, gefolgt von einer erneuten Sättigung der Wohnungsmärkte seit ca. Mitte der 1990-er Jahre. Nichts desto trotz blieb die Nachfrage nach neuen Wohnungen konstant hoch. Dieser vermeintliche Widerspruch wird heute u. a. damit begründet, dass die „bewegliche Masse“ am Wohnungsmarkt nicht weiter über die Quantität, sondern über die Qualität des Wohnungsangebotes gesteuert wird. Mit dieser Einsicht verbunden ist die Erkenntnis, dass sich die Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik verändert haben – und damit verbunden auch die notwendige Informationsbereitstellung und die Arbeitsbeziehungen in der kommunalen Verwaltung.

#### *Veränderte Anforderungen an die Informationsbereitstellung im Wohnungswesen*

Könnte der normativ bestimmte Bedarf „eine Wohnung je Haushalt“ einfach berechnet werden, so hat sich der Informationsbedarf für Planungs- und Entscheidungsprozesse in der kommunalen Wohnungspolitik in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Phänomene wie die Entkoppelung

der Wohnungsnachfrage von der Einwohnerentwicklung oder die zunehmende Flexibilität der Nachfrage sind nicht mehr normativ zu fassen, sondern bedürfen zur Klärung ihrer Wirkungszusammenhänge einer optimierten Zusammenführung der Daten des laufenden Verwaltungsvollzuges und einer zusätzlichen Erschließung quantitativer wie qualitativer Daten. Zudem setzen neue Informationsbedarfe neue Arbeitsbeziehungen voraus. Eine fortlaufende Kommunikation und Kooperation zwischen den zuständigen Fachämtern und den verschiedenen Akteuren am Markt sind Grundvoraussetzungen für eine hohe Qualität der kommunalen Wohnungspolitik.

### *Qualität ersetzt Quantität*

Vorab gilt: Bei der Beobachtung der Entwicklung von Wohnungsmärkten müssen qualitative Aspekte ebenso Berücksichtigung finden wie quantitative Aspekte. Im Prinzip sollten alle Faktoren, die direkt oder indirekt Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte haben (Einkommen, Zinsen, Mietrecht, Baulandverfügbarkeit, Lebensstile), eingefangen werden. Dann wird jedoch der Arbeitsaufwand zu umfangreich.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist keine rein statistische Aufgabe. Ein ganz einfaches Beispiel: Quantitativ ist der Bedarf auf vielen Wohnungsmärkten gedeckt, dennoch werden viele Wohnungen neu gebaut und am Markt auch untergebracht; ein Paradoxon, wie es zunächst scheint. Statistisch ist diese Entwicklung unproblematisch zu erfassen, und auch dem logischen Erklärungsproblem ist in diesem Fall einfach auf die Spur zu

Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich in einem doppelten Dilemma: Einerseits fehlen etwa 150 000 Wohnungen – andererseits wächst der Leerstand bei den Bestandsflächen.

Handelsblatt, 25.5.2001

kommen: Die Verfügungsmasse am Wohnungsmarkt wird heute in der Mehrzahl aller Fälle über die Qualität des Angebotes gesteuert. Über die Qualität des Angebots und Nachfrage liegen jedoch nur wenige Daten vor.

Es gibt keinen allgemeinverbindlichen Königsweg, den alle Kommunen ohne eine weitere Reflexion ihrer Ausgangslage einschlagen können. Im Modellversuch hat sich gezeigt, dass in jeder Kommune die Probleme bei der Einrichtung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung in Abhängigkeit von der jeweiligen Verwaltungsorganisation, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und den involvierten Personen anders liegen. Im Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung haben sich jedoch die folgenden vier Bausteine als nützlich erwiesen.

- **Baustein 1:** Im ersten Baustein wurde ein Daten- und Indikatorensystem aus 44 Merkmalen - aufgeteilt nach obligatorischen (20) und optionalen Daten (24) - mit harten, quantifizierbaren Daten aus dem laufenden Verwaltungsvollzug mittels einer Zeitreihenbetrachtung aufgestellt. Die Liste der 44 Merkmale deckt Aspekte der Angebots- und Nachfrageentwicklung der Wohnungsversorgung ab und wird durch Daten zu den vorgelagerten Faktoren der Wohnungsmarktlage (Einkommen, Arbeitslosenzahlen, etc.) ergänzt.



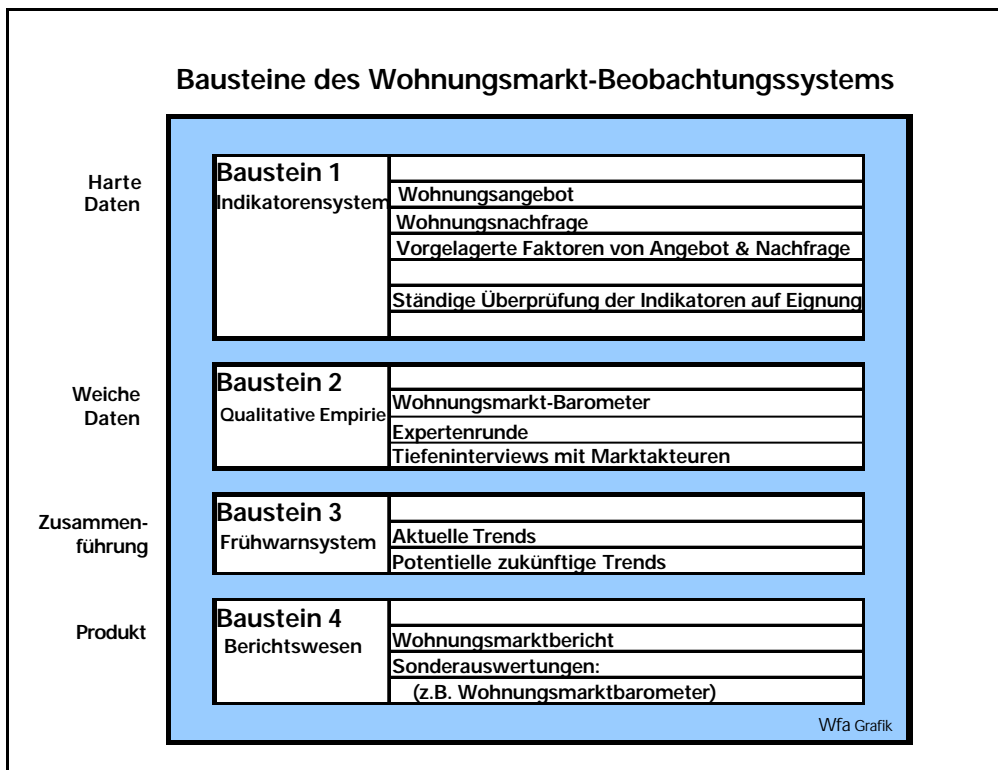
Dieser Schritt stellt den Einstieg in den Aufbau einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung dar. Er ist schwierig, da zunächst bestimmt werden muss, welche Daten und Indikatoren benötigt werden und aus welcher Quelle sie zu beziehen sind. Der Aufbau entsprechender verlässlicher Datenströme, die auf ämterübergreifende Kooperationsbeziehungen begründet sein müssen, stellt viele Kommunen - insbesondere in Zeiten der Verwaltungsreform - vor eine hohe Hürde. Ziele des ersten Bausteines sind

- die Datenintegration an einer zentralen Stelle,
  - der Aufbau von ämterübergreifenden Arbeitsgruppen,
  - die sukzessive Verankerung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung im Verwaltungsvollzug,
  - die Herstellung von politischen Verbindlichkeiten (z.B. Ratsbeschluss) und die Kontrolle der Einhaltung der Verbindlichkeiten.
- **Baustein 2:** Im zweiten Baustein wird die quantitative Empirie durch die Ergebnisse der qualitativen (Umfragen wie das Wohnungsmarktbarometer, Tiefeninterviews mit Experten, etc.) ergänzt. Damit soll die Binnenlogik aus den verschiedenen Akteurssichten erfasst werden. Ziel ist eine möglichst detaillierte Beschreibung der aktuellen Lage der Wohnungsmärkte (in Kombination mit den Erkenntnissen aus Baustein 1).
  - **Baustein 3:** Die Aufteilung der quantitativen und qualitativen Arbeiten in jeweils eigene Bausteine bedeutet nicht, dass erst gerechnet wird und danach die qualitativen Aufräumarbeiten kommen. Vieles läuft parallel, zumindest aber in einem gewissen Sedimentationsprozess im Ergebnis zusammen. Aktuelle Trends lassen sich beschreiben, und potenzielle zukünftige Trends können u.U. benannt werden.
  - Im Laufe des Modellversuches hat sich zudem gezeigt, dass es in einigen Fällen durchaus sinnvoll ist, mit der qualitativen Empirie zu beginnen - nämlich dann, wenn über die Durchführung des Wohnungsmarktbarometers neue Kontakte zu den Akteuren am kommunalen Wohnungsmarkt hergestellt werden sollen. Es ist erstaunlich, wie unterentwickelt der Austausch zwischen Vertretern der kommunalen Verwaltung bzw. Politik und Vertretern der Wohnungswirtschaft ist.
  - **Baustein 4:** Die in Baustein 3 erfolgte Zusammenführung der quantitativen wie qualitativen Untersuchungen werden im Baustein 4 zu einem neuen Produkt weiterentwickelt, dem kommunalen Wohnungsmarktbericht. Er charakterisiert den kommunalen Wohnungsmarkt und liefert summarische Erkenntnisse. Gleichzeitig muss er leicht verständlich verfasst sein und einer Vielzahl der Akteure am Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

## Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung

Indikatorengruppen	Daten (in Zeitreihen) (Auswahl)	Erhebungsquelle
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (Indikatoren 1-5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haushalts-/ Bevölkerungsentwicklung</li> <li>▪ Wanderungsdaten</li> <li>▪ Umfrage zu Wandermotiven</li> </ul>	Stadämter
Wohnungsangebot (nach Teilmärkten, Indikatoren 4-19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsbestand, -fertigstellungen;</li> <li>▪ Baugenehmigungen,</li> <li>▪ Bauabgänge, -überhang, -intensität;</li> <li>▪ Entwicklung des langfristigen Hypothekenzins</li> </ul>	Stadämter Landesgutachterausschüsse
Preisgebundener Wohnungsbau (Indikatoren 20-24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestand und Lage</li> <li>▪ Entwicklung der Wohnungsbauförderung</li> </ul>	Stadämter Wfa NRW
Wohnungsnachfrage und -bedarf und vorgelagerte Faktoren (Indikatoren 25-32)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einkommensentwicklung</li> <li>▪ Quoten der verschiedenen Transfergeldempfänger</li> <li>▪ Wohnungsuchende</li> <li>▪ Umzugshäufigkeit</li> </ul>	Stadämter
Miete und Mietbelastung (Indikatoren 33-35)		Stadämter LDS
Grundstücksmarkt (Indikatoren 36-38)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenpreisindexreihen</li> <li>▪ Baulandpreise</li> </ul>	Gutachterausschuss
Eigentumswohnungen (Indikator 39)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung der Abgeschlossenheitserklärungen</li> </ul>	Stadtamt
Kleinräumige Analysen (Indikatoren 40-41)		Stadämter
Kurz- und mittelfristige Entwicklung von Angebot und Nachfrage (Indikatoren 42-44)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haushalts- und Bevölkerungsprognosen</li> </ul>	Kommune LDS

Der Bericht kann eine nüchterne Beschreibung der Lage auf dem kommunalen Wohnungsmarkt sein, oder aber zu weitreichenden politischen Aussagen führen. Auf jeden Fall soll er einen Aufforderungscharakter besitzen, d. h. Trends der Vergangenheit, Trendbrüche und mögliche zukünftige Entwicklungen genau benennen. Konkrete Maßnahmen und Programme müssen jedoch beschlossen werden. Damit die Ergebnisse von der Politik wahrgenommen werden, ist zudem auf eine adäquate Öffentlichkeitsarbeit zu achten. Eine verstärkte öffentliche Nachfrage stabilisiert das Produkt und erhöht seine Bedeutung.



### Aufforderungscharakter als Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung

„Der Bericht ist kein Handlungsleitfaden, sondern Anstoß und Diskussionsgrundlage für künftige Weichenstellungen.“

(Presseerklärung der Stadt Solingen zum „Bericht der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung 2001“)

Das strategische Hauptziel der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist die eigenständige Erstellung und Veröffentlichung eines Wohnungsmarktberichtes. Er stellt das wesentliche materielle Produkt dar. Dabei soll der Bericht kein reines Mittel zum Zweck der Schaffung eines neuen Berichtswesens Wohnen sein. Gleich zu Beginn muss geklärt werden, welche Ziele - über die reine Verbesserung der Informationsbereitstellung für politische Entscheidungsprozesse hinaus - mit ihm verfolgt werden sollen, wie z.B. die Objektivierung der kommunalen Wohnungspolitik oder, allgemeiner, die Sensibilisierung für Fragen der Wohnungspolitik in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte. Der Bericht soll einen „Aufforderungscharakter“ haben, d.h. sich über dieses Merkmal von einem

statistischen Bericht absetzen. Das heißt, er beinhaltet keine konkreten Maßnahmen oder Handlungsaufträge. Seine Aufgabe ist es vielmehr, Problembereiche und Handlungsfelder pointiert zu benennen, aber ihre Umsetzung der Politik zu überlassen. So behält der Bericht seine Wirkung auf Investoren bzw. die Privatwirtschaft. In der Dortmunder Arbeitsgruppe Wohnungsbau, in der das Wohnungsamt federführend ist, werden z.B. alle größeren Bauprojekte begutachtet und anhand der Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes bewertet – so dass eine Schnittstelle zwischen Analyse und Maßnahme entsteht.

Zur Erreichung des strategischen Hauptzieles sind jedoch eine Reihe von Zwischenschritten nötig, die auch für sich selbst betrachtete bedeutende Ergebnisse liefern. Für die Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung sind ressortübergreifende Daten und Informationen notwendig, so dass fast zwangsläufig eine zentrale Datenvorhaltung zum Themenbereich Wohnen erforderlich ist. Jeder Zugriff auf das neu geschaffene Datenangebot stärkt zudem die Position der zentralen Datenanlaufstelle. Damit eng verbunden ist auch der Auf- und Ausbau von Kooperations- und Kommunikationsbeziehungen in der Verwaltung, ihr kommt eine Schlüsselposition für die Aufstellung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung zu. Datenlieferungen müssen verlässlich vereinbart werden, in vielen Fällen sind die Kooperationsstrukturen erst aufzubauen. Dabei ist zu beachten, dass Kooperation (Mehr)Arbeit, aber auch Abgabe von Macht bedeuten kann. Alle Beteiligten müssen das Gefühl haben, eine verwertbare Gegenleistung zu erhalten. Diese Leistungen sollten in der Kommunalverwaltung kommuniziert werden, damit auch in Zukunft die Bereitschaft zur Kooperation gesichert ist.

Die zuvor genannten Schritte lassen sich generell besser bewältigen, wenn auf bereits vorhandene ämterübergreifende Strukturen zum Themenbereich Wohnen zurück gegriffen werden kann oder diese relativ zügig eingerichtet werden können. Müssen sie erst geschaffen werden, so ist es sinnvoll, den Beschluss zum Aufbau einer laufenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung unter Beteiligung möglichst vieler wohnungsmarktrelevanter Ämter zu fassen. Die Erfahrung des Modellversuches zeigt zudem, dass eine Beschlussfassung des Rates oder einzelner Fachausschüsse für das Gelingen einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wichtig ist. So werden zwischen Politik und Verwaltung Verbindlichkeiten aufgebaut, die allerdings regelmäßig auf ihre Einhaltung hin überprüft werden müssen.

## Umsetzung des Modellversuches

### *Unterschiedliche Ausgangsbedingungen in den Kommunen*

Die Ausgangsbedingungen der Kommunen bei der Einrichtung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind sehr unterschiedlich. Aufgabe der Beratungsstelle des Modellversuches war es demnach auch, die Kommunen individuell beim Aufbau einer eigenen laufenden Wohnungsmarktbeobachtung zu unterstützen und gleichzeitig einen allgemein gleichen Wissensstand in Fragen der Methodik und Verfahren herzustellen. Zu Beginn des Modellversuches ließen sich in den Teilnehmerkommunen hauptsächlich weitreichende Unterschiede hinsichtlich

- politischer Zielvorgaben und Verbindlichkeiten für die Wohnungsmarktbeobachtung,
- der Ansätze für ein Berichtswesen Wohnen (z.B. jährliche Arbeitsberichte, einmaliger Bericht, kein vorhandenes Berichtswesen),
- vorhandener Arbeitsgruppen Wohnen (o.ä.),
- vorhandener ämterübergreifender Analysen,
- personeller und zeitlicher Ressourcen sowie
- der spezifischen Problemsituation im kommunalen Wohnungsmarkt

beobachten. Diese Unterschiede konnten insbesondere für die drei zuerst genannten Punkte im Verlauf der Arbeit erheblich nivelliert werden; in Bezug auf z.B. die Bereitstellung von Ressourcen war dies jedoch ungleich schwieriger.

Zusätzliche Ressourcen können nur dann wirksam eingefordert werden, wenn ein Produkt, z.B. der Wohnungsmarktbericht, bereits als ein positives Ergebnis der Arbeit präsentiert werden kann und eine öffentliche Nachfrage nach diesem Produkt entsteht. Wenige Teilnehmerkommunen des Modellversuchs haben zu Beginn bewusst die Strategie gewählt, zunächst eine Zeit „im Verborgenen“ zu arbeiten, um dann mit dem ersten Ergebnissen die Verwaltungsspitze und die Politik „ködern“ zu können. Im Einzelfall mag diese Strategie auch durchaus erfolgversprechend sein, die Mehrzahl der Kommunen sieht die Verankerung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung in Politik und Verwaltung – und die damit verbundene Herstellung von Verbindlichkeiten – jedoch als ein für den Erfolg der Wohnungsmarktbeobachtung sehr wichtigen Faktor an.

Der wichtigste Hemmschuh bei der Umsetzung war jedoch das knappe, für die Durchführung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung stehende Zeitbudget. Dies ist hauptsächlich damit zu erklären, dass die mit der Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung beauftragte Person hauptsächlich mit anderen Verwaltungsaufgaben betraut ist. Gleichzeitig wird das Thema der Wohnungsmarktbeobachtung als sehr komplex und zeitintensiv empfunden.

Eine grundlegende Änderung der geschilderten Situation ist häufig jedoch nur über die Einrichtung einer zusätzlichen Personalstelle erzielbar. Die in den Kommunen trotz der widrigen Bedingungen erfolgreich geleistete Ar-

beit fand auch in der Konsolidierung der Personalfrage ihren Niederschlag: Zwei Kommunen konnten während der Laufzeit des Modellversuches eine zusätzliche unbefristete Stelle zur Betreuung der Wohnungsmarktbeobachtung einrichten. In zwei weiteren Kommunen werden zusätzliche Personalstellen zur Wohnungsmarktbeobachtung ab 2002 eingerichtet. Vier Kommunen stellten in den ersten vier Jahren zumindest zeitweise (bis zu zwei Jahre) eine zusätzliche Person zur Arbeitsentlastung in der Aufbauphase der Wohnungsmarktbeobachtung ein (als ABM oder über Arbeit statt Sozialhilfe/AsS). Haushaltskonsolidierungsprogramme oder andere Sparmaßnahmen verhinderten jedoch eine kontinuierliche Anstellung dieser Personen. Die insgesamt jedoch nicht befriedigende Situation bei der notwendigen Personalbereitstellung erschwerte in einer Reihe von Kommunen den kontinuierlichen Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems, so dass sich eine Implementierung naturgemäß verzögerte.<sup>7</sup> Den z.T. überlasteten Verwaltungen wurden damit frei Haus Argumente für eine Vertagung oder komplette Aufgabe der Einführung einer Wohnungsmarktbeobachtung geliefert. Um so positiver ist zu bewerten, dass keine Teilnehmerkommune die laufende Wohnungsmarktbeobachtung als undurchführbar *ad acta* legte.

*Wer fasste den Entschluss zur Teilnahme am Modellversuch?*

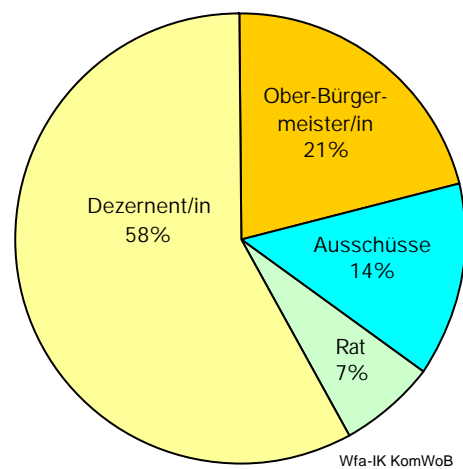
Die zu Ende des Modellversuches durchgeführte Evaluation der Teilnehmerkommunen ergab, dass der Beschluss zur Teilnahme von unterschiedlichen Akteuren im politisch-administrativen System ausging. Die Teilnahme am Modellversuch wurde in der Mehrzahl der Fälle von den zuständigen Dezernenten/innen (**8**) beschlossen, gefolgt von den (Ober-)Bürgermeistern/innen (**3**), den Fachausschüssen (**2**) und in einem Fall vom Rat. Die Initialzündung ging in einigen Kommunen jedoch von bereits bestehenden Wohnungsmarkt-Arbeitsgruppen aus, die die Notwendigkeit einer kontinuierlichen, ämterübergreifenden Wohnungsmarktbeobachtung erkannten und sie in Ausschüssen bzw. im Rat mit Unterstützung ihrer Amtsleiter durchsetzen konnten.

Im Laufe des Modellversuches hat sich die verlässliche Rückendeckung der Einführung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung durch Politik und Verwaltungsspitze als besonders erfolgsrelevant erwiesen, insbesondere auch in Hinblick auf die Mobilisierung der notwendigen zusätzlichen Ressourcen. Ein Aufbau solcher Verbindlichkeiten ist in jedem Fall anzuraten.

---

<sup>7</sup> Die mit der Einführung der Wohnungsmarktbeobachtung beauftragten Personen gaben an, dass sie zwischen 10 bis max. 50% ihrer Arbeitszeit in die Wohnungsmarktbeobachtung investierten. Diese Zeiten wurden meist geblockt, wenn z.B. die Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichtes anstand.

**Abbildung 1: Die Einrichtung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurde beschlossen durch ...**

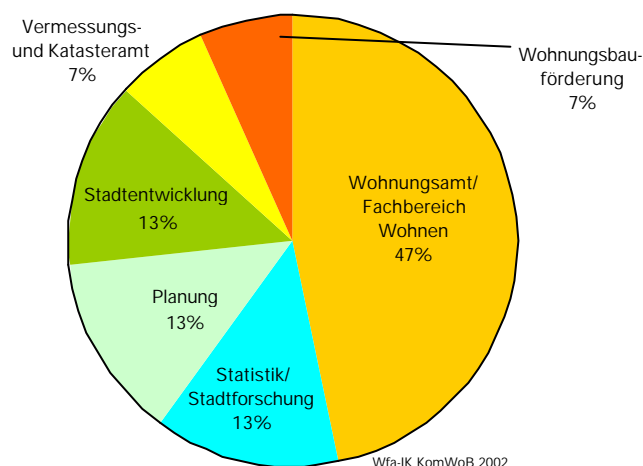


Quelle: Eigene Erhebung

### *Beteiligte Ämter*

Die „natürlichen“ Ansprechpartner der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind die Stadtämter für Wohnungswesen bzw. die in vielen Kommunen im Zuge der Verwaltungsreform entstandenen Fach- und Produktbereiche. Dort standen bisher fast ausschließlich „Stellen für reine Verwaltungsaufgaben zur Verfügung, so dass wohnungspolitische Grundsatzfragen und Analyseaufgaben häufig von der Amtsleitung wahrgenommen werden müssen“.<sup>8</sup>

**Abbildung 2: Durchführendes Amt**



Quelle: Eigene Erhebung

Die Organisationsstruktur „ spiegelt noch die Bedingungen einer Periode wider, in der der Bau öffentlich geförderter Wohnungen den Schwerpunkt

<sup>8</sup> Kreibich, Volker: Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen des KVR – eine Bestandsaufnahme. In: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen: Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 1998, S. 18

kommunaler Wohnungspolitik ausmachte und die Wohnungsämter einen stetig wachsenden Sozialwohnungsbestand belegen konnten“.<sup>9</sup>

Die schnellen Veränderungen am Wohnungsmarkt – insbesondere die stärkere Ausdifferenzierung der verschiedenen Teilmärkte und der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – führten jedoch dazu, dass die Bedeutung einer laufenden Beobachtung des gesamten Wohnungsmarktes erkannt wurde.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch nicht allein eine Aufgabe der Wohnungsämter. In den 16 Teilnehmerkommunen des Modellversuchs wurden eine Reihe weiterer Ämter und Fachbereiche an der Arbeit zur Einrichtung der Wohnungsmarktbeobachtung beteiligt. Eine zum Abschluss des Modellversuches durchgeführte Evaluation zeigte, dass in der kontinuierlichen Arbeit zur Erstellung der Berichte eine enge Verzahnung zwischen den Bereichen Statistik und Stadtforschung, Wohnen und – in geringerem Umfang, Planung besteht.

**Tabelle 1: Grad der Beteiligung der Ämter an der Wohnungsmarktbeobachtung**  
(Mehrfachnennungen waren möglich)

<b>kontinuierlich</b>	<b>punktuell</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Statistik, Wahlen, Stadtforschung (8)</li> <li>▪ Wohnungsamt (7)</li> <li>▪ Planungsamt (4)</li> <li>▪ Katasteramt, Amt für Vermessung und Stadterneuerung (3)</li> <li>▪ Sozialamt (2)</li> <li>▪ Amt für Stadtentwicklung (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungsamt (9)</li> <li>▪ Bauordnungsamt (6)</li> <li>▪ Liegenschaftsamt (3)</li> <li>▪ Gutachterausschuss (4)</li> <li>▪ Kataster-/Vermessungsamt (4)</li> <li>▪ Sozialamt (2), Amt für soziale Sicherung (1)</li> <li>▪ Amt für soziale Integration (1)</li> <li>▪ Einwohnermeldeamt (1)</li> <li>▪ Presse-/Informationsamt (1)</li> <li>▪ Statistik, Ordnungs- und Wahlamt (2)</li> <li>▪ Bürgerämter (1)</li> <li>▪ Wohnungsamt (1)</li> </ul>

Quelle: Eigene Erhebung

Die Formen der verwaltungsinternen Abstimmung konzentrieren sich insbesondere auf die Bildung von ämterübergreifenden Kooperationen (insbesondere Bauordnung, Statistik, Soziales, Gutachterausschuss) und Arbeitskreisen. Während die informellen Ämterkooperationen lediglich bei Bedarf, oft in der Vorbereitungsphase zur Berichterstellung stattfinden, tagen die Arbeitskreise in der Regel mehrmals jährlich. Damit die „zuarbeitenden“ Ämter den Sinn und Zweck der Kooperation erkennen und ihr Fachwissen (z.B. um den Datenhintergrund und seine Interpretationsmöglichkeiten) einbringen, ist eine Aufstellung von ämterübergreifenden Arbeitsgruppen als eine Grundvoraussetzung zu sehen. Im Idealfall entwickeln sie sich zu einer Arbeitsteilung in der Berichterstellung Wohnen weiter, die im Modellversuch in mehreren Fällen erreicht werden konnte. Ein zusätzlicher Schritt wäre dann eine integrierte Berichterstellung z.B. der

<sup>9</sup> Ebenda



Bereiche Wohnen und Soziales oder Wohnen und Stadtentwicklung/Planung.

### *Datenlage*

Die in den Teilnehmerkommunen angetroffene Datengrundlage kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden, auch die Datenaufbereitung ist in ihren Grundzügen vergleichbar. Unterschiede in den Datenbeständen „kleiner“ und „großer“ Kommunen (hinsichtlich der Einwohnerzahl) waren nicht so deutlich wie erwartet zu erkennen, kleinere Defizite (die z.T. auch in größeren Kommunen existieren) konnten in allen Fällen über eine Nachfrage beim LDS bzw. bei der Beratungs- und Koordinierungsstelle der Wfa ausgeräumt werden.

Die **Angebotsseite** ist die statistisch am besten erfasste Komponente der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung. Eine zentrale Bedeutung fällt der Bautätigkeitsstatistik zu. Sie wird in allen Kommunen geführt, ist aber nicht unproblematisch. Immer wieder fällt auf, dass die Daten der amtlichen kommunalen Statistik von den Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik/LDS abweichen. Diese Tatsache lässt ein internes Abstimmungsproblem aufgrund des komplexen Aktenumlaufs vermuten, da die entsprechenden Daten i. d. R. vom Bauordnungsamt an das Statistische Amt und von dort weiter an das LDS geliefert werden. Wahrscheinlich ist, dass das kommunale Statistische Amt nicht immer die „vollständigen“ Daten geliefert bekommt, sie aber ohne weitere Kontrolle weitermeldet. Die aus Kommunen übermittelten Gründe für eine unvollständige Datenlieferung sind unterschiedlicher Art: Personalknappheit führt zur Aussetzung der Weiterführung der Bautätigkeitsstatistik, Gebühren werden vom Bauordnungsamt nur für die Ausstellung einer Baugenehmigung erhoben, so dass Baufertigstellungen möglicherweise weniger nachgehalten und dementsprechend nicht vollständig an das Statistische Amt weitergeleitet werden. Ein Abgleich der Baugenehmigungen mit dem Melderegister durch das querschnittsorientierte Amt für Statistik ist in diesem Zusammenhang sinnvoll und einzufordern; insbesondere auch dann, wenn im Vergleich zu anderen Kommunen hohe und ständig wachsende Bauüberhänge und sinkende Fertigstellungszahlen, die nicht mit den eigenen Wahrnehmungen in Einklang zu bringen sind, beobachtet werden. Bereits durchgeführte Abgleiche zeigen, dass zahlreiche statistisch noch unfertige Wohnungen bereits bezogen sind.

### Die Statistik als Partner der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung

Die Statistik in ihrer querschnittsorientierten Funktion ist einer der wichtigsten Partner der Wohnungsmarktbeobachtung. Viele der für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung benötigten Daten werden von ihr vorgehalten. Leider zeigt die Praxis, dass der fachliche Austausch in nicht allen Fällen ausreichend ist. Dies ist umso bedauerlicher, weil beide Seiten von einer engeren Kooperation profitieren können. Für die Wohnungsmarktbeobachtung ist neben der reinen Datenbereitstellung der aktive Dialog mit Fachleuten aus der Statistik über den Bedeutungshintergrund bzw. die Aussagekraft von Daten von großem Nutzen. Die Statistikstelle bekommt über den Dialog wichtige Rückmeldungen zum vorgehaltenen Datenbestand, z.B. zu der Frage ob einzelne Daten in der vorliegenden Form weiterhin Relevanz und Bedeutung haben, in der Auswertung einer Anpassung bedürfen oder möglicherweise durch neue, aussagekräftigere Daten ersetzt werden sollten. Die Erfahrung zeigt, dass Daten und Informationen im Rahmen des laufenden Verwaltungsvollzuges vorliegen, aber nicht ausgewertet und Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Über einen verstärkten fachlichen Dialog mit der Wohnungsmarktbeobachtung wird die amtliche kommunale Statistik aktiv in die sich aus den verändernden Rahmenbedingungen resultierenden neuen Informationsbedürfnisse der Wohnungspolitik und -wirtschaft einbezogen, gleichzeitig wird das weithin beobachtete Kommunikations- und Vermittlungsdefizit abgebaut.

Auf der **Nachfrageseite** werden die Anforderungen der Wohnungsmarktbeobachtung an die amtliche Statistik ebenfalls schnell deutlich. „Der enge Zusammenhang zwischen Wirtschaftsentwicklung und Wohnflächenverbrauch weist darauf hin, dass bei der Analyse und Prognose der Haushaltsbildung die Beziehungen zwischen der kaufkräftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsangebot einbezogen werden müssen.“<sup>10</sup> Für eine umfassende Analyse dieser Wirkungszusammenhänge existiert jedoch keine adäquate Datenlage. „Die Bereitstellung fortschreibbarer Indikatoren und einfacher Modelle zur Abbildung der Zusammenhänge zwischen Bedarf, Nachfrage und Angebot ist daher eine weitere, besonders dringliche Forderung an die methodische Grundausstattung der kommunalen und regionalen Wohnversorgungs- und Siedlungsflächenplanung.“<sup>11</sup> Statistisch abgesicherte Daten zur Einschätzung z.B. der Mietzahlungsfähigkeit liegen den Kommunen aber nur begrenzt vor. Sie können nur aus der Wohngeldstatistik und der Statistik der ehemaligen Ausgleichszahlungen und Fehlbelegungsabgabe gewisse Rückschlüsse auf das Verhältnis zwischen Einkommen und Mieten ziehen; diese Daten sind jedoch in nur wenigen Kommunen adäquat aufbereitet. Andere Statistikquellen, wie die

<sup>10</sup> Kreibich, Volker: Der Informationsbedarf der Wohnungspolitik. In: Kreibich et. al.: Wohnungsmarktbeobachtung – Informationen für die kommunale und regionale Wohnungspolitik. IRPUD, Universität Dortmund 1994, S. 12-36

<sup>11</sup> Ebenda, S. 16f.

im 5-Jahres-Turnus durchgeführte freiwillige Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) oder der jährlich durchgeführte Mikrozensus, bieten Informationen auf einer aggregierten Ebene an, die für die einzelne Kommunen bestenfalls als Orientierungswerte dienen können.

### **Bedarf**

Der Wohnungsbedarf, der über die Komponenten Einwohner und Haushalte - den eigentlichen Nachfragern nach Wohnraum - ermittelt wird, ist in der Berechnung je nach der Grundannahme z.B. zur durchschnittlichen Haushaltsgröße starken Schwankungen unterworfen. Die Volkszählung von 1987 stellt die letzte verlässliche Datenbasis dar, die amtliche Statistik und die öffentliche Verwaltung sind jedoch aufgrund reiner Bestandsfortschreibung und der damit verbundenen Fehler auf periodische „Inventuren“ angewiesen. Aktuell wird die durchschnittliche Haushaltsgröße zur Abschätzung des Wohnungsbedarfes auf der Basis der letzten Volkszählung über den Mikrozensus fortgeschrieben, der aber mit systematischen und zufallsbedingten Stichprobenfehlern behaftet ist. Daten aus den Einwohnermeldeämtern sind ohne weitere Aufbereitung nur bedingt eine Alternative, weil der melderechtliche Begriff des Haushalts die sozioökonomische Komponente nicht ausreichend abbildet.

Zur Ableitung von Bestandsstatistiken für Haushalte stellt die Statistik bereits ein Haushaltsgenerierungsverfahren zur Verfügung, das jedoch in nur wenigen Kommunen angewandt wird. Dieses Verfahren setzt auf dem Standard-Statistikdatensatz auf und gruppiert einzelne Personen aufgrund der in den Daten der Einwohnermeldeämter enthaltenen Informationen (Familienstand, Namen, Alter, Zuzugsdatum) zu Haushalten. Die schnelle einheitliche Weiterentwicklung dieses Verfahrens zu einer bedienerfreundlichen Software und ihre konsequente Anwendung in den Kommunen ist als ein wesentlicher Fortschritt für eine realistischere Bedarfschätzung anzusehen und muss von der Statistik gezielt verfolgt werden. Für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung sind weiterhin Kombinationsauswertungen aktueller Daten von besonderer Bedeutung. So liefert z.B. die Verbindung der Gebäude- und Wohnungszählung mit den Daten der Einwohnermeldeamtsregister gegenüber den reinen Registerdaten zusätzliche Hinweise auf die Haushaltszuordnung, außerdem wird eine grobe Fehleinschätzung z.B. der Einpersonenhaushalte durch die nun bekannte Zahl der Wohnungen je Hausnummer begrenzt. Auch hier ergibt sich für die Statistik ein weites Arbeitsfeld, das einer engen Abstimmung mit den jeweiligen Fachbereichen bedarf, um Auswertungen auf Relevanz und Notwendigkeit zu überprüfen und auftretenden Problemen genügend Rechnung zu tragen.

### **Mikrozensus nicht ausreichend**

Die jährlich bundesweit bei 1% der Haushalte durchgeführte Befragung über die wirtschaftliche und soziale Lebenslage der Bevölkerung (Mikrozensus) liefert kontinuierlich und in fachlicher Gliederung wichtige Bestands- und Strukturdaten über die Bevölkerung, Haushalte und Familien sowie über den Arbeitsmarkt und die Erwerbsbeteiligung. Für die Wohnungsmarktbeobachtung besonders interessant sind die Daten zur Haushaltsgröße, zu den Einkommen und den Mieten. Seit 1990 stellt der Mikrozensus auch Regionalergebnisse zur Verfügung, die an die Eckdaten der Bevölkerungsfortschreibung angepasst werden, um die Ergebnisse zu stabilisieren. Dennoch bereiten neben systematischen Fehlern auch zufallsbedingte Stichprobenfehler weiterhin Probleme. Während systematische Fehler z.B. durch die Auswahl von zu befragenden Einheiten entstehen, handelt es sich bei zufallsbedingten Stichprobenfehlern um Abweichungen des ermittelten Stichprobenwertes vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit, was insbesondere in den regionalen Einheiten (auch Anpassungsschichten genannt) zu Fehlern führt, in denen Kernstädte mit ihrem ländlichen Umland (z.B. Reg.-Bez. Münster) vertreten sind. Fehlerrechnungen für bevölkerungs- und erwerbsstatistische Merkmale zeigen, dass erst für eine Modellregion mit 500.000 Einwohnern hinreichend gesicherte Ergebnisse zu erwarten sind. Je kleiner die Anpassungsschicht, desto höher der zu erwartende Standardfehler, d.h. die Abweichung nach oben oder unten vom ermittelten Ergebnis. Insbesondere bei der für die Wohnungsmarktbeobachtung wichtigen Bildung von Zeitreihen ist zu beachten, dass kleinere Veränderungen der Ergebnisse eher zufallsbedingt als ein Ausdruck struktureller Verschiebungen sind. Eine kleinräumigere Fassung der regionalen Einheiten (z.B. für kreisfreie Städte ohne umliegende Gemeinden) ist aus Sicht der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung einzufordern. Aufgrund des dann zu erwartenden Standardfehlers müssen die Ergebnisse zu Basisdaten wie der durchschnittlichen Haushaltsgröße und der entsprechenden Haushaltszahl als nicht sehr aussagekräftig angesehen werden – es sei denn die Stichprobe wird erhöht, was nicht zu erwarten ist.

### *Ergänzende qualitative empirische Primärerhebungen*

Kann der Mikrozensus mit seinen haushaltsbezogenen und erwerbsstatistischen Merkmalen nur für die regionale Ebene einigermaßen verlässliche Daten liefern, so bleibt für die kommunale Ebene nur der Weg über eigene, aufwändige Primärerhebungen (Stadt-Umland-Wanderungsmotivumfrage, Bürgerbefragung, etc.). Sie werden in Zukunft zu einem immer bedeutenderen Instrument der Informationsgewinnung. Insbesondere die Umfrage der Stadt-Umland-Wanderungsmotive führte in allen Kommunen, die sie durchführten, zu für die weitere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Diskussion sehr aufschlussreichen Ergebnissen. Sie wi-

derlegten weitgehend die in der öffentlichen Diskussion gemeinhin angeführten Argumente.

Bei Themen, die wie die Stadt-Umland-Wanderung momentan stark diskutiert werden, ist es besonders wichtig, dass ein Abgleich von Methodik und Verfahren der Befragungen erfolgt, damit die Ergebnisse vergleichbar sind. Ergebnisse, die den allgemeinen Diskussionsinhalten widersprechen, können dann besser transportiert werden.

### *Probleme bei der Durchführung*

Die Einführung eines komplexen Instrumentes wie dem der Wohnungsmarktbeobachtung stößt in den Kommunen auf eine Reihe von Problemen, die seine Umsetzung erschweren. Bemängelt wird insbesondere, dass das für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung bestehende Zeitbudget zu knapp ist. Einerseits weil die mit der Wohnungsmarktbeobachtung betraute Person auch andere Verwaltungsaufgaben wahrzunehmen hat, andererseits auch weil das Thema Wohnungsmarktbeobachtung als sehr komplex angesehen wird und damit einen hohen zeitlichen Einsatz erfordert.

Vor Beginn einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind grundsätzliche Absprachen zu treffen. Neben den organisatorischen Absprachen muss sichergestellt werden, dass die Wohnungsmarktbeobachtung kein reines Mittel zum Zweck ist, sondern den Aufforderungscharakter in den Vordergrund stellt, d.h. prägnant auf Trends und Entwicklungen im Wohnungsmarkt hinweist und zur Diskussion stellt. Dazu bedarf es nicht nur möglichst aktueller Daten aus dem Verwaltungsvollzug, sondern der zusätzlichen Bildung von Indikatoren, die aus Datenzeitreihen abgeleitet werden. Neben dieser quantitativen Dateninterpretation sind zusätzliche qualitative Erhebungen wie Stimmungsbarometer, Zeitungsanalyse und Experteninterviews charakteristische Merkmale einer Wohnungsmarktanalyse. Es gilt 'harte' mit 'weichen' Daten zu ergänzen, um ein vollständigeres Abbild der Realität mit dem Ziel zu schaffen, möglichen Fehlinterpretationen rechtzeitig gegensteuern und alle relevanten Akteure des Wohnungsmarktes frühzeitig in Entscheidungsprozesse einbinden zu können. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist damit als ein kommunikativer Prozess zu begreifen, der den Austausch sowohl zwischen den Ämtern als auch zwischen den Kommunen fördert.

Die Kommunen weisen auch darauf hin, dass für ein Gelingen der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung ein Ratsbeschluss sehr positiv sei. Liegt dieser nicht vor oder fehlt zumindest ein verbindliches Einfordern der Wohnungsmarktbeobachtung durch die Verwaltungsspitze ist der Projekterfolg gefährdet. Als ein schwerwiegendes Problem wurde die mangelnde ämterübergreifende Zusammenarbeit insbesondere bei der Bereitstellung von Daten aus anderen Ämtern genannt. Immerhin ein Drittel der Teilnehmerkommunen stellten diesen Punkt als problematisch dar.

## Ergebnisse

---

Die Kommunen, die eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung durchführen, haben ihre Handlungskompetenz im städtischen Politikfeld Wohnen vergrößert. Die intelligente Nutzung aller Informationspotenziale und die damit verbundene bessere, weil zeitnähere und vollständigere Informationsbereitstellung trägt zur Stärkung der eigenen Steuerungs- und Koordinierungsfunktion bei. Kommunen verbessern eine ihrer herausragenden Kernkompetenzen, das Wissen um die eigene Stadt, und treten damit der durch den Abbau der klassischen Instrumente wie der Wohnungsbauförderung und der durch engere kommunale Investitionsspielräume (die gleichzeitig einen höheren Begründungszwang liefern) herbeigeführten Schwächung der Steuerungs- und Koordinierungsfunktion entgegen.

Die neue Qualität der Informations-, Analyse- und Beratungskompetenz stellt zudem eine Alternative zu den bisherigen Gutachten und Expertisen dar und bietet damit auch einen fiskalischen Vorteil.

Auch im Sinne der neuen Steuerung wird durch die laufende kommunale Wohnungsmarktbeobachtung mehr Transparenz und Nachprüfbarkeit über eine kontinuierliche Wirkungskontrolle und Evaluierung der Wohnungspolitik (Wohnungsbauförderung, Eigenheimförderung, Baulandpolitik) herbeigeführt.

Die Teilnehmerkommunen am Modellversuch hoben insbesondere hervor, dass die Wohnungsmarktbeobachtung die Datenintegration an einer zentralen Stelle und damit einen schnelleren Informationszugang und Austausch ermöglichte. Insgesamt konnte damit die Bereitstellung einer zeitnahen, qualitativ verbesserten Informationsgrundlage für Verwaltung und Politik sicher gestellt werden. Die Hälfte aller Teilnehmerkommunen gab bei der Evaluation an, dass sie ein „Frühwarnsystem“ für die Entwicklung an den Wohnungsmärkten aufgebaut hätten, dessen qualifizierte Daten und Ergebnisse in die Politik einfließen.

Ebenso wichtig im Resultat ist der stark verbesserte Austausch mit anderen Akteuren des Wohnungsmarktes über Expertenbefragungen (Wohnungsmarktbarometer), „runde Tische“ und spontane Reaktionen auf die Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung.

Der Stellenwert der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen hat sich, nach Auskunft der Teilnehmerkommunen, in den vier Jahren des Modellversuches kontinuierlich erhöht. Als Gründe wurden die durch den Bevölkerungsrückgang hervorgerufenen finanziellen Verluste, aber auch die Befürchtung einer verstärkten sozialräumlichen Segregation in den Städten und der vermehrte Wegfall der Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand genannt.

## Ausblick

---

Noch längst nicht alle Aufgaben sind gelöst: Zu nennen sind die kleinräumige Betrachtung von Wohnungsmärkten, z.B. in Zusammenarbeit mit der Sozialberichterstattung oder den Wohnungsunternehmen, und die si-

cherlich nicht einfache Abgrenzung, Betrachtung und Analyse von regionalen Wohnungsmärkten.

Für eine Ausweitung in die Region hat der Modellversuch die ersten Grundlagen geschaffen: Im Arbeitskreis Regionaler Wohnungsmarkt Dortmund/Umland haben sich die Kommunen in der Region rund um Dortmund mit dem Ziel zusammengeschlossen, die Wirkungsweise des regionalen Wohnungsmarktes zu ergründen und einen Erfahrungsaustausch unter den Kommunen herzustellen. Momentan befindet sich der Arbeitskreis zudem in Gesprächen mit dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) über die Finanzierung eines Gutachtens zum regionalen Wohnungsmarkt

Die Ausweitung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung auf die kleinräumige Quartiersebene, die insbesondere von der Wohnungswirtschaft eingefordert wird, ist bisher von keiner Kommune konsequent umgesetzt worden. Hier ergeben sich für die Zukunft Ansatzpunkte für eine verstärkte Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Aufgrund veränderter Nachfragestrukturen wird die Wohnungswirtschaft ein genaues Controlling der Bestandsentwicklung durchführen müssen. Die dabei generierten Daten sind auch für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung von großem Interesse.

#### *Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung*

Der Modellversuch hat deutlich gezeigt, dass für den Aufbau eines kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems der Informations- und Erfahrungsaustausch in einem Netzwerk wesentlich ist und von allen Beteiligten als sehr positiv empfunden wird, auch weil ein ergebnisorientierter Austausch die eigene Arbeit vereinfacht, z.B. über

- die Vereinheitlichung von Definitionen und Datenquellen,
- eine gemeinsame Entwicklung von Beobachtungsinstrumenten,
- eine Rückkopplung/Diskussion der eigenen Ergebnisse mit daraus resultierendem Informationsgewinn,
- ein Benchmarking (wie sind die eigenen Ergebnisse einzuschätzen).

#### **Fazit**

---

Die „natürlichen“ Ansprechpartner der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind die Stadtämter für Wohnungswesen bzw. die in vielen Kommunen im Zuge der Verwaltungsreform entstandenen Fach- und Produktbereiche. Dort standen bisher fast ausschließlich „Stellen für reine Verwaltungsaufgaben zur Verfügung, so dass wohnungspolitische Grundsatzfragen und Analyseaufgaben häufig von der Amtsleitung wahrgenommen werden müssen“.<sup>12</sup> Die Organisationsstruktur „spiegelt noch

---

<sup>12</sup> Kreibich, Volker: Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen des KVR – eine Bestandsaufnahme. In: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen: Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Kom-WoB) in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 1998, S. 18

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".<sup>13</sup> Die schnellen Veränderungen am Wohnungsmarkt – insbesondere der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und die stärkere Ausdifferenzierung der verschiedenen Teilmärkte – führten jedoch dazu, dass die Bedeutung einer laufenden Beobachtung des gesamten Wohnungsmarktes – öffentlich gefördert wie frei finanziert – erkannt wurde. Mit ihrer Hilfe kann auch bei zunehmender Unübersichtlichkeit des Marktes dem Ziel einer adäquaten Versorgung eher entsprochen werden. Gleichzeitig jedoch bleibt die Kommune ein kompetenter Ansprechpartner der Wohnungswirtschaft.

Verbunden mit dem sukzessiven Rückgang der Förderung des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand wird auch die Sicherung preiswerten Wohnraumes in den Städten und Gemeinden zu einer neuen, anderen Bedeutung gelangen. Auf sie kommen neue strategische und operative Daueraufgaben zu; so dass sie in Zukunft stärker als zuvor aktiv steuernd eingreifen werden und mit der privaten Wohnungswirtschaft kooperieren müssen. Die Wohnraumversorgung und die Stadtplanung sind dabei in ihren Aufgabenstellungen miteinander verknüpft, insbesondere in Hinblick auf das Planungspotenzial (Wohnbauflächenreserven, Baulücken, haushälterisches Bodenmanagement, etc.) und in Hinblick auf zukünftige Planwerke (FNP-Ausweisung, GEP). Denn trotz einer in den Kernstädten oft rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nimmt die Zahl der Haushalte, hervorgerufen durch eine sukzessive Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, in der Regel weiterhin zu. In Großstädten wie Köln wird der Trend zum Single-Haushalt durch Faktoren wie überfrequentierte Hochschulen und eine boomende Medienbranche weiter verstärkt.<sup>14</sup>

Vor diesem Hintergrund besitzen die Teilnehmerkommunen des Modellversuchs einen mehrjährigen Erfahrungs- und Informationsvorsprung gegenüber den Kommunen, die bisher kein laufendes Beobachtungsmodell zum Geschehen auf den Wohnungsmärkten eingerichtet haben. Aber auch gegenüber der Privatwirtschaft ist ein nicht zu unterschätzender Informationsvorsprung herausgearbeitet worden. Denn nur die wenigsten Wohnungsunternehmen verfügen über eine derartige Vielzahl von Monitoring- und Evaluationsinstrumenten, die Aufschluss über die Entwicklung der Wohnungsmärkte geben, wie die Teilnehmer am Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung.

Dieser Vorsprung muss gewahrt und weiter ausgebaut werden. Der Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird das in den Teilnehmerkommunen vorhandene Grundgerüst der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung konsolidieren und den Informationsvorsprung der Kommunen, die eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung betreiben, weiter ausbauen.

---

<sup>13</sup> Ebenda

<sup>14</sup> Vgl. SK Immobilien/Corpus Immobiliengruppe: City Report Kölner Wohnimmobilienmarkt. Prognosen 99, Analysen 98. Köln 1999



## **Überblick Teilnehmerkommunen**

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

### **Aachen**

Material: Wohnungsmarktbericht 2000 (CD-Rom, Druck), Wandermotivumfrage (im Wohnungsmarktbericht enthalten)

### **Bielefeld**

Material: 2 Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer 2001

### **Duisburg**

Material: Jährliche Wohnungsberichte, Wandermotivumfrage 2001

### **Düsseldorf**

Materialien: 1 Wohnungsmarktanalyse, 2 Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer, Wandermotivumfrage

### **Essen**

Material: 1 Wohnungsmarktbericht, Wandermotivumfrage

### **Hagen**

Material: 1 Wohnungsmarktbericht, Wandermotivumfrage, Wohnungsmarktbarometer:

### **Hamm**

Materialien: 1 Wohnungsmarktbericht

### **Iserlohn**

Materialien: 2 Wohnungsmarktberichte, 2 Wohnungsmarktbarometer

### **Lippstadt**

Materialien: 3 Wohnungsmarktberichte, 2 Wohnungsmarktbarometer

### **Lünen**

Materialien: 3 Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer

### **Kerpen**

Materialien: 2 Wohnungsmarktberichte, 2 Wohnungsmarktbarometer, Wanderungsmotivumfrage

### **Mönchengladbach**

Materialien: 2 Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer, Zeitungsanalyse

### **Münster**

Materialien: Wohnungsmarktbericht (noch unveröffentlicht), Wanderungsmotivumfrage

### **Solingen**

Materialien: 2 Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer

### **Unna**

Materialien: 2 Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer, Zeitungsanalyse

### **Witten**

Materialien: Wohnungsmarktbericht, Zeitungsanalyse

## Anlage 1

# Evaluation KomWoB

---

**Von den 16 angeschriebenen KomWoB-Teilnehmerkommunen antworteten  
14 Kommunen (88%).**

**Die rot gedruckten Ziffern (5) verweisen auf die Häufigkeit der Antworten.**

(Nicht alle Kommunen gaben Antworten auf alle Fragestellungen, so dass die Antworten sich nicht in jedem Fall auf 14 summieren. Aufgrund von Mehrfachnennungen kann die Summe der Antworten jedoch in einigen Antwortkategorien bei über 14 liegen.)

**Blauer Text** kennzeichnet die von den befragten Kommunen gegebenen Antworten.

Da die Berichte aus den beiden Kommunen, die den Evaluationsbogen nicht ausgefüllt haben, der Beratungsstelle KomWoB vorliegen, wurden sie in der Evaluation berücksichtigt. Dies betrifft jedoch nur die Fragen nach den veröffentlichten Wohnungsmarktberichten bzw. Wohnungsmarktbarometern.

## Evaluation KomWoB

### 1. Berichte (Zahl **aller** zwischen 1998 – 2001 erschienenen Berichte):

Wohnungsmarktberichte	① 7 ② 6 ③ 2 ④ 1	Auflage (je Bericht): 20 – 750, Ø 169
Wohnungsmarktbarometer	① 5 ② 4 ③ 3 ④ 3	Auflage (je Bericht): 20 – 400, Ø 129
Zeitungsanalyse für	Mietwohnungen: ① 2 ② 4	Eigentum: ① 0 ② 0
andere(r) Bericht(e)	Wanderungsmotivumfrage (5), Wohnungsmarkt-Analyse (1), Wohnungsbau-Programm (1), Grundstücksmarktberichte (1), Tätigkeitsbericht (1)	
KomWoB durchführendes Amt:	<input type="checkbox"/> (7) Wohnungsamt/Fachbereich Wohnen <input type="checkbox"/> (2) Statistik/Stadtforschung <input type="checkbox"/> (2) Planung <input type="checkbox"/> (2) Stadtentwicklung <input type="checkbox"/> (1) Vermessungs- und Katasteramt <input type="checkbox"/> (1) Wohnungsbauförderung <input type="checkbox"/> (0) Soziales + Wohnen	
Die Einrichtung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurde beschlossen von/vom	<input type="checkbox"/> (8) Dezernent/in <input type="checkbox"/> (3) (Ober)Bürgermeister/in <input type="checkbox"/> (1) Rat <input type="checkbox"/> (2) Wohnungs-/Liegenschafts-/Planungs-/Gesundheitsausschuss	

### Die Berichte werden...)

	Verwaltungs-spitze	Wohnungswirtschaft	Kredit-institute	politische Gremien	Sonstige (z.B. Bezirksvertretungen, Ausländerbeiräte, Nachbarstädte, Wissenschaft)
verteilt	13	12	9	12	8 (u.a. Deutscher Städtetag, Umlandkommunen)
diskutiert	8 (AG Wohnraum)	5	0	9	1

### 2. Welche Ämter/FBs sind an der Erstellung der o.g. Berichte beteiligt?

kontinuierlich	punktuell
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Statistik, Wahlen, Stadtforschung (8)</li> <li>▪ Wohnen (6)</li> <li>▪ Planung (4)</li> <li>▪ Kataster, Vermessung und Stadterneuerung (3)</li> <li>▪ Soziales (2)</li> <li>▪ Stadtentwicklung (2)</li> <li>▪ Wohnungsbauförderung (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung (9)</li> <li>▪ Bauordnung (6)</li> <li>▪ Liegenschaft (3)</li> <li>▪ Gutachterausschuss (4)</li> <li>▪ Kataster/Vermessung (4)</li> <li>▪ Sozialamt (2), Amt für soziale Sicherung (1)</li> <li>▪ Amt für soziale Integration (1)</li> <li>▪ Einwohneramt (1)</li> <li>▪ Presse-/Informationsamt (1)</li> <li>▪ Statistik, Ordnungs- und Wahlamt (2)</li> <li>▪ Bürgerämter (1)</li> <li>▪ Wohnen (1)</li> </ul>

### • 3. Formen und Umfang der verwaltungsinternen Abstimmung

Wie gestaltet sich die **verwaltungsinterne Zusammenarbeit** im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung?

- (8) **Arbeitskreis(e)** mit den Ämtern *im Fachbereich/AG Wohnraum* die ca. alle *2 Monate/nach Bedarf/1-3 jährlich* tagen.
- (12) **Informelle Anfragen** bei o.g. Ämtern oder beim *Gutachterausschuss, Sozialdezernat, Bauordnung, Statistik* je nach Bedarf.
- (3) **Arbeitsteilung** in der Berichterstellung mit Amt/den *Ämtern Vermessung, Kataster und Stadterneuerung, Bauordnung, Stadtentwicklung und Statistik.*
- (1) **Arbeitsgruppe Wohnen** (*Liegenschaften, Soziales, Jugend, Planung, Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik, Wohnen, Federführung: Dezernent für Planungs- und Baukoordination*).

#### • 4. Wie ist die Verwaltungsspitze eingebunden?

<p>In welchem Umfang ist der/die <b>(Ober)Bürgermeister/in</b> eingebunden?</p>	<p><input type="checkbox"/> (4) <b>OB/BM</b> ordnete die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung an.</p> <p><input type="checkbox"/> (4) <b>OB/BM</b> lässt sich über den Stand der Wohnungsmarktbeobachtung informieren und begreift sie als <b>politisches Steuerungsinstrument</b>.</p> <p><input type="checkbox"/> (1) <i>Verwaltungskonferenz beschließt Wohnungsmarktberichte.</i></p>
<p>In welchem Umfang ist der <b>Rat</b> der Stadt eingebunden?</p>	<p><input type="checkbox"/> (7) Der Rat <b>nimmt</b> den/die Bericht(e) <b>zur Kenntnis</b>.</p> <p><input type="checkbox"/> (1) Der/die Bericht(e) werden im Rat der Stadt <b>ausführlich diskutiert</b>.</p> <p><input type="checkbox"/> (7) <i>Diskussion in Fachausschüssen (Stadtentwicklung, Planung, Soziales)</i></p>
<p>Wie ist der/die <b>zuständige Dezernent/in</b> eingebunden?</p> <p>Sind <b>andere Dezernate</b></p> <p><input type="checkbox"/> (4) kontinuierlich (u. a. <i>Soziales</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> (7) punktuell <b>involviert</b>? Welche? <i>Planung, Stadtkämmerer, Baudezernat, Stadtforschung/-entwicklung, Marketing und Naturschutz</i></p>	<p><input type="checkbox"/> (6) Er/Sie <b>ordnete</b> die Wohnungsmarktbeobachtung <b>an</b>.</p> <p><input type="checkbox"/> (7) Er/Sie (<i>Stadtkämmerer, Planung, Soziales</i>) <b>fragt aktiv</b> nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung und nutzt sie für die eigene Arbeit.</p> <p><input type="checkbox"/> (1) <i>Er/Sie wird punktuell über den Stand der Wohnungsmarktbeobachtung informiert.</i></p> <p><input type="checkbox"/> (8) Er/Sie <b>lässt sich</b> (fortlaufend) über den Stand der Wohnungsmarktbeobachtung <b>informieren</b>.</p> <p><input type="checkbox"/> (1) <i>bringt Bericht in die Verwaltungskonferenz ein.</i></p>

#### 5. Was hat sich durch den Modellversuch KomWoB verändert?

<p>Durch die <b>Einführung</b> der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung in unserer Kommune wurde Folgendes <b>bewirkt</b>:</p>	<p><input type="checkbox"/> (13) <b>Datenintegration</b> an einer zentralen Stelle</p> <p><input type="checkbox"/> (12) <b>schnellerer Informationszugang</b> und Austausch</p> <p><input type="checkbox"/> (9) Verbesserung der <b>ämterübergreifenden</b> Arbeit</p> <p><input type="checkbox"/> (12) <b>Bereitstellung</b> einer <b>zeitnahen, qualitativ verbesserten</b> Informationsgrundlage für Verwaltung und Politik, <input type="checkbox"/> (3) die auch genutzt wird</p> <p><input type="checkbox"/> (8) Aufbau eines <b>"Frühwarnsystems"</b> über qualifizierte Daten und Ergebnisse, die in die Politik einfließen können</p> <p><input type="checkbox"/> (9) <b>Austausch</b> mit <b>anderen Akteuren</b> des Wohnungsmarktes über</p> <p><input type="checkbox"/> (4) <i>runde Tische mit der Wohnungswirtschaft, <input type="checkbox"/> (2) die in dieser Form zuvor nicht existierten</i></p> <p><input type="checkbox"/> (7) <i>Expertenbefragungen/-interviews</i></p> <p><input type="checkbox"/> (8) <i>spontane Reaktionen (Briefe, Telefonanrufe) auf die veröffentlichten Berichte</i></p> <p><input type="checkbox"/> (1) <i>Vorträge bei der Immobilien-/Wohnungswirtschaft</i></p> <p><input type="checkbox"/> (2) <i>bestehende Gutachten wurden in ihrer Aussagekraft gestärkt</i></p> <p><input type="checkbox"/> (0) <b>Gutachten</b> bzw. <i>Expertisen</i> werden durch die laufende Wohnungsmarktbeobachtung <b>ersetzt</b></p> <p><input type="checkbox"/> (3) <b>keine</b> oder nur kaum wahrnehmbare <b>Wirkung</b>, mangels Publikation in Form eines Berichtes bzw. weil der Bericht nicht zeitnah veröffentlicht wurde, Entspannung des Wohnungsmarktes; nicht ausreichende Priesstätigkeit und Öffentlichkeitsarbeit</p> <p><input type="checkbox"/> (1) <i>Information der Öffentlichkeit/des Bürgers</i></p>
--	---

## 6. Welche Probleme gab es bei der Ein- bzw. Durchführung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung?

<p>Folgende Probleme behinderten oder verlangsamten die Ein- bzw. Durchführung:</p>	<p><input type="checkbox"/> (10) das für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung stehende <b>Zeitbudget</b> ist zu knapp, weil</p> <p><input type="checkbox"/> (10) die mit der Wohnungsmarktbeobachtung betraute Person auch mit anderen Verwaltungsaufgaben betraut ist.</p> <p><input type="checkbox"/> (7) das Thema sehr komplex ist und einen hohen zeitlichen Einsatz erfordert.</p> <p><input type="checkbox"/> (3) die geplante <b>Einrichtung einer Personalstelle</b> zur Durchführung von KomWoB nicht realisiert werden konnte.</p> <p><input type="checkbox"/> (0) ein häufiger Mitarbeiterwechsel behinderte die Durchführung</p>
<p>Folgende Probleme behinderten oder verlangsamten die Ein- bzw. Durchführung:</p>	<p><input type="checkbox"/> (7) zur Einrichtung von KomWoB liegt kein <b>Ratsbeschluss</b> vor,</p> <p><input type="checkbox"/> (5) die <b>Verwaltungsspitze</b> fordert die <b>Einrichtung</b> der Wohnungsmarktbeobachtung nicht verbindlich ein bzw. <input type="checkbox"/> (3) kontrolliert nicht ihre Umsetzung</p> <p><input type="checkbox"/> (6) die <b>Zusammenarbeit</b> mit</p> <p><input type="checkbox"/> (5) anderen Ämtern (z. B. für die Datenlieferung)</p> <p><input type="checkbox"/> (2) mit der Arbeitsgruppe Wohnen (oder ähnlichen AGs) funktioniert nicht, <i>nur sehr schleppend bzw. ist nicht instrumentalisiert.</i></p> <p><input type="checkbox"/> (1) <b>Kommunal-/Landtagswahlen</b></p> <p><input type="checkbox"/> führten eine <b>veränderte politische Situation</b> herbei, die die Beschlusslage für KomWoB änderte,</p> <p><input type="checkbox"/> (1) behinderten (zeitlich) die Umsetzung von KomWoB.</p> <p><input type="checkbox"/> (3) <i>keine Klärung der Zuständigkeit/Federführung, Unterschiedliches Verständnis von KomWoB seitens der Ämter, Kapazitäts-/Finanzengpässe setzen andere Aufgabenprioritäten</i></p>

## 7. Welche Ressourcen werden für KomWoB eingesetzt?

<p><b>Zahl der Personen:</b></p>	<p><b>Vollzeit:</b> 1 Person (6) 2 Personen (3) <i>nur zu 10% für KomWoB (1)</i> <i>zu 20% für KomWoB (2)</i> <i>zu 50% für KomWoB (2)</i></p>	<p><b>halbtags:</b> 1 Pers.(2), 2 Pers.(0)</p>
<p><b>Vertragsverhältnis:</b></p>	<p><b>11</b> fest angestellt</p>	<p><b>1</b> Zeitvertrag <b>0</b> AsS <b>0</b> ABM <b>0</b> andere</p>
<p>Welche <b>Kosten</b> sind ungefähr mit der Durchführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung verbunden?</p>	<p><b>Personenkosten/Jahr</b> <i>ca. 135.000 DM (1)</i> <i>ca. 60.000 DM (1)</i> <i>ca. 30.000 DM (1)</i> <i>ca. 10.000 DM (1) (anteilige Kosten)</i> <i>halbe BAT Vb (1)</i></p> <p><input type="checkbox"/> (6) keine Personenkosten, da KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen</p>	<p><b>andere Kosten/Jahr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Druck der Berichte (4)</i></li> <li>▪ <i>Honorar Studenten (1)</i></li> <li>▪ <i>Sachkosten (ca. 5.000 DM) (1)</i></li> <li>▪ <i>Teilnahmebetrag Wfa (1)</i></li> <li>▪ <i>Fahrt-/Tagungskosten (2)</i></li> <li>▪ <i>sonstige Materialkosten (1)</i></li> <li>▪ <i>ca. 8.000 DM (1)</i></li> </ul>
<p>Existieren <b>Sponsoren</b>? <b>Nein (10)</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Ja (3),</b></p> <p><input type="checkbox"/> (3) <i>Wohnungswirtschaft</i></p> <p><input type="checkbox"/> (2) <i>Kreditinstitute</i></p> <p><input type="checkbox"/> (0) <i>andere(s) private(s) Unternehmen</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>sponsern</b></p>	<p><input type="checkbox"/> (2) Teilnahmegebühr am Modellversuch</p> <p><input type="checkbox"/> (0) Druckkosten</p> <p><input type="checkbox"/> (0) Reisen zu Veranstaltungen</p> <p><input type="checkbox"/> (0) Durchführung von Veranstaltungen</p> <p><input type="checkbox"/> (1) <i>Runde Tische mit Wohnungsunternehmen</i></p>

### 8. Abschließende Bewertung

<p><b>Der Stellenwert von KomWoB heute:</b>          (bitte ankreuzen oder ein X unter dem betreffenden Kreis anbringen)</p> <p>① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩</p> <p style="margin-left: 40px;">             X      X X X X                       X X X X = Æ 6,2                       X    X X                       X         </p> <p>1= sehr gering; 10= sehr hoch</p>	<p><i>Der Stellenwert der Wohnungsmarktbeobachtung in der Verwaltung hat sich im Laufe der Jahre</i></p> <p><input type="checkbox"/> <b>erhöht (8)</b>, weil                      bzw. <input type="checkbox"/> ist <b>gesunken (1)</b>, weil</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none; width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>es durch Bevölkerungsverluste finanzielle Auswirkungen gibt (1)</i></li> <li><i>eine verstärkte Segregation befürchtet wird (1)</i></li> <li><i>die Problematik des Wohnungsmarktes (Wegfall der öffentl. geförderten WE durch Bindungsende) erkannt wurde (1)</i></li> <li><i>die Ergebnisse der Wanderungsbefragung die Notwendigkeit von KomWoB unterstreichen (1)</i></li> <li><i>die Politik die Ausarbeitung eines Strategiepapiers in Auftrag gegeben hat (1)</i></li> </ul> </td> <td style="border: none; width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>der Wohnungsmarkt sich weiter entspannt hat (1)</i></li> <li><i>es innerhalb der Verwaltung zu mehreren Umorganisationen gekommen ist (1)</i></li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>es durch Bevölkerungsverluste finanzielle Auswirkungen gibt (1)</i></li> <li><i>eine verstärkte Segregation befürchtet wird (1)</i></li> <li><i>die Problematik des Wohnungsmarktes (Wegfall der öffentl. geförderten WE durch Bindungsende) erkannt wurde (1)</i></li> <li><i>die Ergebnisse der Wanderungsbefragung die Notwendigkeit von KomWoB unterstreichen (1)</i></li> <li><i>die Politik die Ausarbeitung eines Strategiepapiers in Auftrag gegeben hat (1)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>der Wohnungsmarkt sich weiter entspannt hat (1)</i></li> <li><i>es innerhalb der Verwaltung zu mehreren Umorganisationen gekommen ist (1)</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>es durch Bevölkerungsverluste finanzielle Auswirkungen gibt (1)</i></li> <li><i>eine verstärkte Segregation befürchtet wird (1)</i></li> <li><i>die Problematik des Wohnungsmarktes (Wegfall der öffentl. geförderten WE durch Bindungsende) erkannt wurde (1)</i></li> <li><i>die Ergebnisse der Wanderungsbefragung die Notwendigkeit von KomWoB unterstreichen (1)</i></li> <li><i>die Politik die Ausarbeitung eines Strategiepapiers in Auftrag gegeben hat (1)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>der Wohnungsmarkt sich weiter entspannt hat (1)</i></li> <li><i>es innerhalb der Verwaltung zu mehreren Umorganisationen gekommen ist (1)</i></li> </ul>		
Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung ist	<input type="checkbox"/> (8) fest installiert <input type="checkbox"/> (2) nicht gesichert <input type="checkbox"/> (3) in der Aufbauphase <input type="checkbox"/> gescheitert		
Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung wird	<input type="checkbox"/> (9) in Zukunft ein fester Bestandteil des Verwaltungshandelns sein, <input type="checkbox"/> kein fester Bestandteil des Verwaltungshandelns sein.		
Der <b>Arbeitsaufwand</b> ist, gemessen an den Ergebnissen,	<input type="checkbox"/> gering <input type="checkbox"/> (6) angemessen <input type="checkbox"/> (4) zur Zeit hoch <input type="checkbox"/> (3) hoch		

**Anmerkungen der Kommunen**

- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird als Grundlage für eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung betrachtet (Beschlussvorlage der Verwaltung an den Rat).*
- Der 1. Wohnungsmarktbericht hat eine politische Resonanz herbeigeführt (Ratsantrag) und ist in den Wohnungs-, Liegenschafts- und Planungsausschüssen mit dem Ergebnis des Auftrages zur Fortführung von KomWoB positiv aufgenommen worden.*
- Presse-, Radio- und Fernsehberichterstattung über den Wohnungsmarktbericht erhöhten seine Nachfrage.*
- Wohnungsmarktberichte sind im Inter- und Intranet hinterlegt worden.*
- KomWoB fällt in die Zeit organisatorischer Veränderungen; je nach Ausgang kann KomWoB zum wichtigen Instrument werden oder nur geringe Bedeutung haben.*
- Die zur Zeit noch zögerliche Verankerung von KomWoB in der Verwaltungsspitze ist auf krankheitsbedingte Ausfälle von Führungskräften in der Verwaltung zurückzuführen.*
- KomWoB hat aufgrund der Ergebnisse der Wanderungsumfrage einen weiteren Auftrieb erhalten und soll personell besser ausgestattet werden.*
- Die Unterstützung der Wfa und der Austausch mit anderen Teilnehmern sind sehr fruchtbar für die Entwicklung von Konzeptionen und Strategien.*

## Anlage 2

## Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW“

Personalausstattung der Teilnehmerkommunen

Kommune	Personal		Anmerkungen
Aachen	1	Mitarbeiter Fachbereich Wohnen	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen; nur 6 Monate beschäftigt
	1	Mitarbeiter über „Arbeit statt Sozialhilfe“ (AsS)	
Bielefeld	1	Mitarbeiter Planungsamt	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen. Ab Herbst 2000 wurde KomWoB zeitintensiv von einem Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes betreut (Anordnung d. OB)
Duisburg	1	Mitarbeiterin Amt für Soziales und Wohnen	KomWoB ist eine Aufgabe von vielen. Ansprechpartnerin ist die Leiterin der Abteilung Wohnungswesen. Personal steht für diese Aufgabe nicht zur Verfügung. Eine ABM Stelle wurde abgelehnt.
Düsseldorf	1	Mitarbeiter Amt für Wohnungswesen	KomWoB ein Hauptarbeitsbereich, politischer Auftrag zur Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse stärkt KomWoB
Essen	1	Mitarbeiter Amt für Statistik und Stadtforschung	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen
Hagen	1	Stellv. Leiter Amt für Wohnungswesen	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen; wichtige Hilfestellung
	1	Leiter Amt f. Statistik	
Hamm	2	Mitarbeiter Vermessungs- und Katasteramt	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen
Iserlohn	1	Mitarbeiter Amt für Wohnungswesen	1998-1999 eine ganze ABM-Stelle, im Jahr 2000 wurde sie aus Haushaltsgründen zunächst gekürzt.
Kerpen	1	Mitarbeiter FB Planen, Bauen, Wohnen	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen; Hilfestellung (punktuell)
	1	Leiter Zentrales Controlling	
Lippstadt	1	Mitarbeiter Wohnungsförderungsamt	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen
Lünen	1	Mitarbeiterin Bereich Wohnen	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen
Mönchengladbach	1	Mitarbeiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen



Kommune	Personal		Anmerkungen
Münster	1 1	Mitarbeiterin Amt für Wohnungswesen Teilzeitkraft	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen; punktuelle Mitarbeit
Solingen	1	ABM/Vollzeit	KomWoB ein wesentlicher Aufgabenbereich
Unna	1 1	Amtsleiter Wohnungs- wesen Mitarbeiterin Amt für Wohnungswesen/Planungsamt (Ende 2000)	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen; sie kümmert sich schwerpunktmäßig um die Berichterstellung
Witten	1	Mitarbeiterin Stabs- stelle (Teilzeit)	KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen

**Anmerkung:**

„KomWoB ein Aufgabenbereich von vielen“ bedeutet, dass die Berichterstellung als freiwillige Zusatzaufgabe gesehen wird, die von Pflichtaufgaben zu trennen ist. Generell wird in allen Kommunen die Einstellung bzw. Beauftragung einer Person mit der hauptamtlichen Durchführung der Wohnungsmarktbeobachtung eingefordert. Die Erfahrung zeigt aber auch, dass insbesondere in kleineren Kommunen die Wohnungsmarktbeobachtung unter Nutzung bereits vorhandener Ressourcen beachtliche Ergebnisse erzielen kann.

Aus Sicht der Projektleitung ist die Einrichtung einer ganzen Stelle zur Durchführung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung sinnvoll und ratsam. Nur dann kann die Wohnungsmarktbeobachtung mit all ihren Bestandteilen (Umfragen, etc.) laufend betrieben werden.