



Titelbild: Untersuchungsgebiete der kleinräumigen Quartiersanalyse in Dortmund  
„Rheinische Straße“ und Unna „Gartenvorstadt“



Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der NRW.BANK

**Koordinationsstelle**  
**IK KomWoB**

**Rebekka Austermann**  
Referat 101-6653

Telefon +0211 91741-6769  
wfa-infocenter@nrwbank.de

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf

Telefax +0211 91741-1566

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.komwob.de](http://www.komwob.de)  
[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)



Initiativkreis Kommunale  
Wohnungsmarktbeobachtung  
(IK KomWoB)

**Koordination AG Methoden**

**Franz Beuels**  
Stadt Essen, Amt für Stadtforschung,  
Statistik und Wahlen

Tel. 0201 / 88-12 30 6  
Fax 0201 / 88-12 32 2

franz.beuels@amt12.essen.de

**Sylvia Kahlert**  
Stadt Mönchengladbach  
FB Stadtentwicklung und Planung

Tel. 02161 / 259-218  
Fax 02161 / 259-249

sylvia.kahlert@moenchengladbach.de



# Programm

## Quartiersanalyse

9.30 Uhr	Begrüßung und Einführung, Kurzberichte aus den Städten
10.00 Uhr	<b>Quartiersprojekt Zukunft Gartenvorstadt</b> <i>Werner Neumann, FB Soziales und Wohnen, Bereich Wohnen, Stadt Unna</i>
10.45 Uhr	Kaffeepause
11.00 Uhr	<b>Die Dortmunder Quartiersanalyse</b> <i>Jörg Haxter, Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund</i> <i>Julia Meininghaus, Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund</i> <i>Dr. Helmut Westphal, European Centre for Housing Research (ECHR)</i>
12.00 Uhr	Verschiedenes, Themen und Termine für die nächste Sitzung der AG Methoden
12.15 Uhr	<b>Begehung des Quartiers „Rheinische Straße“</b>
14.00 Uhr	Ende der Veranstaltung
<b>Ort</b>	Stadt Dortmund, Stadthaus, 10. Etage, Raum 1013/1014
<b>Organisation</b>	Franz Beuels (Stadt Essen), Sylvia Kahlert (Stadt Mönchengladbach)
<b>Teilnehmer</b>	siehe Teilnehmerliste
<b>Protokoll</b>	Julia Meininghaus
<b>Verteiler</b>	Teilnehmer, übrige IK-Mitglieder und assoziierte Städte
<b>Anhang</b>	Teilnehmerliste Referentenbeiträge (PDF-Dateien)

## Kurzberichte aus den Städten

Nach der Begrüßung der Anwesenden folgen die Kurzberichte aus den Städten:

Stadt **Gelsenkirchen** (Herr Richau): In Gelsenkirchen wird momentan eine Wohnungs- und Gebäudestatistik erstellt.

Stadt **Paderborn** (Frau Liebelt): Die Stadt Paderborn möchte eine Wandermotivuntersuchung durchführen und fragt die teilnehmenden Kommunen nach Informationen bzw. Hilfestellungen zu diesem Thema.

Stadt **Essen** (Frau Bloch-Fancello): Die Stadt Essen führt auf der Grundlage von zwei Stichtagsauswertungen der Immobilienanzeigen im September und Oktober eine Zeitungsauswertung durch.

Stadt **Hagen** (Frau Korn): Im Jahr 2009 wird kein Wohnungsmarktbericht der Stadt Hagen erscheinen. Die Veröffentlichung ist im Frühjahr 2010 geplant.

Stadt **Aachen** (Herr Hilgers): Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen soll auf die regionale Ebene der Städteregion Aachen erweitert werden. Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen wurde erstellt, jedoch nicht veröffentlicht.

**Wfa** (Frau Austermann): Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Wfa das „Info“ wird momentan erstellt. Thematisch wird es sich mit der Analyse von vier Kreisen (Kreis Mettmann, Kreis Recklinghausen, Rhein-Erft-Kreis, Kreis Gütersloh) befassen, die anhand der neuen Gebietskulisse der Sozialen Wohnraumförderung ausgewählt wurden.

Stadt **Herne** (Herr Marquardt): Die Stadt Herne hat erstmals eine Leerstandsanalyse für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt. Es ergab sich stadtweit eine Leerstandsquote von ca. 4,5%. Eine Begehung zur Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse ist 2010 geplant.

Stadt **Krefeld** (Herr Hülser): Die Stadt Krefeld untersucht die Frage „Wie sanieren die Krefelder energetisch“? Hierzu werden die Daten der Kfw aus dem Jahr 2008 und dem ersten Halbjahr 2009 untersucht. Die Städte können die Daten laut Herrn Hülser kostenfrei bei der Kfw anfordern. Die Vergleichszahlen für NRW und den Bund können der Förderstatistik der Kfw (siehe Link) entnommen werden. [http://www.kfw.de/DE/Home/Die\\_Bank/Unternehmen/Zahlen\\_und\\_Fakten/KW-Foerderstatistik.pdf](http://www.kfw.de/DE/Home/Die_Bank/Unternehmen/Zahlen_und_Fakten/KW-Foerderstatistik.pdf)

Stadt **Bochum** (Herr Loke): Herr Loke stellt seinen Kollegen Herrn Gauglitz vor. Er wird zukünftig für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Erstellung des Kommunalen Handlungskonzeptes zuständig sein.

Stadt **Dortmund** (Frau Meininghaus): Die Stadt Dortmund ist Modellprojekt in dem ExWoSt-Forschungsvorhaben Kommunale Konzepte: Wohnen. Der Abschlussbericht wird voraussichtlich Anfang 2010 vom BBSR veröffentlicht. Die Kommunen der Städteregion Ruhr erarbeiten momentan ein Positionspapier zu dem Thema „Handlungskonzepte Wohnen“.

## Quartiersprojekt Zukunft Gartenvorstadt

Der Vortrag von Herrn Neumann ist der Dokumentation beigelegt.

Im Rahmen der sich dem Vortrag anschließenden Diskussion verwiesen Herr Neumann und Herr Körbel (plan-lokal) auf die Problematik der Aktivierung der Einzeleigentümer. Auch in dem Quartier Gartenvorstadt ist dies – ähnlich wie in vielen anderen Kommunen – ein wesentliches Handlungsfeld der Zukunft.

An dem vorgestellten Quartiersprojekt waren vier große Wohnungsunternehmen, die insgesamt über rd. 700 WE verfügen, aktiv beteiligt. Andere Eigentümer aus dem Geschosswohnungsbau konnten nicht aktiviert werden.

Die Teilnehmer fanden den Ansatz der Stadt Unna, über kleinteilige Maßnahmen, die relativ kostengünstig sind, die Quartiersaufwertung anzustoßen, sehr sinnvoll. Kostenintensive bauliche Maßnahmen sind nicht immer realisierbar und je nach Problemlage auch nicht immer zielführend.

Herr Neumann verwies auf die Notwendigkeit eines möglichst kleinräumigen Handelns zur Aktivierung der Bewohner bzw. Nachbarschaft. Die identifizierten Probleme bzw. die erarbeiteten Lösungen müssen für die Betroffenen in ihrem direkten Umfeld wahrnehmbar sein.

## Die Dortmunder Quartiersanalyse

Die Vorträge von Frau Meininghaus, Herrn Haxter und Herrn Dr. Westphal sind der Dokumentation beigelegt.

Die teilnehmenden Kommunen waren sich einig, dass eine Quartiersanalyse nach dem Dortmunder Modell aufgrund der Arbeitsintensität nicht flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet erfolgen kann. Dies wäre auch nicht sinnvoll, da nicht in allen Quartieren Handlungsbedarf besteht. Grundsätzlich sollte jedoch auch der Einsatz dieses Analyseinstrumentes unter präventiven Gesichtspunkten diskutiert werden.

Die Referenten verwiesen auf die Bedeutung der Quartiersanalyse als Kommunikationsinstrument zur Ansprache und Aktivierung von Einzeleigentümern. Die Quartiersanalyse wird als Einstieg in eine Quartiersentwicklung bzw. Aufwertung gesehen.

Der von der Stadt Dortmund verwendete Indikator der Leerstandsquote wird von den Teilnehmern als sehr sinnvoll und aussagekräftig eingestuft.

## Verschiedenes, Themen und Termine für die nächste Sitzung

### Themenvorschläge für die kommende Sitzung:

- Indikatoren für die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung
- Entwicklung der Sozialwohnungsbestände (Wegfall der Belegungsbindungen)

### Termin der nächsten Sitzung:

Mittwoch, 17.03.2010 in Essen

## Teilnehmerliste

<b>Stadt Aachen</b>	Hans-Josef Hilgers	Amt für Wohnungswesen
<b>Stadt Bochum</b>	Philip Gauglitz	Amt f. Bauverwaltung u. Wohnungswesen
	Wolfgang Loke	Amt f. Bauverwaltung u. Wohnungswesen
<b>Stadt Dortmund</b>	Jörg Haxter	Amt für Wohnungswesen
	Julia Meininghaus	Amt für Wohnungswesen
<b>Stadt Duisburg</b>	Susanne Pauk	Amt für Soziales und Wohnen
<b>Stadt Essen</b>	Gabriele Bloch-Fancello	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
	Franz-R. Beuels	Amt für Statistik und Wahlen
	Rudolf Gruber	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
<b>Stadt Gelsenkirchen</b>	Alfred Richau	Referat Stadtentwicklung, Abt. Wohnungswesen
<b>Stadt Hagen</b>	Regina Korn	Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte -Ressort Wohnen-
<b>Stadt Herne</b>	Klaus Marquardt	Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtforschung und Wahlen
<b>Stadt Krefeld</b>	Hans-Werner Hülser	Referat für Stadtentwicklungspolitik und Regionalpolitik
<b>Stadt Mönchengladbach</b>	Sylvia Kahlert	FB für Stadtentwicklung und Planung
	Jürgen Schörnich	
<b>Stadt Mülheim</b>	Rolf Hornborstel	Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung
<b>Stadt Paderborn</b>	Vera Liebelt	Amt f. Liegenschaften u. Wohnungswesen
<b>Stadt Unna</b>	Werner Neumann	Bereich Wohnen, FB Soziales und Wohnen
<b>ECHR</b>	Dr. Helmut Westphal	
<b>plan-lokal</b>	Alfred Körbel	
<b>Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa), Düsseldorf</b>	Rebekka Austermann	101-6653 Wohnungsmarktbeobachtung