



Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung New Hampshire 2004 (www.nhhfa.org)



IK KomWoB • AG Methoden

Protokoll des 8. Treffens
am 1. Dezember 2004 in Mönchengladbach
Themen: Leerstandsanalysen, regionales WomBa



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

**InfoCenter &
Koordinationsstelle IK KomWoB**

Ulrich Kraus
Referat 101-66530
NRW.BANK
Heerdter Lohweg 35
40549 Düsseldorf

Telefon +0211 826-7656
Telefax +0211 826-5158

wfa-infocenter@nrwbank.de

www.wfa-nrw.de
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de



Initiativkreis Kommunale
Wohnungsmarktbeobachtung
(IK KomWoB)

Koordination AG Methoden

Franz Beuels
Stadt Essen, Amt für Stadtforschung, Statis-
tik 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

8. Treffen der AG Methoden im IK KomWoB (Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung) am 1. Dezember 2004 in Mönchengladbach

9.30 Uhr	Einführung
	Begrüßung, Tagesordnung
9.45 Uhr	Das regionale Wohnungsmarktbarometer im östlichen Ruhrgebiet – Methode und Ergebnisse <i>Kerstin Jochimsen, Wfa</i>
	Diskussion, ggf. Überarbeitung und Ergänzung des bisherigen Fragenkatalogs
11.15 Uhr	Kaffeepause
	Ermittlung von Wohnungsleerständen
11.30 Uhr	Leerstandsanalyse der Stadt Aachen – Zwischenbericht <i>Josef Hilgers, FB Wohnen der Stadt Aachen</i>
12.00 Uhr	Leerstandsanalyse der Stadt Essen – Ergebnisse Franz-R. Beuels, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen
12.30 Uhr	Stand der Leerstandsanalysen in den übrigen Städten Kurzberichte aus Hagen, Leverkusen, Dortmund etc. Fragen/Diskussion
12.30 Uhr	Verschiedenes & weiteres Vorgehen Themen & Termine
13.00 Uhr	Ende der Veranstaltung im Anschluss gemeinsames Mittagessen
Ort	Rathaus Abtei Rathausstr. 22, 41050 Mönchengladbach Raum 39, 1. Etage
Organisation	Franz Beuels (Stadt Essen), Sylvia Kahlert (Stadt M'gladbach)
Teilnehmer	siehe Teilnehmerliste
Protokoll	Ulrich Kraus (Wfa)
Verteiler	Teilnehmerliste, übrige IK-Mitglieder und assoziierte Städte, (ehem.) Referenten
Anhang	Teilnehmerliste Präsentationen Hr. Hilgers, Fr. Jochimsen

Einführung

Frau Kahlert begrüßt die Teilnehmer im Rathaus Mönchengladbach. Gäste sowie neue Teilnehmer werden vorgestellt und Veränderungen bekannt gegeben:

- In Mülheim a. d. Ruhr wird Herr Thoer die Aufgaben von Herrn Meister übernehmen, der zur Stadt Oberhausen wechselt.
- Aus Dortmund ist Herr Franke anwesend, der in Zukunft Aufgaben in der Wohnungsmarktbeobachtung übernehmen wird.
- Aus dem Amt für Stadtentwicklung und Planung nimmt Frau Kahlerts Kollege Herr Schörnich teil.
- Frau Scharnow aus Leverkusen geht demnächst in Mutterschaftsurlaub, Ansprechpartner für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird für diese Zeit Projektleiter Dr. Daniel Zerweck.
- Das Hagener Amt für Wohnungswesen heißt nach einer Verwaltungsumstrukturierung *Ressort Wohnen*, die Wohnungsmarktbeobachtung ist in der Abteilung Wohnungsbauförderung angesiedelt. Außerdem geht Herr Schlegel, der bisherige Amtsleiter Statistik, in den Ruhestand.
- Bei der Wfa wurde Frau Späth für ein halbes Jahr an das Ministerium „ausgeliehen“. Für diesen Zeitraum wird Herr Kraus wieder auf eine volle Stelle gehen.

Im Mittelpunkt des heutigen Programm steht das Thema Leerstände. Der folgende Beitrag von Kerstin Jochimsen schließt das Thema Wohnungsmarktbarometer ab, das beim letzten Treffen behandelt wurde.

Das regionale Wohnungsmarktbarometer im östlichen Ruhrgebiet

Kerstin Jochimsen, Wfa

Kerstin Jochimsen berichtet von der Organisation und den Ergebnissen des ersten regionalen Wohnungsmarktbarometers in der Region östliches Ruhrgebiet, was in Kooperation zwischen Wfa und den Kommunen der Region im Frühjahr diesen Jahres durchgeführt wurde (Aufbau s. Abb., die übrigen Vortragsfolien liegen als Anlage bei).

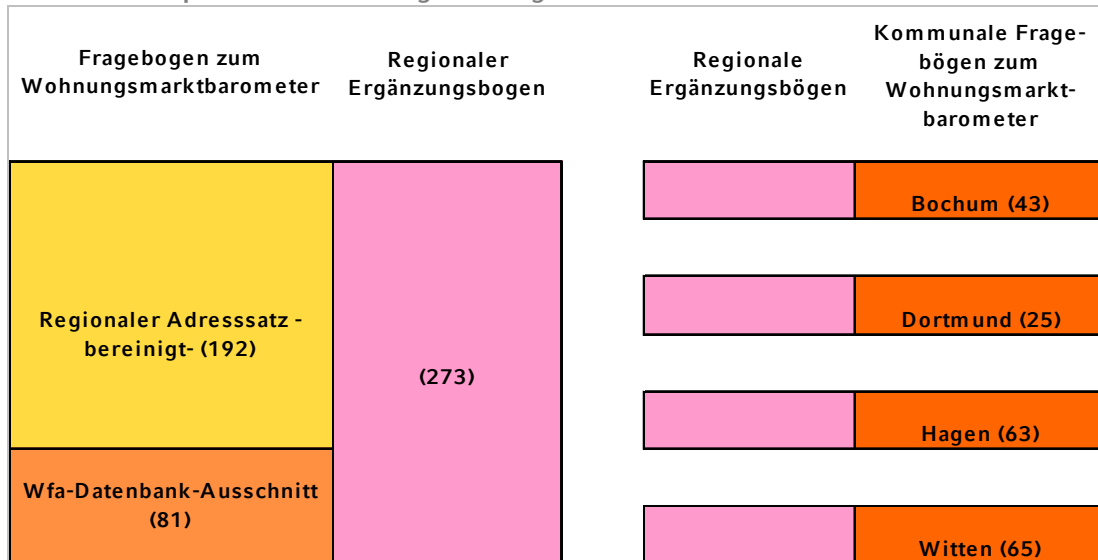
Ergebnisse

- In der Region östliches Ruhrgebiet ist das preisgebundene Segment wie das untere Mietpreissegment offenbar weitaus entspannter als im NRW-Durchschnitt. Wohin die Entwicklung geht bzw. ob die landesweit diagnostizierte Wiederanspannung der preisgünstigen Segmente auch in der Region östliches Ruhrgebiet zu verzeichnen ist, kann jedoch erst das nächste regionale Wohnungsmarktbarometer zeigen. Die höherwertigen Preissegmente sind in der Region deutlich angespannter als im Landesdurchschnitt.
- Bei der Frage nach den größten Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt nennen die Experten im Land wie in der Region als größtes Problem die hohen und steigenden Nebenkosten. Das Problem „immer mehr schwierige Mieter“ wird in der Region vor allem in den kleinen Gemeinden des ländlichen Raums wahrgenommen.

Stärkere Zusammenführung bei der nächsten Runde?

Angesichts der methodischen Probleme bei der Auswertung kommt die Diskussion auf, ob man vor der nächsten regionalen Befragungsrunde die kommunalen, regionalen und landesweiten Befragungen in der Region nicht doch stärker zusammenführen sollte, d.h. Verteiler, Fragebögen und Abläufe abzugleichen. Denkbar wäre z.B. ein gemeinsamer oder zeitgleicher Versand mit gleichem Anschreiben.

Abb. 1: Datenquellen und -umfänge des regionalen WomBa



- Gegen den Vorschlag, dass allein die Wfa die Fragebögen verschickt, wendet Herr Locke (Bochum) ein: Den Städten ginge damit ein wichtiges Marketinginstrument verloren, wenn sie sich nicht selbst als Durchführer der Befragung präsentieren können. Der durch die Befragung hergestellte Kontakt zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft sei ein wichtiger Grund für eine eigenständige Befragung.
- Herr Dr. Westphal (Dortmund) gibt außerdem zu bedenken: Außer Dortmund haben die wenigsten Kommunen der Region in ihrem Fragebogen offene Fragen. Dortmund möchte die offenen Fragen aber unbedingt beibehalten, weil die Antworten in der Regel weitaus interessanter sind – auch wenn die Auswertung aufwendiger ist.
- Es wird beschlossen, nicht jetzt, aber noch Ende 2004/Anfang 2005 mit den betroffenen RegioWoB-Städten abzuklären, ob Anfang 2005 überhaupt wieder ein regionales WomBa durchgeführt und wenn ja, ob es wie 2004 oder in zusammengeführter Form organisiert werden soll. Die Stadt Dortmund möchte bereits im Januar 2005 ihr WomBa starten; bis dahin müsste die Entscheidung getroffen sein.

Methodische Fragen

Herr Dr. Westphal empfiehlt, die Antworten der Experten nicht unbedingt wörtlich zu nehmen: Die Antworten spiegeln nicht unbedingt die realen Entwicklungen, sondern vielmehr die Einschätzung und die Stimmung der Befragten wider. So haben die Experten im Dortmunder Wohnungsmarktbarometer das Investitionsklima regelmäßig als schlecht und sich immer verschlechternd dargestellt und den Mietwohnungsmarkt als sehr entspannt dargestellt. Tatsächlich waren die Investoren auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt aber sehr engagiert, die Bautätigkeit lag regelmäßig weit höher als in den übrigen Kommunen der Region. Auf die Diskrepanz angesprochen, antworteten die Experten, sie hätten im Wohnungsmarktbarometer die allgemeine Situation dargestellt, in Dortmund selbst sei die Lage natürlich eine andere. Die Antworten seien also mit Vorsicht zu genießen und sollten nicht zu differenziert ausgewertet und analysiert werden. Wichtiger als die Nachkommastellen seien die Stimmungen und die Vorurteile der Experten, die durch die Befragung sichtbar werden.

Die Stadt Dortmund ergänzt ihr Wohnungsmarktbarometer daher durch Interviews mit Vertretern der Wohnungswirtschaft. Etwas ähnliches könnte man auch im Rahmen des regionalen Wohnungsmarktbarometers ausprobieren. Die Methode ermöglicht es, an bestimmten Punkten nachzuhaken und in die Tiefe zu gehen. Die Methode ist jedoch relativ aufwendig.

Ein anderes methodisches Problem ist die Verteilung der Akteursgruppen in der Befragung. Insgesamt war der Rücklauf aus der Verwaltung und aus der Wohnungswirtschaft am höchsten, jedoch mit Unterschieden in den einzelnen Kommunen. Die unterschiedliche Verteilung erschwert eine saubere Auswertung.

Im Zusammenhang mit den methodischen Problemen stellt Frau Kahlert die Frage, ob es denn sinnvoll sei, das Wohnungsmarktbarometer als eigene Broschüre zu veröffentlichen. In Mönchengladbach wird das Wohnungsmarktbarometer bewusst nur als Teil des Wohnungsmarktberichtes veröffentlicht, weil es so möglich sei, die Antworten der Experten im Bezug zu den mit den Indikatoren festgestellten Marktentwicklungen zu setzen. Herr Hilgers (Aachen) hat innerhalb einer kurzen Zeit Wohnungsmarktbarometer und Wohnungsmarktbericht separat veröffentlicht. Die beiden Berichte unterscheiden sich in ihren Aussagen jedoch kaum, darauf wurde in jeder Broschüre auch hingewiesen.

Herr Beuels weist darauf hin, dass man viele der methodischen Probleme lösen könnte, indem man die Stichprobe erhöht. Die Stadt Essen hat neben den Einträgen in den gelben Seiten auch alle Mitglieder der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen des Rings und des Verbands deutscher Makler angeschrieben (ca. 400), 140 Fragebögen kamen zurück. Diese Anzahl reicht auch aus, um differenzierte Ergebnisse auswerten zu können.

Interesse der Akteure

In Aachen stellt sich lt. Herrn Hilgers ein anderes Problem: Das Interesse der Wohnungswirtschaft am Wohnungsmarktbarometer ist offenbar deutlich zurückgegangen. Im Anschluss an das erste Barometer (2002) veranstaltete die Stadt einen runden Tisch, an dem die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers vorgestellt und diskutiert wurden. Die Anregungen der Teilnehmer flossen in den Fragebogen des aktuellen Wohnungsmarktbarometers (2004) ein. Zudem hat die Stadt zuletzt doppelt so viele Experten angeschrieben, wie zuvor (60 statt 30).

Interessanterweise wurden 2004 ausgerechnet jene Fragen nicht beantwortet, die die Experten beim runden Tisch 2002 angeregt hatten (insbesondere: Zusatzfragebogen Leerstand). Offenbar haben die Experten auch kein Interesse mehr an einem weiteren runden Tisch, den die Stadt in Aussicht gestellt hatte. Auch zu einem Sponsoring des Broschürendrucks wie im Jahr 2002 fanden sich nun keine Interessenten mehr. Laut der Einschätzung von Herrn Hilgers ist das Investitionsklima offenbar so schlecht, dass die Marktakteure ihr Interesse am Thema völlig verloren haben und sogar darauf verzichten, ihre Problemsicht zu artikulieren. Aus Hagen bestätigt Herr Diekmann eine ähnliche Situation: Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Politiker waren trotz mehrmaliger Nachfrage in der Mehrheit nicht dazu bereit, den Fragebogen zu beantworten. Herr Hilgers und Herr Diekmann haben den Eindruck, dass derzeit Wohnungsmarktfakten nur dann interessieren, wenn sie als Argumente in der politischen Auseinandersetzung gebraucht werden (Zweckentfremdungsverordnung, Fehlbelegung).

Ermittlung von Leerständen

Leerstandsanalyse der Stadt Aachen – Zwischenbericht

Josef Hilgers, Stadt Aachen

Herrn Hilgers' Präsentation liegt dem Protokoll als Anhang bei. Die Stadt wird die Ergebnisse auch im Wohnungsmarktbarometer und im Wohnungsmarktbericht veröffentlichen.

Hintergrund

Hintergrund der Aachener Untersuchung waren in erster Linie politische Diskussionen, in denen verschiedene Wohnungsmarktakeure die Leerstandsentwicklung immer wieder als Argument heranzogen (z.B. Ausgleichsabgabe). Konkrete Zahlen waren allerdings weder in der Kommunalverwaltung noch bei den Wohnungsunternehmen verfügbar, so dass die Argumentationen weder zu bestätigen noch zu widerlegen waren. Zum anderen hielten Verwaltung und Politik es allgemein für wichtig, Wohnungsleerstände als neuen Indikator in die Aachener Marktbeobachtung einzuführen. Nach den ersten Erfahrungen aus der AG Methoden beschloss man daher, sich eine verlässliche Datengrundlage zu schaffen und auch in Aachen eine Leerstandsuntersuchung durchzuführen.

Organisation

Die Stadt Aachen hat die Leerstandsuntersuchung in Kooperation mit den Stadtwerken (STAWAG) durchgeführt. Die STAWAG versorgt rund 95 % der Aachener Haushalte mit Strom; im Gegensatz zu anderen Städten hat sie keinen Zugriff (Eigentum, Ableseservice) auf die Stromzähler von der Konkurrenz versorgten Haushalte.

Wie in den anderen KomWoB-Städten wurde der Stromverbrauch zum Leerstandskriterium bestimmt und unterstellt, dass Wohnungen mit einem Jahresverbrauch von maximal 150 kWh leer stehen handelt. Die STAWAG arbeitet mit SAP; die Stadt musste die Programmierung der Erstellungsroutine bezahlen. Nach zwei Testphasen lieferten die Stadtwerke (als Exceltabelle) die entsprechenden Echtdateien für das Jahr 2003 auf Ebene der statistischen Bezirke, der Stadtbezirke und der Gesamtstadt. Da die Ergebnisse offenbar plausibel und brauchbar sind, hat die Stadt beschlossen, Leerstandsuntersuchung regelmäßig fortzuführen.

Allerdings wird es bei der Datenlieferung eine Veränderung geben: Die Verbrauchsablesung erfolgte bisher im Januar für das vergangene Jahr (Stichtag 31.12.). Gemäß der bisherigen Vereinbarung lieferten die Stadtwerke diese Daten bis Ende März des letzten Einjahreszeitraumes. Ab 01.01. nächsten Jahres führen die Stadtwerke jedoch ein so genanntes rollierendes System ein. Das heißt, die Stromzähler werden nicht mehr einmal pro Jahr für den gesamten Jahreszeitraum abgelesen, sondern über das Jahr verteilt (monatlich 1/12 der Zähler). Die kompletten Daten für ein Jahr können in Zukunft also erst mit der Verzögerung eines Jahres vorgelegt werden.

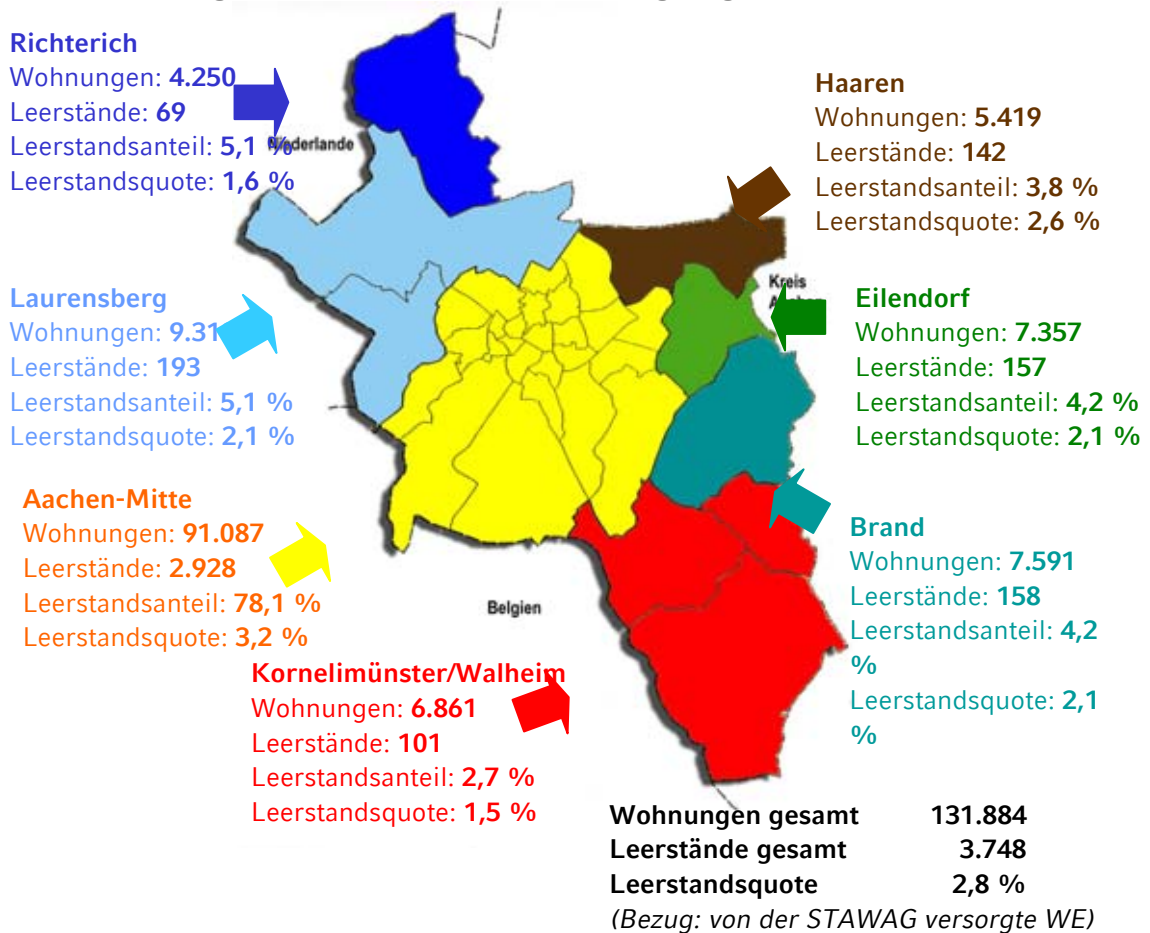
Ergebnisse

Die ermittelte Leerstandsquote bezieht sich in Aachen nicht auf den gesamten Wohnungsbestand (der auch die von anderen Anbietern versorgten Wohnungen umfasst), sondern auf die Gesamtmenge der Wohnungen, die von den Stadtwerken versorgt werden. Angesichts des hohen Marktanteils der STAWAG sind die Ergebnisse für den Gesamtbestand repräsentativ.

Das durchschnittliche Leerstandsniveau von 2,8% liegt gem. Einschätzung der Stadt im Rahmen der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von bis zu 3 % und wird daher als unschädlich einstuft. U.A. angesichts dessen hat die für die Planung von Wohnbauflächen zuständige Arbeitsgruppe beschlossen, bei künftigen Neubauvorhaben 20 % für Mietwohnungsbau (insbesondere im geförderten Mietwohnungsbau) zu reservieren.

Herr Beuels wendet allerdings ein, dass der so ermittelte Leerstand seiner Einschätzung nach bereits ausschließlich strukturelle Leerstände beinhaltet: Kurzfristige, fluktuationsbedingte und der Großteil der modernisierungsbedingten Leerstände (ausgenommen bei einigen lang dauernden Modernisierungsmaßnahmen) würden im Mindestverbrauchsverfahren vermutlich gar nicht erst erfasst. Diesen (unbekannten) Leerstand müsse man zur Quote von 2,8% also noch hinzurechnen.

Abb. 2: Wohnungsleerstände in Aachen (kleinräumige Ergebnisse)



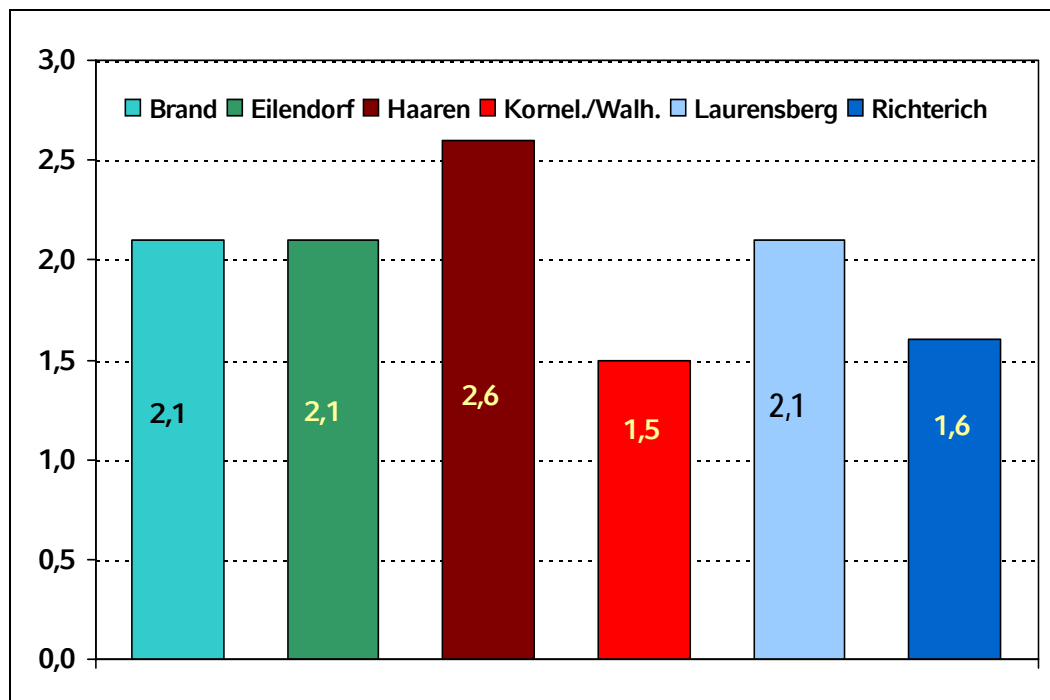
Farben = Stadtbezirke; Grenzlinien = statistische Bezirke; Leerstandsanteil = Anteil am Gesamt leerstand in Aachen. Quelle: Stadt Aachen

Kleinräumige Ergebnisse

Die teilräumlichen Ergebnisse (vgl. die folgenden Abbildungen) entsprechen in etwa den Erwartungen:

- In den Bezirken *Haaren* und *Aachen-Mitte* befinden sich die meisten der als problematisch bekannten Wohngebiete.
- Eher gemischt ist die Bebauungsstruktur im Bezirk *Laurensberg*.
- In den Bezirken *Brand* und *Eilendorf* dominieren Familienheim-Neubaugebiete; auch in den Bezirken mit der niedrigsten Leerstandsquote *Kornelimünster/Walheim* und *Richterich* herrscht Familienheimbebauung vor.

Abb. 3: Leerstandsquoten in ausgewählten Aachener Stadtbezirken



Quelle: Stadt Aachen

Diskussion

Aus Paderborn berichtet Herr Robrecht, dass die Stadtwerke dort auch die Stromzähler der Fremdversorger ablesen. Über die Datenbank der Stadtwerke könne man deshalb den gesamten Markt analysieren. Aus Essen berichtet Herr Beuels, dass manche Fremdversorger inzwischen gänzlich auf eine Ablesung verzichten und den Kunden selbst um die Mitteilung des Zählerstandes bitten.

Für die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung ist besonders interessant, wie und warum sich die Quoten einzelner Städte so stark unterscheiden. Beim Vergleich, so Herr Kraus, müsste man auch die Strukturunterschiede der Bestände beachten. Ein wichtiger Faktor wird dabei die Eigentumsquote sein: In der Regel werden vor allem Mietwohnungen leer stehen, weniger selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Eigenheime (Ausnahme: Leerstand z. B. im Vererbungsfall). Beim Vergleich zwischen Kommunen oder einzelnen Stadtteilen müsse man die Leerstandsquoten daher mit der Eigentumsquote kontrollieren. Herr Dr. Westphal wirft ein, dass das auf Stadtteilebene nicht möglich ist weil, für diese Ebene keine Eigentumsquoten vorliegen; die verfügbaren Daten zur Bauform dürfe man nicht mit der Besitzform gleichsetzen. Jedoch stehen in Städten, die, wie z. B. Essen, kleinräumige Eigentumsquoten auf Basis der Grundsteuerdatei ermittelt haben, Eigentumsquoten auch für Vergleiche zwischen Stadtteilen zur Verfügung. Herr Kraus schlägt vor, für interkommunale Vergleiche die Wohneigentumsquoten aus dem Mikrozensus zu nutzen, die auch auf kommunaler Ebene (zumindest für Städte über 500.000 Einwohner) zur Verfügung stehen.

Leerstandsanalyse der Stadt Essen – Ergebnisse

Franz Beuels, Stadt Essen

Wie in der AG diskutiert wollte Essen die "strukturellen" Leerstände ermitteln, d.h. den Wohnungsleerstand jenseits der üblicherweise als notwendig erachteten Fluktuations-/ Mobilitätsreserve von, je nach Quelle, 1-3 % des Bestands. Die AG hatte sich außerdem zum Ziel gesetzt, aus Gründen der Vergleichbarkeit einen weitgehend einheitlichen Ansatz zu wählen (Stromzähler-Methode). Da die nun ermittelten Leerstandsquoten auf Wunsch der Verwaltungsspitze (noch) nicht veröffentlicht werden sollen, daher stellt Herr Beuels hier nur Organisation, Methode und allgemein-qualitative Ergebnisse der Untersuchung vor.

Methode

Die Essener Untersuchungsansatz nahm Bezug auf Erfahrungen aus anderen Städten, die in der AG Methoden bereits diskutiert wurden:

- Wuppertal: Erfassung aller abgemeldeten/stillgelegten Stromzähler, ergänzt durch eine Befragung aller Wohnungsunternehmen sowie einer Stichprobe von Hauseigentümern
- Hannover: Da die Datenbasis der Stadtwerke über abgemeldete/stillgelegte Stromzähler nicht gepflegt war, versuchte die Stadt, die Leerstände über den Stromverbrauch zu erfassen. Der „Leerstandsverbrauch“ wurde auf maximal 700 kWh im Jahr (unter 9 € pro Wohnung und im Monat) festgesetzt. Anschließend wurden die Ergebnisse mittels Ortsbegehungen und einer Befragung von Hauseigentümern überprüft. Der in Hannover zu Grunde gelegte Mindestverbrauch wurde z.T. als zu hoch kritisiert; andere Städte (z.B. Leverkusen) arbeiteten mit einer Schwelle von 150 kWh/Jahr.



- Oberhausen: Schnellverfahren würden alle seit einem halben Jahr abgemeldeten/stillgelegten Stromzähler als Wohnungsleerstände identifiziert.
- Leverkusen und Aachen: Stromzählermethode in Anlehnung an die bisherigen Erfahrungen und die Diskussion in der AG Methoden, eine gemeinsame Definition und Erhebungsmethode zu entwickeln.

Die Städte Essen und Mülheim an der Ruhr wollten ebenfalls Daten des Stromversorgers (Hauptversorger sind in beiden Städten die RWE) beziehen, die Gespräche zogen sich jedoch lang dahin. Erst nach Gesprächen auf höchster Ebene kam eine Vereinbarung zu Stande, die jetzt problemlos läuft: Die RWE stellt die gewünschten Daten kostenlos zur Verfügung.

gung: Gebäudebezogene Daten aller abgemeldeten/stillgelegten Stromzähler sowie aller Anschlüsse mit einem maximalen Verbrauch von 150 kWh im zurückliegenden Jahr

Selektionen bei der Auswertung der Stromzählerdaten

Auch in Essen haben die RWE ein rollierendes Ablesesystem eingeführt. Rund 1/3 der ermittelten Leerstände wurden mit der Mindestverbrauchsmethode identifiziert, ein weiteres Drittel anhand abgemeldeter Stromzähler. Eine Nachfrage bei RWE ergab, dass auch Stromzähler in der Regel erst dann abgemeldet werden, wenn keine baldige Wiedervermietung der Wohnung in Aussicht ist.

Auf Basis der u.a. in der AG diskutierten methodischen Probleme wurden die Rohdaten des Stromversorgers nach verschiedenen Gesichtspunkten bereinigt und überprüft:

- nur Stromzähler für den **privaten Verbrauch**: keine gewerbliche Nutzungen
- nur Stromzähler für den **Haushaltsbedarf**: kein Gemeinschaftsbedarf (Allgemeinstrom wie Treppenhaus, Keller, Speicher etc.)
- **keine externen Anbieter** (z. B. Yellow, Best Energy etc.). Argumentation: Beim Wechsel zu einem externen Anbieter muss ein Abnehmer vorhanden bzw. die Wohnung bewohnt sein. Leerstand kann also ausgeschlossen werden. RWE machte keine Angaben zur Anzahl der externen Abnehmer.
- **keine Zweitarifzähler**: Addition des Verbrauchs der Hoch- (Normalstrom) und der günstigeren Niedrigstromzähler (verbilligter Strom, z. B. bei Nachtspeicherheizung)
- **keine Wohnheime**: Im Ergebnis wurden aufgrund von Adressenübereinstimmungen 12 Adressen aus der Stromzählerdatei gelöscht, die mit Adressen der insgesamt 208 Wohnheime aus dem Essener Infrastrukturkataster übereinstimmten (8 Alten-/ Altenpflegeheime, 2 Behindertenheime und 2 Lehrlingsheime)
- **Kleingartenanlagen** könnten wg. geringerer Verbräuche irrtümlich als Leerstand gewertet werden. In den 97 Essener Kleingartenvereinen und 243 Kleingartenanlagen gibt es in der Regel Mehrfachanschlüsse: Je nach Größe der Gartenanlage teilen sich die ganze Kleingartenanlage (90 %) oder bei größeren Anlagen ca. 15 bis 40 Kleingärtner einen Stromzähler. Der Verbrauch dürfte mit Sicherheit über 150 kWh pro Jahr liegen. Einzelanschlüsse sind die absolute Ausnahme und nur dann vorhanden, wenn das Gartenhaus nach dem Krieg vorübergehend als Wohnung diente.
- **Campingplätze**: Die Datensätze wiesen keine Adressenübereinstimmung mit den Standorten der Campingplätze in Essen auf.



Unsicherheiten und Verifizierung der Daten

- Bei **Wohnungszusammenlegungen** sind keine zuverlässige Aussage über Anzahl der Stromzähler möglich, die aufgrund einer Wohnungszusammenlegung abgemeldet wurden.
- Bei Einfamilienhäusern mit **Einliegerwohnung** und Zweifamilienhäusern sind ebenfalls keine zuverlässige Aussage über die Anzahl der Stromzähler möglich, die in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder in einem Zweifamilienhaus abgemeldet wurden.

- Bereits in Leverkusen festgestellt: Bei **neu gebauten Wohnungen** werden die Stromzähler bereits im Rohbau eingebaut, wenn die Wohnung noch gar nicht bezugsfertig ist. Leerstand kann also auch für Wohnungen diagnostiziert werden, die dem Markt noch gar nicht zur Verfügung stehen. In Essen wurden in Frage kommende Straßen manuell aus dem Datensatz entfernt.
- Bei Häusern mit **Solaranlagen** sind keine zuverlässige Aussage möglich, da diese den Stromverbrauch bzw. die Stromabnahme reduzieren.

Ortsbegehungen in vier Stadtteilen mit sehr unterschiedlich strukturiertem Wohnungsbestand (je 1 Personentag für Stadtkern, Katernberg, Altendorf und Kettwig) zeigten jedoch die große Zuverlässigkeit der bereinigten Stromversorger-Daten.



Zur Sicherheit hat die Stadt Essen die Ergebnisse mit einer alternativ ermittelten Leerstandsquote verglichen: Die Differenz der aus der Haushaltegenerierung ermittelten Haushaltszahl und der Wohnungszahl aus der Gebäudedatei entspricht in etwa dem mit dem Stromzählerverfahren ermittelten Leerstand. Herr Westphal schlägt vor, für einzelne Siedlungen einen weiteren

Abgleich der ermittelten Leerstandsquoten mit den Daten der Wohnungsunternehmen durchzuführen.

Ergebnisse

Die Leerstandsquote wurde auf den Gesamtwohnungsbestand (kommunale Gebäudedatei) bezogen. Nachdem die Gebäudedatei anhand der Fertigstellungen der letzten Jahre aktualisiert wurde, können die Zahlen als zuverlässig gelten.

Der Leerstand beinhaltet Herrn Beuels Einschätzung zufolge nicht den Fluktuationsleerstand, sondern rein strukturelle Leerstände. Der Leerstand konzentriert sich in Essen vor allem auf folgende Siedlungstypen:

- Verkehrsbelastete Durchgangs- und Hauptverkehrsstraßen (insbesondere bei zusätzlicher Lärmbelastung durch Straßenbahnen)
- Vernachlässigte Einzelhäuser u. ganze Straßenzüge mit erkennbarem Sanierungsstau
- minderwertige Bestände im Zeilenbau der 50er/60er Jahre ohne Balkon (vermutlich mit kleinen Wohnungen)
- Großwohnanlagen der 60er/70er Jahre ggfs. mit Bauschäden und ungepflegtem Wohnumfeld
- Dachgeschosswohnungen (vermutlich ohne Aufzug, mit schlechtem Zuschnitt und Dachschrägen, klein, ohne höherwertigen Ausbau wie Balkon, Dachisolierung etc.)
- Gebiete mit hoher Sozialhilfedichte und hohem Ausländeranteil (Klingelschilder). Hier stellt sich allerdings die Frage, ob die Vermietungsprobleme die Folge der hohen Ausländer- und Sozialhilfedichte sind oder ob sich benachteiligte Bevölkerungsgruppen nur deshalb dort konzentrieren können, weil das Gebiet aus anderen Gründen für kaufkräftigere Bevölkerungsgruppen unattraktiv ist (Anm. Wfa)
- Luxuswohnungen (Miethöhe?)

Sachstand in den übrigen Städten

Kurzberichte aus Mülheim, Hagen, Leverkusen, Mönchengladbach und Dortmund

- Mülheim an der Ruhr: Die Leerstandsuntersuchung mit den Daten der RWE wurde durchgeführt und wird derzeit in der Verwaltung diskutiert, die Daten sind noch nicht veröffentlicht.
- In Hagen sind erste Gespräche mit den Stadtwerken über eine Datenlieferung daran gescheitert, dass die Stadtwerke ihr Rechnungswesen und ihre EDV umstellen. Nach Abschluss der Umstellung sollen die Gespräche wieder aufgenommen werden; die Stadt rechnet mit einer Datenlieferung im nächsten Jahr. Wie Essen hat auch Hagen eine Leerstandsquote auf Basis der Haushaltsgenerierung und der Gebäudedatei errechnet; unter anderem wegen Problemen mit der Behandlung der Zweitwohnsitze wird die Quote jedoch nicht publiziert.
- Leverkusen: Die Ergebnisse der Leerstandsuntersuchung sind in dem im Oktober erschienenen Bericht veröffentlicht. Kleinräumige Ergebnisse wurden jedoch nur exemplarisch für einige Stadtteile publiziert. Im nächsten Jahr werden die Wohnungsunternehmen gebeten, Vergleichsdaten zu liefern. Zu den Folgen: Die niedrige Leerstandsquote von nur 1,5 % wurde unter anderem zur Rechtfertigung neuer Baugebiete im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf genutzt. Interessanterweise nannten die im letzten Wohnungsmarktbarometer befragten Experten Leerstände nun erstmals als ein größeres Problem, was vorher nie der Fall gewesen war.
- Dortmund: Die Verhandlungen mit den Stadtwerken ziehen sich seit ca. einem Jahr hin, demnächst wird ein Angebot erwartet. Möglicherweise ist eine monatliche Datenlieferung möglich.
- Bochum und Mönchengladbach überlegen die Durchführung einer Leerstandsuntersuchung. Vom Stand der geplanten Untersuchungen in Bielefeld und Iserlohn ist wegen Abwesenheit der Vertreter nichts bekannt.

Sonstiges

Herr Beuels weist auf die Ergebnisse des Modellprojekts kleinräumige Auswertung von Einkommensdaten hin. Eine Reihe von Städten, darunter auch die KomWoB-Städte Essen, Iserlohn und Mülheim an der Ruhr, haben Einkommensdaten der Finanzämter kleinräumig ausgewertet. Die Essener Ergebnisse sind soeben als Broschüre erschienen.

Beim nächsten Treffen soll es in erster Linie um den Indikatorensatz gehen. Die Diskussionen aus der letzten AG Methoden und der Herbsttagung des IK werden fortgeführt. Herr Kraus berichtet, dass in der ersten Jahreshälfte seitens der Wfa für dieses Projekt mehr Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Die nächste Sitzung der AG Methoden soll am 16. März 2005 wieder in Mönchengladbach stattfinden.

Teilnehmerliste

Stadt Aachen	Josef Hilgers	Amt für Wohnungswesen
Stadt Bochum	Wolfgang Loke	Amt f. Bauverwaltung u. Wohnungswesen
Stadt Dortmund	Dr. Helmut Westphal Herr Franke	Amt für Wohnungswesen
Stadt Essen	Franz-R. Beuels Christiane Heil	Amt für Statistik, Stadtforschg. u. Wahlen Büro Stadtentwicklung
Stadt Leverkusen	Andrea Scharnow	FB Stadtplanung und Bauaufsicht Projekt Stadtentwicklung im Dialog
Stadt Hagen	Horst D. Diekmann	Ressort Wohnen, Abt. Wohnungsbaufördg.
Stadt Mülheim/Ruhr	Thomas Meister Klaus Thoer	Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung
Stadt Mönchengladbach	Sylvia Kahlert Jürgen Schörnich	FB für Stadtentwicklung und Planung
Stadt Paderborn	Hubert Robrecht	Amt f. Liegenschaften u. Wohnungswesen
Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa), Anstalt d. NRW.BANK	Kerstin Jochimsen Ulrich Kraus	101-6653 Koordination RegioWoB ÖR 101-6653 Koordination IK KomWoB