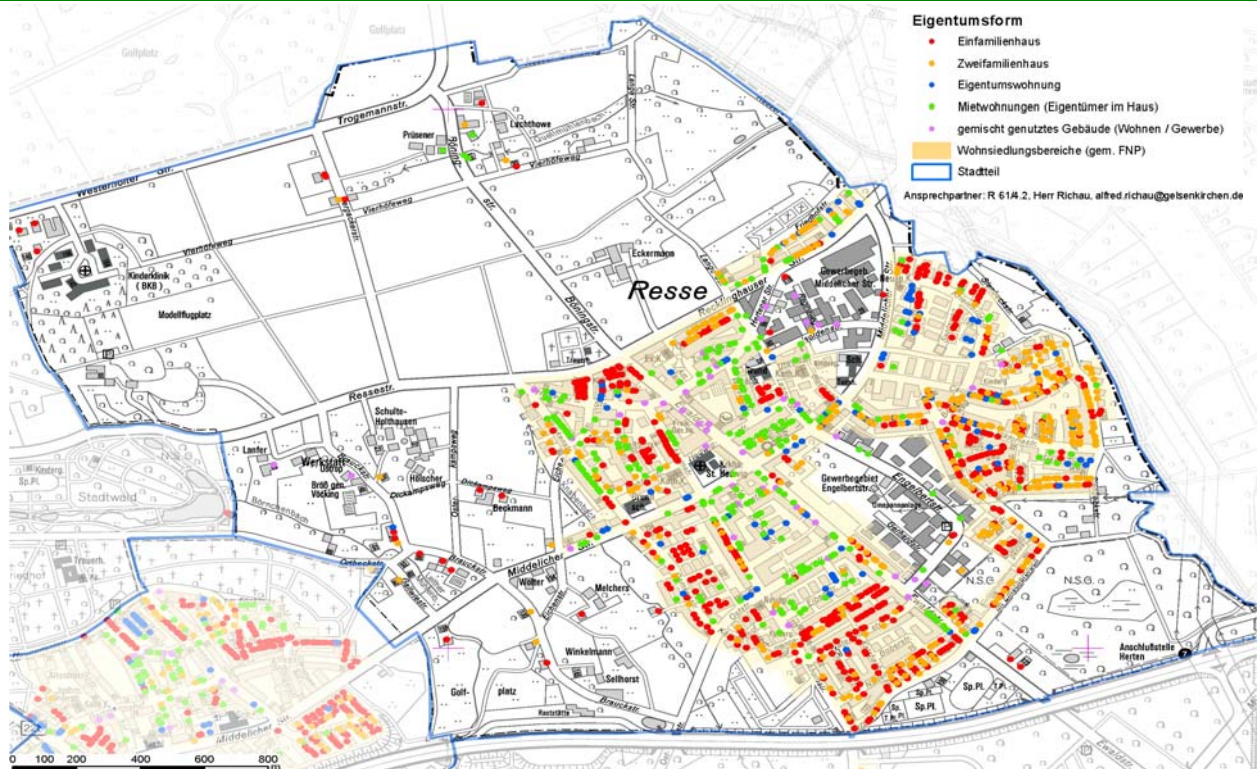




## IK KomWoB • AG Methoden



Dokumentation des 21. Treffens  
am 1. Juli 2009 in Mönchengladbach

Themen:  
Eigentümerquote, Leerstand,  
Bilanz „AG Methoden“

Titelbild: Eigentumsformen in Gelsenkirchen-Resse, entnommen aus dem Vortrag  
„Die Ermittlung der Eigentumsquote in der Stadt Gelsenkirchen“



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

## Eigentümerquote, Leerstand, Bilanz „AG Methoden“

9.30 Uhr	Begrüßung und Einführung
9.45 Uhr	Kurzberichte aus den Städten
10.15 Uhr	<b>Die Ermittlung der Eigentumsquote in der Stadt Gelsenkirchen</b> <i>Alfred Richau, Referat Stadtentwicklung, Abt. Wohnungswesen, Stadt Gelsenkirchen</i>
11.00 Uhr	<b>Leerstandsanalyse für die Stadt Arnsberg</b> <i>Bettina Dräger-Möller, Bürgermeisteramt – Zukunftsagentur und Stadtentwicklung, Stadt Arnsberg</i> <i>Guido Gerte, Bürgermeisteramt – Zukunftsagentur und Stadtentwicklung, Stadt Arnsberg</i>
12.00 Uhr	Kaffeepause
12.15 Uhr	<b>Bilanz „AG Methoden“: Themen, Beteiligung, Weiterentwicklung</b> <i>Sylvia Kahlert, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Stadt Mönchengladbach / Franz Beuels, Fachbereich Statistik, Stadtforschung und Wahlen Stadt Essen</i>
12.55 Uhr	Verschiedenes, Themen & Termine für AG Methoden
13.00 Uhr	Ende der Veranstaltung
<b>Ort</b>	Rathaus Abtei, Mönchengladbach
<b>Organisation</b>	Franz Beuels (Stadt Essen), Sylvia Kahlert (Stadt Mönchengladbach)
<b>Teilnehmer</b>	siehe Teilnehmerliste
<b>Protokoll</b>	Hans-Josef Hilgers
<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 gaben die Kommunen einen Kurzbericht ab:

Stadt **Essen** (Herr Gruber): Es wurde mit der Erstellung eines Positionspapiers zu einem regionalen Handlungskonzept Wohnen für die Städteregion Ruhr begonnen (siehe → gemeinsamer Bericht der Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim/Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund, Hamm „Wohnen in der Städteregion Ruhr. Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht“). Für das Stadtumbaugebiet Borcholt/Altendorf-Nord in Essen wird ein integriertes Handlungskonzept Wohnen erstellt. In die praktische Umsetzung dieses Konzepts ist die städtische Wohnungsgesellschaft ALLBAU mit dem Abriss von 180 älteren sowie der Neuschaffung von 60 attraktiven Neubauwohnungen eingebunden. Eine Subventionierung dieser Maßnahme mit Städtebauförderungs- bzw. Wohnungsbauförderungsmitteln des Landes wird angestrebt. Darüber hinaus wird die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung intensiviert und ein Wohnungsmarktbericht für Essen erstellt.

**Hagen** (Frau Barton): Neben der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung gibt es ein Handlungskonzept Wohnen. Der kommunale Wohnungsmarktbericht wird nach den Kommunalwahlen veröffentlicht.

**MBV NRW** (Herr Blümel): Vorrangige Themen sind derzeit die neue Bevölkerungsprognose 2030/2050 von IT.NRW (früher LDS) und die anstehende Haushaltgenerierung im Herbst. Ein weiteres Thema ist die Wohnsicherheit als positiver Wohnstandortfaktor. Dazu ist auf Landesebene eine AG „Wohnen und Sicherheit“ eingerichtet und eine Befragung initiiert worden, deren Ergebnisse Herr Blümel in der AG Methoden vorstellen könnte. Weiterhin wird an der Übertragung des Wohnungsbauvermögens des Landes von der Wfa an die NRW.BANK gearbeitet (Aufhebung der Zweckbindung des Vermögens, Stichtag 01.01.2010).

**Duisburg** (Frau Pauk): Der neue kommunale Wohnungsmarktbericht soll noch vor den Kommunalwahlen 2009 veröffentlicht werden.

**Unna** (Herr Neumann): Es gibt im Rahmen des Quartiersmanagements ein vor 2 Jahren begonnenes Quartiersprojekt 'Gartenvorstadt'. Es soll eine „Neue-Wohnformen-Förderung“ geben. In diesem Zusammenhang wurde ein Interessenten-Stammtisch zum Thema 'Generationenwohnen' eingerichtet, aus dem nunmehr der Verein Neue-Wohnformen-Unna e.V. hervorgegangen ist. Das erste Projekt wird im September 2009 bezogen.

**Aachen** (Herr Hilgers): Der neue Wohnungsmarktbericht in Form eines fortgeschriebenen Tabellenbandes wurde nur verwaltungsintern veröffentlicht und wird ggf. nach der Kommunalwahl insgesamt veröffentlicht. Es gibt den ersten, durch den Fachbereich Soziales erstellten Sozialbericht für Aachen, der die neu geschaffenen Soziallebensräume berücksichtigt. Die Ergebnisse sollen auch in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung einfließen.

**Herne** (Herr Marquardt): Herne hat am ersten regionalen Wohnungsmarktbericht mitgearbeitet (siehe → Wohnen in der Städteregion Ruhr).

**Lünen** (Frau Lötschert): Im Rahmen der Stadtentwicklung gibt es das Projekt 'Soziale Stadt'. Aufgrund des negativen Wanderungssaldos wird über eine Familienförderung nachgedacht. Es ist ein Mietwertespiegel, erstmals mit energetischen Werten, geplant.

**Mülheim** (Herr Hornbostel): Auch Mülheim hat den regionalen Wohnungsmarktbericht mit erstellt. Es wird an einem Handlungskonzept Wohnen gearbeitet.

**Witten** (Herr Germakowsky): Es wurde ein „Initiativkreis Wohnen“ mit der Wohnungswirtschaft gegründet. Ausgehend vom Flächennutzungsplanverfahren soll es Stadtteilkonferenzen geben. Die Wohnungsmarktbeobachtung soll intensiviert werden.

**Velbert** (Herr Froehlike): Der Wohnungsmarktbericht soll nach der Kommunalwahl veröffentlicht werden. Es gibt einen neuen Flächennutzungsplan und ein Stadtteil ist im Programm Stadtumbau West.

**Wfa NRW** (Herr Hofmann): Das Info 2009 (ist als Kreisinfo → Recklinghausen) in Vorbereitung. Die Expertenbefragung 2009 ist mit einem guten Rücklauf abgeschlossen worden; die Unternehmensbefragung ist noch im Gange. Es soll die Fortschreibung des geförderten Wohnungsbestandes (bis 2030) erfolgen unter Berücksichtigung der Wohnungen in der Nachwirkung. Das Gesetzgebungsverfahren zur Übertragung des Wohnungsbauvermögens von der Wfa auf die NRW.BANK und die Integration der Wfa in die NRW. BANK nehmen derzeit einen großen Anteil am Arbeitsvolumen ein.

**Mönchengladbach** (Frau Kahlert): Das Handlungskonzept Wohnen ist durch Beschlüsse der zuständigen Ausschüsse (Planungs- und Sozialausschuss) auf den Weg gebracht worden. Der neue Wohnungsmarktbericht liegt vor (wurde ausgehändigt). In diesem Zusammenhang soll eine Wohnungsnachfrageprognose durch einen externen Gutachter erstellt werden. Derzeit wird das Segment der Hochhäuser näher untersucht.

**Gelsenkirchen** (Herr Richau): Durch die Schließung einer Zeche, die standortbedingt auf dem Grund und Boden von zwei Kommunen steht, ergab sich die Notwendigkeit der Erstellung eines interkommunalen Handlungskonzeptes beider Kommunen.

**Arnsberg** (Herr Gerte): Der kommunale Wohnungsmarktbericht liegt vor. Ein Hauptaugenmerk liegt derzeit auf den untersuchten und dort veröffentlichten Leerständen in einer Größenordnung von

7,7 %. Wegen dieses besonderen Interesses an den Leerständen hatte sich die Veröffentlichung verzögert.

Herr Blümel (**MBV NRW**) stellte folgende 2 Themen zur Diskussion:

1. Zeichnen sich Probleme bei den verkauften Wohnungsbeständen an große Investoren wie z.B. die Deutsche Annington ab (Einsparungen bei den Dienstleistungen vor Ort, weniger Erhaltungsinvestitionen)?
2. Wird die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau von den Kommunen für ihre Berichte detailliert abgefragt (Wohnungsmarktbarometer) bzw. untersucht?

Es stellte sich heraus, dass in den Kommunen, in denen Wohnungsbestände z. B. der Deutschen Annington gehören, gleich gelagerte Problematiken vorhanden sind (fehlende Hausmeister, fehlende Mitarbeiter-Erreichbarkeit, Umleitung auf Call-Center, Umstellung auf „mobile Dienste“, etc.). Allem Anschein nach sollen neue Mitarbeiter künftig nur noch auf Provisionsbasis arbeiten, feste Hausmeister vor Ort werden wohl abgebaut.

Die Kommunen, die ein Wohnungsmarktbarometer durchführen, berichteten übereinstimmend, dass die Meinung der Wohnungsmarktextperten zu den Hemmnissen im Investitionsklima im Fragebogen nur ganz allgemein und standardisiert abgefragt werden.

## Die Ermittlung der Eigentumsquote in der Stadt Gelsenkirchen

Herr Richau schickte seinem Vortrag (dem Kurzprotokoll als PDF-Datei angehängt) folgendes voraus:

Die generierten Daten stammen nicht von der Statistikstelle, sondern von der Grundsteuerstelle der Stadt.

Im Vorfeld wurde über die für die Auswertung gewünschten und von der Grundsteuerstelle lieferbaren möglichen Daten und den Datenschutz gesprochen.

- Es erfolgte keine Standortauswertung.
- Es musste ein besonderes Auswertungstool programmiert werden.

- Abfragebasis war 'Objektanschrift = Adressanschrift'.
- Es war ein relativ hoher Zeitaufwand notwendig, da Herr Richau die Daten selbst bereinigen und auswerten musste.
- Weitere Daten/Vergleichsdaten wurden aus dem Mikrozensus genommen (Gelsenkirchen ist hier **eine** Anpassungsschicht).

Essen (Herr Beuels): In Essen ist der Zeitaufwand geringer, da dort die Daten direkt vom Essener Systemhaus im Auftrag des Steueramts - aus datenschutzrechtli-

chen Gründen - generiert und aufbereitet werden. Zudem hat die Essener Datei eine zusätzliche Spalte, die z. B. bei „sonstigen bebauten Grundstücken“ dieses Datenfeld präzisiert, z.B. mit „Garage“.

Mönchengladbach (Frau Kahlert): Daten aus dem Mikrozensus sollten dann mit Vorsicht verwendet werden, wenn die Anpassungsschicht aus Großstadt und

eher ländlich geprägten Kreisgebieten besteht. Denn in den Kreisen ist die Eigentumsquote in der Regel deutlich höher als in den Großstädten. Selbst bei einer Stadt wie Mönchengladbach, die eine hohe Eigentumsquote hat, ist diese in der Anpassungsschicht mit dem Kreis Viersen mit fast 44% zu hoch ausgewiesen.

## Leerstandsanalyse für die Stadt Arnsberg

Herr Gerte stellte die erste Leerstandsanalyse (dem Kurzprotokoll als PDF-Datei angehängt) auf der Basis der Stromzählermethode vor.

Das Ergebnis liegt mit einer Leerstandsquote für die Gesamtstadt von 7,7 % relativ hoch und sorgt vor Ort für Gesprächsbedarf. In Zukunft soll es eine Verbesserung der Datenqualität geben. Geplant ist eine schrittweise Darstellung der Leerstände über ein geographisches Informationssystem.

Gelsenkirchen (Herr Richau): Die Nachfrage, ob man den Zahlen der RWE entnehmen könne, ob es sich bei den Stromzählern um Stromzähler für den privaten oder gewerblichen Gebrauch handele, wurde verneint.

Herne (Herr Marquardt): Die Frage, in welcher Form in Arnsberg das beabsichtigte Leerstandskataster aufgebaut werden soll (RWE liefert die Daten nicht adressenscharf), wurde mit dem Hinweis, dass die Daten raumbezogen 'straßenabschnittsweise' geliefert würden beantwortet.

Mögliche Gründe für die hohe Leerstandsquote: Es wurde festgestellt, dass ein kurzzeitiger Leerstand nicht herausgefiltert werden konnte und somit nicht nur struktureller Leerstand in der hohen Leerstandsquote abgebildet wird.

Auch nicht mehr zur Vermietung stehende, aber weitgehend ungenutzte Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern (Struktur des Wohnungsbestandes in Arnsberg: rund 60 % Ein- und Zweifamilienhäuser) könnten ein Grund für die hohe Leerstandsquote sein.

Allerdings sind diese nur solange Leerstand, wie sie einen separaten Zähler haben. Da damit dauerhaft Kosten in Form einer zweiten Grundgebühr für den Stromzähler verbunden sind und der Aufwand den Stromverbrauch über einen Zähler laufen zu lassen (Ausbau des nicht mehr benötigten Zählers bei Zuschlag der Einliegerwohnung zur Hauptwohnung) nicht besonders hoch ist, dürfte die Anzahl dieser so erfassten „Leerstände“ nicht besonders groß sein.

## Bilanz der AG Methoden

Herr Beuels führte aus, dass der Bilanz-Fragebogen von insgesamt 24 Kommunen ausgefüllt wurde, einschließlich der Städte Hannover (häufig Teilnehmer der AG Methoden) und Dresden.

Es war zu erwarten, dass der Indikatorenkatalog als Grundlage der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung den ersten Rang einnehmen würde. Überraschend war, dass die 'Analyse der Entwicklung der Sozialwohnungsbestände' Platz 2, der zurzeit regelmäßig verwendeten KomWoB-Bausteine belegt.

Beim Punkt 'Zeitungsanalyse' war auffallend, dass nur 5 Kommunen Mietpreisdaten einkaufen, die meisten Städte werten selbst aus.

Bei der Frage nach der Wichtigkeit der KomWoB-Bausteine belegte die 'Analyse des Wohnungsleerstands' Platz 1. Auch dies verwunderte nicht, da der Wohnungsleerstand ein wichtiger Indikator für einen sich abzeichnenden kleinräumigen Handlungsbedarf ist.

Bei der Frage, mit welchen Bausteinen sich die AG Methoden künftig intensiver

befassen soll, fiel - wenn auch als Einzelnennung - der „Aufbau einer Gebäude- und Wohnungsdatei“ auf. Da eine Gebäude- und Wohnungsdatei (vorhanden z. B. in Mülheim an der Ruhr) für die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sehr wichtig ist, sollte sich die AG Methoden vielleicht in einer der kommenden Sitzungen mit diesem Thema beschäftigen. Hintergrund sind die beim Zensus 2011 zu erhebenden Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand, bei denen nach Gesetzeslage die Anschrift kein Erhebungsmerkmal darstellt. Für die Städte und Gemeinden bedeutet dies, dass der Zensus 2011 nicht als Basis für eine statistische Gebäudedatei genutzt werden kann.

Die meisten Kommunen (17 der 21) sprachen sich für die Beschäftigung mit dem Thema „Wohnungsbedarfs-/ Wohnungsnachfrageprognose“ aus.

**Für die nächsten 4 Sitzungen wurden folgende Schwerpunktthemen festgelegt:**

- **Quartiersanalyse:** Dortmund (incl. Begehung); Quartiersanalyse Unna; Auswahl von Indikatoren für eine kleinräumige Wohnquartiersanalyse
- **Entwicklung der Sozialwohnungsbestände** (Wfa NRW und einzelne Kommunen)
- **Wohnungsbedarfs- und Nachfrageprognose, kritische Bewertung der Produkte kommerzieller Daten- und Analyseanbieter** (mit Unterstützung der Wfa, Herr Hofmann)
- **Aufbau einer Gebäude- und Wohnungsdatei**

## Termin und Ort der nächsten Sitzung

Die **nächste Sitzung** der AG Methoden soll am **Mittwoch, dem 04.11.2009, in Dortmund** zum Thema „Quartiersanalyse Dortmund“ (inkl. Begehung) und „Quartiersanalyse Unna“ stattfinden.

Hinweis: Der Fragebogen des IFS im Auftrag des Bundesbauministeriums (72 Fragen) ist noch nicht durchgängig in allen Kommunen angekommen.

## Teilnehmerliste

<b>Stadt Aachen</b>	Hans-Josef Hilgers	Amt für Wohnungswesen
<b>Stadt Arnsberg</b>	Guido Gerte	Bürgermeisteramt – Zukunftsagentur und Stadtentwicklung
<b>Stadt Bonn</b>	Frau Lau	Praktikantin Stadtplanungsamt
	Frau Bordach	Praktikantin Stadtplanungsamt
<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>	Silvia Barton	Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte -Ressort Wohnen-
<b>Stadt Herne</b>	Klaus Marquardt	Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtforschung und Wahlen
<b>Stadt Lünen</b>	Beate Lötschert	Bereich Wohnen und Arbeiten
<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 Unna</b>	Werner Neumann	Bereich Wohnen, FB Soziales und Wohnen
<b>Stadt Velbert</b>	Ulrich Fröhlke	Fachabteilung Bauen und Wohnen
<b>Stadt Witten</b>	Gerd Germakowsky	Amt für Statistik, Stadtentwicklung und Internet-Service
<b>Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Düsseldorf</b>	Herr Blümel	Abt. Wohnen, Referat IV B1 (Wohnungspolitik, -wirtschaft, Statistik, Steuerrecht im Wohnungswesen)
<b>Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa), Düsseldorf</b>	Karl Hofmann	101-6653 Wohnungsmarktbeobachtung