



Kommunale und regionale Wohnungs- marktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen

Hannover | 24. Mai 2019

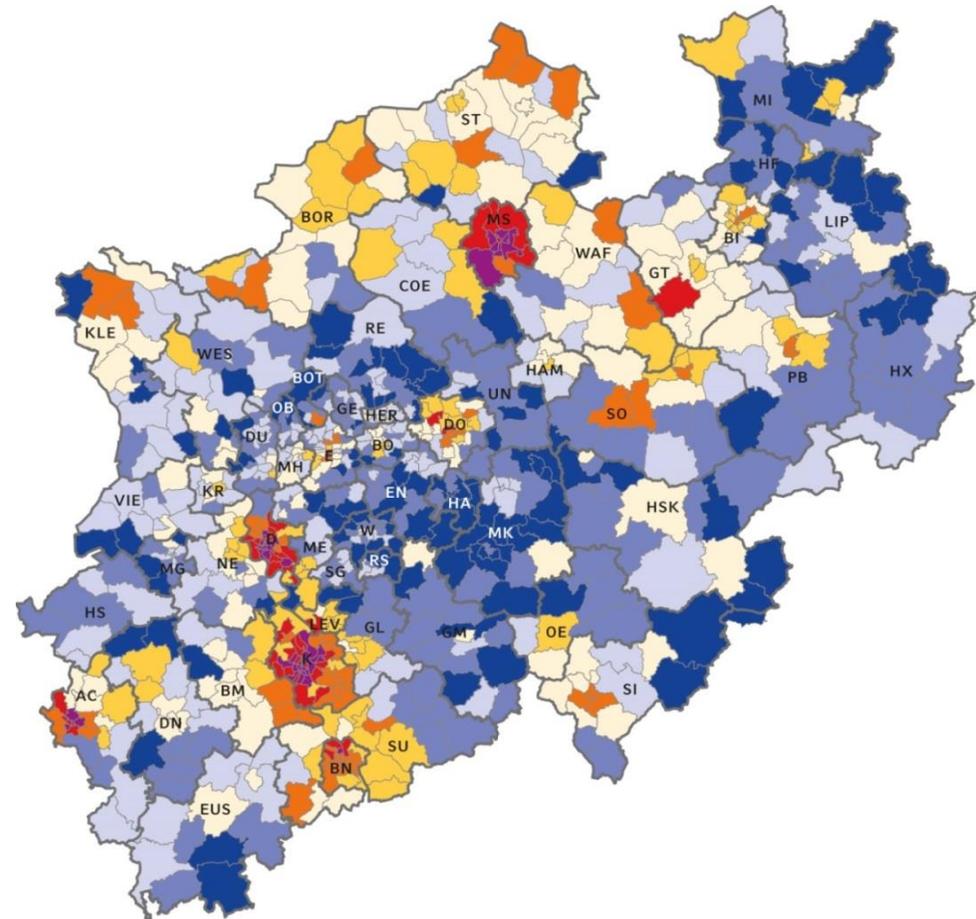
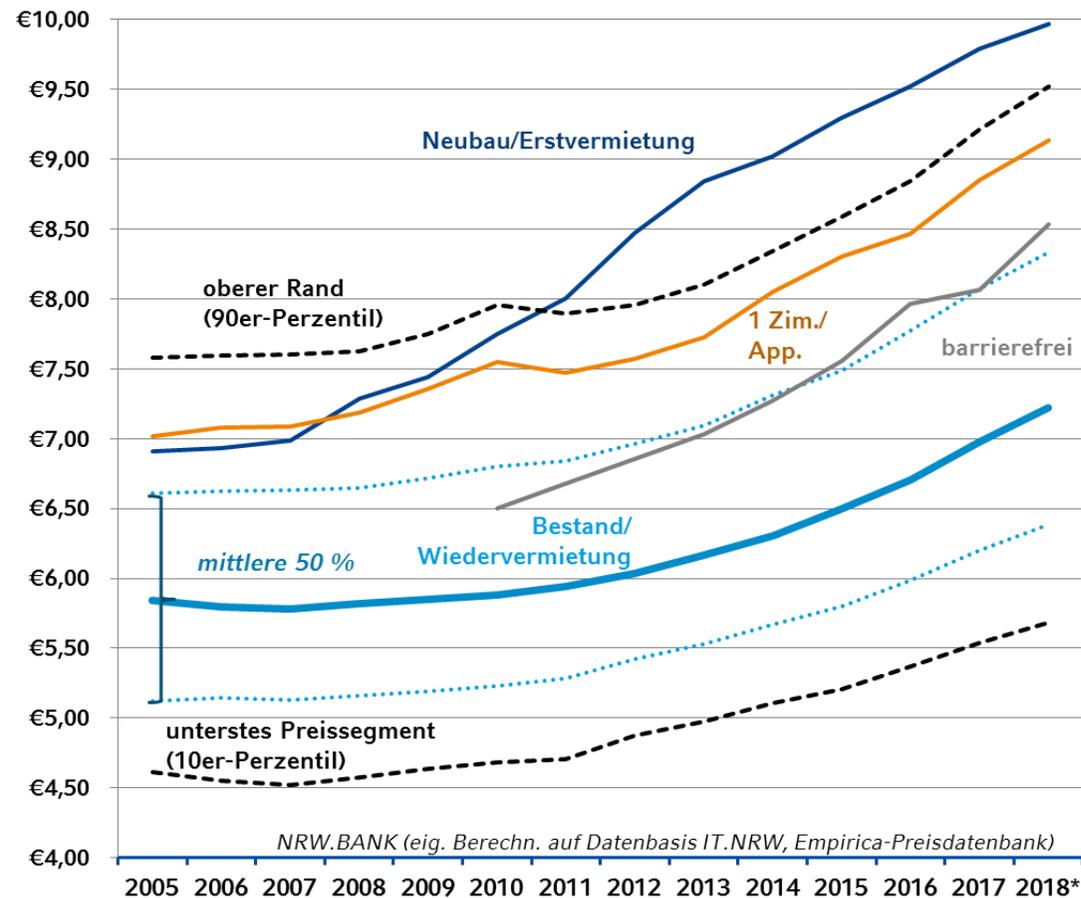


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Überblick

- Wohnungsmarktbeobachtung zwischen Überblick und regionaler Tiefenschärfe
- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und Forum KomWoB
- Regionale Beobachtungsansätze
- Produkt Wohnungsmarktprofile

Wohnungsmarktbeobachtung zwischen Überblick und regionaler Tiefenschärfe



Wohnungsmarktbeobachtung zwischen Überblick und regionaler Tiefenschärfe

- Landesweite Marktbeobachtung richtet sich an
 - Politik & Ministerien
 - überregional bis landesweit tätige Institutionen, Unternehmen, Verbände
- Aufgabe zumindest: Überblick über landesweite Strukturen und Großtrends
 - Ziel: Problembewusstsein, evtl. auch generelle Lösungsansätze aufzeigen
 - Sinnvoll außerdem: Identifizierung von Wohnungsmarktregionen, Wohnungsmarkttypen - ermöglicht Kommunen die Einordnung der eigenen Entwicklung (Benchmarking)
- nicht möglich: umfassende kontinuierliche Beobachtung für alle einzelnen Kreise und Kommunen
- diese benötigen aber eine Grundlage für die örtliche Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

- bundesweite Vorreiter (Ende 1980er/Anf. 1990er Jahre):
München, Dortmund
- Dortmund: hohes Interesse am Thema und politischer Wille
trotz begrenzter Ressourcen
- Weiterentwicklung des Systems parallel und
in engem Austausch mit WoB NRW

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

DORTMUNDER
BERICHTE

Wohnungsmarkt Dortmund

Ergebnisse des Wohnungsmarkt-
beobachtungssystems 2000



2000

Stadt Dortmund
Stadtdirektor für
Wohnungswesen



Wohnungsmarktbericht 2018

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2017



DORTMUND
ÜBERRASCHT.
DICH.

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



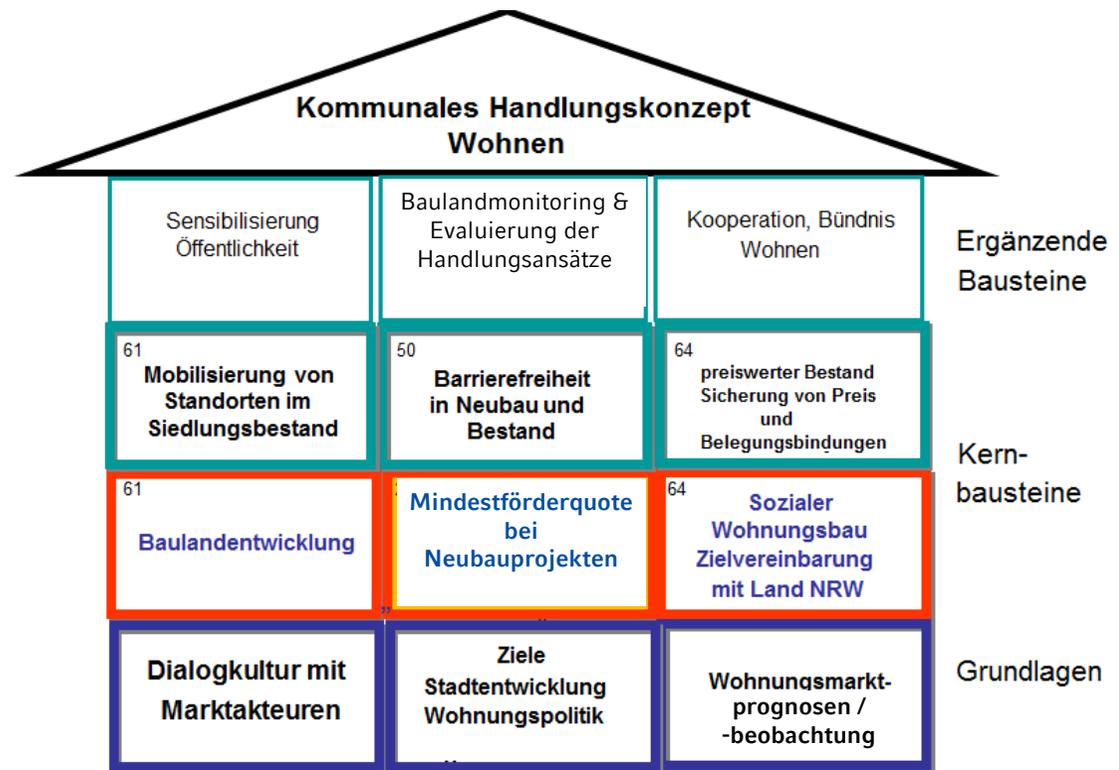
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

- seit 1997: **Modellversuch KomWoB** mit dem Ziel, das Konzept zu verbreiten (Wfa/Stadt Dortmund)
- seit 2001 verstetigt als Städtenetzwerk Forum KomWoB (Koordination: NRW.BANK)
- mehrmals jährlich Tagungen/Arbeitsgruppentreffen
- Mailinglisten www.komwob.de als Austausch- und Infoplattform
- seit 2009: Arbeitskreis KomWoB Niedersachsen
- weitere Initiativen in anderen Bundesländern erforderlich!

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Konzept:

- Festes Element der örtlichen Wohnungs- und Baupolitik
- Verknüpfung mit den anderen Handlungsfeldern/Bausteinen
 - Grundlage für Ansprache/ Austausch zwischen Akteuren
 - Ergebnisse fließen in die Ausgestaltung und Nachjustierung der Instrumente ein
- in der Regel starke Handlungsorientierung



NRW.BANK auf Basis eines Schemas der Stadt Münster

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

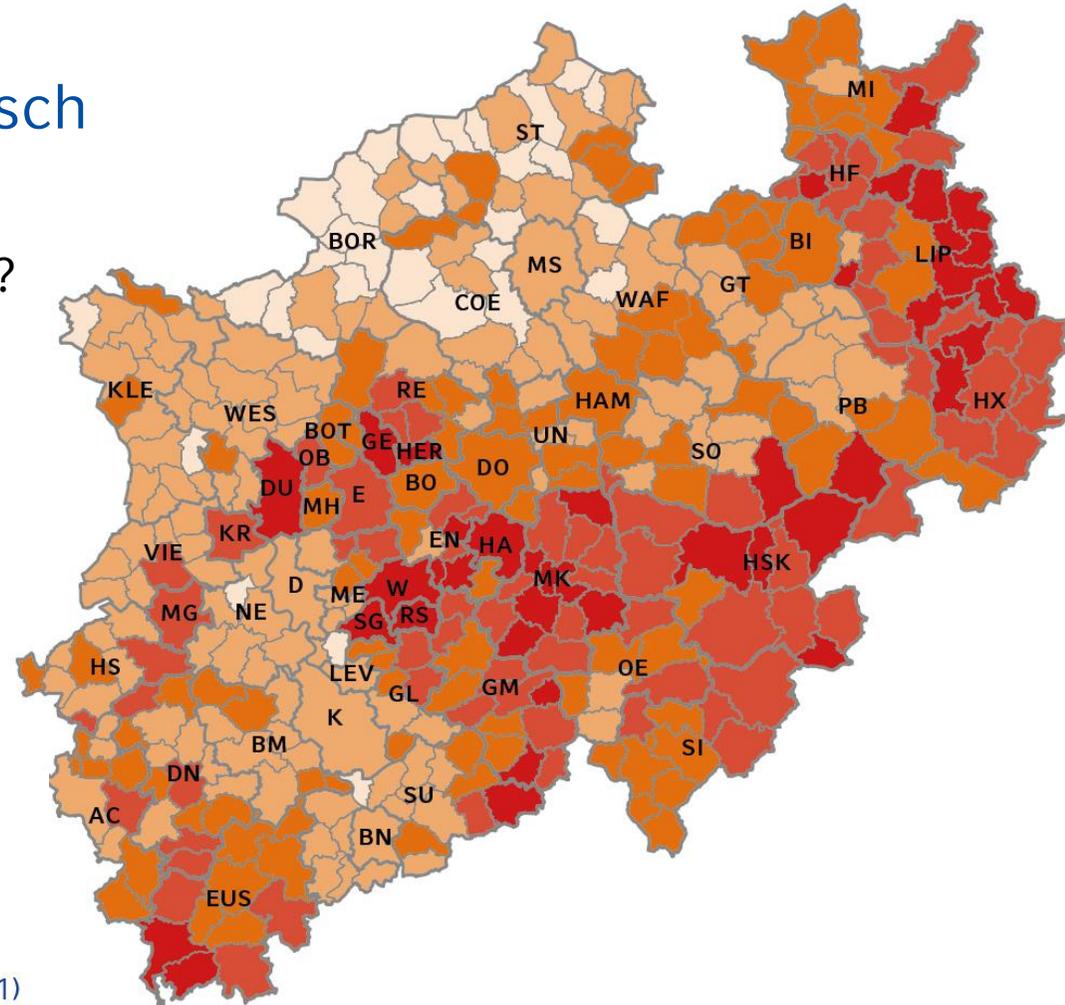
wichtig: Netzwerk & Erfahrungsaustausch

- Ansprechpartner aus verschiedenen Städten kennenlernen, die man auch anrufen kann
- Vorteil: Beteiligte kommen aus verschiedenen Ressorts und können verschiedene Perspektiven vermitteln
- Erfahrungsaustausch Daten und Methoden
- aktuelle Themen/Analysen/Meinungen vorstellen & diskutieren
 - Inhaltlich (*s. nächste Folie*)
 - strategisch/organisatorisch (*s. übernächste Folie*)
- bei Bedarf: „Schulungselemente“ durch externe Experten als Referenten

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Themen im Erfahrungsaustausch

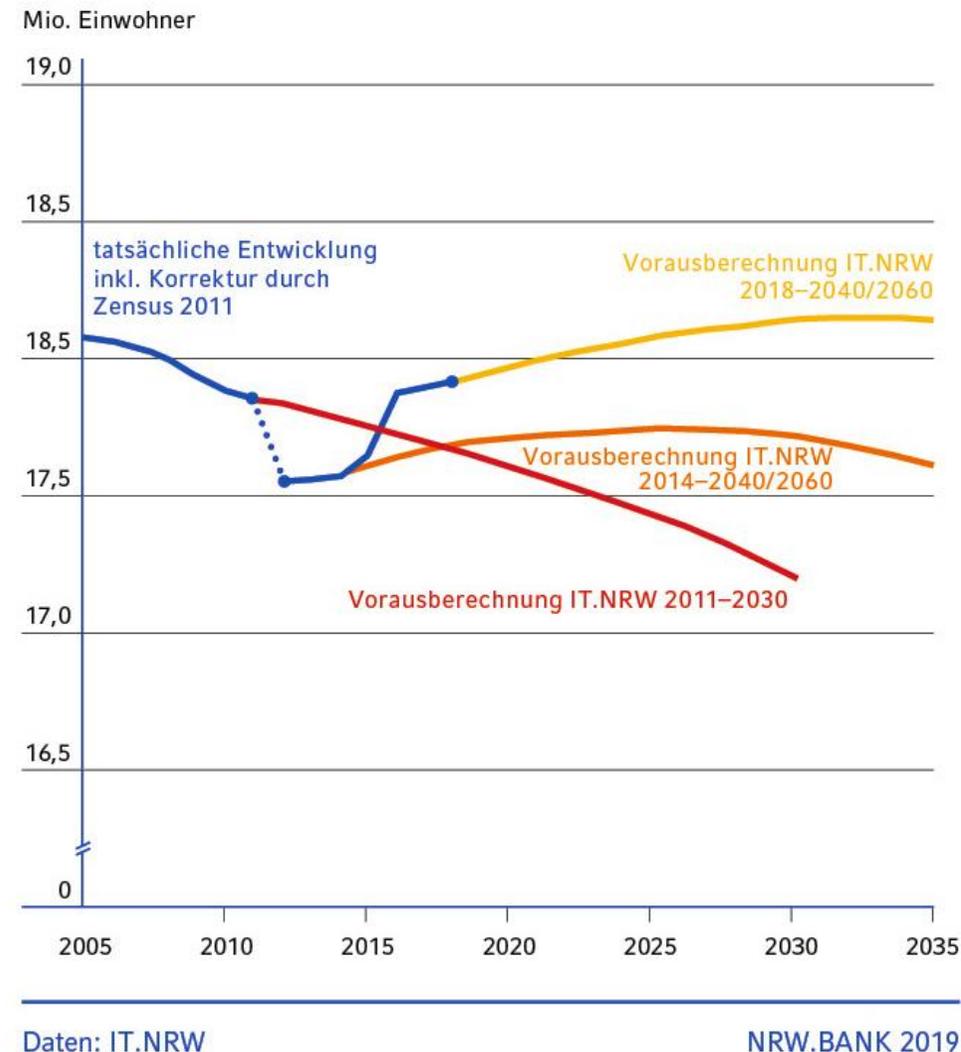
- **Umlandwanderung:**
Motive? Messung? Erhebungsdesign?
Gegenstrategien?
- **Expertenbefragung:**
Stellenwert? Erhebungsdesign?
- **Leerstandsanalyse:**
Methoden? Örtlichen Daten?
Erfahrungen damit?



Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Themen im Erfahrungsaustausch

- **Umlandwanderung**
- **Expertenbefragung**
- **Leerstandsanalyse**
- **Zensus 2011/2021:**
Methodik, Bewertung der Ergebnisse
- **Wohnen für SGB-II-Bezieher**
was ist angemessen? Wie misst man das?
- **Prognosen:** „lesen“ lernen,
Methoden verstehen & bewerten
- **Wohnraumversorgung von Flüchtlingen**



Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

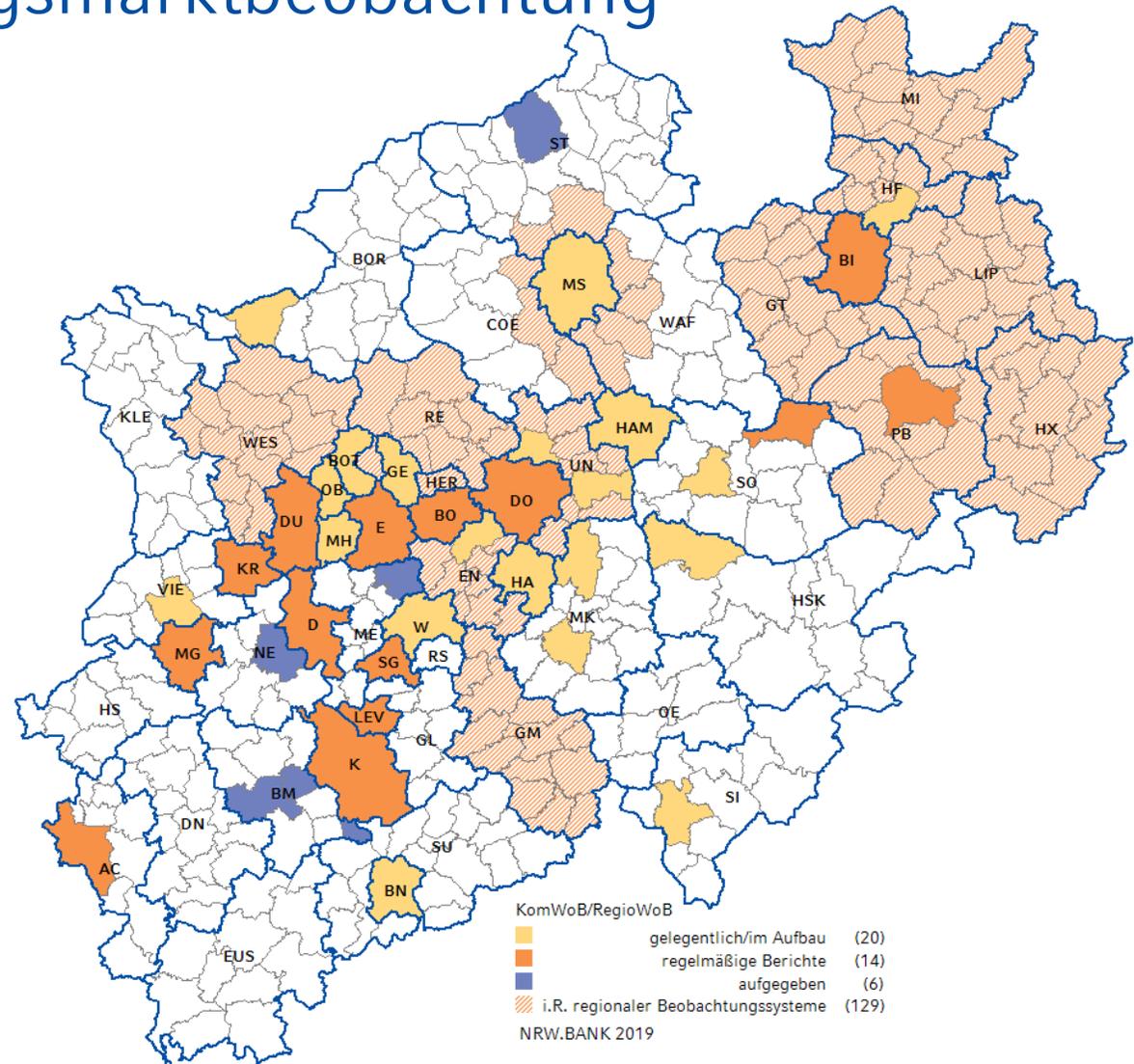
„Strategische Themen“

- **Berichte erstellen und vermarkten**
wie kommt die Botschaft an?
- **Umgang mit Politik und Marktakteuren**
Interessen, Ansprache, Kooperation
- **Finanzinvestoren** auf dem Wohnungsmarkt
Was wollen sie? Ist Kooperation möglich?
- **Handlungskonzepte Wohnen**
was bringt mir das? Was kann ich selber, was muss ich ausschreiben?
- **Wohnraumförderung**
Austausch über Förderbedingungen, Werbung/Ansprache von Investoren,
kommunale Mindest-Förderquoten

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Bilanz bisher:

- NRW:
 - ca. 14 Städte mit regelmäßigen Marktberichten
 - ca. 20 Städte mit gelegentlichen o. internen Berichten (z.T. im Aufbau)
 - ca. 10 Städte, die Vorhaben (vorläufig) aufgegeben haben
- 10–20 Kommunen außerhalb von NRW (v.a. Niedersachsen, Sachsen, Baden-W., Bayern, Hessen)
- > 100 (indirekt) via RegioWoB



Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Erfolgsfaktoren:

- Stellenwert des Themas Wohnen in Politik und Verwaltung
- Größe der Verwaltung
 - wohnungspolit. Zuständigkeiten (Stadtplanung, Wohnraumförderung, SGB II)
 - Personalressourcen
 - Steuerungs- und Abstimmungsbedarf zwischen den Ressorts
 - Knowhow, abgeschottete Statistikstelle
- Zentralität (Siedlungsstruktur)
- Motivation der zuständigen Personen

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Hemmnisse:

- Thema (preisgünstiges) Wohnen hat keine „Tradition“
- keine örtlichen Ansprechpartner auf Anbieterseite (kein lokales Wohnungsunternehmen, viel Einzeleigentum, kaum Multiplikatoren)
- kleine Verwaltung – insbesondere im Umland und ländl. Raum
 - kreisangehörige Kommunen (viele Zuständigkeiten beim Kreis)
 - Personal ohne spezielle Qualifikation oder hohe Fluktuation
 - betraute Person hat zu viele verschiedene Zuständigkeiten
 - kein eigener Zugang zu Statistiken
- Haushaltssicherung: KomWoB ist keine Pflichtaufgabe
- Problem: vieles davon trifft gerade auf Kommunen mit Schrumpfungstendenzen oder in ländlichen Räumen zu

Regionale Ansätze:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

- NRW: freiwillige Gemeinschaftsprojekte mehrerer Kommunen/Kreise
 - **RegioWoB Östliches Ruhrgebiet**
 - viel externe Unterstützung (NRW.BANK, Uni Dortmund)
 - sehr unterschiedliche Interessen und Voraussetzungen
 - nach einiger Zeit im Sand verlaufen bzw. abgelöst durch..
 - **RegioWoB Städteregion Ruhr**
 - Städte eher auf Augenhöhe – ähnliche Interessen (gegenüber Region)
 - später stoßen auch Kreise dazu
 - Unterstützung von NRW.BANK und RVR (Regionalplanung)

Regionale Ansätze:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

- inzwischen 4. regionaler Bericht – trotz „Engagementgefälle“ in der Region



Regionale Ansätze:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

- NRW: freiwillige Gemeinschaftsprojekte mehrerer Kommunen/Kreise
 - **Östliches Ruhrgebiet** (Dortmund & Umland)
 - **Städteregion Ruhr**
 - **Ostwestfalen-Lippe** (Kreise/kreisfreie Städte als)
 - basiert auf Austauschtreffen der Bewilligungsbehörden des Bezirks
 - Kreise; punktuell auch Kommunen
 - wenig Arbeitskapazitäten
 - 2 Berichte

Regionale Ansätze:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)



Wohnen in Ostwestfalen-Lippe

2. Regionaler Wohnungsmarktbericht
2017

Stadt Bielefeld
Kreis Gütersloh
Kreis Herford
Kreis Höxter
Kreis Lippe
Kreis Minden-Lübbecke
Kreis Paderborn

Regionale Ansätze:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

NRW: freiwillige Gemeinschaftsprojekte mehrerer Kommunen/Kreise

- Östliches Ruhrgebiet
- Städteregion Ruhr
- Ostwestfalen-Lippe
- Neu: **Städteregion Münster**
 - klassische Kernstadt-Umland-Konstellation
 - viele gescheiterte Versuche
 - erneuter Anstoß durch Stadt-Umland-Wettbewerb des Bauministeriums
 - MHKBG & NRW.BANK begleiten



Regionale Ansätze:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB)

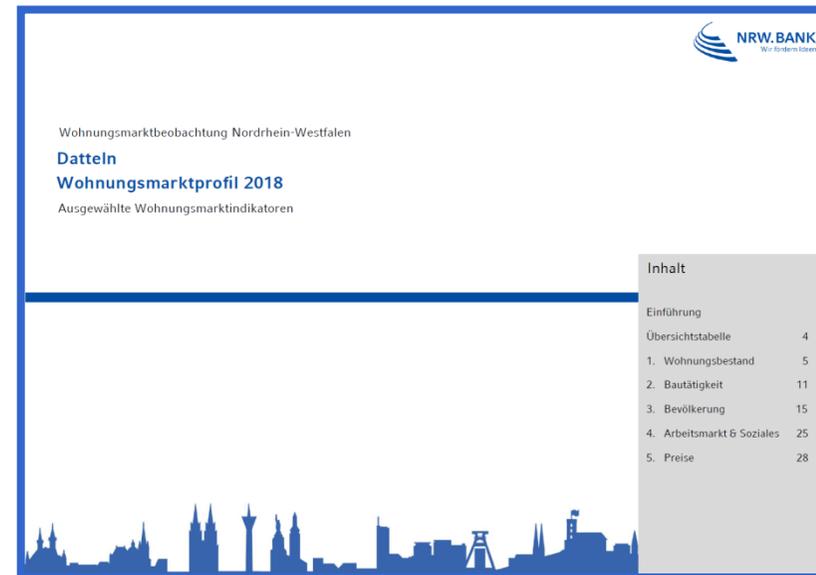
- NRW: freiwillige Gemeinschaftsprojekte mehrerer Kommunen/Kreise
 - Östliches Ruhrgebiet
 - Städteregion Ruhr
 - Region Ostwestfalen-Lippe
 - Städteregion Münster
 - weitere Ansätze
 - Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis/Ahrweiler
 - Städteregion Aachen
 - Rheinisch-Bergischer Kreis
 - Oberbergischer Kreis

Regionale Ansätze: **Kreise** als Koordinatoren und Dienstleister für Kommunen?

- theoretisch gute Voraussetzungen: zuständig für
 - Wohnraumförderung des Landes
 - SGB-II-Leistungen (schlüssige Konzepte) und viele andere Sozialleistungen
 - Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, z.T. Bauleitplanung
- aber:
 - in der Regel eher Durchführungsverwaltung, kaum eigene strategische Kompetenz
 - starkes Ressortdenken
 - Misstrauen der (größeren) Kommunen
 - begrenzte Ressourcen
- Bewusstsein, dass Kreise mehr Koordinationsaufgaben übernehmen müssen → aber mehr Anstoß von innen und außen erforderlich

Direkte Dienstleistungen der Förderbanken

- insbesondere für kleine Kommunen ohne ausreichende Kapazitäten
 - Erstberatung für Kommunen zu Wohnungsmarktthemen
 - Datenlieferungen, z.T. Interpretationshilfe
- Produkt **Wohnungsmarktprofil**
 - Datensammlung für jede Kommune in NRW
 - ohne Interpretation, aber mit Lesehilfe
 - grafisch aufbereitet
 - jährlich aktualisiert
- auch nachgefragt von Wohnungsunternehmen (v.a. kleinere/ kommunale/ Genossenschaften), Verbänden (Mieter, Haus & Grund), Banken und Sparkassen, Architekten, Wertermittlern
- daneben auch **Vorträge, Beratungen, Veranstaltungen** vor Ort



Unser Fazit

– **kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist wichtig**

- kompetente Kommunen machen bessere Wohnungspolitik und ...
- ...sorgen für zielgenauere Umsetzung der staatlichen Förderinstrumente

– **regionale Wohnungsmarktbeobachtung kann**

- kleinere Kommunen qualifizieren, um kompetent handeln zu können - insbesondere in Regionen mit Strukturwandelproblemen, demografischer Schrumpfung und generell in eher ländlichen Räumen
- regionales Problembewusstsein schaffen und damit Ausgangspunkt sein f. gemeinsame Handlungsansätze (Strategien, Nutzung v. Förderinstrumenten)

– **beides benötigt Unterstützung, Anstöße, Begleitung, Moderation**

- Start: Treffen der Kommunen organisieren, z.B. durch Förderbanken
- später: regelmäßige Termine und dauerhafte Strukturen aufbauen

– **unverzichtbar: direkte Dienstleistung/Beratung durch Förderbank**

- Datenpakete, Kurzanalysen, Vorträge und Beratung vor Ort – niederschwellig!