

# Dokumentation des 31. Treffens

am 24. April 2013 bei der NRW.BANK, Düsseldorf

Programm	
9.15 Uhr	Gelegenheit zum persönlichen Informationsaustausch
9.30 Uhr	Begrüßung und Neues aus dem Teilnehmerkreis
10.00 Uhr	<b>Die Pestel-Studie zum Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland – Methode und Bewertung.</b> <i>Jürgen König, Stadt Köln</i>
10.20 Uhr	<b>Preiswerter Wohnraum in Leverkusen – Bedarf und Angebot. Wie kann das Segment abgegrenzt werden?</b> <i>Monika Mohr, Stadt Leverkusen</i>
10.40 Uhr	<b>Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen im Gesamtmarkt</b> <i>Ulrich Kraus, NRW.BANK, Team Wohnungsmarktbeobachtung</i>
11.25 Uhr	Kaffeepause
11.45 Uhr	<b>Interaktive Abfrage zum Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld</b> <i>Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld</i>
12.05 Uhr	<b>Auswertung von Mietwohnungsangeboten über Zeitungsanalyse oder Internet? Ergebnisse einer kleinen interkommunalen Befragung</b> <b>aus Zeitgründen verschoben auf nächstes Treffen</b> <i>Sylvia Kahlert, Stadt Mönchengladbach</i>
12.25 Uhr	<b>KomWoB im Internet. Die Präsentation von Inhalten und Ergebnissen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung auf komwob.de und der Homepage einzelner Städte</b> <b>verschoben</b> <i>Kurzvorstellungen und gemeinsame Diskussion</i>
13.15 Uhr	Ende der Veranstaltung anschließend gemeinsames Mittagessen (auf Selbstzahlerbasis)

## Neues aus dem Teilnehmerkreis

### Stadt Gelsenkirchen

Aus Gelsenkirchen berichtet Herr Richau, dass die Stadt zusammen mit *InWIS* ein **Handlungskonzept Wohnen** erstellt hat, das z.Z. den politischen Gremien vorgelegt wird. Es soll auch Grundlage für die Beantragung von Wohnraumförderungsmitteln sein. Das HKW kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass trotz des entspannten Wohnungsmarktes und einer Leerstandsquote von rd. 10 % Bedarf an altengerechten Wohnungen besteht, auch im Neubau. Flächenneubedarf für das Wohneigentum wurde ebenfalls bestätigt.

In der nachfolgenden Diskussion wurde bekräftigt, dass für die nicht mehr marktfähigen Bestände ein Rückbau erforderlich ist. Heute erfolgt der Abriss nur bei Folgenutzung durch z.B. Gewerbe oder EFH-Bebauung.

Gelsenkirchen hat einen Stadtentwicklungsfond eingerichtet, dessen finanzielle Möglichkeiten jedoch beschränkt sind. Eine Beteiligung des Landes ist mit Blick auf den unumgänglichen Rückbau erforderlich, auch wenn das Land nicht das Eigentümersrisiko übernehmen kann.

### Stadt Unna

Herr Neumann berichtet über ein weiteres Quartiersprojekt in Unna („Berliner Allee“). Fünf Wohnungsgesellschaften und die Stadt Unna haben eine Kooperationsgemeinschaft gegründet. Das Projekt wird vom Büro *Planlokal* begleitet. Die Sparkasse finanziert einen Quartiersmanager. Im Quartier befindet sich ein öffentlich gefördertes „Problemobjekt“ mit 109 WE. Eigentümer

ist eine GbR. Ein weiteres Problemobjekt gehört der GAGFAH.

Diskutiert wurde, welche Erfahrungen andere Kommunen mit der Einleitung von darlehensrechtlichen Maßnahmen durch die NRW.BANK bei mangelnder Instandhaltung bzw. mit der Anwendung der Wohnraumnutzungsbestimmungen und der Erhebung von Geldleistungen gemacht haben?

Der Kreis Unna hat das Institut „Analyse & Konzepte“ mit der Erstellung eines **grundsicherungsrelevanten Mietspiegels** auf Ebene der kreisangehörigen Gemeinden beauftragt, der alle zwei Jahre überarbeitet werden soll.

### Stadt Lünen

Frau Lötschert gibt zu bedenken: Ein weiteres Problem beim Rückbau von Problemimmobilien besteht darin, dass auch die Mieter, die oft nicht zu der von Vermietern begehrtesten Klientel zählen, untergebracht werden müssen. So besteht die Gefahr, dass die Mieter konzentriert in leerstehende Objekte anderer Vermieter einquartiert werden und dort ggf. neue Problemgebiete entstehen, oder dass kein neuer Vermieter gefunden wird. Dann ist die Stadt in der Pflicht für Wohnraum zu sorgen.

### Stadt Köln

In Köln wird ein **Handlungskonzept Wohnen** aufgestellt, das Leitlinien, Handlungsbereiche und –empfehlungen festlegt. Laut Herrn König wird die Umsetzung durch ein Monitoring auf Ebene der Gesamtstadt wie auch kleinräumig auf Stadtteilebene begleitet. Evtl. wird dabei auch das

Ziel verfolgt, im Bestand Handlungsbedarfe für energetische Modernisierungen zu identifizieren.

### Stadt Essen

In Essen erscheint in Kürze der nächste **Wohnungsmarktbericht**. Darin enthalten sind auch die Ergebnisse einer „Expertenbefragung“ zum Wohnungsmarkt in Essen.

Die Stadt lädt regelmäßig die Akteure am Wohnungsmarkt zur **Projektgruppe Perspektive Wohnen** ein. Ein Thema waren zuletzt u.a. die „neuen Wohnformen“. Die Suche

nach geeigneten Grundstücken und Investoren ist bei der Verwirklichung von Wohnprojekten häufig ein Umsetzungshemmnis. Wie wird in anderen Städten damit umgegangen?

Beim Quartierskongress des MBWSV und der NRW.BANK am 08.04.13 in Düsseldorf berichtet die Stadt Essen über das Quartier in Essen-Altendorf/Bochold am neuen Niederfeldsee.

Frau Bloch-Fancello berichtet über eine Abfrage des Städtetages zur Akzeptanz der Wohnraumförderung aus Investorensicht.

## Diskussion und Notizen zu den Vorträgen

Die Präsentationsfolien zu den Vorträgen stehen als PDF im Internet. Hier werden nur wichtige Anmerkungen, Rückfragen und Diskussionspunkte dokumentiert.

### Bedarf an Sozialwohnungen – die Pestel-Studie und Berechnungen aus Köln

Herr König stellt den methodischen Ansatz des Pestel-Gutachtens und seine Auswertung für Köln vor. Aus Kölner Sicht stellt er die Frage, ob von Pestel verwendete Methodik wirklich zur Schätzung des Bedarfs an Sozialwohnungen geeignet ist.

Denn einerseits ist nach seiner Einschätzung die Zahl der potenziell anspruchsberechtigten Haushalte für eine „Sozialwohnung“ in Köln noch höher als die von Pestel geschätzt. Für entspannte Wohnungsmärkte dagegen, so einige der Teilnehmer, weise das Gutachten einen zu hohen Bedarf an Sozialwohnungen aus.

Zudem sei problematisch, dass das Gutachten die Nachfrage nach preis-

wertem Wohnraum mit dem Bedarf an Sozialwohnungen gleichsetzt. Jedoch besteht der Teilmarkt preiswerter Wohnungen nicht nur aus Sozialwohnungen. Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und insbesondere der Transferleistungsempfänger wird auch über das preiswerte freifinanzierte Marktsegment gedeckt. Zumal gerade Hartz-IV-Empfänger im sozialen Wohnungsbau gar nicht immer zum Zuge kommen, da die Mieten von Sozialwohnungen vielerorts z.T. oberhalb der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen.

Außerdem fehlt aus Sicht Jürgen Königs eine Bewertung der örtlichen

Marktlage und des vorhandenen Angebots. Kernfrage sei doch, inwiefern das preisgünstige Angebot die Nachfrage abdecken könne, und wo Versorgungslücken bestehen. Hohe Anteile einkommensschwacher Haushalte haben in Köln und im Kreis Recklinghausen ganz unterschiedliche Auswirkungen, selbst wenn die Sozialbindungen der geförderten Wohnungen in beiden Regionen rasant abschmelzen.

Hierzu sind Beobachtung und Auswertung von Mietwohnungsangeboten für den gesamten Markt erforderlich.

In der nachfolgenden Diskussion wurde als positiv eingeschätzt, dass das Gutachten immerhin das Thema Bedarf an Sozialwohnungen wieder ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt hat.

Herr Daams verweist auf das F & B – Gutachten „Optimierung der Gebietskulisse für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“ und die dort getroffenen seiner Meinung nach realistischeren Aussagen zum Bedarf an Sozialwohnungen.

Unstrittig war, dass zukünftig der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum auch für die anspruchsberechtigten Haushalte für eine Sozialwohnung steigen wird. Ebenso sollten diese Haushalte nicht von der Möglichkeit ausgeschlossen werden, in energetisch optimierten Wohnungen bzw. Gebäuden zu wohnen. Hier könnte der in Bielefeld und Paderborn eingeführte Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger ein Lösungsansatz sein.

## Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

Frau Mohr erläutert zunächst, dass Leverkusen bis 2020 von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgeht. IT.NRW prognostiziert bis 2030 einen leichten Bevölkerungszuwachszuwachs.

Um die Zahl der Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind zu ermitteln, wurde die Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher **mit** Transferleistungen ermittelt und die Niedrigeinkommensbezieher **ohne** Transferleistungen geschätzt. In der Summe geht Leverkusen von ca. 72.200 Personen in 39.600 Haushalten aus, das sind 49 % der Leverkusener Haushalte. Diese Haushalte hätten nach dem Stand von 2011 aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung. Es wird davon

ausgegangen, dass diese Größenordnung auch zukünftig stabil bleibt, die betroffenen Menschen jedoch älter werden.

In einem nächsten Schritt wurden der Wohnungsbestand und die Angebotsituation an preisgünstigen Wohnungen betrachtet. Als Fazit ergibt sich daraus:

- Der preiswerte Wohnraum nimmt insgesamt ab.
- Es wird zu wenig öffentlich geförderter Wohnraum neu gebaut (Gründe z.B. Mangel an geeignetem Bauland, Renditeerwartungen zu gering, Antragsverfahren, technische Anforderungen/ Mehrkosten, niedriges Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt).

- Auch im freifinanzierten Segment findet Neubau eher im oberen als im mittleren Preissegment statt.
- Der preiswerte Bestand reduziert sich u.a. durch zunehmende Modernisierungen.
- Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleibt bestehen, dabei werden die Haushalte im Schnitt älter.
- Deshalb geht Leverkusen mittelfristig von einer Anspannung des preiswerten Mietsegments aus.

## Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen auf dem Gesamtmarkt

Herr Kraus erläutert die neue Datengrundlage der NRW.BANK zu Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbestand (1. Förderweg gem. WoBauG). Die Daten stammen aus Zinssenkungsanträgen, die gestellt werden konnten, wenn Kapfungsgrenzen durch die Zinsanhebung überschritten wurden. Der überwiegende Teil der Mietendaten ist Objekten der Jahrgangsguppe 1970/1980/1990 zuzuordnen.

Es liegen Daten für fast die Hälfte der öffentlich geförderten Mietwohnungen vor. Die Datengrundlage ist damit zwar sehr umfassend, dennoch nicht repräsentativ (u.a. da die teuren neuen und die günstigen Wohnungen fehlen). Für die Interpretation der Ergebnisse auf kommunaler und regionaler Ebene muss daher erst geprüft werden, wie hoch der Anteil der Wohnungen mit Daten an allen geförderten Mietwohnungen vor Ort ist.

Zentrale Erkenntnis ist, dass in den Hochpreisregionen der Rheinschiene und in Münster die mittlere Marktmiete und die mittlere preisgebundene Miete weit auseinanderliegen. Dort sind sogar die teuren preisgebundenen Wohnungen noch günstiger als die günstigen frei finanzierten Mietwohnungen.

Für die Gemeinden mit entspannten Wohnungsmärkten gilt dagegen, dass die mittlere Marktmiete und die teure preisgebundene Miete sich eher annähern. Für die einzelne Kommunen wie z.B. Hagen und Gelsenkirchen liegen die mittlere Marktmiete und die mittlere preisgebundene Miete auf gleichem Niveau, teilweise überschreitet die teure preisgebundene Miete die mittlere Marktmiete sogar.

Weitere Ergebnisse sind in den Folien dargestellt (s. Website).

## Interaktive Abfrage zum Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld

Herr Hagedorn stellt das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld vor. Die Befragung der Wohnungsmarktakeure erfolgte diesmal zu ersten Mal online. Der Fragebogen wurde mit Adobe Acrobat pro erstellt, so dass die Beantwortung interaktiv erfolgt. Das Programm ermöglicht auch die Auswertung der Fragen per Tabellenübersicht. Die Daten der CSV-Datei können in eine Excel-Datei exportiert werden; dies ermöglicht die grafische Darstellung der Ergebnisse. Zieht man den einmaligen Aufwand für die Einarbeitung und die „Vor-

warnung“ des Befragtenkreises ab, lässt sich mit dem Verfahren deutlich Zeit einsparen.

Zu den in Bielefeld Befragten gehören auch die Träger sozialer Einrichtungen wie z.B. die AWO und auch Bauunternehmen. Da das Wohnungsmarktbarometer seit 2001 erstellt wird, sind aus dieser Zeitreihe Trends gut ablesbar.

Die Einzelheiten können der beigefügten PowerPoint-Präsentation entnommen werden.

## Die übrigen Programmpunkte ...

- Auswertung von Mietwohnungsangeboten über Zeitungsanalyse oder Internet? Ergebnisse einer kleinen interkommunalen Befragung
- KomWoB im Internet. Die Präsentation von Inhalten und Er-

gebnissen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung auf [komwob.de](http://komwob.de) und der Homepage einzelner Städte

wurden aus Zeitgründen aufs nächste Treffen verschoben.

# Teilnehmer

Institution/Stadt	Name	Abteilung
Stadt Bielefeld	Jens Hagedorn	Bauamt
Stadt Essen	Sabine Skrabania	Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen
	Gabriele Bloch-Fancello	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Stadt Gelsenkirchen	Alfred Richau	Referat Stadtentwicklung, Abt. Wohnungswesen
Stadt Herford	Sabine Hartmann-Rohlf's	Dezernat Bildung & Sport, Jugend und Soziales
Stadt Köln	Jürgen König	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Stadt Krefeld	Heike Schlangen	FB 05 – Team Regionales und Stadtentwicklung
Stadt Leverkusen	Monika Mohr	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Stadt Lünen	Beate Lötschert	Bereich Wohnen und Arbeiten
Stadt Mönchengladbach	Sylvia Kahlert	Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
	Jürgen Schörnich	
Stadt Mülheim	Rolf Hornbostel	Ref. Umwelt, Planen und Bauen
Stadt Paderborn	Vera Liebelt	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Stadt Unna	Werner Neumann	Bereich Wohnen, FB Soziales und Wohnen
Stadt Velbert	Ulrich Fröhlike	FB Stadtentwicklung, FG Bauen und Wohnen
MWEBWV	Reiner Daams	Abt. Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung
NRW.BANK	Ulrich Kraus	Bereich Wohnraumförderung