

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Niedersachsen (AK KomWoB NDS)
Konstituierende Sitzung am 10.12.2010

WOHNRAUM

NBank

Wir fördern Niedersachsen



NBank

Günther-Wagner-Allee 12 - 16 — 30177 Hannover
Telefon 0511. 30031-0 — Telefax 0511. 30031-300
info@nbank.de — www.nbank.de

Koordination AK KomWoB NDS

Robert Koschitzki

Stab — Strategische Planung und Analyse

0511.30031-798

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

1. Konstituierende Sitzung am 10.12.2010

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — VORSTELLUNG DER TEILNEHMER
(SACHSTAND, ZIELE)

TOP 3 — ANGEBOT DER NBANK

TOP 4 — ERSTE SCHRITTE VOR ORT

PAUSE

TOP 5 — DISKUSSION
(HINDERNISSE, UNTERSTÜTZENDE FAKTOREN, WAS BRAUCHEN KOMMUNEN?)

TOP 6 — NÄCHSTER TERMIN
(AUSRICHTER, THEMEN)

IMBISS

Begrüßung

Achim Däbert (NBank) begrüßt die Teilnehmer u. a. mit der Frage: „Welche Kommune betreibt bereits eine eigene Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung?“ Die Vertreter aus Hannover, Langenhagen, Visselhövede und dem Wittlager Land antworten mit „ja“.

Herr Däbert dankt für das große Interesse am Thema infolge der Veranstaltung „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung im nördlichen Deutschland“ am 08.11.2010. Bei dieser Gelegenheit hatte sich ein Teil der etwa 70 Teilnehmer für die Gründung eines niedersächsischen Arbeitskreises KomWoB ausgesprochen. (Die Dokumentation dieser Veranstaltung steht als Download bereit unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de.⁴)

Vorstellung der Teilnehmer

Die Teilnehmer (siehe Teilnehmerliste) stellen reihum ihre Kommune vor und erläutern ihre Ideen und Ziele für den neuen Arbeitskreis. Bevölkerungsverluste, Unsicherheiten bei der Erschließung neuer Baugebiete oder der Entwicklung von Brachflächen und problematische Wohnungsbestände in Privatbesitz werden wiederholt als Herausforderungen genannt, denen sich die Planer stellen müssen. Fast alle Kommunen müssen mit Leerstand umgehen. Allerdings bezeichnet sich die Hälfte aller Kommunen als Wachstumskommune.

Einzelne Kommunen arbeiten mit GIS-Systemen, in die kommunale Statistiken eingepflegt werden. Die Informationslage ist heterogen. Sie reicht von etablierten Systemen (aus eigenen statistischen Abteilungen bzw. Ämtern) bis hin zu bislang nicht organisierten Datensammlungen.

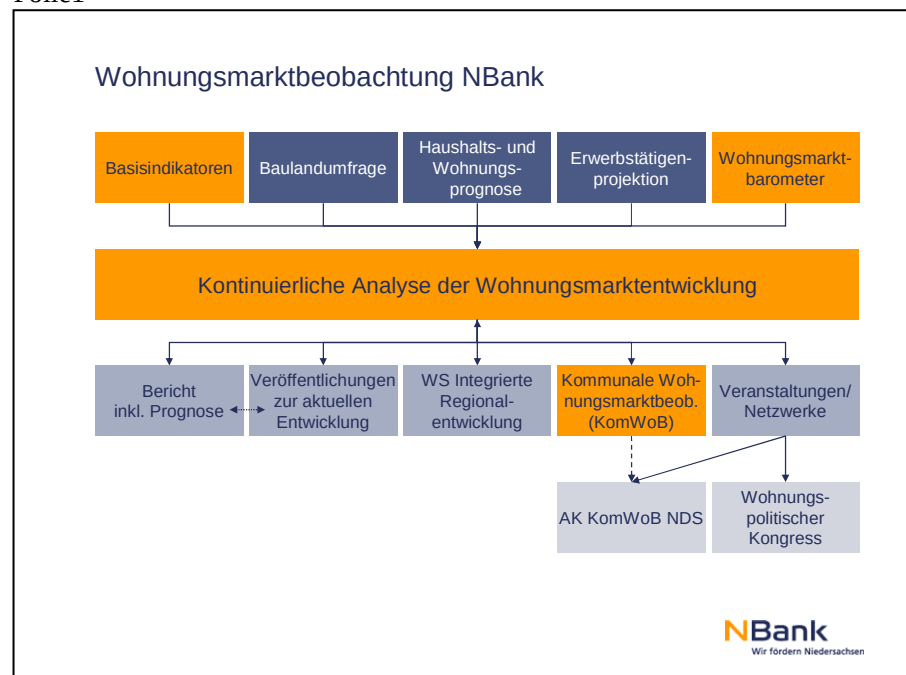
Viele Teilnehmer wollen sich zunächst einmal über das Thema KomWoB informieren, um dann ihre Verwaltung von der Notwendigkeit eines eigenen Monitoringsystems zu überzeugen. Einige Kommunalvertreter berichten von geplanten oder bereits erstellten Konzepten zum Thema Wohnen. Hannover, Wittlager Land und Langenhagen sind bereits als Wohnungsmarktbeobachter tätig bzw. starten gerade. Alle Teilnehmer sind an einer Fortführung des Arbeitskreises interessiert.

⁴ www.wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/forum-plenum/bundesweite-veranstaltungen/?fieldset=Dokumentation

Angebot der NBank

Robert Koschitzki (NBank) stellt das Angebot und die Rolle der NBank vor. Die NBank erleichtert den Kommunen den Start in KomWoB, indem sie deren Notwendigkeit und Vorteile aufzeigt, Basisdaten bereit stellt sowie die Vernetzung bzw. den Erfahrungsaustausch von Interessierten und Betreibern fördert.

Folie 1



Folie 2

Aktueller Stand KomWoB in Niedersachsen

Pilotpartner

 **LANGENHAGEN** bewegt

 **Wittlager Land** aktiv!

Orientierungsgespräche

Ovelgönne  Velpke 

08.11.2010
„Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung im nördlichen Deutschland“

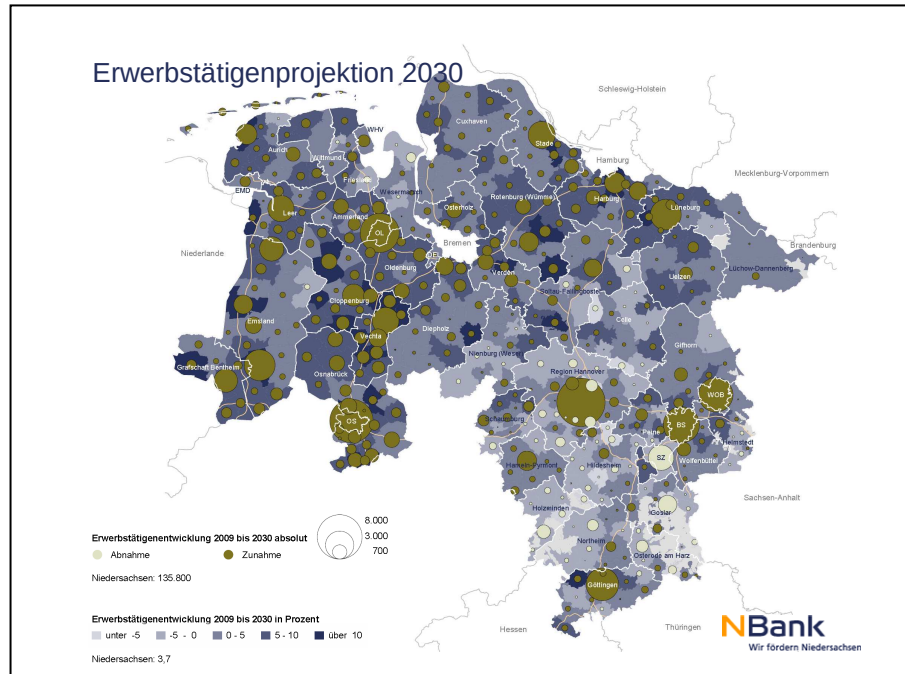

10.12.2010
konstituierende Sitzung eines ständigen AK KomWoB NDS

Basisdaten angefordert

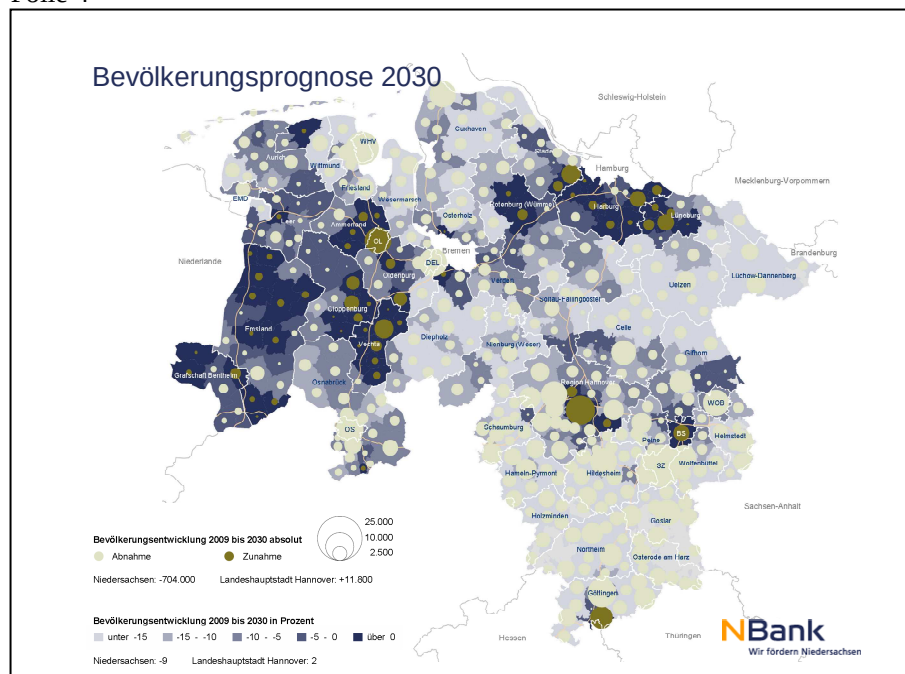
 **Delmenhorst** verbindet

 **Wildeshausen**

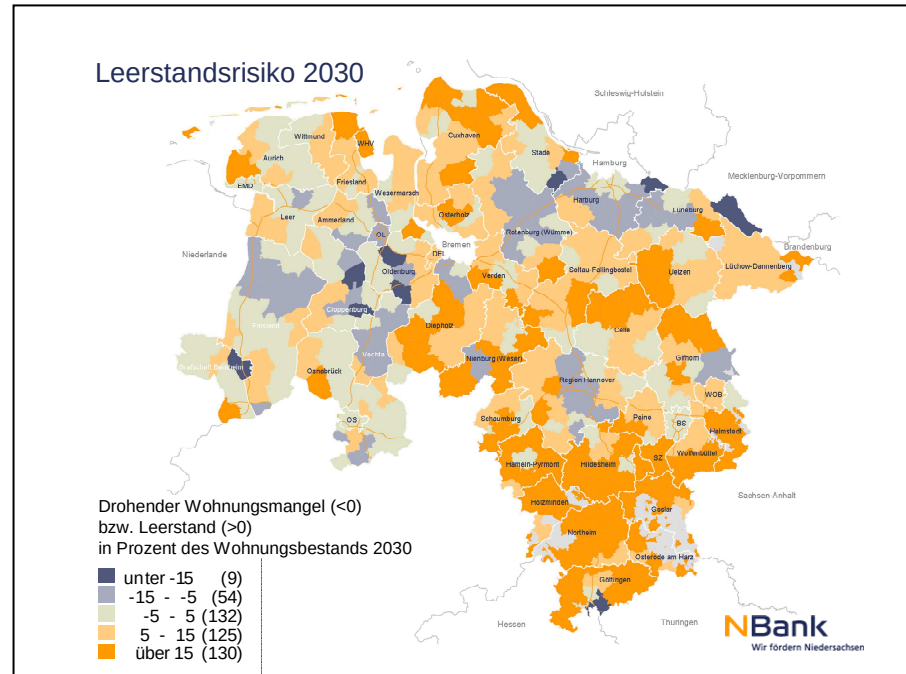
Folie 3



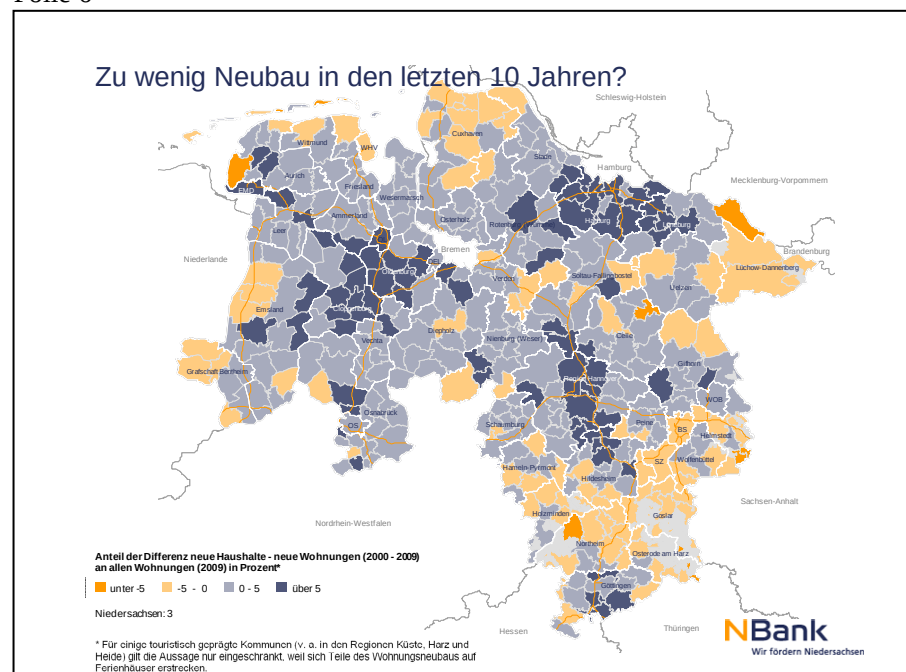
Folie 4



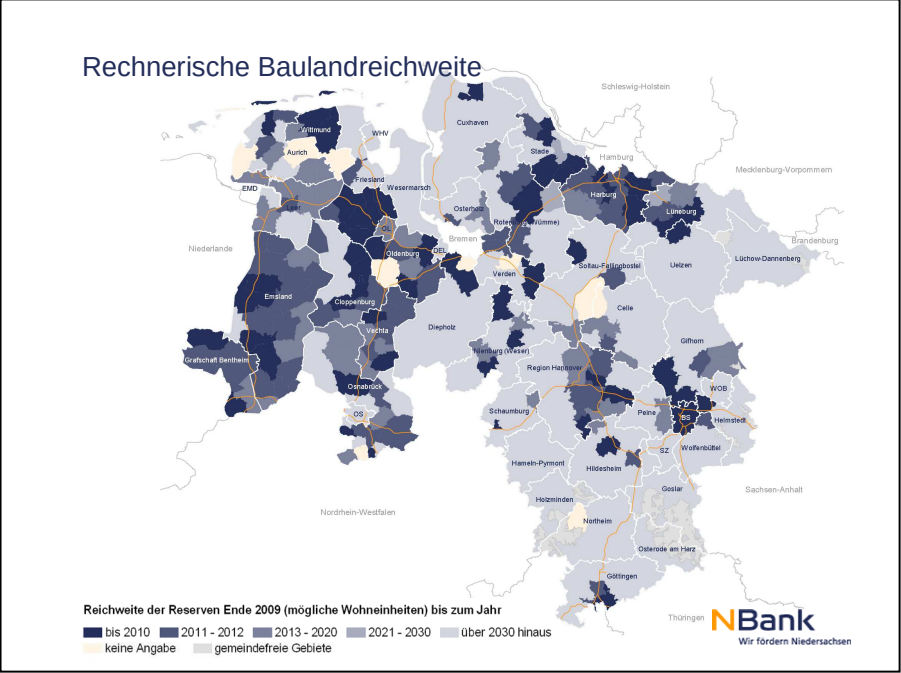
Folie 5



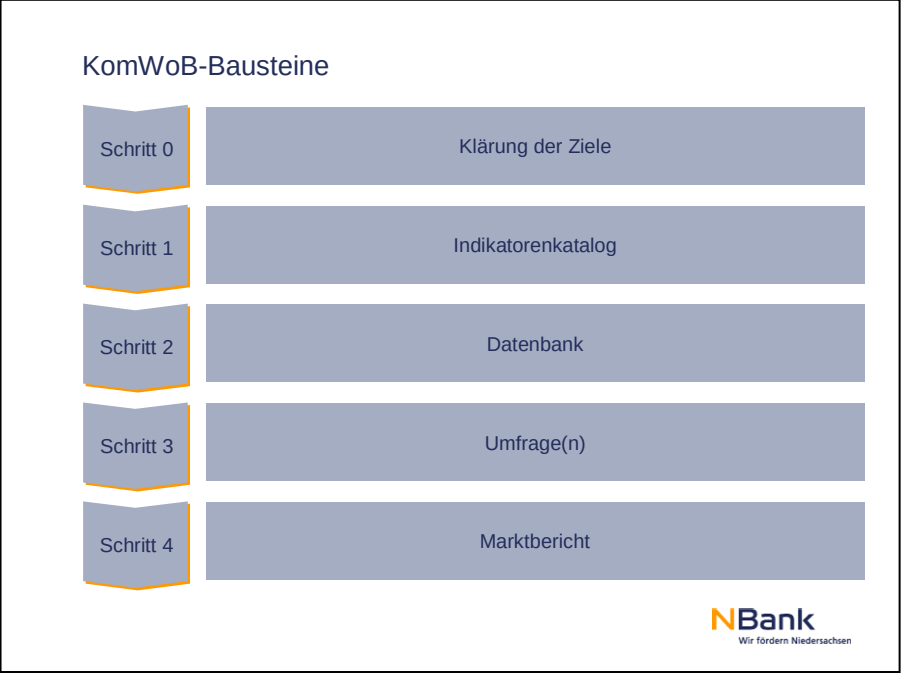
Folie 6



Folie 7



Folie 8



Folie 9

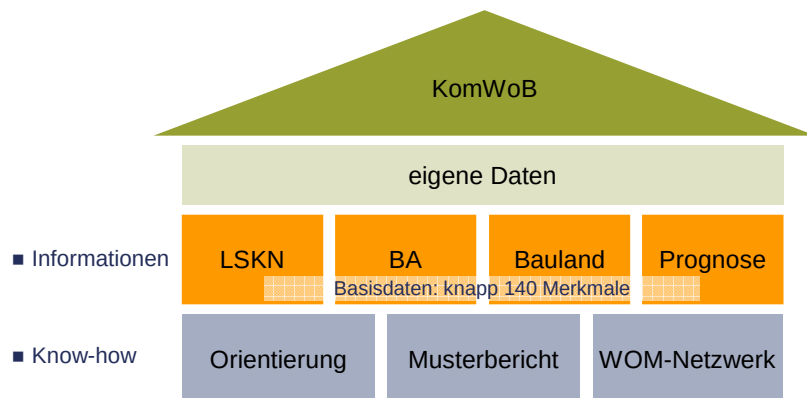
Die NBank unterstützt mit



NBank
Wir fördern Niedersachsen

Folie 10

Unterstützung mit Know-how und Informationen



NBank
Wir fördern Niedersachsen

Folie 11

NBank-Basisdaten

NBank
Neu-Bank für Immobilien

Impressum

Empfänger
Herr Rippert
Regionalmanagement Wilsdorf Land

Titel
Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen

Region
Gemeinde Bad Essen

Berichtszeitraum
Jahre 2000 - 2009

Erstellungsdatum
25.11.2010

Hinweise
Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank

Herausgeber
NBank
Günther-Waaren-Allee 12 - 16
30177 Hannover
www.nbank.de
0511 30031 798
0511 30031 11 798

Rückfragen an
E-Mail: info@nbank.de
Hotline: www.nbank.de
Fax: 0511 30031 798

Weiterführende statistische Informationen
Internet: <http://nbank.de>
Register: Fachthemen, Menüpunkte: Wohnungsmarktberechnung
<http://www.nbank.de/fachthemen/Wohnungsmarktberechnung/index.php>

Zitierhinweis/ Quellen
NBank, Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Länderbüro für Statistik und Kommunalstatistikniedrige Niedersachsen, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Oberrhein Güterverkehrsausschuss für Grundstückspreise in Niedersachsen, GfK GeoMarketing

© NBank

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit genauer Quellenangabe gestattet.
Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Dateiträger bedarf der vorherigen Zustimmung.

NBank
Wir fördern

Folie 12

Angebotsindikatoren (2000 – 2009)

BEZEICHNUNG	
Bestand an Wohnungen insgesamt (Summe)	Genehmigte Wohnungen in neuen MFH
Baufertigstellungsdichte (MFH)	Genehmigte Wohnungen in neuen ZFH
Bestand an Wohnungen in ZFH	Baugenehmigungsdichte
Bestand an Wohnungen in MFH	Baugenehmigungsdichte (MFH)
Anteil bestehender EZFH am Wohnungsbestand in Wohngebäuden	Baugenehmigungsdichte (EZFH)
Anteil bestehender MFH am Wohnungsbestand in Wohngebäuden	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt (Summe)
Wohnungen mit 1 Raum	Fertiggestellte Wohnungen in neuen EFH
Wohnungen mit 2 Räumen	Fertiggestellte Wohnungen in neuen ZFH
Wohnungen mit 3 Räumen	Fertiggestellte Wohnungen in neuen MFH
Wohnungen mit 4 Räumen	Baufertigstellungsdichte
Wohnungen mit 5 Räumen	Baufertigstellungsdichte (EZFH)
Wohnungen mit 6 Räumen	Genehmigte Wohnungen insgesamt (Summe)
Wohnungen mit 7 ++ Räumen	Bodenrichtwerte
Wohnfläche in 100 Quadratmeter	Neu ausgewiesenes Wohnbauland für den Geschöwohnungsbau in ha
Wohnfläche je Wohnung in qm	Neu ausgewiesenes Wohnbauland für Familienheime in ha
Baualter vor 1900 (Anteil am WoBest in Prozent)	Neu ausgewiesenes Wohnbauland in ha insgesamt
Baualter 1901-1918 (Anteil am WoBest in Prozent)	Mögliche neue Wohneinheiten auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland für Familienheime
Baualter 1919-1948 (Anteil am WoBest in Prozent)	Mögliche neue Wohneinheiten auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland für Geschöwohnungsbau
Baualter 1949-1957 (Anteil am WoBest in Prozent)	Mögliche neue Wohneinheiten auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland insgesamt in WE
Baualter 1958-1968 (Anteil am WoBest in Prozent)	Wohnbaulandreserve in ha insgesamt
Baualter 1969-1978 (Anteil am WoBest in Prozent)	Wohnbaulandreserve in ha Familienheime
Baualter 1979-1987 (Anteil am WoBest in Prozent)	Wohnbaulandreserve in ha Geschöwohnungsbau
Baualter 1988-1998 (Anteil am WoBest in Prozent)	Mögliche neue Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve insgesamt
Baualter 1999-2008 (Anteil am WoBest in Prozent)	Mögliche neue Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve Familienheime
Baualter ab 2009 (Anteil am WoBest in Prozent)	Mögliche neue Wohneinheiten auf der Wohnbaulandreserve Geschöwohnungsbau
Baualter durchschnittlich (Jahre)	Wohnbaulandreserve in ha je 10.000 Einwohner (0 = 0 oder keine Angabe)
Belegungsdichte	Wohnbaulandreserve in WE je 1.000 Einwohner (0 = 0 oder keine Angabe)
Leerstandsrisiko	Wohnbaulandreserve in WE je ha (0 = 0 oder keine Angabe)
Bestand an Wohnungen in EFH	Wohnbaulandreserve in ha nach § 30 BauGB
Genehmigte Wohnungen in neuen EFH	Wohnbaulandreserve in ha nach § 34 BauGB
	rechnerische Baulandreichweite

Folie 13

Nachfrageindikatoren (2000 – 2009)

BEZEICHNUNG	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner am 31.12. (Summe)	15480	15575	15668	15699	15807	15778	15759	15759	15759	15759
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 0-17 Jahre	3452	3446	3438	3461	3438	3363	3307	3307	3307	3307
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 18-29 Jahre	2151	2123	2111	2069	2114	2096	2112	2112	2112	2112
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 30-44 Jahre	3738	3744	3729	3633	3668	3475	3384	3384	3384	3384
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 45-59 Jahre	2529	2584	2681	2790	2909	3100	3232	3232	3232	3232
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 60-74 Jahre	2396	2417	2437	2460	2453	2370	2342	2342	2342	2342
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 75 und älter	1214	1261	1272	1286	1325	1374	1382	1382	1382	1382
Geborene	169	161	175	160	168	161	142	142	142	142
Gestorbene	212	178	181	201	176	171	176	176	176	176
Saldo Geborene - Gestorbene	-43	-17	-6	-41	-8	-10	-34	-34	-34	-34
Zuzüge gesamt über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	948	819	818	854	867	730	717	717	717	717
Fortzüge gesamt über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	753	707	719	782	752	750	703	703	703	703
Einwohnerbezogener Wanderungssaldo	12,5968992	7,19101124	6,31861118	4,58627938	7,2752576	-1,26758778	0,88838124	7,191	7,191	7,191
Zuzüge (Altersgruppe 0-18) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	189	169	159	178	159	139	125	125	125	125
Zuzüge (Altersgruppe 18-25) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	179	142	155	173	166	115	138	138	138	138
Zuzüge (Altersgruppe 25-30) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	129	115	109	96	122	90	105	105	105	105
Zuzüge (Altersgruppe 30-50) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	366	263	242	251	253	251	221	221	221	221
Zuzüge (Altersgruppe 50-65) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	67	74	70	74	75	70	58	58	58	58
Zuzüge (Altersgruppe 65 und älter) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	78	56	83	82	92	65	70	70	70	70
Fortzüge (Altersgruppe 0-18) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	151	138	154	126	137	156	110	110	110	110
Fortzüge (Altersgruppe 18-25) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	170	160	164	191	193	175	167	167	167	167
Fortzüge (Altersgruppe 25-30) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	108	107	112	121	121	113	126	126	126	126
Fortzüge (Altersgruppe 30-50) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	234	222	206	248	211	217	192	192	192	192
Fortzüge (Altersgruppe 50-65) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	45	48	49	56	43	45	51	51	51	51
Fortzüge (Altersgruppe 65 und älter) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen	45	32	34	40	47	44	57	57	57	57
Privathaushalte (PvH) gesamt (Prognose)	6106	6196	6280	6337	6433	6541	6574	6574	6574	6574
PvH in Einpersonnen-HH (Prognose)	1712	1768	1815	1854	1914	1996	2025	2025	2025	2025
PvH in 2-Personnen-HH (Prognose)	1845	1880	1914	1941	1974	2075	2094	2094	2094	2094
PvH in 3-Personnen-HH (Prognose)	1001	999	1000	994	994	972	968	968	968	968
PvH in 4-Personnen-HH (Prognose)	965	988	1011	1031	1055	1019	1030	1030	1030	1030
PvH mit 5 und mehr Personen (Prognose)	583	561	539	516	495	479	457	457	457	457
Haushaltsgröße	2,53519154	2,51368261	2,49491282	2,47752205	2,45718903	2,41206162	2,39699246	2,379	2,379	2,379
Haushaltskaufkraft	35161	36174	36954	37337	37154	37342	38102	38102	38102	38102
Bedarfsgemeinschaften							416	416	416	416
Sozialindikator							6,32241809	6,077	6,077	6,077
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06. (am Arbeitsort AO)	4844	4738	4976	4853	4767	4636	4692	4692	4692	4692
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06. (am Wohnort WO)	4971	4976	5054	4931	4839	4818	4929	4929	4929	4929
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, bei denen AO = WO (Pendlerstatistik)	2454	2385	2427	2345	2281	2180	2183	2183	2183	2183
Einpendler	2390	2353	2549	2508	2486	2456	2509	2509	2509	2509
Auspendler	2517	2591	2627	2586	2558	2638	2746	2746	2746	2746
Pendlersaldo	-127	-238	-78	-78	-72	-82	-237	-237	-237	-237
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	441	454	528	622	604	588	588	588	588	588
Langzeitarbeitslose im 12 Monatsdurchschnitt	162	143	151	189	236	236	236	236	236	236

Folie 14

Prognosedaten (2009, 2020, 2030)

BEZEICHNUNG	2009	2020	2030
Einwohner am 31.12. (Summe) (Prognose)	15849	15162	14336
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 0-17 Jahre (Prognose)	3153	2588	2371
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 18-29 Jahre (Prognose)	2182	1892	1525
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 30-44 Jahre (Prognose)	3136	2362	2154
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 45-59 Jahre (Prognose)	3571	3578	2642
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 60-74 Jahre (Prognose)	2359	2991	3756
Einwohner am 31.12. Altersgruppe 75 und älter (Prognose)	1448	1752	1889
Privathaushalte (PvH) gesamt (Prognose)	6682	6883	6757
PvH in Einpersonnen-HH (Prognose)	2116	2357	2372
PvH in 2-Personnen-HH (Prognose)	2171	2440	2588
PvH in 3-Personnen-HH (Prognose)	953	845	720
PvH in 4-Personnen-HH (Prognose)	1040	965	855
PvH mit 5 und mehr Personen (Prognose)	402	276	223

Erste Schritte vor Ort

Ulrich Kraus (NRW.BANK) zeigt mögliche erste Schritte auf und macht auf die Internetseite komwob.de aufmerksam.

Folie 1

Konzept der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung



Ziele	Konzept
- neutrale Diskussionsgrundlage über <i>lokale</i> Marktentwicklung - Infos für <i>alle</i> Akteure - Unterstützung der Rolle der Stadt als Moderator & Aktivierer - Treffsicherheit von Investitionen/Förderung - evtl. Evaluierung von Konzepten und Maßnahmen	- Kommune macht es selbst - Zusammenführung v.a. vorhandener Daten und Informationen - Identifizierung wichtiger örtlicher Trends - Kontinuität/Regelmäßigkeit - Frühwarnsystem/Aktualität - auch Teilmärkte und Region betrachten - Akteure einbinden

Folie 2

Arbeitspakete in der Wohnungsmarktbeobachtung



Man kann diese Arbeitspakete auch verschiedenen Fachstellen/Personen zuordnen

Datenorganisation	Analyse	Kommunikation
- Woher bekomme ich die Daten? - Wie behalte ich den Überblick? - Wie halte ich den Aufwand gering? - Technik?	- Was sind die wichtigen Trends? - Was sagen die Daten im Gesamtbild aus? - Was heißt das für den Wohnungsmarkt? - Handlungsbedarf?	- Welche Infos werden gebraucht? - Wie mache ich die Befunde bekannt? - Was muss ich besser machen?

Folie 3

Ablaufplan

für die Einführung einer Wohnungsmarktbeobachtung



1. Vorbereitungsphase
2. Datenorganisation
3. Bericht erarbeiten
4. Ergebnisse kommunizieren

Folie 4

1. Vorbereitungsphase



- ☒ Beschluss zur Einführung von KomWoB herbeiführen:
 - Bürgermeister, Rat, Verwaltungsvorstand, mind. Dezernent
 - am besten an wichtigem Projekt andocken: StEK, FNP, Handlungskonzept Wohnen
- ☒ Kooperationsbereitschaft relevanter Stellen gewinnen
- ☒ Informationsbedarf der Adressaten erfragen
- ☒ internen Zeitplan aufstellen

Folie 5

2. Daten organisieren



- ✔ Auswahl der Indikatoren: Basisindikatoren und örtlich sinnvolle Ergänzungen
- ✔ Datenverfügbarkeit: Ansprechpartner, wann, in welcher Form?
- ✔ Klären der EDV-Möglichkeiten:
 - welche Software ist vor Ort vorhanden? Neubedarf?
 - welches Know-how ist vor Ort vorhanden? Schulung?
- ✔ Vereinbarungen zu Mitarbeit/Arbeitsteilung/ Datenlieferung treffen
- ✔ **Meilenstein: Indikatoren-/ Datenhandbuch als Arbeitshilfe**

Folie 6

Alternativ o. parallel



- ✔ **Schnelle Veröffentlichung** als Werbung in eigener Sache, wenn potenzielle Kooperationspartner erst überzeugt werden müssen
- ✔ Z.B. Expertenbefragung, Preis- oder Leerstandsanalyse
 - ggf. Methode auf lokale Situation anpassen
 - Erhebung + Erfassung
 - Auswertung + Interpretation
 - Kurzer, knackiger Bericht
- ✔ **Meilenstein: Vorstellung und öffentliche Diskussion der Ergebnisse**

Folie 7

3. Wohnungsmarktbericht

-  Welche kommunalen Themen sollten neben dem Standard-Gerüst aufgegriffen werden?
Sind dafür ggf. zusätzliche Erhebungen, detailliertere Daten oder Experteninterviews fällig?
-  Indikatoren auswerten, Diagramme
-  Daten im Kontext interpretieren, Schlussfolgerungen
-  Texte verfassen, Grafiken auswählen
-  ggf. Bericht abstimmen
-  Bericht mit Texten + Grafiken layouten
-  Druck organisieren
-  **Meilenstein: Wohnungsmarktbericht**

Folie 8

4. Marketing & Diskussion der Ergebnisse

-  Kontakt Pressestelle: Welche Möglichkeiten gibt es?
-  Vorstellung wesentlicher Ergebnisse in Verwaltung, Politik (Rat/Ausschüsse)
-  Einbindung von Wohnungswirtschaft und anderen Marktakteuren, evtl. vor der Veröffentlichung (z.B. Bielefelder Expertenkreis)
-  evtl. öffentl. Veranstaltung/Vortrag (z.B. Immobilienstage LEV)
-  Dafür sorgen, dass Ergebnisse in wohnungsmarktrelevante Entscheidungen und Konzepte einfließen
-  **Meilensteine: Presseecho, Veranstaltungen, Etablierung fester Kommunikationsstrukturen mit den Marktakteuren**
-  Feedback/Anregungen beim nächsten Bericht berücksichtigen!

Diskussion

Im Rahmen der Diskussion schildern Herr Ripperda und Herr Ludden ihre Erfahrungen vom Aufbau der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung im Wittlager Land. Vorgeschaltet war dort ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK), das vom Beratungsbüro „pro-t-in“ in Form eines Regionalmanagements begleitet wurde. Das Regionalmanagement Wittlager Land ist jetzt auch KomWoB-Betreiber. Ziel des Regionalmanagements ist u. a. ein Handlungskonzept Wohnen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion kristallisierten sich folgende Fragen heraus, die der Arbeitskreis bearbeiten möchte:

- Wie kann die Bevölkerung (Einzeleigentümer) im KomWoB-Prozess mitgenommen werden?
- Welche Frühwarn-Indikatoren (Prognosedaten) gibt es?
- Wie können Analyse-Ergebnisse umgesetzt werden (Baulandausweisung/ Bebauungspläne)?
- Wie kann eine qualitative Nachfrage ermittelt werden? Dazu weist Frau Behrens auf einen Bericht der Landeshauptstadt Hannover hin, der eine Umfrage zu nachgefragten Qualitäten auswertet und im zweiten Quartal 2011 erscheinen soll.
- Wie lassen sich interne Analyseprozesse mit externen Diskussionsprozessen vernetzen?
- Welche praktischen Beispiele gibt es (noch)?

Daraus wurde eine Struktur für kommende AK-Sitzungen abgeleitet. Die Teilnehmer wollen sich mit den folgenden Themengebieten auseinander setzen:

- Ziele von KomWoB (politischer Willensbildungsprozess)
- Datenlage (Datenverfügbarkeit, -sammlung und -haltung)
- Analyseschritte, Berichterstellung, Prozess KomWoB
- Marketing (Vermarktung der Ergebnisse in Gremien und in der Öffentlichkeit)

Nächster Termin

Die Teilnehmer sind sich darüber einig, dass der Arbeitskreis fortgesetzt werden soll. Zwei bis drei Termine pro Jahr erscheinen allen als angemessen. Mittelfristig soll reihum in den Teilnehmerkommunen getagt werden.

Als nächste Termine schlägt die NBank Dienstag, den 05.04.2011 und Donnerstag, den 01.09.2011 vor. Zum ersten Termin wird nochmals die NBank einladen. Als Anlagen sind diesem Protokoll eine Teilnehmerliste und die Präsentation ‚www.komwob.de‘ von Ulrich Kraus beigelegt.

Hannover, 20.01.2011