



## IK KomWoB – AG Methoden

Protokoll des 3. Treffens am 2. Juli 2003 in Essen

Themen:

Stadtumbau, Haushaltegenerierung,  
kommunale Leerstandsanalysen

---

# Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der Landesbank  
Nordrhein-Westfalen

Heerdter Lohweg 35  
40549 Düsseldorf

## **Zentrale**

Telefon +49 211 826-04  
Telefax +49 211 826-6128

## **Infocenter & Koordinationsstelle KomWoB**

Referat 101-66530  
Telefon +49 211 826-7656  
Telefax +49 211 826-5158

[wfa-infocenter@lbnrw.de](mailto:wfa-infocenter@lbnrw.de)

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

[www.komwob.de](http://www.komwob.de)

# Methoden in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Protokoll des 3. AG-Treffens in Essen

Datum: 2. Juli 2003  
Uhrzeit: 9.30 – 13.00 h  
Ort: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen,  
Kopstadtplatz  
Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste  
Protokoll: Frau Kahlert, Herr Schörnich, Herr Wucherpfennig  
Verteiler: KomWoB-Teilnehmerkommunen

## Programm

## Anlagen

1. Begrüßung und Einführung
2. Perspektiven für die Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet - Folien zum Vortrag von Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum, Professor für Politikwissenschaft an der Fachhochschule Düsseldorf
3. Teilrückbau der Wohnsiedlung „Schillerpark“ in Oer-Erkenschwick  
Jörg Achim Schwenzfeier, Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mbH
4. Vorläufige Ergebnisse des Haushaltsgenerierungsverfahrens für die Stadt Essen  
Rüdiger Lohse, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen
5. Aktueller Stand zur Durchführung von Leerstandsanalysen in den Städten
6. Themenvorschläge und Termin des nächsten Treffens

## 1 Begrüßung und Einführung

Frau Kahlert begrüßt die Teilnehmer und Referenten, stellt die Tagesordnung kurz vor und führt ins Thema ein. Heute soll es schwerpunktmäßig wieder um das Thema Leerstand gehen. In der ersten Sitzung zu diesem Thema ging es um die Ermittlung und Erfassung von Leerstand. In der heutigen Sitzung soll das Thema "Leerstand" mehr perspektivisch behan-

delt werden. Dabei soll es erstens um die langfristigen Entwicklungen und Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt-entwicklung, Strukturwandel) gehen, zweitens um Konzepte zur Vermeidung und zum Abbau von Leerstand.

Hierzu habe die AG Methoden Prof. Dr. Eichener eingeladen, der das Einführungsreferat zu " Perspektiven für die Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet" halten wird. Anschließend stellt Herr Schwenzfeier - Geschäftsführer der Vestisch-Märkischen Wohnungsbaugesellschaft - ein Projekt zum Umgang bzw. Abbau von Leerstand vor, den Teilrückbau der Wohnsiedlung 'Schillerpark' in Oer-Erkenschwick. Als dritter Referent wird Herr Lohse, Mitarbeiter des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen, erste Ergebnisse des Haushaltsgenerierungsverfahrens für die Stadt Essen vorstellen.

Anschließend wird über den Sachstand und das weitere Vorgehen zum Thema Leerstandsanalyse in den Mitgliedsstädten der Arbeitsgemeinschaft informiert. Zum Ende der Veranstaltung soll das weitere Vorgehen und ein neuer Termin der AG festgelegt werden.

## **2 Perspektiven für die Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet**

Prof. Dr. Eichener informiert über die Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Wohnungspolitik und die Wohnungswirtschaft. Als Anlage ist sein zur gleichen Problematik auf dem Deutschen Mietertag 2003 in Erfurt gehaltener Vortrag „Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Wohnungsmärkte“ beigefügt.

Als Ausgangspunkt seines Vortrages wählt Prof. Dr. Eichener die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland anhand der kürzlich vorgelegten 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Die Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen und speziell im Ruhrgebiet zeigt er anhand der Bevölkerungsprognose 2015 des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW. Danach wird bis 2015 ein deutlicher Einwohnerrückgang prognostiziert. Dieser Rückgang wird sich regional unterschiedlich verteilen: Bereits in den 90er Jahren zeigten sich Tendenzen zur rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den Kernstädten des Ruhrgebietes. Essen war davon vorrangig betroffen, was laut Prof. Dr. Eichener u.a. auf ungenügende Baulandausweisungen zurückzuführen sei. Ein Gegenbeispiel bietet die Stadt Dortmund, die u.a. über ausreichende Baulandbereitstellung die Bevölkerungszahl stabil halten konnte. Bei der Bevölkerungsentwicklung spiele die Höhe des Bodenpreises eine entscheidende Rolle. Je höher die Bodenpreise, desto ungünstiger verlief auch die Bevölkerungsentwicklung. Prof. Dr. Eichener kommt zu dem Schluss, dass Baulandausweisung ein Instrument der "Stadtverjüngung" sei.

Grund für die rückläufige Bevölkerungszahl ist die geringe Zahl der Geburten. International liegt Deutschland im Mittelfeld mit ca. 1,4 Kindern je Frau. Etwa ein Drittel aller Frauen bleiben derzeit kinderlos, bei Akademikerinnen liegt dieser Anteil sogar bei circa 50 %. In allen westlichen Industrienationen ist die Geburtenziffer für eine konstante Bevölkerungszahl zu gering.

Wichtiger als die Bevölkerungsentwicklung insgesamt, ist für die Nachfrage am Wohnungsmarkt die zahlenmäßige Entwicklung der Haushalte: Die Zahl der Haushalte wird bis 2010/2015 zwar noch steigen, danach wird aber auch hier ein Rückgang zu verzeichnen sein.

Den gesellschaftlichen Trends zur weiteren Differenzierung (aufgrund von Singularisierung, Destabilisierung der Familien/hohe Scheidungsraten, Alleinerziehende etc.) und Pluralisierung der Lebensstile entsprechen unterschiedliche Wohnungsnachfragen, die adäquate Wohnungsangebote erfordern (Nischenangebote, differenzierte Segmente des Wohnungsmarktes). Die klassischen Nachfrager nach Familieneigenheimen werden künftig stark

rückläufig sein, weil die geburtenstarken Jahrgänge ihre Nachfrage gedeckt haben und nachfolgende Kohorten sich annähernd halbieren (z.B. Jahrgang 1973 macht noch 60% des Jahrgangs 1963 aus).

Aktuell stellen die 55-70-Jährigen eine große Gruppe der Abwanderer, der „freiwilligen Suburbanisierer“, dar. Dagegen präferieren Jüngere die Kernstädte als Wohnstandort.

Für die Wohnungsmärkte der Zukunft haben diese Entwicklungen weitreichende Auswirkungen: Die Marktsituation wird von einem globalen Überangebot bestimmt, was nicht ausschließt, dass in einzelnen Segmenten weiterhin Bedarf besteht. Daher wird trotz Leerstand weiterhin Neubau notwendig sein. Die Vermietung oder der Verkauf von Wohnraum wird in erster Linie eine Frage der Qualität des Wohnraums und des Wohnumfelds sein.

Der Qualitätswettbewerb wird die Nachfrage und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt bestimmen: In bestimmten Marktnischen wird es weiter gute Vermarktungschancen geben, dagegen wird der Leerstand in den unattraktiven Massenbeständen zunehmen. Dabei sind vor allem Wohnungen mit Standortproblemen, mit ungünstigen Grundrissen sowie Qualitätsmängeln leerstandsgefährdet. Dazu gehören vor allem Großsiedlungen der 60er/70er Jahre (Wohnungsunternehmen, typische Siedlungen aus den 50er Jahren (Wohnungsunternehmen) und Altbauten entlang der Durchgangsstraßen (Privatvermieter).

Erfolgsversprechend werden in der Zukunft Marktstrategien sein, die sich auf bestimmte Zielgruppen und Marktnischen ausrichten, wie zum Beispiel altersgerechtes Service-Wohnen, urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles (wie im Duisburger Innenhafen) oder freizeitorientiertes Wohnen. Eine gute Strategie könnte auch im Angebot von möglichst flexibel zu gestaltenden Grundrissen sowie architektonisch anspruchsvollen Lösungen für Alt- und Neubauten liegen.

Künftig wird die Versorgung wohnungspolitischer Problemgruppen (Einkommensschwache, Ausländer, armutsbetroffene Gruppen in psychosozialen Problemlagen) besonders schwierig. Hier wird es oft nicht ausreichen, lediglich eine Wohnung zur Verfügung zu stellen.

Erforderlich ist hier eine enge Vernetzung mit Betreuungsangeboten durch Kommunen, Wohnungsgesellschaften und Wohlfahrtsinstitutionen. Prof. Dr. Eichener plädiert für einen „Wechsel von der Hardware zur Software“. Er spricht sich für eine zusätzliche Betonung der sozialen Komponenten aus. Wohnungsgebundene Betreuungs- und Beratungsangebote müssen ausgebaut und professionalisiert werden, um hier langfristig Erfolge (Vermeidung von Stadtvierteln mit besonderen Problemen, konzentrierten Leerstand in bestimmten Wohnblöcken) erzielen zu können.

Ein Instrument, diese sozialen Komponenten zu stärken, bestehe darin, Kooperationsverträge mit der privaten Wohnungswirtschaft und öffentlichen Wohnungsunternehmen zu schließen. Diese Verträge werden aber bisher in NRW kaum genutzt. Derzeit gibt es nur Kooperationsverträge zwischen den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Kommunen; es gibt keine Verträge, die die Zusammenarbeit mit den privaten Wohnungsunternehmen regeln.

Weitere Informationen zur Thematik des Vortrags und über das InWIS finden sich im Internet unter [www.inwis.de](http://www.inwis.de).

### **3 Teilrückbau der Wohnsiedlung 'Schillerpark' in Oer-Erkenschwick**

Herr Schwenzfeier - Geschäftsführer der Vestisch-Märkischen Wohnungsbaugesellschaft - referiert aus Sicht des Praktikers. Der Teilrückbau der Wohnsiedlung „Schillerpark“ ist ein Pilotprojekt des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“. Die Wohnsiedlung 'Schillerpark' (vormals Halluinstraße) besteht aus 3 Wohnblöcken mit 221 Wohnungen, davon 66 Altenwohnungen in Zentrumsnähe von Oer-Erkenschwick. Das Objekt aus den 70er Jahren hat im Durchschnitt 9-12 Stockwerke. Die Wohnungssiedlung stellt heute einen städtebaulichen Fremdkörper dar, dessen großstädtische Wohnform nicht mehr nachgefragt wird (hohe Leerstände) und der sich außerdem zum sozialen Brennpunkt entwickelt hat (Negativimage). Eine besonderes Problem liegt in dem Zusammenleben von Angehörigen aus 17 Nationen.

Die Eigentümerin VMW (Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft) sieht als einzige Lösungsmöglichkeit den Teilrückbau der Wohnanlage mit dann nur noch ca. 120 Wohneinheiten in 3- bis 4-geschossigen Häusern. Durch die Verteilung besonders schwieriger Mieter auf andere eigene Wohnungsbestände und die anderer Wohnungsgesellschaften soll gleichzeitig die Mieterstruktur verbessert werden. Die Seniorenwohnungen sollen erhalten werden.

Die Kosten für die geplanten Rückbaumaßnahmen (die baulichen Maßnahmen, Wohnumfeldmaßnahmen, Umzugshilfen bei der Umsetzung der Mieter) belaufen sich auf 7 Mio. € Fördermittel und 7 Mio. € Eigenmittel der VMW.

Herr Schwenzfeier weist auf eine besondere förderrechtliche Restriktion dieses Pilotprojekts hin. Da die Siedlung noch mit Darlehen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus belastet war, mussten diese Fördermittel zunächst auf andere Bestände der VMW übertragen werden, um den Teilrückbau möglich zu machen.

Ausführliche Informationen zum Stadtumbau West und zum Pilotprojekt Oer-Erkenschwick finden sich unter [www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de).

### **4 Vorläufige Ergebnisse des Haushaltsgenerierungsverfahrens für die Stadt Essen**

Bereits in der letzten Sitzung wurden Ergebnisse der Haushaltsgenerierungsverfahren in Mülheim an der Ruhr und Herne vorgestellt. Herr Lohse stellt Ergebnisse des Verfahrens basierend auf dem KOSIS-Modell für Essen vor. Bisher liegen die Ergebnisse nur auf Stadtbezirksebene vor; in einem weiteren Schritt sollen die Daten auf die Stadtteilebene bzw. Stadtteilbereichsebene heruntergebrochen werden. Die Zahlen sind für Planer und auch für Interessenten aus der Wirtschaft von hohem Interesse. Künftig soll die Statistik aus der Haushaltsgenerierung vierteljährlich ausgewertet werden.

Die Ergebnisse der Auswertung waren bisher wenig überraschend. Die Auswertung der Haushaltstypen erfolgt nach verschiedenen Phasen der Haushaltsentwicklung von Familien (der Expansions- Konsolidierungs- und Schrumpfungsphase). Bei der Anwendung des Haushaltsgenerierungsverfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte überschätzt wird. Denn im KOSIS-Modell werden nur die Personen zu einem Haushalt zusammengeführt, die innerhalb eines gewissen Zeitraums unter gleicher Adresse einziehen. Hier könnte der Abgleich mit einer Gebäudedatei und den darin enthaltenen Wohnungen Abhilfe schaffen.

## 5 Aktueller Stand der Leerstandsanalyse in einigen Städten

Zur aktuellen Umsetzung von Leerstandsanalysen wird aus Sicht der interessierten Teilnehmerstädte wie folgt berichtet.

In **Mönchengladbach** hat das Wohnungsamt Interesse an dem Thema signalisiert. Ein gemeinsames Gespräch (Stadtentwicklung mit Wohnungsamt) zu Aufwand und zur Vorgehensweise hat aber noch nicht stattgefunden. Bislang wird nur im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers der Leerstand bei den Wohnungsgesellschaften abgefragt.

In **Aachen** kam das Thema Leerstand über den runden Tisch zum Wohnungsmarktbarometer in Gang. Ein wesentlicher Klärungspunkt für die geplante Erfassung von Leerstand waren auch hier Fragen zur definitorischen Abgrenzung und die mögliche praktische Erfassung (Stromzähler/ Abmeldung/ Mindestverbrauch) in Zusammenarbeit mit den Aachener Stadtwerken. Für die Erfassung werden 2.500 bis 3.000 € vom Versorgungsunternehmen verlangt. Aktuell entwickelt ein Softwarehersteller die notwendige Programmkomponente. Mit ersten Zahlen wird zum 31.12.2003 gerechnet.

In **Essen** hofft man, bestehende Schwierigkeiten mit dem RWE über den direkten Weg - mittels Schreibens des Oberbürgermeisters - überwinden zu können. Gängige Praxis beim RWE ist es, dass die Zähler nach erfolgter Abmeldung auch gleich abgebaut werden.

In **Iserlohn** wird aktuell das Wohnungsmarktbarometer durchgeführt, welches auch zwei Fragen zum Thema Leerstand vorsieht. Die Kooperation mit den Stadtwerken gestaltet sich auch hier schwierig, da die Stadtwerke immense Probleme mit einer neuen Software haben.

Aus **Leverkusen** berichtet Frau Staschen über eine fortschreitende Zusammenarbeit mit den örtlichen Stadtwerken. Das Energieversorgungsunternehmen kann für 5.000 € die Daten zur Verfügung stellen. Weitere Auswertungen sind dann vierteljährlich möglich, kosten dann allerdings ca. 800 € jährlich. Der Mindestverbrauch - bei dem von Leerstand auszugehen ist - wird auf 150 kWh geschätzt und liegt damit deutlich unter dem Ansatz, der in Hannover angewandt wird.

In **Hagen** soll in den nächsten Wochen ein Gespräch mit den Stadtwerken geführt werden. Bisher wird die Leerstandssituation auch über die Auswertung der Geschäftsberichte der ansässigen Wohnungsunternehmen eingeschätzt.

Die Stadtwerke in **Bielefeld** sind bereits kontaktiert worden. Es haben sich aber noch keine konkreten Schritte ergeben. Für den Wohnungsmarktbericht 2003 soll auf jeden Fall eine Zahl zur Verfügung stehen, möglichst auf kleinräumiger Ebene.

Derzeit ist die Leerstandssituation in **Bottrop** noch nicht problematisch. Der Leerstand wird derzeit auf 300 Wohnungen geschätzt. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen sind dies 29 Einheiten. Der Mietwohnungsbestand in Bottrop beläuft sich etwa auf 40.000 Wohnungen.

## 6. Themenvorschläge und Termin des nächsten Treffens

Für das nächste Treffen werden unterschiedliche Themen vorgeschlagen. Weiterhin soll das Thema Leerstandsermittlung in den einzelnen Kommunen auf der Tagesordnung bleiben.

Großes Interesse besteht auch an einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung. Sowohl Wohnungsunternehmen als auch Fachämter der Verwaltung benötigen kleinräumige Informationen, um ihre Investitionen und Maßnahmen besser planen zu können.

Der Ansatz zu einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung (über Indikatorgebiete am Beispiel der Stadt Dortmund) von Prof. Dr. Kreibich, Universität Dortmund wurde bereits auf der letzten IK-Sitzung vorgestellt. Als weiterer kleinräumiger Ansatz komme der sogenannte Lebensstilansatz (am Beispiel der Stadt Essen) von Prof. Dr. Schmals, Universität Dortmund in Frage. Die Wfa soll prüfen, ob eine Präsentation dieses Ansatzes im IK-Plenum oder in der AG Methoden sinnvoll wäre.

Ein mögliches, bereits öfter diskutiertes Themenfeld, sind kommunale Wohnungsnachfrage- und Wohnungsbedarfsprognosen. Städte, die entsprechende Prognosen vorliegen haben, könnten über ihre Erfahrungen und Ergebnisse berichten.

Abschließend wurde auch über die Einbindung strategischer Aussagen und die Interpretation einzelner Indikatoren in den Wohnungsmarktbericht diskutiert. Dieses Thema sollte aber in der AG Strategie vertieft diskutiert werden. Ziel soll ein allgemeiner Austausch über die Erfahrungen mit strategischen Aussagen in Wohnungsmarktberichten sein.

Der Termin für das nächste Treffen ist der **26. November 2003** ab 9.30 Uhr in **Mönchengladbach**. Die Tagesordnung wird noch festgelegt.