

Dokumentation des 34. Treffens

am 20. Mai 2015 bei der NRW.BANK in Düsseldorf

Programm

9.30 Uhr	Begrüßung und Neues aus dem Teilnehmerkreis
9.45 Uhr	BLOCK 1 „WOHNUNGSMARKT IM DEMOGRAFISCHEN WANDEL“
	Wohnungsleerstände: Datengrundlagen, Erhebungsmethoden und Prognose bis 2030. Ergebnisse einer Studie für BBSR <i>Dr. Reiner Braun, Empirica AG, Berlin</i>
	<i>Diskussion</i>
	Kommunale Ansätze im Umgang mit älteren Eigenheimgebieten – Erfahrungen aus dem westlichen Münsterland <i>Carolin Lüke, REGIONALE 2016 Agentur GmbH, Velen</i>
	<i>Diskussion</i>
11.45 Uhr	Kaffeepause
12.05 Uhr	BLOCK 2 „KOMWOB LIGHT“ – WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG MIT KNAPPEN RESSOURCEN
	Einführung <i>Organisationsteam der AG Methoden</i>
	Die neuen Wohnungsmarktprofile der NRW.BANK <i>Julia Wessendorf, Team Wohnungsmarktbeobachtung, NRW.BANK</i>
	<i>Diskussion</i>
13.00 Uhr	Weitere Arbeit im Jahr 2015
13.30 Uhr	Ende der Veranstaltung
	Im Anschluss gemeinsames Mittagessen in der NRW.BANK-Kantine

Neues aus dem Teilnehmerkreis

Die aktuellen „Lageberichte“ der Teilnehmer sind separat dokumentiert und nur für Forumsmitglieder einsehbar:

<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/forum-plenum/jt-nrw/material/neues-aus-den-kommunen-2015-forumsintern>.

Forumsmitglieder, die über kein Login verfügen, können sich die Datei auch per Mail zuschicken lassen. Anfrage bitte an wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Wohnungsleerstände

Im ersten Block der heutigen Veranstaltung geht es um Themen im Kontext des demografischen Wandels. Im ersten Beitrag geht es um ein „klassisches“ Thema der AG Methoden: Die Ermittlung von Wohnungsleerständen.

Die ersten fünf Treffen der AG Methoden beschäftigten sich bereits 2002/2003 mit diesem Thema. Auch 2004, 2006, 2009 und 2011 wurden Methodenfragen und Fallbeispiele diskutiert. Derzeit, wo die Wohnungsknappheit in vielen Regionen im Fokus der wohnungspolitischen Debatten steht, ist das Leerstandsthema etwas in den Hintergrund gedrängt worden. Bekanntlich hält zugleich jedoch in den vielen Regionen mit demografischen Problemen der Schrumpfungsprozess an. So vermeldeten jüngst die ostdeutschen Wohnungsunternehmen wieder steigende Leerstandsquoten. Zeit also, den Blick erneut auf dieses Thema zu lenken.

Dr. Rainer Braun, Empirica- Vorstand, stellt eine Untersuchung im Auftrag des BBSR vor. Teil 1 ist eine **Methodenstudie**, die untersucht, welche Daten und Erhebungsverfahren sich eignen, um Informationen über Leerstände zu gewinnen. Sie enthält vieles, was in der AG Methoden schon besprochen wurde, aber auch eine ganz Reihe von neuen Ansätzen. Neben der Qualität z.B. der Zensusdaten wurden auch die Erfahrungen kleinerer Kommunen mit Erhebungen über Wasserverbrauch, Abnahme von Mülltonnen etc. vorgestellt.

Der 2. Teil umfasst eine **Analyse der Leerstandsentwicklung** und eine **Prognose** der rechnerischen Wohnungsüberhänge (also **der potenziellen Leerstände**) in Deutschland bis zum Jahr 2030.

Die wichtigsten Punkte aus den Rückfragen zum Vortrag und der Diskussion sind unmittelbar auf den Präsentationsfolien dokumentiert (s. PDF-Datei.)

Umgang mit älteren Eigenheimgebieten

Im zweiten Beitrag im Block „demografischer Wandels“ setzt die AG ein Thema fort, das schon bei ihrem 28. Treffen und zuletzt auf der KomWoB Jahrestagung im April auf dem Programm stand: Die Problematik älterer Einfamilienhausgebiete, in denen sich ein Generationswechsel abspielt oder unmittelbar bevorsteht.

Während auf den bisherigen Veranstaltungen die Problemanalyse im Vordergrund stand, stehen heute konkrete Ansätze und Erfahrungen im Blickpunkt, wie Kommunen die Entwicklung zu beeinflussen versuchen. Die REGIONALE 2016, ein Zusammenschluss aus Kommunen und Kreisen im westlichen Münsterland und Nordrand des Ruhrgebiets, hat sich die Problematik zu einem ihrer Leitthemen gemacht. Carolin Lücke von der Regionale-Agentur in Veelen stellt die ersten Erfahrungen vor.

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

Die Problematik ist im Münsterland überall in ähnlicher Form vorhanden: Als weitgehend ländlicher Raum hat die Region ihr stärkstes Wachstum erst nach dem 2. Weltkrieg, besonders seit den 70er Jahren erlebt. Viele Gemeinden wurden zum Ziel für Umlandwanderer aus der Stadt Münster oder dem nördlichen Ruhrgebiet; die Entwicklung der Verkehrswege hat eine umfassende wirtschaftliche Entwicklung angestoßen.

Eigenheimgebiete für Orts- und Ortsteilentwicklung relevant

Eigenheimgebiete aus den 60er und 70er Jahren machen daher einen großen Teil des Bestands. Ihre Lage rel. nah an den Ortskernen macht sie auch städtebaulich bedeutsam. Die zukünftige Entwicklung der Eigenheimgebiete beinhaltet also ein Risiko, aber auch viel Potenzial für die Entwicklung der Gemeinden und Ortsteile.

Die Planer der Region möchten daher der **Alterung** der Erbauergeneration bzw. dem anstehende **Generationswechsel** nicht tatenlos zusehen, sondern dazu beitragen, diese Gebiete soweit wie möglich zukunftsfähig zu machen. Auch wenn das Phänomen Bevölkerungsschrumpfung sich im Münsterland bisher noch kaum zeigt, ist doch klar geworden, dass angesichts der zu erwartenden Entwicklung ein Handlungsbedarf besteht, die Gebiete baulich und infrastrukturell weiterzuentwickeln. Dazu müssen **Häuser und Quartiere für zukünftige Nutzer attraktiv gehalten** werden. Die Alternative wäre ein weiterer Neubau an den Ortsrändern bei gleichzeitiger Abwertung der Bestände – eine Variante, die weder im Sinne der Kommunen und ihrer Haushalte noch in dem der Einzeleigentümer wäre.

So wurde neulich auf einer REGIONALE-Veranstaltung gesagt, dass es wichtig sei, das Bestandsthema im Münsterland jetzt anzugehen, bevor Leerstände und Infrastrukturabbau einen Stand erreicht haben wie heute schon in Teilen Ost- und Südwestfalens.

Ansprache der Bewohner

Ein zentraler Punkt ist dabei die Frage, **wie man die Bewohner richtig anspricht**. Viele wollen zunächst einmal gar nichts davon hören, dass es ggf. einen Umbaubedarf der Immobilien oder der Quartiersinfrastruktur geben könne. Sie vielen sich z.T. überrumpelt und wehren sich eher gegen die kommunale Überzeugungsarbeit. Die Präsentation nennt einige Beispiele dafür. Ein Problem besteht für die Gemeinden auch darin, dass es nicht so einfach zu kommunizieren ist, wie eine „gute“ Entwicklung aussehen könnte, denn dafür **fehlen „positive Visionen“** und **„Bilder“**. Um die Lücke zu schließen, hat die REGIONALE einen Architektenwettbewerb ausgelobt (s. Präsentation).

Gegenüber der Bewohnerschaft braucht es Anlässe, um ins Gespräch zu kommen.

Beispiele:

- Beratung zum Umbau der Immobilie, die häusliche Pflege im Alter ermöglicht
- Beratung zur Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung, z.B. im Rahmen einer ohnehin fälligen Modernisierung oder Übergabe an die Kinder
- Beratung zum Verkauf der Immobilie (Wunsch, um sich „kleinerzusetzen“). Das ist ein wichtiges Thema, z.B.

Ziel muss es eigentlich sein, die Bewohner dazu zu bringen, ihre eigenen Interessen zu artikulieren. Dabei zeigt sich ein weiteres Problem: Noch weniger als private Vermieter z.B. in Haus- und Grund-Vereinen sind Bewohner von Eigenheimgebieten **organisiert**. In vielen Gebieten gab es einmal **Nachbarschaftsvereine** und **Siedlerbünde**. Anders als in der Zeit nach dem Bau, wo sie z.T. wichtig für die Nachbarschaftshilfe waren, sind sie mit dem fortschreitenden Alter der Bewohner z.T. „eingeschlafen“ oder organisieren vielleicht noch ein Sommerfest im Jahr. **Als Multiplikator** und **Sprachrohr der Bewohner** können sie also **nur selten** fungieren, d.h. die Kommune muss die Bewohner direkt ansprechen.

Bestände für Nachfrager attraktiv machen, Werte erhalten

Neben den Bewohnern selbst sind auch die **Nachfrager von außerhalb** eine Zielgruppe, wenn die Attraktivität der Bestände erhalten werden soll. Gerade im Münsterland ist der Neubau noch deutlich nachgefragter als der Bestand, obwohl letzterer meist durch bessere Lage und Infrastrukturausstattung punkten kann. Das in Hiddenhausen entwickelte Programm **„Jung kauft halt“** kann hier Vorbild sein. Eine Rolle spielt aber auch die **Vermarktung** bzw. Art der Immobilienanzeigen: Professionelle Anzeigen von Bauträgern stehen häufig den „handgestrickten“ Privatanzeigen für Bestandshäuser (Fotos mit Wäscheständer im Wohnzimmer etc.) gegenüber. Die Umfeld-Vorteile werden in der Anzeige häufig nicht entsprechend präsentiert. Auch hier können Beratungsangebote für Bewohner ansetzen.

Der Kreis Unna merkt an dieser Stelle an: Den **Wiederverkaufswert** der Häuser zu erhalten sei nicht allein als „Goodwill“-Angebot der Kommune zu bewerten, das als Einstieg in den Dialog sinnvoll ist, im Endeffekt aber nur dem Bewohner nützt. Nein: Sinkende Bestandspreise werden für die Kommune zum **finanziellen Problem** etwa dann, wenn der **Umzug vom Eigenheim ins Pflegeheim** ansteht, der Erlös aber nicht reicht, um die Pflegeheimkosten zu decken. Dann muss nämlich die Kommune bzw. der Kreis mit Sozialhilfe einspringen.

An dieser Stelle wird die **Diskussion von der KomWoB-Jahrestagung wieder aufgegriffen**, wie notwendig es wäre, dass die Planung räumliche Entwicklungsprioritäten zu setzen bzw. zu **überlegen, in welchen Ortsteilen Infrastruktur langfristig erhalten wird und wo nicht**. Die kommunale Entscheidung würde auf jeden Fall die langfristige Wertentwicklung beeinflussen, aus Stadtentwicklungssicht ist sie aber wohl unvermeidlich. Der Kreis Unna ergänzt, dass **solche Überlegungen im Verwaltungshandeln heute schon eine wichtige Rolle** spielen, allerdings würde in der Regel nicht offen darüber diskutiert. Ein Beispiel sei die Nachverkehrsplanung. Kreise und Gemeinden müssen entscheiden, welche Ortsteile in welcher Qualität angebunden werden, und müssen angesichts der Budgets hier klare Prioritäten setzen.

Die Stadt Bocholt ergänzt hier, dass sich ein Neubau nicht vermeiden lässt, nur um den Bestand zu sichern. Bocholt spürt gerade den in Dr. Brauns Vortrag angesprochenen **qualitativen Neubaubedarf** – also der Neubau, der entsteht, weil die Nachfrager nicht mehr, aber etwas anderes wollen als den Bestand. Wenn die Stadt hier nicht in gewissem Maße mitziehe, würden die Nachfrager in die Nachbarorte abwandern, die nach wie vor viel Neubauland ausweisen. Die Suburbanisierung – in den letzten Jahren quasi totgeglaubt, ziehe zumindest in den Wachstumsregionen wieder an.

Hier wird angemerkt, dass man das Problem mit der Qualifizierung der Bestände, mit Ersatzneubau in ortskernnahen Lagen und mehr regionaler Abstimmung lösen müsse.

Zahlreiche Ansätze aus verschiedenen Kommunen

Die dargestellten Beispiele aus mehreren Kommunen (s. Präsentationsfolien) demonstrieren verschiedene Herangehensweisen, Beteiligungsformen sowie ihre Erfolge und Misserfolge. Die Spanne der Schwerpunktthemen reicht vom altengerechten Umbau der Häuser, der Anpassung der Quartiersinfrastruktur, der energetischen Sanierung bis zur Nachverdichtung.

Weitere Infos auch unter www.innen-leben.info und www.hausaufgaben.ms

Das Thema KomWoB light ist in einem separaten Papier dokumentiert.

Weitere Arbeit der AG Methoden

Ein nächstes Treffen ist für Herbst 2015 geplant.

Themenvorschläge

- Fortsetzung des Themas ältere Eigenheimgebiete, sofern geeignete Beiträge in Sicht sind (z.B. Empirica-Gutachten für Bocholt, Auswertungen aus dem Zensus)
- Vorstellung der Studie zum „universitären Wohnen“ in Bochum; z.B. Wohnwünsche von Studierenden, wissenschaftlichen und nichtwissenschaftlichen Mitarbeitern der Hochschulen (Herr Loke).
- Reflexion des empirica-Gutachtens zur quantitativen und qualitativen Nachfrage, da voraussichtlich im Jahre 2016 ein Folgegutachten durch das Ministerium in Auftrag gegeben wird (Herr Daams).
- Wohneigentumsbildung von türkischstämmigen Migranten (NRW.BANK-Preisträgerin Frau Hanhörster)
- Verknüpfung Wohnungsmarktbeobachtung – Wohnkonzepte: KomWoB als Grundlage für Konzepte und Evaluation von Konzepten über KomWoB (Herr König)

Teilnehmerliste

Institution	Name	Abteilung
Stadt Aachen	Josef Hilgers	Amt für Wohnungswesen
Stadt Bocholt	Nicole Johann	Gutachterausschuss
Stadt Bochum	Wolfgang Loke	Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen
Stadt Dortmund	Sonja Grauer Julia Meininghaus	Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung
Stadt Essen	Anja Steinmann-Menne	Amt für Stadterneuerung u. Bodenmanagement
Ennepe-Ruhr-Kreis	Petra Soika-Bracht	Kreisentwicklung
Stadt Leverkusen	Monika Mohr	FB Stadtplanung und Bauaufsicht
Stadt Mönchengladbach	Sylvia Kahlert Jürgen Schörnich	FB Stadtentwicklung und Planung
Stadt Siegen	Thomas Daschke	FB Stadtentwicklung
Stadt Solingen	André König	Fachdienst Wohnen
Stadt Unna	Werner Neumann	Wohnen, Soziales und Senioren
Kreis Unna	Jutta Paul	Stabstelle Planung + Mobilität
Stadt Velbert	Ulrich Fröhlke	Bauordnungsamt, FG Wohnen
Stadt Viersen	Lena Vogel Karen Krätschmer	FB 60 II Stadtentwicklung
Regionale 2016 Agentur	Carolin Lüke Sebastian Niekamp	
Empirica AG	Dr. Rainer Braun	
MBWSV NRW	Reiner Daams	Abt. Wohnen
NRW.BANK	Julia Wessendorf Melanie Kloth Ulrich Kraus	Bereich Wohnraumförderung, Team Wohnungsmarktbeobachtung