



Dokumentation der Frühjahrstagung 2011

am 12. April bei der NRW.BANK in Düsseldorf

Frühjahrstagung 2011

am 12. April 2011 bei der NRW.BANK in Düsseldorf

Themen: Zensus 2011, Erfahrungsaustausch der Kommunen (Kooperationserfahrungen mit „Heuschrecken“, Umgang mit „Schrottimmobilen“, sonstige Themen zu Wohnungsmarkt und -beobachtung)

Programm

9.30 Uhr Eröffnung & Programmüberblick

Ulrich Kraus, Koordinationsstelle des Forum KomWoB

9:45 Uhr Zensusdaten für die Wohnungsmarktbeobachtung

Simon Buhl, Projekt Zensus 2011, IT.NRW/GB Statistik

Welche Daten des Zensus 2011 sind für die Wohnungsmarktbeobachtung interessant? Wann und unter welchen Voraussetzungen sind sie für Kommunen verfügbar? Braucht man dazu eine abgeschottete Statistikstelle und wie kann man eine einrichten? Wer kann kleinräumige Daten bekommen?

Fragen der Teilnehmer, Diskussion

10:45 Uhr Kaffeepause

11:00 Uhr Erfahrungsaustausch zu Wohnungsmarktentwicklung, -beobachtung und -politik in den Kommunen

- *Stand der Wohnungsmarktbeobachtung*
- *aktuelle Themen und Projekte vor Ort*
- *Erfahrungen mit „Heuschrecken“ und „Schrottimmobilen“*
- *Fragen an den Teilnehmerkreis, Themenwünsche*

Moderation: Ulrich Kraus, NRW.BANK

12:00 Uhr Mittagspause (Büffet)

13:00 Uhr Erfahrungsaustausch und Planung der weiteren Arbeit

- *Fortsetzung des Erfahrungsaustauschs vom Vormittag*
- *Berichte aus den Arbeitsgruppen*
- *Themen, Termine und Pläne im Jahr 2011*

14:45 Uhr Ende der Veranstaltung

Einführung

Herr Kraus begrüßt die Teilnehmer zur Frühjahrstagung des Forum KomWoB NRW. Wie immer dient die Frühjahrstagung dem offenen Erfahrungsaustausch der Teilnehmerstädte zu aktuellen Themen und Projekten aus Wohnungsmarkt und –politik. Davor gibt es einen Gastvortrag. Referent ist Simon Buhl von IT.NRW, der über den Zensus 2011 und die Nutzbarkeit seiner Daten für die Wohnungsmarktbeobachtung berichtet. Die Präsentationsfolien inkl. der Rückfragen und Diskussionen dazu sind als Anhang beigefügt.

Gastvortrag „Zensus 2011“

Alles dazu in der Präsentation im Anhang.

Neues aus dem Teilnehmerkreis

Nicht-Kommunale Partner

NRW.BANK. Das Team Wohnungsmarktbeobachtung ist personell nahezu halbiert, weil zwei Mitarbeiter zur Enquete-kommission des Landtags gewechselt sind. Dennoch sollen zunächst alle Projekte weitergeführt werden, möglicherweise mit verminderter Intensität. Demnächst starten wieder die Befragungen WomBa und WoWiB (wohnungswirtschaftliche Befragung), die seit einiger Zeit elektronisch durchgeführt werden.

MWEBWV. Das „Pestel-Update“, das empirica bearbeitet hat, liegt im Entwurf vor und wird begutachtet. Im Vergleich zum Vorgänger von 2006 gibt es eine deutliche Akzentverschiebung von der Prognose des Wohnungsbedarfs hin zur Frage, wo es zu viele Wohnungen geben wird und wie man damit umgehen kann.

Enquetekommission. Am 1. Februar hat sich die neue Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue

Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW" konstituiert. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme sollen landes- und kommunalpolitische Handlungsspielräume ausgelotet und Maßnahmen und Instrumente entwickelt werden, um etwa zu vermeiden, dass "Heuschrecken" auch noch öffentlich subventioniert werden. Vorsitzende ist die wohnungsbaupolitische Sprecherin der Grünen, Daniela Schneckenburger. Kerstin Jochimsen ist die wissenschaftliche Koordinatorin. Sie berichtet über die Ziele und Arbeitsweise der Kommission. Mehr dazu unter [http://de.wikipedia.org/wiki/Enquete-Kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren](http://de.wikipedia.org/wiki/Enquete-Kommission_Wohnungswirtschaftlicher_Wandel_und_neue_Finanzinvestoren)

Empirica. Berichtet kurz über neue Produkte wie hedonische Preise (durch Auswertung echter Preise entwickeltes Modell zur Berechnung realistischer Immobilienpreise anhand bestimmter Merkmale)

und geographische Interpolation von Preisdaten (Preisgebirge).

InWIS. Arbeit derzeit für Essen-Steele, Mülheim, Mönchengladbach, Unna und Ennepetal. Der Moderationsauftrag im Rheinisch-Bergischen Kreis geht nach Erstellung des Kreisweiten Handlungskonzepts weiter. Ansonsten verzeichnet InWIS in letzter Zeit Handlungskonzeptanfragen vor allem aus kleineren Kommunen (< 35.000 Einwohner).

Städte im Ruhrgebiet

Bochum. Das Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen wurde aufgelöst und ins Planungsamt integriert. Von der neuen Nähe zur Stadtentwicklung verspricht man sich positive Effekte. Der neue Wohnungsmarktbericht wird erstellt. Schrottimmobilien sind insofern Thema, als derzeit geprüft wird, ob sie in Bochum ein Thema sind. Ansonsten aktiv im Projekt RegioWoB Städteregion Ruhr.

Mülheim an der Ruhr. Ein Handlungskonzept Wohnen wird derzeit mit InWIS erstellt und erscheint Ende des Jahres. Wohnungsmarktbeobachtung im Rahmen der Städteregion Ruhr.

Oberhausen. Marktbeobachtung derzeit vor allem im Rahmen des Projekts RegioWoB Städteregion Ruhr. Außerdem. regelmäßige Leerstandsermittlung über Stromzählermethode. Diesmal sollen die Ergebnisse dieser Methode mit denen des Zensus 2011 verglichen werden. Dafür werden die Stadtwerke Daten zum Stichtag Mai 2011 liefern (=Stichtag Zensus), die dann 2012 mit den Zensusdaten verglichen werden können.

Essen. Aktivitäten im Rahmen des Projekts RegioWoB Städteregion Ruhr. Aber auch der seit langem erwartete erste kommunale Wohnungsmarktbericht ist demnächst fertig. Die Stadtteile Altendorf und Steele werden im Rahmen von IdEE bearbeitet. Die Begleitung haben empirica bzw. InWIS.

Gelsenkirchen. Der 2. Wohnungsmarktbericht ist fast fertig. Leerstandserhebung ist auch hier ein wichtiger Baustein. Trotz Haushaltsproblemen wird ein Beschluss zur Verstetigung der KomWoB angestrebt. Das vorhandene Handlungskonzept Wohnen soll ausgeweitet werden. Schrottimmobilien sind ein großes Thema. Nach dem Vorbild von Herne wurde ein „Verdachtsimmobilienkataster“ mit leerstehenden, verwahrlosten Gebäuden angelegt (derzeit 150 Objekte). Dies gelang mit der Hilfe der Kontrolleure aus der Bauordnung und aus der Bestands- und Besatzungskontrolle im sozialen Wohnungsbau. Die genaue Auswertung steht noch an. Bisher ist klar: Wohnimmobilien sehr unterschiedlichen Typs (Bauform, Lage, Eigentümer, Besitzform), einige überraschende Erkenntnisse. Überlegt wird die Einrichtung eines revolvingierenden Stadtentwicklungsfonds, der problematische Bestände aufkauft und dies durch die Vermarktung innenstadtnaher ehem. Brachflächen finanziert. Aktuelle Neubaugebiete haben Anteil geförderter Eigenheime von 30-50 %.

Hattingen. Handlungskonzept Wohnen 2010 mit planlokal erstellt, in diesem Kontext auch Wanderungsmotivbefragung. Bewerbung um Soziale Stadt läuft an. Schrottimmobilien sind kaum ein Problem. Aber: Aus finanziellen Gründen will

die Stadt 80 % der städtischen Wohnungsbestände verkaufen.

Witten. Gemeinsam mit den Stadtwerken wird von nun an jährlich der Leerstand ermittelt (Ratsbeschluss). Räumliche Schwerpunkte: laute Straßen, ältere + unsanierte Bestände. Ansonsten keine regelmäßige Marktbeobachtung.

Lünen. Das Amt für Wohnen, Soziales und Arbeiten ist weiter vergrößert und mit mehr Aufgaben versehen worden (Asylbewerber). Hier ist die Auflösung der Unterkünfte und eine dezentrale Unterbringung geplant. Hauptthema ist derzeit die Aktualisierung des Mietspiegels. Der bisherige Mietspiegel wird aus den Durchschnittswerten für den Kreis Unna abgeleitet und ist für die Städte im nördlichen Kreis eigentlich zu hoch (das zeigt die Auswertung der Zeitungsanzeigen). Der aktuelle Mietspiegel wurde mit einer energetischen Komponente versehen, die Abschläge für ältere energetische Standards vorsieht. In Zukunft wird ein qualifizierter Mietspiegel angestrebt.

Unna. Zwei problematische Quartiere, aber kaum Schrottimmobilien.

Städte im Rheinland

Mönchengladbach. Ein neuer Wohnungsmarktbericht ist in Arbeit. Mit InWIS wird ein Handlungskonzept Wohnen erarbeitet. Schrottimmobilien sind bekannt, werden bearbeitet und sind kein „Aufreger“-Thema.

Krefeld. Der neue Wohnungsmarktbericht 2011 in Arbeit. Fokus: E/ZFH mit älteren Eigentümern (=Generationswechsel zu erwarten, Objekte kommen auf den Markt). Schätzungsweise 30 % der E/ZFH-

Eigentümer sind 65 oder älter, die Objekte sind räumlich stark konzentriert. Unklar: wie werdend diese Objekte auf dem Markt angenommen? „Konkurrenz“ (vor allem im Preis) bei Neubauten? Die Ergebnisse sollen in die FNP-Neuaufstellung einfließen.

Weitere Projekte: Krefeld-Innenstadt im Stadtumbau West; neue Koordinierungsstelle „neue Wohnformen“. Schrottimmobilien bislang nur an Einzelstandorten.

Persönlich: Herr Hülser geht Mitte des Jahres in den Ruhestand und verabschiedet sich aus dem Kreis. Die Forumsteilnehmer bedauern, dass die Erfahrung dem Kreis fehlen wird, und wünschen alles Gute.

Düsseldorf. Seit 10 Jahren KomWoB, der neue Bericht ist vor kurzem erschienen. 2010 gab es eine Befragung älterer Menschen nach ihren Wohnwünschen. 2011 soll das Wohnungsmarktbarometer erstmals als Online-Befragung durchgeführt werden.

Remscheid. Ein Handlungskonzept Wohnen wurde erarbeitet, daraus entstand der Wunsch, eine KomWoB aufzubauen. Die Stadt steht aber noch am Anfang.

Velbert. Zweiter Wohnungsmarktbericht voraussichtlich im Juni. Handlungskonzept wird in Auftrag gegeben. Wenige Problemobjekte.

Leverkusen. Schwerpunktthema ist derzeit die Anspannung im preisgünstigen bis zum mittleren Wohnungsmarktsegment (u.a. auch im WomBa), bedingt u.a. durch den Wegfall vieler Sozialbindungen. Geplante Untersuchung: Situation im unteren, nicht gebundenen Segment?

Köln. Hier ist ein Stadtentwicklungskonzept in Arbeit (liegt Herbst/Winter 2011 vor). Dazu wurde eine Umfrage zum demographischen Wandel angestellt. Themen: Wohnwünschen im Alter, Migranten. Weiterer Schwerpunkt: Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten. Die Schrottimmobiliens-Problematik ist vor allem in Chorweiler präsent.

Bonn. Wohnraumversorgungskonzept mit Schwerpunkt Nachverdichtung. Allerdings ist das offenbar kaum zu realisieren, da es von Seiten der Bevölkerung viele Einwände gibt. Daher gehen nach wie vor viele Bewohner an den Rhein-Sieg-Kreis verloren. Ein weiteres Thema: schwierige Vermarktungssituation bei 70er-Jahre-EFH auf großen Grundstücken; Eigentümer haben z.T. völlig überhöhte Preisvorstellungen, da die Objekte damals als Villen galten, heute aber wegen schlechter Energiestandards kaum zu halten sind. Und: die Grundstücke als EFH-Gärten aus heutiger Sicht zu groß. Schrottimmobiliens: Annington problematisch (keine Kooperation mehr beim Programm Soziale Stadt)

Städte in Westfalen (ohne Ruhr)

Münster. Angesichts des hohen realen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum (Wegfall vieler Sozialbindungen bei hohem Mietenniveau) und zahlreicher innenstadtnaher Um- und Neubauf Flächen (Recyclingflächen, brit. Streitkräfte, Neuausweisung) wird das Förderkontingent als zu niedrig eingeschätzt. Daher wurde die Erarbeitung eines neuen Handlungskonzept Wohnen beschlossen (zusätzlich zum lange existierenden Handlungsprogramm Wohnen), das die Bedarfe analysieren, bündeln und formulieren soll.

Bocholt. KomWoB im Aufbau. Ein Wohnungsbedarfsprognose von empirica (2007), liegt vor; die Neubedarfszahlen werden derzeit aber kritisch hinterfragt: Denn auch in B. gibt es bedeutende Eigenheim-Bestände aus den 50er- und 60er Jahren mit älteren Eigentümern, die in Zukunft auf den Markt kommen.

Arnsberg. KomWoB wird aus personellen Gründen schwieriger. Das vorhandene Handlungskonzept Wohnen soll thematisch aufgefüllt werden. Unter dem Dach des Netzwerks „IdEE“ sollen private Eigentümer in einem Stadtteil aktiviert werden. Die Leerstandsanalyse soll mit Daten der RWE aktualisiert werden.

Paderborn. Auch hier waren zuletzt deutliche Preissteigerungen und ein abnehmendes Angebot zu verzeichnen. 2011 erscheint noch der Wohnungsmarktbericht; zuletzt Stand die Arbeit im Rahmen der regionalen WoB OWL im Mittelpunkt.

Bielefeld. Wohnungsmarktbericht und –barometer sind veröffentlicht. Regelmäßige Leerstandsermittlung per Stromzähler, doch diesmal weichen die Ergebnisse stark von vorherigen Analysen ab; die räumlichen Schwerpunkte haben sich verlagert. Derzeit wird geprüft, warum das so ist.

Interessant: Trend zurück in die Stadt zeichnet sich bei ETW ab, wo die Preise steigen (empirica/IDN) und das Investitionsklima steigt (WomBa). Auch in B. ein Thema: ältere Eigenheimgebiete. Hierzu eine erfolgreiche Veranstaltung mit dem provokativen Titel „Hilfe, in 10 Jahren ist mein Haus nichts mehr wert!“

In Sennestadt läuft im Rahmen von IdEE ein Stadtteilprojekt.

Herford. Ein Demographiebericht ist in Arbeit. Die Ausweisung neuer Baugebiete zum Ansiedeln und Halten von Familien wird weiterhin verfolgt.

Weitere Städte

Stadt Visselhövede (Niedersachsen).

Wunsch nach Einführung einer KomWoB wegen der Folgen des demographischen

Wandels: Bis 2050 prognostizierter Rückgang der Bevölkerungszahl um 40 % (=1/3 der Häuser). Wohnungsbestand ganz überwiegend Einfamilienhäuser. Der Grundstücksmarkt ist sehr schwach, die Banken haben sich aus dem Immobilienbereich weitgehend zurückgezogen. Idee: Umwandlung von Höfen/Ställen in neue Wohnformen (Seniorenwohngruppen, Mehrgenerationenhäuser etc.)

Weitere Arbeit im Forum KomWoB

AG Konzepte

Die letzten Treffen waren dem Erfahrungsaustausch über kommunale Handlungskonzepte gewidmet, außerdem gab es Gespräche mit dem Ministerium über die Wohnungspolitischen Pläne der neuen Landesregierung und Sorgen/Anregungen der Kommunen.

Beide Stränge sollen weiter bearbeitet werden.

- Landespolitik: Das empirica-Gutachten wird nach Freigabe in der AG (mit AG Methoden) vorgestellt und diskutiert (frühestens Juni). Eine Kleingruppe soll im Vorfeld der Vergabe des „F+B-Updates“ Gelegenheit

haben, mit dem Ministerium über die Gebietskulisse zu sprechen.

- Handlungskonzepte: Die Kommunen sollen weitere Erfahrungen austauschen, jeweils mit dem Fokus auf bestimmten Teilaspekten, z.B. Umgang mit älteren EFH-Gebieten, insbesondere im ländlichen Raum, mit Schrottimmobilien (Diskussion über verschiedene Instrumentarien, z.B. Vorkaufsrechte)

Die nächste Sitzung soll im Juli, oder, gemeinsam mit AG Methoden zum Pestel-Update stattfinden.

AG Methoden

Inhalt der letzten Treffen waren Modelle für **Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen** – ein Thema, das auf der letzten Frühjahrstagung begonnen wurde. Die AG besprach anhand von Gastbeiträgen und Fallbeispielen verschiedene Prognosemodelle von IT.NRW,

empirica und des KOSIS-Verbundes (SIKURS). Ziel soll es sein, die Städte in die Lage zu versetzen, die Modelle, Stell-schrauben und damit die Ergebnisse zu bewerten.

Das Thema soll in den 1-2 nächsten Sitzungen abgeschlossen werden mit

- der Besprechung einer Arbeitshilfe zu Prognosen für KomWoB-Kommunen (wird von der NRW.BANK aus den AG-Ergebnissen erarbeitet)
- evtl. einem Beitrag des IÖR Dresden zur dort angebotenen Online-Prognose
- der Vorstellung des „Pestel-Updates“ (Wohnungsmarktprognose von empirica für das Bauministerium), sobald es freigegeben ist. Dies soll auf einer gemeinsamen Sitzung mit der AG Konzepte passieren

Weitere Themen für die nächsten Treffen:

- Als Folge der Diskussion um die **Zensusdaten** will die AG ein Papier erarbeiten mit **Vorschlägen, welche Auswertungen und Veröffentlichungsformen** man sich von IT.NRW wünschen würde. Herr Buhl hält das für sinnvoll, da es bei IT.NRW dafür noch keine Festlegungen gibt.
- **Leerstandsermittlung:** Schwierigkeiten, die Daten bei RWE zu beziehen –

Termine

s. komwob.de → aktuelles

- 11. Mai: Tagung „Wohnungsmarkt und Klimawandel“
- Treffen der Städtestatistiker-AG Nordwest in Düsseldorf, Thema u.a. auch der Zensus

Lösung in Sicht?); aktuelle Analysen aus Oberhausen, Arnsberg, Witten, Essen, Gelsenkirchen, Bielefeld; gibt es keine abgemeldeten Zähler mehr (Bielefeld); Vergleich der Leerstandsergebnisse aus dem Zensus mit der Stromzählerleerständen (Idee Oberhausen); Leerstandsermittlung im ländlichen Raum. Die Veranstaltung könnte in OWL stattfinden.

- **Generationswechsel in alten Einfamilienhausgebieten** (Analysen/Berichte aus Bonn, Krefeld, Köln, Bocholt)
- **Energetische Mietspiegel /Klimabonus:** Erfahrungen aus Lünen, Bielefeld, Paderborn, Dortmund, Essen, Darmstadt (IWU), Frankfurt (InWIS),

Nächste Sitzung: vor den Sommerferien (ab Mitte Juni)

Nachtrag: Monika Mohr aus Leverkusen hat sich bereit erklärt, in die Organisation der AG Methoden einzusteigen. Danke!

- Nächste AGs Methoden und Konzepte im Juni und Juli. Konkrete Termine werden bekannt gegeben.

Anhänge

- Kommentierte Präsentation IT.NRW, Link zum IT.NRW: Zensusprojekt, Fragebögen etc.
- Teilnehmerliste

Teilnehmerliste

Bettina Dräger-Möller	Stadt Arnsberg	Zukunftsagentur und Stadtentwicklung
Jens Hagedorn	Stadt Bielefeld	Bauamt, Wohnungsmarktbeobachtung
Nicole Johann	Stadt Bocholt	Gutachterausschuss
Wolfgang Loke	Stadt Bochum	Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen
Philip Gauglitz	Stadt Bochum	Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen
Martina Rütz	Stadt Bonn	Stadtplanungsamt
Dagmar Anger	Stadt Düsseldorf	Wohnungsamt
Jennifer Kühnel	Stadt Düsseldorf	Amt für Statistik und Wahlen
Gabriele Bloch-Fancello	Stadt Essen	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Werner Homann	Stadt Hattingen	FB 50/Abt. Wohnen
Heidi Hetz	Stadt Herford	Sozialplanung
Jürgen König	Stadt Köln	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Hans-Walter Hülser	Stadt Krefeld	Ref. Stadtentwicklung u. Regionalpolitik
Monika Mohr	Stadt Leverkusen	FB Stadtplanung und Bauaufsicht
Beate Lötschert	Stadt Lünen	Soziale Grundsicherung, Wohnen u. Arbeiten
Sylvia Kahlert	Stadt Mönchengladbach	FB Stadtentwicklung und Planung
Rolf Hornbostel	Stadt Mülheim/Ruhr	Ref. VI/Planen und Bauen
Annette Fahl	Stadt Münster	Amt für Wohnungswesen
Dr. Norbert Marißen	Stadt Oberhausen	Amt für Statistik und Wahlen
Vera Liebelt	Stadt Paderborn	Amt f. Liegensch. u. Wohnungswesen
Andreas Brosch	Stadt Remscheid	ZD Stadtentwicklung und Wirtschaft
Werner Neumann	Stadt Unna	Bereich Wohnen, Soziales und Senioren
Ulrich Fröhlke	Stadt Velbert	Fachabteilung Bauen und Wohnen
Franka Strehse	Stadt Visselhövede	Bürgermeisterin
Gerd Germakowsky	Stadt Witten	Stadtentw.+Statistik
Markus Horstmann	Stadt Gelsenkirchen	Ref. Stadtplanung, Abt. Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation
Alfred Körbel	Büro Planlokal, Dortmund	
Iris Fryczewski	Empirica Institut, Bonn	
Dr. Sonja Borchard	InWIS Forschung & Beratung, Bochum	
Simon Buhl	IT.NRW	Projekt Zensus 2011
Kerstin Jochimsen	Landtag NRW	Enquetekommission wohnungswirtschaftlicher Wandel
Oliver Niermann		
Reiner Daams	MWEBWV	Referat IV.3 NRW.BANK, Wohnungsmärkte, Steuerrecht
Ulrich Kraus	NRW.BANK	Team Wohnungsmarktbeobachtung
Ann-Kristin Häusler		