



Planung und Einführung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Konzept der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Ziele

- neutrale Diskussionsgrundlage über *lokale* Marktentwicklung
- Infos für *alle* Akteure
- Unterstützung der Rolle der Stadt als Moderator & Aktivierer
- Treffsicherheit von Investitionen/Förderung
- evtl. Evaluierung von Konzepten und Maßnahmen

Konzept

- 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

Arbeitspakete

in der Wohnungsmarktbeobachtung

Man kann diese Arbeitspakete auch verschiedenen Fachstellen/Personen zuordnen

Datenorganisation

- Woher bekomme ich die Daten?
- Wie behalte ich den Überblick?
- Wie halte ich den Aufwand gering?
- Technik?

Analyse

- Was sind die wichtigen Trends?
- Was sagen die Daten im Gesamtbild aus?
- Was heißt das für den Wohnungsmarkt?
- Handlungsbedarf?

Kommunikation

- Welche Infos werden gebraucht?
- Wie mache ich die Befunde bekannt?
- Was muss ich besser machen?

Datenorganisation

Ziele

- keine Datenfriedhöfe
- Doppelarbeit vermeiden, Vorarbeiten nutzen
- eigene Erhebungen wenn sinnvoll
- Routinen etablieren
- laufenden Aufwand gering halten

Wege

- mit weniger Themen/Daten anfangen
- geeignete EDV (Tabellen, Diagramme, GIS), was ist vorhanden?
- feste Liefervereinbarungen
- personelle Kontinuität

Typ. Probleme

- Hoher Aufwand zu Beginn
- EDV-Kosten
- interessante Daten zu teuer oder nicht vorhanden
- mit zu viel auf einmal beginnen
- bei der grafischen Darstellung der Daten

Datenorganisation

Hilfen

- Technik und methodische Fragen: Statistik und EDV im eig. Haus beteiligen
- Kosten von Daten/EDV: Sponsoring durch Sparkasse, Wohnungswirtschaft
- Sonderuntersuchungen-/erhebungen: örtliche Unis/FH beteiligen
- Kommunal- und Regionalprofile (ausgewählte Indikatoren) der NRW.BANK
- Wissensdatenbank auf komwob.de (Indikatorenkatalog, Themensuche)
- am Erfahrungsaustausch in der AG Methoden teilnehmen
- Immer möglich: andere Kommunen oder NRW.BANK anrufen, Mailinglisten

Analyse: Interpretation & Bewertung

Ziele

- Kontinuität und Aktualität vereinen
- wichtige Einzelrends identifizieren, aber Gesamtbild kennen
- nicht nur beschreiben, auch interpretieren

Wege

- Sinnvolle Auswahl der Indikatoren
- Wissen der Ämter/örtl. Akteure nutzen (viele Gespräche)
- eigenes Wissen weiterentwickeln (Austausch, by doing)

Typ. Probleme

- Unsicherheit bei der Interpretation
- sich im Detail verlieren/alles aufschreiben, was man weiß
- zu viele Themen auf einmal bearbeiten

Analyse: Interpretation & Bewertung

Hilfen

- Wissen der Fachämter nutzen (Soziales, Statistik, WRF, WiFö, Stadtentwicklung)
- Einschätzungen und Erfahrung örtlicher Marktakteure nutzen
Z.B. Wohnungsmarktbarometer, Bielefelder Expertenkreis, runder Tisch, Telefon
- von „alten Hasen“ lernen, am Erfahrungsaustausch teilnehmen (AG Methoden)
- Wissensdatenbank auf komwob.de (Indikatorenkatalog, Themensuche)
- Immer möglich: andere Kommunen oder NRW.BANK anrufen, Mailinglisten

Kommunikation (& Umsetzung)

Ziele

- Wichtige Ergebnisse müssen ankommen
- Wesentliche Akteure erreichen
- Feedback für Weiterentwicklung nutzen
- Kooperationsstrukturen etablieren

Wege

- Beziehungen aufbauen und pflegen
- Ausschüsse/Rat
- externe Akteure einbinden (Expertenbefr., runder Tisch)
- AG in Verwaltung
- Anbindung an Umsetzung/Konzepte

Typ. Probleme

- Bericht verschwindet in der Schublade
- falscher Zeitpunkt (z.B. Wahlkampf)
- Ressortkonkurrenz
- Dienstwege statt direkter Draht
- Verwaltung scheut Presse

Kommunikation (& Umsetzung)

Hilfen

- Kooperation mit Profis: Pressestelle, Marketing der Stadt
- interessierte Lokaljournalisten
- Vortrag „Wie sag ich’s meinem Politiker?“ im Forum KomWoB
- „Strategie-Checkliste“ des Forum KomWoB
- Material zu Expertenbefragungen, runden Tischen mit der Wohnungswirtschaft
- Erfahrungsaustausch, z.B. AG Konzepte (ehem. Strategie), Mailinglisten

Ablaufplan

für die Einführung einer
Wohnungsmarktbeobachtung

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




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

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**

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**

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**

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. Immobilientage 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!