

Der Wohnungsmarkbericht

Empfehlungen
aus dem Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
zu Aufbau und Layout des Berichts

Grundsätzliches

- Darstellung der eigenen Leistung nach Außen:
„Visitenkarte der Verwaltung“
- umfassende und aktuelle Informations- und Entscheidungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft etc.
- Versachlichung und Diskussionsgrundlage für die lokale Wohnungspolitik

Grundsätzliches

- leserfreundliche Gestaltung
- übersichtlicher Aufbau
- leicht verständliche Sprache (angepasst an den Adressatenkreis)
- Beschreibung der Indikatoren im Einzelnen und in der Zusammenschau (z.B. Kapitel- und Gesamtzusammenfassung)
- Ergebnisse bewerten & „strategische Aussagen“ treffen – d.h. wunde Punkte, Entwicklungsperspektiven und mögliche Handlungsfelder so benennen, dass es beim Leser hängen bleibt
- konkrete Handlungsempfehlungen evtl. besser außerhalb des Berichts

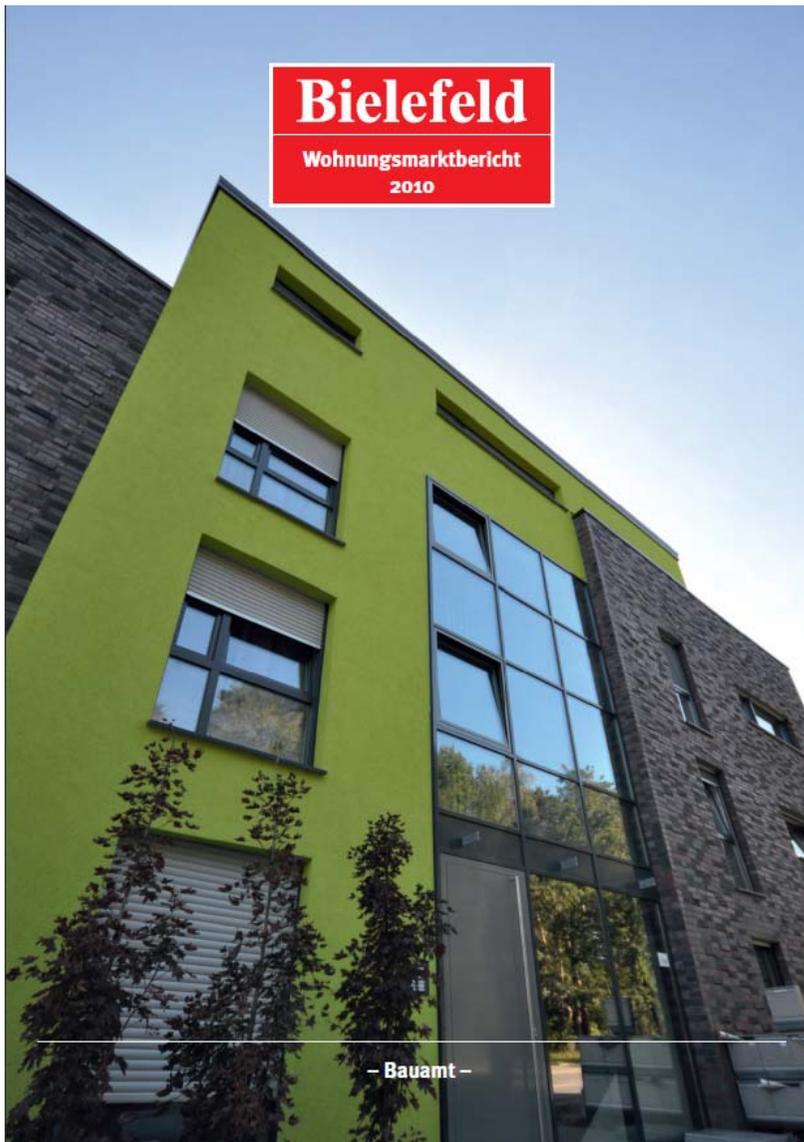
Berichtsstruktur

Formale Gestaltung des Berichtes

Formale Gestaltung :

- Titelseite mit Stadtlogo, Titel, Jahr, Fotos
- Impressum
- Gruß-/Vorwort
- Inhaltsverzeichniss,
evtl. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis
- Zusammenfassung
- Hauptteil: Entwicklung der Indikatoren und Bewertung
- evtl. Anhang mit Tabellen (z.B. kleinräumige Daten zu Stadtteilen)

Gestaltung der Titelseite



- muss sofort Interesse wecken
 - ansprechende Gestaltung
 - aussagekräftiges **Titelbild**
 - deutlich: **Titel + Untertitel**
am besten mit den Wörtern
Wohnungsmarktbericht und
Wohnungsmarktbeobachtung
- Jahr (des Erscheinens: Aktualität!)
- z.B. „Wohnungsmarktbericht 2010
- Ergebnisse der kommunalen
Wohnungsmarktbeobachtung“
- Logo+Name der Kommune
(Verbindlichkeit)

Aufbau eines Wohnungsmarktberichtes

- Inhaltliche Gliederung eines Berichtes:
- Einleitung/ Vorwort
- Übersicht über ausgewählte Daten
- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse in Kurzform
- Grundstücksmarkt
- Wohnungsangebot
- Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage
- Mieten und Mietbelastung und Grad der Anspannung
- zukünftige Entwicklungen

Aufbau eines Wohnungsmarktberichtes

| | |
|--|-----------|
| Impressum | 2 |
| Vorwort | 3 |
| Bielefeld auf einen Blick | 5 |
| 1 Zusammenfassung | 6 |
| 2 Masterplan Wohnen | 8 |
| 3 Rahmenbedingungen | 9 |
| 3.1 Bevölkerungsentwicklung | 9 |
| 3.2 Stadt - Umland - Wanderung | 11 |
| 3.3 Schwerpunktthema – Entwicklung des Wohnungsbestandes | 13 |
| 3.4 Wohnen ohne Barrieren | 17 |
| 3.5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken | 19 |
| 4 Wohnungsangebot | 31 |
| 4.1 Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt | 31 |
| 4.2 Bautätigkeit | 32 |
| 4.2.1 Geschosswohnungsbau/Eigenheime | 34 |
| 4.2.2 Frei finanziert Wohnungsbau | 35 |
| 4.2.3 Geförderter Wohnungsbau | 36 |
| 4.2.4 Eigenheime | 38 |
| 4.2.5 Eigentumswohnungen | 40 |
| 4.3 Wohnungsbestand | 42 |
| 4.3.1 Immobilienmarkt | 43 |
| 4.3.2 Energetisch optimierter Wohnungsbestand | 44 |
| 4.3.3 Leerstand von Wohnungen | 45 |
| 5 Wohnungsnachfrage | 47 |
| 5.1 Einkommensentwicklung | 48 |
| 5.2 Preis- und Zinsentwicklung | 48 |
| 5.3 Wohnungssuchende Haushalte | 51 |
| 5.4 Arbeitslosigkeit | 52 |
| 5.5 Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften | 53 |
| 6 Mieten/Nebenkosten | 54 |
| 6.1 Analyse der Angebotsmieten | 55 |
| 6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt | 59 |
| 7 Grundstücksmarkt | 60 |
| 7.1 Kauffälle | 60 |
| 7.2 Bodenrichtwerte | 61 |
| 7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime | 64 |
| 8 Expertenkreis | 66 |
| Anhang | 67 |
| Verzeichnis der Abbildungen | 72 |
| Verzeichnis der Tabellen | 72 |

Inhaltsverzeichnis

- übersichtliche Gestaltung, max. 1 Seite
- nicht mehr als drei, am besten nur zwei Gliederungsebenen
- Grundstruktur sollte jedes Jahr gleich sein
- Spielraum für Exkurse/aktuelle Themen

Aufbau eines Wohnungsmarktberichtes

Vorwort und Einleitung

- Erste Information:
Wozu KomWoB? Wer macht's? In welchem Auftrag? etc.
- Grußwort des Dezernenten oder (noch besser) Bürgermeisters:
Verbindlichkeit, „Segen von oben“
- Problemaufriss, der zur Einführung von KomWoB geführt hat
- Entschluss der Kommune, an der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung teilzunehmen
- Gründe für oder Ziele der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Aufbau eines Wohnungsmarktberichtes

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

- für den „schnellen Leser“:
kurze Beschreibung der allgemeinen Situation und Kurzcharakteristik der wichtigsten Trends auf dem Wohnungsmarkt
- evtl. lokale Besonderheiten herausstellen
- kurz (1-2 Seiten) und übersichtlich

Aufbau eines Wohnungsmarktberichtes

Bielefeld auf einen Blick

Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld

| Ausgewählte Daten und Trends | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----|
| Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung | 326.925 | 325.846 | 324.912 | 323.615 | 323.084 | ↓ |
| Wohnungsbestand | 157.053 | 157.837 | 158.622 | 159.265 | 159.779 | ↗ |
| Bestand geförderter WE gesamt, davon Mietwohnungen (v. Fördergeld) | 18.492 16.088 | 17.719 15.168 | 16.844 14.492 | 16.634 14.050 | 16.114 13.330 | ↓ ↓ |
| Baufertigstellungen ¹ (WE) davon: Ein- und Zweifamilienhäuser (WE) | 906 431 | 825 482 | 904 411 | 803 325 | 671 274 | ↓ ↓ |
| Baugenehmigungen ¹ (WE) davon: Ein- und Zweifamilienhäuser (WE) | 1.120 526 | 954 471 | 669 294 | 717 253 | 808 337 | ↗ ↗ |
| Wohnungsbauförderung (WE) davon: Eigentumsmaßnahmen (WE) | 536 283 | 353 237 | 340 212 | 461 262 | 558 279 | ↗ ↗ |
| Fertiggestellte Wohnungen (je 1.000 Einwohner) | 2,8 | 2,5 | 2,8 | 2,5 | 2,1 | ↓ |

IT.NRW, Stadt Bielefeld, Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Bauamt

Tab. 2 Bielefeld 2009 im Städtevergleich

| Ausgewählte Strukturdaten | Fläche in km ² | Einwohner | | Arbeitslosenquote ² (%) | Wohneinheiten (WE) | | | | |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|--------------|---|
| | | je km ² | am Ort der Hauptwohnung | | Bestand | off. gef. ³ | fertig gestellt | je 1.000 Ewo | |
| Aachen | 161 | 1.519 | 244.509 | 11,6 | 134.052 | 125 | 370 | 1,5 | ↓ |
| Bielefeld | 258 | 1.253 | 323.084 | 11,8 | 159.779 | 558 | 671 | 2,1 | ↓ |
| Bochum | 145 | 2.587 | 376.319 | 11,2 | 192.484 | 175 | 400 | 1,1 | → |
| Bonn | 141 | 2.265 | 319.841 | 7,8 | 160.925 | 299 | 821 | 2,8 | ↓ |
| Gelsenkirchen | 105 | 2.477 | 259.744 | 15,9 | 142.285 | 113 | 236 | 0,9 | ↗ |
| Mönchengladbach | 170 | 1.515 | 258.252 | 12,5 | 127.558 | 177 | 312 | 1,2 | ↓ |
| Münster | 303 | 909 | 275.543 | 6,5 | 142.574 | 681 | 1.118 | 4,1 | ↓ |
| Wuppertal | 168 | 2.085 | 351.050 | 12,8 | 193.134 | 168 | 384 | 1,1 | ↗ |

IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit, NRW.BANK, eigene Berechnungen

- Wichtige Daten zu den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, zum Wohnungsangebot, der Wohnungsnachfrage sowie Mieten und Marktanspannung
- tabellarische Auflistung der wichtigsten Indikatoren in Form von Zahlen des aktuellen Jahres; zusätzlich die Veränderung zum Vorjahr oder längere Zeitreihe angeben

Formale Gestaltung des Berichtes

Anhang

- wer die Indikatoren im Detail (z.B. Tabellen) präsentieren will, tut das am besten nicht im Bericht
- notfalls deutlich getrennt in den Anhang (z.B. andere Papierfarbe), macht Bericht aber dick und furchteinflößend
- besser getrennt: CD-ROM, eigene Broschüre („Tabellenband“) oder Internet (PDF-Datei)
- Glossar

Impressum

Impressum

Herausgeber
Stadt Bielefeld
Bauamt
Kavalleriestr. 17
33602 Bielefeld

Redaktion, Gestaltung, Titelfoto
Jens Hagedorn
Tel.: 0521/51-2748
Fax: 0521/51-3192
E-Mail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Auflage: 600
Bielefeld, Oktober 2010

Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vertreten.

Die Wohnungsmarktbeobachtung basiert auf dem politischen Auftrag, Bedarfsanalysen für weitere wohnungspolitische Entscheidungen zu erstellen und richtet sich mit seinen umfassenden Informationen vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie die verschiedenen Fachdezernate innerhalb der Stadtverwaltung.

Die im Wohnungsmarktbericht 2010 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2009. Der Farbdruck des Berichts wird durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt ein öffentlich gefördertes Mietobjekt in Sennestadt des Paderbomer Architekten Adomako.

- Herausgeber: Stadt, Amt, ggf. Homepage
- Bearbeiter(in) und Ansprechpartner(in) für Fragen zum Bericht mit e-Mail, Telefon, Fax
- Hinweis auf Urheberrechte
- Datum des Drucks, ggf. Höhe Auflage
- ggf. Schutzgebühr und/oder Hinweis/Dank an Sponsor

Textlayout

Formulierung/Stil

- **Gute, verständliche „Schreibe“ ist wichtig**
- ist **erlernbar**, allerdings nicht an einem Vormittag
- **ein paar zentrale Regeln:**
 - kurze Sätze mit wenig Verschachtelung
 - lange und überflüssige Wörter vermeiden
 - Nominalkonstruktionen vermeiden
 - Passivform vermeiden
 - immer an die Leser denken: Verständlichkeit am besten von Nicht-Fachleuten prüfen lassen
- mehr: z.B. Wolf Schneider „Deutsch fürs Leben“

Schrift

- **Schriftgröße:** Lesbarkeit: nicht zu klein, nicht zu groß (je nach Schriftart 10-12 Punkte)
- **Schriftart:**
 - im Fließtext: Serifenschrift
 - in Abbildungen, Tabellen: Sans- oder Halbserifen

Beispiele

- **Serifenschrift:** Zeile bildet eine „Linie“ als Lesehilfe

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen. In der Bauwirtschaft haben sich Auftragslage und Produktion weiter verschlechtert.

Times New Roman
Garamond
Bookman Old Style
etc.

- **Halbserifen (Verdickungen):** Hilfslinie nicht ganz so deutlich

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen. In der Bauwirtschaft haben sich Auftragslage und Produktion weiter verschlechtert.

Tahoma
Compatil
Trebuchet
etc.

- **Serifenlose Schrift:** hemmt Lesefluss, o.k. für Überschriften

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen. In der Bauwirtschaft haben sich Auftragslage und Produktion weiter verschlechtert.

Arial
(unproportioniert)
Univers
etc.

Textgestaltung

- **Textanordnung:** Große Textmassen verwirren und stoßen die Leser ab.
 - erkennbare Blöcke bilden
 - genug „weiße Flächen“ lassen (aber nur am Rand).
 - genug Platz für Randnotizen lassen
 - Gliederung durch Einrücken oder Abstände zwischen den Absätzen
 - einspaltig, sonst zu unruhig (v.a. mit Grafiken)

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen.

In der Bauwirtschaft haben sich Auftragslage und Produktion weiter verschlechtert. Nach Meinung der Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers ist auch für die kommenden Jahre keine entscheidende Verbesserung des Investitionsklimas zu erwarten – trotz nach wie vor günstiger Finanzierungsbedingungen. Auf dem Bodenmarkt stagnierten wegen der weiter sinkenden Umsätze die Preise für baureifes Land.

Die Bautätigkeit ist im Jahr 2001 erneut deutlich zurückgegangen. Insgesamt wurden rund 67.100 Wohnungen fertig gestellt – knapp ein Fünftel weniger als im Vorjahr. Die Bautätigkeit sank damit fast auf den Stand von 1991, liegt aber noch deutlich über dem Niveau der späten achtziger Jahre. Wie schon im Vorjahr ist der Geschosswohnungsbau am stärksten eingebrochen, nämlich um ein knappes Drittel. Die ebenfalls rückläufigen Baugenehmigungen verheißen für die nächste Zukunft keine Änderung. Auch die aktuellen Zahlen für 2002 bestätigen den Trend.

Trotz sinkender Fertigstellungen und steigender Abgänge erhöhte sich der Wohnungsbestand auf 8,217 Mio. und umfasst damit rund 1 Mio. Wohnungen mehr als gegen Ende der achtziger Jahre. Die Wohnungsgröße ist im Jahr 2001 ebenfalls wieder gestiegen. Der preis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand nimmt dagegen weiter ab, besonders in den Ballungskernen.

Auf der Nachfrageseite gingen zumindest von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wenig Impulse aus. Nach einem guten Start hat sich die Wirtschaftsleistung aufgrund der trüben Weltkonjunktur ab der zweiten Jahreshälfte 2001 deutlich verschlechtert. Auch im laufenden Jahr zeichnet sich keine Erholung ab. Diese negativen Entwicklungen schlugen im Jahr 2001 kaum auf den Arbeitsmarkt durch. Die Einkommen der privaten Haushalte dürften sich real nur geringfügig verändert haben. Allerdings ist die Zahl der Sozialhilfeempfänger wieder leicht angestiegen. Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen.

Gliederung durch Einrücken

Auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hielten im Jahr 2001 die Anzeichen der Entspannung an. In einigen Segmenten und Regionen gab es jedoch auch Hinweise auf Trendänderungen.

Nach Meinung der Experten des Wfa-Wohnungsmarktbarometers ist auch für die kommenden Jahre keine entscheidende Verbesserung des Investitionsklimas zu erwarten – trotz nach wie vor günstiger Finanzierungsbedingungen. Auf dem Bodenmarkt stagnierten wegen der weiter sinkenden Umsätze die Preise für baureifes Land.

Die Bautätigkeit ist im Jahr 2001 erneut deutlich zurückgegangen. Insgesamt wurden rund 67.100 Wohnungen fertig gestellt – knapp ein Fünftel weniger als im Vorjahr.

ODER: Abstände zwischen den Absätzen

Die Bautätigkeit sank damit fast auf den Stand von 1991, liegt aber noch deutlich über dem Niveau der späten achtziger Jahre. Wie schon im Vorjahr ist der Geschosswohnungsbau am stärksten eingebrochen, nämlich um ein knappes Drittel.

Wie schon im Vorjahr ist der Geschosswohnungsbau am stärksten eingebrochen, nämlich um ein knappes Drittel. Die ebenfalls rückläufigen Baugenehmigungen verheißen für die nächste Zukunft keine Änderung. Auch die aktuellen Zahlen für 2002 bestätigen den Trend

**Bauwirtschaft
weiterhin in der Krise**

**Bautätigkeit
zurückgegangen**

Weitere Empfehlungen zur Textgestaltung

- **Überschriften:**
 - Nummerierung nach System 1.1 bis max. drei, besser zwei Stellen (3.2.4),
 - anschließend max. 1 Ebene nicht nummerierter Überschriften (tauchen nicht im Inhaltsverzeichnis auf)
 - nicht unterstreichen
- **Zusammenfassung:**
 - sinnvoll: kurze Zwischenresümees
 - zu Beginn oder Ende jedes Kapitels der 1. oder 2. Ebene
 - als Blickfang hervorheben, z.B. farblich hinterlegen, einrahmen
- **Marginalien** zur Orientierung, aber rel. aufwendig
- wenn möglich: Kapitel der ersten Ebene auf rechter Seite anfangen lassen (hilft beim Durchblättern)

Weitere Empfehlungen zur Textgestaltung

- **Kopf- und Fußzeile nutzen:**
 - wichtig als Herkunftsnachweis (etwa bei Kopien)
 - horizontale **Linien**, so breit wie Text
 - Word-Format-Einstellung „**gerade/ungerade** Seite anders“
 - **Kopfzeile:** Seitenzahl, links außen: z.B. „Wohnungsmarktbericht 2002“, rechts außen Kapiteltitle
 - **Fußzeile:** z.B. links außen „Stadt XY“; rechts Amtsbezeichnung
- **Zahlen und Abkürzungen**
 - *immer m² oder immer qm*
 - *immer Prozent oder immer %*
 - **nicht zu viele Zahlen** im Fließtext
 - Tausender-Trennpunkt (10.000)
 - einheitliche Anzahl **Dezimalstellen**
 - Zahlen nicht **aufeinander prallen** lassen: „Die Stadt verlor im Jahr 2001 3.001 Einwohner“ -> „Im Jahr 2001 verlor...“