



# KomWoB-Starterworkshop Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – eine Annäherung

NRW.BANK Düsseldorf | 31. Oktober 2019



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

# Themenüberblick

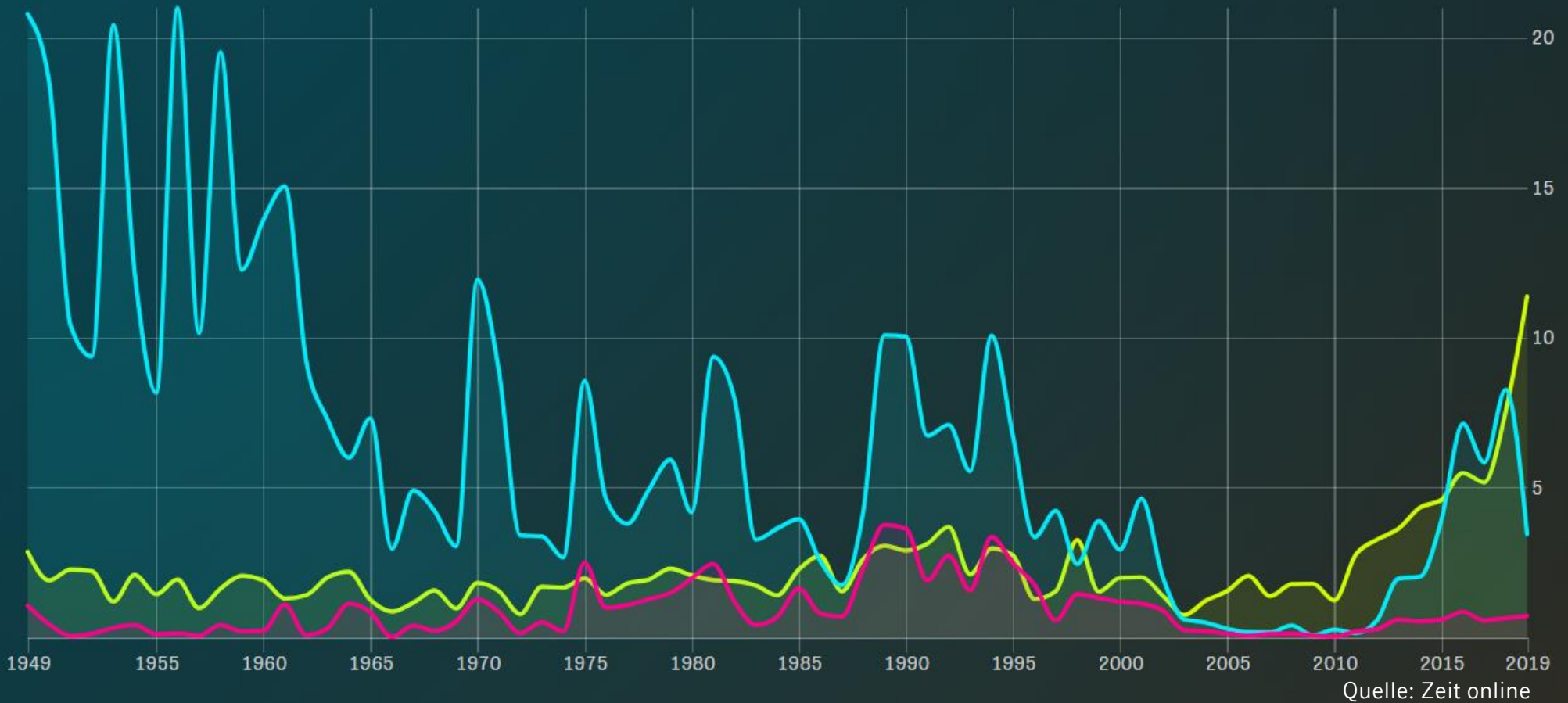
- **Was ist Wohnungsmarktbeobachtung? Konzept und Ziele**
- Überblick Daten & Indikatoren
- Empfehlungen aus der Erfahrung mit kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung

# Was ist Wohnungsmarktbeobachtung?

WOHNEN × WOHNUNGSBAU × WOHNUNGSPOLITIK ×

Diese Grafik teilen

Anzahl pro 100.000



# Was ist eine „Wohnungsmarktbeobachtung“?

- „Big picture“ des gesamten Wohnungsmarktes
- Gegengewicht zum „Bauchverständnis“ des Marktes
- Gegengewicht zu ‚Momentaufnahmen‘: laufendes Monitoring und Analyse des Marktes, regelmäßige Veröffentlichung aktueller Daten & Befunde
- **Ergänzung** von und **Orientierung** für **langfristige Ansätze** (z. B. Wohnungsbedarfsprognose & Bauprogramm),
  - geeignet auch zur **Evaluierung** von Prognosen, Handlungsprogrammen und Maßnahmen
  - in der Praxis sehr unterschiedlich, Gratwanderung
- **Wohnungsmarktbericht** als zentrales Produkt der Wohnungsmarktbeobachtung
- **Kein Arbeitsbericht** der Verwaltung – Zielgruppe sind alle Akteure
- **Objektivität**: Verwendung öffentlich zugänglicher Daten und transparenter Methoden. Objektive Darstellung der Befunde, keine politischen Positionen/Bevorzugung von Akteuren
- **Verbindlichkeit**: Politik sollte den Bericht einfordern, Verwaltung mit ihm arbeiten wollen

# Aufgaben der Wohnungsmarktbeobachtung

## – Arbeitsgrundlage für die Verwaltung

- **Zeitnahe Analyse** des Wohnungsmarktes (Resilienz)
- Hilfe bei der **Identifizierung und Priorisierung** von Handlungsfeldern und Maßnahmen
- Stärkung des eigenen Politikfeldes Wohnen über **Kompetenzaufbau**
- „Nachschlagewerk“ für tägliche Arbeit (z. B. bei Anfragen aus der Politik)

## – Nachweis der Kompetenz gegenüber

- Politik (Rat/Ausschüsse, Interessenverbände) und weiteren Verwaltungseinheiten
- Marktakteuren und Investoren
- Bevölkerung

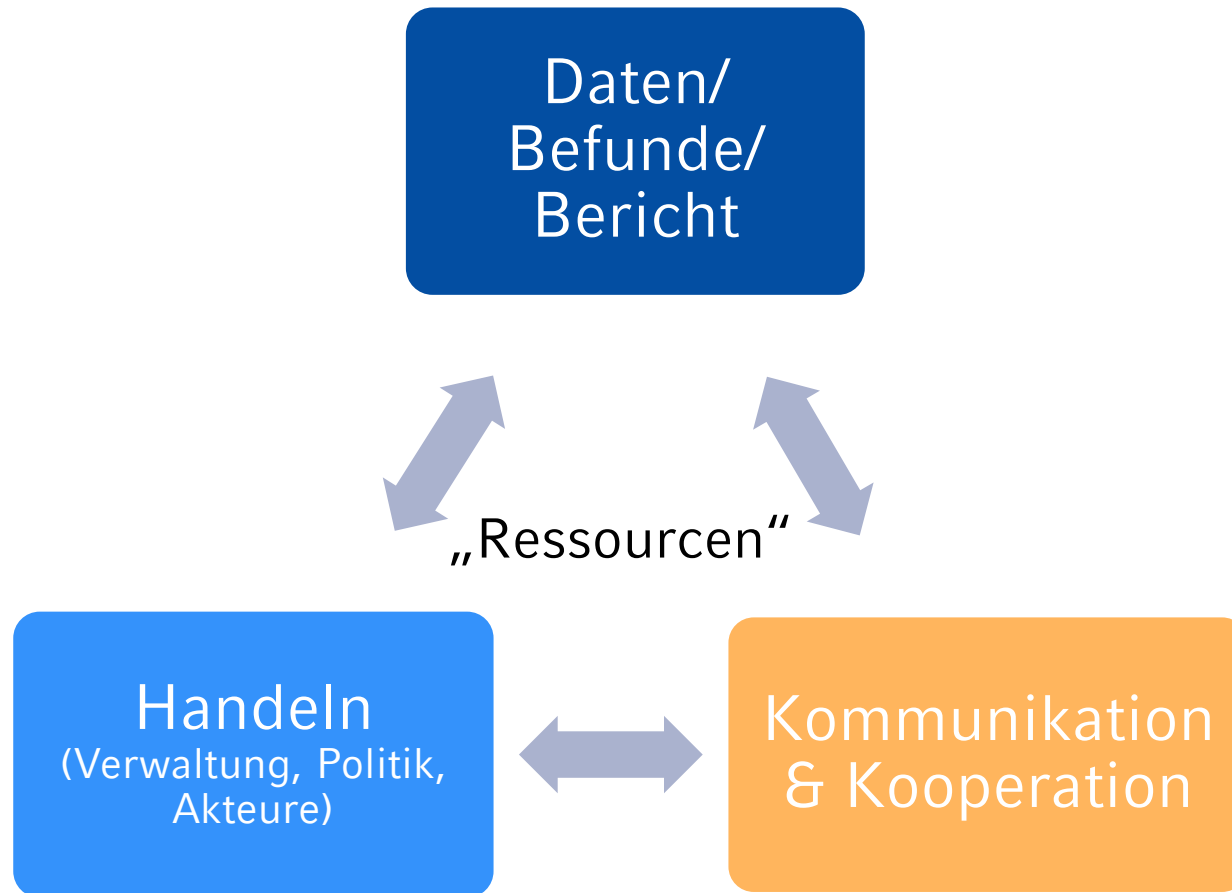
## – Gesprächsanlass & Grundlage für weitergehende Kooperation

- Anlass und Mittel, Politik und Bevölkerung „mitzunehmen“
- Austausch mit & Mobilisierung von Wohnungsunternehmen/Vermietern/Investoren
- Input für Gremien & Prozesse wie Arbeitskreise, Masterpläne/Handlungskonzepte, Bündnisse/Allianzen für Wohnen etc.

➔ Einbettung in weitere relevante Handlungsfelder/-programme/Strategien möglich

# Kernelemente der Wohnungsmarktbeobachtung

„Anlass“



# Kurzanleitung Wohnungsmarktbeobachtung

## 1. Ausgangsbedingungen in meiner Kommune kennenlernen:

- **Struktur des Wohnungsbestands** (Gebäudegrößen, Eigentumsform, Baualter, Modernisierungsstand, Preisspektrum)
- **Struktur der Einwohner und Haushalte** (Alter, Haushalts-/Familientypen, Einkommensverteilung). Welche Gruppen mit besonderen Bedarfen sind relevant - Obdachlose, SGB II, Flüchtlinge, Studierende, Fachkräfte etc.?
- **Weiterführend:** Wie ist die innere räumliche Struktur meiner Gemeinde? (Stadt-/Ortsteile/Quartiere & deren Strukturmerkmale (Bevölkerung, Wohnungsbestand, Einkommen, Preise)
- **Weiterführend:** Wie groß ist der regionale Wohnungsmarkt und welche Position hat meine Gemeinde darin (Vergleich Strukturdaten, Analyse Pendler- und Wanderungsverflechtungen)



# Kurzanleitung Wohnungsmarktbeobachtung

## 2. Welche Themen sind vor Ort relevant?

- Aktuelle Themen aus Politik, Stadtentwicklung, der Marktakteure
- Welche Themen ergeben sich aus der Datenanalyse?

## 3. Auswahl von Schwerpunktthemen (Priorisierung)

## 4. Auswahl entsprechender Beobachtungsmodule, z. B.:

- Wachstum, Zuzug → Neubau, Baugebiete, Baulandmarkt; preisgünstiges Marktsegment
- Abwanderung, Schrumpfung → Leerstand, Problemimmobilien, Modernisierungsstand, Wohnungsqualitäten
- Spezifische Bedarfsgruppen: Wohnen im Alter, Wohnen für Familien, Wohnen für Studenten, Azubis etc.
- Umsetzung von Neubauzielen (Quantitäten, Qualitäten, Nachfragergruppen, Bauland etc.)



# Kurzanleitung Wohnungsmarktbeobachtung

## 5. Auswerten und Bericht schreiben

- Zwischenergebnisse verwaltungsintern besprechen, auch hinsichtlich Handlungsbedarf (ggf. Vorschläge machen)

## 6. Ergebnisse kommunizieren und Reaktion dokumentieren

- Verwaltungsvorstand
- Rat, Ausschüsse
- Ggf. Arbeitskreise mit Marktakteuren
- Öffentlichkeit & örtliche Medien

## 7. Entscheidung über weitere Schritte (vorbereiten)

- Maßnahmen der Verwaltung/Politik
- Akteure mobilisieren: Veranstaltungen, Arbeitskreise, Projekte

# Gibt es eine Blaupause für eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung?

- Viele gute Beispiele, aber kein Muster für alle
- Themen und Voraussetzungen zu unterschiedlich:  
Jede Kommune muss eigenes Konzept definieren und weiter entwickeln
- Mindestanforderungen:  
Basis-Indikatoren, Methoden, Interpretation
- Weiterentwicklung über Erfahrungsaustausch  
(Forum KomWoB – [komwob.de](http://komwob.de))

# Was leistet eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung?

- Sie kann Städte und Quartiere in einem „turbulenten Umfeld“ durch eine intelligente Vernetzung von Wissen stärker machen, d. h. die **Resilienz der Kommunen** insbesondere bei zyklischen und z. T. unvorhersehbaren Entwicklungen **stärken**.
  - Zahl und Art der „Turbulenzen“ nimmt stetig zu, während die zur Verfügung stehenden Reaktionszeiten geringer werden – und das nicht nur im Politikfeld Wohnen.
  - Gute Vorbereitung, stetiger Diskurs und die Beobachtung von Alternativen, machen in diesen Momenten den Unterschied.
- Letztendlich hat Wohnungsmarktbeobachtung eine die „Polis“ (altgriechisch für „Stadt, Staat“) stabilisierende Wirkung: als Ort der Demokratie, des Austauschs, der Diskussion.