

# ENTWICKLUNG EINER KONTINUIERLICHEN WOHNUNGSMARKT- BEOBACHTUNG IM KVR-GEBIET

## ABSCHLUSSBERICHT (1. Projektabschnitt)

### *Bearbeiter*

Dipl. Ing. Sabine Weck, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung  
Prof. Dr. Volker Kreibich, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung

### *Berater*

Rainer Döhla, Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Dortmund  
Dr. Helmut Westphal, Stadtamt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund

### *Auftragnehmer*

Prof. Dr. Volker Kreibich  
Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung

### *Auftraggeber*

Kommunalverband Ruhrgebiet

## Inhaltsverzeichnis

<b>Aufgabenstellung</b> .....	4
<b>Arbeitsstand</b> .....	4
<b>Rücklauf auf das Anschreiben des KVR</b> .....	5
Von den Städten bzw. Gemeinden erwünschte Materialien .....	6
<b>Wohnungspolitische Informationen im KVR-Gebiet</b> .....	6
Strategien für die wohnungspolitische Entscheidungsunterstützung .....	7
Organisationsformen .....	9
<b>Themen und Inhalte</b> .....	10
Bedarfsberechnung und -prognose (Wohnungen, Wohnsiedlungsfläche) .....	10
Bestandsentwicklung .....	11
Wohnungsbauförderung .....	12
Bodenpreise .....	12
Mieten, Mietbelastung .....	13
Besondere Bedarfsgruppen .....	13
Weitere Auswertungen .....	14
<b>Strategien der Informationsbeschaffung</b> .....	14
Kommunalstatistik .....	14
Erschließung von Informationen aus dem Verwaltungsvollzug .....	14
Nutzung von Informationen des LDS und der WfA .....	14
Ämterkooperation .....	15
Informationsaustausch mit anderen Kommunen .....	15
Kooperation mit der Wohnungswirtschaft .....	16
<b>Handlungsbedarf</b> .....	17
<b>ANLAGEN</b> .....	21

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Anschreiben des KVR an die Kommunen Herbst 1995
- Anlage 2: Vorläufige Bewertung der wohnungspolitischen Initiative und Informationsbasis bei den Kommunen im Verbandsgebiet
- Anlage 3: Telefonische Umfrage
- Anlage 4: Kreisfreie Städte, Große und Mittlere kreisangehörige Städte und übrige kreisangehörige Gemeinden im Verbandsgebiet
- Anlage 5: Kontinuierlich erarbeitete Wohnungsmarktberichte
- Anlage 6: Inhaltsverzeichnis: Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen 1995, Stadt Dortmund und  
Inhaltsverzeichnis: Wohnungsmarkt Dortmund. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 1994, Stadtamt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund
- Anlage 7: Wohnbedarfsberechnung und -prognose
- Anlage 8: Aussagen zum Sozialwohnungsbestand im kommunalen Veröffentlichungen
- Anlage 9: Kommunale wohnungspolitische Initiativen
- Anlage 10: Aussagen zur Bodenpreisentwicklung in kommunalen Veröffentlichungen
- Anlage 11: Inhaltsverzeichnis: WfA, Sozialwohnungsbestand 1994
- Anlage 12: Inhaltsverzeichnis: WfA, Wohnungsmarktbeobachtung in NRW - Info 1995
- Anlage 13: Positionspapier des Arbeitskreises "Wohnen" der Region MEO
- Anlage 14: WfA: Stimmungsbarometer 1996
- Anlage 15: Rainer Döhla, Volker Kreibich, Helmut Westphal: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund.
- Anlage 16: Programm für eine Arbeitstagung des KVR "Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung"

## Aufgabenstellung

Das vorgeschlagene Projekt einer Wohnungsmarktberichterstattung für den KVR sollte den Verband bei der Kommunalberatung in einem als besonders dringend bewerteten Bereich der Kommunalpolitik unterstützen, zugleich aber seine Kompetenz auf diesem Politikfeld aus einer verbandsübergreifenden Perspektive stärken. Der KVR sollte in die Lage versetzt werden, das Vakuum einer interkommunalen Diskussion und Gestaltung kommunaler Wohnungspolitik im Ruhrgebiet zu füllen und die kooperierenden Städte und Kreise beim Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung für ihr Gebiet mit Basisdaten, Vergleichsinformationen und technischer Hilfe zu unterstützen.

Gegenstand des ersten Arbeitsabschnittes in der Phase 1: Konzeptentwicklung und Grundlagenbereitstellung waren die folgenden Aufgaben:

1. Sichtung und Bewertung der Informationsbasis beim Kommunalverband Ruhrgebiet, beim Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, bei der Wohnungsbauförderungsanstalt, bei der regionalen Wohnungswirtschaft und bei anderen regionalen wohnungspolitischen Akteuren (Mietervereine, Verbände, Immobilienmakler)
2. Erhebung, Sichtung und Bewertung der wohnungspolitischen Informationsbasis bei den Städten und Kreisen (*schriftliche Erhebung durch den KVR*)
3. Sondierung der Bedarfslage und der Interessen bei den Städten und Kreisen im Verbandsgebiet (*Literaturrecherche und Kontaktgespräche*)

## Arbeitsstand

Der KVR hatte im Herbst 1995 die Kreise und Gemeinden im Verbandsgebiet gebeten, Veröffentlichungen und andere Materialien zur Wohnungspolitik bereitzustellen und Gesprächspartner zu benennen. Die Gebietskörperschaften reagierten auf diesen Aufruf mit unerwarteter Kooperationsbereitschaft (vgl. Anlage 1). Die von den Gebietskörperschaften zur Verfügung gestellten Materialien ließen ein breit gefächertes Spektrum wohnungspolitischer Aktivitäten erkennen (vgl. Anlage 2).

Nach der Vorsortierung durch den KVR und der Entwicklung eines Deskriptorensystems durch den Auftragnehmer wurden die Materialien systematisch gesichtet, verschlagwortet und in einer Datei abgelegt. Die Analyse der EDV-technisch erfaßten Materialien (Aufgabe 2) konnte somit bereits abgeschlossen werden.

Parallellaufend wurde mit Verhandlungen über die Bereitstellung von Datenmaterial beim KVR, beim Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS) und bei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA) begonnen (Aufgabe 1). So fand in den Räumen des KVR ein Gespräch mit Vertreter/innen der WfA statt, die seit 1994 ein Woh-

nungsmarktbeobachtungssystem für Nordrhein-Westfalen aufbaut. Das System hat die Aufgabe, die Landesregierung über den Stand der Wohnungsversorgung, über den wohnungspolitischen Handlungsbedarf und über die Wirksamkeit wohnungspolitischer Programme, Maßnahmen und Instrumente zu informieren. Eine Beratung und Vernetzung der Kommunen ist ebensowenig vorgesehen wie regionale Analysen. Bei dem Gespräch standen die Kooperationsmöglichkeiten im Hinblick auf einen Daten- und Informationsaustausch bei der eventuellen Entwicklung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung im KVR-Gebiet im Vordergrund. Von Seiten der WfA wurde dabei die prinzipielle Bereitschaft zur Kooperation bekräftigt. Der Aufbau einer Wohnungsmarktberichterstattung durch den KVR in seinem Gebiet wird nicht als "Konkurrenz", sondern als qualitative Ergänzung der "Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen" durch die WfA gesehen.

Auf der Basis der Auswertung der bereits vorliegenden Materialien aus den Kommunen wurde eine telefonische Umfrage durchgeführt. Dabei wurden in all denjenigen Gebietskörperschaften (überwiegend kreisangehörige Kommunen), die sich auf das Schreiben des KVR nicht oder ohne Material rückgemeldet hatten, Ansprechpartner ausfindig gemacht und Informationen über vorhandene wohnungsmarktrelevante Daten auf kommunaler Ebene und deren Verwertung vervollständigt sowie wohnungspolitische Initiativen und Aktivitäten erhoben. Auf der Grundlage der vorliegenden schriftlichen Materialien und der Ergebnisse aus der telefonischen Umfrage bei Kommunen, die sich nicht rückgemeldet haben, kann eine erste vorläufige Übersicht über den Stand der wohnungspolitischen Initiative und Informationsbasis bei den Kommunen im Verbandsgebiet aufgestellt werden (vgl. Anlage 3). Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei den Kommunen, die Material bereitstellten, die vorgenommene Einordnung nicht die Realität widerspiegelt (wenn beispielsweise die Schreiben nicht an die richtigen Ansprechpartner weitergeleitet wurden). Eine endgültige Einstufung erfordert somit noch gezielte telefonische Nachfragen auch bei den Kommunen, aus denen bereits schriftliche Materialien vorliegen.

## **Rücklauf auf das Anschreiben des KVR**

30 Kommunen von insgesamt 53 angeschriebenen kreisfreien und kreisangehörigen Kommunen meldeten sich auf das Anschreiben des KVR unmittelbar mit Materialien zurück. Aus allen vier Kreisen lagen Rückmeldungen vor, drei davon mit Materialien. Diese hohe Rücklaufquote spricht für ein starkes Interesse an der wohnungspolitischen Entscheidungsunterstützung, das in einigen Rückantworten auch explizit formuliert wurde.

Bei den kreisfreien Städten war die Rücklaufquote sehr hoch. Lediglich aus einer Stadt erfolgte keine Rückmeldung, aus einer weiteren Stadt wurden keine Materialien übergeben, dafür aber Ansprechpartner benannt. Auch die Rückmeldungen aus dem Kreis Recklinghausen (8 von 10

mit Material, 2 Städte ohne Rückmeldung) und dem Kreis Unna (7 von 10 mit Material, 3 Städte ohne Rückmeldung) waren sehr hoch.

Aus dem Kreis Wesel meldeten sich 5 von 13 Städten mit Material zurück, eine Stadt meldete Fehlanzeige im Bereich wohnungsmarktrelevanter Daten und 5 Städte meldeten sich nicht zurück. In 2 Städten waren Unterlagen gerade in Vorbereitung (Erstellung des FNP), konnten aber noch nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis lagen alleine aus den Städten Wetter und Witten Materialien bzw. Interessensbekundungen vor, zwei weitere Städte benannten Ansprechpartner, eine Stadt erarbeitet im Rahmen der Erstellung des FNP gerade eine Wohnbauflächenbedarfsprognose. Aus vier Städten (von insgesamt 9) lag keine Rückmeldung vor.

Jahresberichte bzw. Arbeitsberichte der Wohnungsämter wurden in den seltensten Fällen von den Städten bzw. Gemeinden zur Verfügung gestellt und wurden noch gezielt telephonisch angefordert.

### **Von den Städten bzw. Gemeinden erwünschte Materialien**

Aus den Antworten der Gemeinden über "Gewünschte Materialien" (siehe Fragebogen KVR) konnten leider relativ wenige Rückschlüsse gezogen werden. Vier Alternativen standen zur Auswahl (in Klammern angekreuzte Häufigkeiten, Häufungen waren möglich): Untersuchungen auf kommunaler Ebene (1), Wohnungsmarktberichte (3), Ratsvorlagen (5), Statistische Sonderauswertungen (3). In den seltensten Fällen wurde die Möglichkeit zum Ankreuzen genutzt, so daß die geringen Fallzahlen keine repräsentativen Rückschlüsse auf den Bedarf von Städten bzw. Gemeinden zuließen.

### **Wohnungspolitische Informationen im KVR-Gebiet**

Die Gebietskörperschaften im Verbandsgebiet setzen durchaus unterschiedliche Akzente bei der Vorbereitung und Begründung wohnungspolitischer Entscheidungen. Es erscheint sinnvoll, vorhandene Datengrundlagen und inhaltliche Schwerpunkte in den Kommunen vor dem Hintergrund ihrer Zuordnung zu kreisfreien Städten, Großen und Mittleren kreisangehörigen Städten und sonstigen kreisangehörigen Gemeinden (nach § 3a der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) zu beurteilen (vgl. Anlage 4). Das Spektrum der verwendeten Datengrundlagen, der eingesetzten Methoden und der inhaltlichen Schwerpunkte ist trotz einer weitgehenden Übereinstimmung bei einigen zentralen Fragestellungen innerhalb dieser Klassen erstaunlich breit gefächert. Daraus läßt sich auch auf Unterschiede der wohnungspolitischen Problemlagen und ihrer Wahrnehmung und politischen Gewichtung schließen. Die ersten persönlichen

Kontakte machten deutlich, daß in einer Reihe von Städten eine kontinuierliche, systematische und ämterübergreifende Form der Wohnungsmarktbeobachtung geplant oder bereits im Aufbau ist. Die Vertreter dieser Städte bekundeten großes Interesse am Austausch von Erfahrungen und an der Koordinierung der Entwicklungsarbeiten. In vielen Kommunen werden Einzeluntersuchungen durchgeführt oder in Auftrag gegeben, um auf besonders dringenden wohnungspolitischen Informationsbedarf in Politik und Verwaltung zu reagieren. Die häufigste Konstellation ist die Erstellung einer Bedarfsprognose für Wohnungen und Wohnsiedlungsflächen als Voraussetzung für die Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Erst wenige Städte beobachten das Wohnungsmarktgeschehen und die Entwicklung der Wohnungsversorgung auch über die unmittelbaren Verwaltungsaufgaben hinaus in systematischer und regelmäßiger Weise (vgl. Anlage 5).

### **Strategien für die wohnungspolitische Entscheidungsunterstützung**

**Kreisfreie Städte.** Das vorherrschende Instrument zur Bereitstellung wohnungspolitischer Informationen ist bei den kreisfreien Städten im Verbandsgebiet - wie im gesamten Bundesgebiet - der Arbeitsbericht des Wohnungsamtes, der sich in der Regel als Verwaltungsbericht (vgl. Anlage 6) auf die Auflistung der wichtigsten Verwaltungsaktivitäten beschränkt (z.B. Wohnungsbauförderung, Wohnraumvermittlung, Wohngeld). Er enthält meist keine Prognosen, Wertungen oder Handlungsempfehlungen. Die jährlichen Arbeitsberichte bzw. Jahresberichte der Wohnungämter in Dortmund, Essen, Duisburg und Unna basieren auf Verwaltungsdaten und versuchen keine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage, weisen aber dennoch über reguläre Verwaltungsberichte des Wohnungsamtes hinaus und werden durch Exkurse (Dortmund, Duisburg), bewertende Analysen (Essen) oder Ziele (Unna) ergänzt.

In Dortmund wird der Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen seit 1993 durch einen ebenfalls jährlich erscheinenden Bericht "Wohnungsmarkt Dortmund - Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems" ergänzt, der unter Federführung des Stadtamtes für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen erarbeitet wird. Die Einrichtung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems wurde vom Rat beschlossen und soll dazu dienen, die Höhe und Zielgenauigkeit des kommunalen Mittel- und Zieleinsatzes genauer zu steuern, eine kontinuierliche und ausreichende Flächenpolitik zu begründen und potentielle Investoren mit möglichst umfassenden Informationen über den Wohnungsmarkt in Dortmund zu versorgen. Mit dem Beobachtungssystem werden alle relevanten Informationen aus dem Verwaltungsvollzug systematisch gesammelt und in Verbindung mit Expertengesprächen für die Politikberatung aufbereitet. Im Wohnungsmarktbericht wird damit jährlich die aktuelle Wohnungsmarktsituation vor dem Hintergrund abgelaufener Trends, erkennbarer Entwicklungen und zukünftiger Erwartungen bewertet (vgl. Anlagen 6 und 15).

Auch das "Wohnungsmarktbarometer Oberhausen" geht einen neuen Weg, indem unter Nutzung externer Quellen (wie der Auswertung von Wohnungsanzeigen, der Analyse von Entwicklungen auf vorgelagerten Märkten) und der Verknüpfung vorhandener Verwaltungsdaten ein aussagekräftiges Frühwarn- und Informationssystem über Entwicklungen am Wohnungsmarkt erstellt.

**Große kreisangehörige Städte.** Unter den großen kreisangehörigen Städten ist die Stadt Marl mit dem Ansatz einer regelmäßigen Wohnungsmarktberichterstattung hervorzuheben. Die Stadt Marl erarbeitete 1993 eine Wohnungsbedarfsanalyse und ergänzte diese quantitativen Aussagen in der ersten Fortschreibung 1995 durch soziale und strukturelle Komponenten. Die Wohnungsbedarfsanalyse für Marl soll jährlich weiter fortgeschrieben werden.

Die Zuständigkeiten für wohnungsmarktrelevante Belange sind bei den großen kreisangehörigen Städten in der Regel zwischen verschiedenen Ämtern aufgeteilt und können dem Problemdruck oftmals nicht mehr gerecht werden. So wird in der Stadt Wesel jetzt beispielsweise vor dem Hintergrund einer wachsenden Handlungsnotwendigkeit im Bereich der Schaffung von Wohnraum für untere Einkommensschichten eine ämterübergreifende "Arbeitsgruppe Wohnen" nach dem "Marler Modell" eingerichtet.

**Mittlere kreisangehörige Städte.** Die Problemlagen in mittleren kreisangehörigen Städten legen zunehmend eine aktivere Wohnungsmarktpolitik nahe. Aktive Strategien zur Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungen werden insbesondere in Neukirchen-Vluyn und Schwerte sichtbar. Schwerte erarbeitet wesentliche Strukturdaten zur Entwicklung der Angebots- und Bedarfssituation auf dem Wohnungsmarkt in Form von (öffentlichen) Beschlußvorlagen, die dem Sozialausschuß jährlich vorgelegt werden. In Neukirchen-Vluyn wurde im letzten Jahr ein Bericht zur Wohnraumentwicklung erarbeitet, der die Entwicklung des Wohnungsbestandes durch interkommunale Vergleichsdarstellungen einer Bewertung unterzieht und auf der Bedarfsseite auf der Grundlage der Wohnungssuchendenstatistik der letzten Jahre Aussagen über den Handlungsbedarf für besondere Personengruppen gewinnt. In Selm liegt eine aktuelle, extern erarbeitete Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse vor, die mit Aussagen über besondere Bedarfsgruppen (das heißt, auf dem Wohnungsmarkt häufig benachteiligte Bevölkerungsgruppen) und die Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten weit über traditionelle Bedarfsanalysen hinausreicht.

**Übrige kreisangehörige Gemeinden.** Für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden sind als Untere Bauaufsichtsbehörde und Stelle für die Bewilligung, Belegungs- und Bestandskontrolle öffentlich geförderter Wohnungen die Kreise zuständig.

Im Kreis Wesel etwa, dem die meisten kreisangehörigen Gemeinden im KVR-Gebiet angehören, liegt die Aufgabe der Erfassung und Kontrolle öffentlich geförderter Wohnungen für fünf Gemeinden beim Kreis; von den betroffenen Gemeinden werden lediglich die Wohnungssu-

chenden vierteljährlich erfaßt und an den Kreis weitergemeldet. Auch die Bautätigkeitsstatistik wird beim Kreis geführt. Im Vergleich zu den kreisangehörigen Gemeinden in den übrigen Kreisen spielt im Kreis Wesel der Einfamilienhausbau eine relativ große Rolle. Normative Wohnungsbedarfsberechnungen werden oftmals nicht für erforderlich gehalten, da mit "Erfahrungswerten" gearbeitet werden kann. Wohnungspolitische Initiativen auf kommunaler Ebene gibt es nur in der Form, daß etwa in Alpen ein Baulückenkataster fortlaufend aktualisiert und planerisch jetzt verstärkt auf die Nachverdichtung durch Mehrfamilienhausbau im Ortsinneren hingearbeitet wird, nachdem festgestellt wurde, daß die früher ausgewiesenen Einfamilienhausgebiete überwiegend als Renditeobjekte weitervermietet wurden. Die Gemeinde Sonsbeck verfügt über ein internes EDV-Programm zur Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs.

Die Gemeinde Bönen, Kreis Unna, stellt in dieser Gruppe eine sehr aktive Gemeinde dar. Die Sozialwohnungs- und Wohnungssuchendendatei wird hier freiwillig von der Gemeinde geführt, um daraus aktuelle Aussagen über die Entwicklung des Bestandes öffentlich geförderter Wohnungen auf kommunaler Ebene gewinnen zu können. Ein Wohnungsmarktbericht wird dieses Jahr zum ersten Mal unter Federführung des Bauverwaltungsamtes aufgestellt, der jährlich fortgeschrieben werden soll. Der enge Kontakt mit den ansässigen Wohnungsbauunternehmen wird dazu genutzt, um Aussagen über die Wohnungsmarktentwicklung zu gewinnen.

Baulückenkataster werden mit Ausnahme der Kommunen Xanten, Alpen, Bönen und Wetter nicht oder nicht systematisch geführt. Aufgrund der Gemeindegröße sind die Baulücken oftmals aber auch "einfach bekannt".

**Kreise.** Der Kreis Wesel erstellt seit 1990 jährlich einen Wohnungsmarktbericht. Über den Wohnungsmarktbericht des Kreis Wesel kann momentan noch keine Aussage getroffen werden, da er dem Auftragnehmer noch nicht vorliegt.

### **Organisationsformen**

Die bisher ausgewerteten Materialien und die Telefongespräche bestätigen die Erfahrung, daß nur ganz wenige Kommunen im Amt für Wohnungswesen, so wie in Dortmund, eine Stelle für Aufgaben der Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet haben. In den meisten der kooperierenden Großstädte stehen dem Amt für Wohnungswesen nur Stellen für reine Verwaltungsaufgaben zur Verfügung, so daß wohnungspolitische Grundsatzfragen und Analyseaufgaben von der Amtsleitung übernommen werden müssen. In den Mittel- und Kleinstädten sind die Zuständigkeiten für wohnungsmarktrelevante Angelegenheiten oft zwischen Planungsamt, Bauverwaltungsamt und Amt für Statistik aufgesplittet.

Diese Organisationsstruktur spiegelt noch die Bedingungen einer Periode wider, in der der Bau öffentlich geförderter Wohnungen den Schwerpunkt kommunaler Wohnungspolitik ausmachte und die Wohnungsämter einen stetig wachsenden Sozialwohnungsbestand belegen konnten.

Heute sind die Aufgaben komplexer und die Anforderungen an die kommunale Wohnungsverwaltung und -politik vielfältiger geworden. Eine Beschränkung auf die Verwaltung des immer größer werdenden Mangels wird unter dem Druck wachsender Arbeitslosigkeit, steigender Sozialhilfeausgaben, rasch abschmelzender Sozialwohnungsbestände und zunehmender Verteilungsprobleme bei der Wohnungsbelegung nicht mehr hingenommen. Die Umstrukturierung der Ämter und die Einsetzung von Wohnungsbaubeauftragten oder die Einrichtung ämterübergreifender Stabsstellen (Witten) oder einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnen (Wesel, Marl) ist eine Antwort auf die neuen Problemlagen, die auch eine neue Form der wohnungspolitischen Entscheidungsvorbereitung und -begründung verlangt.

## **Themen und Inhalte**

### **Bedarfsberechnung und -prognose (Wohnungen, Wohnsiedlungsfläche)**

Nachdem sich die mit der Deutschen Einheit verbundenen Bevölkerungsbewegungen langsam abschwächten, griffen die Kommunen ab 1992/93 erneut wieder auf die Erstellung normativer Ermittlungsmodelle des Wohnungsbedarfs zurück. Aktuelle Wohnungsbedarfsprognosen der letzten drei bis vier Jahre liegen nach dem gegenwärtigen Auswertungsstand in 15 Städten bzw. Gemeinden sowie für den Kreis Recklinghausen vor (vgl. Anlage 7). Die Mehrzahl dieser Prognosen wurde verwaltungsintern erarbeitet. Die verwendeten Methodiken und Datenquellen sind dabei sehr unterschiedlich. Bis auf eine kreisangehörige Gemeinde, die den Wohnbauflächenbedarf über einen wohnflächenorientierten Ansatz ermittelte, greifen alle anderen Prognosen auf - zum Teil schwierig abgesicherte - Annahmen über die Entwicklung der Haushaltsgröße zurück. Für die Bevölkerungsprognosen wird oft auf Berechnungen der LDS zurückgegriffen. Der Bedarf an verlässlichen und aktuellen Prognosewerten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als Basiswerte für die Fortschreibung des Wohnungsbedarfes wurde von den Kommunen bei den bislang durchgeführten Kontaktgesprächen oftmals bei der Frage nach benötigten oder gewünschten Daten formuliert. Eine verlässliche Informationsgrundlage für die Fortschreibung von Haushaltsangaben aus der letzten Volkszählung wird erst durch die Regionalisierung des LDS-Mikrozensus geboten und wurde innerhalb des Verbandsgebietes erstmals von Marl genutzt. Essen griff in seiner Haushaltsprognose auf Ergebnisse des jährlichen (kommunalen) Mikrozensus zurück.

Einige Kommunen und Kreise (wie Stadt Unna, Kreis Unna, Gemeinde Holzwickede, Stadt Wesel) bedienten sich für die Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose eines externen Gutachters. Wegen der hohen Kosten beteiligte sich dabei in einigen Fällen die Landesbausparkasse (durch die örtliche Sparkasse).

Normativ begründete, quantitative Prognosen des Wohnungsbedarfs werden wegen des eng begrenzten Spektrums verfügbarer Daten nach einer einheitlichen und allgemein anerkannten Methodik erstellt. Ihr Prognosewert ist deshalb aber sehr begrenzt. Durch ihre jährliche Fortschreibung und Einbettung in ein System der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung kann ihre Eignung für die Politik- und Investorenberatung allerdings nachhaltig gesteigert werden. Sie sollten außerdem durch qualitative Einschätzungen zu Wohnungsteilmärkten ergänzt werden und Aussagen darüber enthalten, welcher Teil des Neubedarfs auch als Ausbau im Bestand und in der Innenentwicklung (Baulücken, Arrondierung) realisiert werden kann. Insbesondere kleinere kreisangehörige Städte verfügen momentan oftmals nicht über die Ressourcen oder über die Routine, eine Wohnungsbedarfsprognose intern aufzustellen und laufend fortzuschreiben. Solche über quantitative Prognosen hinausgehenden Verknüpfungen waren in Ansätzen nur in Selm und in Hamm in extern erarbeiteten Bedarfsanalysen zu finden.

### **Bestandsentwicklung**

Bei der Aufbereitung von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 ist Hagen hervorzuheben. Das Statistische Amt bereitete Daten hinsichtlich Bevölkerungsstruktur, Gebäude- und Grundstücksstruktur, Versorgung mit Infrastruktur und Beeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe auf Blockebene auf und erarbeitete damit die Grundlage für eine kleinräumige Analyse von Wohnstruktur und Entwicklungsstand.

Exemplarisch für Aussagen über die Bestandsentwicklung wurde bislang untersucht, ob und wie Bestand und Entwicklung von Sozialwohnungen in kommunalen Veröffentlichungen dokumentiert und kommentiert werden. In 14 Städten wurden Aussagen über den Sozialwohnungsbestand getroffen (vgl. Anlage 8). Dabei werden überwiegend die Förderergebnisse der letzten Jahre dokumentiert und die künftige Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes prognostiziert. Die kleinräumige Prognostizierung auslaufender Bestandsbindungen als Basis für gezielte wohnungspolitische Intervention (Verlängerung von Belegungsbindungen, etc.) erfolgte bisher noch in keiner Stadt. Die prinzipielle Möglichkeit und der Nutzen einer solchen Untersuchung wurden in einer Diplomarbeit zu Oberhausen kürzlich aufgezeigt (Wilzewski 1995, Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung). Selten werden Daten der öffentlichen Förderprogramme dazu genutzt, die Entwicklung der Neubaukosten der letzten Jahre im Mietwohnungsbau und bei Eigenheimen genauer zu analysieren (so in Essen und Dortmund). In Essen wurden darüberhinaus im Rahmen der Aufwendungszuschüsse im Härteausgleich Daten über die Mietpreisentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen gewonnen.

## **Wohnungsbauförderung**

In den Städten und Gemeinden des KVR-Verbandsgebietes konnte eine Vielzahl von unterschiedlich ausgestalteten kommunalen Wohnungsbauförderungsprogrammen zur Schaffung neuen Wohnraums in allen Größenklassen erhoben werden (vgl. Anlage 9). Das Spektrum reicht vom Ankauf von Belegungsbindungen bei Neubauvorhaben über die verbilligte Bereitstellung städtischer Grundstücke und der Investitionsförderung durch Spitzenförderung bis hin zu flankierenden Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung wie der Einrichtung von Wohnungstauschbörsen und der Gewährung von Umzugskostenzuschüssen. In Mittleren kreisangehörigen Städten wie etwa in Gevelsberg werden städtische Grundstücke zu einem symbolischen Preis an Wohnungsbaugesellschaften verkauft und damit kommunale Belegungsrechte erworben. In Schwelm werden aus Mitteln der Handhabung der Zweckentfremdungsverordnung Belegungsrechte bei Neubauten erworben. In Schwerte wurden in den letzten Jahren erhebliche Mittel zur Spitzenfinanzierung von Vorhaben im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bereitgestellt. Bei den Großen kreisangehörigen Städten werden etwa in Moers städtische Grundstücke zur Eigentumbildung minderverdienender Haushalte vergünstigt verkauft. In Wesel wurde ein neues Zuschußprogramm "Regeneratives Bauen" konzipiert.

Der Austausch über Konzipierung und Erfahrungen mit wohnungspolitischen Initiativen in den Kommunen könnte und sollte noch gezielt gefördert werden. Der Austauschbedarf manifestiert sich auch heute schon darin, daß in Wesel eine "Arbeitsgruppe Wohnen" nach dem "Marler Modell" eingerichtet wurde, oder daß beispielsweise der Leiter der Abteilung für Wohnungswesen in Waltrop sich bei der Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauförderungsprogrammes an einem Programm in Witten orientierte. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung sollten Informationen über solche kommunalen Initiativen gesammelt und Interessierten bereitgestellt werden.

## **Bodenpreise**

Bodenpreise werden zwar im Rahmen der Gutachtertätigkeiten jährlich erhoben, aber nur in geringem Ausmaß dazu verwendet, Daten über das Wohnungsmarktgeschehen zu gewinnen (vgl. Anlage 10). Nur in Dortmund und Oberhausen werden diese Informationen regelmäßig dazu genutzt, Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu analysieren, darüberhinaus in Einzelstudien (etwa in Bochum, Hamm). In Essen wird das Informationsspektrum der Bewilligungsunterlagen in der Wohnungsbauförderung (1. und 2. Förderweg) dazu genutzt, Entwicklungen der Neubaukosten (Baugrundstücke, Baukosten, Baunebenkosten) zu analysieren. In Dortmund werden diese Daten der WfA darüberhinaus in eine Vergleichsreihe mit anderen Städten gestellt und daraus Einschätzungen über das Investitionsverhalten in Dortmund und seinem Umland gewonnen.

## **Mieten, Mietbelastung**

Die Erstellung von Mietspiegeln ist in allen Städten und Gemeinden eine Pflichtaufgabe; sie wurde jedoch nicht immer als Material bereitgestellt und wurde deshalb in einigen Kommunen durch gezielte Nachfrage noch angefordert.<sup>1</sup>

Selten wird der Mietspiegel bislang dazu verwendet, Mietentwicklungen der letzten Jahre zu dokumentieren (so in Oberhausen, Selm und Essen).

Die Mietbelastung kann von den Kommunen in begrenztem Umfang über die Wohngeldstatistik (für Wohnungen mit Wohngeldbeziehern) oder für den Sektor der Sozialmietwohnungen über die Statistik zur Fehlbelegungsabgabe erschlossen werden. Dem vorläufigen Ergebnis nach wurde die Auswertung der Wohngelddatei zur Darstellung der Mieten und der Mietbelastung nur in Dortmund (Wohngeldmieten) und Oberhausen (Mietbelastung) unternommen. Zur Darstellung der Mietbelastung wurde in Oberhausen und Dortmund darüberhinaus auf Daten des LDS zurückgegriffen. Die MEO-Städte erachten regelmäßig durchzuführende kommunale Befragungen als notwendig, um Daten über Einkommen, Mieten und Mietbelastung und Hinweise auf die Mietpreisentwicklung zu erhalten.

## **Besondere Bedarfsgruppen<sup>2</sup>**

Auf die Bedarfssituation besonderer Nachfragegruppen wurde ausführlich (durch die Auswertung von Wohngelddaten und der Wohnungssuchendenstatistik) nur in einer Einzelstudie zu Hamm eingegangen. Vorgelagerte Entwicklungen wie etwa die Entwicklung der Sozialhilfequote oder der Arbeitslosenquote werden nur in drei Städten (Dortmund, Oberhausen, Sonsbeck) in wohnungsmarktrelevanten Veröffentlichungen erfaßt. Anhaltspunkte über besondere Bedarfsgruppen gewinnen die Städte zumeist aus der Analyse der (städtischen registrierten) Wohnungssuchendenstatistik. Eine systematische und kontinuierliche Analyse der Wohnungsvermittlungsstatistik, die die Entwicklung des Versorgungsgrades antragsberechtigter Wohnungssuchender durch das zuständige städtische Amt belegt, wird beispielsweise in Essen, Dortmund und Bochum, Unna, Schwerte (in Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungsunternehmen) und Neukirchen-Vluyn sichtbar.

---

<sup>1</sup>In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, daß der Mietspiegel für einige Kommunen im Ennepe-Ruhr-Kreis durch den Mieterverein Herdecke/Wetter e.V. in Hagen nur gegen hohes Entgelt, das seine öffentliche Funktion in Frage stellt, abgegeben wird: Herdecke (50,-DM), Hagen (15,-DM) und Gevelsberg/Schwelm (50,-DM). Diese Mietspiegel wurden noch nicht angefordert.

<sup>2</sup> §1 und §26(2) des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmen für den Einsatz öffentlicher Mittel die vorrangige Förderung des Wohnungsbaus für Minderverdienende, schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte. Als besondere Bedarfsgruppen sind somit auf dem Wohnungsmarkt häufig benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu bezeichnen.

## **Weitere Auswertungen**

Besondere wohnungspolitische Initiativen und Erfahrungen der Kommunen mit Wohnungstauschbörsen und Umzugshilfen (wie etwa in Mülheim, Dortmund, Bochum, Hagen, Werne) konnten durch die telefonische Umfrage noch in einigen weiteren Städten erhoben werden (vgl. Anlage 9). Die Einrichtung von Stellen für Investorenbeauftragte oder kommunale Wohnungsbaubeauftragte ist vor allem in den kreisfreien Städten zu vermuten, dazu wurden bislang jedoch noch keine Informationen erhoben.

## **Strategien der Informationsbeschaffung**

### **Kommunalstatistik**

Die klassische Informationsbasis zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes ist die Bautätigkeitsstatistik, die von den Statistischen Ämtern auf der Grundlage der Bauaufsicht (Bauverwaltungsamt) erstellt wird. Sie unterstützt nur beschränkte Aussagen über Teilbestände; öffentliche geförderte Wohnungen können darin nicht unterschieden werden. Die Einwohnerstatistik, eine weitere Säule der Kommunalstatistik, läßt keine Aussagen über die Formierung der privaten Haushalte als Wohnungsbedarfsträger zu.

### **Erschließung von Informationen aus dem Verwaltungsvollzug**

Mit der schnell zunehmenden Automatisierung der öffentlichen Verwaltung können statistische Informationen bereitgestellt werden, die zum erstenmal eine ausreichend genaue Beobachtung wohnungsmarktbezogener Entwicklungen zulassen. Die Wohngeldstatistik liefert Informationen über Mieten, Einkommen und Mietbelastung; die Sozialhilfe- und Arbeitslosenstatistik über die Entwicklung und Verteilung der Empfänger von Transfereinkommen, die Wohnungsvermittlungsstatistik über die Entwicklung der besonderen Bedarfsgruppen. Diese Informationen werden erst in wenigen Großstädten systematisch für die Wohnungsmarktbeobachtung genutzt.

### **Nutzung von Informationen des LDS und der WfA**

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung kann den Kreisen und kreisfreien Städten (d.h. in NRW für insgesamt 34 Regionen ab 300.000 EW) jetzt Statistikdaten aus dem regionalisierten Mikrozensus bereitstellen, mit denen sie Zeitreihen und Vergleichsdaten zur Entwicklung der Zahl und Größe der privaten Haushalte und der Haushaltseinkommen aufbauen können. Nach den vorliegenden Informationen hat bisher nur die Stadt Marl von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Auch die Wohngeldstatistik des LDS wird nur von wenigen Städten für die Wohnungsmarktbeobachtung genutzt.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW berichtet jährlich über den Sozialwohnungsbestand, die Entwicklung der Sozialbindungen und die Wohnungssuchenden in den Gemeinden in NRW (vgl. Anlage 11). Seit einem Jahr berichtet sie aus ihrem "Info zur Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen" über die Wohnungsmarktsituation und über die Ergebnisse ausgewählter empirischer Untersuchungen (vgl. Anlage 12).

Der Schwerpunkt liegt auf der Beobachtung landesweiter Phänomene und Prozesse. Der KVR kann in der Kooperation mit der WfA deren Informationen aus der Wohnungsmarktbeobachtung für die Kreise und Gemeinden "disaggregieren". Über den Auftragnehmer dieser Studie besteht ein enger Kontakt zur Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung der WfA.

### **Ämterkooperation**

Explizite Hinweise auf regelmäßige Kooperationen zwischen Ämtern im Wohnungsbereich finden sich in Dortmund, wo das Amt für Wohnungswesen das System zur Wohnungsmarktbeobachtung in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen entwickelt hat und betreibt und auch weitere Ämter beteiligt werden (Stadtplanungs- und Sozialamt); außerdem noch in Essen (Kooperation zwischen Liegenschaftsamt, Ausgleichs- und Wohngeldamt, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung, Wahlen und Stadtarchiv, Vermessungs- und Katasteramt, Sozialverwaltung, Gleichstellungsstelle und Kinderbeauftragtem). In Oberhausen ist eine solche Kooperation zu vermuten.

### **Informationsaustausch mit anderen Kommunen**

Im März 1992 bildete sich im Rahmen der Initiative MEO der Arbeitskreis "Wohnen" durch die Städte Essen, Oberhausen und Mülheim, der bis 1994 regelmäßig ca. 5-6 mal jährlich zusammentrat. Schwerpunktmäßig wurden in diesem Arbeitskreis die Themen "Wohnungsmarkt", "Wohnbauflächen" und "Soziales" in Arbeitsgruppen erarbeitet. Das als Anlage 13 beigefügte Positionspapier gibt den letzten Arbeitsstand wider. Der Arbeitskreis Wohnen trat seitdem nicht mehr zusammen, da ein klarer politischer Auftrag zur weiteren Zusammenarbeit fehlte. Nach dem letzten Arbeitsstand wurden regelmäßig durchzuführende Befragungen als notwendig erachtet, um Informationen der Angebots- und der Nachfrageseite zu verknüpfen und Hinweise über die Mietpreisentwicklung zu erhalten. In jährlichen Wohnungssituationsberichten sollten künftig die wesentlichen Themenfelder des Wohnungsmarktgeschehens in den drei Städten aufbereitet werden. Die bereits bestehende Essener Datei zur Erfassung von Bauflächen und Wohnbaulandpotentialen sollte in die MEO-Datei "Wohnbauland und Wohnungspotentiale" überführt werden und laufend aktualisierte Dateien in den beiden anderen Städten eingerichtet werden. Eine Wohnbau- und Gewerbeflächenbilanz für das Gebiet der drei Kommunen wurde mittlerweile erstellt.

Diese Kooperation benachbarter Großstädte ist zwar noch ein an entsprechende politische Aufträge gebundener Einzelfall, sie belegt aber die große Bedeutung einer Wohnungsmarktbeobachtung "über die Stadtgrenzen hinaus", die auch eine unerläßliche Grundlage für die schwierige interkommunale Zusammenarbeit darstellt. In Witten und Marl bahnen sich weitere regionale Kooperationen an.

Die gezielte Förderung des interkommunalen Informationsaustausches durch die Entwicklung eines Informations-Pools beim KVR in diesem Bereich wird vor dem Hintergrund der bisherigen Erhebungen für sinnvoll gehalten.

### **Kooperation mit der Wohnungswirtschaft**

Der gezielte Informationsaustausch der Kommunen mit der Wohnungswirtschaft ist erstaunlich schwach ausgeprägt. In den übergebenen Materialien finden sich nur wenige konkrete Hinweise (vgl. dazu Stadt Schwerte, die Wohnungssuchende in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauunternehmen aufstellt und regelmäßige Gespräche mit den Akteuren am Wohnungsmarkt führt). Die Stadt Dortmund führt einmal im Jahr Expertengespräche mit den Vorständen der ansässigen wohnungspolitisch relevanten Verbände durch (Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Mietervereine), die sich als sehr hilfreich bei der Einschätzung der statistisch ermittelten Entwicklungstrends erwiesen haben. Bei diesen Gesprächen wird auch um die Überlassung firmen- bzw. verbandsbezogener Arbeitsberichte und Verlaufsstatistiken gebeten, die wichtige ergänzende Information zur Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung enthalten (z.B. Wohnungsvergabe-, Leerstands- oder Prozeßstatistik). In Oberhausen wird bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers mit dem BHW, der Kreditabteilung der Stadtparkasse und dem Wochenanzeiger (Wohnungsanzeigenauswertung) kooperiert.

Ein Vorteil kleinerer Kommunen liegt darin, daß zu den ortsansässigen Baugesellschaften aufgrund der Stadt- oder Gemeindegröße oftmals ein engerer Kontakt besteht. In Bönen gibt es einen gezielten, regelmäßigen Austausch zwischen Stadt und Wohnungsbauunternehmen, der von der Stadt als hilfreich empfunden wird, um Aussagen über die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu gewinnen und "Brennpunkte" frühzeitig erkennen zu können.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW ermittelt für ihr Wohnungsmarktbeobachtungssystem NRW jetzt zum zweitenmal ein sog. Stimmungsbarometer, indem sie Wohnungsmarktexperten um ihre Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktlage bittet (vgl. Anlage 14).

## Handlungsbedarf

Die Kommunen reagierten auf das Anschreiben des KVR im Herbst 1995 mit hoher Kooperationsbereitschaft. Auch die Ergebnisse der telefonischen Kontaktgespräche begründen die Durchführung der geplanten Arbeitstagung und der vorgesehenen Beratungs- und Entwicklungsaufgaben.

Das Angebot einer **Arbeitstagung** zum Thema "Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung im Ruhrgebiet" stieß bei den angesprochenen Kommunen auf großes Interesse. Auf der Tagung soll der Stand der Wohnungsmarktbeobachtung, wie er sich aufgrund der Befragung der Kommunen und Kreise im Verbandsgebiet darstellt, vorgetragen und diskutiert werden, um Ansatzpunkte und Strategien für eine Unterstützung der Kommunen zu identifizieren und den Erwartungen an den KVR genauer zu bestimmen. Ein Programmentwurf ist in Anlage 16 beigefügt.

Die Kontaktgespräche ergaben, daß eine **aktivere kommunale Wohnungsmarktpolitik** zunehmend auch in mittleren und kleineren Kommunen für erforderlich gehalten wird und sie verdeutlichen ein Interesse der Kommunen an der Unterstützung der wohnungspolitischen Entscheidungsfindung.

Die Ergebnisse der telefonischen Umfrage machen einen **hohen Bedarf an Informations-transfer und Informationsaustausch** im Bereich kommunaler wohnungspolitischer Initiativen sichtbar. Die Kommunen sind aufgrund ihrer Haushaltssituation dazu gezwungen, die kommunalen Mittel möglichst effizient einzusetzen, andererseits besteht ein weiterhin hoher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, der kommunalpolitische Initiativen erforderlich macht. Überwiegend wurde bei der Umfrage die Problematik eines angemessenen Wohnraumangebotes für geringverdienende Haushalte oder sogenannte besondere Bedarfsgruppen angesprochen. Die Umfrage belegte die Vielzahl existierender unterschiedlicher kommunaler Initiativen in der Wohnungsbauförderung. Bereits heute wird ein punktueller, zumeist auf persönlichen Kontakten beruhender Austausch im Bereich der Organisationsmodelle zur Bewältigung steigender Anforderungen an die kommunalpolitische Handlungsfähigkeit (vgl. dazu etwa die "Arbeitsgruppe Wohnen" in Wesel nach dem "Marler Modell") und im Bereich des Erfahrungsaustausches über die Ausgestaltung konkreter Programme sichtbar. Vor diesem Hintergrund trägt ein Informationspool, das heißt die gezielte Sammlung, Auswertung und Vermittlung der Programme, Lösungsansätze und Finanzierungsmöglichkeiten etwa im Bereich kommunaler wohnungspolitischer Initiativen oder im Bereich des Aufbaus kommunaler Marketingkompetenzen einem offensichtlichen Bedarf Rechnung. Der Verband könnte die geeignete Transferstelle sein, um den Dialog und den Erfahrungsaustausch zwischen den wohnungspolitischen Akteuren über die Stadtgrenzen hinaus zu unterstützen und auch nicht-kommunale Akteure anzusprechen und regelmäßig einzubinden (Wohnungsunternehmen, Verbände, Landesbehörden).

Die kommunalen Wohnungsmärkte enden nicht an den Gemeindegrenzen. Von einzelnen Kommunen wurde die Notwendigkeit betont, der interkommunalen Konkurrenz um Wohnbaustandorte entgegenzuwirken und kommunale Wohnungsversorgungsstrategien mit den Nachbarstädten abzustimmen. Einige wenige Ansätze für Kooperationsmodelle wurden bereits auf den Weg gebracht (z.B. Mülheim-Essen-Oberhausen; Witten). Der KVR könnte diese neuen Modelle unterstützen und mit dem Vorhaben "Wohnungsmarktbeobachtung" Ansatzpunkte identifizieren, Aufgaben definieren und Strategien entwickeln.

Die geführten Kontaktgespräche verdeutlichen auch ein Interesse der Kommunen an der Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungsfindung im Bereich der **Datenbereitstellung**. Konkret benannt wurden fehlende Indikatoren über die Entwicklung der Nachfrageseite, das heißt, über Zahl und Entwicklung der Haushalte und die qualitative Zusammensetzung der Nachfrage sowie interkommunale Vergleichszahlen, etwa über die jährlichen Wohnungszugänge pro 1000 Einwohner, als Gradmesser für den kommunalen Entwicklungsstand. Unter dem Primat einer strategisch einsetzbaren Informationsbasis legen die Kommunen großen Wert auf eine schnelle Verfügbarkeit politisch relevanter Daten (z.B. Bautätigkeit). Die schnelle Bereitstellung von Vergleichsdaten aus der Städte- und Kreisstatistik des KVR (noch vor der Veröffentlichung der Jahresberichte) wurde als dringendes Anliegen vorgetragen.

Aus den bis jetzt vorliegenden Erfahrungen lassen sich u.a. die folgenden Informationsbereiche für eine Ergänzung identifizieren: Zahl und durchschnittliche Größe der Haushalte und durchschnittliche Haushaltseinkommen (LDS, Mikrozensus); Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen (WfA); normativer Wohnungsbedarf (WfA); Mietniveau (Statistik der laufenden Haushaltsberechnung, LDS; Mietwertspiegel der Kommunen); Mietsteigerungsberechnungen (Wohngelddaten); Mietbelastung (LDS); Sozialhilfe (LDS); Umwandlungen und Zweckentfremdungen (Kommunen); Baulandpreise (Regierungspräsidenten); Fluktuationsstatistik (BfLR).

Auf der Grundlage der vorliegenden Materialien, der Kontaktgespräche und der vorgesehenen Arbeitstagung könnte im Rahmen des Projektes "Wohnungsmarktbeobachtung" ein strategisch-methodisches Konzept zur **kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung** entwickelt werden, das auf die Interessen der kooperierenden Städte und Kreise eingeht, regional ausgerichtet ist und vom KVR koordiniert werden könnte.

Eine Arbeitstagung könnte dazu dienen, über die Ziele und Potentiale einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung zu informieren und sie am konkreten Beispiel Dortmund vorzustellen und sie könnte darüberhinaus ein Forum für den Informationsaustausch kommunaler Akteure im Wohnungsmarktbereich bieten. Die Tagung ist in ihrem Programmablauf so konzipiert, daß sie den aus der Sicht der Kommunen gesehenen Handlungsbedarf einer Wohnungsmarktbeobachtung im Verbandsgebiet konkretisieren könnte.

Diejenigen Gebietskörperschaften, die ein besonders hohes Interesse am Aufbau dieses Instrumentes zeigen, können bei der Einrichtung einer Wohnungsmarktberichterstattung nach dem Dortmunder Modell - bei Fortführung des Projektes - in einem „Pilotprojekt“ beraten und unterstützt werden. Bereits jetzt liegen aus einigen Städten konkrete Interessensbekundungen vor. Bei der Auswahl der endgültigen Kooperationsstädte in der Pilotprojektphase sollte jedoch darauf geachtet werden, daß sie die wichtigsten wohnungspolitischen Stadttypen im Verbandsgebiet angemessen repräsentieren. Der Auswahl wird daher eine Typisierung der Städte nach wohnungspolitischen Problemlagen und Handlungsstrategien vorausgehen.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick darüber, welche Arbeitsbereiche und Ziele bei einer Fortführung des Projektes über die Tagung hinaus auf der Basis der bisherigen Arbeitsergebnisse definiert werden können.

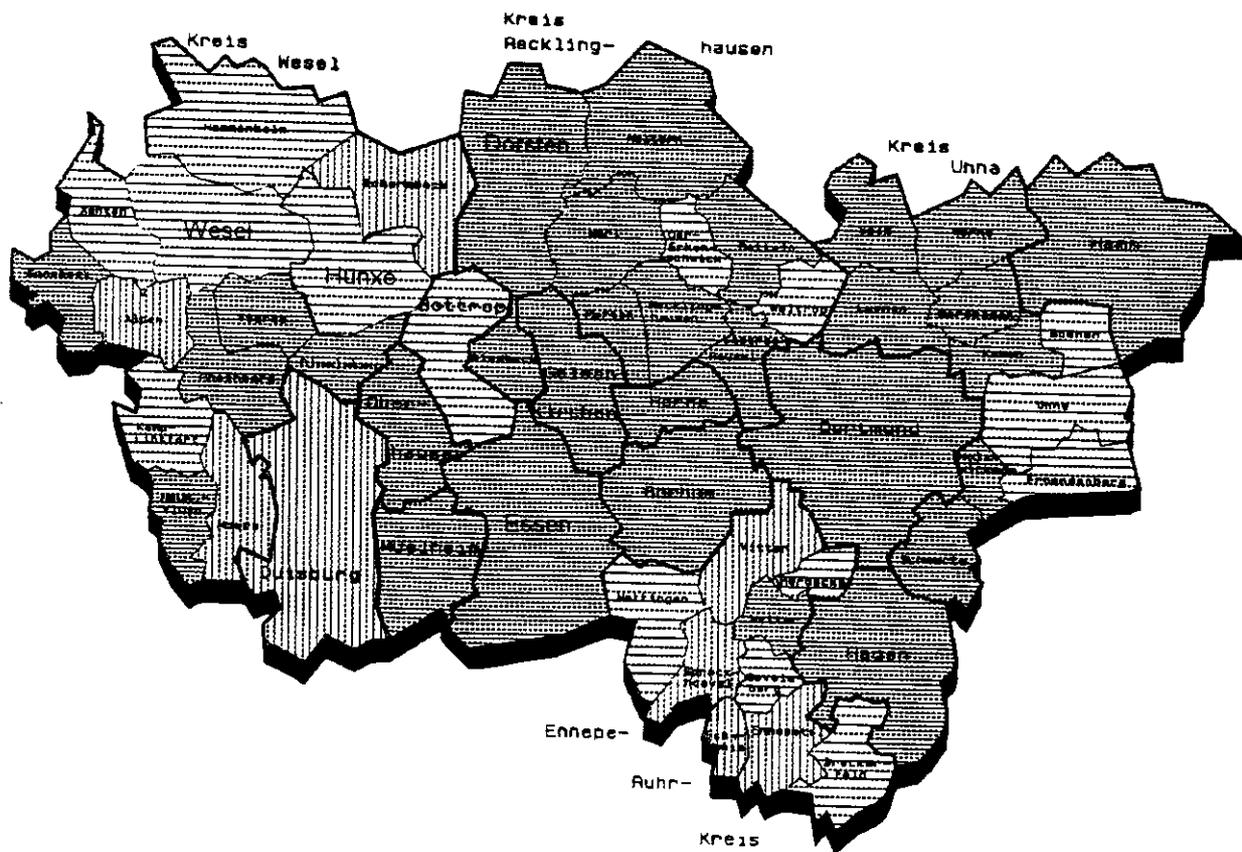
Arbeitsbereiche	Definition der Projektziele	Bausteine der Entwicklung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung beim KVR
Statistisches Informationssystem für die Wohnungsmarktbeobachtung im Verbandsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmung des Informationsbedarfes</li> <li>• Klärung der Datenlage</li> <li>• Vorschläge für die Datenbereitstellung</li> <li>• Entwicklung einer Systematik für die Datenbereitstellung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung und Ergänzung des KVR-Datenbestands für die Bereitstellung wohnungsmarktrelevanter Daten im Verbandsgebiet</li> <li>• Zusammenarbeit des KVR mit WFA und LDS</li> </ul>
Wohnungsmarktbeobachtung für das Verbandsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktive Unterstützung von kooperierenden Kommunen bei der Erstellung von Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalysen</li> <li>• Konzipierung der Möglichkeiten zum Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung nach Gemeindetypen und konkret für die kooperierenden Städte und Gemeinden</li> <li>• Begleitung der Arbeitsgruppen, die sich nach der Tagung bilden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung und Unterstützung der kooperierenden Kommunen und Kreise bei der Einrichtung einer Wohnungsmarktberichterstattung</li> <li>• evtl. aktive Unterstützung von Gebietskörperschaften durch Beratung oder Unterstützung bei der Erstellung von Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfsanalysen</li> </ul>
Förderung der Vernetzungen im wohnungsmarktpolitischen Bereich im Verbandsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzipierung der Ausgestaltung eines Informationspools wohnungspolitischer Maßnahmen beim KVR</li> <li>• Konzipierung möglicher wohnungsmarktpolitischer Initiativen nach Gebietstypen für das Verbandsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung des Dialogs zwischen den wohnungspolitischen Akteuren im Verbandsgebiet</li> <li>• Aufbau einer "Transferstelle" zur Förderung des Informations- und Erfahrungsaustausches zwischen den Kommunen bspw. in den Bereichen Investorenberatung, kommunale Wohnungsbauförderprogramme, Programme zu kosten- und ressourcensparendem Bauen, Wohnungstauschprogramme, Bestandssicherung</li> </ul>

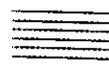
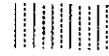
# ANLAGEN

# Anlage 1

## Rücklauf von den Kommunen auf das Anschreiben des KVR im Herbst 1995

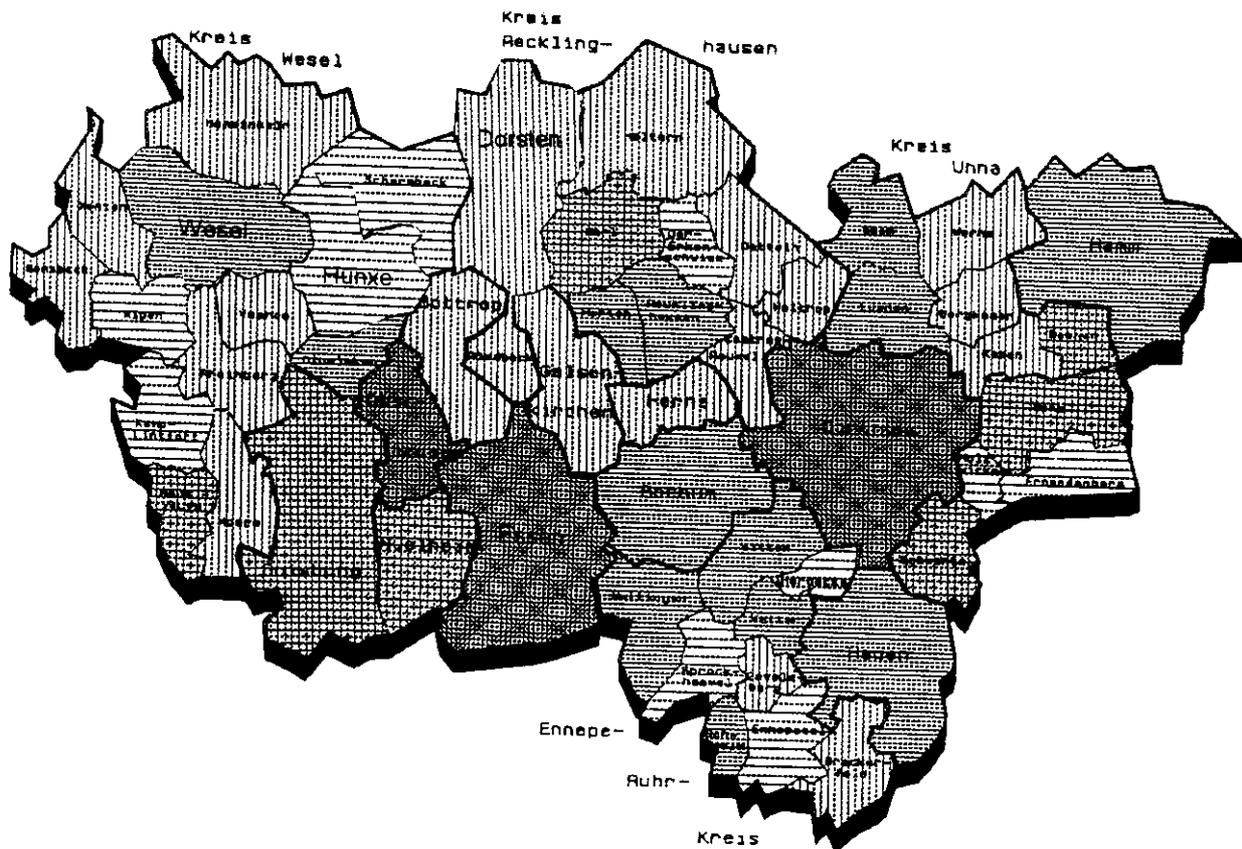
Die Karte dokumentiert die unmittelbare Reaktion der Städte, Gemeinden und Kreise auf das Anschreiben des KVR. Nicht berücksichtigt ist die spätere Zurverfügungstellung von Material durch die Kommunen und Kreise aufgrund gezielter telefonischer Nachfrage.

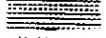
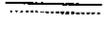


-  keine Rückmeldung
-  Rückmeldung mit Materialien
-  Rückmeldung ohne Materialien

## Vorläufige Bewertung der wohnungspolitischen Initiative und Informationsbasis bei den Kommunen im Verbandsgebiet

Die Einstufung der Kommunen wurde auf der Basis der vorliegenden schriftlichen Materialien und einer späteren telefonischen Umfrage bei denjenigen Kommunen, die sich nicht rückmeldeten, vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei den Kommunen, die Material auf das Anschreiben des KVR hin bereitstellten, die vorgenommene Einordnung die Realität nicht vollständig abbildet (vgl. S. 2). Die Übersicht stellt somit einen Zwischenstand dar.



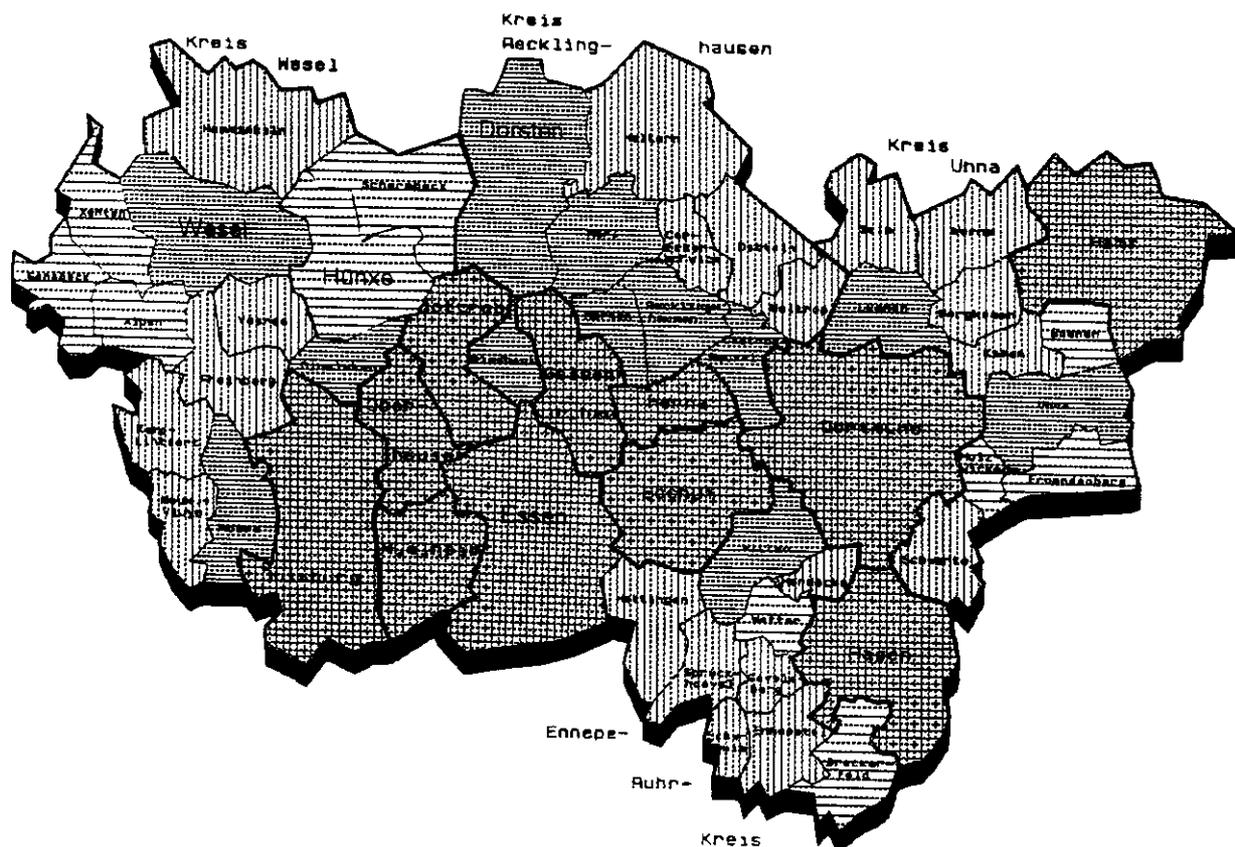
-  wohnungspolitisch sehr aktiv, weit vorangeschritten in der regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung
-  systematische Aktivitäten im Wohnungsbereich, Ansätze zur Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung
-  mehrere wohnungspolitische Ansätze
-  wenige wohnungspolitische Ansätze
-  nur Pflichtaufgaben

### Anlage 3

Telefonische Umfrage bei Kommunen, die sich nicht oder ohne Material auf das KVR-Anschreiben rückmeldeten					
	Gesprächspartner/-innen	Jahresbericht des Wohnungsamtes	Komm. Wohnungsbedarfsanalyse	Wohnungspolitische Initiativen sind angelagert bei	Kommunale wohnungspolitische Initiativen
Alpen	Bauverwaltungsamt	nein	i.R.d. FNP	Bauverwaltungsamt	keine
Bönen	Stadtplanungsamt Bauverwaltungsamt	Gepl. jährlicher Wohnungsmarktbericht	nein	Bauverwaltungsamt	Erschließung und Vermarktung von Bauland, Förderung des Sozialwohnungsbaus durch Abgabe günstiger Grundstücke und dadurch Erwerb von Belegrechten
Bottrop	Stadtplanungsamt Amt f. Wohnungswesen	ja	nein	keine wohnungspolitischen Initiativen	
Breckerfeld	Bauverwaltungsamt	nein	nein	Bauverwaltungsamt	Verkauf von Grundstücken zu verbilligten Zinssätzen an minderverdienende Haushalte
Ennepetal	Sozialamt Planungsamt	nein	nein	Sozialamt Planungsamt	keine
Fröndenberg	FB 3	nein	nein	keine wohnungspolitischen Initiativen	
Gevelsberg	Bauverwaltungsamt	nein	nein	Liegenschaftsverwaltung	Erwerb von Belegrechten
Hamminkeln	Planungsamt Wirtschaftsförderung Bauordnungsamt	nein	nein	keine wohnungspolitischen Initiativen	
Hattingen	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	ja	nein	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	1990 bis 1992 kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm inkl. Tauschbörse und Umzugskostenzuschüsse, vereinzelt Abgabe von verbilligten Grundstücken für öff. geförd. Wohnungsbau
Herdecke	Planungsamt Wohnungsamt/ Wirtschaftsförderung	ja	i.R.d. FNP	Wohnungsamt Planungsamt	nicht erhoben
Hünxe	Wohnungsbauförderung	nein	nein	Wohnungsbauförderung	keine
Kamp-Lintfort	Liegenschaftsamt Planungsamt	nein	nein	Liegenschaftsamt/Planungsamt	keine

Moers	Wohnungsamt Statistisches Amt	nein	nein	Wohnungsamt	Begünstigter Verkauf von städt. Grundstücken an minderverdienende Haushalte
Oer-Erkenschwick	Pressestelle	nein	nein	Wirtschafts- förderung	keine
Schwelm	Bauverwaltungs- amt	nein	nein	Bauverwaltungs- amt	Erwerb von Belegrech- ten durch komm. Zu- schüsse zu öff. geförd. Wohnungen, Umzugs- /Tauschbörse
Sprockhövel	Planungsamt Bau- verwaltungsamt	nein	nein	keine wohnungspolitischen Initiativen	
Waltrop	Bau- verwaltungsamt	nein	nein	Abt. für Woh- nungswesen im Bauverwal- tungsamt	Kommunales Woh- nungs- bauförderungsprogramm 1990
Wesel	Wohnungsbau- förderung Planungsamt	nein	ja, extern erarbeitet	Bauverwaltungs- amt	Komm. Zuschußpro- gramm regeneratives Bauen
Wetter	Planungsabteilung im Bauamt	nein	nein	Planungsabtei- lung im Bauamt	keine
Xanten	Bauverwaltung	nein	nein	Bauverwaltungs- amt	keine

Kreisfreie Städte, Große und Mittlere kreisangehörige Städte und übrige kreisangehörige Gemeinden im Verbandsgebiet



Einteilung nach § 3a Gemeindeordnung für das Land NRW

-  Kreisfreie Städte
-  Große kreisangehörige Städte
-  Mittlere kreisangehörige Städte
-  Übrige kreisangehörige Gemeinden

**Anmerkung:**

**Bewilligung, Belegungs- und Bestandskontrolle öffentl. geförd. Wohnungen:**

- Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen (§2 WoBauFördG) ab der Ebene der Großen kreisangehörigen Städte aufwärts
- Erfassung und Kontrolle (Wohnungsbindungsgesetz, Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen) ab der Ebene der Mittleren kreisangehörigen Städte aufwärts
- Für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden ist der Kreis zuständig

**Untere Bauaufsichtsbehörde** sind die kreisfreien Städte, die Großen und Mittleren kreisangehörigen Städte, für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden die Kreise.

## Anlage 5

Kontinuierlich erarbeitete Wohnungsmarktberichte		
Stadt / Gemeinde	Dokumentation	Periodizität
Dortmund	Wohnungsmarkt Dortmund	jährlich seit 1993
Oberhausen	Wohnungsbarometer für Oberhausen	jährlich seit 1994
Schwerte	Bericht zur Entwicklung des Wohnungsmarktes	jährlich seit 1990
Kreis Wesel	Wohnungsmarktbericht	jährlich seit 1990
Marl	Wohnungsbedarfsanalyse für die Stadt Marl	1993, erste Fortschreibung 1995
Essen, Duisburg, Unna, Dortmund	Jahresberichte bzw. Arbeitsberichte der Wohnungsämter mit Exkursen und bewertenden Analysen	jährlich

*Hinweis: Jährliche Wohnungssituationsberichte sind für die MEO-Städte angedacht. Ebenso sollen in Bönen jährliche Wohnungsmarktberichte aufgestellt werden. In Witten wird über ein Beobachtungssystem für den Wohnungsmarkt nach dem Modell der Stadt Dortmund diskutiert.*

## Inhaltsverzeichnis

Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen 1995, Stadt Dortmund  
und  
Wohnungsmarkt Dortmund. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobach-  
tungssystems 1994, Stadtamt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund

Arbeits- bzw. Jahresberichte der Wohnungsämter beschränken sich in der Regel auf die Auflistung der wichtigsten Verwaltungsaktivitäten (z.B. Wohnungsbauförderung, Wohnraumvermittlung, Wohngeld). In Dortmund wird dieser Arbeitsbericht noch durch Exkurse ergänzt. Er enthält jedoch keine Prognosen, Wertungen oder Handlungsempfehlungen.

Seit 1993 wird der Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen durch einen ebenfalls jährlich erscheinenden Bericht "Wohnungsmarkt Dortmund - Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems" ergänzt, der unter Federführung des Stadtamtes für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen erarbeitet wird. Mit diesem Beobachtungssystem werden alle relevanten Informationen aus dem laufenden Verwaltungsvollzug systematisch gesammelt und in Verbindung mit Expertengesprächen für die Politikberatung aufbereitet. Im Wohnungsmarktbericht wird damit jährlich die aktuelle Wohnungsmarktsituation vor dem Hintergrund abgelaufener Trends, erkennbarer Entwicklungen und zukünftiger Erwartungen bewertet (vgl. dazu auch Anlage 15: Rainer Döhla, Volker Kreibich, Helmut Westphal: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund).

# WOHNUNGSBAU & WOHNUNGS BAUFÖRDERUNG

# 1995

Arbeitsbericht des Stadtamtes für Wohnungswesen

Stadt Dortmund  
Stadtamt für  
Wohnungswesen



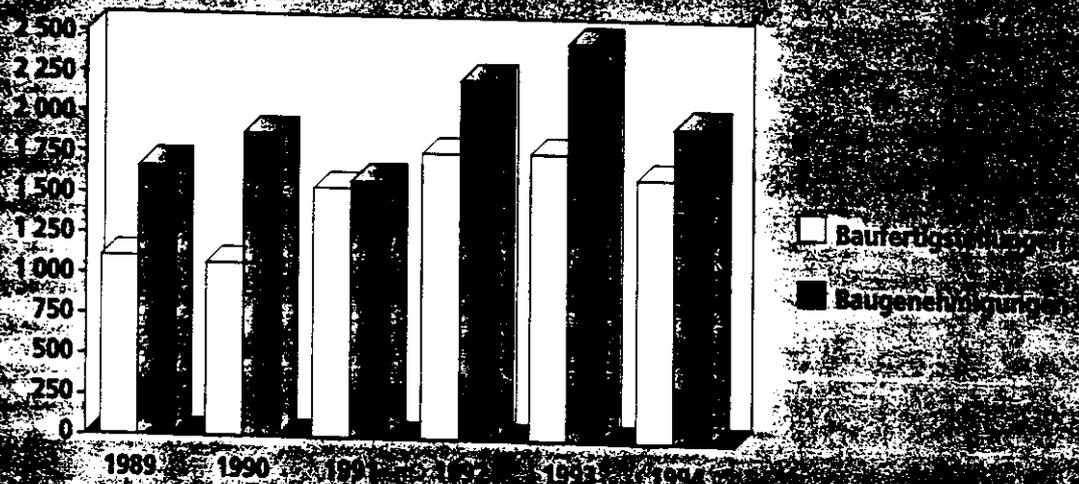
## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
<b>Vorwort</b>	1	2.4	Bestands- und Besatzungskontrolle 34
<b>1. Wohnungsbauförderung</b>	3	2.5	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 35
1.1 Bereitstellung der Mittel	3		
1.2 Anzahl der geförderten Wohnungen	4		
1.3 Bewilligte Mittel	10		
1.4 Art der geförderten Wohnungen	10	<b>3. Wohnungsaufsicht</b>	39
1.5 Bauherren der Mietwohnungen	14	<b>4. Zweckentfremdung von Wohnraum</b>	40
1.6 Größe der Mietwohnungen	15	<b>5. Maßnahmen nach dem Wirtschaftsstrafgesetz</b>	43
1.7 Neubaukosten im Mietwohnungs- und Familienheimbereich	16	<b>6. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen</b>	45
1.8 Erwerbskosten im Eigentumsbereich (Ersterwerb)	17	<b>7. Fehlbelegungsabgabe</b>	46
1.9 Härteausgleich	18	7.1 Hauptveranlagung 1996 - 1998	46
1.9.1 Förderungsgrundlagen	18	7.2 Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe	47
1.9.2 Förderungsergebnis	19	7.3 Verwendung der Fehlbelegungsabgabe	48
<b>Exkurs Europa-Häuser in Dortmund-Wickede</b>	20	<b>8. Wohngeld</b>	49
<b>Exkurs Förderung aus dem Sonderkontingent für zukunftsweisende Bauvorhaben</b>	22	<b>9. Rechtsbehelfsverfahren</b>	53
<b>2. Wohnraumvermittlung und Wohnungskontrolle</b>	26		
2.1 Zahl der Wohnungsuchenden	26	<b>Statistischer Anhang</b>	
2.2 Freistellung von den Belegungsbindungen	29	Tabelle 1: Übersicht über die seit 1948 gelödeten Wohnungen und Heimplätze	55
2.3 Statistische Auswertungen	31	Tabelle 2: Anzahl der geförderten Wohnungen und Heimplätze	56
		Tabelle 3: Lage der geförderten Wohnungen 1991 bis 1995	57
		Tabelle 4: Fertiggestellte Wohnungen	58
		Tabelle 5: Wohnungsuchenden-Statistik 1995	59

# Wohnungsmarkt Dortmund

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 1994

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund



# Inhaltsübersicht

	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Situation, Kurzcharakteristik von wichtigen Trends</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Wohnungsangebot</b>	<b>11</b>
3.1	Allgemeine Situation	11
3.2	Sozialer Wohnungsbau	21
<b>4.</b>	<b>Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Miete</b>	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>Grundstücksmarkt</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Umwandlung von Miet- in Eigentums- wohnungen</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>Zweckentfremdung</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Kleinräumige Analyse</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>Voraussichtliche kurz- und mittelfristige Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Dortmund</b>	<b>38</b>
10.1	Kurzfristige Entwicklungen	38
10.2	Mittelfristige Entwicklungen	39
10.2.1	Bevölkerungsprognosen	39
10.2.2	Haushaltsentwicklung	40
10.2.3	Sonstige Entwicklungen	41

Wohnbedarfsberechnung und -prognose		
Stadt / Gemeinde	Dokumentation	Anmerkungen
Bochum	Der Wohnungsmarkt in Bochum, 1994	Normative Wohnungsbedarfsprognose bis 2000 (Amt für Wohnungswesen) auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum, haushaltsorientierter Ansatz
Dortmund	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsmarktanalyse Dortmund</li> <li>- Wohnungsmarkt Dortmund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- extern erarbeitet, normative Wohnungsbedarfsprognose mit Nachfragekomponenten, eigenes Haushaltsprognosemodell</li> <li>- Kurz- und mittelfristige Einschätzungen von Angebot und Nachfrage</li> </ul>
Essen	Wohnungssituation in Essen 1994	Haushaltsprognosewerte aus Ergebnissen des jährlich durchgeführten Mikrozensus abgeleitet
Gladbeck	Wohnen, Anlage zum FNP der Stadt Gladbeck, 1994	Normative Wohnungsbedarfsprognose mit Differenzierung nach Haushaltsgröße (auf der Basis einer DIW-Prognose), Variantenbildung
Hamm	Handlungskonzept Wohnungsmarkt Hamm, 1994	extern erarbeitet, Normative Wohnungsbedarfsprognose auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose des LDS NRW, haushaltsorientierter Ansatz
Herten	Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Herten, 1992	Ermittlung des aktuellen Wohnungsbedarfs (bis 1995) aus der Differenz geschätzter Haushalte (auf der Grundlage einer Untersuchung der Stadtparkasse Münster) und des Wohnungsbestandes
Holzwickede	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Gemeinde Holzwickede. Eine Studie im Auftrag der Sparkasse Unna, 1995	extern erarbeitet, Prognose der Wohnungsmarktnachfrage und Wohnungsbautätigkeit bis 2005, haushaltsorientierter Ansatz
Kamen	Bericht zur derzeitigen Lage des Wohnungsmarktes in Kamen, 1989	Ermittlung des Wohnungsbedarfs aus der Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen
Marl	Wohnungsbedarfsanalyse 1993 und 1. Fortschreibung 1995	Normative Bedarfsprognose bis 2005 mit Differenzierung nach Haushaltsgröße
Neukirchen-Vluyn	Abschätzung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs für den Zeitraum 1995 bis 2010	Normative Wohnungsbedarfsanalyse auf der Grundlage von LDS Daten, haushaltsorientierter Ansatz
Oberhausen	Wohnungsbauentwicklungskonzept 1993	extern erarbeitet, normative Wohnungsbedarfsprognose bis 2005 auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzeptes MEO, haushaltsorientierter Ansatz

Kreis Recklinghausen	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen - Kreis Recklinghausen, 1995	extern erarbeitet, Projektion des Wohnungsbedarfs und der Bautätigkeit im Kreis Recklinghausen bis 2005
Schwerte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bericht zur Entwicklung des Wohnungsmarktes 1990, 1991, 1992, 1993</li> <li>- Wohnungsbaubericht 1990</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung der Schätzungen im Wohnungsbaubericht</li> <li>- Ermittlung des aktuellen Wohnungsbedarfs aus Bevölkerungszuwachs, durchschnittlicher Haushaltsgröße auf Landesebene und Zahl der erfaßten wohnungssuchenden Haushalte</li> </ul>
Selm	Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse, 1993	extern erarbeitet, 4 Szenarien zum Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bis 2005 auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose des LDS, haushaltsorientierter Ansatz, Aktualisierung des Bedarfs im Flächennutzungsplan 1995 bis 2008
Sonsbeck	Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in der Gemeinde Sonsbeck 1995-2010, 1995	Im Rahmen des FNP (verwaltungsintern) ermittelt auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose der Gemeinde Sonsbeck, wohnflächenorientierter Ansatz
Stadt Unna	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Stadt Unna. Eine Studie im Auftrag der Sparkasse Unna, 1995.	extern erarbeitet, Prognose der Wohnungsmarktnachfrage und Wohnungsbautätigkeit bis 2005, haushaltsorientierter Ansatz
Kreis Unna	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Kreis Unna. Eine Studie im Auftrag der Sparkasse Unna, 1995	extern erarbeitet, Prognose der Wohnungsmarktnachfrage und Wohnungsbautätigkeit bis 2005, haushaltsorientierter Ansatz
Voerde	Siedlungsflächen Stadt Voerde, 1988	Ermittlung der Siedlungsflächen-nachfrage bis 2002 auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose
Wesel	Der Wohnungsmarkt in Wesel, 1995	extern erarbeitet, Prognose der Wohnungsmarktnachfrage und Wohnungsbautätigkeit bis 2005, haushaltsorientierter Ansatz

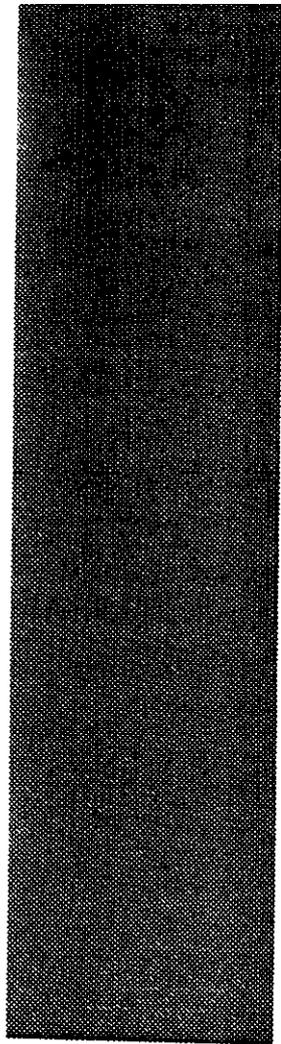
Aussagen zum Sozialwohnungsbestand in komm. Veröffentlichungen (ohne statistische Jahres- oder Monatsberichte)		
Stadt / Gemeinde	Dokumentation	Anmerkungen
Bochum	Der Wohnungsmarkt in Bochum, 1994	Bestand und zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2000, Förderergebnisse Städtisches Wohnungsbauprogramm und Bundes-/Landesprogramm der letzten Jahre
Dortmund	Wohnungsmarkt Dortmund	Bestand und zukünftige Entwicklung bis 2003, Förderergebnisse der letzten Jahre, Neubaukosten im Mietwohnungsbau und bei Familienheimen
Duisburg	Duisburg 2000. Wohnbericht 1994	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes und Neubauförderung
Essen	Wohnungssituation in Essen, Jahresbericht 1991, 1992, 1993, 1994	Bestand und zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2000, Förderergebnisse der letzten Jahre, Neubaukosten im Mietwohnungsbau (1. und 2. Förderweg), Städtische Aufwendungszuschüsse und Bewilligung städtischer Darlehen, Mietentwicklung (Härteausgleich)
Hamm	Handlungskonzept Wohnungsmarkt Hamm, 1994	Bestand und zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2025, Förderergebnisse der letzten Jahre, Mietpreisniveau
Herten	Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Herten, 1992	Öffentlich geförderter Sozialwohnungsbestand
Kamen	Bericht zur derzeitigen Lage des Wohnungsmarktes in Kamen, 1989	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Verlauf der letzten Jahre, Kommunale Förderung, Förderergebnisse der letzten Jahre
Marl	Wohnungsbedarfsanalyse, 1993 und 1. Fortschreibung 1995	Bestand und zukünftige Entwicklung von Sozialwohnungen
Neukirchen-Vluyn	Wohnraumentwicklung in Neukirchen-Vluyn, 1995	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand
Oberhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Komm. Handlungsfeld: Wohnen, 1990</li> <li>- Wohnungsbauentwicklungskonzept, 1993</li> <li>- Wohnungsmarktbarometer, 1995</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietpreisniveau 1987</li> <li>- Förderergebnisse der letzten Jahre; Bestand und Entwicklung von Sozialwohnungen</li> <li>- Bestand an Sozialwohnungen</li> </ul>
Schwerte	Bericht zur Entwicklung des Wohnungsmarktes, 1990, 1991, 1992, 1993	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand, Mietpreisniveau, Förderergebnisse Städtisches Wohnungsbauprogramm und Bundes/Landesprogramm des jeweiligen Jahres
Selm	Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse, 1993	Bestand und zukünftige Entwicklung von Sozialwohnungen, Förderergebnisse der letzten Jahre
Unna	Der soziale Wohnungsmarkt in Unna	Bestand und zukünftige Entwicklung von Sozialwohnungen
Wetter	Wohnungsmarktbericht 1995	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Kommunale wohnungspolitische Initiativen	
Bochum	Von 1989 bis 1994 kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm, erfolgreiches Wohnungstauschprogramm (in 5 Jahren wurden 79 Tauschaktionen durchgeführt, pro Tausch Ø Zuschuß von 2.920,-DM), städtische Wohnungsbaudarlehen i.R.e. Sonderprogramms für kinderreiche Familien (zinsloses Darlehen bei Eigentumserwerb von kinderreichen Familien und Zuschuß von 20.000,-DM bei Neubauvorhaben Mieteinfamilienhäuser)
Bönen	Ankauf, Erschließung und Vermarktung von Rohbauland durch die Gemeinde und dadurch u.a. Sicherung von Belegrechten bei Neubauvorhaben. Vereinzelt verbilligte Bereitstellung städtischer Grundstücke für sozialen Wohnungsbau
Breckerfeld	Ankauf und Erschließung von Rohbauland, Verkauf zu zinsverbilligten Darlehen an minderverdienende Haushalte
Dorsten	Wohnungstauschbörse 1992-93
Dortmund	1995 Einrichtung einer Wohnunstauschberatungsstelle, Wohnungsbauförderungsprogramm (Spitzenfinanzierung zu Sonderprogrammes des Landes, z.B. im Rahmen zukunftsweisender Bauvorhaben), Bereitstellung preisemäßiger Grundstücke für sozialen Wohnungsbau; Einsetzung eines Wohnungsbaubeauftragten
Essen	Bis 1990 kommunale Spitzenfinanzierung im öff. geförd. Wohnungsbau, in den letzten Jahren städtische Wohnungsbaudarlehen i.R.d. Sonderprogramms des Landes für Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien und verbilligte Bereitstellung von städtischen Grundstücken für öff. geförd. Wohnungsbau
Gevelsberg	Verkauf von städtischen Grundstücken zu einem symbolischen Preis von 1,-DM an Bauwillige und dadurch Erwerb von Belegungsrechten, bspw. für kinderreiche Familien
Hamm	Aktives Bodenmanagement
Hattingen	Von 1990 bis 1992 kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm inkl. flankierender Maßnahmen wie Tauschbörse und Umzugskostenzuschüsse (Volumen von 1,9 Mio. DM), vereinzelt verbilligte Bereitstellung städtischer Grundstücke für sozialen Wohnungsbau
Moers	30%iger Preisnachlaß beim Verkauf städtischer Grundstücke an minderverdienende Haushalte
Schwelm	Erwerb von Belegungsrechten durch kommunale Zuschüsse bei Neubauvorhaben u.a. aus Mitteln der Handhabung der Zweckentfremdungsverordnung, gut funktionierende Umzugsbörse seit drei Jahren (3.000 DM Zuschuß pro Umzug)
Schwerte	Kommunales Förderprogramm 1990-1995, Spitzenfinanzierung bei der Schaffung neuen Wohnraums, Initiativen in der Bodenvorratspolitik
Waltrop	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm 1990 (Erwerb von Belegungsrechten durch Zuschüsse bei Neubauvorhaben)
Weme	Kommunales Wohnungsbauprogramm 1990-1995, Zuschüsse zur Schaffung neuen Wohnraums, Zahlung von Umzugskostenzuschüssen
Wesel	Kommunales Zuschußprogramm im Bereich regenerativen Bauens

Aussagen zur Bodenpreisentwicklung in komm. Veröffentlichungen (ohne Pflichtdokumente der Gutachterausschüsse)		
Stadt / Gemeinde	Dokumentation	Anmerkungen
Bochum	Der Wohnungsmarkt in Bochum, 1994	
Dortmund	Wohnungsmarkt Dortmund 1993, 1994	Vergleich mit anderen Großstädten
Essen	Wohnungssituation in Essen, 1992, 1993, 1994	
Oberhausen	Wohnungsmarktbarometer für Oberhausen, 1994, 1995	
Kreis Recklinghausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksmarktbericht 1994</li> <li>- Entwicklung von Gewerbe-, Industrie, Wohnbau- und Freiflächen im Kreis Recklinghausen, 1993</li> </ul>	
Werne	Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Werne	
Wetter	Wohnungsmarktbericht 1995	Anteil der Grundstücksanträge von außerhalb

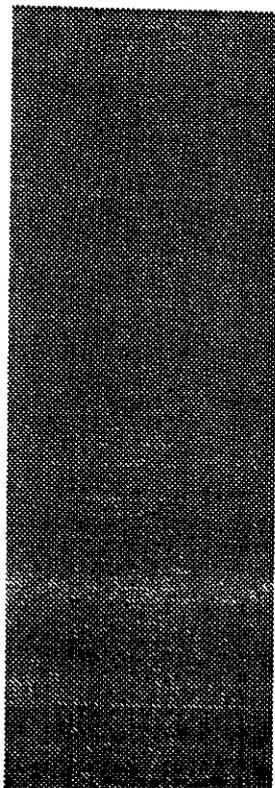
Inhaltsverzeichnis  
WfA: Sozialwohnungsbestand 1994

Die Wohnungsbauförderungsanstalt berichtet jährlich über die Zusammensetzung und Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen. Der Bericht enthält auch eine Übersicht über die zukünftige Entwicklung der Sozialbindungen, über die Ergebnisse der gesetzlich vorgeschriebenen Bestandskontrolle und über die Zahl und Struktur der registrierten Wohnungssuchenden.



# Sozialwohnungsbestand 1994

Erfassung und Kontrolle öffentlich geförderter Wohnungen  
in Nordrhein-Westfalen



Wfa

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Zusammenfassung</b>	3
<b>1. Vorbemerkung</b>	4
<b>2. Sozialwohnungsbestand</b>	5
2.1 Zusammensetzung des Wohnungsbestandes	5
2.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes	6
2.2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Darlehensverwaltung	7
2.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist	8
<b>3. Wohnungszugänge - Bezugsfertigkeit</b>	9
<b>4. Wohnungsabgänge</b>	11
4.1 Ende der Bindungen	11
4.2 Ablösungen und vorzeitige Rückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen	12
<b>5. Zukünftige Entwicklung</b>	13
<b>6. Kontrolle öffentlich geförderter Wohnungen</b>	14
6.1 Kontrolltätigkeit	14
6.2 Festgestellte Verstöße und Beanstandungen	15
6.3 Freistellungen und Fluktuation im Wohnungsbestand	15
<b>7. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen</b>	17
<b>8. Einnahmen aus Verwaltungsgebühren</b>	17
<b>9. Wohnungsuchendenstatistik</b>	18
<b>10. Tabellenteil</b>	21

( ) Vergleichswerte gegenüber dem Vorjahr bzw. Vorjahreswerte

X Tabellenfach gesperrt, da Aussage nicht sinnvoll

**Inhaltsverzeichnis**

**WfA: Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen - Info 1995**

Seit 1994 berichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt jährlich über die Ergebnisse ihrer "Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen".



# Wohnungsmarktbeobachtung

in Nordrhein-Westfalen · Info 1995



Wfa

---

<b>Inhaltsübersicht:</b>	<b>Seite</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2. Wohnungsangebot	4
2.1 Vorgelagerte Faktoren des Angebots	4
2.1.1 Baumarkt	4
2.1.2 Baulandmarkt	5
2.1.3 Finanzierungsaspekte	6
2.2 Veränderungen des Wohnungsangebots	7
2.3 Mietenentwicklung	10
<b>3. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage</b>	<b>11</b>
3.1 Vorgelagerte Faktoren der Nachfrage	11
3.2 Veränderungen des Wohnungsbedarfs	12
<b>4. Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen</b>	<b>14</b>
4.1 Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf bzw. Nachfrage	14
4.2 Grad der Anspannung auf den Wohnungsmärkten	15
<b>5. Ergebnisse ausgewählter empirischer Untersuchungen</b>	<b>17</b>
5.1 Mieterbefragung	17
5.2 Wohnungsunternehmen	19
5.3 Stimmungsbarometer Experten	20
5.3.1 Die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktlage	21
5.3.2 Investitionsbedingungen	23
5.3.3 Generelle Probleme der Wohnungsversorgung	24
5.4 Zeitungsanalyse	25
<b>6. Zukünftige Bedarfsentwicklung</b>	<b>29</b>
<b>7. Tabellen</b>	<b>32</b>

## Anlage 13

Positionspapier des Arbeitskreises "Wohnen" der Region MEO

Quelle: Anlage 1 des Jahresberichtes 1994, "Wohnungssituation in Essen"

# Ü B E R S I C H T

1. **Wohnungsmarktinstrumente**
  - 1.1 **Regionales Wohnungsmarktbeobachtungssystem** (vgl. Anlage 1)
  - 1.2 **Jährliche Wohnungssituationsberichte** (vgl. Anlage 2)
  - 1.3 **Regionale Wohnbauflächendatei** (vgl. Anlagen 3 und 4)
  
2. **Organisation**
  
3. **Sonderregelungen im Rahmen der öffentlichen Förderung**
  - 3.1 **Regionale Anwendung der „Kombi-Förderung“** (inzwischen umgesetzt)
  - 3.2 **Regionale Inanspruchnahme des Sonderprogramms zur Unterstützung der strukturpolitischen Entwicklung des Landes**
  - 3.3 **Förderung des Wohnungstausches**
  - 3.4 **Förderung von Bauen und Wohnen**
  
4. **Mobilisierung von Wohnbauflächen**
  - 4.1 **Konzept zur Mobilisierung von Wohnbauflächen**
    - 4.1.1 Arbeitsgruppe „Wohnbauflächen“
    - 4.1.2 Veröffentlichung der Wohnbauflächendatei
    - 4.1.3 Bauberatung
    - 4.1.4 Einsatz neuer planungsrechtlicher Instrumentarien
    - 4.1.5 Public private partnership
  - 4.2 **Baulückenprogramm**
  - 4.3 **Restriktionen bei Wohnbauflächen**
    - 4.3.1 Erschließung
    - 4.3.2 Altlastenproblematik
    - 4.3.3 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 4.4 **Handlungsansätze zum Abbau der Restriktionen**
    - 4.4.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Region MEO
    - 4.4.2 Planerische Ansätze

**Themenschwerpunkte des Arbeitskreises „Wohnen“**  
**A r b e i t s m a t e r i a l i e n**

Der Arbeitskreis „Wohnen“ in der Region MEO wurde auf Beschluß der Regionalkonferenz vom 06. März 1992 gebildet. Aufgrund des Vorschlags der drei Oberstadtdirektoren übernahm Herr Dr. Dietrich Goldmann, Vorstand der ALLBAU AG, Essen, den Vorsitz des Arbeitskreises. Zum Geschäftsführer des Arbeitskreises wurde Herr Helmut Brackmann, Leiter des Amtes für Stadterneuerung, Liegenschafts- und Wohnungswesen, bestimmt. Herr Hans-Jürgen Willmann, Vorstand der Mülheimer Wohnungsbau (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) e.G., erklärte sich in der Sitzung vom 14. Juli 1992 bereit, den stellvertretenden Vorsitz des Arbeitskreises zu übernehmen. Der Arbeitskreis kam zu seiner konstituierenden Sitzung am 02. Juni 1992 zusammen. Er traf sich insgesamt zu 14 Sitzungen:

2.6./14.7./8.10./10.11./16.12.1992, 20.1./17.3./2.6./24.8./6.10./9.11.1993.  
20.1./19.4. und 22.6.1994.

Die letzte Beratung des Arbeitskreises fand am 22. Juni 1994 mit der abschließenden Erörterung dieses Positionspapiers statt. Zur Erarbeitung der Schwerpunktthemen bildete der Arbeitskreis drei Arbeitsgruppen:

die Arbeitsgruppe „Wohnungsmarkt“ unter der Leitung von Herrn Hendrik Jellema, GAGFAH Essen,

die Arbeitsgruppe „Wohnbauflächen“ unter der Leitung von Herrn Houx, Planungsamt der Stadt Oberhausen,

die Arbeitsgruppe „Soziales“ unter der Leitung von Frau Gudrun Broszat, Gleichstellungsstelle der Stadt Essen.

Trotz der permanenten Gefahren aufgrund der Zuständigkeiten der drei Regelungsebenen Bund, Land und Gemeinde hat sich der Arbeitskreis bemüht, sich ausschließlich mit Positionen zu beschäftigen, die er für regional erheblich oder mindestens MEO-regional relevant hielt. Er wendet sich zunächst mit drei Wohnungsmarktinstrumenten und Organisationshinweisen an die drei Kommunen, dann mit Sonderregelungen zur öffentlichen Förderung und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen an die Kommunen und das Land.

## 1. Wohnungsmarktinstrumente

### 1.1 **Regionales Wohnungsmarktbeobachtungssystem**

Die Auswirkungen der derzeit herrschenden akuten Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt werden vor allem in den Kommunen sichtbar und führen hier zu berechtigten Forderungen an Politik und Verwaltung.

Die Wohnungsnot bzw. der Wohnungsmarkt ist jedoch kein ausschließlich kommunales Thema. Der Wohnungsmarkt erweist sich zunehmend als bedeutsamer Faktor der regionalen Entwicklung. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt wirken sich immer mehr auch als begrenzender Faktor regionaler Strukturpolitik und als negativer Standortfaktor aus.

Die MEO-Städte sollten deshalb zukünftig auf diesem regional bedeutsamen Themenfeld zusammenarbeiten. Es wurde vereinbart, eine adäquate Informationsgrundlage zur Abschätzung demographischer und anderer wohnungspolitisch relevanter Entwicklungen zu schaffen. Ein solches Wohnungsmarktbeobachtungssystem muß regelmäßig Informationen über die Angebots- und Nachfrageseite auf dem Woh-

nungsmarkt bereitstellen. Eine Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sollte gesucht werden.

Für die Datensammlung sollen alle verfügbaren Verwaltungsvollzugsdateien und Stichtagsbestände (Volkzählung, Mikrozensus) vergleichend für die Region aufbereitet werden. Informationen, die über diese Datenquellen nicht ermittelt werden können, sollen über regelmäßig durchzuführende Befragungen erschlossen werden.

Im einzelnen wurden zunächst folgende Verfahrensschritte vereinbart:

- a) Informationen über Wohnungen und Gebäude (Angebotsseite)
  - Aufbau einer Gebäudedatei
  - Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987
  - Analyse der Bautätigkeitsstatistik
  - Fortschreibung der Gebäudedatei mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik
  - Informationssammlung über Sozialwohnungen
  - Informationssammlung über Modernisierung
  - Informationssammlung über die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
  - Informationssammlung über das Mietpreisniveau
  
- b) Informationen über demographische Entwicklungen
  - Auswertung der Volkzählung 1987
  - Auswertung der Einwohnerdateien
  - Entwicklung eines Haushaltsgenerierungsmodells aus den Einwohnerdateien
  - Informationssammlung für Wohnungssuchende
  
- c) Verknüpfung der Informationen über Personen bzw. Haushalte und Wohnungen
  - Auswertung der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 1987

Bei der Planung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems unter Rückgriff auf verfügbare Datenquellen sind Defizite, insbesondere bei der notwendigen Verknüpfung von Informationen der Angebots- und Nachfrageseite, also von Haushalten bzw. Personen und Wohnungen, offensichtlich geworden.

Die MEO-Städte sollten deshalb zukünftig regelmäßig eine Umfrage durchführen, die sowohl Daten über Wohnungen als auch Daten über die in diesen Wohnungen lebenden Haushalte ermitteln. Diese Umfrage ist als Wiederholungsumfrage zu konzipieren, um die Entwicklung in der Beziehung von Angebot und Nachfrage aufzeigen zu können. Weitere Themen, die nur unzureichend über die vorhandenen Datenquellen regelmäßig abgedeckt werden, sollen mit Hilfe der Umfrage erhoben werden; hier sind vor allem die Mietpreise bzw. die Mietpreisentwicklung zu nennen.

Diese Umfrage als Teil des Wohnungsmarktbeobachtungssystems wurde in Oberhausen und in Essen erstmals im Herbst 1991 durchgeführt; die Inhaltsübersicht des Essener Berichts über die Wohnsituation ist als Anlage 1 beigefügt. Die erste Wiederholungsbefragung erfolgte im Herbst 1993.

## 1.2 Jährliche Wohnungssituationsberichte

Zur Erlangung einer gemeinsamen Ausgangsbasis sollten auf der Grundlage der statistischen Daten des Wohnungsmarktbeobachtungssystems abgestimmte und vergleichbare Situationsbeschreibungen über die wesentlichen Themenfelder des Wohnungsmarktgeschehens in den drei Städten erfolgen; das Datenmaterial soll möglichst geschlechtsspezifisch aufbereitet werden.

Als Plattform und Orientierungsraster für die Auswahl der wesentlichen Themenfelder dient der Essener Wohnungssituationsbericht „Jahresbericht 1992“ (Inhaltsangabe siehe Anlage 2) -ergänzt um Informationen zum Thema „Mietspiegel“.

### Die zentralen Themenkomplexe im einzelnen:

Bevölkerungsentwicklung	Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Wohnungsmarktentwicklung	Instrumente der Bestandspolitik
Wohnungsmarktbeobachtung	Wohnungsbauförderung
Bautätigkeit und Wohnungsbedarf	Härteausgleich
Baulandbereitstellung	Wohngeld

## 1.3 Regionale Wohnbauflächendatei

Die Arbeitsgruppe „Wohnbauflächen“ dieses Arbeitskreises hat sich die Erarbeitung einer gemeinsamen Datei der Städte Mülheim/Ruhr, Essen, Oberhausen („Wohnbauflächen und Wohnungspotentiale“) zur Aufgabe gestellt. Auf der Grundlage einer bereits vorhandenen Datenstruktur der Stadt Essen wurde eine einheitliche Datei entwickelt, in der alle vorhandenen Wohnbauflächendaten der MEO-Städte zusammengefaßt werden können.

Somit liegt ein regional abgestimmtes Instrument für die Erfassung und Bewertung von Wohnbauflächen der drei Städte vor.

Ständige Aktualisierung der bestehenden Datei vorausgesetzt, ist somit die Erhebung einer Flächenbilanz bezüglich des räumlich und zeitlich verfügbaren Wohnbauflächenpotentials gegeben und ein Reagieren auf knapper werdende Ressourcen möglich. Ein Auszug aus dem von der Arbeitsgruppe „Wohnbauflächen“ erarbeiteten Bericht sowie Muster-Datenbögen sind in den Anlagen 3 und 4 enthalten.

## 2. Organisation

Das von der Arbeitsgruppe „Soziales“ zum Thema Vernetzung städtischer Dienststellen vorgetragene Modell eines Mehrfachzielprojektes, bei dem durch Einrichtung einer ämterübergreifenden Fachdienststelle für problematische Mietverhältnisse und Wohnungslosigkeit insbesondere besser einer absehbaren Obdachlosigkeit begegnet werden soll, wurde im Arbeitskreis erörtert und kontrovers diskutiert. Inhaltlich wurde von den Beteiligten auf funktionaler Ebene als kleinsten gemeinsamen Nenner folgender Konsens erzielt:

Mit Hilfe der vorhandenen Verwaltungsstrukturen ist eine weitestgehende Bewältigung des Spektrums der am Wohnungsmarkt auftretenden Problemstellungen ge-

wahrleistet; die Einrichtung zusätzlicher Leitstellen wäre hilfreich.

- a) Investorenbeauftragte/-beauftragter für den Wohnungsbau
- b) KoordinatorIn für den Wohnungstausch
- c) BeraterIn für Wohnungssuchende mit Problemen beim „Wohnungsamt“
- d) BeraterIn für „Wohnungsnotfälle“ in der Sozialverwaltung

### 3. **Sonderregelungen im Rahmen der öffentlichen Förderung**

#### 3.1 **Regionale Anwendung der „Kombi-Förderung“**

Im Rahmen dieses Modells werden für die Förderung des Neubaues von freifinanzierten Mietwohnungen Baudarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln unter der Voraussetzung bereitgestellt, daß der Investor der Bewilligungsbehörde dafür dauerhafte Besetzungsrechte für jeweils zwei Wohnungen aus seinem älteren Wohnungsbestand einräumt. Diese Förderungsmöglichkeit (im sog. DRITTEN FÖRDERWEG) eröffnet insbesondere dann für regional tätige Wohnungsunternehmen Handlungsspielräume, wenn die bislang festgeschriebenen Zuständigkeitsbereiche der einzelnen Bewilligungsbehörden auf die Region oder pauschal auf „Nachbarstädte“ ausgedehnt werden. Das Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NW hat dies inzwischen in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1994 (WFB Nr. 2.431) umgesetzt und eine entsprechende regionale Regelung vorgesehen.

#### 3.2 **Regionale Inanspruchnahme des Sonderprogramms zur Unterstützung der strukturpolitischen Entwicklung des Landes**

Zur strukturpolitischen Entwicklung werden vom Land Mittelkontingente zur Neuschaffung von Mietwohnungen im ZWEITEN FÖRDERUNGSWEG für solche Baumaßnahmen bereitgestellt, die im Zusammenhang mit geplanten oder in der Realisierungsphase befindlichen Wirtschaftsförderungsmaßnahmen der Gemeinde stehen.

Für dieses Programm wäre es sinnvoll, auch Förderungskontingente im ERSTEN FÖRDERUNGSWEG vom Land zur Verfügung gestellt zu bekommen; es gilt ebenso (wie unter 3.1 zur Kombi-Förderung inzwischen geregelt) das Erfordernis der Aufhebung von Zuständigkeitsbereichen einzelner Bewilligungsbehörden.

#### 3.3 **Förderung des Wohnungstausches**

Der Wohnungstausch stellt keine Lösung des Nachfrageüberhangs in der Region MEO oder an anderer Stelle dar. Er kann auch nicht den insgesamt notwendigen Neubau ersetzen. Er stellt auch keine Aufgabe dar, die die Städte unmittelbar lösen könnten. Allerdings hat der Modellversuch „Hilfen beim Wohnungstausch“ in der Region durch die Mülheimer Wohnungsbau Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG gezeigt, daß bei einer entsprechenden Flankierung eine wesentliche Verbesserung der Flächenverteilung und damit auch des Nachfragedrucks gerade bei Viel-Personen-Haushalten erreicht werden kann. Diese Flankierung der Wohnungstauschbemühungen größerer Vermieter gilt es durch öffentliche Förderung des Menraufwandes an Personal (ABM-Kräfte) und an zusätzliche Entscheidungshilfen

(z.B. Umzugskosten) zu verstetigen und dadurch bei den Vermietern einen Anreiz zu Wohnungstauschaktionen auszulösen.

### **Modellversuch der Mülheimer Wohnungsbau eG (1991 bis 1993)**

Die Mülheimer Wohnungsbau eG sprach in ihrem Modellversuch 277 Mieterinnen und Mieter, über 60 Jahre alt, in Wohnungen mit mindestens einem Kinderzimmer und ab ca. 70 qm Wohnfläche, an. 71 oder 25,7 % erklärten sich zu einem Umzug bereit, 27 Umzüge waren bis zum Abschluß des Modellversuchs vollzogen. Insgesamt wurden dabei 521 qm Wohnfläche in 34 Räumen aufgegeben, je Umzug im Durchschnitt also 19,3 qm. Die durchschnittliche Belegung von Wohnfläche pro Person ist von 53 qm in der alten Wohnung auf 39 qm in der neuen Wohnung gesunken und anstelle von 38 Personen sind jetzt 103 Personen mit angemessenem Wohnraum versorgt. Die umgezogenen Mieterinnen und Mieter sparten durch die Verkleinerung ihrer Wohnung durchschnittlich einen Betrag von 160,- DM pro Haushalt.

Kern des Modells ist die persönliche, ausführliche, fürsorgliche Beratung der Mieterinnen und Mieter über alle Probleme des Wohnens im Alter und alle Probleme des Umzugsmanagements für ältere Menschen:

- ⇒ individuelle Beratung über alternative Wohnmöglichkeiten und alle mit einem Wohnungswechsel verbundenen Fragen, wie Übergabe der Wohnung, Schönheitsreparaturen, Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung usw.
- ⇒ Beratung über das Angebot von Altenwohnungen, Anmeldemodalitäten, Mithilfe bei der Anmeldung
- ⇒ Angebot von alternativen Wohnungen entsprechend den geäußerten Wünschen zu Wohnung, Wohnlage, Miethöhe
- ⇒ gemeinsame Besichtigung von Wohnungen
- ⇒ Beantragung der Wohnberechtigungsbescheinigung
- ⇒ Vermittlung von Hilfe beim Packen, Entrümpeln, bei der Entsorgung von überzähligen Mobiliar und Hausrat
- ⇒ Organisation des Umzugs, Beauftragung des Umzugsunternehmens, Übernahme der Umzugskosten (z. B. für Anschluß von Elektroherd, Waschmaschine, Lampen, Aufhängen von Bildern)
- ⇒ Organisation von Sperrmüll-Terminen
- ⇒ Vermittlung von handwerklichen Arbeiten für Renovierungen.

Dafür wurde ein zusätzlicher Arbeitsplatz eingerichtet. Die Personalkosten wurden zu 75 % im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme (ABM) vom Arbeitsamt getragen. Die Erfahrung hat gezeigt, daß diese zusätzliche Stelle Vorbedingung für die Umsetzung eines Wohnungstauschprogramms ist, da gerade ältere Menschen bei jedem Gespräch über ihre angestammte Wohnung im vertrauten Wohngebiet Sorge haben, daß sie verdrängt werden sollen. Aufgrund der Erlebnisse in diesem Jahrhundert sind die älteren Mieterinnen und Mieter sofort von Angst um Wohnungseinweisungen, Wohnungsbeschlagnahmen und Wohnungszwangsbewirtschaftung besetzt.

Durch die ABM-Kraft gelang der Mülheimer Wohnungsbau eG das Gegenteil: In keinem Fall wurde Druck auf die Mieterinnen und Mieter ausgeübt, die Wohnung zu wechseln, keine Mieterin und kein Mieter mußten sich Sorgen machen, die inzwischen zu groß gewordene Wohnung verlassen zu müssen.

Erfolgreich war der Modellversuch außerdem, weil er in allen operativ notwendigen Einzelheiten des Umzugs von den Wohlfahrtsverbänden unterstützt wurde (von der

Hilfe beim Packen. Entrümpeln bis hin zum Sperrmüll). Diese Unterstützung wurde im wesentlichen durch Zivildienstleistende ausgeführt.

Das Wohnungsunternehmen hat darüber hinaus neben den 25 % Ergänzungskosten der ABM-Kraft und den Personal- und Sachkosten aller übriger mit dem Wohnungstausch verbundenen Aufwendungen DM 48.650,- an Umzugskosten übernommen, pro Umzug DM 1.800,-. Die Übernahme dieser Aufwendungen durch die öffentliche Hand stellt einen Bruchteil der Mittelbindung dar, wie er bei einem Neubau nötig wäre.

### **Koordination der am Wohnungstausch Beteiligten in der Stadt**

Am Wohnungstausch beteiligt sind die Mieterinnen und Mieter, die Vermieter, die Wohlfahrtsverbände, das Wohnungsamt, das Sozialamt, das Gesundheitsamt, die Gleichstellungsstelle, das für die Sperrmüllabfuhr zuständige Amt und andere. Um in Problemfällen eine unbürokratische, termingerechte Abwicklung innerhalb und außerhalb der städtischen Verwaltung zu erreichen, empfiehlt sich die Einrichtung des Koordinators bei der Stadt für den Wohnungstausch im Wohnungsamt. Die Städte müssen den Wohnungstausch durch eine zügige Freistellung einer kleinen, öffentlich geförderten Wohnung fördern, wenn durch deren Bezug im Tausch eine größere, öffentlich geförderte Wohnung frei wird (§ 5 Abs. 1 aa Wohnungsbindungsgesetz). Dasselbe gilt für die Zahlung fälliger Schönheitsreparaturen durch das Sozialamt und die termin-unabhängige Sperrmüllabfuhr.

Die Wohlfahrtsverbände müssen ebenfalls einen eigenen Bereich für Eigenumzüge, Entrümpelungen, Möbelübernahmen, ambulante Versorgung etc. einrichten, der sich wie die ABM-Kraft beim Vermieter den wohnungstauschbereiten Mieterinnen und Mietern zur Unterstützung anbietet.

### **Regelungen der öffentlichen Förderung des Wohnungstausches**

Die Anträge größerer Vermieter auf Einsatz einer ABM-Kraft für zwei Jahre zur Abwicklung einer Wohnungstauschaktion liegen im öffentlichen Interesse und werden für diesen Zeitraum in Höhe von 75 % der Personalkosten gewährt.

Die Wohlfahrtsverbände erhalten zusätzliche Zivildienstleistende, wenn sie sich bereit erklären, diese ganz oder zum Teil im Rahmen einer Wohnungstauschaktion eines größeren Vermieters einzusetzen.

In die Regelungen über die Fehlbelegungsabgabe des Landes wird den Kommunen freigestellt, die Mittel ganz oder teilweise zur Förderung von Umzugshilfen durch die Vermieter einzusetzen. Sollte dies eine bundeseinheitliche Gesetzesänderung erforderlich machen, lösen Land und Kommune bis zu dieser Änderung Anreize zum Wohnungstausch dadurch aus, daß die Vermieter in ihrer Investitionstätigkeit und öffentlichen Förderung des Neubaus in besonderer Weise privilegiert werden, wenn sie gleichzeitig eine Wohnungstauschaktion auflegen (z. B. durch Vergabe von zusätzlichen Mitteln aus der Fehlbelegungsabgabe oder durch Verkauf von kommunalen Grundstücken erheblich unter dem Grundstücksrichtwert).

## **3.4 Förderung von Bauen und Wohnen**

Der Arbeitskreis hat sich wiederholt mit der Verzahnung verschiedener Fördersysteme beschäftigt, um im Rahmen der Fiskalnot für die unterschiedlichen Ziele mehr zu erreichen.

Ein richtiger Ansatz ist das Essener Modell „Bauen und Wohnen“, bei dem durch Umschüler und arbeitslose junge Erwachsene, die für einen Generalunternehmer tä-

tig werden. öffentlich geförderte Sozialwohnungen als zukunftsweisende Bauvorhaben und mit Mitteln des Programms des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales für modellhafte arbeitsmarktpolitische Projekte errichtet werden. Die Kommune fördert das Modell zusätzlich durch die Bereitstellung des Grundstückes und eine Subventionierung des Grundstückspreises.

Das Modell sollte im fördertechnischen Teil durch die Kommunen, das Ministerium für Bauen und Wohnen und das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales standardisiert werden und die Kommunen sollten ihre Grundstückspolitik einschließlich der Subventionierung auf das Modell ausrichten. Das Modell sollte in den drei Kommunen durch weitere Pilotprojekte ergänzt und auf Dauer eine Verstetigung erreicht werden, die zu einer ständigen Zusammenarbeit von Unternehmern, Investoren und dem Arbeitsamt zur Beseitigung von Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit führt.

Als weitere Pilotprojekte könnten auch Wohnmodelle gelten, wie sie z.B. in Essen zum Themenbereich „Frauen und Wohnen“ in der Entwicklung sind.

#### 4. **Mobilisierung von Wohnbauflächen**

##### 4.1 **Konzept zur Mobilisierung von Wohnbauflächen**

Mittlerweile haben die Städte erkannt, daß zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum nicht genügend baureife Grundstücke zur Verfügung stehen. Auch in der Region MEO ist eine Unterversorgung der für die kommenden Jahre verfügbaren Baulandreserven festzustellen (siehe auch Arbeitsmaterialien zur Untersuchung der Wohnbauland- und Wohnungspotentiale).

Bis vor einigen Jahren war es ausreichend, Wohnbauland über die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und die Festsetzung von Wohngebieten in Bebauungsplänen anzubieten. Der Markt hat je nach Erfordernis von dem Angebot Gebrauch gemacht. Dies reicht inzwischen nicht mehr aus. Veränderte Rahmenbedingungen, wie z. B. nicht eingetretene Bevölkerungsprognosen (geringere Bevölkerungsabnahme), veränderte ökologische Anforderungen, Bodenvorratspolitik Privater etc. haben zu einer erheblichen Wohnbaulandverknappung geführt.

Also ist gerade die Region MEO als ausgeprägter Ballungsraum mit hohem Bedarfspotential an ausreichendem Wohnraum aufgerufen, mit einem überzeugendem Mobilisierungskonzept genügend Wohnbauland zu aktivieren.

Für die MEO-Städte ist hierzu ein abgestimmtes und von allen Beteiligten unterstütztes kommunales Bodenmanagement unabdingbar, welches personalmäßig und EDV-technisch hinreichend ausgestattet, in den jeweiligen Verwaltungen umgesetzt werden sollte.

Unter Bodenmanagement subsumieren sich verschiedene Handlungsfelder, die im Zusammenspiel der am Planungs- und Bauprozeß beteiligten Kräfte die Versorgung der Bewohner der Regionen MEO unter anderem mit ausreichendem Wohnraum zum Ziel hat.

Ein erfolgreiches Bodenmanagement muß das gesamte Spektrum des Wohnungsbaus umfassen, angefangen bei der Bewertung und Initiierung neuer planungsrechtlicher Instrumentarien über die Berücksichtigung öffentlicher Fördermöglichkeiten bis hin zu privatwirtschaftlichen Investorenmodellen.

Das Mobilisierungskonzept umfaßt als ein Baustein des Bodenmanagements die im folgenden aufgeführten Arbeitsfelder.

#### **4.1.1 Arbeitsgruppe „Wohnbauflächen“**

Wie bei der Stadt Essen seit geraumer Zeit erfolgreich praktiziert, soll die Wohnbauflächendatei (siehe Pkt. 1.3) durch die Einrichtung einer Arbeitsgruppe bei den drei Städten laufend aktualisiert werden. Dadurch sind aktuelle Daten zu allen Wohnbauflächen der MEO-Städte jederzeit abrufbar und stehen Interessenten als kompakte Information zur Verfügung.

Die Arbeitsgruppe soll, ämterübergreifend besetzt, einen Aufgabenumfang in Bezug auf Bewertung und Auswahl neuer Wohnbauflächen wahrnehmen, der im Prinzip einer Grundlagenermittlung im Vorfeld von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Untersuchungsgebieten entspricht. Es können zielgerichtet Restriktionen, die einer sofortigen Mobilisierung entgegenstehen erkannt und bewertet werden sowie durch Hinzuziehen der zuständigen Fachdienststellen Wege bzw. Alternativen zur Überwindung der Restriktionen aufgezeigt werden.

#### **4.1.2 Veröffentlichung der Wohnbauflächendatei**

Die Aufstellung und ständige Aktualisierung der Wohnbauflächendatei macht nur dann einen Sinn, wenn sie in geeigneter Form einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Entweder über Medienarbeit oder durch gezielte Ansprachen von Wohnungsbaugesellschaften, Maklern, Investoren oder privaten Bauherren in Verbindung mit kompetenter Beratung der zuständigen Verwaltung ist ein größeres Flächenpotential zu mobilisieren.

Auch hier kann der unter Pkt. 2 geforderte Investorenbeauftragte zusätzliche Aufgaben wahrnehmen.

#### **4.1.3 Bauberatung**

Den Bauinteressierten muß in den drei Städten eine umfassende Beratung bezüglich der registrierten Wohnbauflächen, von der planungsrechtlichen Situation bis hin zu öffentlichen Förderungsmitteln, angeboten werden. Zur Erhöhung der Baubereitschaft sind hier vor allen Dingen die privaten Bauherren als Zielgruppe zu nennen. Eine gezielte Bauberatung ist in der Lage, Mobilisierungshemmnisse durch Abbau von Informationsdefiziten bei privaten Bauherren zu beseitigen.

#### **4.1.4 Einsatz neuer planungsrechtlicher Instrumentarien**

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz hat Möglichkeiten der Mobilisierung von Wohnbauflächen durch die Einführung neuer Planungsinstrumentarien und Ergänzung bestehender Regelungen des Baugesetzbuches eröffnet. Neben der Baulandumlegung kommt dabei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung, Aufbereitung und Bereitstellung von Bauland besondere Bedeutung zu. Vor allen Dingen bei der Reaktivierung umfangreicher Brachflächen oder städtebaulichen Entwicklung von Konversionsflächen kann dieses Instrument unter Umständen die Mobilisierung von Wohnbauflächen fördern.

Weiterhin ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gezielt einsetzbar, um die Planungsverwaltung zu entlasten und das private Engagement zu aktivieren und zu fördern. Der Abschluß von städtebaulichen Verträgen bietet ebenfalls die Möglichkeit.

privates Engagement nicht durch haushaltsrechtliche oder sonst notwendige verwaltungstechnische Rahmenbedingungen einzuengen.

#### 4.1.5 **Public private partnership**

Aufgrund der zu erwartenden und teilweise schon eingetretenen Änderungen der gesamten Förderungslandschaft müssen alle am Wohnungsbau Beteiligten neue Wege mit neuen Vorstellungen und Modellen suchen.

Bei konkreten Projekten, wie z.B. bei der Bepflanzung und Aufbereitung großer Brachflächen können rein private oder gemischt öffentlich-private Investorenmodelle neue Möglichkeiten der Mobilisierung von Wohnbauflächen eröffnen. Außerdem bilden neue Formen der Erschließungsträgerschaft und Regelungsmöglichkeiten über die schon genannten städtebaulichen Verträge weitere Ansatzpunkte, die einen schnelleren Planungs- und Baufortschritt erwarten lassen, wenn der Investor zur Übernahme von Leistungen und Finanzierungen grundsätzlich bereit ist.

#### 4.2 **Baulückenprogramm**

Wie bei der Wohnbauflächendatei sind die in den MEO-Städten bereits vorhandenen Baulückendateien ebenfalls aufeinander abzustimmen, so daß auch diese Daten in einer gemeinsamen Datenstruktur vorliegen. Die Mobilisierung der Baulücken könnte ebenfalls durch die konsequente Anwendung des aufgezeigten Mobilisierungskonzepts erhöht werden.

#### 4.3 **Restriktionen bei Wohnbauflächen**

Die Mobilisierung von Wohnbauflächen im Ballungsgebiet der Region ist häufig je nach Lage und Vornutzung bzw. Historie der Fläche durch Restriktionen, wie fehlende Erschließung, Altlastenverdacht sowie Folgen aus dem Eingriff in Natur und Landschaft belastet.

##### 4.3.1 **Erschließung**

Die Entwässerungsproblematik stellt sich bei einigen Wohnbauflächen, die im Einzugsbereich überlasteter Kläranlagen liegen und für die noch kein Planungsrecht vorliegt. Die Überlastung der Kläranlagen resultiert aus den erheblichen Bautätigkeiten der letzten Jahre mit der Folge eines höheren Abwasseranfalls und dem aufgrund der fortschreitenden Versiegelung immer höher werdenden Niederschlagswassermengen, die der Kläranlage zugeführt werden. Das Land NW hat in den vergangenen Jahren immer höhere Anforderungen an die Qualität der Abwasserreinigung gestellt. Einige Kläranlagen sind aufgrund der technischen und flächenmäßigen Gegebenheiten nicht in der Lage, diese Anforderungen zu erfüllen: eine Erweiterung und technische Anpassung ist nur in wenigen Fällen machbar.

Um diese Problematik der Entwässerung zu lösen, ist der Bau neuer Kläranlagen erforderlich. Die Kommunen haben auf die Beseitigung der Entwässerungsrestriktionen wenig Einfluß; verantwortlich für den Bau und Betrieb der Kläranlagen sind in der Region MEO der Ruhrverband und die Emschergerossenschaft.

Die Probleme der verkehrlichen Erschließung liegen im wesentlichen in der Bo-

denordnung und der Finanzierung. Wenn für die Erschließung notwendige Flächen nicht im Eigentum der Stadt oder eines Erschließungsträgers liegen, ist die Mobilisierbarkeit abhängig von der Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers, bei den Bodenordnungsverfahren wie z.B. Umlegung. Das Problem der Finanzierung stellt sich dagegen vergleichsweise geringer dar. Im Regelfall ist die Gemeinde Träger der Erschließungsmaßnahme. Die Gemeinde baut und finanziert die Erschließungsanlage und kann über Erschließungsbeiträge 90 % wieder von den Grundstückseigentümern vereinnahmen. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme und auch der verbleibende Eigenanteil von 10 % belasten jedoch den städtischen Haushalt.

Die Haushaltsansätze hierfür müssen von den Kommunen eingeplant werden.

#### 4.3.2 **Altlastenproblematik**

Der Boden ist gerade im Ballungsraum mit Industrie und hohem motorisierten Individualverkehr sowie den Folgen von früheren Nutzungen in erheblichem Maße belastet. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Bauflächen müssen jedoch Mindestanforderungen genügen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, daß sich aus technischen oder ökonomischen Gründen eine auf die empfindliche Wohnnutzung abgestellte Sanierung verbietet.

Liegen für Wohnbauflächen Altlastenverdachte vor, muß über entsprechende Gefährdungsabschätzungen die Sanierungsfähigkeit und der Sanierungsumfang geprüft werden. Dies erfordert einen erheblichen Zeit- und Finanzaufwand, so daß die Mobilisierbarkeit im wesentlichen von dem dann verbleibenden Erlös für die Grundstücke abhängig ist.

#### 4.3.3 **Eingriff in Natur und Landschaft**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz und Landschaftsgesetz NW sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Über die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist jedoch der Eingriff vom Grundsatz her legalisiert. Bei einem Eingriff über die Bauleitplanung sind dem Minimierungsgebot und der Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch Rechnung zu tragen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu formulieren. Das Minimierungsgebot und die Bodenschutzklausel führen möglicherweise zu geringeren Bebauungsdichten als ursprünglich angestrebt. Wenn die angestrebten Dichten dennoch erreicht werden können, sind flankierende Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Stellplätze im Tiefgaragen erforderlich, was im Regelfall zu Mehrkosten führt.

Die Regelungen der eingriffsbedingten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Bebauungsplan abschließend zu treffen. Im Regelfall sollen diese Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich sein. In Ausnahmefällen kann zum Beispiel über städtebauliche Verträge die Kompensationsmaßnahme auch außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die bestehenden Restriktionen haben häufig erhebliche finanzielle Aufwendungen zur Folge und können über die Probleme der zeitlichen Verschiebung auch zu einer teilweisen und gänzlichen Aufgabe der geplanten Wohnnutzung führen.

#### 4.4 Handlungsansätze zum Abbau der Restriktionen

Eine neue Mobilisierung von Wohnbauflächen in der Region MEO setzt einen flexiblen Umgang mit diesen Restriktionen voraus. Dies fällt dort besonders schwer, wo Restriktionen bewußt gewollt sind.

Auch der Arbeitskreis „Wohnen“ will beides: Natur und Landschaft erhalten und gleichzeitig zukunftsorientiertes Wohnen für viele in den drei Großstädten ermöglichen.

Alle am Wohnungsbau Beteiligten müssen hier um neue Lösungsansätze im Einzelfall ringen, wenn sie ihre Ziele ernst meinen.

##### 4.4.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Region MEO

Die drei MEO-Städte haben unterschiedliche Ansätze für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und die Bewältigung aktueller Probleme:

###### Mülheim an der Ruhr

- erhebliches Gewerbeflächendefizit
- ausreichendes und mittelfristig nicht ausschöpfbares Wohnbauflächenpotential z.T. in Bereichen, in denen sich heute Baulandausweisungen verbieten würden.

###### Essen

- Resistenz gegen vorgesehene Umnutzungen bei vielen Flächen (insbesondere bei Wohnbauflächen)
- quantitativer und qualitativer Ausgleich der durch andere Planungen z.B. regionale Grünzüge nicht mehr zur Verfügung stehender Bauflächen. Planerische Fortsetzung des Strukturwandels durch den endgültigen Rückzug der Kohle und Teile der Industrie aus dem Sekundärbereich.

###### Oberhausen

- Umsetzung des Strukturwandels; insbesondere auch aufgrund der Strukturveränderung durch die „Neue Mitte Oberhausen“
- erhebliches Wohnbauflächendefizit (34 ha)

Diese Probleme sind nur kleinräumig in jeder Stadt selbst zu lösen. Gleichwohl ist eine Zusammenarbeit der Städte, wie in der IBA-EMSCHERPARK für die regionalen Grünzüge B und C bereits praktiziert, sinnvoll, um die Auswirkungen von Planausführungen und Überprüfungen für die sonstigen Flächen auf die Nachbargemeinden regional zu koordinieren.

Ob die Aufstellung eines gemeinsamen neuen Flächennutzungsplanes für die gesamte Region die aktuelle Wohnbausituation fördern kann, ist nicht abschließend einschätzbar.

#### 4.4.2 Planerische Ansätze

Die flexible Erarbeitung der Flächennutzungspläne der Städte sollte sich auf die Überprüfung der Zentrenstruktur, die Nutzungen im Siedlungsgrenzbereich und die Dauerhaftigkeit von Qualitätszuweisungen von Flächen konzentrieren. Das Land muß diese Arbeit durch eine flexible Auslegung des Gebietsentwicklungsplanes begleiten, so daß im ländlichen Raum Siedlungsflächenbegrenzung betrieben und im Ballungsraum unter weitestgehendem Ressourcenschutz ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Nicht die Mittelzuweisung des Landes aus der Vergangenheit dürfen dabei die Flächenqualität bestimmen, sondern die aufgrund der Stadtentwicklung und des Strukturwandels heute richtige qualitative Zuordnung. Für ausgebaute Grünflächen und wertvolle Biotopflächen besteht grundsätzlich ein Planungsverbot. Für landwirtschaftliche Flächen muß dies nicht immer gelten, da sie selbst im Ballungsraum vor erheblichen Problemen stehen. Konversionsflächen, wie z.B. die aufgegebenen Kasernen und militärischen Anlagen, müssen so schnell wie möglich auf ihre Nutzbarkeit als Wohnbauland überprüft und aufgearbeitet werden. Die Verbilligungskonzeptionen des Bundes für diese Flächen bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau müssen aufrechterhalten bleiben.

In jedem Fall wird der Umgang mit dem Flächennutzungsplan und seinen Flächen vor Ort entschieden, inwieweit die Wohnungsbauprobleme in der Region MEO neu angepackt werden. Dies setzt allerdings voraus, daß die Rahmenbedingungen durch Bund und Land sich nicht erneut zu Lasten der Kommunen verschlechtern.

WfA: Stimmungsbarometer 1996

## Stimmungsbarometer 1996:

1. Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Marktsegmenten des Mietwohnungsbaus in NRW?  
Sehr angespannt, angespannt, ausgewogen, entspannt oder sehr entspannt?

*Zutreffendes bitte ankreuzen!*

Die Wohnungsmarktlage ist ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
sehr angespannt				
angespannt				
ausgewogen				
entspannt				
sehr entspannt				

2. Gibt es innerhalb Ihres Tätigkeitsbereichs oder ganz allgemein Probleme auf dem Gebiet der Wohnungsversorgung?  
Nennen Sie bis zu sechs Problembereiche in der Reihenfolge ihrer Wichtigkeit.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

3. Wie beurteilen Sie die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr?  
Ist die Wohnungsmarktlage ist viel angespannter, angespannter, gleich, entspannter oder viel entspannter als im Vorjahr?

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
viel angespannter				
angespannter				
gleich				
entspannter				
viel entspannter				

- 4a. Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren bzw. mittelfristig in 3 bis 5 Jahren ein?  
Geben Sie für die beiden Zeiträume an, ob sich der Wohnungsmarkt gegenüber heute sehr anspannen, anspannen, nicht verändern, entspannen oder sehr entspannen wird.

In ein bis zwei Jahren

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird sich ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
sehr anspannen				
anspannen				
unverändert				
entspannen				
sehr entspannen				

In 3 bis 5 Jahren

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird sich ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
sehr anspannen				
anspannen				
unverändert				
entspannen				
sehr entspannen				

4b. Was sind die Gründe, die Sie zu dieser Einschätzung veranlassen?  
Nennen Sie bis zu drei Gründe in der Reihenfolge ihrer Wichtigkeit.

1.

2.

3.

5. Wie hat sich das Klima für Investitionen in den Wohnungsneubau in den letzten zwölf Monaten entwickelt?  
Hat es sich sehr verschlechtert, verschlechtert, ist es gleich geblieben, hat es sich verbessert oder sehr verbessert?

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Das Investitionsklima hat sich ...	
sehr verschlechtert	
verschlechtert	
gleich	
verbessert	
sehr verbessert	

6. In welchen Bereichen bestehen Ihrer Auffassung nach Hemmnisse, die einer weiteren Investition entgegenstehen?

Zutreffendes bitte ankreuzen!

	unbedeutend	bedeutend	sehr bedeutend
Administrative Genehmigungspraxis			
Baukapazität			
Baulandausweisung			
Finanzierungsmöglichkeiten			
Mietgesetzgebung			
Mietrechtssprechung			
Renditeerwartungen			
Stetigkeit in der Wohnungspolitik			
Steuerrecht			

7. Wenn Sie wollen, können Sie an dieser Stelle weitere Stellungnahmen oder Kommentare zur Entwicklung der Wohnungsmarktlage abgeben.

8a. In welchem Bereich sind Sie tätig?

*Zutreffendes bitte ankreuzen!*

	Anzahl Mitarbeiter
Bauwirtschaft	
Finanzierungsinstitut	
Interessenverband:	
- regional	
- überregional	
Kommunalverwaltung	
Politik	
soziale Einrichtung	
Wissenschaft	
Wohnungswirtschaft	
sonstige	

8b. Welche Position besetzen Sie in Ihrer Institution?

*Zutreffendes bitte ankreuzen!*

Vorstand	
Geschäftsführer oder vergleichbare Position	
Abteilungsleiter oder vergleichbare Position	
Sachbearbeiter	

Für Ihre Bereitschaft, unsere Arbeit zu unterstützen, bedanken wir uns ganz herzlich !

Rainer Döhla, Volker Kreibich, Helmut Westphal:  
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund.

In: Der Städtetag, Heft 5/1992, S. 395ff.

## E inleitung

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf den großstädtischen Wohnungsmärkten verlief in den vergangenen Jahren so wechselhaft, daß eine verlässliche Einschätzung ohne eine wesentlich breitere Datenbasis nicht mehr möglich ist. Die weitere Entwicklung der Wanderungen und Haushaltsgrößen und damit auch der Verlauf der Zahl der Haushalte sind ebenso schwierig abzuschätzen, wie das künftige Verhalten der Wohnungsbauinvestoren.

Bisher wurden von den Kommunen in wohnungspolitischen Krisensituationen umfangreiche Querschnittsanalysen durchgeführt oder in Auftrag gegeben, die kurzfristig eine gute Grundlage für die politische Bewertung und die Entwicklung von Maßnahmenkonzepten bereitstellten, wegen der schnellen Veränderungen der Rahmenbedingungen aber bereits in kurzer Zeit ihre Aussagekraft verloren.

Das traditionelle „Gutachtenkonzept“ könnte durch eine laufende kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ergänzt oder sogar abgelöst werden. Die Kommune ist der geeignete Träger der Wohnungsmarktbeobachtung, weil bei ihr ein großer Teil der wohnungspolitisch wichtigen Informationen entsteht oder zusammengeführt werden kann, und sich die erforderliche Dichte und Qualität der Informationen nur aus den Anwendungszusammenhängen heraus bestimmen lassen.

Die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung soll Informationen für die Verwaltung und den Rat bereitstellen, um

- die Bewertung der aktuellen Wohnungsverversorgung,
- die Prognose der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung und
- die Begründung und Ausgestaltung von Programmen und Maßnahmen

zu unterstützen. Sie soll die vorhandenen Informationen optimal nutzen, aber auch neue Informationsbereiche erschließen und die Zusammenarbeit zwischen Verwaltungsvollzug (operative Ebene) und politischer Gestaltung (Planungsebene) verbessern. Sie soll ein möglichst vollständiges Abbild der Wohnungsmarktsituation zeichnen, die benötigten Informationen kurzfristig zur Verfügung stellen und auf die Arbeitsbedingungen in der planenden Verwaltung zugeschnitten sein<sup>1</sup>.

Die kommunale Wohnungsmarktbe-



## Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Dortmund

Von Rainer Döhla, Volker Kreibich und Helmut Westphal

obachtung muß aufgabenorientiert eingerichtet werden, um der Nachfrage nach Informationen zur kommunalen Wohnungspolitik gerecht zu werden, ohne einen „Datenfriedhof“ entstehen zu lassen. Die Entwicklung des Systems orientiert sich deshalb zunächst am Informationsbedarf des Dortmunder Stadtmtes für Wohnungswesen und an den aktuellen bzw. absehbaren Arbeitsbedingungen der Nutzer. Das System sollte in Bausteinen entwickelt werden, die jeweils aufeinander aufbauen und von Anfang an verwertbare Informationen liefern können.

### Allgemeine Anforderungen – Aufgabenorientierung

Die Entwicklung statistischer Informationssysteme ist in der kommunalen Verwaltung im Vergleich zur privaten Wirtschaft erst spät in Angriff genommen worden. „Die Idee einer planungs- und führungsorientierten Auswertung der in den computergestützten Vollzugsverfahren gespeicherten Daten zieht sich (zwar) seit den 60er Jahren wie ein roter Faden durch die Entwicklung informationstechnischer Anwendungen in Wirtschaft und Ver-

waltung . . . Eine aktuelle Bilanz zu Erwartungen und Erfolgen weist (aber) offenkundig immer noch viele unge löste Probleme und unerfüllte Anforderungen aus“<sup>2</sup>.

Die zunehmende Automation des Verwaltungsvollzuges auch im kommunalen Wohnungswesen (Bestands- und Belegungskontrolle der Sozialmietwohnungen, Wohnungsvermittlung, Wohngeldvergabe) scheint die Option eines Informationssystems zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in greifbare Nähe zu rücken, um aus den automatisch verarbeiteten Verwaltungsinformationen vollständige, zuverlässige und aktuelle Daten zu gewinnen. Die moderne Datentechnik ist in der Lage, die dabei anfallenden umfangreichen Datenmengen so zu verarbeiten, daß ein wahlfreier Zugriff auf beliebige Merkmalskombinationen auch wenig geübten Benutzern ermöglicht wird.

Einige Großstädte wollen deshalb statistische Programme, die zur Auswertung der VZ '87 entwickelt wurden (STATIS-G und DUVA), auch für die Einwohner- und Baustatistik und für die statistische Verarbeitung weiterer Daten aus dem Verwaltungsvollzug einsetzen<sup>3</sup>. Die Modelle gehen von unterschiedlichen informationstechnischen Konzepten aus, setzen aber beide voraus, daß aus Verwaltungsdateien routinemäßig Statistikdateien abgeleitet werden. Diese Voraussetzung ist erst bei wenigen Basisdateien für eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung gegeben (z. B. Einwohner- und Baustatistik). „Die konzeptionellen Fragen des Zusammenbindens operativer und planerischer Verfahrensabläufe sind nach wie vor nicht gelöst“<sup>4</sup>, so daß die rechtlichen, organisatorischen und verwaltungspolitischen Probleme heute schwieriger erscheinen als die technischen.

Eine Alternative zu diesem „deduktiv“ angelegten Globalkonzept ist der „induktive“ Ansatz, bei dem das Ergeb-

<sup>1</sup> Kreibich, Volker: Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung Köln. Unveröff. Manuskript, Dortmund 1989 (= Gutachten zum Wohnungsgesamtplan Köln Teil III)

<sup>2</sup> Loper, Karl-Heinz: Nutzung von Verwaltungsregistern zur Gewinnung von Planungs- und Führungsinformationen. Unveröff. Manuskript, Berlin 1991, S. 1

<sup>3</sup> Christmann, Alfred: STATIS. Unveröff. Manuskript, Köln 1991; Eicken, Joachim: Gemeinsam Software entwickeln. Städte werten volkszählung mit DUV aus. In: der stadttag 6, 1991, S. 417–420

<sup>4</sup> Loper, a. a. O., 1991, S. 3

nis jeder erfolgreichen Anfrage nach statistischen Daten vom Statistischen Amt systematisch gespeichert wird. So entsteht im Lauf der Zeit ein statistisches Auskunftssystem, dessen Kompetenz mit jeder weiteren Anfrage wächst. Ein Nachteil dieser pragmatischen Vorgehensweise ist die unvollständige Kohärenz der verfügbaren Informationen.

Die „deduktiven“ Modelle für Statistische Informationssysteme unterstellen einen anonymen Nutzer mit einem nur vage bekannten Informationsbedarf. Sie gehen von der Erwartung aus, daß das Interesse potentieller Nutzer vom Datenangebot des Systems geweckt wird, das deshalb von Anfang an möglichst breit ausgelegt werden muß. Die Folge sind aufwendige Hardware- und Software-Lösungen, die trotz verbesserter Benutzerfreundlichkeit die Schwelle für die Einarbeitung erhöhen und den Kreis potentieller Anwender einschränken. Sie verlangen außerdem eine umfassende Regelung aller technischen und organisatorischen Probleme und damit „die Durchsetzung dieser Konzeptionen von der Leitungsebene her“<sup>5</sup>.

Für die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund wird ein dritter Weg vorgeschlagen, der die pragmatischen Elemente in den beiden skizzierten Ansätzen weiterentwickelt, eine flexible Entwicklung ermöglicht und sich von Anfang an am aktuellen Informationsbedarf orientiert.

Das Dortmunder Konzept geht von der Prämisse aus, daß Verwaltungsvorgänge nicht primär aus statistischen Gründen bearbeitet werden, und die Reichweite der Informationen aus dem Verwaltungsvollzug auf den Aufgabenzweck begrenzt ist. Das Informationsangebot aus dem Verwaltungsvollzug wird deshalb immer Lücken aufweisen, die systematisch ermittelt und durch ergänzende Maßnahmen, z. B. durch die Einrichtung eines kommunalen Mikrozensus, geschlossen werden müssen. In Dortmund wird deshalb versucht, mit einer genauen Erfassung und Bewertung der bereits verfügbaren und der prinzipiell geeigneten Informationsquellen und aus der Kenntnis der vordringlichen Fragestellungen ein „Datenmosaik“ aufzubauen, das trotz der unvermeidbaren leeren Felder eine systematische Beobachtung und aussagekräftige Interpretation des Wohnungsmarktgeschehens ermöglicht.

Die Datenverfügbarkeit sollte nicht die Fragestellungen, sondern umgekehrt die zu bearbeitende Thematik das Spektrum der einzubeziehenden Informationen bestimmen. Das Dortmunder System zur Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung soll deshalb vom Amt für Wohnungswesen zusammen mit dem Amt für Statistik und Wahlen entwickelt werden.

Die Analyse der Haushaltsentwicklung und anderer Komponenten der Wohnungsnachfrage, die Prognose des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs und seine Bilanzierung mit der Entwicklung des Wohnungsangebots sind eine vordringliche Fragestellung der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund. Sie werden ergänzt durch die Quantifizierung besonderer Bedarfsgruppen und des Bestands an preiswerten Mietwohnungen und die Beobachtung der Mietenentwicklung und der Mietzahlungsfähigkeit. Mit einer genauen Beobachtung der Bautätigkeit und der Investitionsneigung können die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen eingeschätzt und die Entscheidungsgrundlagen bereitgestellt werden, die erforderlich sind, um in ausreichendem Maße Wohnbauland auszuweisen, zu erschließen und eventuell kommunal zu erwerben. Damit könnte die Nutzung dieser zentralen Resource für die Wohnungsversorgung besser gesteuert werden.

Die Bearbeitung dieser Aufgaben kann zum größten Teil mit Informationen aus der kommunalen Statistik und dem Verwaltungsvollzug unterstützt werden. Das Informationssystem zur Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung muß aber auch offen sein für die Ergänzung durch weitere Daten, die häufig nicht aus der Statistik, sondern fallbezogen gewonnen werden müssen und auch qualitativer Natur sein können. Eine solche aufgabenorientierte Systemstruktur kann nicht allein durch „umfassendes IuK-Management von der Leitungsebene her durchgesetzt“ werden. Sie muß vielmehr in enger Zusammenarbeit mit dem Anwender entwickelt und flexibel auf seine wechselnden Informationsbedürfnisse ausgelegt werden. Dabei müssen auch die Lücken deutlich benannt und Verfahren zur Verbesserung der Datenbasis eingerichtet werden (z. B. zum Aufbau von Zeitreihen zur Entwicklung der Haus-

haltszahl oder zur Ermittlung der statistisch nicht gemeldeten Wohnungsbestandsveränderung).

### Methodische Anforderungen – Integration

Das System soll die laufende Beobachtung des Dortmunder Wohnungsmarktgeschehens unterstützen. Prognosen und Frühwarnfunktionen ermöglichen und das Berichtswesen erleichtern. Es wird methodisch so ausgelegt, daß es möglichst weitgehend in den Verwaltungsablauf integriert und zur Bearbeitung von Routineaufgaben und speziellen Fragestellungen eingesetzt werden kann.

Der räumliche Bezug der aufgenommenen Daten sollte die unterschiedlichen räumlichen Aggregatstufen des Wohnungsmarktgeschehens in angemessener Weise abbilden. Die Option der kleinräumlichen (Baublock, Baublockseite oder gar Adresse) Auswertung durch den Endanwender, die bei der Entwicklung der kommunalen Statistischen Informationssysteme als selbstverständlich vorausgesetzt wird und den Aufwand vor allem bei der Hardware vergrößert, ist nach den Erfahrungen im Dortmunder Amt für Wohnungswesen nur bei wenigen Fragestellungen wünschenswert (z. B. bei der Beobachtung von Problemgebieten). Auch dann genügt in der Regel eine Abgrenzung nach Statistischen Unterbezirken.

Kleinräumige Fragestellungen können ohnehin nur mit einem sehr kleinen Teil der verfügbaren Datenbestände bearbeitet werden. Sie entsprechen außerdem nicht dem eher groben räumlichen Maßstab der meisten Analyse- und Prognoseaufgaben zur Wohnungsversorgungsplanung, so daß die Vorhaltung kleinräumlicher Bezugsinformationen bei den Basisdateien genügt, die vom Amt für Wohnungswesen selbst (Sozialwohnungs-, Wohngeld- und Wohnungsvermittlungsdatei), von anderen Fachämtern oder vom Amt für Statistik und Wahlen (Einwohner- und Bautätigkeitsdatei) verwaltet und von diesem bei Bedarf in der abgeschotteten Statistikstelle die Datenschutzauflagen berücksichtigt werden.

Beobachtung und Berichterstattung erfordern Zeitreihen. Für die wichtig-

sten Kenngrößen zur Dortmunder Wohnungsmarktentwicklung werden deshalb Historikdatensätze aufgebaut. Alle aktuell verarbeiteten Daten und Informationen sollen mit einem zeitlichen Bezug versehen und als Elemente von Zeitreihen gespeichert werden.

### Organisatorische Anforderungen – Kooperation

Das Dortmunder System zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung soll in Kooperation zwischen dem Amt für Wohnungswesen und dem Amt für Statistik und Wahlen realisiert werden. Die Zusammenarbeit mit den anderen Ämtern, von denen Informationen benötigt werden (z. B. Bauordnungs-, Planungs- und Sozialamt), muß verwaltungsintern so abgestimmt werden, daß der Umfang, die Periodizität, die Qualität und die Form der Datenbereitstellung geregelt sind. Dabei „muß akzeptiert werden, daß die aufgabenorientierte Konzeption dieser Verfahren weiterhin Priorität behalten wird. Die Auffüllung dieser Verfahren um planungsorientierte Daten ist ebenso wenig durchsetzbar wie bezahlbar“<sup>6</sup>. Deshalb sollen keine Datenbestellungen „auf Vorrat“ an die kooperierenden Dienststellen herangetragen werden, sondern möglichst begrenzte und gut begründbare Anforderungen.

Der Dortmunder Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird die Zusammenarbeit angeboten. Den kooperierenden Unternehmen sollen im Austausch für Daten über ihre Wohnungsbestände ausgewählte Aggregatdaten zur räumlichen Struktur des städtischen Wohnungsmarktes, die sie in eigener Regie nicht beschaffen können, bereitgestellt werden. Auch Makler, Kreditinstitute und die einschlägigen Verbände sollen in die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingebunden werden.

### Technische Anforderungen – Nutzerorientierung

Daten aus dem Verwaltungsvollzug bilden den Kern der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung:

- Einwohnerstatistik,
- Bautätigkeitsstatistik,
- Sozialwohnungsstatistik,
- Wohngeldstatistik,
- Wohnungsvermittlungsstatistik,
- Mietpreisspiegel,

- Umwandlungs- und Modernisierungsstatistik,
- Sozialhilfestatistik und
- Statistik der Bau- und Bodenpreise (Gutachterausschuß).

Ausgewählte Daten zur Zahl und Zusammensetzung der Haushalte und Wohnungen und zur Wohnungsbelegung werden aus der VZ '87 übernommen.

Mit dem Regionalisierten Mikrozensus, der sich in Dortmund seit 1990 in der Erprobungsphase befindet, können Zeitreihen zur Entwicklung der Haushaltsgrößen und Einkommen aufgebaut werden.

Der Austausch von Aggregatdaten mit der Wohnungswirtschaft kann vor allem Informationen über die Entwicklung der Bestände an frei finanzierten Mietwohnungen und ihre Belegung bereitstellen.

Weiche Informationen (Einstellungen, Bewertungen und Motive) zur Wohnungsversorgung und zum Investitionsverhalten werden aus kommunalen Umfragen und Expertengesprächen aufgenommen. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil der Datenbasis. Auch Vergleichsdaten aus anderen Großstädten (bzw. Wohnungsmarktregionen), besonders aus dem Ruhrgebiet, Indikatoren zur allgemeinen Entwicklung des Wohnungsmarktes und Rahmendaten zur wohnungswirtschaftlichen Entwicklung werden laufend erfaßt und ebenfalls systematisch verwaltet.

Im Gegensatz zur gängigen Diskussion um die Einführung von statistischen Informationssystemen wird der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Dortmunder Fachinformationssystems Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung nicht so sehr bei datentechnischen Aufgaben gesehen, als in der aufgabengerechten Erschließung bereits vorhandener Informationen. Der spätere Nutzer soll vor allem dadurch unterstützt werden, daß er besonders wichtige oder häufig wiederkehrende Aufgabenstellungen als vordimensionierte Systembausteine abrufen kann.

### Realisierung – Bausteinprojekte

Das System soll schrittweise aufgebaut werden und bereits in der Anfangsphase die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung mit verwertbaren Informationen unterstützen. Es soll deshalb nicht nach einer abstrak-

ten Systematik entwickelt werden, sondern mit praxisbezogenen Projekten, die jeweils eine eigenständige Aufgabe unterstützen, aber auch aufeinander aufbauen.

Das System soll in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Raumplanung der Universität Dortmund entwickelt werden. Die wissenschaftliche Begleitung kann die Diskussionsbasis für konzeptionelle und systemtechnische Fragestellungen erweitern, einzelne Komponenten des Modells können vorab erprobt werden, und für Problembereiche lassen sich experimentell Lösungen entwickeln.

Zu einem Teil der Bausteine, die sich aus dem Aufgabenspektrum des Dortmunder Amtes für Wohnungswesen ableiten lassen, und die im folgenden beispielhaft aufgeführt sind, liegen bereits Erfahrungen vor, andere müssen noch an die Dortmunder Verhältnisse angepaßt werden.

#### Wohnungsangebot

- Entwicklung der Bautätigkeit und des Wohnungsbestandes
- Sozialmietwohnungen – Belegung und Bestandsveränderung<sup>7</sup>
- Mietenentwicklung
- Aufwertung des Mietwohnungsbestands
- Investitionsbereitschaft, Bautätigkeit

#### Wohnungsnachfrage

- Größe und Entwicklung der privaten Haushalte<sup>8</sup>
- Normativer Wohnungsbedarf – Bestand und Prognose<sup>9</sup>
- Wohnungsbaulandbedarf<sup>10</sup>
- Wohnungsversorgungsbilanz<sup>11</sup>
- Besondere Bedarfsgruppen<sup>12</sup>
- Einkommen und Mietbelastung

<sup>6</sup> Löper, a. a. O., 1991, S. 3

<sup>7</sup> Kreibich, Barbara; Kreibich, Volker; Ruhl, Gernot u. a.: Teilszenario Sozialmietwohnungen, Köln 1990 (= Gutachten zum Wohnungsgesamtplan Köln, Teil II)

<sup>8</sup> Pfeiffer, Ulrich; Stahl, Harald: Fortschreibungsmo- dell, Unveröff. Manuskript, Bonn 1991 (= Wohnungsmarktanalyse Dortmund, Teil D)

<sup>9</sup> Kreibich, Barbara, Kreibich, Volker; Rees, Gerd: Grundszenario zur Wohnungsmarktentwicklung, Köln 1990

<sup>10</sup> Kreibich, Barbara: Wohnbaubedarf in Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens 1985–2000, Unveröff. Manuskript, Dortmund 1986

<sup>11</sup> Kreibich, Volker: Wohnungsmarktsegmente für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen in Köln, In: Informationen zur Raumentwicklung 11/12, 1991

<sup>12</sup> Körbel, Alfred; Kreibich, Volker; Würstlin, Wolfgang: Wohnungsmarktuntersuchung Großraum Hannover, Unveröff. Manuskript, Dortmund 1991

### *Kleinräumige Beobachtung der Wohnungsversorgung*

- Ableitung und Fortschreibung von Indikatoren
- Abgrenzung und Beobachtung von Problemgebieten

In der ersten Entwicklungsstufe müssen die Datenprofile für die Basisdaten bereitgestellt und die Bausteine so weit strukturiert werden, daß die Anforderungen für die Datenbereitstellung formuliert werden können. In der zweiten Projektphase sollen die Normen für die Datenübermittlung festgelegt und Testversionen für die vordringlichsten Bausteine entwickelt werden.

### **Zusammenfassung**

Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung von Einwohnern, Haushalten und Wohnungsbauinvestitionen läßt es notwendig erscheinen, den Wohnungsmarkt in den großstädtischen Agglomerationen genauer als bisher zu beobachten. Der „ungehobene Schatz“ der regelmäßig anfallenden Informationen aus dem Verwaltungsvollzug kann dafür die zentrale Datenbasis liefern, die aber zum Teil erst erschlossen und noch durch einen Kranz zusätzlicher Daten ergänzt werden muß.

Für die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund wird ein flexibles, stufenweise aufgebautes Konzept vorgestellt, das sich an den voraussichtlichen Anforderungen ausrichtet. Der Begründung und Formalisierung der Fragestellungen und der Erschließung geeigneter Datenquellen wird größeres Gewicht eingeräumt als der Bereitstellung aller prinzipiell verfügbaren Verwaltungsvollzugsdaten in einem DV-gestützten Informationssystem.

Mit der Strategie der „Entwicklung durch den Nutzer“ wird neben der Aufgabenorientierung auch sichergestellt, daß das Beobachtungssystem bereits in der Aufbauphase eingesetzt werden kann und nach den Bedürfnissen des Anwenders schrittweise weiterentwickelt wird. Die einzelnen Bausteine sollen zentrale Maßnahmenfelder der kommunalen Wohnungsversorgungspolitik unterstützen und sich gegenseitig ergänzen, so daß der Aufwand für die Systementwicklung und die Datenbereitstellung minimiert werden kann.

Programm für eine Arbeitstagung des KVR  
"Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung"

# Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

## Arbeitstagung des KVR

### Programmorschlag

- 9.00 Uhr Begrüßung (KVR)
- 9.15 Uhr Wohnungsmarktbeobachtung als strategisches Instrument kommunaler und regionaler Wohnungspolitik (V. Kreibich)
- 9.40 Uhr Erfahrungen mit der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (H. Westphal)
- 10.00 Uhr Wohnungsmarktbeobachtung in den Städten und Kreisen des Ruhrgebietes (S. Weck)
- 10.30 Uhr Kaffeepause
- 11.00 Uhr Arbeitsgruppen  
Potentiale und Probleme der Wohnungsmarktbeobachtung in den Städten des Ruhrgebiets  
AG1: Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage (Stadt Marl)  
AG2: Strategische Informationen für die Wohnungsmarktbeobachtung (MEO-Region)  
AG3: Erfahrungen mit wohnungspolitischen Initiativen (kreisangehörige Städte und Gemeinden)
- 13.00 Uhr Mittagspause
- 14.00 Uhr Ergebnisse der Arbeitsgruppen:  
Handlungsbedarf
- 15.00 Uhr Podiumsdiskussion  
Lösungen und Strategien  
Teilnehmer: KVR, Ministerium für Bauen und Wohnen NRW,  
Wohnungsbauförderungsanstalt NRW, LDS, Wohnungswirtschaft, R. Döhla  
(Kommunalstatistik)  
Moderation: Dr. H. Westphal (Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund und Prof. Dr. V. Kreibich, Universität Dortmund)
- 16.00 Uhr Der Beitrag des KVR zur kommunalen und regionalen  
Wohnungsmarktbeobachtung (KVR bzw. Projektgruppe)
- 16.30 Uhr Schluß der Arbeitstagung