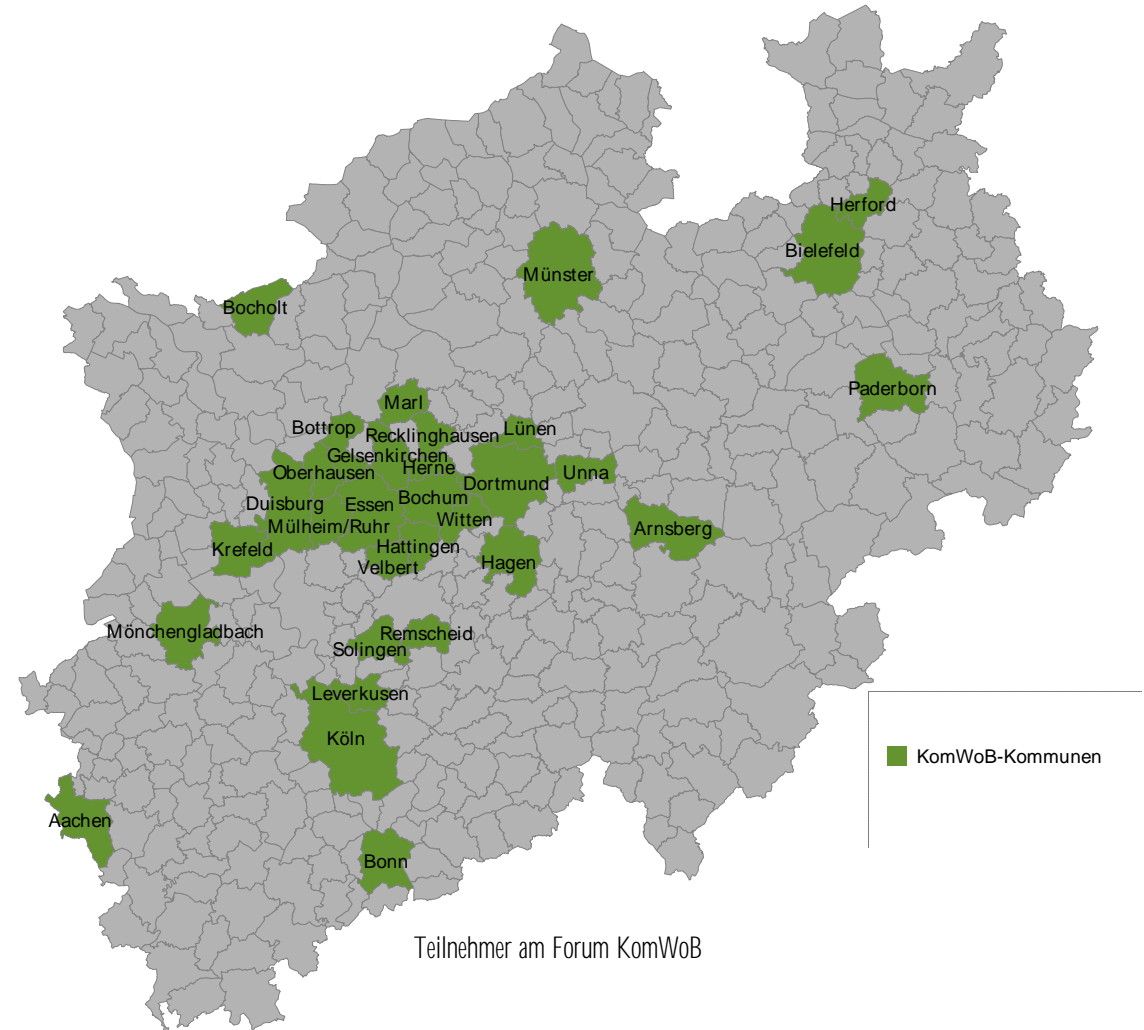


Das Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung – Beispiele aus NRW



1. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW

- Start mit Modellversuch KomWoB in 1998
- Heute betreiben über 30 Kommunen in NRW Wohnungsmarktbeobachtung (von denen wir wissen, weil sie mit uns kooperieren)
- Forum KomWoB
- Arbeitsgruppen Konzepte und Methoden
- Themen z.B. Problemimmobilien, Handlungskonzepte Wohnen, Wohnen im Alter, Leerstand



1. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW

- Online-Portal komwob.de
 - Teilnehmerstädte mit eigenem Profil
 - Erfahrungsaustausch, z.B. Arbeitsgruppen und Tagungen
 - Wissensdatenbank, z.B. Indikatoren und Themen, und freie Suche
 - links zu Länderprofilen, Bundesarbeitskreis, RegioWoB-Projekten
- mailinglisten



2. Die NRW.BANK unterstützt Kommunen bei der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

- NRW.BANK als Fachberater (in begrenztem Umfang)
 - bei der Diskussion und Entscheidungsfindung zu zentralen Fragen vor Beschluss zu kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung
 - bei der Ausgestaltung des KomWoB-Konzepts: Auswahl einzubindender Akteure, Zielfindung, Arbeitsplanung (stufenweiser Aufbau), ...
 - bei der Auswahl, Darstellung und Interpretation von Indikatoren
 - durch Datenbereitstellung zum Wohnungsmarkt (amtliche Statistik, Förderergebnisse und Bestandsentwicklung)
- NRW.BANK unterstützt gemeinsam mit BBSR und NBank den interkommunalen Austausch durch
 - Arbeitsgruppen (Methoden, Konzepte, regional)
 - jährliche Tagungen
 - komwob.de

3. Beispiel Kommunale Leerstandserhebungen

- nicht nur in Regionen mit schrumpfender Nachfrage ein Thema; auch auf angespannten Wohnungsmärkten kommt es zu punktuellen Leerständen in unattraktiven Lagen, sozial problematischen Quartieren oder schlecht verwalteten Beständen
- Wohnungen können leer stehen, weil
 - es keine ausreichende Nachfrage gibt,
 - die Nachfrager andere oder günstigere Wohnungen möchten,
 - der Eigentümer die Wohnung gerade umbauen/sanieren möchte,
 - der Eigentümer sie nur temporär nutzt (Ferienwohnung, periodische Zweitwohnung),
 - der Eigentümer die Wohnung vom Markt genommen hat.
- wichtig, den **marktbedingten Leerstand** zu identifizieren: Entwicklung im Zeitverlauf, räumliche Entwicklung, Leerstandsstrukturen (Gebäudetyp, -zustand, Baualter, Leerstandsdauer), Leerstandsgründe interessant

3. Leerstandserhebungen - Datenquellen

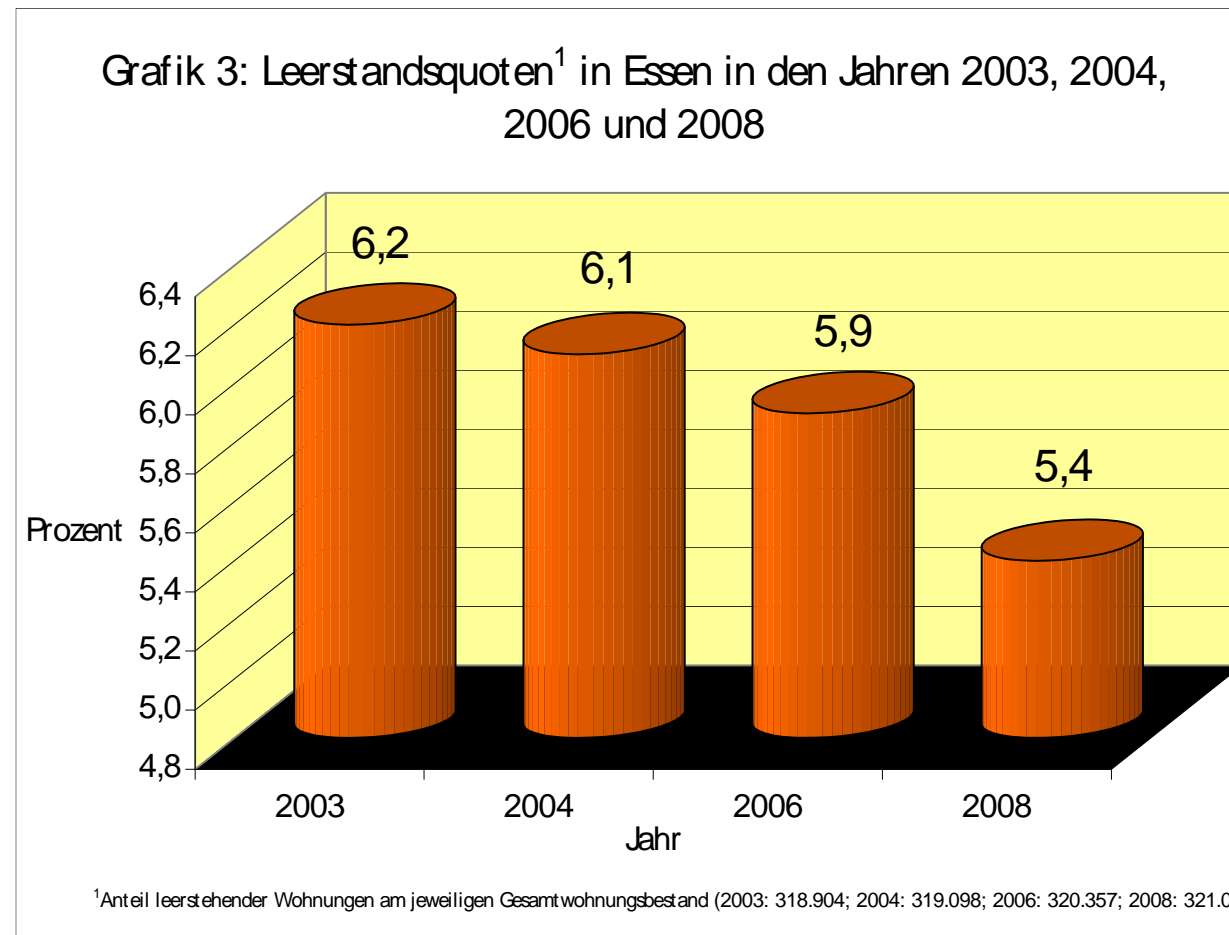
- Keine amtliche Statistik
- empirica-techem-Leerstandsindex: regionale Vergleichszahlen für Investoren, keine exakten Werte, kreisfreie Städte und Kreise; Stichprobenerhebung; Grundgesamtheit: von Techem betreute Wohnungen; wird eingestellt!
- Verbandsstatistik des GdW/VdW: nicht regionalisiert veröffentlicht; nur Mitgliedsunternehmen
- Mikrozensus-Zusatzerhebung: auf Ebene der Anpassungsschichten; strukturelle Überschätzung (mehrmaliges Nichtantreffen/fehlende Gardinen → Leerstand)
- eigene kommunale Erhebung sinnvoll



Quelle: @CFalk/PIXELIO

3. Leerstandserhebungen - Indikatoren

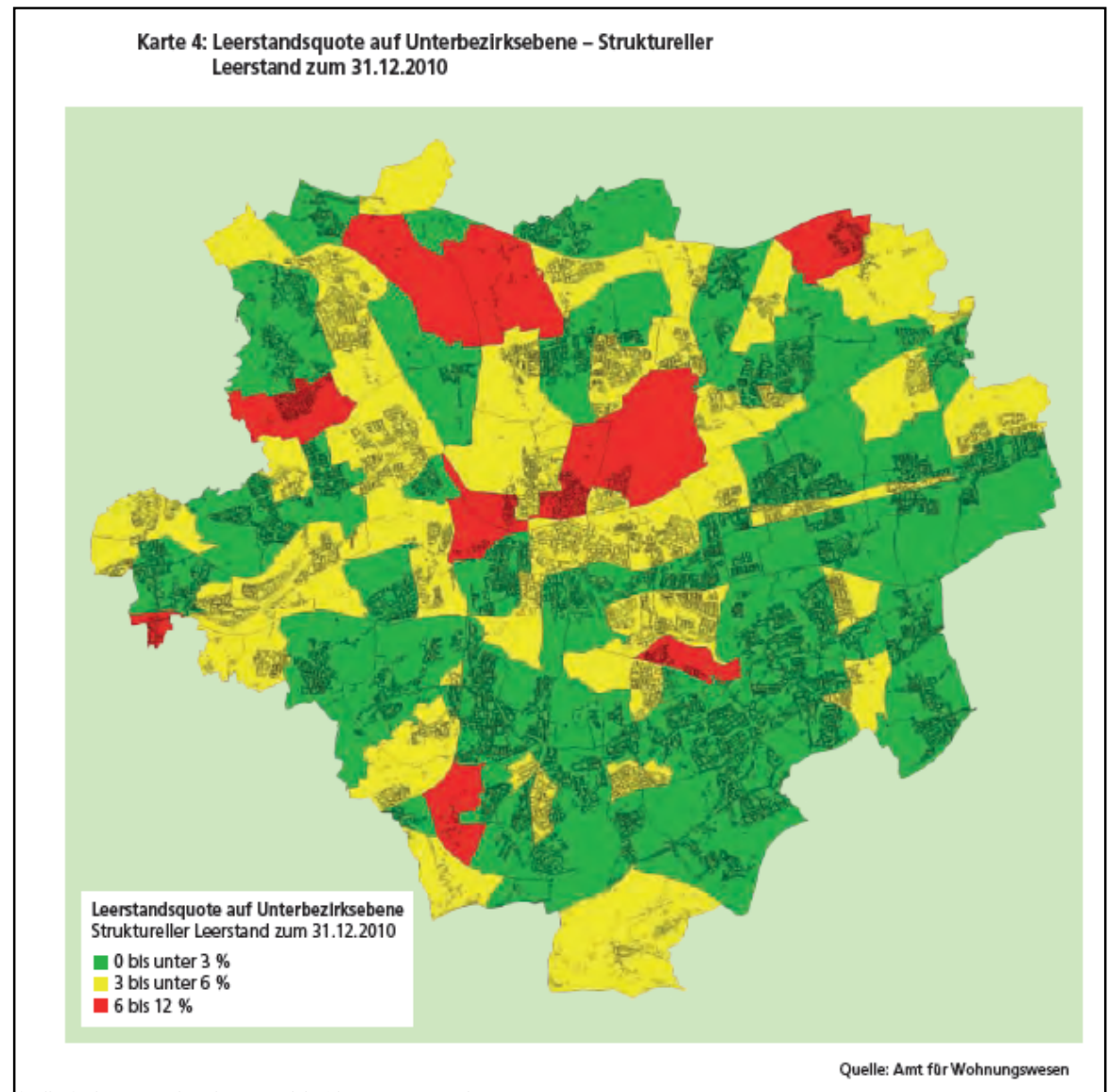
- Anzahl leerstehender Wohnungen zum Stichtag
- Leerstandsquote: leerstehende Wohnungen je 100 Wohnungen im Bestand
- Untergliedern nach Miete/
Eigentum, alternativ
Gebäudeform, sozialer
Mietwohnungsbestand
- Leerstandsdauer
 - 0-3 M = fluktuationsbedingt;
notwendig für Wohnungsmarkt
 - 4-6 M = mögliche strukturelle
Probleme; kann aber auch noch
fluktuationsbedingt sein
 - >6 M = struktureller Leerstand,
mangelnde Nachfrage



Quelle: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2008: Ergebnisse der Leerstandsanalyse 2008.

3. Leerstandserhebungen – Stromzählermethode in Dortmund

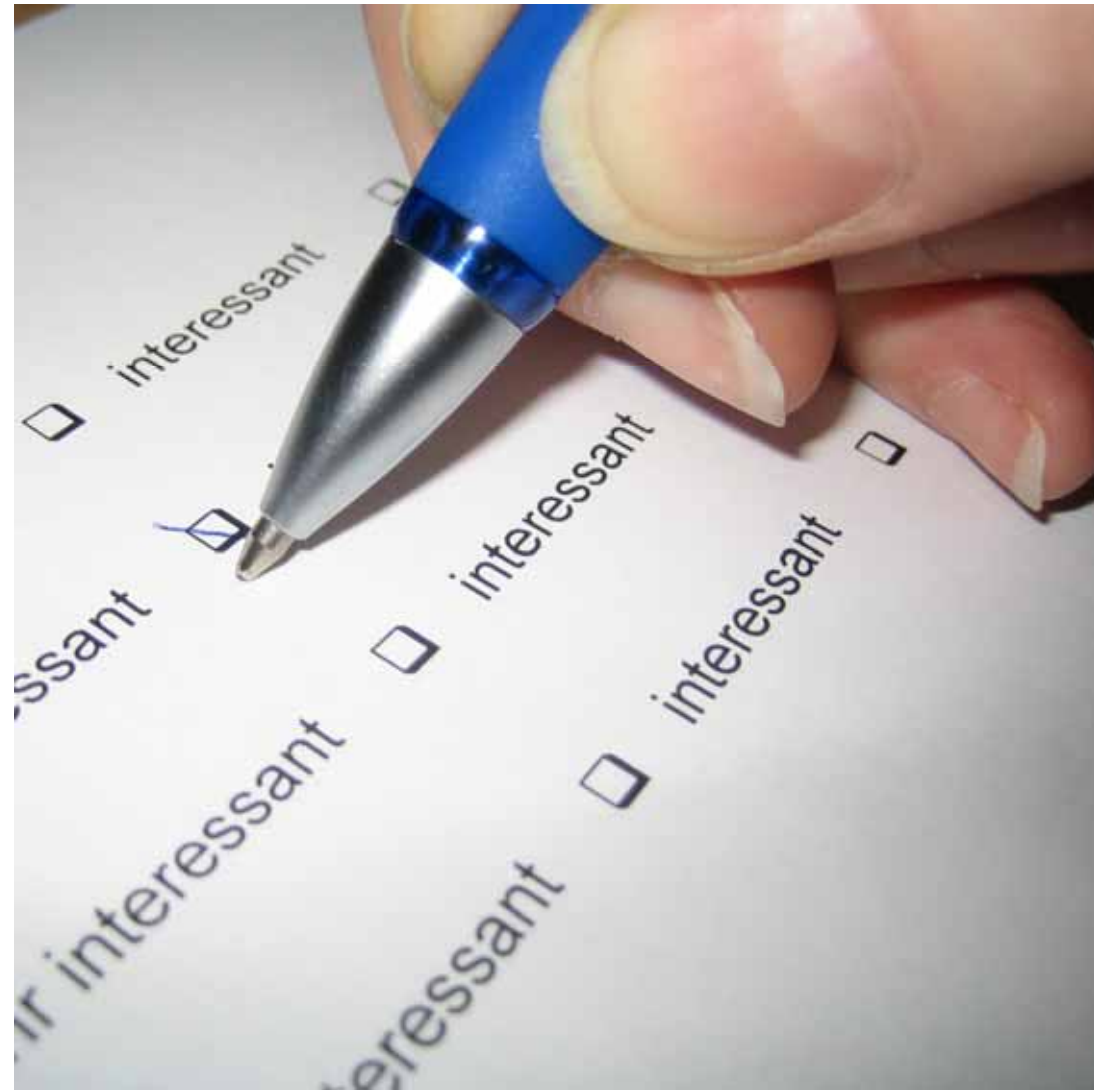
- Quartalsweise Lieferung von Leerstandsdaten durch Stromversorger DEW21; Veröffentlichung zum Stichtag 31.12.
- Leeranlagen (kein Vertragspartner) und Minderverbrauchsanlagen (<100 oder <150 kWh p.a. – wird in 2012 geprüft)
- Keine Stromzähler von Gemeinschaftsanlagen, nur Privatkundentarif, bei Wohnungszusammenlegung wird Zähler abgemeldet; Zweitanlage in EFH kann als Minderverbrauch einfließen



Quelle: Stadt Dortmund: Wohnungsmarktbericht 2011. Dortmund, 2011.

3. Leerstandserhebungen – Ursachenanalyse in Dortmund

- Ergänzende Eigentümerbefragung: Erforschung der Leerstandsursachen und Kontaktaufnahme mit Eigentümern
- Fragebogenversand mit Grundsteuer-Heranziehungsbescheid durch das Steueramt
- Fragen zu Anzahl Whg, Baualter, Zustand, Ausstattung der Whg, mögl. Ursachen
- Rund 1/3 der Befragten sieht in Beschaffenheit von Gebäude und/oder Whg Leerstandsgrund; Einfluss des Wohnumfelds bestätigt



Quelle: @einzmedia/PIXELIO

5. Aktuelle Themen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

- Kleinräumige Analysen auf Quartiersebene; Auswahl z.B. aufgrund überdurchschnittlichen Leerstands; Datenauswertung, Begehung, Befragung
- Schrottimmobilien & Bestände im Eigentum von Finanzinvestoren
- Wohnen im Alter – Bedarf und Angebot an barrierearmen / barrierefreien Wohnungen
- WoB zur Evaluierung der Wohnungspolitik – wird als wichtig angesehen, in der Praxis aber kaum umgesetzt
- Warten auf den Zensus – Diskussion von wünschenswerten Auswertungen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NRW.BANK

Düsseldorf
Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf
Tel.: +49 211 91741-0
Fax: +49 211 91741-1800

Münster
Friedrichstr. 1
48145 Münster
Tel.: +49 251 91741-0
Fax: +49 251 91741-2921

info@nrwbank.de

www.nrwbank.de

Kontakt

Melanie Kloth

Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung
101-86503

Telefon: +49 211 91741-8860

Telefax: +49 211 91741-5153

wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

www.nrwbank.de

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de