

## **DOKUMENTATION DES WORKSHOPS**

### **FORUM KOMWOB 2009**

### **WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG UND KOMMUNALES MONITORING**

**Aktuelle Tendenzen, Handlungsbedarf und Perspektiven**

**am 5. November 2009 in Leipzig**

#### **Impressum**

##### **Herausgeber:**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

##### **Redaktion:**

Thomas Thrun, Jürgen Veser (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin)  
Michaela Hirschle, Mathias Metzmaker, Matthias Waltersbacher (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung)  
Stefan Heinig (Stadtplanungsamt Leipzig, Abteilung Stadtentwicklungsplanung)

Dezember 2009

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 WORKSHOPREIHE UND DOKUMENTATION

Der Workshop Forum KomWoB 2009 "Wohnungsmarktentwicklung und kommunales Monitoring - Aktuelle Tendenzen, Handlungsbedarf und Perspektiven" fand am 5. November 2009 in Leipzig statt. Er wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und von der Stadt Leipzig veranstaltet, die organisatorische und fachliche Vorbereitung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH.

Der Workshop baute zum einen auf der Workshop-Reihe "Forum KomWoB" des BBSR mit bisher zwei Veranstaltungen in Mannheim (2006) und Frankfurt a. M. (2007) und zum anderen auf der Workshopreihe "Erfahrungsaustausch zum Monitoring des Stadtumbaus" mit bisher vier Veranstaltungen (2004 bis 2008) auf. Mit dem Workshop am 05.11.2009 in Leipzig wurden die beiden Veranstaltungsreihen zusammengeführt; auch künftig ist eine Fortsetzung in dieser zusammengeführten Form vorgesehen.

Die Veranstaltung hatte als Ziel, neben einem Überblick über die regionalen Entwicklungen der Wohnungsmärkte in Deutschland sowie über die Verbreitung und den Charakter von kommunalen Monitoringansätzen vor allem die kommunale Praxis in den Vordergrund zu stellen. Es sollten v.a. Fragen nach dem Aufbau, der Weiterentwicklung von Wohnungsmarktbeobachtung bzw. Monitoringsansätzen sowohl in methodischer als auch thematischer Hinsicht, aber auch nach den unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Zielen der gewählten Ansätze im Fokus stehen.

Der Workshop am 05.11.2009 richtete sich vor allem an kommunale Vertreter von Wohnungsämtern, Stadtplanungsämtern, Stadtentwicklungsämtern, statistischen Ämtern sowie Regional- und Planungsverbänden, die sich der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoringsystemen widmen bzw. an diesen interessiert sind. Diese stellten das Gros der 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (siehe Teilnehmerliste im Anhang).

Die vorliegende Dokumentation gibt einen Überblick über den Ablauf des Workshops, die Kernaussagen der Vorträge, die aus dem Teilnehmerkreis eingebrachten Beiträge und die Ergebnisse der Diskussionsrunden. Zusätzliche Informationen und Details zu den einzelnen Vorträgen können den Präsentationsfolien entnommen werden, die auf der Internetplattform Forum KomWoB ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) zum Download zur Verfügung stehen.

## 2. EINFÜHRUNG IN DIE VERANSTALTUNG UND THEMATIK



Zu Beginn begrüßte **Herr Heinig (Stadtplanungsamt Leipzig)** für die gastgebende Stadt Leipzig die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im historischen Ratsplenarsaal des Neuen Rathauses Leipzig. Er verwies dabei unter anderem auf die von der Stadt Leipzig zusammen mit dem IfS initiierte Workshopreihe "Erfahrungsaustausch zu Monitoring des Stadtumbaus", an der etliche der anwesenden Kommunalvertreter bereits teilgenommen hatten.

Einführend stellte **Herr Metzmacher (BBSR)** als Moderator und Vertreter der Veranstalter heraus, dass das BBSR mit dem Workshop sowie dem Internetportal Forum KomWoB eine Plattform für den Erfahrungsaustausch zwischen kommunalen Praktikern bieten möchte. Ziele des Forums KomWoB sind für das BBSR und die Wfa, die das Forum gemeinsam betreuen, den Erfahrungsaustausch zu ermöglichen und zu organisieren und einen fachlichen Input zu vermitteln. Angesichts unterschiedlicher Fragestellungen auf den Ebenen Bund, Länder und Kommunen sowie unterschiedlicher Ausgangslagen gibt es aus Sicht des BBSR keinen Königsweg der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Tagesordnung der Veranstaltung mit differenzierten Ansätzen aus Kommunen mit unterschiedlicher Wohnungsmarktlage ist auch ein Zeichen dafür, dass eine Standardisierung und Homogenisierung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung nur begrenzt Ziel führend ist. Durch die Veranstaltungsreihe eröffnet sich die Möglichkeit der gemeinsamen Diskussion der verschiedenen Ansätze und der Weiterentwicklung, die für die Kommunen als Chance für Synergiegewinne gesehen werden kann.



**Herr Veser (IfS)** gab als Moderator einen Überblick über die Veranstaltung und rief die Historie von "Wohnungsmarktbeobachtung" und "Monitoring des Stadtumbaus" in Erinnerung. Die Wohnungsmarktbeobachtung wurde auf kommunaler Ebene in den alten Ländern nach den Erfahrungen mit sich sehr schnell ändernden Wohnungsmarktlagen Ende der 1980er Jahre eingeführt. Sie hatte vor allem eine Frühwarnfunktion zur Erkennung von Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt insgesamt und war daher gesamtstädtisch ausgerichtet. Mit der eingetretenen Ausdifferenzierung der Wohnungsmarktlage in Teilsegmenten und Teilräumen hat inzwischen neben der gesamtstädtischen auch die teilräumliche Wohnungsmarktbeobachtung erheblich an Bedeutung gewonnen. Monitoring, das seinen Ursprung vor allem in der Beobachtung von Programmumsetzungen hat, war originär stärker teilräumlich ausgerichtet, was auch für das kommunale Stadtumbau-Monitoring gilt, das Anfang der 2000er Jahre in den neuen Ländern vor dem Hintergrund einer erheblichen Überangebotssituation eingeführt wurde. Trotz des unterschiedlichen Hintergrunds haben sich Wohnungsmarktbeobachtung und Stadtumbau-Monitoring in vielen Bereichen (Themen, Indikatoren, Daten, Methoden etc.) stark angenähert und besitzen große Schnittflächen. Insofern hat es sich angeboten, beide Workshopreihen zusammenzuführen. Herr Veser betonte, dass neben etlichen positiven Beispielen aus den Kommunen auch die Hemmnisse und Probleme vor Ort thematisiert werden sollen.

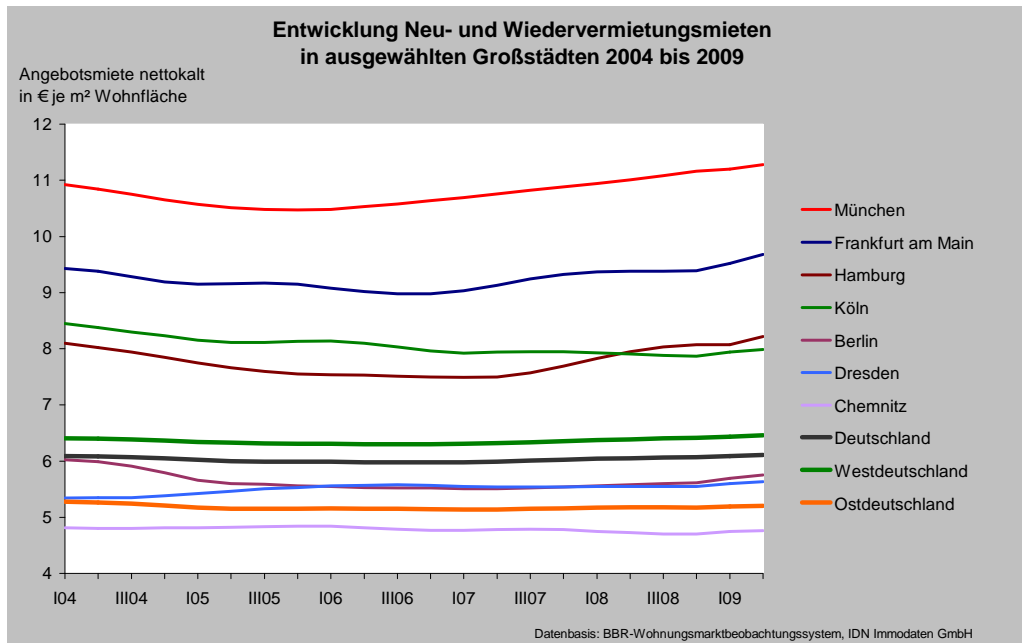
## 2.1 WOHNUNGSMARKT UND KOMMUNALE WOHNUNGSPOLITIK

Der erste Teil des Workshops widmete sich Themen der regionalen Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und der kommunalen Wohnungspolitik.

### Regionale Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

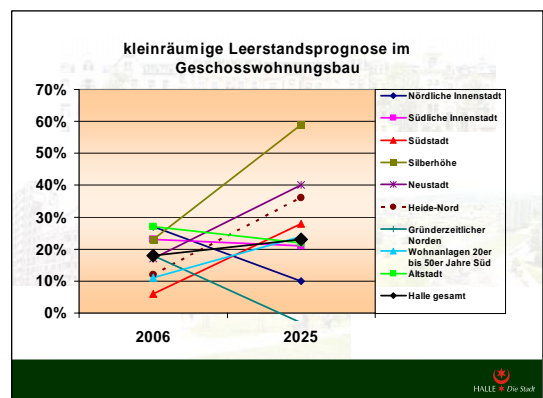
**Herr Metzmacher (BBSR)** erläuterte die bundesweite Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung des BBSR. Kernfragen sind regionale Unterschiede der Wohnungs- und Immobilienmärkte bzw. ihrer Entwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte. Eine weitere wichtige Frage ist die Zielgerichtetheit von Förderung bzw. Mitteleinsatz. Am Beispiel der Mietpreisentwicklung ausgewählter Städte wird deutlich, dass es einerseits teilräumliche Unterschiede zwischen den Märkten gibt (unterschiedliches Niveau), aber andererseits auch übergelagerte Entwicklungen, die als deutschlandweite Trends und Rahmenbedingungen durchschlagen (gewisse Parallelen bei Veränderungen der Preise). Dies spricht dafür, dass die These einer immer stärkeren Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte zu-

mindest zum Teil zu relativieren ist. Nichtsdestotrotz ist auch künftig mit starken regionalen Unterschieden bei der Wohnungsnachfrage zu rechnen, wie die Ergebnisse der BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2025 zeigen (die BBSR-Wohnungsprognose wird voraussichtlich Anfang 2010 vorliegen).



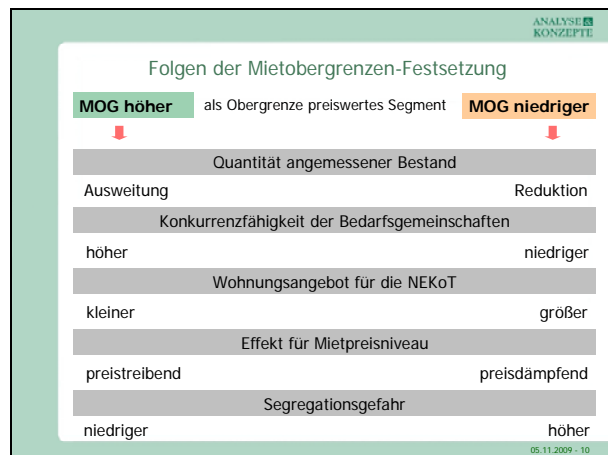
### Kommunale Wohnungspolitik

Die künftige Entwicklung von Teilmärkten des Hallenser Wohnungsmarktes wurde - wie **Herr Dr. Fliegner (Stadtplanungsamt Halle (Saale))** erläuterte - in einem Wohnungsmarktgutachten anhand von Ortsteilen betrachtet, die die Teilssegmente Altbau/Gründerzeit, Genossenschaftswohnanlagen der 1920er bis 1950er Jahre, Großsiedlungen/Plattenbau sowie Einfamilienhäuser repräsentieren (Strukturtypen). Für diese Gebietstypen wurden die Nachfrage und der Wohnungsbedarf aufgrund der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Grundvariante) sowie der Außenwanderungen (zweite Variante) und der Binnenwanderungen zwischen den Ortsteilen (dritte Variante) ermittelt. Dadurch wurde u. a. deutlich, dass die Gründerzeitquartiere nicht mehr wie bisher Einwohner gewinnen werden und in Teilen der Leerstand anhaltend hoch bleiben wird. Zugleich wird - trotz rückläufiger Bevölkerungszahl - wegen der hohen Anteile eigentumsbildender Altersgruppen mit einer hohen Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern (am Stadtrand) gerechnet. In dem für 2010 geplanten Konzept Wohnen sind daher Strategien u. a. für Eigentumsangebote in den innerstädtischen Quartieren zu entwickeln, wobei insbesondere in der südlichen Innenstadt Interessenskonflikte zwischen dem Neubau einerseits und der angestrebten Leerstandsreduzierung im Bestand andererseits zu lösen sind. Mit den teilräumlichen und teilmarktbezogenen



nen Ergebnissen des Wohnungsmarktgutachtens steht hierfür eine sehr wichtige und differenzierte Grundlage zur Verfügung.

Die Folgen der kommunalen Regelungen der Kosten der Unterkunft für den Wohnungsmarkt stellte **Herr Jacobs (Analyse&Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH)** anhand der Ergebnisse der Studie für das BBSR "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen" vor, die auf empirischen Informationen aus 68 Kommunen beruht. Hinsichtlich der Marktsegmente muss zwischen dem angemessenen Wohnraum, der sich aus den Regelungen für SGB-Leistungsbezieher ergibt, und dem preiswerten Wohnraum, der ein Ergebnis des Marktes ist, unterschieden werden. Zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gehören auch die deutschlandweit auf rund 3 Mio. Personen geschätzten Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferbezug (Nicht-Bezugsberechtigte, wie Studenten oder Einkommensschwache ohne Leistungsbezug). Die von den Kommunen bei den Angemessenheitskriterien festgelegte Mietobergrenze für SGB-Leistungsbezieher wird zur Defacto-Miete für Leistungsberechtigte. Eine im Vergleich zum Niveau des preiswerten Segments festgelegte höhere Mietobergrenze für Leistungsbezieher führt einerseits zur quantitativen Ausweitung des angemessenen Bestands und einer höheren Konkurrenzfähigkeit von SGB-Bedarfsgemeinschaften, andererseits wirkt dies mietpreistreibend und das Wohnungsangebot für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferbezug wird kleiner (umgekehrte Effekte bei niedriger Mietobergrenze). Über die skizzierten Zielkonflikte zwischen Versorgung von SGB-Bedarfsgemeinschaften und der Minimierung von Markteingriffen hinaus sind beim Management der Kosten der Unterkunft weitere miteinander konkurrierende Ziel der Kommunalpolitik zu berücksichtigen (Kostenbegrenzung, Begrenzung Segregation, Beförderung Bestandsinvestitionen etc.). Herr Jacobs plädierte dabei dafür, statt einer pauschalen Anhebung der Obergrenzen stärker die Zulässigkeit von Ausnahmen von einer niedrigeren Mietobergrenze zu erwägen (Beschränkung höherer Mieten auf einen Teil der Leistungsberechtigten).



### Diskussion zu Fragen des Wohnungsmarkts und der kommunalen Wohnungspolitik

Die Diskussion der Beiträge zu bundesweiten und lokalen Erfahrungen bei aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen verdeutlichte bzw. konkretisierte die Herausforderungen der Kommunen bei der Ausrüstung ihrer marktwirksamen Instrumente: Beispielsweise ist in der Stadt Halle bei der Entwicklung von Eigenheimbauland nicht nur die Konkurrenzfähigkeit zum Umland, sondern im besonderen Maße auch der mögliche Nachfrageabzug aus den zu stabilisierenden Altbauquartieren zu berücksichtigen. In München würde die Stadt auch bei allen Anstrengungen zur Erweiterung des preisgebundenen Bestands (geförderter Neubau, Belegrechtsprogramm) nicht um eine Anhebung der SGB-Mietobergrenze umhinkommen, wenn Obdachlosigkeit und Notunterkünfte vermieden werden sollen. In Duisburg werden zum Nachweis ausreichender preisgünstiger Wohnungsangebote bei einer vergleichsweise niedrigen Miet-

obergrenze erhebliche personelle Ressourcen gebunden (laufende Angebotsauswertung).

Zugleich wurde deutlich, dass mit den Informationen der Wohnungsmarktbeobachtung oder darauf aufbauender weiterführender Gutachten und Analysen vielfach erst hinreichende Grundlagen für die erforderliche Abwägung konkurrierender Ziele geschaffen wurden (bzw. geschaffen werden müssen). In Halle kann der Kommunalpolitik nunmehr aufgrund der differenzierten teilräumlichen Ergebnisse verdeutlicht werden, dass aufgrund eines begrenzten Gesamtrahmens (Nachfragepotenzial insgesamt) bestimmte Ansätze in Teilsegmenten ein teilräumliches "Nullsummenspiel" darstellen (lediglich Erzeugung innerstädtischer Wanderungen). Bezogen auf das preiswerte Segment fehlen demgegenüber in einigen Kommunen bisher schlichtweg die Informationen, die für ein nach der Marktlage differenziertes Vorgehen erforderlich wären.



Nicht nur vor dem Hintergrund der Problematik der Kosten der Unterkunft waren Probleme des Zugangs zu Mietdaten, ihrer Aussagekraft (Angebots- vs. Marktmieten) sowie Vergleichbarkeit (Definition) und der Validität (Quellen) ein Schwerpunkt der Nachfragen zu konkreten Marktinformationen. Zwar konnten einige Städte insbesondere über die Kooperation mit Wohnungsunternehmen zum Teil Informationslücken zu Mieten schließen (z. B. Duisburg, Leipzig, Potsdam). Insgesamt wurde jedoch ein spürbarer Informationsbedarf in diesem Feld ersichtlich.

Weiterhin zeigte sich ein genereller Wunsch nach einer größeren Transparenz bei Marktdaten, durch die lokale oder regionale Werte auch mit überregionalen oder bundesweiten Ergebnissen verglichen werden können. Dementsprechend wurde seitens der Workshopteilnehmer auch der Wunsch geäußert, dass beim BBSR bundesweit für Teilräume vorliegende Informationen den Kommunen zugänglich gemacht werden.



### 3. KOMMUNALE WOHNUNGSMARKTBEOBSACHTUNG UND STADTUMBAUMONITORING

Im Fokus des zweiten Teils des Workshops standen Fragen des Aufbaus, der praktischen Handhabung und der Weiterentwicklung von kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung und kommunalem Stadtumbaumonitoring. Nach einem Überblick über unterschiedliche kommunale Monitoringansätze in Deutschland wurden konkrete Beispiele aus Kommunen vorgestellt, wobei zum einen Ansätze bei unterschiedlicher Wohnungsmarktlage sowie zum anderen die Erfahrungen mit der Nutzung von Beobachtungsergebnissen von Interesse waren.

## Überblick über kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und Stadtumbaumonitoring

**Frau Hirschle (BBSR)** zeigte anhand der bundesweiten räumlichen Verteilung von Städten mit kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten sowie der Herkunft der Workshop-Teilnehmer, dass sich in einigen Räumen Deutschlands nur wenige Städte den Themen widmen, während andere Räume eine größere Zahl von Kommunen mit Wohnraumversorgungskonzepten und Beobachtungssystemen aufweisen. In Deutschland gibt es länderbezogen unterschiedliche Unterstützung und Traditionen der Wohnungsmarktbeobachtung und des Monitorings: In Schleswig-Holstein wird der Einstieg auch kleinerer und mittlerer Städte in ein Monitoring Wohnen durch das Land unterstützt (Arbeitshilfen, schlanker Indikatorenset etc.). In Nordrhein-Westfalen ist die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung weit verbreitet und zum Teil langjährig fest etabliert, u. a. aufgrund eines umfassenden, von der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen moderierten Erfahrungsaustauschs. Bei Städten in den ostdeutschen Ländern sind Monitoringansätze ebenfalls weit verbreitet, dies aber vor allem im Kontext des Stadtumbaus. Mit der Internetplattform Forum KomWoB ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) gibt es nunmehr auch einen überregionalen bzw. bundesweiten Ansatz zur Vernetzung der Kommunen im Bereich Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring.

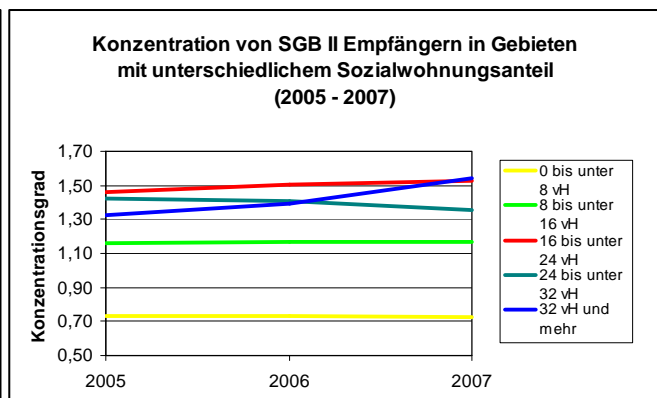


Die Internetplattform möchte zum einen die Kommunen beim Aufbau und bei der Qualifizierung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung unterstützen, zum anderen die methodische wie inhaltliche Weiterentwicklung fördern. Dabei kommt insbesondere der Austausch von Wissen und Erfahrungen unter den Wohnungsmarktbeobachtern eine große Relevanz zu. Mit der Internetplattform besteht die Möglichkeit, das bisher in Westdeutschland sehr aktive Netzwerk bundesweit auszuweiten und auch andere Kommunen in den Erfahrungsaustausch mit einzubinden.

Die Plattform steht jeder interessierten Kommune offen. Neben sogenannten Städteprofilen, welche die Kommunen (mit Anleitung) selbst anlegen und auch pflegen können und die über die jeweiligen lokalen Aktivitäten in der Wohnungsmarktbeobachtung, aktuelle Berichte und Ansprechpartner informieren, beinhaltet die Plattform zahlreiche Dokumente und Arbeitshilfen zum Aufbau von Wohnungsmarktbeobachtungs- und Monitoringsystemen in methodischer wie thematischer Hinsicht. Des Weiteren ist die Arbeit der Gruppen des IK KomWoB (AG Methoden, AG Konzepte, AG MikroWoB, AG RegioWoB) dokumentiert. Veranstaltungs- und Veröffentlichungshinweise ergänzen das Angebot. Das Forum KomWoB wird derzeit betrieben von der Wfa NRW und dem BBSR; weitere Partner und Kommunen sind herzlich eingeladen, sich am Austausch zu beteiligen und ihr Wissen und ihre Erfahrungen mit einzubringen.

### Wohnungsmarktbeobachtung bei unterschiedlicher Wohnungsmarktlage

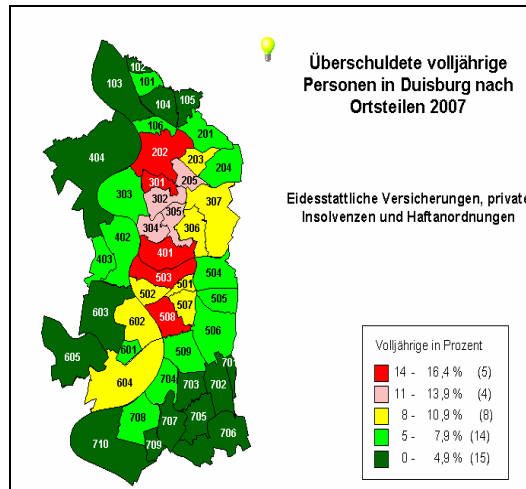
Anstoß für die Wohnungsmarktbeobachtung in Frankfurt am Main waren - so **Herr Müller (Amt für Wohnungswesen Frankfurt)** - Schwankungen der Marktsituationen in den 1990er Jahren (zwischenzeitliche Entspannungstendenzen ausgehend von stark angespanntem Niveau). Aufbauend auf mehrjährigen internen Testauswertungen sowie der Erarbeitung wohnungspolitischer Leitlinien wird nunmehr seit drei Jahren ein jährlicher Wohnungsmarktbericht erstellt und veröffentlicht. Innerhalb des breiten Spektrums von beobachteten Themenfeldern hat wegen der angespannten Wohnungsmarktlage die Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen ein besonderes Gewicht. Weiterhin ist die teilräumliche Betrachtung sozialer Gruppen ein Untersuchungsschwerpunkt. Beispielsweise zeichnet sich in Frankfurt am Main eine zunehmende Segregation von Sozialhilfe- bzw. SGB II-Beziehern ab, insbesondere in den Stadtteilen mit einem hohen Anteil an gebundenen Wohnungen.



Wie **Frau Bestgen-Schneebeck (Amt für Soziales und Wohnen Duisburg)** zeigte, ist in Duisburg trotz eines entspannten Wohnungsmarkts die Versorgung von Zielgruppen mit Sozialwohnungen aufgrund der sehr hohen Zahl einkommensschwacher Haushalte ein zentrales Thema des Monitorings. Ein besonders großes Gewicht liegt auf der teilräumlichen Beobachtung, die zweistufig erfolgt: In Duisburg gibt es 46 Stadtteile, weiterhin werden die Stadtteile feingliedriger nach Bau- und Sozialstruktur geschnittenen Quartieren unterschieden (insgesamt 106 Quartiere). Über die Entwicklung in den Stadtteilen wird zweijährig berichtet und für die Quartiere wurden weitestgehend auch alle Indikatoren der Stadtteilbeobachtung verfügbar gemacht.

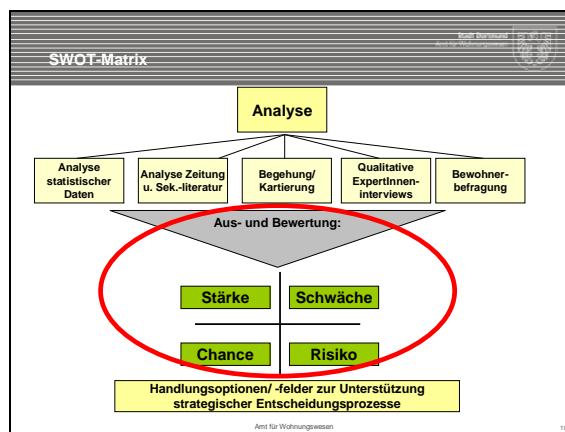
Das kleinräumige Monitoring ist Grundlage für die Bearbeitung des Flächennutzungsplans 2027 (Basis für eine Pflichtaufgabe) und wird in der Verwaltungspraxis für generelle Fragen (z. B. räumliche Ausrichtung der Schuldnerberatung) oder Einzelfälle (z. B. Nachweis eines Abrissbedarfs bei Investorenverhandlungen) erfolgreich genutzt. Weiterhin werden die Ergebnisse des kleinräumigen Monitorings

mit Schlüsselpersonen im Quartier (Strategieentwicklung) sowie der Wohnungswirtschaft (langjährige Kooperation über Interessensgemeinschaft Wohnen und Leben in Duisburg WoLeDu) erörtert.



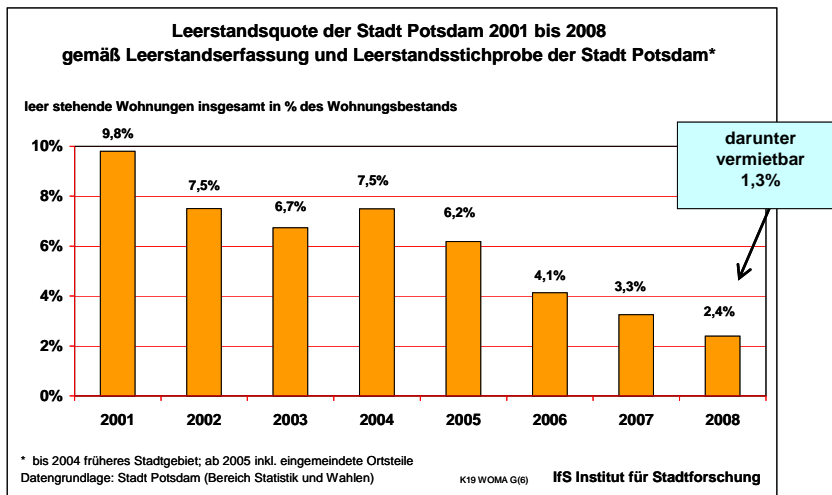
### Nutzung von Daten und Monitoringergebnissen für das kommunale Handeln

Die bereits Anfang der 1990er Jahre aufgebaute Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund wurde und wird weiterentwickelt. So wurde laut **Frau Meinighaus (Amt für Wohnungswesen Dortmund)** die vorwiegend gesamtstädtische Wohnungsmarktbeobachtung beispielsweise um qualitative Indikatoren (Akteursbefragung) ergänzt. Weiterhin wurden im Rahmen großflächiger Analysen Polarisierungstendenzen im Dortmunder Stadtgebiet ersichtlich, sodass beschlossen wurde, räumlich feinteiliger Quartiersanalysen für Schwerpunktgebiete (hoher Leerstand, kommunale Handlungspriorität) zu erstellen. Für bisher sechs Quartiere konnte jeweils eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Bewertung (SWOT-Analyse<sup>1</sup>) erarbeitet werden. Analysegrundlage waren neben der feinteiligeren Aufbereitung von statistischen Daten der Wohnungsmarktbeobachtung zusätzliche Erhebungen wie Begehungen/Kartierungen, Daten aus dem Portfoliomanagement der lokalen Wohnungswirtschaft, Experteninterviews und Bewohnerbefragungen. Nach der Erörterung in Workshops wurden in den Quartiersanalysen - anders als bei der Analyse auf gesamtstädtischer Ebene - Handlungsfelder und -optionen für die Verwaltung und Akteure (Wohnungswirtschaft, Netzwerke etc.) aufgezeigt. Durch die Quartiersanalysen konnte u. a. Investitionen eines größeren Wohnungseigentümers angeschoben sowie Fördermaßnahmen gezielter ausgerichtet und die Quartiere in den kommunalpolitischen Fokus gerückt werden.

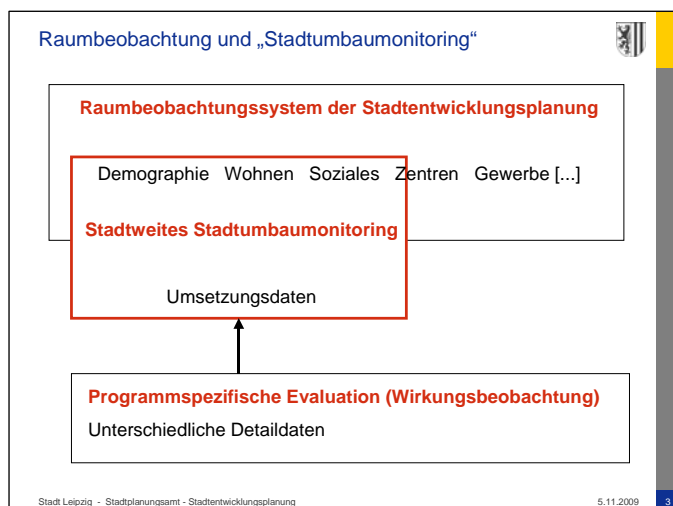


<sup>1</sup> SWOT = engl. Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren))

Grund für die Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen Potsdam im Jahr 2008/2009 war, wie **Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung-Bauordnung der Stadt Potsdam)** aufzeigte, die Wiederanspannung des Potsdamer Wohnungsmarkts, die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung deutlich wurde (z. B. Sinken des marktaktiven Leerstands auf unter 2%). Bei der Konzeptbearbeitung konnte das beauftragte Büro auf den vorhandenen Datengrundlagen der Beobachtung (z. B. differenzierte Leerstandserfassung, Daten der sozialen Wohnungsversorgung) sowie den in Potsdam etablierten Strukturen der Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft aufbauen. Im Rahmen der Konzeptanalyse wurde u. a. ersichtlich, dass altersstrukturbedingt ein höherer als zunächst angenommener Bedarf an neuen Mehrfamilienhäusern besteht sowie die aktuelle Bautätigkeit unterhalb des künftigen Neubaubedarfs liegt. Für eine ausreichende Wohnungsversorgung wurde daher ein Bündel an Handlungsansätzen beschlossen (Baulandentwicklung, Bodenpolitik, Förderung etc.). Die Wohnungsmarktbeobachtung soll dabei die Umsetzung der Handlungsansätze und konkreten Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen begleiten, wobei ggf. eine Erweiterung der bisherigen Beobachtung erforderlich ist (z. B. weitergehende teilräumliche Betrachtung).



**Herr Heinig (Stadtplanungsamt Leipzig)** skizzierte zunächst die Integration des Stadtumbaumonitorings in das Raubeobachtungssystem der Stadt Leipzig, das Informationen für verschiedene Themenfelder berücksichtigt bzw. in dem Daten verschiedener Verwaltungsbereiche zusammengeführt werden. Im Rahmen des Stadtumbaumonitorings werden neben den in der Berichterstattung regelmäßig darge-



gestellten Kernindikatoren auch so genannte Spezialindikatoren (feinteiligere Differenzierung etc.) datentechnisch gepflegt. Dadurch sind aufbereitete Daten für das laufende Verwaltungsgeschäft, vertiefende Konzepte und Fortschreibungen kurzfristig verfügbar und es besteht eine umfassende Grundlage für die Evaluation von Konzepten oder Zielen. Bezogen auf das preisgünstige Segment konnten zwar wichtige Daten im Rahmen eines Gutachtens erfasst werden, die aber kapazitätsbedingt nicht im Rahmen des laufenden Monitorings aktualisiert werden können. Das Monitoring liefert auch Hinweise auf einen Fortschreibungsbedarf von Zielen und Konzepten, u. a. aufgrund von Ziel-Ist-Vergleichen zur Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung.

Die Ergebnisse des Monitorings stellen darüber hinaus eine einheitliche und bei allen Akteuren akzeptierte Informationsgrundlage dar, sodass mit Akteuren nunmehr unmittelbar Strategiediskussionen geführt werden können. Weiterhin können die wichtigsten Entwicklungsprozesse für Politik und Verwaltung gut veranschaulicht werden.

### Ergebnisse der Erörterung der kommunalen Ansätze und Erfahrungen

Die Diskussion der verschiedenen kommunalen Ansätze der Wohnungsmarktbeobachtung und des Monitorings hatte die behandelten Themenfelder, die Ergänzung bisheriger Datenerfassungen, den Umgang mit Daten sowie die Bearbeitungsressourcen und die Frage externer Unterstützung zum Gegenstand.

Bezüglich der Themenfelder hatten die Beispiele gezeigt, dass auch bei (stark) unterschiedlicher Wohnungsmarktlage von den Städten ähnliche Felder behandelt werden bzw. gleiche Themen wichtig sind (Demographie, soziale Gruppen, preiswerter/gebundener Wohnraum). Unterschiede aufgrund der Wohnungsmarktlage sind eher bei den teilräumlichen Gebietstypen ersichtlich, wo in Städten mit eher entspannter Lage stadumbaurelevante Typen (Bautypen) und in Städten mit angespanntem Markt die Ausstattung der Stadtteile mit gebundenem Wohnraum relevant sind.

In den vorgestellten Wohnungsmarktbeobachtungs- bzw. Monitoringsystemen waren verstärkte Querbezüge zu anderen Themenfeldern ersichtlich (sogar bis hin zur Integration von Wohnungsmarktbeobachtung/Monitoring in ein Gesamtbeobachtungssystem). Die geschickte Vernetzung der Beobachtungssysteme und -ergebnisse der Bereiche Wohnen, Soziales, Umwelt und eventuell Gewerbe wurde unter anderem als die "Zukunft der Beobachtung" bezeichnet. Die Generierung eines „Datenhaufens“ ist jedoch nicht Ziel führend, vielmehr geht es um den Aufbau von fachbezogenen Berichtssystemen durch Zusammenarbeit der einzelnen Fachgebiete der Verwaltung in einem bottom up-Ansatz.

Weiterhin wurde anhand der Bestrebungen von Kommunen zur Erschließung zusätzlicher Daten ein Interesse an der Fortentwicklung der Beobachtungssysteme ersichtlich, bei der der Austausch zwischen Kommunen oder den Kommunen und dem Bund befruchtend wirken kann: So strebt die Stadt Leipzig an, die Entwicklung bei den Bestandsinvestitionen anhand der Förderdaten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beobachten, die zum Teil bereits vom BBSR erfasst werden. Die Stadt Potsdam ist an Abwanderungsmotivbefragungen interessiert, die einige Kommunen bereits realisiert haben.

In der Kooperation und Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen wurde eine besondere Chance gesehen. Zum einen können dadurch zum Teil wichtige bzw. schwer verfügbare Daten gewonnen werden (u. a. Leerstands- und Mietendaten). Zum anderen wird durch die Kommunikation zwischen Stadt und Wohnungsanbietern eine Basis für wichtige wohnungspolitische Maßnahmen geschaffen (z. B. Belegrechtsankäufe in München).

Dass für die Interpretation von Beobachtungsindikatoren gewisse Hintergrundkenntnisse zur Erfassung der Merkmale erforderlich sind, wurde anhand von konkreten Beispielen zur Preisentwicklung sowie der Wohnungssuchenden deutlich. So führen beispielsweise in Frankfurt am Main automatisch nach einem Jahr auslaufende Meldungen von Wohnungssuchenden zu einer Untererfassung gerade bei den schwer vermittelbaren Gruppen Wohnungssuchender.

Ein größerer Teil der Diskussion hatte die Bearbeitungsressourcen kleiner und mittlerer Kommunen zum Gegenstand. In Nordrhein-Westfalen hatte sich im Rahmen des landesweiten Modellversuchs gezeigt, dass kleine/mittlere Kommunen schneller erste Berichte erarbeiten konnten, da der verwaltungsinterne Abstimmungsaufwand geringer war; in den kleinen/mittleren Kommunen wurde zugleich aber häufiger die Beobachtung nicht fortgeführt, da sie weniger über eigene Daten des Verwaltungshandelns verfügen (teilweise Kreiszuständigkeit) und ihnen insbesondere eine eigene Statistikstelle fehlt. Bei einem Modellversuch der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB) profitierten dementsprechend vor allem kleine Kommunen von den Erfassungen; die gemeinsame Fortführung der Beobachtung für alle Kommunen im Raum Dortmund scheiterte wiederum an der fehlenden Finanzierungsbereitschaft größerer Kommunen. Aus dem Land Brandenburg, in dem die Stadumbaustädte mit einer

Ausnahme keine Großstädte sind, wurde von den guten Erfahrungen mit der zentralen Bereitstellung eines Grunddatensets für alle Kommunen berichtet. Darüber hinaus erfassen die Städte eigene Daten zu speziell für sie wichtigen Indikatoren.

Hinsichtlich der Erfassung sehr kleinräumiger Daten wurden unter anderem von Großstädten mit durchaus umfangreichen eigenen Beobachtungen Bedenken geäußert. Zum einen wurden Probleme wegen zu geringer Fallzahlen bzw. des Datenschutzes befürchtet. Zum anderen wurde der Aufwand als hoch bzw. unter Berücksichtigung der eigenen Ressourcen als möglicherweise zu hoch eingeschätzt. Des Weiteren wurde diskutiert bzw. von einigen Wohnungsmarktbeobachtern eingebracht, dass bei kleinräumigen Datenerhebungen und –analysen eine andere räumliche Abgrenzung, abseits der statistischen Bezirke, erforderlich sei.

Die Städte Duisburg, Halle, Leipzig und Potsdam verdeutlichten, dass auch bei seit Längerem etablierter Wohnungsmarktbeobachtung für die Bearbeitung weitergehender Fragen oder Konzepte dennoch externe Gutachter erforderlich sind (zusätzliche Kapazitäten und Know-how). Bei der Erstellung von beauftragten Gutachten kam es in den letzten Jahren regelmäßig zu einer wechselseitigen Befruchtung dahingehend, dass den Gutachtern eine umfassende Informationsgrundlage als Ausgangsbasis zur Verfügung stand (Reduktion Erhebungsaufwand, sofortige Vertiefungsmöglichkeit) sowie dass sich aus den weiterführenden Analysen Hinweise auf einen Fortentwicklungsbedarf der Beobachtung oder Ergänzungsmöglichkeiten ergaben (z. B. wichtige Teilsegmente).



#### 4. FAZIT DER VERANSTALTER

Der am 5.11.2009 in Leipzig durchgeführte Workshop hat mit den Beiträgen der Referenten und den Diskussionsbeiträgen gezeigt, dass die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung vielerorts erhebliche Fortschritte und einen Stand aufzuweisen hat, der weit über das hinausgeht, was von der Wohnungsmarktbeobachtung noch Ende 1990 und Anfang der 2000er Jahre aufgegriffen wurde. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei, dass die teil- bzw. kleinräumige Beobachtung zunehmend an Bedeutung und Verbreitung gewonnen hat, wenngleich sie sicherlich erst auf dem Wege dazu ist, Standard der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zu werden.

Zu den erkennbaren Fortschritten der Wohnungsmarktbeobachtung dürfte beigetragen haben, dass diese inzwischen seltener nur konzentriert auf das Thema Wohnen bzw. Wohnungsmarkt betrieben wird, sondern vermehrt Querbezüge zu anderen Fachgebieten und Zuständigkeiten innerhalb der Kommunalverwaltung (Stadtentwicklung, Stadtplanung, Stadtumbau, Energie/Klimawandel, Soziales, Bildung etc.) gesucht bzw. hergestellt werden. Hierdurch wird zum einen innerhalb der Verwaltung Doppelarbeit für parallel betriebene, sich in Teilen überschneidende Monitoringsysteme vermieden, zum anderen erfolgt ein verstärkter fachlicher Austausch zwischen unterschiedlichen Ressorts. Die Beiträge auf dem Workshop haben diese Tendenz eindrucksvoll belegt.

Zum anderen dürfte zu den Fortschritten und der Verbreitung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung bzw. anderer kommunaler Monitoringansätze wesentlich beigetragen haben, dass die Kommunen in einigen Ländern bei Aufbau und Weiterentwicklung von Monitoringsystemen von Seiten der Landesregierungen und weiterer Institutionen wie Förderbanken durch spezielle Initiativen, Beratung,

Arbeitskreise und Arbeitshilfen unterstützt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der viele Kommunen zum Aufbau und zur Erweiterung bestehender Monitoringsysteme veranlasst, ist, dass die Vergabe von Fördermitteln in den Bereichen Wohnungs- und Städtebauförderung, aber auch in anderen Bereichen der Stadtentwicklung, von dem Vorhandensein von Konzepten und Monitoringsystemen abhängig gemacht bzw. in Zukunft hierfür Voraussetzung sein wird. Die Fortschritte bei der Wohnungsmarktbeobachtung bzw. kommunalen Monitoringsystemen sind daher zum Teil auf tiefer gehende eigene Informationsbedarfe der Kommunen, zum Teil auf von Bund und Ländern an die Kommunen herangetragene Informationsbedarfe zurückzuführen.

Die Fortschritte der Wohnungsmarktbeobachtung bzw. des kommunalen Monitorings beschränken sich nicht nur auf eine Verbreiterung und stärkere sachliche Differenzierung der Themen und Ergebnisse. Die Beispiele aus den Kommunen zeigten sehr eindrucksvoll, dass mit großem Engagement, und zunehmend auch in westdeutschen Kommunen, an der räumlichen Differenzierung der Monitoring- und Beobachtungssysteme gearbeitet wird. Die Notwendigkeit für kleinräumige Analysen ergibt sich mit der Weiterentwicklung der Beobachtungssysteme heute verstärkt vor dem Hintergrund des Bedeutungsgewinns der Stadtteil- und Quartiersebene als Handlungsebene. Damit schließt sich ein weiteres wichtiges Ergebnis des Workshops an: In vielen Städten ist eine zunehmende Verknüpfung zwischen den Ergebnissen des Monitorings und der daran anschließenden Handlungsebene erkennbar. Monitoringergebnisse werden gezielt für die Entwicklung von Konzepten, Handlungsansätzen und die laufende operative Arbeit genutzt.

Trotz der dargestellten positiven Bilanz wurde auf dem Workshop auch deutlich, dass es in Zusammenhang mit Wohnungsmarktbeobachtung und kommunalem Monitoring zahlreiche ungelöste Probleme gibt. Diese erstrecken sich von Problemen mit der Gewinnung zuverlässiger und aussagekräftiger Datengrundlagen über methodische Probleme bis hin zu begrenzten Ressourcen und fehlendem Verständnis bei der Verwaltungsspitze. Darüber hinaus geht es um die Klärung von Verfahrensfragen, zum Beispiel um geeignete Schnittstellen zwischen dem Monitoring bzw. seinen Ergebnissen und darauf aufsetzenden Schritten wie der Ableitung von Handlungsnotwendigkeiten und Handlungsempfehlungen und der Evaluation von Maßnahmen und Programmen. Hier wurde deutlich, dass in den Kommunen sehr unterschiedlich verfahren wird: zum Teil wird der Ansatz eigenständiger aufeinander aufbauender Bausteine praktiziert, andere Kommunen verfolgen den Ansatz einer stärkeren Verknüpfung bzw. Integration der Bausteine. Eine weitere wichtige Frage für die Kommunen ist, inwiefern Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring eigenständig durch die Kommune durchgeführt werden kann und ob bzw. in welchem Maße Unterstützung durch Externe notwendig ist.

Darüber hinaus wurde auf dem Workshop deutlich, dass die kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungs- bzw. Monitoringsysteme sich zwar überwiegend mit ähnlichen Themen und Indikatoren beschäftigen (Demographie, Zielgruppen der Wohnungs- und Arbeitsmarktpolitik etc.). Sie haben jedoch kein einheitliches Design, sondern unterscheiden sich je nach lokalen Gegebenheiten und Informationsbedarfen spürbar und weisen insgesamt eine große Vielfalt auf.

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtungs- bzw. Monitoringsysteme stellen keine statischen Systeme dar, sondern bedürfen und unterliegen sowohl von Seiten der zur Verfügung stehenden Datengrundlagen als auch von Seiten sich wandelnder Thematiken und Informationsbedarfe einer laufenden Anpassung. Ein Beispiel hierfür ist die Veränderung von Wohnungsmarktbeobachtung und Stadtumbaumonitoring sowie ihre zunehmende Konvergenz.

Vielfalt, laufender Änderungsbedarf und nach wie vor ungelöste Probleme führen dazu, dass bei den mit Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring Beschäftigten regelmäßig ein Bedarf an Informationen und Erfahrungsaustausch zu Entwicklungen und Neuerungen in diesem Feld besteht. Dies belegt der große Zuspruch, den der Workshop bundesweit gefunden hat und ist auch aus den Antworten der kurzen Befragung am Ende der Veranstaltung ersichtlich.

Die allermeisten Teilnehmer aus den Kommunen haben ein aktives Interesse am weiteren Erfahrungsaustausch geäußert und können sich vorstellen bzw. sind bereit, ihre Erfahrungen sowohl im bundesweiten Austausch und auf der Internetplattform Forum KomWoB, als auch im Rahmen regionaler Foren einzubringen. Die Rückmeldungen machen deutlich, dass für die Wohnungsmarktbeobachter einerseits die Verfügbarkeit, Nutzung und Aufbereitung von unterschiedlichen Daten eine große Herausforderung

darstellt (z. B. Daten zu Kosten der Unterkunft, Mieten (von Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern)) und man sich von den Vorgehensweisen und Methoden anderer Kommunen (etwa zur Leerstandserhebung, Bemessung des preiswerten Wohnungsmarktsegments, Durchführung von Befragungen), Hilfestellung und Input erhofft. Andererseits ist die strategische Einbindung der Wohnungsmarktbeobachtung in die Politik und die Nutzung der Ergebnisse im Rahmen von Stadtentwicklungs-/Stadtumbau- und Wohnungsmarktkonzepten aktuelles Thema, an dem die kommunalen Verwaltungen in unterschiedlicher Weise und mit verschiedenen Zielsetzungen arbeiten, so dass auch hier über einen Austausch voneinander Lernen erwünscht ist.

Es ist vorgesehen, dass das BBSR auch künftig Veranstaltungen zur Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring durchführen und hierfür auf die thematischen und inhaltlichen Anregungen der Teilnehmer zurückgreifen wird. Darüber hinaus sind die Teilnehmer der Veranstaltung wie auch alle andere Kommunen herzlich eingeladen und aufgefordert, sich am Forum KomWoB zu beteiligen, ihr Stadtprofil auf die Internetseite [ww.komwob.de](http://ww.komwob.de) einzustellen bzw. die Plattform aktiv zu nutzen sowie ihre Erfahrungen und ihr Wissen auch anderen Wohnungsmarktbeobachtern zur Verfügung zu stellen.

## **ANLAGEN**

- 1. PROGRAMM**
- 2. TEILNEHMERLISTE**
- 3. HINWEISE AUF AKTUELLE STUDIEN UND INFORMATIONEN  
ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG UND ZUM MONITO-  
RING**

Workshop Forum KomWoB 2009

**Wohnungsmarktentwicklung und kommunales Monitoring**

Aktuelle Tendenzen, Handlungsbedarf und Perspektiven

am 5. November 2009 in Leipzig, Neues Rathaus

10:30 Uhr Begrüßung

Stefan Heinig, Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig

Einführung in die Veranstaltung

Mathias Metzmacher, Wohnungs- und Immobilienmarkt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn

Jürgen Vesper, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin

**Wohnungsmarkt und kommunale Wohnungspolitik**

10:45 Uhr Regionale Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland  
– Stand und Ausblick

Mathias Metzmacher, BBSR, Bonn

11:05 Uhr Rückfragen und Diskussion

11:20 Uhr Teilmärkte und Szenarien der Wohnungsmarktentwicklung  
– Ergebnisse des Wohnungsmarktgutachtens für die Stadt Halle/Saale

Dr. Steffen Fliegner, Stadtplanungsamt, Stadt Halle/Saale

11:40 Uhr Rückfragen und Diskussion

11:55 Uhr Kosten der Unterkunft – Folgen für den Wohnungsmarkt

Tobias Jacobs, Analyse & Konzepte, Büro Südost, Droyßig

12:15 Uhr Rückfragen und Diskussion

12:30 Uhr Mittagspause mit Imbiss

### **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und Stadtumbaumonitoring**

- 13:15 Uhr Kommunale Monitoring- und Vernetzungsansätze in Deutschland  
Michaela Hirschle, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn

### **Wohnungsmarktbeobachtung bei unterschiedlicher Wohnungsmarktlage**

- 13:30 Uhr Stadt Frankfurt am Main – Gestaltung und Schwerpunkte der Wohnungsmarktbeobachtung  
Wilhelm Müller, Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt a. M.
- 13:45 Uhr Stadt Duisburg – Kleinräumiges Monitoring als Grundlage für die strategische Planung  
Andrea Bestgen-Schneebeck, Amt für Soziales und Wohnen, Stadt Duisburg
- 14:00 Uhr Rückfragen und Diskussion
- 14:00 Uhr Pause

### **Nutzung von Daten und Monitoringergebnissen für das kommunale Handeln**

- 14:45 Uhr Stadt Dortmund – Die Dortmunder Quartiersanalyse – Entstehung, Methodik, Praxis  
Julia Meininghaus, Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund
- 15:00 Uhr Stadt Potsdam – Rolle der Wohnungsmarktbeobachtung bei der Erstellung und Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen  
Erik Wolfram, Bereich Stadt- und Verkehrsentwicklung, Stadt Potsdam
- 15:15 Uhr Stadt Leipzig – Bestandteile und Ergebnisse des Monitorings sowie Schnittstellen zu Wohnungs- und Stadtentwicklungskonzepten  
Stefan Heinig, Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig
- 15:30 Uhr Rückfragen und Abschlussdiskussion
- 16:10 Uhr Fazit der Veranstaltung
- 16:15 Uhr Ende der Veranstaltung

DOKUMENTATION WORKSHOP FORUM KOMWOB 2009  
 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG UND KOMMUNALES MONITORING

<b>Teilnehmerkreis Workshop Forum KomWob 2009 Wohnungsmarktentwicklung und kommunales Monitoring am 5. November 2009 in Leipzig</b>				
<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Vorname</b>	<b>Institution</b>	<b>Email</b>
1	Appel	Werner	Stadt Ludwigshafen	werner.appel@Ludwigshafen.de
2	Balzerek, Dr.	Heiko	Stadt Leipzig	heiko.balzerek@leipzig.de
3	Bestgen-Schneebeck	Andrea	Stadt Duisburg	a.bestgen@stadt-duisburg.de
4	Bodenstein	Ingo	Stadt Leipzig	ingo.bodenstein@leipzig.de
5	Brenner	Silvia	Stadt Zwickau	aline.kreisel@zwickau.de
6	Fehrenbach	Gudrun	Stadt Freiburg im Breisgau	awv@stadt.freiburg.de
7	Fliegner, Dr.	Steffen	Stadt Halle (Saale)	steffen.fliegner@halle.de
8	Frese	Benedikt	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	benedikt.frese@bbr.bund.de
9	Hagemeister	Ulrike	IRS Leibniz - Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V.	hagemeister@irs-net.de
10	Heinig	Stefan	Stadt Leipzig	stefan.heinig@leipzig.de
11	Heinikel	Yvon	Stadt Leipzig	yvon.heinikel@leipzig.de
12	Henschel	Randolf	Stadt Dessau-Roßlau	randolf.henschel@dessau-rosslau.de
13	Hertel	Michael	Stadt Gera	stadterneuerung@gera.de
14	Hirschle	Michaela	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	michaela.hirschle@bbr.bund.de
15	Hofmann	Karl-Friedrich	Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) NRW	Karl-Friedrich.Hofmann@nrwbank.de
16	Jacobs	Tobias	Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH	jacobs@analyse-konzepte.de
17	Janiesch	Norbert	Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	norbert.janiesch@planungsverband.de
18	Junghans	Renée	Stadt Zwickau	aline.kreisel@zwickau.de
19	Klump	Hans	Stadt Mannheim	hans.klump@mannheim.de
20	Knispel	Siegrid	Stadt Frankfurt/Oder	siegrid.knispel@frankfurt-oder.de
21	König	Jürgen	Stadt Köln	juergen.koenig@stadt-koeln.de
22	Köninger	Stefan	Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	stefan.koeninger@planungsverband.de
23	Kranepuhl	Susanne	Stadt Leipzig	susanne.kranepuhl@leipzig.de
24	Krause	Markus	Stadt Freiburg im Breisgau	awv@stadt.freiburg.de
25	Kriebel	Lutz	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg	lutz.kriebel@mswv.brandenburg.de
26	Kynast	Bettina	Stadt Jena	bettina.kynast@jena.de
27	Landler-Krämer	Dagmar	Landeshauptstadt Wiesbaden	dagmar.landler-kraemer@wiesbaden.de
28	Lefken	Bernward	Landkreis Osnabrück	bernward.lefken@lkos.de
29	Link	Yvonne	Stadt Leipzig	yvonne.link@leipzig.de
30	Martin	Thomas	Landeshauptstadt Dresden	TMartin@Dresden.de
31	Meininghaus	Julia	Stadt Dortmund	jmeininghaus@stadtdo.de
32	Metzmacher	Mathias	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	mathias.metzmacher@bbr.bund.de
33	Modes	Jacqueline	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	Jacqueline.Modes@bmvbs.bund.de
34	Müller	Angelika	Landeshauptstadt Dresden	AMueller2@dresden.de
35	Müller	Wilhelm	Stadt Frankfurt am Main	wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de
36	Nirschl	Thomas	Stadt Nürnberg	thomas.nirschl@stadt.nuernberg.de
37	Pauly, Dr.	Manfred	Stadt Koblenz	Manfred.Pauly@stadt.koblenz.de
38	Pfeiffer	Sebastian	Stadt Leipzig	s.pfeiffer@lesg.de
39	Rosteck	Ullrich	Sächsische Aufbaubank	ullrich.rosteck@sab.sachsen.de
40	Schmelcher	Reimund	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin	Reimund.Schmelcher@senstadt.berlin.de
41	Schmidt-Roßleben	Leona	IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH	Schmidt-Rossleben@ifsberlin.de
42	Schreyer	Bernd	Landeshauptstadt München	bernd.schreyer@muenchen.de
43	Strehmann	Jan	Stadt Wolfsburg	jan.strehmann@stadt.wolfsburg.de
44	Thrun	Thomas	IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH	thrun@ifsberlin.de
45	Veser	Jürgen	IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH	veser@ifsberlin.de
46	von Busekist	Elke	Stadt Offenbach am Main	elke.vonbusekist@offenbach.de
47	Westphal, Dr.	Helmut	European Centre for Housing Research ECHR	HWestphalECHR@dokom.net
48	Wilfert-Demirov	Petra	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin	petra.wilfert-demirov@senstadt.berlin.de
49	Wittenberg	Mario	Stadt Halle (Saale)	mario.wittenberg@halle.de
50	Wolfram	Erik	Landeshauptstadt Potsdam	erik.wolfram@rathaus.potsdam.de

## Hinweise auf aktuelle Studien und Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung und zum Monitoring

### Aus dem BBSR

BMVBS/BBSR (Hrsg.)(2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen. Forschungen, Heft 142. – Erscheint Anfang 2010

BBSR (2010): Wohnungsmarktprognose 2025. BBSR-Berichte KOMPAKT. – Erscheint Anfang 2010

### Aus den Ländern

#### Schleswig-Holstein:

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2008): Arbeitshilfe zum Aufbau eines Monitorings Wohnen. Im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2008): Arbeitshilfe zur Erstellung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte inklusive Handlungsfeld Energieeinsparung im Bereich Wohnen. Im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Abrufbar auf der Internetseite des Innenministeriums Schleswig-Holstein:

[www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/Konzepte/Konzepte\\_node.html](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/Konzepte/Konzepte_node.html)

#### Nordrhein-Westfalen:

Die kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW wird unterstützt von der Wohnungsbauförderungsanstalt Wfa. Sämtliche Informationen und Publikationen sind auf der Internetseite der NRW.Bank abrufbar:

<http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/wohnungsmarktbeobachtung/>

Arbeitshilfen zum Aufbau kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung, die im Rahmen des Initiativkreises KomWoB erstellt wurden, sind unter [www.komwob.de](http://www.komwob.de) (Suchfenster Stichwort "IK KomWoB") zu finden.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)(2007): Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘.

Neue Veröffentlichung des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zu "best practice"-Beispielen kommunaler Handlungskonzepte in NRW ist aktuell in Bearbeitung.

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in NRW:

Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr 2030

Weitere Informationen und Berichte unter [www.regiowob.de](http://www.regiowob.de)

### Brandenburg:

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis, Potsdam

### Aus den referierenden Kommunen

Berichte/Veröffentlichungen sowie Informationen zu weiteren Aktivitäten zur Wohnungsmarktbeobachtung der Kommunen unter [www.komwob.de](http://www.komwob.de) und den jeweiligen kommunalen Internetseiten

### Stadt Dortmund:

Masterplan Wohnen Dortmund 2004

Kommunales Wohnkonzept 2009

Wohnungsmarktbericht 2009

Diverse Abschlussberichte zu kleinräumigen Quartiersanalysen

### Stadt Duisburg

Sozialbericht 2008

Wohnbericht 2009

### Stadt Frankfurt/Main

Wohnungsmarktbericht 2008

Jahresbericht Kommunale Wohnraumversorgung 2007

Wohnungspolitische Leitlinien 2005

### Stadt Halle

Wohnungsmarktbericht 2007

Wohnungsmarktgutachten 2009 (unveröffentlicht)

### Stadt Leipzig

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020

Monitoringbericht 2008 – Wohnungsmarktentwicklung - Stadterneuerung - Stadtumbau

Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009

Gutachten zum Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept 2009

### Stadt Potsdam

Stadtentwicklungskonzept STEK Wohnen 2009

Wohnungsmarktbericht 2008