



# **Universitätsübergreifendes Lehrforschungsseminar**

## **Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen**



## Lehrforschungsseminar an zwei Universitäten:

- Seminar im Bereich Planungs- und Entscheidungstheorie an der Fakultät Raumplanung, TU Dortmund (Frau Dr. Anja Szypulski)
- Geländepraktikum am Institut für Geografie der WWU Münster (Herr Dr. Christian Krajewski)
- Externe Lehrbeauftragte: Frau Dipl. Geogr. Kerstin Jochimsen, NRW.BANK
- Begleitung des Prozesses durch InWIS und plan-lokal



## Thema und Fragestellung

- Rückläufige Bevölkerungszahlen gehören immer mehr zur Rahmenbedingung von Politikgestaltung in den Kommunen Nordrhein-Westfalens.
- Zwar zeigen sich immer noch deutliche regionale Muster eines dynamisches Rheinlandes und von Schrumpfungsregionen wie dem Ruhrgebiet. Jedoch wird jedes Jahr deutlicher, dass auch in ehemaligen Wachstumsregionen wie dem Münsterland rückläufige Bevölkerungszahlen ein Umdenken notwendig machen.
- Altbewährte Instrumente wie die Ausweisung neuer Baugebiete, Förderung junger Familien u. a. sind regional betrachtet ein Nullsummenspiel und haben mittlerweile nicht mehr die gewünschte Effekte.
- Ziel der Lehrveranstaltung ist es, mehr Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie Kommunen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen umgehen und welche Auswirkungen dies auf die strategischen Planungen hat.



# Seminarablauf:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 15.04.2010        | Seminarbeginn   |
| 23.04./24.04.     | <b>Workshop I:</b> Gemeinsamer Einführungsblock in Dortmund, Vorstellung der Referate, gemeinsame Erarbeitung des Erhebungsdesigns  |
| 29.04. bis 27.05. | <b>Feldphase:</b> Gemeinsamer Einführungstermin in den Kreisen<br>Analyse sekundärstatistischer Daten (Bevölkerungsentwicklung, Prognosen, Wohnungsmarkt) Expertengespräche in den Kommunen |
| 03.06. bis 08.07. | Auswertung und Zusammenstellung der empirischen Erhebung  |
| 16.07.2010        | <b>Workshop II:</b> Diskussion der ersten Ergebnisse in einer gemeinsamen Veranstaltung in Münster  |



## Folgende Kreise wurden ausgewählt:

**Kreis Steinfurt:** ländlich, ehemalige demografische Wachstumsregion, beginnender Umbruch, perspektivisch eine problematische Wohnungsmarktsituation, da voraussichtlich das Segment EFH/ ZFH einbrechen wird.

**Kreis Unna:** Ballungsrand, ehemalige demografische Wachstumsregion, seit 5 bis 6 Jahren sind erste Bevölkerungsrückgänge zu beobachten. Erste Ansätze planerischer Schwerpunktsetzung z. B. in Lünen, aktive wohnungswirtschaftliche Szene

**Hochsauerlandkreis (HSK):** seit Jahren starke Bevölkerungsverluste; in Verbindung mit problematischer Arbeitsmarktsituation; teilweise extrem periphere Standorte ohne Entwicklungsperspektiven



## Untersuchte Kommunen

<b>Kreis Unna</b>	<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>Kreis Steinfurt</b>
Unna	Marsberg	Greven
Lünen	Winterberg	Hörstel
Schwerte	Medebach	Ibbenbüren
Selm	Sundern	Wettringen
		Horstmar



# Auswahlkriterien Kommunen

- Unterschiedliche Größeklassen
- Lage
- Wohnungsmarktbeobachtung vorhanden
- Förderkulisse

Lünen: 88.007  
Unna: 66.870  
Bergkamen: 51.122  
Schwerte: 48.737  
Kamen: 44.970  
Werne: 30.164  
Selm: 27.189  
Fröndenberg/Ruhr: 22.202  
Bönen: 18.608  
Holzwickede: 17.269



# Ziele und Vorgehensweise

- Ziel des Seminars ist es, eine Bestandsaufnahme des örtlichen Wohnungsmarktes zu erarbeiten. Neben der Analyse des Wohnungsmarktes durch sekundärstatistische Daten sollen Expertengespräche die Datenanalyse ergänzen, erklären und reflektieren.
- Es sollen die jeweils kommunalspezifischen Charakteristika ebenso herausgearbeitet werden wie die intraregionale Positionierung in der Region. Die erhobenen Daten, Fakten und Einschätzungen sollen in einem 20- bis 25-seitigem Bericht zusammengefasst werden.



# Befragte Experten in Selm und Unna

Institution
Amt für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Selm
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Selm
Sparkasse Lünen, Immobiliencenter
Gutachterausschuss Kreis Unna
Volksbank Selm

Institution
Architekt bei Schreiter Architekten
Mitarbeiter der Abteilung Soziale Grundsicherung, Wohnen und Arbeiten, Lünen
Technischer Geschäftsführer, Bauverein zu Lünen
Rechtsanwältinnen beim Mieterverein Mieter und Pächter
Mitglieder des Seniorenbeirates
Leiter des Immobiliencenters der Sparkasse Lünen
Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzender bei Immoweb
Berater der Wohnberatung NRW bei der Verbraucherzentrale Lünen
Abteilungsleiter Stadtplanung, Lünen
Mitarbeiterin der Abteilung Stadtentwicklung Lünen



# Befragte Experten in Schwerte und Unna

Institution
Fachdienst Demographie/Stadtentwicklung
Gutachterausschuss Kreis Unna
Christlich Demokratische Union
Freie Demokratische Partei
Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Bündnis 90 Die Grünen
Wählervereinigung für Schwerte
Die Linke
Ökumenische Zentrale
Immobilien Dieckmann
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Politik
Stadtplanungsamt
Immobilienmakler
Wohnungsbaugesellschaft (UKBS)
Planungsamt
Gutachterausschuss



# Leitfaden für Experteninterviews (Ausschnitt)

## Block I: Demographie

- Wie schätzen Sie die aktuellen und zukünftigen Auswirkungen des Demographischen Wandels ein?
- Kennen Sie Bevölkerungsprognosen für ihre Kommune?
- Inwiefern stimmen Ihre Einschätzungen/Wahrnehmungen mit Bevölkerungsprognose der nächsten Jahre (z.B. IT.NRW) überein?
- Welche Bedeutung für den Wohnungsmarkt hatte die Gruppe der 30-45-Jährigen bislang als potentielle Nachfrager von Wohneigentum? Welche Bedeutung wird sie zukünftig haben?
- Gibt es Maßnahmen in Ihrer Kommune, die potentielle Neubürger anwerben bzw. Einwohner halten soll (z.B. im Bereich Familienpolitik oder auch durch ein gezieltes Baulandmanagement)?



# Leitfaden für Experteninterviews (Ausschnitt)

## Block II: Wohnen/Wohnungsmarkt

- Allgemein:
- Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation ein? (Abgleichung mit den vorliegenden Rahmendaten [Wohnungsmarktprofile] und ggf. Nachfrage)
- Was sind Charakteristika des lokalen Wohnungsmarktes?
- Sozialer Wohnungsbau? / Eigentümer lokal engagiert? / Heuschreckenproblematik?

### Teilmärkte:

- Wie ist die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien und Grundstückspreisen? Welche Nachfrage ist für den Erwerb von gebrauchten Immobilien vorhanden? (Kostenvergleich Neubau/Bestandserwerb u. Problematik ENEV)
- Gibt es Veräußerungsprobleme für einzelne Immobiliensegmente bzw. Bestandsprobleme?
- Bieten die Wohnungsbaugesellschaften zielgruppenorientierten Wohnraum an?
- Welche Bedeutung hat der soziale Wohnungsbau?



# Leitfaden für Experteninterviews (Ausschnitt)

## **Block III: Stadtentwicklung/-planung**

- Passt die in der FN-Planung skizzierte Flächenentwicklung zur demographischen Perspektive?
- Welche Maßnahmen/aktuelle Projekte gibt es auf dem Wohnungsmarkt?
- Inwiefern hängen diese Projekte von (EU-, Bundes-, Landes-) Fördermitteln ab?
- Gibt es konkrete Maßnahmen im Bezug auf Baugebiete, Sanierung, Rückbau?
- Wie bewerten Sie die Entwicklung der Kommune in den Bereichen Demographie, Wirtschaft, Wohnungsmarkt im Vergleich zum Kreis?



## Leitfaden für Experteninterviews (Ausschnitt)

- **Block IV: Infrastruktur**
- Wie ist die Ausstattung im Hinblick auf die Grundversorgung/Infrastruktur (v. a. auch in den kleineren Ortslagen)? Stichwort Versorgungsdefizit
- Welche Probleme und Perspektiven ergeben sich daraus?
  
- *C Abschluss*
- Welche Aspekte sollten Ihrer Meinung nach in ein Handlungskonzept Wohnen aufgenommen werden?
- Welche Entwicklung wünschen Sie sich für den Wohnungsmarkt (ohne an finanzielle oder sonstige Einschränkungen zu denken)?
- Welche konkreten Maßnahmen/Projekte halten Sie für sinnvoll?
- Haben Sie den Eindruck, dass die verschiedenen Wohnungsmarktakteure „an einem Strang ziehen“?



# Untersuchungsaspekte

- „Von den Vororten in die Innenstadt“ – Reurbanisierungstendenzen feststellbar?
- Neue Baugebiete: Anziehung neuer Bürger oder Umzug innerhalb der Kommune?
- Bedeutung der Wohnungswirtschaft für die Bestandsentwicklung
- Platzierung des Themenfelds Wohnen in der Stadtverwaltung (Stadtentwicklungsplanung)
- Altengerechtes Wohnen