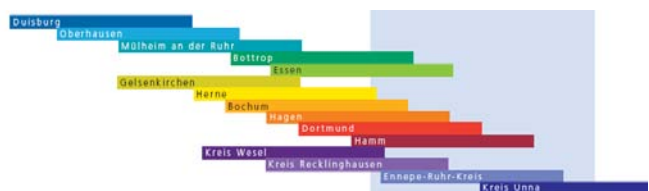


Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr



Gliederung

	S.
1. Einleitung: Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr	4
2. Flächenentwicklung Wohnungsmarkt Ruhr	6
2.1 Einleitung	6
2.2 Ausgangslage	6
2.2.1 Wohnbauflächenreserven	6
2.2.2 Wohnbauflächenentwicklung	8
2.2.3 Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung	10
2.2.4 Zwischenfazit	12
2.3 Zielsetzungen für die Flächenentwicklung	14
2.4 Handlungsempfehlungen für die Flächenentwicklung	14
2.5 Weiterentwicklung der Instrumente für eine nachhaltige Flächenentwicklung	17
3. Bestandsentwicklung	19
3.1 Einleitung	19
3.2 Bestandsanpassung	20
3.2.1 Ausgangslage und Problemstellung	20
3.2.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen	24
3.2.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums	25
3.3 Aktivierung von Einzeleigentümern	26
3.3.1 Ausgangslage und Problemstellung	26
3.3.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen	27
3.3.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums	28
3.4 Quartiersentwicklung	29
3.4.1 Ausgangslage und Problemstellung	29
3.4.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen	31
3.4.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums	32
3.5 Leerstände	33
3.5.1 Ausgangslage und Problemstellung	33
3.5.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen	34
3.5.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums	35
3.6 Problemimmobilien	36
3.6.1 Ausgangslage und Problemstellung	36
3.6.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen	37
3.6.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums	37
3.7 Neue Finanzinvestoren	38
3.7.1 Ausgangslage und Problemstellung	38
3.7.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen	40
3.7.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums	41

3.8	Fazit mit Blick auf Förderung und Instrumente	44
3.8.1	Zusammenfassung der Ausgangslage	44
3.8.2	Wohnraumförderung (WoFP 2014 – 2017)/ Einschätzungen zu Förderrichtlinien und deren Akzeptanz	44
3.8.3	Weiterentwicklung der Instrumente für eine nachhaltige Bestandsentwicklung	46
4.	Methoden und Instrumente	51
4.1	Einleitung	51
4.2	Baulückenkataster	52
4.3	Beobachtung von Neubaugebieten	54
4.4	Ermittlung der Eigentumsquote	56
4.5	Leerstandsquote (Stromzählermethode)	59
4.6	Problemimmobilienkataster	63
5.	Ausblick	65
6.	Anhang	67
6.1	Instrumentenkasten Problemimmobilien: Arbeitshilfen für die Praxis	67
	Anlage 1: Ampelsystem zur Einstufung des Handlungsbedarfs	
	Anlage 2: Anschreiben/ Fragebogen an Eigentümer	
	Anlage 3: Matrix zur Eingruppierung der erfassten Immobilien	
	Anlage 4: Datenbank	
6.2	Literatur	73
6.3	Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr	75

1. Einleitung: Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr

Der Wohnungsmarkt endet nicht an kommunalen Grenzen. Diese Ansicht war Anlass, dass die Städtereion Ruhr 2030 im Jahre 2007 damit begonnen hat, eine „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung“ aufzubauen. Waren am „Ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht“ (2009) zu Beginn ausschließlich die kreisfreien Städte beteiligt, so wurden in den „Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht“, der im Jahre 2012 erschien, auch die Kreise intensiv mit einbezogen. Aufbauend auf den guten Erfahrungen und Ergebnissen der gemeinsamen Projektarbeit wurden im weiteren Prozess auch kreisangehörige Städte und Gemeinden sowie der Regionalverband Ruhr eingeladen, an dem kommunalen Gemeinschaftsprojekt mitzuwirken. Dies hat zu einer weiteren Belebung und qualitativen Verbesserung des Projektes beigetragen. Seit Beginn des Leitprojektes „Wohnungsmarkt Ruhr“ ist zudem die NRW.BANK mit der dortigen Wohnungsmarktbeobachtung sowie der Zusammenschluss kommunal(nah)er Wohnungsunternehmen „Wohnen im Revier“ (WIR e. V.) in den Prozess einbezogen.

Bei der Arbeit der vergangenen ca. zwei Jahre stand nun weniger die Raumbesichtigung und das nachfolgende Berichtswesen im Vordergrund. Vielmehr ging es um eine gemeinsame strategische Zusammenarbeit, um den vielfältigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes Ruhr zu begegnen. Ergebnis dieser Zusammenarbeit ist der nun vorliegende Projektbericht „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“, der sich mit der weiteren Flächenentwicklung, der Entwicklung des Wohnraumbestandes sowie wichtigen methodischen Fragestellungen befasst. Die Flächenentwicklung ist hierbei in einem engen inhaltlichen Zusammenhang mit der gegenwärtig in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) zu sehen. Das Thema Bestandsentwicklung hat angesichts der aktuellen Aufgabenstellung des Wohnungsmarktes Ruhr besondere Bedeutung, liegen doch hier jene Aufgaben zur Bearbeitung, die zur Weiterentwicklung unserer Städte und Gemeinden unmittelbar beitragen.

Neben der Flächenfrage und der Bestandsentwicklung wurde zugleich in einem weiteren eigenständigen Arbeitsbereich an den Themen Daten und Methoden gearbeitet, um die Wohnungsmarktbeobachtung lokal und regional zu verbessern und vergleichbarer zu machen. Hierbei sind Handreichungen entstanden, die zukünftig im kommunalen Arbeitsalltag zum Einsatz kommen sollten.

Der Projektbericht „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ ist das Ergebnis eines intensiven interkommunalen Interaktionsprozesses. Globale und regionale Trends erzeugen Wechselwirkungen zwischen kreisangehörigen Gemeinden und kreisfreien Städten, zwischen Ballungsräumen und eher ländlichen Gebieten. Der frühzeitige Austausch über die jeweiligen Wohnungsmarktsituationen ist daher unverzichtbar. In den Jahren der Zusammenarbeit wurde die Erfahrung gemacht, wie sinnvoll und unerlässlich die gemeinsame (regionale) Bearbeitung aktueller wohnungspolitischer und regionalplanerischer Herausforderungen ist, um für die Region als Ganzes einen Mehrwert zu erzielen. Das Projekt „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ war als Prozess organisiert, der möglichst viele Beteiligte einbeziehen sollte. So ist es gelungen, in die regelmäßige Arbeit der verschiedenen Arbeitsgruppen weitere Vertreter aus Städten und Gemeinden zu involvieren. Zudem bestand mit der Durchführung von Workshops

auch für alle weiteren Interessierten aus den unterschiedlichsten Institutionen die Möglichkeit, ihre Sicht der Dinge einzubringen.

Entstanden sind neben gemeinsam getragenen Analyseergebnissen zu aktuellen Herausforderungen auch regional formulierte Handlungsempfehlungen und Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des wohnungspolitischen und planerischen Instrumentariums. Damit nimmt der Projektbericht „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ auch den Charakter eines Positionspapiers der Beteiligten Gebietskörperschaften zur weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr ein und zeigt den Weg in die Zukunft auf.

2. Flächenentwicklung Wohnungsmarkt Ruhr

2.1 Einleitung

Die Unterarbeitsgruppe (UAG) Fläche befasste sich mit Themen wie planerische Wohnbauflächenreserven, Wohnbauflächenentwicklung, Fertigstellungen nach Gebäudearten sowie der Bevölkerungs-, Haushalte- und Wohnformenentwicklung als Kriterien der Nachfragegruppen in der Wohnungsmarktregion Ruhr. Hierzu wurde zunächst die Ausgangslage in der Region gemeinsam analysiert, um die aktuelle Flächenkulisse darzustellen. Darauf aufbauend wurden Zielsetzungen formuliert, die die Entwicklungen in die gewünschte Richtung lenken sollen. Dafür wurden Handlungserfordernisse definiert und Handlungsempfehlungen ausgesprochen sowie Instrumente genannt, um die Flächenentwicklung des Wohnungsmarktes nachhaltig und gemäß den Zielsetzungen zu gestalten.

Die UAG Fläche hat mit den analytischen Arbeiten im Herbst 2012 begonnen und zunächst ein Arbeitspapier erstellt, das in der Gesamtarbeitsgruppe rückgekoppelt wurde (März 2013). Der Entwurf des „Perspektivenpapiers“ zu den Wohnbauflächen wurde den kreisangehörigen Städten und Gemeinden im Frühjahr 2013 zwecks fachlicher Abstimmung zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der nachfolgenden Abstimmungsgespräche bei den Kreisen mit allen interessierten Städten/ Gemeinden im Frühsommer 2013 (Kreis Unna: 04.06., Ennepe-Ruhr-Kreis: 07.06., Kreis Recklinghausen: 12.07., Kreis Wesel: 19.07.) wurden die Inhalte vertieft und ein erster interkommunaler fachlicher Austausch über Ziele und Leitlinien sowie Herausforderungen und Instrumente fand statt.

Am 23.09.2013 gab es zum Abschluss dieses Arbeitsschrittes einen Workshop in den Räumen des Regionalverbandes Ruhr in Essen, zu dem die fachlich angesprochenen Mitarbeiter der Planungsverwaltungen der Städte und Gemeinden in der Region Ruhr eingeladen waren. Im Rahmen der Veranstaltung ist es gelungen, den Austausch fachlich weiter zu verfolgen und die Aspekte in kleinen Gruppen zu diskutieren. Das hier nun vorliegende Positionspapier ist Ausdruck einer gemeinsamen Sichtweise der Städte, Gemeinden und Kreise der Region.

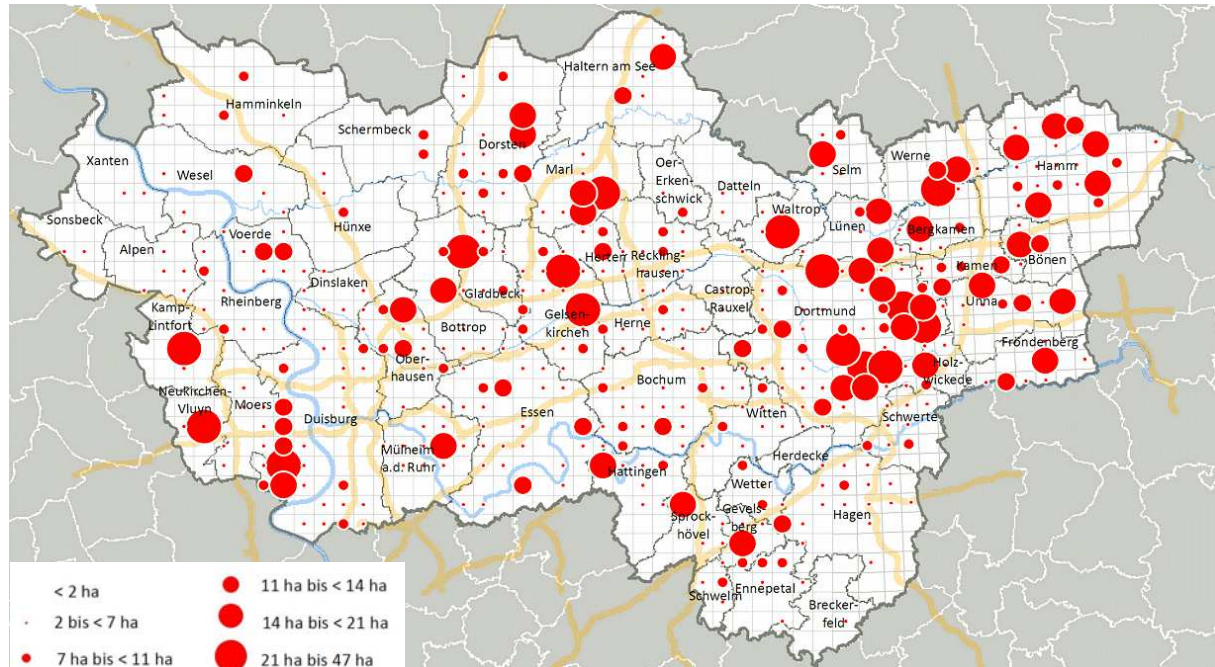
2.2 Ausgangslage

2.2.1 Wohnbauflächenreserven

Gemäß Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) standen im Jahr 2011 rund 2.500 ha Wohnbauflächenreserven im Verbandsgebiet der Metropole Ruhr zur Verfügung. Die Wohnbauflächenreserven konzentrieren sich signifikant in den höher verdichteten Kommunen. Besonders die Städte Dortmund, Duisburg und Hamm verfügen absolut über überdurchschnittlich große Wohnbauflächenreserven. Betrachtet man die räumlichen Schwerpunkte, so ist eine Konzentration in der östlichen Region Ruhr festzustellen (siehe Abb. 1). Hier stechen insbesondere Dortmund und Hamm mit mehreren größeren zusammenhängenden Reserveflächen für Wohnen hervor. Insgesamt sind jedoch die zusammenhän-

genden Reserveeinzelflächen für Wohnen, die nicht durch öffentliche Erschließungsbereiche oder Grünflächen getrennt sind, überwiegend kleiner als 1 ha.

Abb. 1: Siedlungsflächenreserven für Wohnen in den FNP/ im RFNP Juni 2011 (Quelle: RVR 2011)



Bezogen auf die aktuellen Einwohnerzahlen verfügen die Kommunen Alpen und Fröndenberg über die meisten Reserveflächen. Diese Gegenüberstellung ermöglicht eine Einschätzung des Verhältnisses der beiden Determinanten zueinander im Vergleich der Kommunen. Es zeigt sich, dass die geringer verdichteten Kommunen und damit die Kreise in der Wohnungsmarktregion Ruhr größere Reserven im Bereich Wohnen in Relation zur Einwohnerschaft haben als die kreisfreien Städte. Demnach steigt die Fläche an Reserven mit sinkender Siedlungsdichte.

Die zeitliche Verfügbarkeit der Wohnbaureserveflächen bzw. die Zeitspanne, nach der eine Fläche tatsächlich bebaut werden kann, richtet sich u. a. nach dem planungsrechtlichen Status der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Im Verbandsgebiet sind 46 % der Flächen kurz- und mittelfristig in den nächsten fünf Jahren verfügbar. In den höher verdichteten Kommunen in der Metropole Ruhr ist der Anteil der kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen mit über 50 % deutlich höher als in den geringer verdichteten Räumen. Während 83 % der bestehenden Wohnbauflächenreserven derzeit dem Freiraum zuzuordnen sind, bestehen die restlichen 17 % auf Brach- bzw. Altflächen. Bei den Gewerbeflächenreserven waren hingegen 47 % bereits für Siedlungszwecke (vor-)genutzt. Diese Flächen liegen zu einem hohen Anteil im mittleren Verbandsgebiet. Bei den (vor-)genutzten Wohnbauflächenreserven liegen Neukirchen-Vluyn, Gelsenkirchen und Herne mit einem Anteil von über 50 % der Wohnbauflächenreserven an Brach-/Altflächen an der Spitze. In vielen kreisangehörigen Kommunen liegt der Anteil lediglich bei unter 5 %.

Bei Bebauung aller planerischen Wohnbauflächenreserven in der Wohnungsmarktregion Ruhr würde die Siedlungsfläche Wohnen in den Kreisen und damit in den eher geringer verdichteten Räumen überdurchschnittlich wachsen. Somit ist damit zu rechnen, dass es in den Teilregionen mit geringeren Siedlungsdichten künftig zu einem größeren Flächenverbrauch für das Wohnen kommen wird. Würden alle Reserven im Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre ausgenutzt werden, betrüge der Zuwachs an Siedlungsfläche Wohnen im Verbandsgebiet ca. 4 %.

Ingesamt stehen in der Metropole Ruhr ausreichende Flächenreserven für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung.

2.2.2 Wohnbauflächenentwicklung

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Wunsches nach Zuwachs von Einwohnern, sind in der Metropole Ruhr im Zeitraum von 1996 bis 2006 insgesamt rund 2.800 ha Wohnbaufläche bebaut worden. Dabei erfolgte die Wohnbauflächenentwicklung verstärkt in den geringer verdichteten Städten und Gemeinden, insbesondere im Westen und Norden der Metropole Ruhr (siehe Abb. 2), da die Suburbanisierungstendenzen in den Kreisen besonders ausgeprägt sind (bzw. waren). Durch die höhere Flächenverfügbarkeit liegen hier die Durchschnittspreise für Grundstücke deutlich unter denen der Kernstädte. Grundsätzlich ist der relative Anteil der Neugebäudesubstanz an allen vorhandenen Wohnbauflächen in den kreisfreien Städten also geringer. Hintergründe dieser Entwicklungen sind neben den Flächenverfügbarkeiten und Bodenpreisen auch das Image der Städte und ihre Gemeindestrukturen.

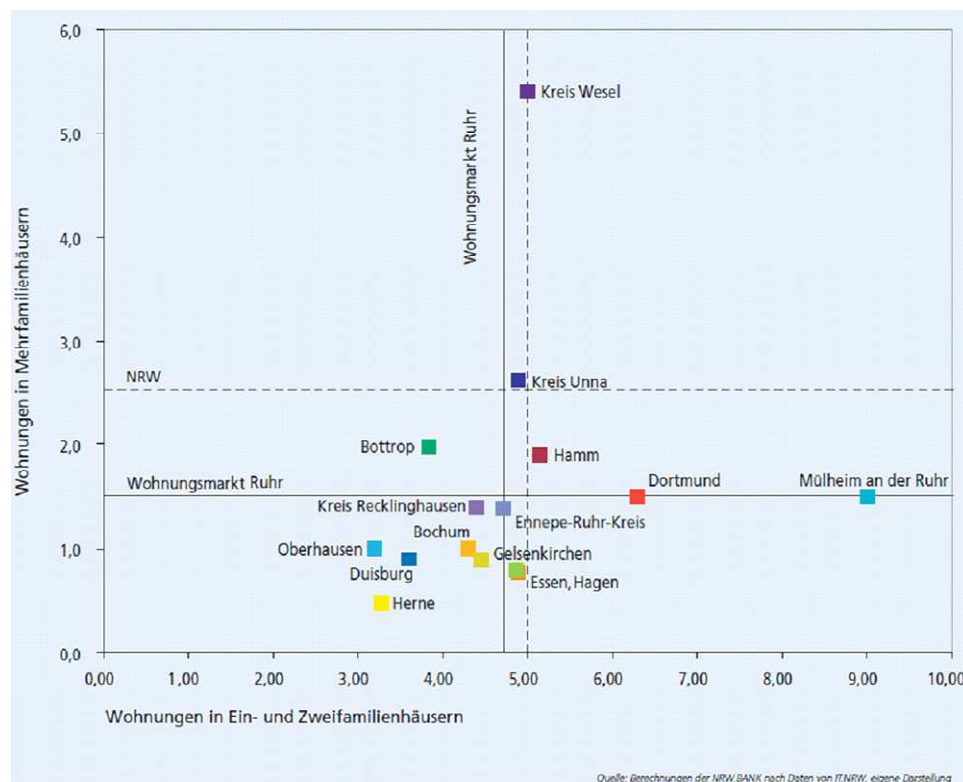
Abb. 2: Anteil der Neubauf Flächen Wohnen seit 1996 an allen Wohnbauflächen (Quelle: RVR 2012)



Im Gegensatz zum Neubaufächenanteil zeigt sich im Bereich des Bestandflächenanteils an den Wohnbauflächenentwicklungen ein höherer Wert im Kern der Metropole. Während in den Kernstädten 39 % der Wohnbauflächen auf Bestandsflächen realisiert werden konnten, betrug der Wert in den geringer verdichteten Kommunen lediglich 25 %. In den höher verdichteten Kommunen konnten bestehende, baulich vorge nutzte Flächen erfolgreich wieder genutzt werden. Vorteilhaft an solchen Reaktivierungen sind die Möglichkeit der Innenentwicklung und die Wiedernutzung bzw. bessere Auslastung bereits vorhandener Infrastrukturen, sodass eine Neuinanspruchnahme von Freiräumen verhindert werden und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erfolgen kann. Jedoch stehen einer Nachnutzung derartiger Flächen erhöhte Restriktionen aufgrund eventuell vorhandener Sanierungsbedarfe entgegen.

Derzeit steht in den Kreisen der Wohnungsmarktregion Ruhr Wohnraum überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung. In der Städtereion hingegen überwiegen die Mehrfamilienhäuser. Hinsichtlich der Fertigstellung von Wohnungen nach Gebäudearten zeigt sich zunächst eine allgemein nachlassende Bautätigkeit bei allen Gebäudearten. Dieser Rückgang ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten deutlich ausgeprägter als in den Kreisen. Teilweise zeigt sich hier eine Abnahme von mehr als 50 %. Diese abnehmende Bautätigkeit lässt sich auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den eingesetzten Bevölkerungsrückgang zurückführen. In Bezug auf die Bautintensität existieren in den kreisfreien Städten im Jahresdurchschnitt große Spannweiten im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (siehe Abb. 3).

Abb. 3: Bautintensität: fertig gestellte Wohnungen in 1 – 2 Familienhäusern je 1.000 Bestandswohnungen (Jahresdurchschnitt, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008 bis 2010)



Die grundsätzlich geringer werdenden Neubautätigkeiten lassen darauf schließen, dass Bestandsimmobilien in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen werden. Zugleich besteht die Gefahr von Leerständen und Segregation bei anhaltendem Trend und weiterem Bevölkerungsrückgang. Die immer individuelleren Wohnwünsche sorgen zudem für einen Bedarf an vielfältigen Wohnformen. Nicht nur eine auf Qualität ausgerichtete Neubauentwicklung für jede Einkommens- und Altersklasse, sondern auch eine Fokussierung auf die Bestandsentwicklung u. a. durch Modernisierung sowie eine Stärkung der Quartiersentwicklung sind wünschenswert für die künftige Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Zusammengefasst ist aus dem ruhrFIS ablesbar, dass die Kommunen des Ballungsrandes und ländlichen Raums im Ruhrgebiet relativ – bezogen auf die Einwohner und den Wohnbauflächenbestand – über mehr Flächenreserven verfügen als die Städte des Ballungskerns. Im dicht besiedelten Ballungskern stehen aber nicht nur weniger, sondern auch durchschnittlich kleinere Flächenreserven zur Verfügung. Verdichtete Kommunen verfügen insgesamt über mehr baulich vorgenutzte Flächen. Im ländlichen Raum hat sich in den letzten Jahren insbesondere der Teilmarkt der größeren Grundstücke durchsetzen können, was vor allem mit der Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke und dem Preisgefälle begründet werden kann. Die Fertigstellungen waren zuletzt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei den Mehrfamilienhäusern rückläufig. Der Rückgang ist im Bereich der kreisfreien Städte etwas deutlicher ausgeprägt als in den Kreisen. Bei den Fertigstellungen überwiegt in der gesamten Metropole Ruhr der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

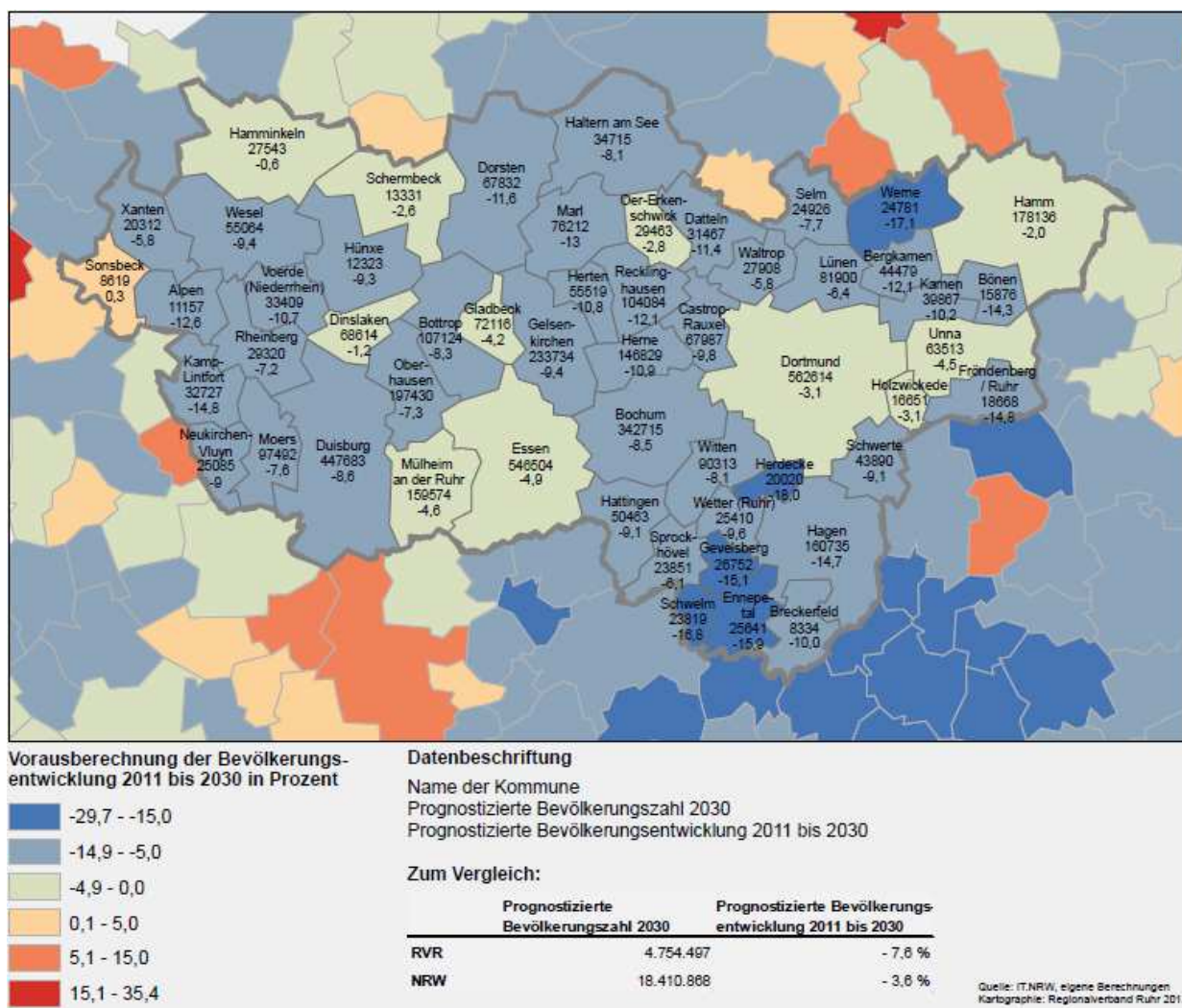
2.2.3 Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung

Sowohl der demografische Wandel als auch der sozioökonomische Strukturwandel haben die Metropole Ruhr in den vergangenen Jahrzehnten erheblich geprägt. Diese Entwicklungen haben wie zuvor bereits genannt einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Insgesamt ist die Region nach Datensätzen von IT.NRW durch einen Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltezahlen gekennzeichnet, wobei diese Entwicklungen einer teilräumigen Betrachtung bedürfen, da regionale Unterschiede erkennbar sind (siehe Abb. 4)¹. Während im Bereich der so genannten Emscherzone (nördliches Ruhrgebiet) zum Teil erhebliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen waren bzw. prognostiziert werden, verläuft die Bevölkerungsentwicklung in der Hellwegzone² weniger stark rückläufig. Insgesamt fällt der Bevölkerungsrückgang von 2008 bis 2030 in der Wohnungsmarktregion Ruhr mit 8,5 % deutlich stärker aus als in gesamt NRW. In den Kreisen fällt der Rückgang größer aus als in den kreisfreien Städten. Für Dortmund werden in der Metropole Ruhr derzeit die geringsten Bevölkerungsverluste angenommen, wohingegen die Stadt Hagen die meisten Verluste zu verkraften hat. Hierbei ist anzumerken, dass im Rahmen der Prognosen die natürliche Bevölkerungsentwicklung gut zu berechnen ist, wobei die Veränderungen durch Wanderungen aktuell räumlich sehr differenziert und daher schwerer prognostizierbar sind.

¹ Aufgrund methodischer Fragestellungen wurden für die statistischen Betrachtungen für die Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung nicht die Daten aus dem Mikrozensus verwendet.

² Die Hellwegzone umfasst die Städtereihe zwischen Mülheim an der Ruhr bis Unna.

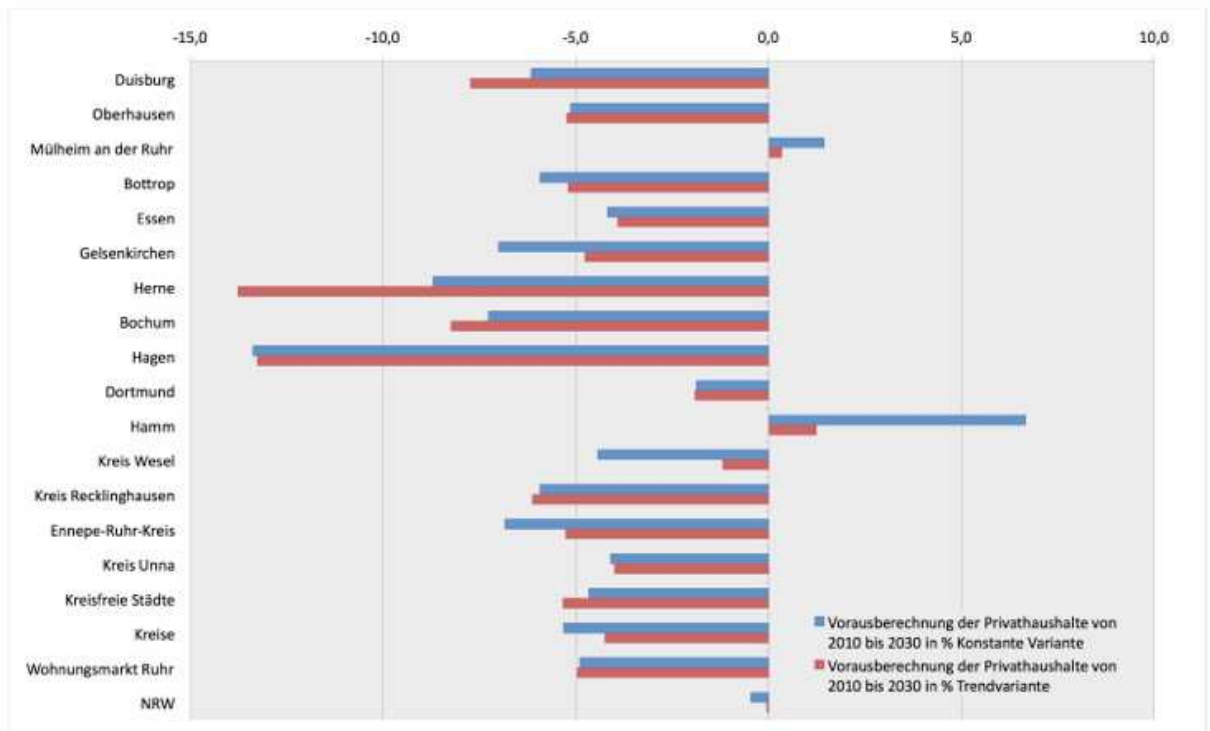
Abb. 4: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, 2011-2030 (Quelle IT.NRW, eigene Zusammenstellung und Berechnung)



Während die Bevölkerungsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr durch einen generellen Verlust gekennzeichnet ist, sollte bei der Haushalteentwicklung genauer differenziert werden. In NRW ist die Zahl der Haushalte zwischen 2006 und 2010 leicht gestiegen. Dahingegen erfolgte in der Region Ruhr ein leichter Rückgang. Die noch andauernde Verkleinerung der Haushalte reichte hier im Gegensatz zum Landestrend nicht aus, um die Zahl der Haushalte ansteigen zu lassen. Die Haushaltemodellrechnung IT.NRW (siehe Abb. 5) gliedert sich in eine konstante und eine Trendvariante³. Nach der konstanten Variante wird bis zum Jahr 2030 im gesamten Wohnungsmarkt Ruhr ein Rückgang der Haushaltezahlen vorausgesagt; nur die Städte Mülheim an der Ruhr sowie Hamm haben noch Zuwächse zu erwarten. Die Trendvariante prognostiziert ebenfalls einen Haushalterückgang in der Region, der jedoch geringer ausfällt als bei der konstanten Variante. Wiederum werden für Hamm und Mülheim an der Ruhr leichte Zunahmen der Haushaltezahlen vorausgesagt.

³ Bei der so genannten **konstanten Variante** wird unterstellt, dass sich die Haushaltsbildungsprozesse entsprechend der Jahre 2008 bis 2010 in Zukunft fortsetzen. Dazu sind alters- und geschlechtsspezifische Quoten anhand der Durchschnittsergebnisse des Mikrozensus der Jahre 2008 bis 2010 verwendet worden, die während des gesamten Berechnungszeitraums unverändert bleiben. Die **Trendvariante** berücksichtigt dagegen für den Berechnungshorizont die sich aus dem Mikrozensusergebnissen der Jahre 2008 bis 2010 ergebenden nachweisbaren stabilen Entwicklungstendenzen auf der Ebene der einzelnen kreisfreien Städte und Kreise nach Altersgruppen, Geschlechtern und Haushaltsgrößen.“ Vgl. IT.NRW (2012), Bd. 74, S. 4.

Abb. 5: Vorausberechnete Haushalteentwicklung nach Modellvarianten, 2010-2030 (Quelle: IT.NRW, eigene Zusammenstellung und Berechnung)



2.2.4 Zwischenfazit

Bedeutend sind die Bevölkerungs- und insbesondere die Haushalteentwicklungen für die baulich-räumliche Entwicklung, die Flächeninanspruchnahme und die Abschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe. Weniger Haushalte bedeuten weniger nachgefragte Wohneinheiten, womit die Zahl der ungenutzten Wohnungen steigt. Insgesamt gilt es aber zu beachten, dass sich die absehbaren Folgen auf den verschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes Ruhr unterscheiden werden, da Angebot und Nachfrage teilregional unterschiedlich sind. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass auch und gerade in schrumpfenden Städten und Regionen neben der demografisch bedingten Neubaunachfrage eine qualitative Neubaunachfrage besteht, die aus Defiziten des bestehenden Wohnungsangebots resultiert. Um entsprechende Bevölkerungsschichten zu binden besteht daher auch in Städten mit sinkenden Haushaltszahlen die Notwendigkeit, Bauflächen vorzuhalten. Diese Nachfragekomponente sollte allerdings soweit möglich auf Bestandsflächen gelenkt werden.

Auch unterschiedliche Lebensstile und Lebenslagen haben in der Metropole Ruhr Einzug gehalten, die sich ebenfalls auf die Haushaltezahlen und -größen und damit auf die Nachfrage auswirken. So ist

beispielsweise ein stärkeres Interesse an urbanen Wohnformen, generationsübergreifenden Wohnprojekten sowie anderen Wohngruppen- oder Wohnthemenprojekten zu erkennen. Nicht zuletzt bringt ein stärkerer ökologischer Anspruch der Nachfragegruppen Themen wie autofreies Wohnen oder Solar-siedlungen in den Fokus. Diese Entwicklungen stellen die Region vor neue Herausforderungen und Anforderungen bezüglich des Wohnungsmarktes. Neben den traditionellen Nachfragegruppen (z. B. Familien), die sich ebenfalls weiter differenziert haben, stellen diese neuartigen Nachfrager alternative Ansprüche an die Wohnungen bzw. die Flächeninanspruchnahme.

Des Weiteren erschwert die kommunale Finanzkrise den Städten und Gemeinden immer mehr, das hohe Maß und Niveau der Infrastruktur aufrecht zu erhalten. So kommt es – im Gleichklang mit den demographischen Veränderungen – verstärkt zu Schließungen oder zur Konzentration von Standorten insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindertageseinrichtungen). Zu dieser Entwicklung tritt der standörtliche Strukturwandel im Einzelhandel, der die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in peripheren Lagen der Städte und in dörflichen Gebieten zunehmend in Frage stellt. Darüber hinaus werden in Teilen der Region die Takte des ÖPNV ausgedünnt oder Strecken mangels Nutzeraufkommens sogar eingespart. Insgesamt kann es so in einzelnen Stadt- oder Ortsteilen der Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr dazu kommen, dass diese im Wesentlichen auf ihre Wohnfunktion reduziert werden.

Nicht zuletzt aus kommunalwirtschaftlichen Gründen erscheint es geboten, dass sich der Neubau mehrheitlich an bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert, damit er dort zur Stabilisierung der jeweiligen Infrastrukturen (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Einzelhandel, Dienstleistungen, ÖPNV etc.) beiträgt und einen weiteren Flächenverbrauch im Freiraum verhindert. Zwar bringt die Neuansiedlung von Bevölkerung naturgemäß eine höhere Infrastrukturauslastung mit sich, jedoch handelt es sich hierbei nur um einen mittelfristigen Effekt. Daher sollten sich neue Wohnbauflächen primär auf jene Räume konzentrieren, bei denen eine langfristige und dauerhafte Infrastrukturauslastung gewährleistet ist. Die anderen Bereiche wären bei einem solchermaßen regional vereinbarten Vorgehen auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen, was selbstverständlich die Möglichkeit zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes einschließt.

Die Zeiten der großen, flächenhaften Expansionen im Umland des Ruhrgebietes sind nach den vorliegenden Zahlen und Prognosen für die Zukunft nicht weiter zu erwarten. In Teilen ist vielmehr eine Umkehr des Wanderungsverhaltens von der Peripherie in die zentralen Lagen der Städte zu verzeichnen (Reurbanisierung). Die gemeinsame Betrachtung der Wohnbauflächenentwicklung durch die kreisfreien Städte und die Kreise hat gezeigt, dass – aufbauend auf den Erkenntnissen der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung – die Wohnbauflächenentwicklung zukünftig insgesamt weniger expansiv als in der Vergangenheit ausgerichtet sein sollte. Das bedeutet, dass neue Flächen auf Ebene der Regionalplanung zukünftig nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen werden, sodass die verbleibende Wohnbaufläche regional zielgerichtet verteilt werden sollte (Steuerung der Verteilung erforderlich). Die Regionalplanung ist im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr in enger Zusammenarbeit und Kooperation mit den Städten und Gemeinden gefordert, einerseits einer weiteren Suburbani-

sierung des Wohnens im Ruhrgebiet entgegenzuwirken und andererseits die Deckung der kommunalen Bedarfe sowie zugleich allen Kommunen ein gewisses Maß an Entwicklung zuzugestehen.

2.3 Zielsetzungen für die Flächenentwicklung

Die abstrakten Zielsetzungen der Siedlungsflächenentwicklung im Ruhrgebiet lassen sich vor dem Hintergrund der beschriebenen Ausgangslage und in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen (Bodenschutzklausel etc.) sowie planerischen (insbes. Landesplanung) Vorgaben schlagwortartig wie folgt zusammenfassen:

- Regional abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Flächenrecycling
- Fokussierung des Neubaus auf den Siedlungsbestand (Umnutzung, Abriss/ Neubau)
- Stärkung quartiersbezogener Bestandsentwicklung (Qualifizierung/ Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere)
- Sicherung der Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit in Bereich Neubau („Mindestflächenausstattung“)
- Qualitätsvolle Neubauentwicklung
- Verbesserung der regionalen Abstimmung

2.4 Handlungsempfehlungen für die Flächenentwicklung

Konsequente Anwendung des Prinzips Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Angesichts der in weiten Teilen des Ruhrgebiets rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen ist der Bedarf an der Neuentwicklung von Wohnbauflächen begrenzt. Die kommenden Jahrzehnte werden somit keine Phase der groß angelegten Wohnbauflächenprogramme und Stadterweiterungen sein. Anstelle der Expansion liegt der Schwerpunkt der Stadtentwicklung zukünftig im Bereich der Quartiersentwicklung sowie des inneren Stadtbauens. Der bisherige Weg der Flächenrevitalisierung und des Grundsatzes der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sollte vor diesem Hintergrund zukünftig noch konsequenter Anwendung finden.

Differenzierung des Baulandangebots

Die Nutzergruppen auf dem Wohnungsmarkt der Metropole Ruhr haben sich gewandelt. Die „klassische“ junge Familie, die in vielen Kommunen nach wie vor im Fokus der Bauflächenentwicklung steht, hat zumindest hinsichtlich ihrer Mengenwirkung bei den Baufertigstellungen einen Bedeutungsverlust erfahren. An ihrer Stelle treten neue Nutzergruppen auf (z. B. Gruppenwohnprojekte, Themenwohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen), die zumindest eine gewisse Relevanz entfalten und neue Anforderungen an den Wohnstandort stellen und Innovationen auf den Wohnungsmärkten bewirken. Auch hinsichtlich der verschiedenen Preissegmente hat eine weitere Differenzierung stattgefunden. In der Gesamtbetrachtung sollten die vorhandenen (lokalen) Flächenstrategien entsprechend angepasst

werden, um die Nachfrage zu bedienen. D.h. es gilt auch die Eignung von bestimmten Flächen für (neue/ spezifische) Nachfragegruppen zu überprüfen.

Insgesamt erfordert die bedarfs- und zielgruppengerechte Baulandausweisung und -entwicklung, das Baulandangebot regional abgestimmt systematisch zu erfassen und zu Standortqualitäten und Marktsegmenten zuzuordnen.

Fokus auf qualitätsvolle Entwicklung

Dabei sollte vor allem eine qualitätsvolle Neubauentwicklung angestrebt werden, die sich überwiegend nicht durch Großflächigkeit und Quantität auszeichnet, sondern durch eine kleinräumige und integrierte Entwicklung. Ein hohes Maß an städtebaulicher und architektonischer Qualität trägt auch zur Wertstabilität von Investitionen bei. Gleichwohl sollte ein vielseitiges regionales Baulandangebot für unterschiedliche Nutzergruppen mit verschiedenen Standortanforderungen die differenzierten Qualitätsansprüche der Nachfrage bedienen. Ob ein potenzieller Wohnbauflächenstandort geeignet ist, kann letztlich nur vor Ort entschieden werden. Standards, wie z. B. Prüfschemata zur nachhaltigen Entwicklung oder Infrastrukturkonzepte sollten hierbei aber die gemeinsame Entscheidungsgrundlage für zukünftige regional abgestimmte Wohnbauflächenentwicklungen im Wohnen sein, um den aktuellen Qualitätsanforderungen an das Wohnen zu entsprechen.

Fokus auf die Stärkung bestehender Quartiere als Alternative zum Neubau

In vielen (groß-)städtischen Quartieren und auch in vielen der eher dörflichen Bereiche ist eine Überalterung der Bewohner und auch der Baustrukturen zu erkennen (Überalterung der Wohngebiete), die einer Erneuerung oder Verbesserung bedarf, um die vorhandene Qualität zu wahren. Für die Stärkung der Quartiersentwicklung und der vorhandenen (Infrastruktur-)Einrichtungen ist vor allem der Wohnungsbestand ein wichtiger Aspekt. Seine Lagegunst, die Größenordnung der Grundstücke und z. T. auch die solide(re) Bausubstanz stellt zukünftig eine stärkere Alternative zum Neubau dar. Eine Aufwertung von Quartieren kann durch Entdichtung (Rückbau), maßvolle Verdichtung, gezielte Umnutzung, Wohnumfeldgestaltung sowie energetische Erneuerung und in der Erzeugung von Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit erreicht werden. Hierzu sollten quartiersbezogene Handlungskonzepte erstellt werden, um die Potenziale einer verstärkten Quartiersentwicklung zu verdeutlichen. Die wesentlichen Vorteile liegen auf der Hand: die erforderliche Infrastruktur und Nachbarschaften sind bereits vorhanden. Quartiersentwicklung ist aber nicht nur ein (groß-)städtischer Ansatz, vielmehr gilt er auch für kleinere kreisangehörige Städte und Gemeinden und deren Ortslagen.

Integrierte Stadtentwicklung

Um zukünftig eine verbesserte Wohnbauflächenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu erreichen und um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte grundsätzlich eine integrierte Stadtentwicklung zur Steuerung der Wohnbauflächen verfolgt werden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen hängt u.a. eng mit der Frage der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Dienstleistungen zusammen. Daher bedarf es der Abstimmung mit den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (soweit vorhan-

den). Zugleich sind Mobilitätskonzepte und Infrastrukturkonzepte (z. B. Schulentwicklungspläne, Gesundheitsplanung) heranzuziehen, um die Eignung von Flächen für das Wohnen zu bewerten.

Konzentration der Neubauentwicklung auf Bereiche, in denen eine qualitätsvolle Infrastrukturausstattung nachhaltig gesichert ist⁴

Die rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltezahlen führen in Verbindung mit der kommunalen Finanzkrise dazu, dass die nahversorgungsrelevanten öffentlichen Infrastrukturen einem erheblichen und zunehmendem Anpassungsdruck ausgesetzt sind. Zusammen mit dem gleichzeitigen standörtlichen Strukturwandel des Einzelhandels führt dies dazu, dass in einigen ländlichen und auch dezentral gelegenen städtischen Wohnquartieren eine qualitätsvolle Infrastrukturausstattung nicht mehr nachhaltig gesichert ist. Die Neubauentwicklung sollte sich daher auf Bereiche mit einer guten Infrastruktur konzentrieren.

Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit in der Wohnbaulandentwicklung

Auch wenn die methodischen Standards der Flächenbedarfsermittlung in der Regionalplanung gegenwärtig noch unklar sind, zeichnet sich ab, dass der aus dem Neubedarf, dem Ersatzbedarf und der Fluktuationsreserve ermittelte rechnerische Wohnbauflächenbedarf in einigen Kommunen sehr gering oder sogar negativ sein wird. Auch in diesen Kommunen ist aber die kommunale Planungshoheit und eine grundlegende planerische Handlungsfähigkeit zu gewährleisten. Denn auch hier besteht eine qualitative Neubaunachfrage, die man befriedigen können sollte, um eine Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes zu ermöglichen und Abwanderungsprozesse zu vermeiden. Dies kann nicht in jedem Fall auf Bestandsflächen gewährleistet werden. Gefordert ist daher zur Sicherung der planerischen Handlungsfähigkeit eine maßvoll dimensionierte Mindestausstattung der Kommunen mit Wohnbauflächen (z. B. als prozentualer Anteil am Siedlungsflächenbestand).

Verzicht auf expansive Wohnbaulandpolitik zu Lasten der benachbarten Kommunen

Die Zielsetzungen der Kommunen innerhalb der Metropole Ruhr sind hinsichtlich ihrer Wohnbauflächenstrategien sehr unterschiedlich. Vielfach besteht aber weiterhin der Wunsch, durch Neuausweisung von Wohnbauflächen auswärtige Bevölkerung an den Wohnstandort zu binden. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird dies mittel- und langfristig aber nicht weiter funktionieren können. Andernfalls droht die „Kannibalisierung“ der Städte und Gemeinden untereinander und ein Preisverfall von Baugrundstücken und Bestandsimmobilien durch ein strukturelles Überangebot in der Region. Um einen Weg aus diesem „Dilemma“ zu finden, ist ein regionaler Interessensausgleich erforderlich, der von allen mit getragen werden kann. Hierzu ist auf allen Ebenen Informations- und Überzeugungsarbeit zu leisten. Am Anfang sollte auf der empirischen Basis des regionalen Siedlungsflächenmonitorings ein breit angelegter Austausch über die strategischen Ansätze erfolgen, um auf dieser Grundlage eine regionale Strategie zu formulieren und ggf. regional informelle planerische Konzepte bzw. Mechanismen zur Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung zu implementieren.

⁴ Siehe hierzu auch LEP NRW (Entwurf)
6.2.1. Ziel „Zentralörtlich bedeutsame ASB.“

Neben der Abstimmung zwischen den Kommunen der Metropole Ruhr bedarf es einer Abstimmung mit den Kommunen über die Gebietskulisse des RVR hinaus (angrenzende Städte und Gemeinden), um eine gezielte Wohnbauflächenentwicklungspolitik zu entfalten. Darüber hinaus ist eine enge Abstimmung der Zielsetzungen und Instrumente seitens der betroffenen Regionalplanungsbehörden erforderlich.

Innerhalb einer Kommune bedarf es zudem der Überprüfung, ob nicht mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen einerseits eine Konkurrenz zu vorhandenen gleichartigen Neubauangeboten in der näheren Umgebung geschaffen wird bzw. andererseits die Marktgängigkeit vorhandener Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand eingeschränkt wird, was in der Folge entweder zu Preisverlusten oder zu (vermehrten) Leerständen im Wohnraumbestand führen könnte.

2.5 Weiterentwicklung der Instrumente für eine nachhaltige Flächenentwicklung

Unterstützung durch das Land NRW

Es wäre sehr zu begrüßen, wenn die Kommunen in ihren Bemühungen zur Erstellung einer abgestimmten Wohnbauflächenentwicklung (Wohnbauflächenstrategie) Unterstützung durch das Land NRW erhalten könnten. Dies bedingt ein – im Ansatz bereits erkennbares – Umsteuern beim Einsatz der Fördergelder zugunsten einer auf den Bestand und die Quartiere konzentrierten Wohnbauflächenentwicklung. Zugleich wäre es wünschenswert, wenn das Land NRW einen Förderzugang für kleinere Kommunen bei der Erstellung kommunaler Handlungskonzepte im Bereich des Wohnens eröffnen würde, um die erforderlichen konzeptionellen Vorarbeiten leisten zu können, die für eine integrierte (Stadt-) Entwicklung (s. o.) erforderlich sind. Sowohl die Förderung durch das Land NRW als auch die Flächenentwicklung auf Ebene der Regionalplanung könnten perspektivisch an das Vorhandensein eines lokalen Wohnkonzeptes geknüpft werden.

Weiterentwicklung des ruhrFIS

Die Weiterentwicklung des ruhrFIS (Siedlungsflächenmonitoring) sollte um die Erhebung qualitativer Aspekte des Wohnumfeldes und städtebaulicher Restriktionen/ Mobilisierungshemmnisse ergänzt werden. Darüber hinaus wäre es vorteilhaft, wenn die Eignung der Flächen hinsichtlich möglicher Nachfragegruppen bzw. Angebotssegmente festgehalten würde.

Instrumente zur Schaffung städtebaulicher Qualitäten

Da absehbar ist und sich auch heute schon im Wohnungsmarkt zeigt, dass überwiegend qualitätsvolle, hochwertige Wohnbauentwicklungen ein Arbeitsfeld der Zukunft darstellen, ist die Schärfung der Instrumente zur Schaffung städtebaulicher Qualitäten in den Vordergrund zu stellen. Zukünftig sollten wieder mehr gestalterische Verbindlichkeiten in der Bauleitplanung anzutreffen sein, ergänzt durch städtebauliche Rahmenplanungen u. a. m.

(Regionale) Beobachtung der sozioökonomischen und der demographischen Entwicklungen

Eine (regionale) Beobachtung der sozioökonomischen und der demographischen Entwicklungen ist ebenfalls wichtig, um auf Veränderungen in der Zielgruppen- und Nachfrageorientierung zu reagieren. Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang eine regional abgestimmte und sich auf die Region erstreckende Nachfrageuntersuchung für alle Städte und Gemeinden, um zielgerichtet Wohnbauflächenentwicklung zu betreiben.

Anreize zum Kauf von gebrauchten Flächen bzw. von Bestandsimmobilien

Die Schaffung finanzieller Anreize zum Kauf von gebrauchten Flächen bzw. von Bestandsimmobilien gilt es zu prüfen. Vorstellbar wäre beispielsweise der Verzicht auf die Grunderwerbssteuer beim Kauf von Bestandsimmobilien, um hier einen zusätzlichen Anreiz zu setzen.

Konzepte zum verstärkten Verkauf von Gebrauchtimmobilen

Die vorliegenden Konzepte zum verstärkten Verkauf von Gebrauchtimmobilen (z. B. Jung kauft Alt oder ähnliches) gilt es konsequent auszuwerten und auf eine weitere Verbreitung hin zu überprüfen, um so den Bestand stärker in den Mittelpunkt der Entwicklung zu rücken und um eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen.

Unabhängige Beratungsagentur für Bestandsimmobilien

Zu begrüßen wäre darüber hinaus, wenn es eine unabhängige Beratungsagentur für Bestandsimmobilien gäbe, die sowohl Eigentümer über die Möglichkeiten eines Verkaufs und der damit zu erzielenden Preise objektiv berät, als auch die Interessenten eingehend informiert.

Nachhaltigkeitsstrategie auch auf Ebene der regionalplanerischen Steuerung

Die Etablierung einer Nachhaltigkeitsstrategie auch auf Ebene der regionalplanerischen Steuerung erscheint sinnvoll. Die Einführung bspw. eines Mengenschlüssels zur Wohnbauflächenentwicklung ist hierbei zu diskutieren, um das Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs zu erreichen. Hierzu könnten die Neuausweisungen im Freiraum ins Verhältnis zur Wiedernutzung/ zum Flächenrecycling oder auch zu Innenentwicklungen/ Arrondierungsflächen gesetzt werden.

3. Bestandsentwicklung

3.1 Einleitung

Der Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht verwies unter anderem auf eine Besonderheit des Wohnungsmarktes Ruhr: seine überdurchschnittlich alten Gebäude- und Wohnungsbestände. Die Untearbeitsgruppe (UAG) Bestandsanpassung hat sich daher mit den Ursachen und der Erarbeitung von Strategien und Handlungsansätzen zur Modernisierung dieses Wohnungsbestands auseinandergesetzt. Eine einleitende Umfrage bei allen Beteiligten Kommunen und Kreisen zur Definition der für sie jeweils als relevant eingeschätzten vorrangigen Problemstellungen bildete den Arbeitsauftritt mit folgenden Themenstellungen als Ergebnis:

- demografische und energetische Bestandsanpassung
- Aktivierung von Einzeleigentümern
- Leerstände/Problemimmobilien
- neue Finanzinvestoren
- Quartiersentwicklung

Die jeweils mit einem kurzen Problemaufriss, einer Bewertung der vorhandenen Instrumente und Maßnahmen sowie den aus Sicht der Beteiligten erforderlichen Änderungen und Verbesserungen aufgearbeiteten Sachthemen wurden in einer Fachtagung „Bestandsentwicklung“ am 09. April 2013 im Kreishaus Unna mit einer Vielzahl von Wohnungsmarktexperten (gewerbliche Wohnungsunternehmen, Banken, Verwaltung etc.) diskutiert. Die Ergebnisse finden Eingang in die Formulierung der Handlungsempfehlungen (Kapitel 3.8).

Für die inhaltliche Bearbeitung wurde der Versuch einer Definition zentraler Alleinstellungsmerkmale des Wohnungsmarktes Ruhr als Zugang möglicher zukünftig veränderter Handlungsschwerpunkte unternommen, wobei das Wort Schrumpfung in den Mittelpunkt rückte. Es charakterisiert in allen zugehörigen kreisfreien Städten und Kreisen mehr oder weniger deutlich ablesbare Entwicklungstrends, die mittlerweile über rein demografische Veränderungen hinausgehen und sämtliche gesellschafts- und wirtschaftsrelevanten Felder umfassen. Die folgende Aufzählung mag dies exemplarisch verdeutlichen: Bevölkerungsrückgang, Überalterung, Stagnation, Ressourcenverknappung, Strukturwandel, Finanzkrise etc.

Vergleichbare Prozesse sind auch für den Wohnungsmarkt in unserer Region kennzeichnend, wofür Begriffe wie Wohnungsleerstand, Mietpreisverfall, Schrottimobilien, Modernisierungstau und Rückbau öffentlicher Infrastruktur etc. stehen mögen. Trotz grundsätzlicher Prägung als Schrumpfungsräum bleibt festzuhalten, dass diese Auswirkungen regional oder auch nur teilräumlich begrenzt auf sehr unterschiedlichen Niveaus erfolgen.

Demgegenüber ist z. B. die Nachbarregion der „Rheinschiene“ weiterhin mit den Auswirkungen von Wachstumsproblemen befasst. Ein auf Zuwanderung beruhendes Bevölkerungswachstum führt dort - in Verbindung mit einer prosperierenden Wirtschaft, guter Infrastrukturausstattung und hoher Freizeitqualität - zu gegensätzlichen regionalen Problemstellungen wie Bauland-, Wohnungs- und Gewerbeflächenmangel, Boden- und Mietpreissteigerungen, Verdrängung, Umlandwanderung etc.

Den beiden vorgenannten Wohnungsmarkttypen stehen aber – trotz gegensätzlicher Handlungserfordernisse – annähernd vergleichbare rechtliche und förderrechtliche Instrumente als Handlungsrahmen zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund besteht für den Wohnungsmarkt Ruhr ein dringender Bedarf nach einer zielgerichteten Weiterentwicklung des vorhandenen Instrumentariums, damit den speziellen Bedürfnissen Rechnung getragen wird und letztlich Handlungsoptionen existieren, die ein Entgegenwirken der vorhandenen bzw. absehbaren Problemlagen ermöglichen.

Hierbei stehen den Kommunen vielfach lokal verwurzelte Wohnungsunternehmen zur Seite, die sich vor Ort für ihre Wohnungsbestände engagieren. „Fordern – aber nicht überfordern“ ist das Motto der Kommunen in Zusammenarbeit mit den lokalen bzw. regionalen Unternehmen, die im Unterschied zu den global agierenden Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt zumeist auch an einer nachhaltigen Entwicklung der Wohnquartiere interessiert sind. Gleichwohl sollten auch diese verlässlichen Partner der Kommunen immer wieder prüfen, ob nicht doch weitere Investitionen möglich sind, um insbesondere im Bestand – aber auch im Neubau – eine weitere Verbesserung der zu erreichen.

3.2 Bestandsanpassung

3.2.1 Ausgangslage und Problemstellung

Als langfristig verlässliche Planungsgrundlage waren Immobilien – selbstgenutzte wie auch vermietete Objekte - bis Ende des 20. Jahrhunderts überwiegend gute Investitionen und/oder Wertanlagen z. B. in der Altersvorsorge. In der alten Bundesrepublik veränderte der schon in den 1980er Jahren mit Bevölkerungsrückgang und Überalterung einsetzende demografische Wandel diese positive Bewertung des Wohnungsmarkts gravierend, wenngleich diese Entwicklungen durch die Zuzüge aus den neuen Bundesländern im Zuge der Wiedervereinigung und die Aussiedlerwelle gegen Ende der 1990er Jahre lange überlagert wurden. Aktuell erfreut sich die Immobilie wieder einer größeren Wertschätzung.

Der in der aktuellen Diskussion auf die Schlagworte „weniger, älter und bunter“ verkürzte demografische Wandel tritt regional und teilweise sogar auf Ebene der Stadtteile und Quartiere in den Kommunen unterschiedlich stark ausgeprägt auf. Nahezu ausnahmslos ist dabei bundesweit ein Rückgang der deutschen Bevölkerung im Gefolge mit einer steigenden Überalterung zu verzeichnen.

Die wachsende Zahl älterer Menschen und der gesellschaftliche Trend zur Singularisierung lassen trotz negativer Bevölkerungsentwicklung die Zahl und Durchschnittsgröße der einzelnen Haushalte

und damit die quantitative Wohnungsnachfrage tendenziell wachsen bzw. nur stagnieren. Hinzu kommt der bisher ungebrochene Trend zu einem immer noch wachsenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner als Ausdruck steigender Lebensqualität. Die Anforderungen älterer Menschen werden voraussichtlich das bisherige Leitbild des familiengerechten Wohnens in der Fachdiskussion ablösen.

Neben quantitativen Aspekten verändern sich vor allem die qualitativen Anforderungen. Individuelle, auf die jeweiligen Wohnbedürfnisse der Nachfrager (z. B. Wohnformen mit Betreuungs- oder Pflegeangeboten für ältere Menschen, hochwertig ausgestattete Single-Wohnungen, Studentenwohnungen etc.) abgestimmte Wohnformen werden zunehmend die Nachfrage bestimmen, die überwiegend nicht mehr mit dem vorhandenem Wohnraumpotenzial gedeckt werden können. Neben Ausstattung, Größe und Zuschnitt werden zukünftig insbesondere qualitative Kriterien wie barrierefreier Ausbaustandard, Lage, Wohnumfeld, Infrastruktureinbindung etc. ein noch stärkeres Gewicht bei der Wohnungswahl spielen. Angesichts der enorm gestiegenen Kosten des Energieverbrauchs spielt die Frage energetischer Standards durchgehend eine zentrale Rolle.

Die demografischen Bevölkerungsverluste werden in Regionen mit wirtschaftlicher Strahlkraft und hohem Freizeitwert durch ausbildungs- und beruflich bedingte Zuwanderung aller Altersgruppen sowie internationale Zuwanderer mit wirtschaftlichem oder politischem Migrationshintergrund überkompensiert. In strukturschwächeren Regionen, wie Teilen des Ruhrgebietes, reichen die geringen Zuwanderungsquoten aber nicht mehr aus, die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auszugleichen.

Diese - auch zukünftig absehbare - regionalspezifische Prägung des Wohnungsmarktes Ruhr als Schrumpfungsräume führt zu einer Verschärfung des Problemdrucks, da der damit verbundene Rückgang der Wohnbevölkerung mittel- bis längerfristig zunehmend die Verfestigung eines ausgeprägten Nachfrager-Wohnungsmarktes unterstützt. Die Entwicklung ist schon jetzt in einigen Kommunen an den steigenden Angebotszahlen von Miet- bzw. Kaufobjekten deutlich ablesbar.

Aus der Vielzahl der angebotenen Objekte auf dem Wohnungsmarkt können Nachfrager zunehmend nach qualitativen Aspekten auswählen. Dies hat zur Folge, dass nicht modernisierter Wohnraum tendenziell weniger nachgefragt wird und zumindest perspektivisch einen steigenden Werteverfall bis hin zu Wohnungsleerstand erwarten lässt. In einigen Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr ist in Kombination mit weiteren strukturwandelbedingten wirtschaftlichen Faktoren mittlerweile unübersehbar die Entstehung sog. Problem- oder Schrottimmobilien mit ausgeprägt negativer Ausstrahlung auf das Umfeld bzw. auch auf Stadtteilbereiche ablesbar.

Wie im Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr näher dargestellt, ist der Altersdurchschnitt des Gebäudebestandes im Wohnungsmarkt Ruhr wesentlich höher (älter) als auf Landes- oder Bundesebene. Auch wenn diese Einstufung zwischen den kreisfreien Städten sowie zu den Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr auf teilweise sehr unterschiedlichen Niveaus verläuft, gewinnt die **Bestands-**

pflege/ Bestandsentwicklung angesichts des hohen Anteils veralteter Gebäude aus demografischen und Klimaschutztechnischen Gründen immer mehr an Bedeutung und zwingt zu aktivem Handeln.

Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen im Bestand müssen an geänderte Lebensstile und die Bedarfe einer alternden Gesellschaft mit immer mehr „Single-Haushalten“ angepasst werden, um weiterhin marktgängig zu sein. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus den definierten Klimaschutzziele, die ohne weitgreifende Investitionen in Dämmung, Heizungserneuerung etc. nicht mehr erreicht werden können. Überproportional steigende Kosten für Haushaltsenergie – allein von 2006 bis 2010 um 23,2 % – verstärken aus wirtschaftlichen Gründen den Modernisierungsdruck.

Von der Gefahr sinkender Mieten, Preisverfall und potenziellen Leerstands werden vordringlich Privateigentümer veralteter Bestandsgebäude bedroht sein, die im Schnitt des Wohnungsmarktes Ruhr 60 - 80 % des Wohnungsbestandes repräsentieren. Für die Kreise wird zudem eine erhöhte Leerstandsgefahr auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen.

Einhergehend mit dem Rückgang vorhandener öffentlicher und privater Infrastrukturen (Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Anbindung an den ÖPNV etc.) können auch Quartiere betroffen sein, die derzeit noch als unauffällig anzusehen sind. Die gewerblichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft arbeiten diesem Trend mit kontinuierlichen Anpassungsinvestitionen in altersgerechter Ausstattung, energetischen Modernisierungsmaßnahmen und neuen Serviceangeboten entgegen.

Zur Gewährleistung grundlegender siedlungsstruktureller Ziele (u.a. Erhalt der Mantelbevölkerung in den Orts-/Stadtteilen, Infrastrukturauslastung, prägender Baubestand, funktionierender Wohnungsmarkt etc.) ist die demografiefeste und energetische Anpassung und Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes eine vordringliche Zukunftsaufgabe, deren Bedeutung mit dem demografischen Wandel weiter zunimmt.

Vielfach fehlt es aber offensichtlich am Bewusstsein für die Erforderlichkeit von Investitionen in den Bestand zur Vermeidung dauerhafter Wertverluste. Ursächlich dafür ist ein Bündel von Gründen, wie u. a. das aus Befragungen von Haus & Grund e.V. auf Ruhrgebietsebene bekannte fortgeschrittene Alter der Hauseigentümer (> 60% der befragten Mitglieder sind über 65 Jahre alt). Da die Schuldenfreiheit ihrer Objekte von dieser Gruppe als Ausdruck ihrer Lebensleistung und Alterssicherung bewertet wird, ist deren Risikobereitschaft zur erneuten langjährigen Kreditaufnahme für Modernisierungsinvestitionen sehr gering ausgeprägt. Hinzu kommen veränderte Renditeerwartungen, Erbstreitigkeiten und tlw. sicher auch mangelhafte Kenntnisse einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung im Konkurrenzrahmen heutiger Wohnungsmärkte.

Als weitere Hemmschwellen wurden im Rahmen der Fachtagung Bestandsentwicklung am 09.04.2013 in Unna folgende Ergebnisse festgehalten:

- Fehlende Kenntnisse über Förderangebote verschiedenster Institutionen auf Bundes- und Landesebene, verbunden mit Unbehagen vor entsprechendem Verwaltungsaufwand.
- Zurückhaltung bei neuen Kreditaufnahmen älterer Hauseigentümer, da sie vermeintlich keine Schulden vererben wollen.
Seitens der vertretenen Kreditinstitute wurde eine altersbedingt vermutete Einschränkung der Kreditwürdigkeit angesichts der Sicherheiten aus den vorhandenen Immobilien nicht bestätigt, sehr wohl aber fehlende oder mangelhafte Modernisierungs- und Bewirtschaftungsstrategien als Voraussetzung für eine Kreditgewährung.
- Fehlendes Problembewusstsein verhindert die Bereitschaft sich zu organisieren und die vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen zu bündeln.
- Erschwerend kommt hinzu, dass die dringend erforderlichen Investitionen zur Bestandsmodernisierung innerhalb eines weitgehend entspannten Wohnungsmarktes auf einem möglichst geringen Kostenmietenniveau realisiert werden müssen. Eine Kostenumlage zur Refinanzierung der Modernisierung über entsprechende Mieterhöhungen erweist sich zunehmend als schwierig, wenn nicht unmöglich. Die drohenden Gefahren des Nichtinvestierens werden dagegen tendenziell verkannt oder negiert.

Ohne die an vielen positiven Beispielen ablesbaren Eigenkräfte der Handelnden zu gering zu bewerten, bedarf eine erfolgreiche Bestandsentwicklungsstrategie einer ständigen Weiterentwicklung der staatlichen und sonstigen Förderprogramme mit Blick auf die spezifischen Anforderungen einer durch Schrumpfung und Wandel gekennzeichneten Region. Eine auf die Besonderheiten des Wohnungsmarktes Ruhr orientierte Bestandsentwicklungsstrategie setzt für eine zielgerichtete Weiterentwicklung der erforderlichen Instrumente eine differenzierte Analyse des Gebäudebestands voraus. Dies ist aber im Hinblick auf die personellen und finanziellen kommunalen Ressourcen derzeit nicht zu leisten; allenfalls wäre eine Analyse in einzelnen Quartieren oder besonderen räumlichen Schwerpunkten machbar.

Vor diesem Hintergrund und der dringenden Notwendigkeit baulicher Anpassungen (**barrierefreie/energetische Modernisierung**) als dauerhafte Kernaufgabe der Wohnungspolitik im Wohnungsmarkt Ruhr sind neue kooperative Wege zu entwickeln. Dies umfasst beispielsweise Konzepte, die unter Einbeziehung von lokalen Partnerorganisationen wie z. B. die Haus und Grundeigentümergevereine, Banken, Handwerk, Wohnungsgesellschaften und Kommunen, das erforderliche Erfahrungswissen und die vielfältigen Fördermöglichkeiten in Form von quartiersorientierten Beratungsnetzwerken an die Vielzahl der den Wohnungsmarkt bestimmenden Einzel- und Kleineigentümer vermittelt werden können.

In Einzelfällen kann es aus der Überlagerung mehrerer negativer Faktoren, wie maroder Bausubstanz, veralteter Wohnungszuschnitte, mangelhafter Ausstattung und schlechter energetischer Zustand zu

dem Gesamturteil kommen, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Gebäude mit derartiger Charakterisierung konzentrieren sich häufig in bestimmten Quartieren oder Stadtteilen, die zusätzlich durch Überlagerung der Auswirkungen weiterer Nutzungen mit Gewerbe- und/oder Verkehrsemissionen etc. geprägt sind. Sie sind oft schon auf den ersten Blick als Problem- oder im schlimmsten Fall als von ihren Eigentümern aufgegebenen Schrottimmobilien erkennbar. Quartiere verlieren schnell an Attraktivität (schon) durch einzelne solcher Objekte, seien es nun Bauruinen oder Mietobjekte mit erhöhtem Leerstand.

Eine an Schrumpfung und Wandel orientierte Bestandsanpassungsstrategie für den Wohnungsmarkt Ruhr erfordert für einen wirksamen Umgang mit diesem Teil des Gebäudebestands eine quartiersspezifische Abriss- und Nachnutzungsstrategie, für die im Regelfall der hohe innerstädtische Lagewert solcher Standorte zur Entwicklung als Wohnbaulandreserve nach Abriss genutzt werden kann. In diesem Sinne sind Abrisspotenziale als Chance der integrierten Siedlungsflächen(wieder)entwicklung im Bestand zu sehen. Eine Nachnutzung dieser Bestandsflächen eröffnet die Chance zur Schaffung hochwertiger innerstädtischer Wohnquartiere, die letztendlich auch zur Erhaltung bisheriger Grünräume als typische wohnbauliche Arrondierungsbereiche beitragen. Darüber hinaus besteht gute Gelegenheit, innerhalb der im Zuge der Industrialisierung hochverdichteten und belasteten Altbauquartiere über die Anlage großzügiger innerstädtischer Grün- und Freiflächen mit hohem Naherholungswert einen Beitrag zur Entdichtung und damit zu mehr Wohnqualität zu leisten. Unverzichtbar aber sichert eine solche Strategie über den Erhalt der erforderlichen Mantelbevölkerung einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung und Sicherung der öffentlichen und privaten Infrastruktur in den Stadt(teil)zentren.

Die Umsetzung quartiersspezifischer Konzepte verlangt eine flexible Gestaltung der heutigen Wohnungs- und Städtebauförderung mit z. B. neuen Elementen zur Vorfinanzierung eines Entwicklungseinstiegs. Entsprechend konzipierte Instrumente wie z. B. **zweckbestimmte Stadtentwicklungsfonds** würden den unumgänglichen Aufkauf und ggf. flächenhaften Abriss von Problembeständen ermöglichen und perspektivisch eine sinnvolle und zielgerichtete Nachnutzung der im Regelfall innerstädtischen Flächen im Quartier in Gang setzen lassen.

3.2.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen

Bund und Länder sowie die Kreditwirtschaft halten unterschiedliche Angebote für Kauf, Bau und Modernisierung von Wohnimmobilien bereit, die zum Teil untereinander in Konkurrenz stehen. Angesichts der schon langjährig günstigen Kapitalmarktbedingungen gilt dies zusätzlich sogar für die Angebote privater Banken. Von wenigen Ausnahmen abgesehen handelt es sich dabei um rückzahlbare Darlehensgewährungen.

Das Land Nordrhein-Westfalen bietet seit einigen Jahren für Bestandsanpassungsmaßnahmen spezielle Förderangebote gemäß der Richtlinie „BestandsInvest“ an. Für diese Förderangebote mit den Schwerpunkten Abbau von Barrieren, energetischer Sanierung des Wohnungsbestands einschließlich der Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschützten, selbst genutzten Wohngebäuden sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard stellt das Land jährlich

150 Mio. Euro zur Verfügung. Diese werden jedoch mangels Nachfrage seitens der Investoren nur in unbefriedigendem Maße über die Bewilligungsbehörden der Städte und Kreise abgerufen bzw. in Anspruch genommen.

Als ein Grund ist hier sicher das günstige Zinsniveau des allgemeinen Finanzmarktes zu nennen. Das günstige Zinsniveau macht insbesondere in den Wachstumsregionen mit ihren höheren Ausgangsmieten die Förderangebote des Landes z. B. wegen der „Mietpreis-Deckelung“ uninteressant. Aber auch auf entspannten Wohnungsmärkten wie dem des Wohnungsmarktes Ruhr mit deutlich niedrigeren Ausgangsmieten wird seitens der Investoren gleichermaßen argumentiert; hier kommt allerdings noch hinzu, dass wegen des Wohnungsüberangebots bereits kleinere Mieterhöhungen kaum noch umsetzbar erscheinen.

Darüber hinaus bieten die Konkurrenzprodukte des Bundes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Gegensatz zur Landesförderung vergleichbare Zinsen ohne entsprechende Belegungs- und Mietbindungen an.

Es gilt daher zu überlegen, wie die Attraktivität der Landesprogramme gegenüber den freifinanzierten Angeboten weiter gesteigert werden kann.

3.2.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums

Zusammenfassend erscheinen die derzeit angebotenen Förderprogramme prinzipiell hinreichend für zielgerichtetes Lenken am Markt. Es geht weniger um eine grundsätzliche Neuausrichtung - entscheidend sind eher Detailanpassungen und insgesamt eine bessere 'Vermarktung' der bereits vorhandenen Produkte.

Einige Ansatzpunkte (siehe auch Kapitel 3.8):

Reduzierung der von den Eigentümern geforderten Mindest-Eigenkapitalquoten

Eine Reduzierung (oder der Verzicht) der von den Eigentümer geforderten Mindest-Eigenkapitalquote wäre zu begrüßen.

Anerkennung von Selbsthilfearbeiten in höherem Maße

Maßnahmen im energetischen Bereich werden aktuell nur bei Ausführung durch Fachunternehmen anerkannt und gefördert. Es wäre hilfreich, bestimmte Maßnahmen (z. B. einfache Arbeiten mit Dämmungsmaterial) auch in Eigenleistung zuzulassen. Arbeiten in Eigenleistung bieten insgesamt Einsparpotenziale aufgrund des entfallenden Lohnkostenanteils.

Reduzierung des administrativen Aufwands

Für Antragsteller und Bewilligungsbehörden sollte auch zur Beschleunigung des Entscheidungsverfahrens eine Minimierung des Verwaltungsaufwands vorgenommen werden. Insbesondere bei niedrigeren Förderbeträgen würden solche Erleichterungen die Akzeptanz bei den Antragstellern erhöhen. Die notwendige Sicherheit der Subventionen des Landes sollte mit dem geringsten Aufwand in Ein-

klang gebracht werden. Ebenso sollte eine mögliche Zusammenarbeit der Bewilligungsbehörden mit den jeweiligen Hausbanken der Antragsteller geprüft werden, um Risikoeinschätzungen leichter vornehmen zu können.

Intensivierung der Beratungsleistungen

Die (systematische/ persönliche) Beratung der privaten Hauseigentümer, rückt immer mehr in den Vordergrund. Die übereinstimmenden Ergebnisse verschiedenster Modellprojekte im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (z. B. ExWoSt/ InnovationCity) zeigen, dass eine beschleunigte Umsetzung der Bestandsmodernisierung einen extrem hohen Vorlauf für Information, Beratung und Überzeugung von Wohnungseigentümern bedarf, die in vielen Fällen erst nach wiederholten Beratungen zur Durchführung konkreter Modernisierungsmaßnahmen führen.

Unterstützung der Kommunen für solche Beratungsleistungen

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltslagen der Kommunen ist – gerade wegen des Charakters als freiwillige Aufgabe – eine angemessene Umsetzung weder finanziell noch personell zu leisten. Anzuregen ist daher eine Diskussion, inwieweit diese Beratungsvorleistungen mit finanzieller staatlicher Unterstützung aus Bundes- und/ oder Landesmitteln umgesetzt werden können. Modellhaft dafür stehen einige in einer Mischfinanzierung der Pflegekassen und Modellkommunen finanzierten sog. Wohnungsberatungsstellen, die im Sinne einer präventiven Information und Beratung von Mietern und Eigentümern zur architektonischen, technischen und finanziellen Umsetzung eines barrierefreien Umbaus durch aufsuchende Beratung tätig werden. Beispielhafte Möglichkeiten bestehen in der Einbindung zielgruppenspezifischer Veranstaltungen Dritter (z. B. Senioren-Gemeindearbeit) oder Durchführung eigener zielgerichteter Veranstaltungen (Eigentümerstammtisch/ Internet/ Förderkompass etc.). Die Einführung derartiger Wohnberatungsstellen sollte zukünftig allen interessierten Kommunen mit entsprechender Förderung offenstehen.

3.3 Aktivierung von Einzeleigentümern

3.3.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die überwiegende Zahl der Wohnimmobilien und auch der Mietwohnungen befindet auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nicht im Eigentum der organisierten gewerblichen Wohnungswirtschaft, sondern in Streubesitz bzw. in Einzeleigentum. Unter Einzeleigentümern werden dabei sowohl Eigentümer tatsächlich einzelner Immobilien aber auch Eigentümer kleiner und mittlerer Portfolios verstanden. Einzeleigentümer stellen damit ein heterogenes Akteursspektrum mit einer in der Summe sehr hohen Bedeutung auf den Wohnungsmärkten dar. Bei der Entwicklung von wohnungspolitischen Handlungsstrategien für die Wohnungsbestände der Region kommt der Aktivierung bzw. Ansprache von Einzeleigentümern somit eine kaum zu überschätzende Bedeutung zu. Entsprechend wurde dem Thema durch alle im Rahmen des Projekts Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr befragten Kommunen eine hohe Bedeutung zugemessen.

In vielen Ruhrgebietsstädten sind Immobilien, die in den Nachkriegsjahren aber verstärkt auch in den 1960er und 70er Jahren entstanden sind, wie ihre Eigentümer „in die Jahre gekommen“ und weisen daher entsprechenden Modernisierungsbedarf auf, der neben den notwendigen Anpassungen an moderne Ausstattungsmerkmale oft grundlegende Sanierungen und energetische Verbesserungen verlangt.

Dazu bedarf es einer Schärfung des Problembewusstseins und einer Weiterentwicklung der Sachkenntnis der Eigentümer für die Erarbeitung geeigneter Bewirtschaftungsstrategien. Die professionelle Wohnungswirtschaft kann hierzu vor Ort ggf. Hilfestellungen leisten. Reale (z. B. Einstufung der Kreditwürdigkeit durch Banken) und psychologische Blockaden bei Investitionsentscheidungen (z. B. Hemmungen, den Nachkommen Schulden zu hinterlassen) können durch eine gebündelte, qualifizierte Beratung angesprochen werden. Dies schließt die notwendige Prüfung ein, wie Förderangebote an die Bedürfnisse älterer Einzel- und Kleineigentümer angepasst werden können, aber auch die notwendige Frage, ob und in welchem Umfang die Investition in die Immobilie wirtschaftlich sinnvoll ist.

Erschwerend kommt hinzu, die drohenden Gefahren eines Nichtinvestierens dagegen tendenziell verkannt oder negiert werden.

Der Organisationsgrad der Einzel-Eigentümerschaft ist relativ gering. Haus- und Grundeigentümergevereine sind überwiegend mit privatrechtlichen Problemen aus dem Mietverhältnis befasst, strategische Überlegungen zur Entwicklung des Bestands werden hier selten eingefordert. Dies gilt auch für den Bereich des selbstgenutzten Eigentums (Verband Wohneigentum). Gleichwohl sind das Interesse und die Bereitschaft an der Mitarbeit einer zielorientierten Stadtteilarbeit bei den Eigentümerverbänden teilweise durchaus vorhanden, zu seiner Aktivierung bedarf es jedoch in aller Regel eines Projektes als Initiierungs- und Bündelungsplattform (siehe IdEE und KIQ).

3.3.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen

Einzeleigentümer sind neben den Wohnungsunternehmen unverzichtbar bei der Entwicklung der Stadtquartiere. Die Notwendigkeit einer Bestandsanpassung wird aber hier oft nicht oder zu spät erkannt. Einzeleigentümer handeln im Unterschied zu professionellen Wohnungsunternehmen mit Portfoliostrategien in der Regel nur mit entsprechend fokussierten, objektbezogenen Einschätzungen sowie persönlichen oder finanziellen Interessen. Es fehlt häufig an der Kenntnis der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Änderungen der Wohngewohnheiten und den Anforderungen an zukunftsfähigen Wohnraum werden erst wahrgenommen, wenn Vermietungsschwierigkeiten im eigenen Objekt oder im direkten Umfeld auftreten. Die Einzeleigentümer haben vorrangig ihre Immobile im Blick und setzen darauf, dass die Stadt im Wohnumfeld tätig wird. Rechtzeitige Information durch Stadtteilaktionen, Vortragsveranstaltungen, Themenabende, Eigentümerstammtische aber auch persönliche Ansprachen tragen dazu bei, das erforderliche Problembewusstsein der Eigentümer zu wecken. Erfolgreiche Maßnahmen können in Musterhäusern aus benachbarten Stadtteilen besichtigt werden. An konkreten Beispielen können hier verschiedene Vorgehensweisen, Materialien, Kosten aber auch Problemlösungen dargestellt werden.

Mit dem „Beratungsnetzwerk IdEE“ (Innovation durch EinzelEigentümer) will das Wohnungsbauministerium des Landes NRW private Einzeleigentümer in ihrem Engagement für die eigene Wohnimmobilie unterstützen. Die Initiative in Zusammenarbeit mit Haus und Grund NRW will diesen Vermietern Grundinformationen vermitteln, mit denen sie erkennen können, was an der eigenen Immobilie verbessert werden kann und wie – möglicherweise gemeinsam mit anderen Eigentümern – auch das Wohnumfeld aufzuwerten ist. Gelungene Beispiele für diese partnerschaftliche Quartiersentwicklung befinden sich in Essen mit der IdEE Altendorf und IdEE Steele.

Über derartige Pilotprojekte hinaus sollte zur Aktivierung von Einzeleigentümern auch der Hinweis auf städtebauliche Fördermöglichkeiten zur Entwicklung von Gemeinschaftsprojekten (z. B. neue Wohnformen) mit der Unterstützung durch Architekten und interessierten Investoren platziert werden.

Ein prominentes Beispiel für die Aktivierung von Einzeleigentümern mit Zielrichtung der energetischen Sanierung ist das Projekt „InnovationCity Ruhr“, Modellstadt Bottrop. Eine Schlüsselmaßnahme stellt in diesem Zusammenhang die Förderung von Beratungsangeboten durch „immobilienwirtschaftliche Streetworker“ dar. Bei einer allgemeinen energetischen Bestandsaufnahme werden mögliche Maßnahmen und Fördermittel aufgezeigt. Neue Produkte hierzu werden auf einem „Marktplatz“ innerhalb des Beratungszentrums ausgestellt. Bei regelmäßig stattfindenden Informationsveranstaltungen zu Themen wie Dämmung, Heizung, Solar und Fördermöglichkeiten durch Energieberater werden auch Einzelgespräche mit Vertretern des Handwerks vermittelt. In diesen Fachgesprächen wird ein Sanierungsfahrplan erstellt und die Wirtschaftlichkeit einzelner oder gesamter Maßnahmen geprüft.

3.3.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums

Gerade ältere Hauseigentümer sind aufgrund ihrer teilweise begrenzten finanziellen Möglichkeiten, ihrer Kreditfähigkeit aber auch der Vielzahl an bürokratischen Hemmnissen häufig nicht Willens und/oder in der Lage, Investitionen für ihre Objekte zu tätigen. Hier gilt es staatliche Förderangebote an die Bedürfnisse dieses Personenkreises anzupassen: Geeignete Fördermittel sollten mindestens teilweise als Zuschuss gewährt werden, um die Belastung aus dem Kapitaldienst zu reduzieren. Die Formalien im Bewilligungsverfahren sind auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen, damit eine zügige Abwicklung gewährleistet ist.

Die Entwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografischen und energetischen Erfordernisse der Gegenwart und Zukunft muss als Problem in die politischen Gremien getragen und diskutiert werden. Netzwerke, bestehend aus Umwelt- und Baubehörden, Energieberatern, Verbraucherberatung und den Verbänden der Einzeleigentümer können dazu beitragen, dass Fachwissen optimal eingesetzt wird. Die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften ist zu unterstützen. Als gutes Beispiel für einen derartigen Ansatz kann die Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG aus Wuppertal gesehen werden. Hier ist durch die Gründung einer Genossenschaft, die sich vakanter Immobilien annimmt und gleichzeitig ein „Hauseigentümer-Netzwerk“ schafft, der Grundstein gelegt worden, Einzeleigentümer in die Verantwortung für ihr Quartier einzubinden. Denn durch die Ansprache

„aus den eigenen Reihen“ erhöht sich auch die Akzeptanz. Dieser Weg ist für überschaubare Quartiere mit Entwicklungspotential erfolversprechend. Die erzielten Erfolge sind z. B. durch ein entsprechendes Quartiersmarketing herauszustellen und zu festigen.

Ziele sind auch hier, durch vorbildliche Lösungen im ökologischen und energetisch orientierten sowie zielgruppenspezifischen Wohnungsbau neue Standards zu etablieren und Nachahmer im Stadtteil zu motivieren. Dabei gilt es, durch eine sozial orientierte Investitions- und Bewirtschaftungspraxis, preiswerten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig eine Wertstabilität der Immobilien zu erzielen. Damit soll eine „Luxussanierung“ des Quartiers mit einhergehender Verdrängung vorhandener Bewohnerschaft vermieden und so eine bestandsfördernde „soziale Mischung“ stabilisiert werden.

3.4 Quartiersentwicklung

3.4.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Begriff des Quartiers bzw. Stadtviertels ist unscharf. Allgemein wird darunter ein überschaubares, häufig nur aus einigen Straßenzügen bestehendes, soziales Bezugssystem verstanden, das sich räumlich, städtebaulich und hinsichtlich seiner sozialen Struktur von anderen Stadtvierteln abgrenzt. Eine offizielle Grenzziehung entlang administrativer oder statistischer Raumeinheiten existiert dabei häufig nicht. Die Definition des Gebietes als alltäglicher Lebens- und Identifikationsraum erfolgt in erster Linie durch seine Bewohner selbst, andererseits werden Quartiere als politischer und städtebaulicher Aktionsraum auch durch die Kommunen aktiv abgegrenzt.

Es existieren vielfältige Arten von Stadtquartieren. Zu differenzierende Faktoren umfassen insbesondere Entstehungszeit, stadträumliche Lage, Funktionsgefüge und städtebauliche Struktur. Primärtypen von Stadtquartieren umfassen Stadtzentren, Altbauquartiere, Wohnsiedlungen, Gewerbegebiete und neue Stadtquartiere⁵. Die Qualität und damit auch die Marktgängigkeit einer Wohnung bzw. einer Wohnimmobilie werden nicht nur durch das Objekt selbst, sondern auch durch das Wohnumfeld bzw. die Besonderheiten eines Stadtquartiers bestimmt. Wichtige Faktoren in diesem Zusammenhang sind

- die Umweltsituation, insbesondere mögliche Immissionsbelastungen und die Zugänglichkeit von Landschafts- und Erholungsräumen,
- die verkehrliche Erschließung inklusive der Parkmöglichkeiten,
- die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen inklusive des Kultur- und Bildungsangebots,
- die Stabilität von sozialer Struktur und Nachbarschaften,
- die städtebauliche Qualität sowie die Qualität des öffentlichen Raums und nicht zuletzt,
- das Image des Quartiers.

⁵ vgl. BBSR (2013), Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. Querauswertung städtebaulicher Forschungsfelder für die Ableitung übergreifender Ziele nachhaltiger Stadtquartiere. Bonn. S. 6.

Quartiere als räumliche Ebene von Identifikation und Qualitätszuschreibung an das Wohnumfeld gewinnen angesichts einer zunehmenden Polarisierung der Wohnungsmärkte gerade bei in weiten Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr sinkenden Haushaltszahlen und zunehmender Wohnungsleerstände auch immobilienwirtschaftlich an Bedeutung. Die Bewertung eines Quartiers spielt eine Rolle sowohl in den Portfoliostrategien der Wohnungsunternehmen als auch – über Instrumente des Geoscoring⁶ – bei Kreditvergaben der Geldinstitute bzw. auch bei der Einstufung der Kreditwürdigkeit der Bewohner.

Stadtquartiere sind ständigen städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialen Veränderungen unterworfen, die häufig mit Auf- und Abwertungsprozessen verbunden sind, in deren Verlauf soziale und städtebauliche Missstände und Funktionsverluste auftreten können. Die Kommunen sind gefordert, die Quartiersentwicklung zu beobachten, problematische Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und – im Zusammenwirken mit gesellschaftlichen Akteuren und besonders den Immobilieneigentümern und der Wohnungswirtschaft – steuernd einzugreifen. Dies erfordert – gerade angesichts der im Wohnungsmarkt Ruhr verbreitet schwierigen bis katastrophalen finanziellen Situation der Kommunen – häufig den Einsatz von Fördermitteln, insbesondere Mitteln der Städtebauförderung.

Die Ziele und Handlungsansätze eines solchen Gegensteuerns sind aus der konkreten Situation des jeweiligen Quartiers abzuleiten, die übergreifenden Ziele einer nachhaltigen Quartiersentwicklung lassen sich aber abstrakt folgendermaßen zusammenfassen⁷:

- ökologische Verträglichkeit
- soziale Gebrauchsfähigkeit
- ökonomische Tragfähigkeit
- Vielfalt und Kompaktheit
- Erreichbarkeit und Zugänglichkeit
- Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit
- Eigenständigkeit und Integration
- Teilhabe und Verfügbarkeit
- Flexibilität und Reversibilität

Die Thematik Quartiersentwicklung wird von den meisten Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr als wichtig bewertet. Es ist aber erkennbar, dass der Thematik in größeren Kommunen eine tendenziell höhere Bedeutung beigemessen wird, was angesichts der hier zwangsläufig vorhandenen stärkeren sozialräumlichen Ausdifferenzierung und teilträumlich häufig höheren Leerstandsquoten und Problem-

⁶ Geoscoring dient der Ermittlung der Kreditwürdigkeit von Kunden nicht anhand individueller Merkmale, sondern des Wohnortes bzw. räumlich aggregierter statistischer Informationen zu Kredit- und Zahlungsvorgängen

⁷ Vgl. BBSR (2013): Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. Querauswertung städtebaulicher Forschungsfelder für die Ableitung übergreifender Ziele nachhaltiger Stadtquartiere. Bonn. S. 12ff.

immobilienbeständen auch als folgerichtig erscheint. Der Umgang mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts und Mitteln der Städtebauförderung ist in kleineren Kommunen zudem weniger verbreitet.

3.4.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen

Die Analyse und Bewertung von Stadtquartieren ist komplex und vielschichtig. Um die Entwicklung der Stadtquartiere zu beobachten und Interventionserfordernisse frühzeitig erkennen zu können, werden in verschiedenen Städten des Ruhrgebiets Systeme des kleinräumigen Monitorings bzw. der Wohnungsmarktbeobachtung und des Sozialraum-Monitorings betrieben. Der Ansatz besteht in der Regel darin, auf Ebene kleinräumiger statistischer Einheiten periodisch und flächendeckend die Entwicklung eines Sets quantitativer, überwiegend aus der amtlichen Statistik abgeleiteter sozioökonomischer und wohnungswirtschaftlicher Indikatoren zu überprüfen und zu dokumentieren.

Im Ergebnis kann sichtbar werden, wo sich soziale und wohnungswirtschaftliche Problemlagen konzentrieren oder verschieben. Hier kann dann im Sinne einer planmäßigen Prioritätensetzung städtischen Handelns ein genauere Analysefokus unter Einbeziehung auch qualitativer Indikatoren und dialogischer Prozesse im Sinne etwa von Quartiersanalysen als Grundlage von integrierten Quartierskonzepten gefragt sein. Ein solcher Fokus kann dabei nicht nur in Quartieren mit herausgehobenen sozialen Problemlagen sinnvoll sein, sondern beispielsweise auch präventiv dort, wo Stabilisierungsprozesse erforderlich oder spezifische Entwicklungschancen vorhanden sind.

Verbreitet wird Quartiersentwicklung im Rahmen der Stadterneuerung auf Grundlage städtebaulicher bzw. integrierter Entwicklungskonzepte betrieben. Bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen werden hier häufig mit aktivierenden und sozial-integrativen Maßnahmen im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung verknüpft. Besonders die Einrichtung von Stadtteilbüros bzw. eines Quartiersmanagements und der Aufbau von Netzwerken bzw. „runden Tischen“ können zur Aktivierung der Zivilgesellschaft und zur Stärkung von Identifikationsprozessen beitragen. Die in Städtebauförderungsgebieten vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen ermöglichen hier auch ein intensiviertes Bemühen um die Aktivierung von Einzeleigentümern. Modellhaft ist die Verknüpfung von Stadtumbau mit dem Beratungsnetzwerk IdEE. Die Aktivierung von Einzeleigentümern und Investoren für einen Stadtteil kann auch Elemente des Quartiersmarketing sinnvoll erscheinen lassen.

Eine zunehmende Rolle spielen Quartierskonzepte bzw. teilräumliche Handlungskonzepte für das Wohnen auch in der Wohnungsbauförderung. Dies trägt der – angesichts zunehmender Wohnungsleerstände und Polarisierungsprozessen des Wohnungsmarkts – wachsenden wohnungswirtschaftlichen Bedeutung des Quartiers Rechnung. Diese Konzepte können hier auch als Ansatz einer Reaktivierung des sozialen Wohnungsbaus, der in Teilbereichen des Wohnungsmarkts Ruhr in den vergangenen Jahren praktisch zum Erliegen gekommen ist, interpretiert werden. Ein Kernproblem besteht in diesem Zusammenhang jedoch darin, dass die Beteiligungs- und Investitionsbereitschaft bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Wohnungsgenossenschaften deutlich stärker ausgeprägt ist, als bei anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft.

Von Bedeutung für die Quartiersentwicklung sind schließlich sowohl teilträumliche projektbezogene (Bebauungspläne, infrastrukturelle Maßnahmen etc.), als auch sektorale gesamtstädtische Planungen (Zentrenkonzepte, Schulentwicklungspläne, Lärmaktionspläne etc.). Die Inhalte und Auswirkungen solcher Planungen auf Ebene der Stadtteile/ Stadtbezirke zu bündeln und transparent zu machen ist Gegenstand von integrierten Masterplänen bzw. Entwicklungskonzepten, die sich in einer Reihe von Städten als Bestandteil des planerischen Werkzeugkastens etabliert haben.

3.4.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums

Im Wohnraumförderungsprogramm 2014 des Landes NRW wird das Ziel einer Weiterentwicklung der Wohnraumförderung zu einem Instrument der Quartiersentwicklung erneut formuliert. Für Maßnahmen im Kontext dieses Förderbausteins werden wieder 70 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Im Entwurf des Operationellen Programms NRW 2014-2020 für den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) wird zudem die „soziale und wirtschaftliche Revitalisierung von städtischen Quartieren“ verankert. In den Quartieren sollen soziale, wirtschaftliche, städtebauliche und ökologische Maßnahmen gebündelt werden.

Im Rahmen eines „Quartierskongresses“ im Mai 2013 haben Bauministerium und NRW.BANK mit Vertretern aus Kommunen, Immobilienwirtschaft und Verbänden Fragen der Quartiersentwicklung und der Weiterentwicklung der Förderinstrumentarien diskutiert. Seitens des Landes wird dabei betont, dass Quartiersentwicklung sich an lokalen Gegebenheiten orientieren und auf verbindlichen kommunalen Handlungskonzepten basieren soll. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW hat hierzu Ende 2013 eine Publikation vorgelegt.

Im Stadtquartier schneiden sich die vom Objekt ausgehende, auf das Wohnumfeld gerichtete Perspektive von Immobilienwirtschaft und Wohnungsbauförderung einerseits und die vom Gesamttraum auf einzelne Stadträume und Objekte gerichtete Perspektive von Stadterneuerung und Städtebauförderung andererseits. Das Stadtquartier ist daher die folgerichtige Ebene für die Verknüpfung von Wohnraum- und Städtebauförderung und für das Zusammenwirken von Eigentümern bzw. Immobilienwirtschaft und Stadt. Die finanzielle Ausgestaltung der mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2014 initiierten Quartiersförderung durch das Land ist grundsätzlich sehr zu begrüßen und bietet die Chance, eine zusätzliche Säule für die Finanzierung des Stadtumbaus herauszubilden.

Aufgrund der kritischen Situation der kommunalen Haushalte sind Kommunen häufig nicht in der Lage, die kommunalen Eigenanteile aufzubringen, die für die Inanspruchnahme von Fördermitteln insbesondere aus den Programmen der Städtebauförderung erforderlich sind. Um diese Problematik zu entschärfen, werden verschiedene Ansätze verfolgt, die Deutung von Teilbereichen der Stadterneuerung als Pflichtaufgabe, die Möglichkeit des Aufbringens von Eigenanteilen durch Dritte (neben Privaten stehen hier besonders auch städtische Gesellschaften im Fokus) und die Möglichkeit des Poolens von Maßnahmen, um rentierliche und unrentierliche Kosten sowie Eigenanteile nicht mehr für jede Einzelmaßnahme, sondern für ein Maßnahmenportfolio bzw. im Rahmen einer Fondslösung betrach-

ten zu können. Eine Lösung der Problematik hat sich noch nicht herauskristallisiert. Mit einem Kabinettsbeschluss vom 06.06.2013 hat die Landesregierung Maßnahmen zur Vereinfachung der Förderung aus dem EFRE in der Förderperiode 2014-2020 beschlossen, mit denen auch die hier angesprochene Thematik adressiert wird, insbesondere durch das Anerkennen zweckgebundener Spenden als Eigenanteil und bürgerschaftlichen Engagements als fiktive Ausgabe.

Das Erfordernis zum Einsatz von Fördermitteln auf Quartiersebene ist aber nicht nur in stabilen und wachsenden Wohnungsmärkten, sondern auch und gerade in schrumpfenden Wohnungsmärkten und damit u.a. in denjenigen Kommunen des Wohnungsmarktes Ruhr mit den größten Haushaltsproblemen erforderlich. Sie ist erforderlich zur Qualitätssicherung der Wohnsituation, zur Erhaltung von Immobilienwerten, zur Schaffung von Anreizen für private durch öffentliche Investitionen, zur Vermeidung eines Abrutschens ganzer Stadtteilbereiche durch Konzentrationsprozesse von Leerstand und sozialer Benachteiligung durch eine planmäßige Begleitung und Ausgestaltung auch von Schrumpfungs- und Rückbauprozessen.

Die Ausweitung der Anwendbarkeit des Instruments der Immobilien- und Standortgemeinschaften/ Eigentümerstandortgemeinschaften neben Bereichen von Innenstädten und Stadtteilzentren auch auf Wohnquartiere ist als weiterer instrumenteller Ansatzpunkt zu nennen.

3.5 Leerstände

3.5.1 Ausgangslage und Problemstellung

Schon seit Jahrzehnten reicht die durchschnittliche Geburtenrate in Deutschland nicht aus, die Bevölkerungszahl auf gleichem Niveau zu halten. Parallel dazu altert die Bevölkerung zunehmend und der Strukturwandel in den klassischen Wirtschafts- und Industrieregionen dauert an. Dies gilt in besonderem Maße für den Wohnungsmarkt Ruhr, deren größere Kommunen sich bereits seit vielen Dekaden im Strukturwandel befinden und mit einer rückläufigen Arbeitsplatzentwicklung, überproportionaler Arbeitslosigkeit und engen finanziellen Handlungsspielräumen zusätzlich zu kämpfen haben. In Hinblick auf die Wohnungsnachfrage sind die sinkenden Bevölkerungszahlen lange durch ebenfalls sinkende Haushaltsgrößen und eine wachsende Pro-Kopf-Wohnfläche kompensiert worden. Dies ist zunehmend nicht mehr der Fall, in Teilen des Wohnungsmarkts Ruhr sinken mittlerweile auch die Zahlen der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage.

Laut Haushalteprognose des IT.NRW aus dem Jahr 2012⁶ liegt der erwartete Rückgang der Haushalte im Wohnungsmarkt Ruhr bis 2030 bei ca. -4,8 % (konstante Variante) bis -4,9 % (Trendvariante). Die Unterschiede innerhalb der Region sind dabei erheblich. Die Entwicklung ist dabei innerhalb des Wohnungsmarkts Ruhr recht heterogen: während für Mülheim an der Ruhr und Hamm eine Steigerung der Haushalte bis zum Jahr 2030 erwartet wird, werden für alle anderen kreisfreien Städte und Kreise des Ruhrgebiets Rückgänge zwischen 1,9 % und 13,4 % erwartet. Insgesamt wird mit ca.

⁶ IT.NRW (2012): Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien, Band 74. Düsseldorf.

123.000 Haushalten weniger auf dem Wohnungsmarkt Ruhr gerechnet. Der Rückgang der Haushalte verringert die quantitative Nachfrage; Veränderungen in der Haushalts- und Nachfragestruktur (mehr Ein-Personen-Haushalte, weniger Mehr-Personen-Haushalte, Zunahme der älteren Bevölkerung) führen zur Verschiebung in der Art der Nachfrage.

Darüber hinaus gibt es vielfältige indirekte Folgen für die Nachfrage nach Standorten und Qualitäten von Wohnungen. In der Summe stehen die Städte und Gemeinden vor völlig neuen und komplexen Herausforderungen.

Die Leerstandsquoten liegen nach eigenen Berechnungen zwischen 3 % und 9 %, dabei ist zu berücksichtigen, dass es unterschiedliche Definitionen (z. B. Zählung erst ab 3- oder 6-monatigen Leerstand) und Interpretationen der Leerstandssituationen gibt. Gerade bei kleineren kreisangehörigen Gemeinden hat sich gezeigt, dass die Problematik nur zum Teil relevant und der Informationsstand eher gering ist.

Der Zensus 2011 ergab für die kreisfreien Ruhrgebietsstädte Leerstände zwischen 3,3 % und 7 % und für die Gemeinden der 4 Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr 2,1 % bis 6,4 %. Die Werte weichen von den eigenen Erhebungen der Kommunen teilweise relativ deutlich (auch nach unten) ab.

Leerstände sind vermehrt an Hauptverkehrsstraßen festzustellen, ansonsten im Stadtgebiet im Mehrgeschosswohnungsbau verteilt. Ursachen hierfür sind sowohl objektbezogen (schlechte Bausubstanz, ungünstiger Wohnungszuschnitt, schlechte Ausstattung, Sanierungsstau und schwierige Sozialstruktur der Mieterschaft) als auch umfeldbezogen. Mangelnde Infrastruktur im Umfeld wird häufig als Ursache genannt. Die Erfahrungen aus Ostdeutschland zeigen, dass sich die Leerstandsproblematik mit zunehmenden Leerstandsquoten stärker verräumlichen kann. Das heißt: Wohnungsleerstände können zu einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale ganzer Stadt- bzw. Ortsteile führen.

Zukünftig ist von einer Verschärfung der Leerstandssituation aufgrund der prognostizierten rückläufigen Haushaltszahlenentwicklung bzw. durch weiteren Wohnungsneubau auszugehen. Demgegenüber steht eine zu geringe Anzahl erfolgter Abrisse. Im Gegensatz zum Stadtumbau Ost⁹ wird sich der Abriss auf dem Wohnungsmarkt Ruhr viel schwieriger gestalten, da sich die problematischen Bestände (vgl. Immobilien Problem) und auch das Eigentum an Wohnimmobilien zu größten Teilen im Besitz von Privateigentümern befinden.

3.5.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der oben genannten Problematik haben verschiedene Städte, auch größere kreisangehörige Gemeinden, Stadtteile/ Quartiere zu den Programmen Stadtumbau West und Soziale Stadt angemeldet. Dies beinhaltet im Einzelfall auch den notwendigen Abriss von Wohnungen, die am Markt nicht mehr nachgefragt werden, wobei dieser zurzeit im nennenswerten Umfang nur durch

⁹ Empirica erwartet bis zum Jahr 2030 600.000 zusätzliche leere Wohnungen in NRW. Lt. dem Bund-Länder-Bericht zum Stadtumbau Ost sind von 2001 bis 2011 ca. 300.000 Wohnungen abgerissen worden, fast ausschließlich von großen Wohnungsunternehmen

kommunale Wohnungsbaugesellschaften erfolgt. Ein Förderzugang für den Rückbau von Wohnraum als eigener Fördertatbestand besteht gegenwärtig nicht. Rückbau- bzw. Abbruchmaßnahmen sind bislang nur als unrentierliche Kosten im Rahmen darüber hinausgehender Maßnahmen in der Städtebauförderung berücksichtigungsfähig.

Als weitere Maßnahmen sind Wohnungsbörsen bzw. Runde Tische von Wohnungsmarktakeuren eingerichtet worden.

Die stadtweite Erfassung von Leerständen wird in der Regel über die sogenannte Stromzählermethode vorgenommen. Teilweise wird dies von den örtlichen Stromanbietern aus unterschiedlichen Gründen (z. B. aus Datenschutzgründen) abgelehnt. Die Erfassungsmethoden variieren dabei, so dass die Daten zwischen verschiedenen Städten nur eingeschränkt vergleichbar sind. Auch die Betrachtung von Zeitreihen ist aufgrund häufiger Umstellungen der Datenerhebung bei den Versorgungsunternehmen problematisch. Vereinzelt werden durch die Kommunen auch große örtliche Wohnungsgesellschaften zu ihren Leerständen befragt und die Ergebnisse hochgerechnet.

3.5.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums¹⁰

Aufgrund teilweise geäußelter rechtlicher Probleme (z. B. Datenschutz) seitens der Stromanbieter sollte die allgemein anerkannte Stromzähleranalyse zur Erfassung von Leerständen auf eine methodisch und rechtlich einwandfreie Basis gestellt werden. Dafür müsste allen Grundversorgern auferlegt werden einen Pool an Basisinformationen vorzuhalten, der Ihnen die Möglichkeit zur Auswertung ermöglicht. Voraussetzung ist wiederum eine einheitliche Definition des Begriffs „Leerstand“ um vergleichbare Ergebnisse zu erzielen. Alternativ könnte auch eine Meldepflicht über Leerstände durch die jeweiligen Eigentümer angeregt werden (z. B. ab 6-monatigem Leerstand).

Nicht nur der Umgang mit Wohnungsnot in wachsenden Märkten, sondern auch die stadt- und sozialverträgliche Anpassung des Angebots an eine sinkende Nachfrage in schrumpfenden Märkten bedarf einer intensiven planerischen Begleitung und kommt ohne öffentliche Förderung nicht aus. Um einen Rückbau im mengenmäßig erforderlichen Umfang zu erreichen, sind eine Änderung der „Abrissförderung“ bzw. entsprechende Rückbauprogramme durch Bund und Land erforderlich.

Der Flächenverbrauch für Neubau kann durch einen forcierten Umbau im Siedlungsbestand gesenkt werden. Dafür sind Fördermöglichkeiten zur Wohnungsanpassung durch Gewährung von Zuschüssen, vereinfachte Antrags- und Bewilligungsverfahren sowie steuerliche Anreize, z. B. durch Erweiterung des § 6 b Einkommensteuergesetz (Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter), nötig. Dies sollte durch eine stärkere Verknüpfung der bestehenden Fördermodule Stadtentwicklungsfonds, Wohnraumförderung, Städtebauförderung und soziale Programme unterstützt werden.

¹⁰ Siehe ergänzend Kap. 4.5 Leerstandsquote

Um die erforderlichen Maßnahmen umsetzen zu können, müssten die Städte und Gemeinden personell und finanziell entsprechend ausgestattet werden. Haushaltssicherungs- bzw. Stärkungspaktgemeinden unterliegen starken finanziellen Restriktionen und dürften kaum in der Lage sein diese freiwillige Aufgabe umzusetzen. Eine Landesförderung wäre auch in diesem Zusammenhang erforderlich.

3.6 Problemimmobilien

3.6.1 Ausgangslage und Problemstellung

Unter Problemimmobilien (oft synonym verwandt: verwahrloste Immobilien oder Schrottimobilien) werden in der Regel teilweise oder vollständig leer stehende Immobilien verstanden, deren baulicher Erhaltungszustand Defizite aufweist und ggf. bauordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich macht. Diese Immobilien können auf ihr städtebauliches Umfeld eine negativ ausstrahlende Wirkung entfalten. Problemimmobilien stellen somit einen in quantitativer Hinsicht untergeordneten Bestandteil der Leerstandsproblematik (s. o.) dar.

Vermietungsprobleme in schrumpfenden Wohnungsmärkten mit zunehmendem Leerstand führen zu zurückhaltenden Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen, da Eigentümer fehlende Refinanzierungs- und Renditeaussichten befürchten, was wiederum die Vermietungschancen senkt und zu einer Abwärtsspirale führen kann. Neben den beschriebenen Nachfragedefiziten für Altbestände gibt es aber gerade auf Seiten der Privateigentümer auch einzelfallbezogene eigentümer- oder objekt-spezifische Probleme, die den Abwärtstrend von Objekten verursachen können.

Der verstärkte Zuzug von Menschen aus Südosteuropa verortet sich häufig in leer stehenden Problemimmobilien. Dies kann in bereits sozial vorbelasteten Quartieren problemverschärfend wirken. Der weitere Verlauf und die längerfristigen Auswirkungen dieser Entwicklung sind noch nicht absehbar.

Untersuchungen/ Abfragen bei den beteiligten Kommunen haben ergeben, dass es einen unterschiedlichen Problemdruck gibt, wobei offensichtlich eine größere Verbreitung in den Städten/ Stadtteilen mit schwächeren Immobilienmärkten zu verzeichnen ist; jedoch ohne eindeutige Ballungen.

Größtenteils sind davon Immobilien im Einzeleigentum betroffen, mittelfristig wird jedoch eine zunehmende Anzahl in Beständen von Finanzinvestoren erwartet (siehe Kapitel 3.7 „Neue Finanzinvestoren“). Bei den Einzeleigentümern liegen die Ursachen häufig in ungeklärten/ komplizierten Eigentumsverhältnissen (Erbengemeinschaften, Eigentümergemeinschaften etc.). In der Regel sind davon Bestände aus der Jahrhundertwende bis Anfang der 1960er Jahre in Mehrfamilienhäusern betroffen. Dies führt teilweise zu deutlichen negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld. Verstärkt wird die Situation durch eine problematische Entwicklung bei der Mieterstruktur.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass erforderliche Abrisse in der Regel nur bei einer lukrativen Folgenutzung zu verzeichnen sind (z. B. Einzelhandel, EFH-Gebiet).

3.6.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen

Um die negativen Auswirkungen von vernachlässigten und verwahrlosten Immobilien auf die Wohnqualität und die Quartiersentwicklung zu bekämpfen, stehen den Städten eine Reihe von Instrumentarien zur Verfügung, die je nach Ausgangslage zum Einsatz kommen können.

Ein Überblick über den Problemdruck verschafft eine systematische Erfassung von Problemimmobilien in Form eines Katasters, das aus Datenschutzgründen nicht öffentlich ist. Hierbei werden Immobilien über die Mitarbeiter des Außendienstes verschiedener städtischer Dienststellen (auch fotografisch) erfasst bzw. benannt. Anschließend werden die Objekte anhand verschiedener Kriterien bewertet und katalogisiert¹¹.

Die Problematik wurde und wird auch im Rahmen der Förderprogramme „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“ thematisiert. Hierbei wurden auch Maßnahmen zur Aktivierung von betroffenen Eigentümern eingeleitet. Als weiteres Beispiel kann die Stadt Dortmund herangezogen werden, die ein Konzept zur „Inwertsetzung“ von Problemimmobilien aufgestellt hat. Dort steht die Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements durch verschiedene Maßnahmen (z. B. Investoren- und Fördermittelakquise, Beratungsangebote für Eigentümer, Einsatz hoheitlicher Instrumente) im Vordergrund. Eine weitere Möglichkeit, sich der Problematik anzunehmen, ist die Gründung von Stadtentwicklungsgesellschaften, die über einen revolvingierenden Fonds vernachlässigte Immobilien aufkaufen, instand setzen, weiterverkaufen oder auch abreißen. In Einzelfällen sind auch Verfahren nach der Landesbauordnung NRW bzw. dem Wohnraumförderung- und Nutzungsgesetz NRW eingeleitet worden. Das BBSR hat die Anwendung rechtlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien 2009 in einem Leitfaden¹² zusammengestellt, der gegenwärtig überarbeitet wird.

3.6.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausgangslage, Strukturen und Problemstellungen auf den örtlichen Wohnungsmärkten gibt es bezüglich der Entwicklung von Strategien, Lösungsansätzen und Maßnahmen für den Umgang mit vernachlässigten und verwahrlosten Wohnimmobilien keine Allgemeinlösung.

So bietet das Wohnungsaufsichtsrecht bei erheblichen Beeinträchtigungen (z. B. Feuchtigkeit, defekte Heizungsanlagen) Instrumente für den Eingriff. Diese werden jedoch durch Regelungslücken, Vollzugsprobleme und fehlende finanzielle und personelle Ressourcen erschwert. Die beiden erstgenannten Probleme werden durch das zum 30.04.2014 in Kraft getretene Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) weitgehend behoben. Ob das Wohnungsaufsichtsgesetz sich für leer stehende Häuser als tatsächlich anwendbar erweist, wird die weitere Praxis zeigen. Hier wäre das städtebauliche Instrumentarium des Rückbau- und Entsiegelungsgebots bzw. Abrissanordnung an-

¹¹ Siehe Kap. 4.6 sowie Kap. 6.1

¹² BBSR (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimobilien“)

wendbar, das jedoch auch nach der Änderung des § 179 Baugesetzbuch¹³ praktisch wirkungslos ist, weil den Kommunen die finanziellen Möglichkeiten zur Vorfinanzierung des Abrisses (bei Duldung durch den Eigentümer, der bis zur Höhe des ihm durch den Abriss entstehenden Vermögensvorteils daran beteiligt werden kann) fehlen und die Tatbestandsvoraussetzungen ausgesprochen komplex sind – insbesondere Vorrangigkeit des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes.

Für eine intensive verwaltungsseitige Aktivierungsstrategie (Moderator/ „Kümmerer“) fehlen den Kommunen in der Regel die personellen Ressourcen. Weiterhin fehlen den Kommunen die Finanzierungsmöglichkeiten für einen entsprechenden Zwischenerwerb, für Ersatzvornahmen und die Zuschussgewährung. Hier ist eine Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums erforderlich. Als Ansatzpunkt wären die Beispiele aus Bremerhaven bzw. Leipzig hervorzuheben, wo anhand kommunaler Vorkaufsrechtsatzungen bzw. Übernahme der Abbruchkosten gegen Duldung von Begrünung und Verzicht auf Baurecht für bestimmte Fristen Lösungen gefunden wurden.

Auch die Möglichkeit der städtebaulichen Entwicklung von Problembereichen in Form der Umnutzung von Wohnbaugebieten zu Gewerbegebieten im Zuge der Bereinigung von Gemengelagen könnte in bestimmten städtebaulichen Strukturen des Ruhrgebiets eine Option bilden.

Neben der Forderung der Enquetekommission zur Aufstellung von „Verdachtsimmobilienkatastern“ werden auch deren sonstigen erarbeiteten Vorschläge zur Optimierung der städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen und wohnungsrechtlichen (hier ist das Land NRW mit dem am 30.04.2014 in Kraft getretenen Wohnungsaufsichtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bereits tätig geworden) Vorschriften unterstützt. Sie könnten Maßnahmen der Behörden gegen die Eigentümer von vernachlässigten bzw. verwahten Immobilien spürbar erleichtern.

3.7 Neue Finanzinvestoren

3.7.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten NRW“ definiert die neuen Finanzinvestoren (Unterkategorie der Finanzinvestoren) als „überwiegend mit Private Equity ausgestattete Beteiligungsgesellschaften mit einem ausschließlich renditeorientierten Geschäftsmodell, das auf relativ kurzfristige Verwertungszeiträume ausgerichtet ist“¹⁴

In Deutschland gab es verschiedene Phasen der Privatisierung von Wohnungsbeständen, die sich zuvor im Besitz der öffentlichen Hand befanden. Insbesondere in den Jahren 2000 bis 2008 fanden lt.

¹³ Die Bundesratsinitiative zur Novellierung des Baugesetzbuches beinhaltete eine Änderung des § 179 BauGB, wonach der Eigentümer zum Abriss verpflichtet werden konnte und die Behörde ggf. entstehende Vermögensnachteile ersetzen musste. Der Bundestag hat den Vorschlag dahingehend abgeschwächt, dass der Eigentümer zur Duldung des Abrisses auf Kosten der Gemeinde verpflichtet werden kann, wobei die Gemeinde den ggf. entstandenen Vermögensvorteil abschöpfen darf. Die Beweislast obliegt der Gemeinde. Sollten Vermögensnachteile zu Lasten des Eigentümers entstanden sein, hat die Gemeinde diese zu ersetzen.

¹⁴ Enquetekommission (2013), S. 100.

Auswertungen des BBSR¹⁵ Verkäufe großer Pakete von Wohnungsbeständen an meist internationale Investoren¹⁶ statt.¹⁷ Diese Zeit gilt als Hochphase der Wohnungsverkäufe, durch die sich u.a. die Spielregeln für das kommunale Handeln im Bereich der Wohnraumversorgung massiv verändert haben. Neben der Privatisierung von Wohnungsbeständen aus öffentlichem Eigentum sind in diesem Zusammenhang aber auch Verkäufe in Folge der Ausgliederung von Immobiliensparten aus Konzernen relevant. Der Erwerb und die meist kurzfristige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände stellen für die neuen Finanzinvestoren eine Kapitalanlageform dar und sind deshalb mit einer hohen Renditeorientierung verbunden.¹⁸ Da der Immobilienkauf eine Anlageform unter vielen darstellt, verfolgen die neuen Finanzinvestoren anlageorientierte statt substanzorientierte Strategien,¹⁹ so dass von einem zeitlich befristeten Engagement auszugehen ist.

Die Strategien der neuen Finanzinvestoren sind vielfältig und je nach Lage der Bestände bzw. der jeweiligen Wohnungsmarktsituation unterschiedlich. In betroffenen Quartieren des Wohnungsmarktes Ruhr stellen sich die wesentlichen Problematiken wie nachfolgend beschrieben dar.

Erhoffte Renditen seitens der neuen Finanzinvestoren ließen sich in vielen Fällen nur durch Reduzierungen notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen und durch die Reduzierung des Services für Mieter erreichen. Dies führt dazu, dass sich in Wohnungsbeständen zunehmen Instandhaltungs- und Sanierungsstaus und in der Folge Mängel an den Wohnungen entwickeln. Infolge dieses schleichenden Prozesses können Wohnungsleerstände in den betroffenen Beständen und soziale Segregation zunehmen, die an den verhältnismäßig hohen Anteilen sozial schwacher bzw. gering verdienender Bevölkerungsgruppen sowie Empfänger von Transferleistungen in Beständen der neuen Finanzinvestoren deutlich wird.

Es fehlt häufig an gut erreichbaren sowie konstanten Ansprechpartnern für Mieter und Kommunen sowie engagierten Partnern in der Quartiers- und Stadtentwicklung. Teilweise berichten Wohnungsverwalter, dass ihnen vom Eigentümer keine finanziellen Mittel für Instandsetzungen zur Verfügung gestellt werden. Dies hat zur Folge, dass die betroffenen Quartiere häufig in eine Abwärtsspirale geraten und sich das Image ganzer Stadtteilbereiche verschlechtert. Zu bedenken ist jedoch, dass die räumliche Betroffenheit stark abweicht. So hat Dortmund ca. 45.000²⁰ Wohnungen im Besitz von Finanzinvestoren, Gelsenkirchen dagegen nur ca. 13.500²¹ Wohnungen. Ob Bestände im Eigentum neuer Finanzinvestoren Mängel aufweisen bzw. sich diese durch zu geringe Instandhaltungsinvestitionen in den kommenden Jahren entwickeln werden, unterscheidet sich zwischen den verschiedenen Quartieren relativ stark. Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass die Problematik in Zukunft auch für Kommunen relevant werden wird, in denen sie bisher noch keine bedeutende Rolle spielt.

¹⁵ BBSR Analysen kompakt 12/2012

¹⁶ Mit Hilfe des juristischen (Geschäfts-)Sitz im Ausland sollen vielfältige Konkurrenzvorteile, wie bspw. steuerliche und haftungsrechtliche, genutzt werden (vgl. Enquetekommission, 2013, S. 106).

¹⁷ vgl. Müller/ Dr. Spahrs (2012), S.329 f.

¹⁸ vgl. StadtRaumKonzept (2012), S. i.

¹⁹ vgl. Müller/ Dr. Spahrs (2012), S. 330.

²⁰ Enquetekommission, S. 127.

²¹ eigene Erhebung Stadt Gelsenkirchen

Ein weiteres Problem besteht darin, dass trotz der geringen Wohnqualitäten die Mietspiegelobergrenzen bzw. die Kosten der Unterkunft ausgeschöpft werden, um entsprechende Renditen zu erwirtschaften. Die Wohnungsvermietung an Empfänger von Transferleistungen ist aus Sicht der neuen Finanzinvestoren besonders attraktiv, da es sich um eine sichere Mieteinnahmequelle handelt. Teilweise werden auch Mietsenkungen vorgenommen, um Leerstände zu vermeiden und somit die Rendite zu optimieren.

Der Weiterverkauf von Teilpaketen stellt für die neuen Finanzinvestoren eine gängige Exit-Strategie zum Umgang mit nicht rentierlichen Beständen dar. In diesem Zusammenhang ist besonders auf die praktizierten Formen des Eigentümerübergangs hinzuweisen. In dem Workshop am 09.04.2013 in Unna wurde seitens der kommunalen Wohnungswirtschaft über Share-Deals (Verkauf von Unternehmensanteilen) und Asset-Deals (Verkauf sämtlicher Bestände) berichtet, die einen Ankauf interessanter Bestände durch die kommunalen Wohnungsunternehmen und andere lokale / regionale Wohnungsmarktteilnehmer deutlich erschweren bzw. verhindern (vgl. Dokumentation Fachveranstaltung 09.04.2013, www.staedteregion-ruhr-2030.de).

Eine weitere Strategie besteht darin, dass die neuen Finanzinvestoren Mieterprivatisierungen in Teilbereichen vornehmen. In den vergangenen Jahrzehnten wurde dieses Vorgehen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Vergleich zur Gegenwart aufgrund der gesättigten Märkte vermehrt praktiziert.

In Deutschland lag der Schwerpunkt der Ankäufe durch neue Finanzinvestoren u.a. in Nordrhein-Westfalen. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist die Betroffenheit in den Kommunen und Kreisen sehr unterschiedlich. Einzelne Kommunen sind massiv von dieser Thematik betroffen, in anderen Kommunen und Kreisen hingegen gibt es kaum Betroffenheit und Handlungsbedarfe. Die deutschlandweiten Erfahrungen zeigen jedoch, dass die mit den Ankäufen verbundenen Probleme aufgrund fehlender Investitionen, wie bspw. Instandhaltungs- und Sanierungsstaus, mittelfristig zunehmen werden. Somit müssen frühzeitig entsprechende Zukunftsstrategien entwickelt und diskutiert werden, da die Kommunen und Kreise zukünftig mit „erheblichen städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemen konfrontiert werden“²²

3.7.2 Bisherige Instrumente und Maßnahmen

Derzeit finden verschiedene Rechtsinstrumente und Maßnahmen zum Umgang mit den problematischen Beständen der Private Equity Fonds in den betroffenen Kommunen Anwendung. Grundsätzlich stehen den Kommunen sowohl bauordnungsrechtliche Instrumente zur Gefahrenabwehr als auch bauplanungsrechtliche Instrumente zur Verfügung. Für den Umgang mit vernachlässigten und verwahrlosten Immobilien können verschiedene bauordnungsrechtliche Anordnungen zur Gefahrenabwehr getroffen werden. Hierzu zählen bspw. die Anordnung von Instandsetzungs-, Sicherungs- und weitere Ordnungsmaßnahmen sowie Bauabbruchs- und Beseitigungsanordnungen gemäß § 61 BauO NRW. Zu den bauplanungsrechtlichen Instrumenten gemäß Baugesetzbuch zählt bspw. der Erlass von städtebaulichen Vorkaufsrechtssatzungen (allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht), Erhal-

²² Enquete Kommission (2013), S. 30.

tungssatzungen sowie städtebauliche Gebote (u.a. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot).

Nachdem sich die wohnungsaufsichtsrechtlichen Regelungen des Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetzes NRW als nicht praxistauglich erwiesen haben, hat der Landtag NRW das Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) beschlossen, das zum 30.04.2014 in Kraft trat und das u. a. Eingriffsmöglichkeiten bei Vorliegen von Missständen oder Überbelegungen enthält. Das WAG NRW bietet ferner in § 10 die Möglichkeit, eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum zu erlassen. Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung ist, dass in den betroffenen Gemeinden ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Die Zweckentfremdungssatzung stellt sicher, dass durch bestimmte Maßnahmen kein Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird. So liegt eine Zweckentfremdung u.a. vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht. Für solch eine Zweckentfremdung besteht eine Genehmigungspflicht, so dass bei einer ungenehmigten Zweckentfremdung eine Ordnungswidrigkeit eintritt, die entsprechend geahndet werden kann. Somit ergibt sich eine kommunale Einwirkungsmöglichkeit bei langfristigem Wohnungsleerstand. Dieses Instrument ist aufgrund des notwendigen Tatbestandsmerkmals „erhöhter Wohnungsbedarf“ für die durch entspannte Wohnungsmärkte geprägte Situation in großen Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr nicht anwendbar.

Aufgrund der Systematik und der Strukturen der neuen Finanzinvestoren, die häufig nur wechselnde oder schwer erreichbare Ansprechpartner für die Mieter vorsehen, ist es umso wichtiger, dass den betroffenen Mietern entsprechende Hilfestellungen und Beratungen, z. B. durch die Mietervereine, angeboten werden. Die Bewohner dieser Quartiere sind meistens durch bereits vollzogene oder angekündigte maximale Mietsteigerungen verunsichert und mit der komplexen Thematik des Mietrechts überfordert.

Trotz erheblicher Wohnungsmängel werden die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft bei ALG-II-Empfängern oftmals ausgeschöpft. Es gibt Kommunen, wie bspw. die Stadt Münster, die bei nicht Einhalten vorab definierter Wohnqualitätsstandards Abschläge bei den Kosten der Unterkunft vornehmen. Dies ist ein Instrument, um die neuen Finanzinvestoren indirekt zu notwendigen Investitionen sowie zur Sanierung und Instandhaltung der Bausubstanz zu bewegen. Problematisch kann sich hierbei jedoch die Umsetzung in der Verwaltungspraxis gestalten, da die Überprüfung solcher Qualitätsstandards mit einem hohen personellen Aufwand verbunden ist.

3.7.3 Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Instrumentariums

Es gibt verschiedene Instrumente und Maßnahmen zum Umgang mit den beschriebenen Problemlagen in Beständen der neuen Finanzinvestoren. Allerdings greifen die bestehenden Maßnahmen und Instrumente viel zu kurz, da sie lediglich den vorliegenden Symptomen bzw. Auswirkungen Rechnung tragen, jedoch keinen Lösungsansatz für die eingangs beschriebenen Probleme bieten.

Selbst zur Bekämpfung der Auswirkungen, insbesondere bei größeren Lösungen wie dem Vorkaufrecht, stoßen die Kommunen an ihre finanziellen und personellen Grenzen. Darüber hinaus scheitern

vielfach die Instrumente auch an der fehlenden Umsetzbarkeit in der Praxis aufgrund von Regelungslücken und Vollzugsproblemen. So stellen z. B. der Umgang und die Auslegung des Art. 14 GG (Eigentumsschutz) sowie die häufig erforderliche Nachweisbarkeit der Verhältnismäßigkeit der angeordneten Maßnahmen Probleme in der Kommunalpraxis dar. Das Vorkaufsrecht greift zudem nicht bei Zwangsversteigerungen und nicht bei sog. Share Deals.

Die Enquetekommission hat sich umfassend mit der Thematik der neuen Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW auseinandergesetzt und vielfältige Handlungsempfehlungen auf Bundes- und Landesebene formuliert, die grundsätzlich befürwortet werden. Nachfolgend einige Handlungsempfehlungen aus dem Endbericht der Enquetekommission, die aus Sicht des Wohnungsmarktes Ruhr eine besonders hohe Bedeutung haben und dringend umgesetzt werden sollten.

Die wichtigsten Handlungsempfehlungen auf Landesebene (NRW) aus Sicht des Wohnungsmarktes Ruhr umfassen folgende Aspekte:

- Änderung der Landesbauordnung (§ 61 LBauO NW), damit die Möglichkeit eines rechtssicheren Rückbaus geschaffen wird. Die vorrangige Sicherung von Bußgeldern und Ersatzvornahmen von Städten ist sicherzustellen. Hierfür dient die Bremische Landesbauordnung mit dem § 79 (2) als Vorbild („soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an der Erhaltung besteht.“).
- Formulierungen von Anwendungshinweisen zu den Kosten der Unterkunft bei ALG-II-Leistungen. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass im Rahmen der Angemessenheitskriterien unterschiedliche Qualitäten von Wohnraum berücksichtigt werden. Zudem sollen Transferleistungsempfänger zur Wahrnehmung ihrer Rechte durch kommunale Kooperationsvereinbarungen bei Mietervereinen beraten werden.
- Entwicklung von nachhaltig orientierten Auffanglösungen für vernachlässigte Bestände unter Einbeziehung von Privatkapital. Hierzu zählt insbesondere die Entwicklung von Fondsmodellen unter Beteiligung von öffentlichem und privatem Kapital zur Sanierung und Erwerb von vernachlässigten Wohnimmobilien (u. a. Stadtentwicklungsfonds in Kombination mit EU-Fördermitteln, Bürgerfonds/ Investitionsfonds/ HousingInvest Trusts zur Aktivierung privaten Kapitals als revolving Fonds).
- Aufbau eines Monitoring-Systems für Problemimmobilien. Bestehende Strukturen sollen um diesen Aspekt ergänzt werden.

Die wichtigsten Handlungsempfehlungen auf Bundesebene aus Sicht des Wohnungsmarktes Ruhr umfassen folgende Aspekte:

- Änderung der Grunderwerbsteuer und Ertragsbesteuerung. Ziel ist, dass der Erwerb von Gesellschaftsanteilen immobilienhaltender Gesellschaften Grunderwerbsteuerpflichtig wird und so Einschränkungen und Umgehungsmöglichkeiten, die das Steuergesetz derzeit beinhaltet, nicht mehr genutzt werden können.
- Beseitigung der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften. Prüfung, ob Investoren bei der Vermögensbildung künftig einen Mindeststeuersatz von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag zahlen müssen.
- Steuererleichterungen für Genossenschaften einführen und neue Wohnungsgemeinnützigkeit durch Steuererleichterungen unterstützen.
- Verbesserung der Vorkaufsrechte, der städtebaulichen Sanierung, der städtebaulichen Gebote und Eigentümergebote im Baugesetzbuch (BauGB) zum effektiveren Umgang mit Problemimmobilien aufgrund der neuen Finanzinvestoren.
- Sicherung der Kostenerstattung für öffentliche Ersatzvornahmen. Durch eine Anpassung bundesgesetzlicher Regelungen im BGB, dem Zwangsversteigerungsgesetz und der Grundbuchordnung sollen geeignete Instrumente zur Sicherung öffentlicher Aufwendungen, wie eine erstrangige Sicherungshypothek oder durch Eintragung einer öffentlichen Last, entwickelt werden, um eine Sicherung der Kostenerstattung öffentlicher Ersatzvornahmen zu erreichen.

Aus Sicht des Wohnungsmarkts Ruhr ist es zwingend erforderlich, entsprechende rechtliche Eingriffsregelungen für die Kommunen zu schaffen, da wie eingangs geschildert, das vorhandene Instrumentarium nicht ausreichend ist und den vielfältigen Problemen mit den neuen Finanzinvestoren frühzeitig begegnet werden muss. Frühzeitiges und rechtssicheres Handeln der Kommunen ist notwendig, um einer ggf. eintretenden Stigmatisierung ganzer Stadtteilbereiche entgegenzuwirken. Das Land NRW sollte entsprechende Maßnahmen schnellstmöglich umsetzen. Inwieweit das finanzielle Eingreifen durch die öffentliche Hand bzw. insbesondere durch kommunale Wohnungsunternehmen bspw. im Rahmen von Immobilienankäufen zielführend ist, sollte kritisch hinterfragt werden, da den neuen Finanzinvestoren damit eine Exit-Strategie durch die öffentliche Hand finanziert würde. Zudem überfordere dies die kommunalen Wohnungsunternehmen, wie dies im Workshop am 09.04.2013 in Unna dargestellt wurde.

In den Diskussionsrunden der AG Wohnungsmarkt Ruhr wird deutlich, dass die beschriebenen Problematiken, wie Instandhaltungs- und Sanierungsstaus in Wohnungsbeständen, auch auf andere Eigentümerformen zutreffen, so dass der Verbesserung der rechtlichen Handhabe generell eine große Bedeutung zukommt.

3.8 Fazit mit Blick auf Förderung und Instrumente

3.8.1 Zusammenfassung der Ausgangslage

Die Finanzierungsmöglichkeiten für Bestandsinvestitionen, die sich aus dem weiterhin andauernden niedrigen Zinsniveau ergeben, stoßen z. B. dort an Grenzen, wo das Bewusstsein und die Bereitschaft für notwendige Bestandsverbesserungen fehlen. Dies trifft vor allem auf die privaten Gebäudeeigentümer zu, in deren Besitz sich ein Großteil des Wohnungsbestandes (60 – 80 %) befindet und denen vielfach das nötige Know-how für die Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen fehlt. Hinzu kommt das niedrige Mietniveau in weiten Teilen des Wohnungsmarktes Ruhr, durch das die Rentabilität von kostenintensiven Bestandsverbesserungen eingeschränkt wird.

Die Probleme können allein mit den vorhandenen Fördermöglichkeiten und Instrumenten des Landes NRW nicht hinreichend gelöst werden. Neben gesetzlichem und steuerlichem Regelungsbedarf ist in jedem Fall und in hohem Maße die Mitwirkung investitionsbereiter Akteure, insbesondere der Privateigentümer, erforderlich.

Die Landesregierung NRW hat sich im vergangenen Jahr 2013 mit den drei großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW - Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen, BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW und Haus & Grund NRW) zum "Bündnis für Wohnen NRW" zusammengeschlossen. Es wird das gemeinsame Ziel verfolgt, Rahmenbedingungen zu schaffen, die das Wohnen in NRW (sowohl im Neubau als auch im Bestand) bezahlbar, generationengerecht und energieeffizient machen.

Das Mitwirkungsangebot an interessierte Städte, Kreise und deren kreisangehörigen Kommunen bzw. die Nutzung der aus diesem Netzwerk gewonnenen Erkenntnisse könnte bei der Behandlung der unterschiedlich gewichteten Problemlagen vor Ort helfen.

3.8.2 Wohnraumförderung (WoFP 2014 – 2017) / Einschätzungen zu Förderrichtlinien und deren Akzeptanz

Mit dem aktuellen, jetzt mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2014 – 2017 und den deutlichen Verbesserungen der Förderkonditionen bietet das Landesministerium wichtige Impulse zur Attraktivitätssteigerung seiner Förderprogramme:

- Verlässlichkeit der Wohnraumförderung durch das auf 4 Jahre angelegte Programm
- Einbeziehung des Wohnumfelds und Quartiers in die Förderung
- Ausweitung der Fördertatbestände
- Verbesserung der Förderkonditionen
- Stärkung von integrierten Handlungskonzepten Wohnen in Verbindung mit maßgeschneiderten Fördermöglichkeiten
- Gewährung von Tilgungsnachlässen

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Verbesserungen:

- Erhöhung der Förderbeträge und Bewilligungsmieten im Mietwohnungsbau
- Anhebung der Mietobergrenzen bei der energetischen Sanierung im Rahmen der RL BestandsInvest
- Investitionsimpulse durch Tilgungsnachlässe im Mietwohnungsbau, für Standortaufbereitung sowie für wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen (Abrissmaßnahmen mit gefördertem Ersatzwohnungsbau) und bei der energetischen Sanierung (auch bei der Kombination mit dem Abbau von Barrieren),
- verbesserte Fördermöglichkeiten beim Ersatzneubau und qualitative Aufwertung von Wohnungsbeständen
- besondere Fördermöglichkeiten im Rahmen der Quartiersentwicklung (z. B. Verbesserungen im Ersatzwohnungsbau, Förderung des sozialplanerischen Vorlaufs bei der Erstellung von Quartierskonzepten, Verfahrenserleichterungen bei der Förderung von Gemeinschaftsräumen und sozialer Infrastruktur im Quartier)
- Erleichterungen bei der mittelbaren Belegung (z. B. Wegfall der grundbuchlichen Absicherung der Belegungsbindung bei Ersatzwohnraum, Benennungsrecht statt Besetzungsrecht, Verlängerung der Zeit für die Bereitstellung des Ersatzwohnraums auf 4 Jahre)
- Ausweitung der Fördermöglichkeiten im Rahmen der Richtlinien BestandsInvest (z. B. Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit, Neugestaltung der Denkmalförderung)
- abschnittsweise Umsetzung von Quartierskonzepten bei gleichbleibenden Förderkonditionen

Insgesamt sind alle Änderungen/ Neuerungen ausdrücklich zu begrüßen. Es gilt jetzt, diese Veränderungen (intensiv) zu verbreiten bzw. einer möglichst großen interessierten Öffentlichkeit zu erläutern. Hier sind die Kommunen und Kreise (trotz angespannter Haushaltslage) besonders gefordert.

Aus der Sicht der Städte und Kreise bietet das Land NRW mit seiner Wohnraumförderung insgesamt einen wichtigen und unverzichtbaren wohnungspolitischen Rahmen, der auch dazu geeignet ist, die Probleme des Wohnungsmarktes Ruhr anzugehen. Einige Vorschläge für die besonderen Handlungsbedarfe „entspannter Wohnungsmärkte“ sind in Abschnitt 3.8.3 genannt und sollten vom Land NRW aufgegriffen werden.

Die mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2014 - 2017 zugesagte Bereitstellung von Fördermitteln in Höhe von insgesamt 3,2 Mrd. Euro (800 Mio. Euro jährlich) wird begrüßt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang sicher auch eine weitere und kontinuierliche Bereitstellung der Entflechtungsmittel des Bundes. Das Wohnungsbauvermögen des Landes muss langfristig als revolvingender Fonds erhalten bleiben. Der im Wohnraumförderungsprogramm des Landes verfolgte ressortübergreifende Ansatz zur Quartiersentwicklung wird ausdrücklich begrüßt. Das Projekt IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer sollte vom Land NRW weitergeführt und bezuschusst werden.

3.8.3 Weiterentwicklung der Instrumente für eine nachhaltige Bestandsentwicklung

Im Laufe der Projektarbeit „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ haben sich nachfolgende Denkansätze und Handlungsempfehlungen ergeben:

- Der Erfahrungsaustausch der AG Wohnungsmarkt Ruhr mit den Akteuren am Wohnungsmarkt am 09. April 2013 in Unna hat bestätigt, dass der **Ansprache der privaten Gebäudeeigentümer** besondere Bedeutung zukommt.
Allerdings haben die Erfahrungen zu Innovation City gezeigt, dass dies sehr personalintensiv ist und einen langen Atem erfordern. Um solche, im besten Fall „**immobilienwirtschaftliche Streetworker**“ einzusetzen, benötigen die Kommunen und Kreise finanzielle Unterstützung des Landes, da ihnen selbst die personellen und finanziellen Ressourcen fehlen.
- Zur Unterstützung von Investitionen in den Gebäudebestand wird eine **Änderung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten** angeregt. Die heute beim Erwerb einer Bestandsimmobilie bei gleichzeitig vorgenommener umfassender Modernisierung (über 15 % der Anschaffungskosten) anfallenden Modernisierungskosten sollten über einen kürzeren Zeitraum abgeschrieben werden können. Denkbar wäre auch, die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von älteren Wohngebäuden zu senken, um hier Spielraum für Modernisierungen zu schaffen.
- Die **Grunderwerbsteuer** sollte beim Bestandserwerb zur Eigennutzung durch (junge) Familien gesenkt werden, um den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhaussiedlungen zu unterstützen. Denkbar wären auch die Wiedereinführung einer „**Eigenheimzulage**“ für diese Erwerbsfälle sowie die Einführung eines Förderprogramms, das die Kosten eines Wertgutachtens für die Altimmobilie sowie einer Modernisierungsberatung mit einschließt (oder deren steuerliche Absetzbarkeit).
- Im Umgang mit vernachlässigten Wohnungsbeständen von Finanzinvestoren werden die **Vorschläge im Abschlussbericht der Enquetekommission** „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ wie z. B. die Entwicklung von Fondsmodellen zum Erwerb, zur Sanierung oder zum Abriss vernachlässigter Wohnimmobilien unterstützt. Auch der **Aufbau eines Monitoring-Systems** für die Beobachtung von Problemimmobilien erscheint sinnvoll. Das Steuerrecht sollte dahingehend geändert werden, dass der Kauf von Gesellschaftsanteilen ebenfalls grunderwerbsteuerpflichtig und die Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften beseitigt wird.
- Zur Verringerung und bestenfalls Vermeidung von Überhängen nicht mehr nachfragegerechten Wohnraums ist neben einer bedarfsgerechten und energetisch sinnvollen Modernisierung auch der **Abriss im Sinne einer „Stadtreparatur“** erforderlich. Aus dem Wohnungsbauvermögen sollten hierzu Mittel zur Verfügung gestellt werden, ohne dass damit gleichzeitig eine Verpflichtung zur Neuschaffung von Wohnraum einhergeht.

- Nach diesseitiger Einschätzung ist der neue § 179 BauGB mit seinem **städtebaulichen Instrumentarium** (insbesondere Rückbau- und Entsiegelungsgebot, Abrissanordnung) nicht zielführend.
Diese Regelung geht nicht so weit, dass sie eine Heranziehung des Eigentümers zu Beseitigungsmaßnahmen auf eigene Kosten ermöglicht, solange ihm dies zumutbar ist. Vielmehr muss die Gemeinde die Kosten für die Beseitigung zunächst vorstrecken und kann eine Erstattung erst nach Durchführung der Abbruchmaßnahmen in dem Umfang verlangen, wie sie nachweisen kann, dass der Eigentümer durch die getroffenen Maßnahmen wirtschaftliche Vorteile erhalten hat. Die Beweislast ist daher auf die Städte und Gemeinden verlagert. Im Interesse eines einsatzfähigen Regelungswerkes würde aus kommunaler Sicht vieles dafür sprechen, die Verpflichtungen bis zu verfassungsrechtlichen Grenze der Zumutbarkeit auf den Eigentümer zu verlagern.
- Es fehlen kommunale **Finanzierungsmöglichkeiten für Ersatzvornahmen**.
Hierzu bedarf es einer Änderung des § 61 BauO NRW nach dem Vorbild von Bremen (§ 79 Bremische LBO) und einer vorrangigen Sicherung der Kosten der Ersatzvornahme im Grundbuch (s. Punkt 3.7.3).
- Um **Wohnungsleerstände** nach einheitlichen und vergleichbaren Kriterien nach der so genannten Stromzählermethode ermitteln zu können, sollte das Land die örtlichen Stromversorger verpflichten, ihre Daten den Statistikstellen der Städte und Kreise zur Verfügung zu stellen.
Eine mögliche Alternative könnte die Einführung einer entsprechenden Meldepflicht seitens der Eigentümer von (länger) leerstehenden Mietwohnungen sein.
- Die Einführung eines **CO₂-Bonus‘ bei den Kosten der Unterkunft** könnte die Anmietung von energetisch nachgerüsteten Wohnungen auch für Transferleistungsempfänger ermöglichen (z. B. in Bielefeld). Gestaffelt nach Energieverbrauch (Nachweis durch Energieausweis) könnten auf diese Weise auch höhere Kosten der Unterkunft noch als angemessen angesehen werden. So erhalten Eigentümer von Wohnungen mit niedrigen Mieten die Möglichkeit, Kosten einer energetischen Sanierung auf den Mietpreis umzulegen, ohne dabei den Personenkreis mit geringen Einkünften als Mieter auszuschließen oder gar zu verlieren.
- Positive Rahmenbedingungen für die Sanierung von Gebäuden könnte die Erstellung eines **„Energetischen Mietspiegels“** bieten. Die wärmetechnische Gebäudebeschaffenheit (Heizung und Warmwasser) sollte beim Abbilden der ortsüblichen Vergleichsmiete als mietrelevanter Faktor stärker Berücksichtigung finden (ebenfalls Nachweis durch Energieausweis). Dies würde Vermietern die Möglichkeit eröffnen eine höhere Grundmiete zu verlangen, die den Mieter bestenfalls durch verringerte Nebenkosten nicht zusätzlich belastet. Die Erstellung solcher qualifizierter Mietspiegel scheitert zurzeit häufig an den damit verbundenen Kosten, so dass hierzu eine Unterstützung durch Bund und Land wünschenswert wäre.

- Durch eine **Bonusregelung bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand** könnte der Bau von gefördertem Wohnraum vorangetrieben werden. Eine Möglichkeit wäre, den Verkauf von Grundstücken nur mit der Auflage einer bestimmten Quote zu erstellender geförderter Wohneinheiten zu tätigen. Diesen Gedanken hat das Land NRW bereits für den Verkauf eigener Grundstücke in wohnungspolitischen Bedarfsschwerpunkten aufgegriffen.
- Die Gewährung von einmaligen Zuschüssen für die Erneuerung älterer Heizungsanlagen ohne Brennwert- und Niedertemperaturtechnik sowie von Nachstromspeicherheizungen („**Abwrackprämie**“) könnte Hausbesitzer zum Austausch ermutigen. Zwar dient diese Maßnahme in erster Linie dem Klimaschutz (durch den verminderten CO₂-Ausstoß), jedoch werden durch den geringeren Brennstoffverbrauch auch die Mietnebenkosten reduziert und möglicherweise im Zuge des Austausches weitere energetische Maßnahmen in Angriff genommen.
- Eine nachhaltige Bestandsentwicklung erfordert in jedem Fall eine kompetente Beratung der jeweiligen Eigentümer. Hierfür sind eine Analyse möglicher und sinnvoller Maßnahmen, Vergleiche verschiedener Förderarten und deren Kombination notwendig. Ein sogenannter „**Förderlotse**“, der sinnvollerweise bei den Bewilligungsbehörden angesiedelt sein sollte, könnte ein solches Dienstleistungsangebot interessenunabhängig sicherstellen. Ein individuelles Beratungsangebot erfordert jedoch einen hohen personellen Aufwand. Angesichts der schwierigen Haushaltslage der Kommunen ist eine Umsetzung auf dem beratungsintensiven Niveau von Projektbeispielen wie „Innovation City Ruhr“ – gerade wegen des Charakters als freiwillige Aufgabe – in aller Regel weder finanziell noch personell zu leisten. Wünschenswert wäre daher eine finanzielle Unterstützung aus Bundes- und Landesmitteln.
Im Übrigen könnte auf diese Weise dazu beigetragen werden, dass die Klimaschutzziele der Bundesregierung Beachtung finden.

Die von der Landesregierung mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz auf den Weg gebrachten Eingriffsmöglichkeiten hinsichtlich der mangelnden Instandhaltung oder Überbelegung von Wohnungen werden begrüßt. Hier werden bei der praktischen Umsetzung ggf. Nachbesserungen erforderlich sein.

Für das **Förderrecht selbst** könnten folgende Denkansätze zur Attraktivitätssteigerung beitragen:

- Flexible Laufzeit von Zweckbindungen: Zur besseren Durchmischung der Sozialstrukturen sollte den Investoren schon bei der erstmaligen Belegung der direkt geförderten Wohnungen auch bzw. vor allem im Neubaubereich eine flexible Belegungsmöglichkeit (innerhalb eines Gesamt-Laufzeitvolumens von 15 – 25 Jahren) angeboten werden können. Für ein zu 100 % für die Einkommensgruppe A gefördertes Mietobjekt könnte optional ein zeitversetzter Beginn der Zweckbindungslaufzeit (mit entsprechenden Mindestvorgaben: z. B. 50 – 75 % für Gruppe A) vereinbart werden. Jeder Vermietungsfall ist von der „zuständigen Stelle“ zu genehmigen (mit WBS) oder ihr anzuzeigen (ohne WBS); die „fehlbelegten Vermietungsfälle“ werden nicht auf den Gesamt-Laufzeit-

Rahmen angerechnet. Im Ergebnis muss die vereinbarte Mindestzweckbindungsdauer der Bewilligungsgrundlage entsprechen.

- Für den Wohnungsmarkt Ruhr wäre ein stadt- und kreisübergreifendes Bilanzverfahren zum Thema „Förderung des Abrisses und des Neubaus von Wohnraum“ hilfreich. Nach aktuellem Förderrecht setzt eine Subventionierung des Abrisses eine gleichzeitige Neuschaffung und Förderung von Wohnraum am selben Standort voraus. Hierzu wird vorgeschlagen, dass nach Abstimmung mit dem Ministerium Abweichungen möglich sein können und auf diesem Wege in einer Kommune der solitäre (geförderte) Neubau von Wohnungen und in einer anderen Kommune als Äquivalent der (geförderte) Abbruch eines Wohnhauses erfolgen kann.²³
- Bestandsförderung (energetische Sanierung RL BestandsInvest)
Für den gesamten Bereich des Wohnungsmarktes Ruhr sollte im Rahmen der Förderung nach den RL BestandsInvest mittels einer noch festzulegenden Quote auf die Belegungs- nicht auch auf die Mietpreisbindung verzichtet werden. Die aktuelle räumliche Beschränkung dieser Regelung auf Stadterneuerungsgebiete (soziale Stadt / Stadtumbau West) sollte für den Wohnungsmarkt Ruhr zumindest für eine bestimmte Quote aufgehoben werden.
- Damit die für die Bestandsförderung vorgesehenen Landessubventionen in deutlich höherem Maße nachgefragt werden, sollten die Förderverfahren vereinfacht und an die Modalitäten des freien Kapitalmarktes angepasst werden (z. B. Verzicht auf die grundbuchliche Sicherung von Darlehensbeträgen unter 20.000 Euro).

²³ Zur Verdeutlichung ein Beispiel: Förderung der Neuschaffung eines Mietprojektes mit 24 Wohneinheiten in Gemeinde X im Jahre 2014. Förderung des Abbruchs eines leerstehenden Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten in Gemeinde Y im Jahre 2015. Idealerweise sollte die mit dem Ministerium vereinbarte „Bilanzierung“ innerhalb der Gebietskulisse des Wohnungsmarktes Ruhr gelten aber auch innerhalb der Kommunalgrenzen möglich sein.

Beispiel für den Bearbeitungsaufwand nach den Richtlinien BestandsInvest im Verhältnis zur beantragten Darlehenshöhe

Das Förderprogramm „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen“ (RL BestandsInvest) ist ein Angebot, das zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen beitragen kann. Von den fünf Förderbausteinen wird am Beispiel des Bausteins 1 „Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand“ beispielhaft dargestellt, wie der bürokratische Aufwand minimiert werden könnte:

Ein unter realitätsnahen Bedingungen einer Bewilligungsbehörde durchgeführter Test veranschaulicht deutlich, dass die Verhältnismäßigkeit des derzeitigen Antragsverfahrens nicht gegeben ist und das Förderinstrument deshalb für die energetische und barrierearme Modernisierung des Wohnungsbestands durch die Eigentümer nicht in erwartetem Umfang angenommen wird.

Bei einem Kostenvolumen von rund 10.000 Euro für die barrierefreie Umgestaltung eines Badezimmers hat der Investor neben dem Landesdarlehen noch 50 % der Modernisierungskosten durch Eigen- bzw. Fremdkapital zu finanzieren. Für das verhältnismäßig geringe Förderdarlehen von 5.000 Euro ergibt sich eine monatliche Belastung für Zinsen, Tilgung und Verwaltungskosten in Höhe von 12,50 Euro. Der Verwaltungsaufwand für dieses Darlehen (Vorlage von Finanzierungsnachweisen, aufwändige Lastenberechnungen und Bonitätsprüfungen, Vorlage von Schufa-Auskünften) ist genauso hoch, wie z. B. für eine sechsstellige Darlehenssumme.

Hier ist zu überdenken, ob bei geringen Darlehenssummen bis zu einer Größe von 15.000 Euro bis 20.000 Euro ein vereinfachtes Verfahren möglich wäre.

Eine weitere Möglichkeit, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, besteht bei der grundbuchlichen Sicherung des Landesdarlehens. Die NRW.BANK kann gemäß Nr. 6.4 der Anlage RL BestandsInvest von einer dinglichen Sicherung absehen, wenn der Darlehensbetrag 15.000 Euro nicht überschreitet. Dies gilt jedoch nur für Förderungen von selbst genutztem Wohneigentum.

Hier könnte eine analoge Anwendung bei Mietwohnungen zu einer größeren Akzeptanz des Förderprogramms beitragen.

4. Methoden und Instrumente

4.1 Einleitung

Im Rahmen der Erstellung der Regionalen Wohnungsmarktberichte ergeben sich bei verschiedenen Indikatoren offene Fragen zur Datenvergleichbarkeit und -validität. Insbesondere zum Wohnungsleerstand, einem wichtigen Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung, liegen aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden keine vergleichbaren Zahlen vor. Daneben ergeben sich immer wieder Diskussionen zur Eigentumsquote, zur kleinräumigen Auswertung von Daten, zum Zensus und zum Umgang mit Problemimmobilien.

Daher wurde diesen Fragen im Rahmen des Projektes „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ intensiver nachgegangen. Die hierzu eingerichtete UAG Daten hatte sich der Aufgabe gestellt, für den Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht neue oder neu zugängliche Daten aufzuzeigen, Wege zur Vereinheitlichung von Datengewinnung und –verarbeitung vorzuschlagen sowie Fragen zum Monitoring und GIS zu beantworten.

Gerade bei der Diskussion um die Validität der Zensusdaten wurde deutlich, dass hier bundesweit noch viele offene Fragen im Raum stehen und zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Vorschläge zur Verwendung der Zensusdaten im nächsten regionalen Wohnungsbericht möglich sind. Daher und aufgrund immer wieder neu aufkommender Themen wird die Beurteilung von Daten und Datenquellen als Prozess verstanden, der auf Dauer angelegt werden muss.

Unabhängig davon sollen Methoden und Instrumente, die in einigen Kommunen bereits mit Erfolg angewandt werden, als „Instrumentenkasten“ vorgestellt werden. Zu nennen sind hier das Baulückenkataster, die Beobachtung von Neubaugebieten, die Ermittlung der Eigentümerquote, Methoden zur Ermittlung der Leerstandsquote sowie Aufbau und Pflege eines Katasters für Problemimmobilien. Diese Instrumente werden auf den folgenden Datenblättern beschrieben und sollen interessierten Kommunen als Arbeitshilfe dienen. Hierzu werden jeweils Referenzen genannt.

Selbstverständlich können und sollen weitere gute Beispiele ergänzt werden.

4.2 Baulückenkataster

Instrument	Baulückenkataster
Ziele	Die Konzentration der Siedlungsentwicklung durch „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung und wird u. a. auch als Ziel im Entwurf des LEP NRW genannt. Mit der Veröffentlichung eines Baulückenkatasters wird ein Instrument zur Reaktivierung und zur Mobilisierung des vorhandenen Baulückenpotenzials geschaffen.
Daten	<ul style="list-style-type: none"> • Selbsterhebung durch Ortsbegehung • Hinweise des Stadtplanungsamtes/ des Bauordnungsamtes • Identifizierung über das GIS/ Luftbilder, die RVR-Realnutzungskartierung • Aufbau auf Basis der ruhrFIS-Daten
Rechtsgrundlagen, Datenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • § 200 Abs.3 BauGB: Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen. Namentliche Nennung privater Eigentümer im Kataster ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. • Restriktionen eines Grundstückes dürfen nicht genannt werden (Rechtsprechung)
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Mülheim an der Ruhr hat bereits Ende der 1980er Jahre ein solches Kataster im Rahmen einer AB-Maßnahme aufgebaut. Vollbegehung des Stadtgebietes durch Architekten. • Anschließend verwaltungsinterne Einzelabstimmung mit Vertretern der Stadtplanung, Bauaufsicht und des Umweltamtes, ob eine Baulücke ins Kataster aufgenommen werden soll (z. B. Abgleich mit FNP-Festsetzungen usw.) • Veröffentlichung des Baulückenkataster zunächst als gedruckte Publikation; ab 2002 auf der städtischen Internetseite (http://www.muelheim-ruhr.de/Baulueckenkataster) • Die Fortschreibung erfolgt mit wenig Zeitaufwand über das GIS anhand der Baufertigstellungsdaten. Daneben wird alle 5-10 Jahre geprüft, ob die Darstellung als Baulücke noch mit den Stadtentwicklungszielen übereinstimmt. • Alle 5 Jahre erfolgt ein Monitoring zur Baulückenentwicklung; die Hälfte des ursprünglichen Baulückenbestandes konnte in den letzten 22 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt werden. • Aktuell vorhandene Instrumente (GIS in Verbindung mit vorhandenen Daten wie RVR-

	Realnutzungskartierung/ ruhrFIS-Daten) erleichtern/ vereinfachen den Aufbau eines Katasters.
Indikatoren	Adresse (ohne Hausnummer); Gemarkung, Flur, Flurstück; Größe qm; Straßenfront in m; Ausweisung im RFNP; Planungsrecht (Bplan/ § 33/ 34 BauGB); zulässige Bauweise; Gewerblich/ nicht Gewerblich; derzeitige Nutzung; Eigentümer (Einzeleigentümer, mehrere Eigentümer oder Name bei Gesellschaften/Unternehmen); Foto der Baulücke
Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> • Dargestellt sind Baulücken, die aus städtebaulicher Sicht bebaut werden sollten; bei den meisten der erfassten Baulücken ist unbekannt, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse besteht. • Name und Adresse des Grundstückseigentümers können jedoch bei (Kauf-)Interesse gegen Gebühr beim ServiceCenterBauen erfragt werden.
Referenzen	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

4.3 Beobachtung von Neubaugebieten

Instrument	Beobachtung von Neubaugebieten (EZFH)
Ziele	Mischung aus mittel- und langfristigen Zielen: Beobachtung der Dauer der Vermarktung, der inner- und außerstädtischen Herkunft der neuen Bewohner, ihrer demografischen Merkmale, der Haushaltsstruktur, der statistischen oder – darüber hinausgehend – induzierten Wirkungen auf umgebende Quartiere
Daten	<ul style="list-style-type: none"> • Bautätigkeitsstatistik (i. d. R. adressscharf, daher <u>vor</u> Übermittlung an IT.NRW), • Bevölkerungsstatistik (kleinräumig) • darauf aufbauend: Haushaltsgenerierung (kleinräumig) • für Effekte: sozioökonomische Daten (kleinräumig), bspw. kleinräumige Arbeitsmarktdaten (Bundesagentur für Arbeit) • für Vermarktungsverlauf: Daten des Bebauungsplanverfahrens, ggf. Datum des ersten Bauantrages, Beobachtungen über regionale oder überregionale Vermarktung des Investors, Datum der letzten Baufertigstellung
Rechtsgrundlagen, Datenschutz	Für die Verarbeitung kleinräumiger Daten <u>und</u> die Verschneidung von adressscharfen Daten unterschiedlicher amtlich erhobener Statistiken ist eine <u>abgeschottete kommunale Statistikstelle notwendig</u> . Da der hier verfolgte Zweck nicht ausdrücklich in der gesetzlichen Grundlage für die erhobenen Daten festgelegt ist, kann als Rechtsgrundlage lediglich § 16 Abs. 6 BStatG herangezogen werden, in dem geregelt ist, dass „für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben“ faktisch anonymisierte Einzeldaten unter bestimmten Umständen übermittelt werden dürfen.
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Definieren eines Neubaugebiets (auch im Nachhinein) und der umgebenden Quartiere • Bevölkerungsstruktur, ggf. Haushaltsstruktur und sozioökonomische Merkmale vorher und nachher, bei laufenden, mehrjährigen Projekten u. U. auch mit Zwischenstand • Aggregation von Zuzügen und deren Struktur auf der Ebene des betrachteten und der umgebenden Quartiere in der Statistikstelle
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Herkunft der neuen Bewohner (innerorts/Stadtteil; auswärts) • Altersstruktur der neuen Bewohner • Haushaltsstruktur • Art des Baugebiets (Bauträger und/oder Bauherren)
Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrenze bei der Anzahl von Wohneinheiten beachten! Zu niedrig gewählt: nur eingeschränkte Aussagefähigkeit; zu hoch gewählt: u. U. ganz wenige Gebiete in Beobachtung • Bei der Auswahl der (umgebenden) Quartiere möglichst so vorgehen, dass Daten, die nur aggregiert vorliegen (bspw. kleinräumige Arbeitsmarktdaten), genutzt werden können • Die regionale oder überregionale Vermarktungsstrategie des Investors hat vermutlich den größten Effekt darauf, woher die Neubewohner zuziehen, und sollte daher nach

	<p>Möglichkeit ermittelt werden</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine Erfahrung aus Gelsenkirchen zeigt, dass beim Zielen auf andere Adressaten als die „üblichen Verdächtigen“ (Familien mit größeren Kindern), etwa auf ältere Paare, auch andere Vermarktungswege (etwa: unter der Hand/Flüsterpropaganda) eingeschlagen werden.
Referenzen	<ul style="list-style-type: none">• Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung• Stadt Mülheim an der Ruhr, Referat V.1 –Statistik und Stadtforschung

4.4 Ermittlung der Eigentumsquote

Instrument	Ermittlung der Eigentumsquote (Adresse von Objekten und Eigentümer stimmen überein)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinräumige Darstellung des selbst genutzten Wohneigentums (Objektanschrift und Adressanschrift des Eigentümers stimmen überein), unterschieden nach: <ul style="list-style-type: none"> Einfamilienhäuser Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen Mietwohngrundstücke gemischt genutzte Grundstücke
Daten	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsteuerdaten (beruhen auf Daten des Finanzamtes) liegen adressscharf vor. • Die Zuordnung von Grundstücken nach den verschiedenen Typen erfolgt beim Finanzamt auf Grundlage des § 75 Bewertungsgesetz. Dabei wird bei bebauten Grundstücken nach folgenden Grundstücksarten unterschieden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Mietwohngrundstücke 2. Geschäftsgrundstücke 3. gemischt genutzte Grundstücke 4. Einfamilienhäuser 5. Zweifamilienhäuser 6. sonstige bebaute Grundstücke. <p>Die Unterscheidung richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes. Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen/ Tiefgaragen) sowie Geschäftsgrundstücke (Grundstücke, die zu mehr als achtzig Prozent, berechnet nach der Jahresrohmierte, eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen) sollten nicht berücksichtigt werden, da auch bei übereinstimmenden Adressdaten kaum von einer selbst genutzten Wohnung gesprochen werden kann</p> • Eigentumswohnungen werden rechtlich den Einfamilienhäusern zugeordnet und können daher nicht direkt ausgewertet werden. Die Einträge „Wohnungs- und/ oder Teileigentum“ und „Wohnungserbbaurecht/ Teilerbbaurecht“ zum Merkmal „Besitzverhältnis“ kennzeichnen mit dem Eintrag „Einfamilienhaus“ zum Merkmal „Grundstücksart“ (vgl. Vorgehen) eine Eigentumswohnung. Da die Eigentümer von Eigentumswohnungen für jede Wohnung einen separaten Grundsteuerbescheid erhalten und ein Eigentümer in einem selbst genutzten Gebäude mehrere Eigentumswohnungen besitzen kann, sind diese sogenannten „Doppler“ rauszufiltern. Jeder Eigentümer kann nur eine Wohnung selbst nutzen.

<p>Rechtsgrundlagen, Datenschutz</p>	<p>Für die Verarbeitung kleinräumiger Daten <u>und</u> die Verschneidung von adressscharfen Daten unterschiedlicher amtlich erhobener Statistiken ist eine <u>abgeschottete kommunale Statistikstelle notwendig</u>. Da der hier verfolgte Zweck nicht ausdrücklich in der gesetzlichen Grundlage für die erhobenen Daten festgelegt ist, kann als Rechtsgrundlage lediglich § 16 Abs. 6 BStatG herangezogen werden, in dem geregelt ist, dass „für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben“ faktisch anonymisierte Einzeldaten unter bestimmten Umständen übermittelt werden dürfen.</p>
<p>Vorgehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kontakt mit dem „Grundsteueramt“ und der abgeschotteten Statistikstelle • Benennung der notwendigen Merkmale für die Auswertung <ul style="list-style-type: none"> - Besitzverhältnis - Grundsstücksart - Straße - Hausnummer - Zusatz zur Hausnummer - Stadtteil - Straßenschlüssel - Zusätzliches Merkmal, das einem Eigentümer eindeutig zugeordnet werden kann (um die „Doppler“ herauszufiltern) • Aggregation der Daten auf der gewünschten/rechtlich zulässigen räumlichen Ebene durch die Statistikstelle • Verschneidung der Daten mit den Daten der Gebäude-/Wohnungsstatistik (sofern nur auf Stadtteilebene vorhanden, kann die Eigentumsquote nur auf dieser räumlichen Ebene dargestellt werden)
<p>Indikatoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bleibt frei
<p>Hinweise</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kartendarstellung mit GIS möglich • Über den Mikrozensus des IT.NRW werden alle 4 Jahre die Eigentumsquoten auf Ebene von Anpassungsschichten ermittelt (letztmalig 2010; zum Zeitpunkt 14.02.2013 noch nicht veröffentlicht!) • Verschneidung der Daten mit den Meldedaten ermöglicht die Erkennung von EFH-Quartieren mit alter/junger Eigentümerstruktur. Bei alter Eigentümerstruktur ist zukünftig mit vermehrten Verkäufen zu rechnen. • Besondere Bedingungen sind beim Abgleich der Daten zwischen Kreisen und Kreisangehörigen Kommunen zu beachten

Referenzen	<ul style="list-style-type: none">• Stadt Gelsenkirchen (siehe Bericht „Die Eigentumsquote in der Stadt Gelsenkirchen“ aus dem Jahr 2008 auf der Homepage)• Stadt Essen (siehe forum KomWoB „Entwicklung des selbst genutzten Wohneigentums in Essen 1987 – 2005“)• Stadt Bochum (Wohnungsmarktberichte 2009, 2011)
-------------------	---

4.5 Leerstandsquote (Stromzählermethode)

Instrument	Leerstandsquote (Stromzählermethode)	
Ziele	<p>Die Beobachtung des strukturellen Wohnungsleerstands in seiner zeitlichen Entwicklung ist ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Als „strukturell“ gilt unbeabsichtigter Wohnungsleerstand, dieser umfasst also nicht Leerstand, der lediglich marktübliche Fristen bei Wohnungsübergängen andauert oder der gezielt etwa für die Sanierung oder den Umbau des Wohngebäudes herbeigeführt wurde. Generell signalisiert die Wohnungsleerstandsquote Existenz und Ausmaß eines Angebotsüberhangs auf dem Wohnungsmarkt. Kleinräumig kann sie als Indikator für wohnungsmarktliche und/ oder anderweitige Problemlagen in einem Quartier dienen. Da es jedoch – entsprechend unterschiedlichen Bedarfen und unterschiedlicher Kaufkraft – nicht den einen Wohnungsmarkt gibt, sondern mehrere, in unterschiedlichem Maße voneinander abhängige Teilmärkte, wäre auch eine entsprechend differenzierte Leerstandsquote sinnvoll. In aller Regel ist eine solche jedoch nicht zu realisieren. Bereits aus diesem Grund verbietet sich eine allzu vereinfachende Interpretation der Kennziffer.</p> <p>Da Wohnungsleerstand kein meldepflichtiges Merkmal einer laufenden amtlichen Statistik ist, muss er entweder durch eine Voll- oder Teilerhebung eigens ermittelt oder hilfsweise aus anderen Quellen erschlossen werden. Aus der Vollerhebung des Zensus 2011 bspw. liegen derzeit aktuelle Wohnungsleerstandsdaten vor (Gesamtleerstand, nicht nur der strukturelle). Für eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sind diese Daten nicht zu gebrauchen, wenn auch als Korrektiv wichtig. Die Abstände zwischen den Zählungen (zukünftig: zehn Jahre) sind hierfür zu groß. Eigene Voll- oder Teilerhebungen mit Hilfe etwa einer Eigentümerbefragung oder Begehungen sind mit erheblichem Ressourceneinsatz verbunden und für die meisten Kommunen daher nicht praktikabel. Hilfsweise werden daher in vielen Gemeinden bereits seit Jahren Daten der Stromversorger genutzt, um Wohnungen, die längere Zeit leer stehen, über abgemeldete Stromzähler, spezielle Leerstandstarife oder einen geringen Jahresstromverbrauch zu identifizieren. Diese so genannte Stromzählermethode wird im Folgenden dargestellt.</p>	
Daten	<ul style="list-style-type: none"> • Anonymisierte Einzeldatensätze (alternativ: auf festgelegte räumliche Ebenen aggregierte Daten) von Stromzählern (Privathaushalte), die (je nach Zählereigentümer unterschiedliche) Kriterien erfüllen, welche auf einen strukturellen Leerstand hindeuten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Stromzähler, die in dem vor dem Stichtag vergangenen (Abrechnungs-) Jahr durchgängig mindestens drei/ sechs Monate lang abgemeldet waren ○ Stromzähler mit einem Gesamtverbrauch in dem vor dem Stichtag vergangenen (Abrechnungs-) Jahr von maximal 150 kWh (interkommunal üblicher Schwellenwert) ○ Ggf. Stromzähler mit Spezialtarif für (institutionelle) Gebäudeeigentümer bei Leerstand über mindestens sechs Monate des vor dem Stichtag vergangenen (Abrechnungs-) Jahres ○ Stromzähler, die abgebaut wurden. Hier stellt sich die Frage, ob diese Wohnungen 	

	<p>überhaupt noch am Markt angeboten werden. Sofern man die Zähler berücksichtigt, ist darauf zu achten, dass die Daten um die wieder eingebauten Zähler bereinigt werden (Adressabgleich).</p> <p>(Diese und ggf. weitere Kriterien sind mit dem konkreten Stromversorger/ Zählereigentümer bzw. dem von ihm beauftragten Abrechnungsunternehmen vor Ort ausführlich abzuklären!)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezugsgröße: alle Stromzähler in Privathaushalten, hilfsweise alle Wohnungen (aus einer Gebäude- und Wohnungsdatei)
<p>Rechtsgrundlagen, Datenschutz</p>	<p>Für die Lieferung der oben beschriebenen Daten durch Versorgungsunternehmen an die Kommunen gibt es keine regelnde Rechtsgrundlage! Die Lieferung selbst ist damit ausschließlich Verhandlungssache.</p> <p>Bei Lieferung, Verarbeitung und Nutzung der Daten müssen die allgemeinen Datenschutzrichtlinien eingehalten werden. Häufig sind die Datenschutzbeauftragten der beteiligten Unternehmen zuvor auch erst von der Unschädlichkeit der Datenübermittlung zu überzeugen. Nach unserer Auffassung (AG Wohnungsmarkt Ruhr) handelt es sich <u>nicht</u> um die Übermittlung personenbezogener Daten. Zwar ist die Menge des in einem Jahr genutzten elektrischen Stroms ein vom Handeln einzelner Personen (teilweise) abhängiges Haushaltsmerkmal und könnte daher, insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ein- und Zweipersonenhaushalten Rückschlüsse auf das Verhalten von identifizierbaren Individuen zulassen. Allerdings wird durch die Datenlieferung in beschriebener Form gerade nicht der Stromverbrauch mitgeteilt, sondern lediglich, ob der Jahresstromverbrauch einen bestimmten Schwellenwert unterschritten hat. Der Schwellenwert ist entsprechend der Zielsetzung derart niedrig gewählt, dass im Wesentlichen Nichtwohnen ermittelt wird, keinesfalls aber Verhalten von Personen (das ja mit Wohnen verbunden wäre). Von datenschutzrechtlichem Gewicht kann allerdings sein, wenn auf diese Weise (mit Zusatzwissen) Informationen über die Leerstandsquote bei einzelnen Wohnungsunternehmen gewonnen werden können. Hilfreich wäre für solche Fälle eine Blanko-Einverständniserklärung der Unternehmen und Genossenschaften bei Zusicherung durch die Kommune, dass entsprechend rückschlussfähige Daten nicht veröffentlicht werden.</p> <p>Falls die Auswertung von Einzeldatensätzen (adressscharf) gewünscht ist oder die Aggregation auf höherer räumlicher Ebene für die liefernde Seite einen unzumutbaren Mehraufwand darstellt, sollten die entsprechenden Daten an die abgeschottete kommunale Statistikstelle geliefert werden und dort zur Verarbeitung und Auswertung verbleiben. Bei geeigneter Aggregation durch den Datenlieferanten ist eine kommunale Statistikstelle verzichtbar.</p> <p>In Einzelfällen hat es sich als hilfreich erwiesen, über die Datenlieferung einerseits und über Grenzen der Veröffentlichung entsprechender Auswertungen andererseits einen förmlichen Vertrag zwischen Kommune und Stromversorger abzuschließen.</p>

<p>Vorgehen</p>	<p><u>Vor der Lieferung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Gespräch mit dem lokalen Stromversorger/ Zählereigentümer und ggf. der von diesem beauftragten Abrechnungsfirma sowie der unternehmenseigenen Datenschutz stelle suchen. Dieses Gespräch u. U. über die Verwaltungsspitze einfädeln. • In diesem Gespräch das Anliegen deutlich machen und alle in der lokalen Praxis relevanten Kriterien für einen strukturellen Leerstand erörtern. • Mit der Unternehmens-IT-Abteilung die Datensatzstruktur und die Liefermodalitäten klären. <p><u>Nach der (ersten) Lieferung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plausibilitätskontrollen durchführen (etwa: Begehen ausgewählter Zonen mit hoher Leerstandsquote, Vergleich mit Leerstandsdaten des kommunalen Wohnungsunternehmens) • Abschätzen des sanierungs-/ umbaubedingten Leerstands (Begehung einer Stichprobe von Adressen); dieser sanierungsbedingte Leerstand (zählt nicht zum strukturellen Leerstand) kann jedoch mit der Stichprobe nur gesamtstädtisch geschätzt werden
<p>Indikatoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bruttoleerstandsquote: Anzahl der nach den oben aufgeführten Kriterien ausgewählten Stromzähler bezogen auf alle Stromzähler in Privathaushalten, ersatzweise: auf alle Wohnungen; kleinräumig berechenbar • Strukturelle Leerstandsquote: Bruttoleerstandsquote abzgl. des in der Stichprobe ermittelten sanierungs-/ umbaubedingten Leerstands; nur gesamtstädtisch
<p>Aussagekraft</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beide Indikatoren sind Schätzwerte. Mit ihnen wird der nicht ermittelbare strukturelle Wohnungsleerstand mit Hilfe von Datenquellen, die anderen Zwecken dienen, angenähert! • Der strukturelle Wohnungsleerstand kann mit dem Verfahren sowohl unter- wie überschätzt werden, wenn lokale Besonderheiten nicht oder nicht richtig berücksichtigt werden.
<p>Aktualisierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zu den Auswahlkriterien gehört jeweils der Bezug auf ein komplettes (Abrechnungs-) Jahr. Daher ist es sinnvoll, die Daten jährlich oder ggf. mehrjährig, nicht aber unterjährig zu aktualisieren.
<p>Technische Hinweise</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Je nach lokaler Praxis signalisiert die Abmeldung von Stromzählern einfachen Leerstand (Abmeldung bei Auszug des Stromkunden) oder strukturellen Leerstand (Abmeldung erst nach einer bestimmten Frist ohne Nachfolgevertrag). Dies muss bei den Kriterien beachtet werden. • Bei abgemeldeten Stromzählern muss gewährleistet sein, dass im Datensatz auch die Wiederanmeldung vermerkt wird. Sonst wird die entsprechende Wohnung dauerhaft als leer stehend eingeordnet, selbst wenn sie wieder bewohnt ist (neuer Datensatz). • Bei der Abrechnung des Stromverbrauchs werden zunehmend rollierende Verfahren eingesetzt. Hier muss bei der Datenlieferung sichergestellt sein, dass in das Auswahlkriterium Minderverbrauch (≤ 150 kWh) volle zwölf Monate Laufzeit

	<p>eingegangen sind. Unter Umständen lässt sich daher kein echter Jahreswert bilden, sondern lediglich der Durchschnitt von zwölf Teilwerten über einen Bezugszeitraum von insgesamt 23 Monaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es Spezialtarife für Wohnungsunternehmen bei Leerstand? Nach Fortzug eines Mieters, mit welchem ja der Stromversorgungsvertrag abgeschlossen war, tritt nicht selten der Vermieter in den Vertrag ein (etwa für Renovierungszwecke, für Beleuchtung bei Wohnungsbesichtigungen, ggf. für eine Mindestraumtemperatur usw.). Denkbar ist, dass in solchen Fällen Wohnungsunternehmen durch den Stromanbieter ein gewerblicher Tarif angeboten wird und die Wohnung aus der Betrachtung von Privathaushalten damit heraus fällt. • Das Verfahren basiert auf der Gleichsetzung von Wohneinheiten und Stromzählereinheiten. Nach Beobachtung der AG Wohnungsmarkt Ruhr fallen Wohnungen mit mehreren Stromzählern (nach Wohnungszusammenlegungen) zahlenmäßig kaum noch ins Gewicht. Denkbar ist jedoch, dass sich dies in einzelnen Gemeinden anders verhält. Zu berücksichtigen sind dabei unter Umständen auch früher als Einliegerwohnungen genutzte Einheiten. • [Hier sind mannigfaltige weitere lokale Besonderheiten denkbar.]
<p>Inhaltliche Hinweise</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine allgemein gültige Regel, ab welcher Quote der strukturelle Leerstand als problematisch einzustufen ist. Ein gesamtstädtischer Wert von 10 % signalisiert mit Sicherheit ein erhebliches Problem, kleinräumig kann dies aber durchaus auch anders bewertet werden. Eine typische Baublockseite aus zehn als Einzelhäuser realisierten Wohngebäuden der 1950er-Jahre mit jeweils sechs Wohnungen wiese eine Leerstandsquote von 10 % auf, wenn eines der Gebäude komplett leer stände. Dies könnte modernisierungsbedingt sein oder auf eine „Problemimmobilie“ hindeuten. Der gleiche Wert ergäbe sich allerdings auch dann, wenn in ungefähr jedem zweiten Haus eine der beiden Dachgeschosswohnungen nicht bewohnt wäre. In aller Regel dürfte dies nicht als Problem anzusehen sein. • Daher sollten grundsätzlich bei kleinräumiger Betrachtung Bewertungen nicht ausschließlich auf der Grundlage der Leerstandsdaten erfolgen. Bei einer Klassifizierung von Quartieren als mehr oder weniger „problematisch“ sind diese Daten mindestens durch Inaugenscheinnahme zu überprüfen. • In gleicher Weise ist ein (gesamtstädtischer) Leerstand von Null nicht als uneingeschränkt positiv zu bewerten. Ein solcher Fall deutet eher auf sehr enge Märkte hin, bei denen auch Wohnungsqualitäten von den Bewohnern akzeptiert werden, die nicht mehr zeitgemäß sind. Hier fehlen dann Anreize für die Eigentümer zur Modernisierung, etwa auch zur energetischen Sanierung und zum barrierearmen Umbau
<p>Referenzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Dortmund sowie das Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

4. 6 Problemimmobilienkataster

Instrument	Problemimmobilien (Verdachts-/ Schrott-/ verwahrloste Immobilien)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Wohngebäude im Stadtgebiet, die ruinös sind bzw. negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Umgebung haben und Einstufung des Handlungsbedarfs • Grundlage für die Prioritätensetzung städtischer Intervention • Erkennen von „Problemquartieren“
Daten	<ul style="list-style-type: none"> • Selbsterhebung durch Ortsbegehung • Hinweise/ Daten des Bauordnungsamtes • Hinweise Kommunalen Ordnungsdienst • Hinweise Bezirkspolizisten • Hinweise Außendienst der Wohnraumförderung
Rechtsgrundlagen, Datenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Ausnahme der Daten des Bauordnungsamtes, die im Rahmen der Bauaufsicht erhoben werden, beruhen die Daten auf der Selbsterhebung aufgrund von Hinweisen verschiedener Dienststellen innerhalb/ außerhalb der Verwaltung. Das Problem des Datenschutzes stellt sich daher nicht. Erst bei Verschneidung dieser Daten mit anderen Daten (z. B. Wohn-/ Gebäudestatistik, Eigentümerdatenbank) ist folgendes zu beachten. • Für die Verarbeitung kleinräumiger Daten <u>und</u> die Verschneidung von adressscharfen Daten unterschiedlicher amtlich erhobener Statistiken ist eine <u>abgeschottete kommunale Statistikstelle notwendig</u>. Da der hier verfolgte Zweck nicht ausdrücklich in der gesetzlichen Grundlage für die erhobenen Daten festgelegt ist, kann als Rechtsgrundlage lediglich § 16 Abs. 6 BStatG herangezogen werden, in dem geregelt ist, dass „für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben“ faktisch anonymisierte Einzeldaten unter bestimmten Umständen übermittelt werden dürfen. So könnten als Eigentümer z. B. folgende Merkmale gesetzt werden: Einzeleigentümer, Teileigentümer, Gesellschaften, öffentliche Träger, ... • Daten dürfen nur aggregiert veröffentlicht werden.
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> • Kontakt/ gemeinsames Treffen der Dienststellen mit einem Außendienst; Klärung der Aufgaben (Außendienst gibt nur Hinweise auf „Verdachtsimmobilien“). • Selbsterhebung vor Ort (mind. 3 Bilder: Frontalansicht, links und rechts die Straße entlang) oder Weitergabe an eigenen Außendienst, sofern vorhanden. • Aufbau einer Excel- Datenbank. Zur Ergänzung der Daten Zusammenarbeit mit verschiedenen städtischen Dienststellen erforderlich, z. B. Bauordnungs- bzw. Planungsamt. (vgl. „Indikatoren“). • Einstufung des Handlungsbedarfs (vgl. Anlagen 1 bzw. 3). Die Einstufung sollte von 3 Personen möglichst unterschiedlicher Fachrichtung (z. B. Verwaltung, Planung, Bauordnung) gemeinsam vorgenommen werden. • ggf. Eigentümer anschreiben (vgl. Anlage 2)

Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Straße, Hausnummer, Stadtteil, Nutzungsart, Art des Baukörpers, Nutzungssituation, ... (vgl. Anlage 4)
Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> • Kartendarstellung mit GIS möglich • Verdachts-/ Schrottimmobilienkataster könnte im Falle einer Abrissförderung maßgebend werden, die zunehmend diskutiert wird. • Datenbank könnte mit Blick auf Zwangsversteigerungen (www.zvg-portal.de) überprüft werden, um Objekte preisgünstig zu erwerben und niederzulegen.
Referenzen	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Herne • Stadt Gelsenkirchen • Stadt Bremerhaven • Stadt Bochum

5. Ausblick – die nächsten Schritte

Durch die intensive Zusammenarbeit der in gesamten Region wurde ein interkommunaler Zusammenhalt erreicht, den es bis dato – auch in der Verwaltungszusammenarbeit – in dieser Konstellation so noch nicht gegeben hat. Der Schulterchluss der Region – in der Vergangenheit immer wieder angemahnt – hat auf der Ebene der Wohnungsmarktbeobachtung stattgefunden und wird hoffentlich überall konstruktive Nachahmer sowohl auf der lokalen als auch der regionalen Ebene finden.

In einem nächsten Schritt wird von der Arbeitsgruppe bis 2015 der dritte Regionale Wohnungsmarktbericht erarbeitet, in den der Regionalverband Ruhr (RVR) noch stärker als bislang als aktiver Partner einbezogen wird. Dass diese Zusammenarbeit kein Selbstzweck ist, wird sich auch bei der Aufstellung des neuen Regionalplans Ruhr des RVR herausstellen, der bis 2017 erarbeitet werden muss.

Wichtige Grundlagen und Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung und Bewertung der kommunal sich doch als recht differenziert darstellenden Problemlagen (nicht nur den demografischen Teilbereich betreffend) und den daraus zu folgernden Schlüssen sind mit diesem Arbeitspapier vorgelegt worden. Der RVR hat deutlich gemacht, dass er die von der Arbeitsgruppe formulierten Schlussfolgerungen mit trägt. Die Verflechtungen zwischen den eher städtischen und den eher ländlichen Lebensräumen in der Region einerseits und der sich erhöhende Konkurrenz- und Profilierungsdruck zwischen den Regionen lässt sich nur dann sinnvoll nutzen, wenn gemeinsam an den anstehenden Aufgaben gearbeitet wird und die noch vorhandenen Handlungsspielräume ausgeschöpft werden. Dementsprechend ist eine regional einheitliche Nachfrageuntersuchung in puncto Wohnungsmarkt - als wesentliche Stellschraube für die künftige Entwicklung - auf den Weg zu bringen, denn bislang liegen derartige Aussagen bestenfalls in Ansätzen und auch nur in einigen wenigen Kommunen vor.

Ähnliches gilt für eine einheitliche Leerstandserhebung. Die gegenwärtig vorliegenden Daten beruhen in Teilen auf Einschätzung der Interviewer beim Zensus 2011, wobei individuelle Interpretationen offenbar in einigen Kommunen Eingang in die Ergebnisse gefunden haben. Davon teilweise deutlich abweichend liegen Zahlen vor, welche einzelne Kommunen durch die sog. Stromzählermethode bei ihren lokalen Energieversorgern (Stadtwerken) erhoben haben. Diese können jedoch aufgrund des unterschiedlichen Methodenansatzes nicht miteinander verglichen werden und liegen nicht flächendeckend für die gesamte Region vor. - auch weil einzelne Energieversorger ihre Daten nicht in der erforderlichen Tiefe zur Verfügung stellen wollen oder können. Um eine für das Bundesland vergleichbare Ausgangsbasis für eine unabhängige Einschätzung aufweisen zu können, sollte landesweit – zumindest jedoch für den Wohnungsmarkt Ruhr – einheitlich eine entsprechende Erhebung angestrebt werden.

Einige Ideen des Projektberichtes richten sich unmittelbar an die Landesregierung. Die Wunschvorstellung ist dabei die Initiierung eines offenen Dialogprozesses. Die nunmehr seit Anfang des Jahres 2014 geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen mit einem von der Jährlichkeit abgekehrten Förderturnus sind dafür ein gelungenes Beispiel. Dennoch können (und wollen) die kommunalen Fachleute aufgrund ihrer Erfahrungen weitere Möglichkeiten aufzeigen, wie auch in entspannten Märkten

erfolgreich Wohnraumförderung für breite Schichten der Bevölkerung auf den Weg gebracht werden kann. Ungleich schwieriger in der Umsetzung dürften die Vorschläge zur Änderung der Grundsteuer bei Erwerb von Bestandsimmobilien („Jung kauft alt“) bewertet werden. Aber vielleicht gibt es auch bei diesen anzustoßenden konstruktiven Gesprächen weitere gute Ideen, die es ebenfalls zu entwickeln gilt.

Der Projektbericht soll den Räten der Region vorgelegt werden und Grundlage für die Umsetzung in lokale Handlungskonzepte bilden. Die Probleme hinsichtlich Ausdifferenzierung der Marktsegmente und Nachfragegruppen, der Zunahme nach individueller werdenden Wohnwünschen aber auch im Hinblick auf teilweise unzureichende Datengrundlagen sind in diesem Bericht dargestellt worden. Es gilt nun, eine Umsetzung der genannten Projektziele anzugehen. Dies kann allerdings nur „vor Ort“, auf der lokalen Ebene, gemeinsam mit der Kommunalpolitik, erfolgreich gelingen.

6. Anhang

6.1 Instrumentenkasten Problemimmobilien: Arbeitshilfen für die Praxis

Anlage 1: Ampelsystem zur Einstufung des Handlungsbedarfs

ROT = hoher Handlungsbedarf

Rot sind Objekte mit zumeist folgenden Merkmalen:

- Ruine, oder
- sehr schlechter äußerer Eindruck (Verwahrlosung feststellbar, starke Schäden Fassade, Dach, eingeschlagene oder verbarriadierte Maueröffnungen, Umfeld verschmutzt)
- innere Mängel (bis hin zur Unbewohnbarkeit)
- nachhaltig negative Ausstrahlung auf das Umfeld (Straße, Quartier, Stadtteil)
- Imageschädigende Stadtbildprägung (z. B. Eingang zur Stadt oder Kreuzungssituation)
- Häufung problematischer Objekte (mehrere Objekte in räumlicher Nähe, Ensemble)
- Längere problematische Entwicklung
- Ohne Intervention (der Kommune) dürfte eine weitere Negativentwicklung nicht zu verhindern sein.

GELB = mittlerer Handlungsbedarf

Gelb sind Objekte mit zumeist folgenden Merkmalen:

- Schlechter äußerer Eindruck (z. B. Schäden an der Fassade, Fenstern und Dach, Anstrich und Umfeld verschmutzt)
- Beginnende Verwahrlosung
- Oft Einzelobjekte
- Negative Ausstrahleffekte noch gering
- Standort ist wahrnehmbar (Hauptverkehrsstraße / Kreuzungsbereich...)
- Könnte sich ohne Intervention (der Kommune) „erholen“ (in Richtung grün), könnte sich aber auch negativ verfestigen (in Richtung rot)

GRÜN = geringer Handlungsbedarf

Grün sind Objekte mit zumeist folgenden Merkmalen:

- Schlechter äußerer Gesamteindruck (z. B. Beschädigungen an der Fassade, Anstrich verschmutzt und Umfeld ungepflegt)
- Oft Einzelobjekte
- Keine negativen Ausstrahleffekte im Quartier merkbar/ „stabiles“ Umfeld
- Abriss steht bevor bzw. Planungsabsichten bekannt/ realistisch
- Intervention nach aktueller Einschätzung nicht erforderlich (jedoch zu beobachten, ob eine Verschlechterung stattfindet)
- Keine negativen Ausstrahleffekte wegen isolierter/ unempfindlicher stadträumlicher Lage

Anlage 2 (1. Seite von 2) Anschreiben/ Fragebogen an Eigentümer

Entwurf eines Anschreibens/ Fragebogens an die Eigentümer von Verdachtsimmobilien

vorherige Fragestellung:

- Wer soll angeschrieben werden (nur Eigentümer von Objekten mit dringendem Handlungsbedarf?)
- Objekte im Teileigentum: einheitliche Linie kaum erreichbar
- Keine Gesellschaften?

Verdachtsimmobilien im Stadtgebiet

Sehr geehrter Herr xxxxxxxxx,

die Stadt xyxyxy versucht zurzeit sich einen Überblick über die Wohnimmobilien zu verschaffen, die im Stadtbild auffallen, sei es weil sie leer stehen, Defizite im äußeren Erscheinungsbild haben, verwahrlost sind, etc.

In einem zweiten Schritt soll geklärt werden, welche Perspektive die Eigentümer für das Objekt sehen, wie sie das Ziel erreichen wollen und welche Zeitspanne dafür vorgesehen ist.

Anhand der Ergebnisse soll geprüft werden, ob und ggf. wie die Stadt xyz die Eigentümer bei der Umsetzung Ihrer Ziele unterstützen kann.

Nach meinen Recherchen gehört Ihnen folgendes Gebäude, das als Verdachtsimmobilie wahrgenommen wurde:

XXXXXXXXXX Str. 65

Ich bitte Sie um Ihre Unterstützung und würde mich freuen, wenn Sie den beigefügten Fragebogen (je Gebäude ein Fragebogen) ausfüllen und an die angegebene Adresse senden würden, sei es per Brief, Fax oder Mail.

Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und ohne Ihre Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage 2 (2. Seite von 2)

1. Objekt: Straße, Haus-Nummer, Stadtteil

2. Angaben zum Gebäude

- Baujahr _____
- Anzahl der Wohnungen _____ davon leer _____
- kompletter Leerstand seit _____
- Ausstattung Bad/WC Heizung ISO-Fenster
Bei unterschiedlicher Ausstattung der Wohnungen bitte die überwiegende Ausstattung angeben.
- Wärmedämmung
Dach Dachboden Fassade Kellerdecke
keine Wärmedämmung

3. Perspektive des Gebäudes

- Gebäude soll verkauft werden
Es erfolgt eine **aktive** Vermarktung über
 - das Internet
 - örtliche Presse
 - überörtliche Presse
 - Makler
 - anderweitige Vermarktung
- Es erfolgt **keine** aktive Vermarktung
- Gebäude soll im Besitz bleiben
 - Es soll renoviert/modernisiert und die Wohnungen anschließend vermietet werden

Beginn/voraussichtliche Dauer der Renovierung/Modernisierung:

- Eine Modernisierung ist nicht beabsichtigt

Grund:

• Gebäude soll abgerissen werden

Eine Neubebauung ... ist vorgesehen ... ist nicht vorgesehen

• Sonstiges

4. Interesse an Angeboten

Folgende Beratungsangebote würden mich interessieren

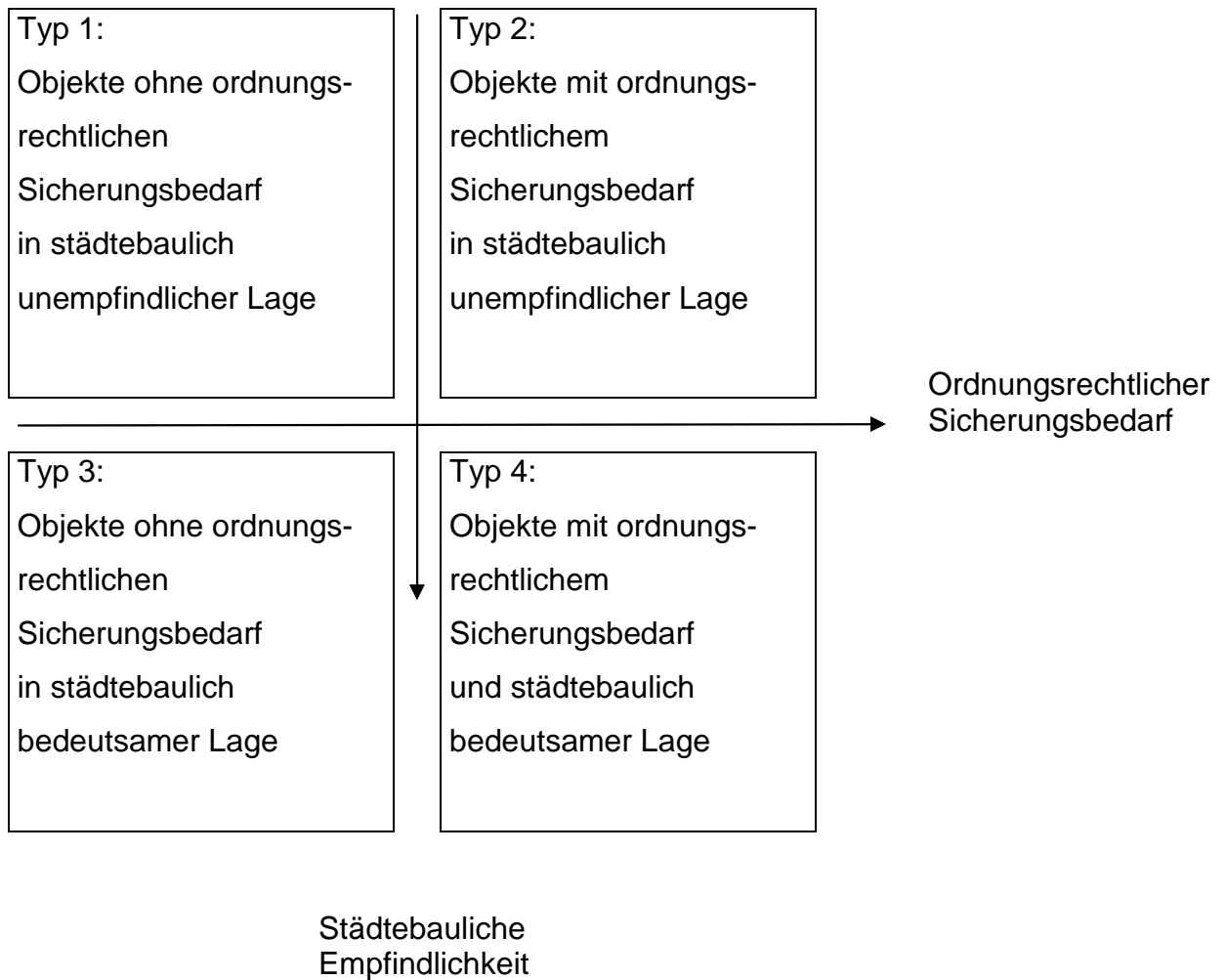
- Zur Modernisierung
- Zur Finanzierung
- Vermarktungschancen*
*der Wohnungen nach Modernisierung
- Öffentliche Förderung

Bitte für Rücksprachen Ihre Telefonnummer angeben:

Rückgabe bitte an:

Stadt xyxyxyxyxyxyxy

Anlage 3 Matrix zur Eingruppierung der erfassten Immobilien



Anlage 4: Datenbank (Doppelklick zum Öffnen)

Adresse	Stadtteil	Nutzungsart			Art des Baukörpers					Nutzungssituation		Zustand				Bedarf bauordnungsrechtlicher Sicherung		mögliche Motivationsgründe für Verwahrlosung				Eigentumssituation				Eigentümerangaben		Lage												
		Wohnen	gewerbliche/gemischte Nutzung	Gemeindebedarf	freistehend	geschlossen	mehrere Einzelgebäude	Blockbebauung	Sonstiges	Leerstand	teilweiser Leerstand	(nur) Leerstand, sonst i. O.	Verwahrlosung	teilweise genutzt	innere Mängel	schlechter Gesamteindruck der Außenanlagen	nein	ja	Lage des Grundstücks	keine/schlechte Nutzungsperspektive	Spekulationsobjekt	mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit	unbekannt	bekannt	Alleineigentümer	mehrere Eigentümer	Gesamthandseigentümer		Orts(teil)kern	Wohnquartier	stark frequentierte Straße									
		Ein-/Zweifamilienhaus																																						
		Mehrfamilienhaus																																						
		rein gewerblich																																						
		gemischt genutzt																																						

6.2 Literatur

- AG Wohnungsmarkt Ruhr (Hrsg.): Wohnungsmarkt Ruhr, zweiter Regionaler Wohnungsmarkt (2012), Dortmund.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaorsten Immobilien („Schrottimmobilien“).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012): BBSR-Analysen kompakt 12/2012. Anstieg großer Wohnungstransaktionen in 2012 - Wiederanstieg von Großverkäufen, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013): „Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. Querauswertung städtebaulicher Forschungsfelder für die Ableitung übergreifender Ziele nachhaltiger Stadtquartiere.“ Bonn.
- Berndgen-Kaiser, Andrea und Runrid Fox-Kämper (2012): Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit. Ergebnisse einer Befragung. In: ILS trends, 3/12.
- Büro Stadtidee/ RUHR.2010 GmbH (2010): Route der Wohnkultur. Wohnen in der Metropole Ruhr. Essen
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009): „Kommission ‚Zertifizierung in der Stadtentwicklung‘. Bericht und Perspektive. Berlin.
- Enquetekommission (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW (Enquetekommission I)" im Auftrag des Landtags Nordrhein Westfalen, Drucksache 16/2299, Düsseldorf.
- Groschek, Michael (2013): „Mehr Heimat vor der Haustür.“ (Interview in Q 3 – Magazin für Architektur, Design und Wohnkultur 01-13) Bochum.
- IRPUD – Institut für Raumplanung der TU Dortmund (2011): In Quartieren denken – Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet. Drittes Dortmunder Wohnungspolitisches Kolloquium. Dortmund.
- IT.NRW (2012): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050. Statistische Alalysen und Studien, Band 72. Düsseldorf.
- IT.NRW (2012): Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien, Band 74. Düsseldorf.
- Kaufmann, Kristin Klaudia (2013): Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen an internationale Investoren. Auswirkungen auf lokale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktprozesse. In: Geographische Revue, Jg. 15, H. 2.
- Kofner, Stefan (2013): Internationale Finanzinvestoren und kommunale Wohnungsmärkte. In: Geographische Revue, Jg. 15, H. 2.

- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2013): „Wohnraumförderungsprogramm 2013 (WoFP 2013. (Runderlass vom 21. Februar 2013).“ Düsseldorf.
- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2013): Bericht zur Stadtentwicklung 2013. Quartiere im Fokus. Düsseldorf.
- Müller, Anja und Spars, Guido (2012): Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Jg. 4, Heft 6, S. 329 - 332.
- Niejahr, Elisabeth u. a. (2012): Unsere neue Heimat. In: Die Zeit, Nr. 51, S. 23 – 24.
- Regionalverband Ruhr (2013): Perspektiven für die räumliche Entwicklung der Metropole Ruhr, Essen.
- Schaar, Hans-Wolfgang und Deike Herrmann (2013): Immobilienmarkt der Metropole Ruhr. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, H. 4, S. 145 – 151.
- Schneckenburger, Daniela (2013): Monopoly mit Folgen: Die Globalisierung des Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen. In: . In: Geographische Revue, Jg. 15, H. 2.
- Staatskanzlei des Landes NRW (2013): LEP NRW, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- StadtRaumKonzept (2012): Durchführung von 6 Fallstudien: Wohnsituation in Quartieren mit Beständen sog. neuer Finanzinvestoren. Gutachten im Auftrag der Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW", Dortmund.
- Städteregion Ruhr (2009): Masterplan Ruhr 2008. Wohnen – Städtebau und Stadtentwicklung – Region am Wasser, Dortmund.
- Städteregion Ruhr, NRW.BANK, WIR – Wohnen im Revier (2012): fachtagung Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr. Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht. Dokumentation 03.07.2012.

6.3 Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr

Jördis Bach, Stadt Herne
Sabine Bärenfänger, Stadt Hagen
Dr. Claas Beckord, Regionalverband Ruhr (RVR)
Gabriele Bloch-Fancello, Stadt Essen
Helmut Cepa, Stadt Marl
Rudolf Gruber, Stadt Essen
Ann-Kristin Häusler, NRW.BANK
Karl-Friedrich Hofmann, NRW.BANK
Christian Holtkötter, Stadt Bottrop
Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen
Christoph Jünemann, Kreis Recklinghausen
Gert Kozik, Kreis Unna
Ralf Krapoth, Stadt Mülheim an der Ruhr
Wolfgang Loke, Stadt Bochum
Klaus Marquardt, Stadt Herne
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund
Christiane Otto-Böhm, Kreis Wesel
Jutta Pauels, Kreis Unna
Hans-Peter Puschke, Stadt Mülheim an der Ruhr
Martin Reimers, Stadt Bottrop
Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen
Peter Rogge, Stadt Herne
Thomas Schramme, Stadt Oberhausen
Thomas Schürkes, Stadt Duisburg
Petra Soika-Bracht, Ennepe-Ruhr Kreis
Martina Steimann-Menne, Stadt Hamm
Stefan Thabe, Stadt Dortmund
Raphael Völler, Stadt Hamm
Angelika Wurst, Stadt Bottrop

Für die Unterstützung und Mitwirkung bei der Erstellung des Berichtes „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ geht ein besonderer Dank an:

Daniela Dreher, Stadt Dortmund
Nicole Iwer, Regionalverband Ruhr (RVR),
Julia Kallweit, Stadt Dortmund
Lea Koch, Praktikantin Stadt Dortmund
Andreas Rapien, Stadt Recklinghausen

Redaktionsgruppe

Wolfgang Loke, Petra Soika-Bracht, Stefan Thabe

Abbildungen

Abb. 1: Siedlungsflächenreserven für Wohnen in den FNP/ im RFNP Juni 2011 (Quelle: RVR 2011)

Abb. 2: Anteil der Neubauf Flächen Wohnen seit 1996 an allen Wohnbauflächen (Quelle: RVR 2012)

Abb. 3: Bauintensität: fertig gestellte Wohnungen in 1 – 2 Familienhäusern je 1.000
Bestandswohnungen (Jahresdurchschnitt, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008 bis 2010)

Abb. 4: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, 2011-2030 (Quelle IT.NRW, eigene
Zusammenstellung und Berechnung)

Abb. 5: Vorausberechnete Haushalteentwicklung nach Modellvarianten, 2010-2030 (Quelle: IT.NRW,
eigene Zusammenstellung und Berechnung)

Photos Titel

Dieter Baum (Stadt Oberhausen), Stefan Thabe (Stadt Dortmund)

Abkürzungen

BauGB: Baugesetzbuch

EFH: Einfamilienhaus

EZFH: Ein-/ Zweifamilienhäuser

IdEE: Innovation durch Einzel Eigentümer

KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau

KIQ: Kooperation im Quartier

LEP: Landesentwicklungsplan

ruhrFIS: Flächeninformationssystem Ruhr

RVR: Regionalverband Ruhr

StBauFG: Städtebauförderungsgesetz

UAG: Unterarbeitsgruppe

WAG NRW: Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen

WBS: Wohnberichtigungsschein

WoFP: Wohnraumförderung

ZFH: Zweifamilienhaus

Herausgeber

Städteregion Ruhr, AG Wohnungsmarkt Ruhr

(Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne,
Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm sowie die Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und
Unna)

Juni 2014

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt Ruhr:

www.staedteregionen-ruhr-2030.de