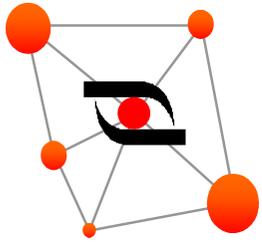


Modellversuch
Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet

Ergebnisse aus dem Endbericht

Wirtschaftsausschuss

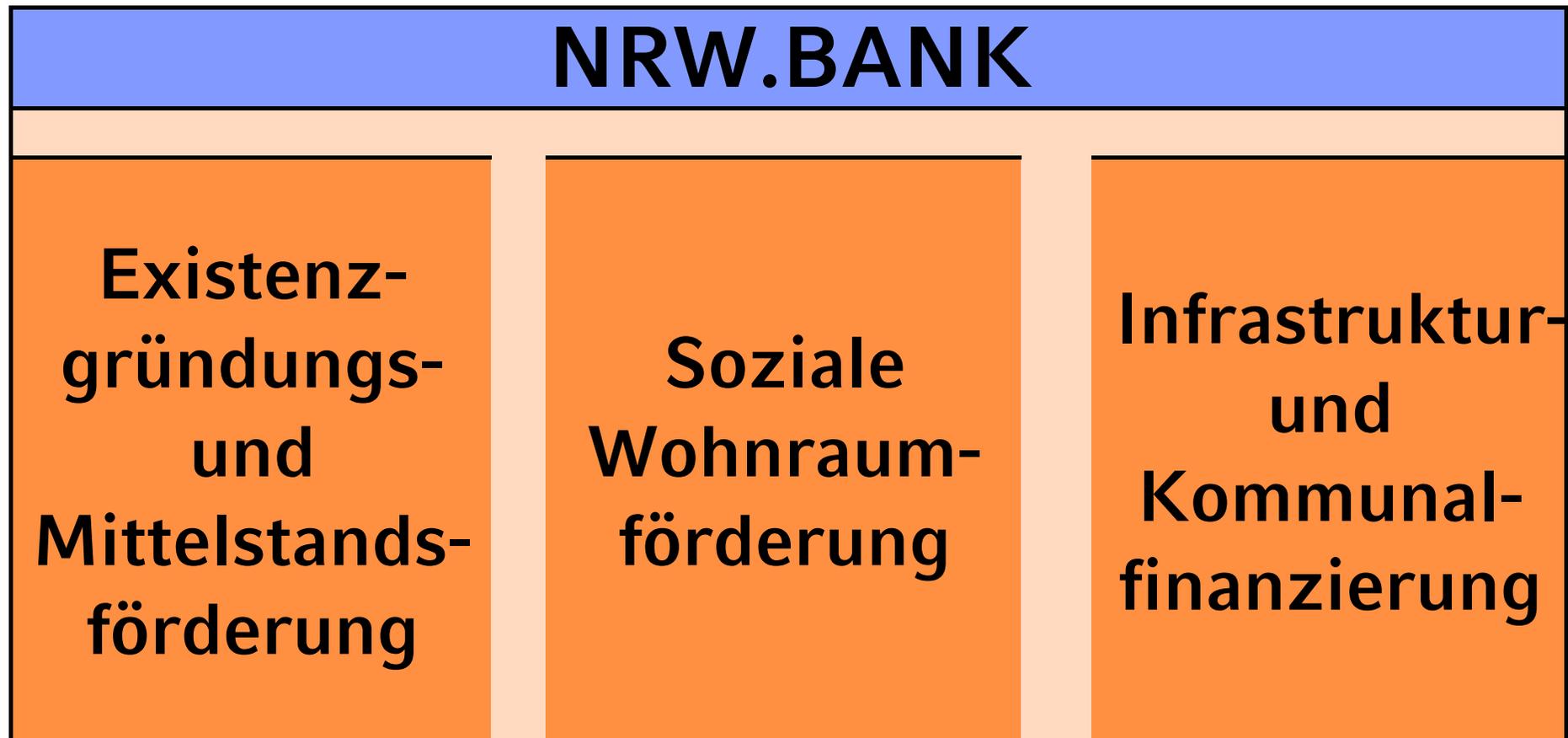
am 07. Juni 2006 in Kamen



Gliederung

1. NRW.BANK – Förderbank für Nordrhein- Westfalen
2. Wohnungsmarktbeobachtung: Zielsetzung und Konzept
3. Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung
4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen
5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht
„Kamen im regionalen Kontext“
6. Stand und Ausblick zum Modellversuch

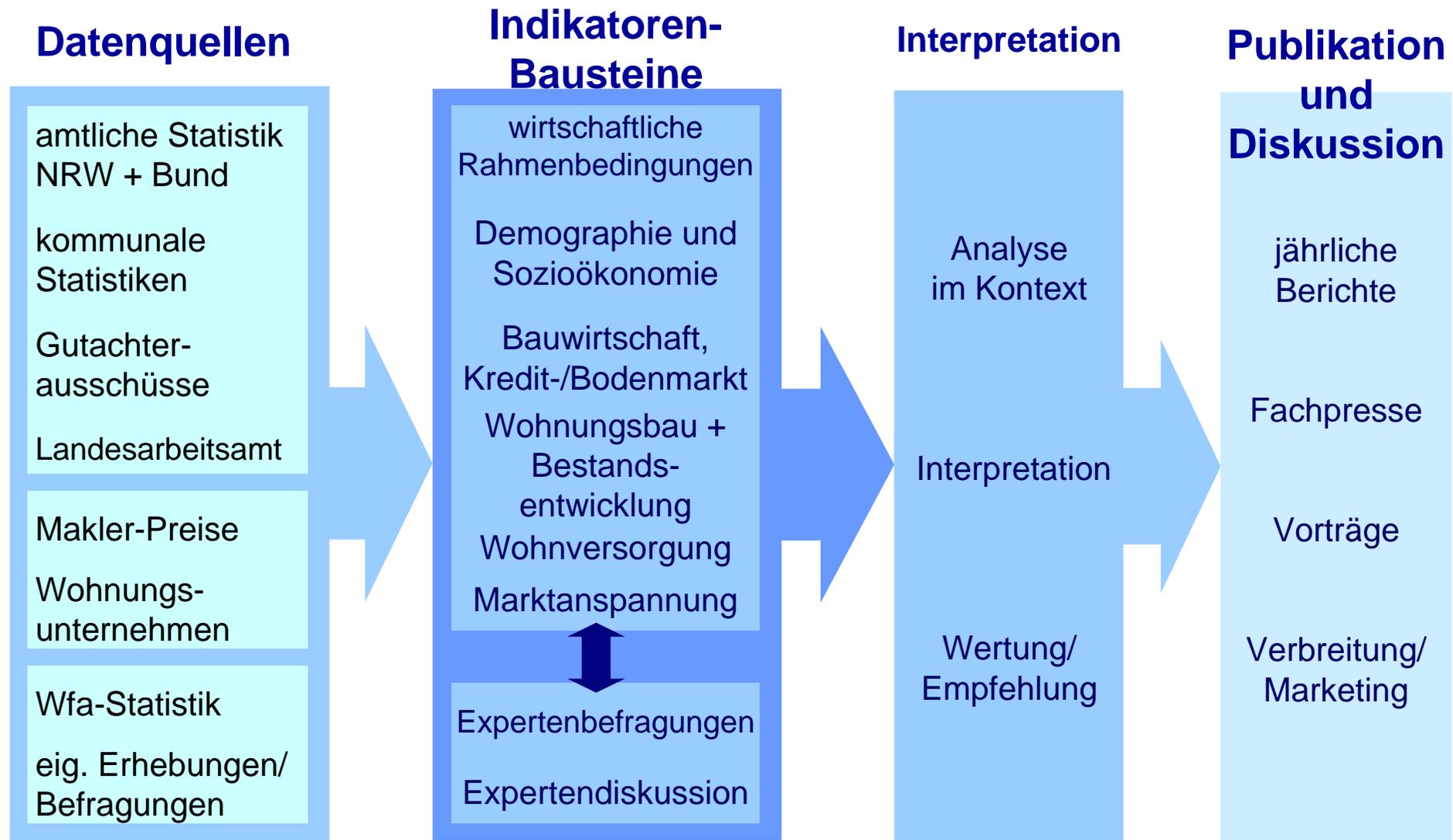
1. NRW.BANK – Förderbank für Nordrhein-Westfalen



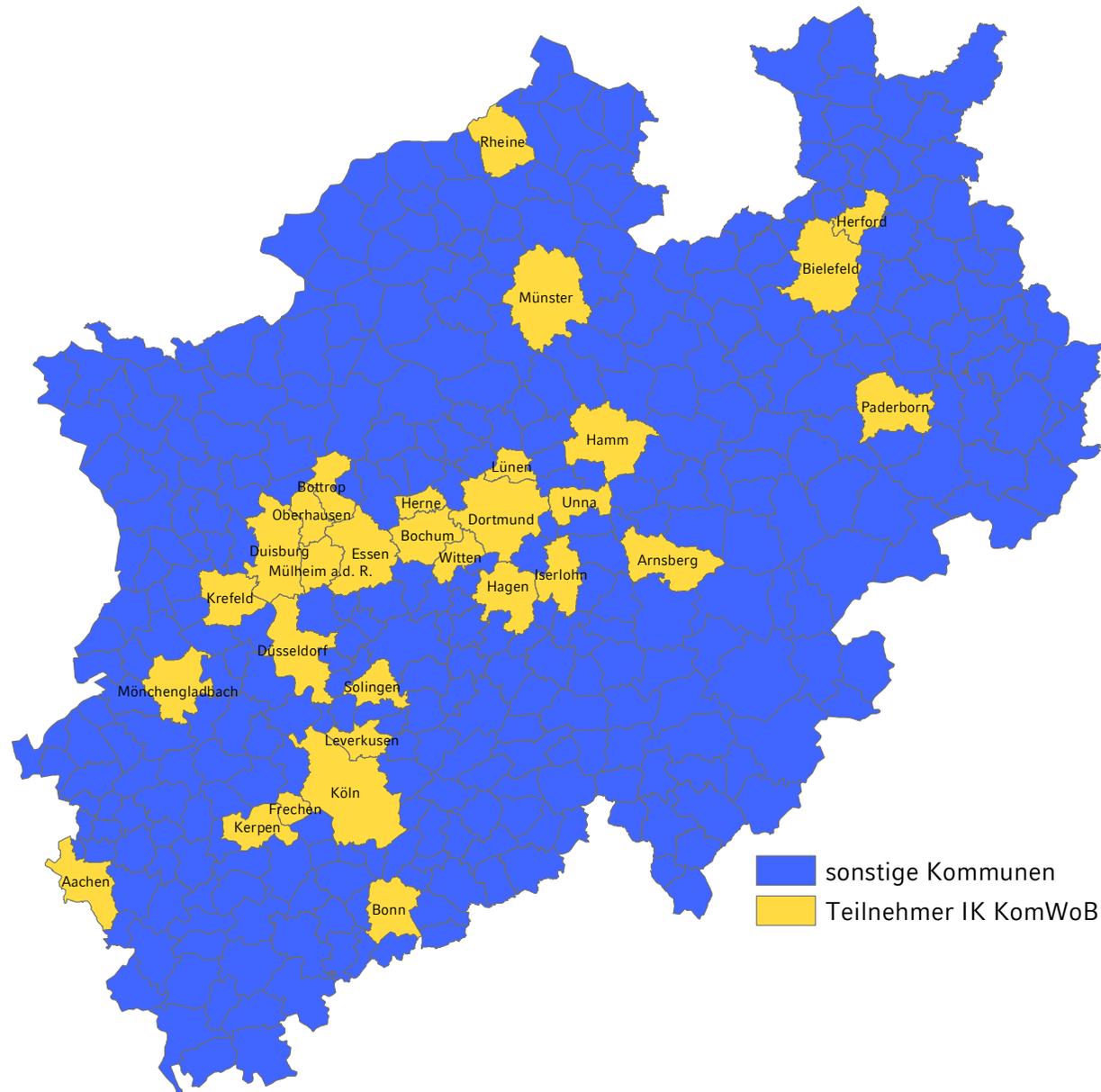
2. Wohnungsmarktbeobachtung – Zielsetzung und Konzept

- Informationsgrundlage **für alle Wohnungsmarkt-Akteure** (Politik, Kommunalverwaltungen, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft)
- Frühwarnsystem **für Trendveränderungen und Problembereiche**
- **objektive Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für Verstetigung und Treffsicherheit von Wohnungspolitik und -investitionen**

2. Wohnungsmarktbeobachtung – Zielsetzung und Konzept

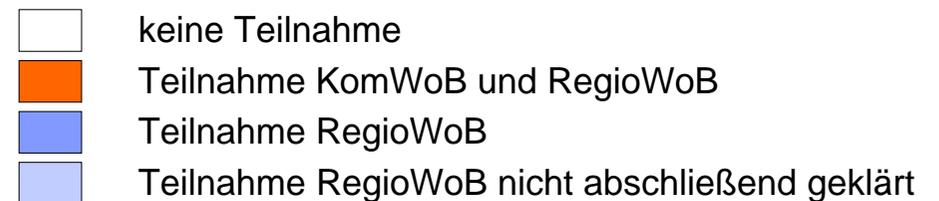
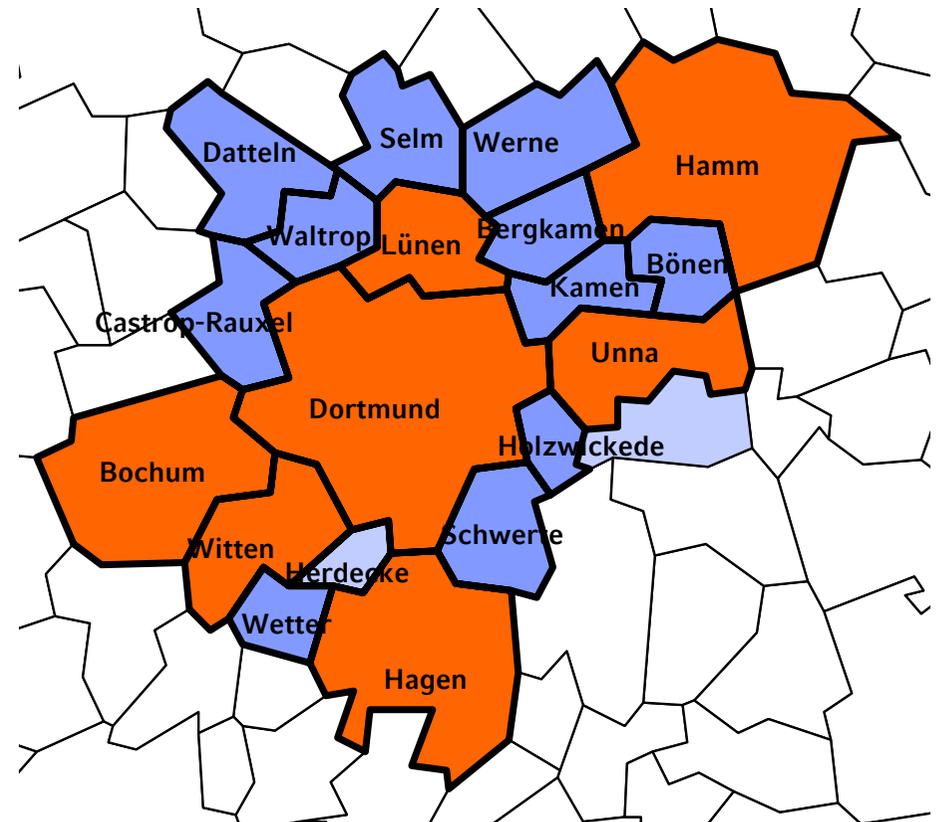


3. Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung



3. Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

- unterschiedliche Kommunalstrukturen und Verantwortlichkeiten in den Kommunen
- Kommunen mit kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung und ohne diese
- ungleiche Ausgangssituation zwischen den „Großen“ und den „Kleinen“
- vielfältige bestehende Netzwerke und bestehende Kooperationen in der Region



3. Kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung



4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofile

Angebotsseite:

Bodenpreise für EFH/ZFH
Wohnungsbestand
Baufertigstellungen / Bauintensität
Baugenehmigungen
Sozialwohnungsbestand /
Förderintensität

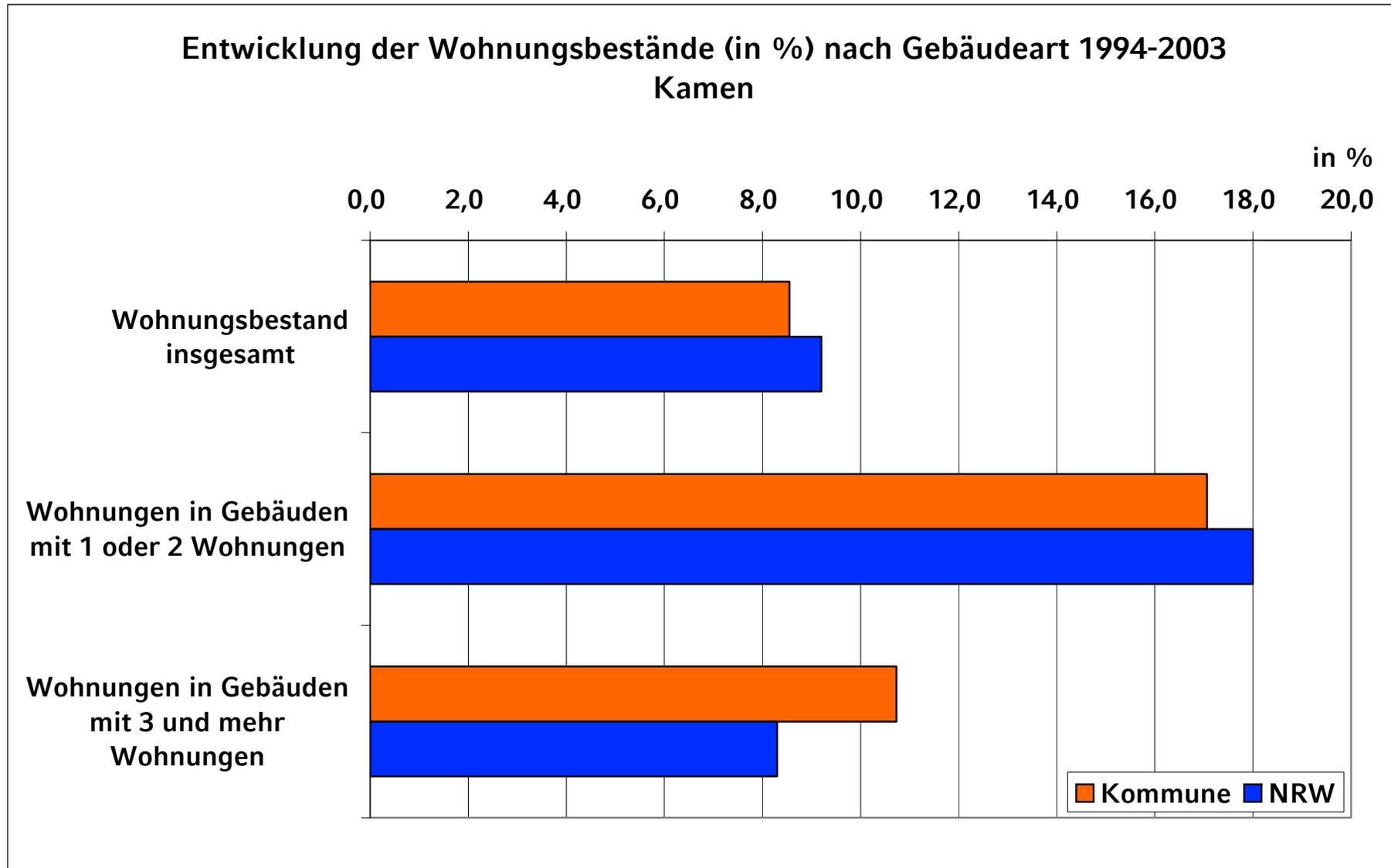
Bedarfsseite:

Bevölkerungsentwicklung
Komponenten der
Bevölkerungsentwicklung
Altersklassen
Kaufkraft je Einwohner
Arbeitslosenquote
Wohnungssuchende Haushalte

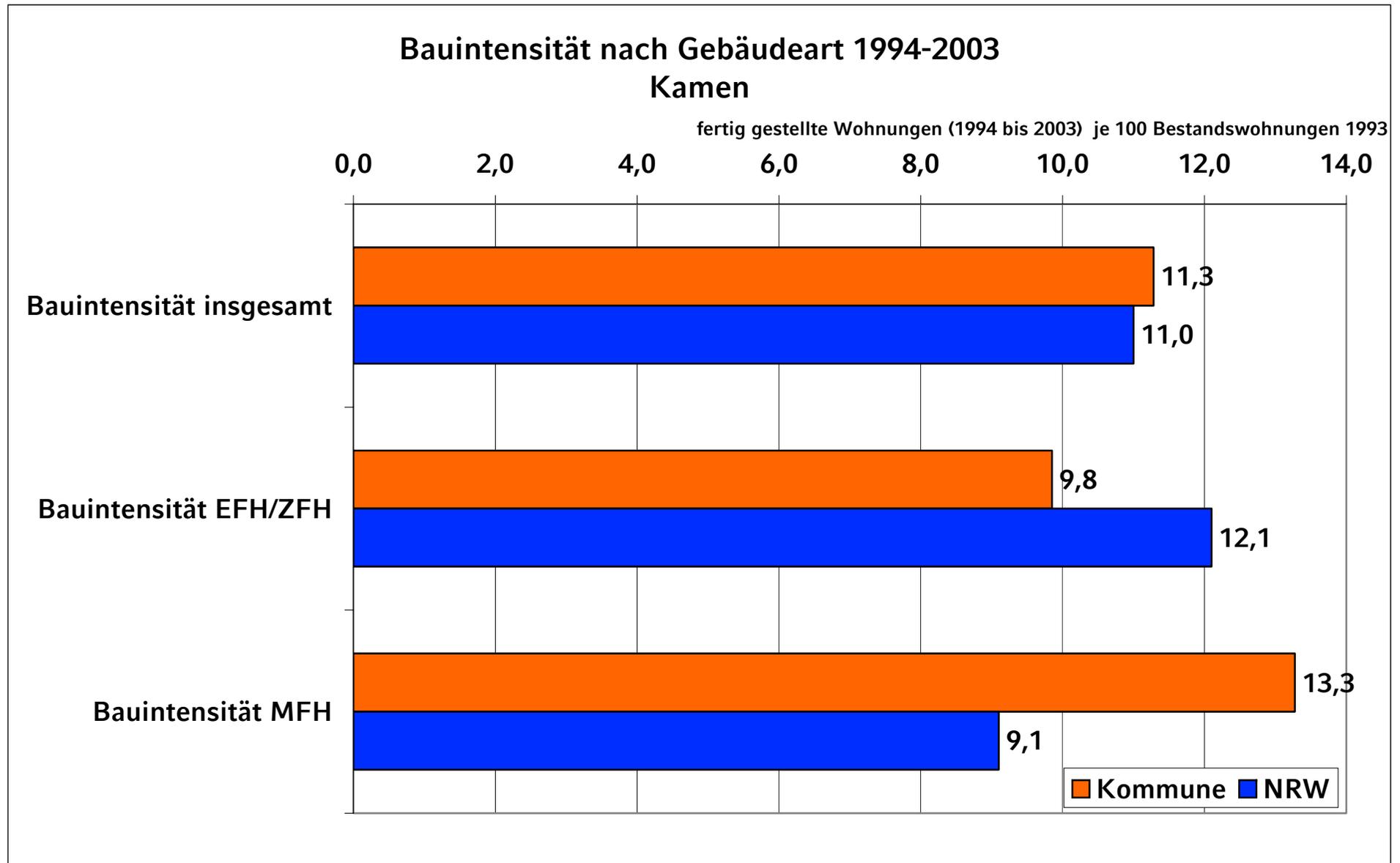
Grad der Anspannung

Gegenüberstellung von Angebots- und Bedarfsseite (Typisierung)
Wohnflächenverbrauch
Mietentwicklung

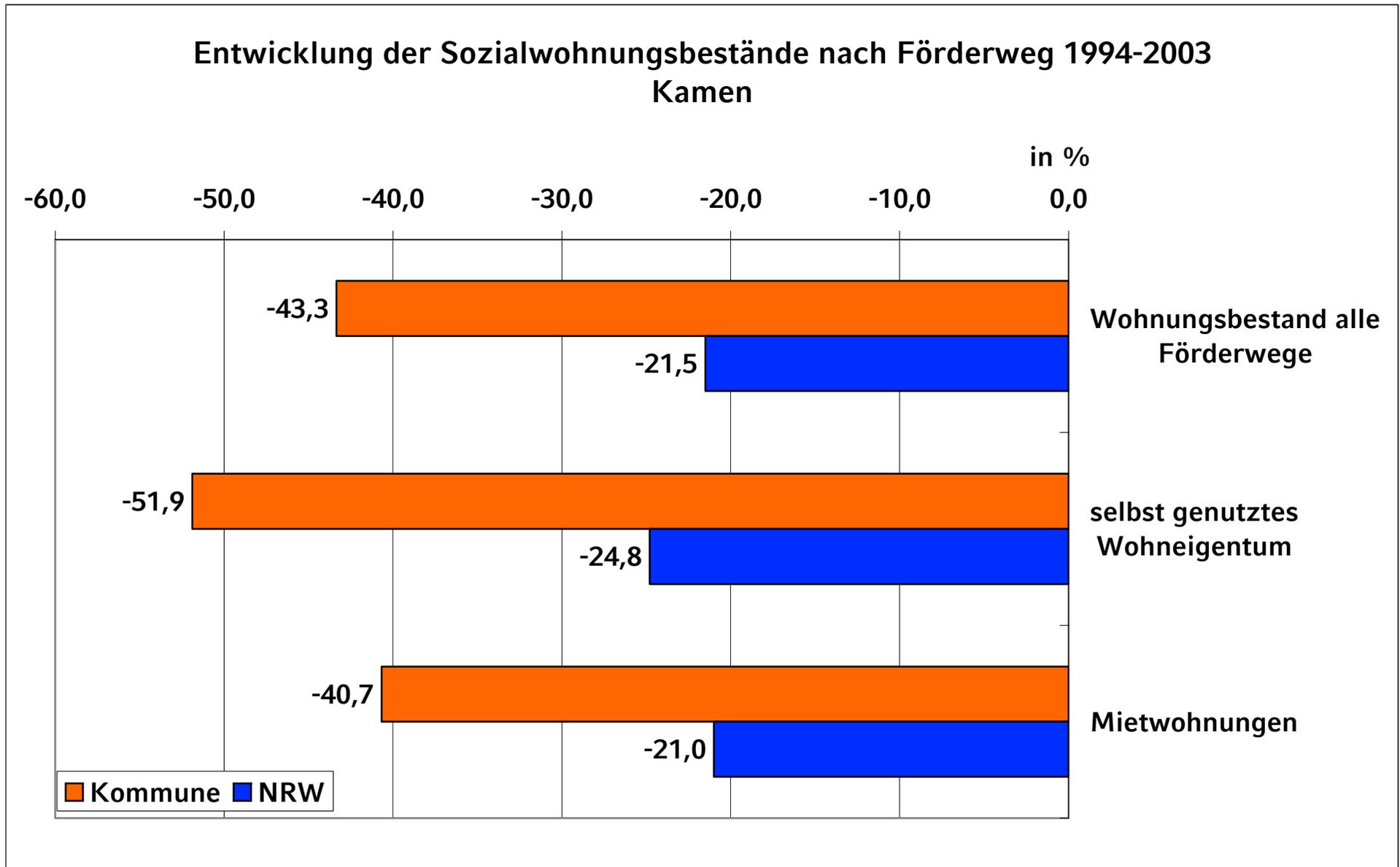
4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



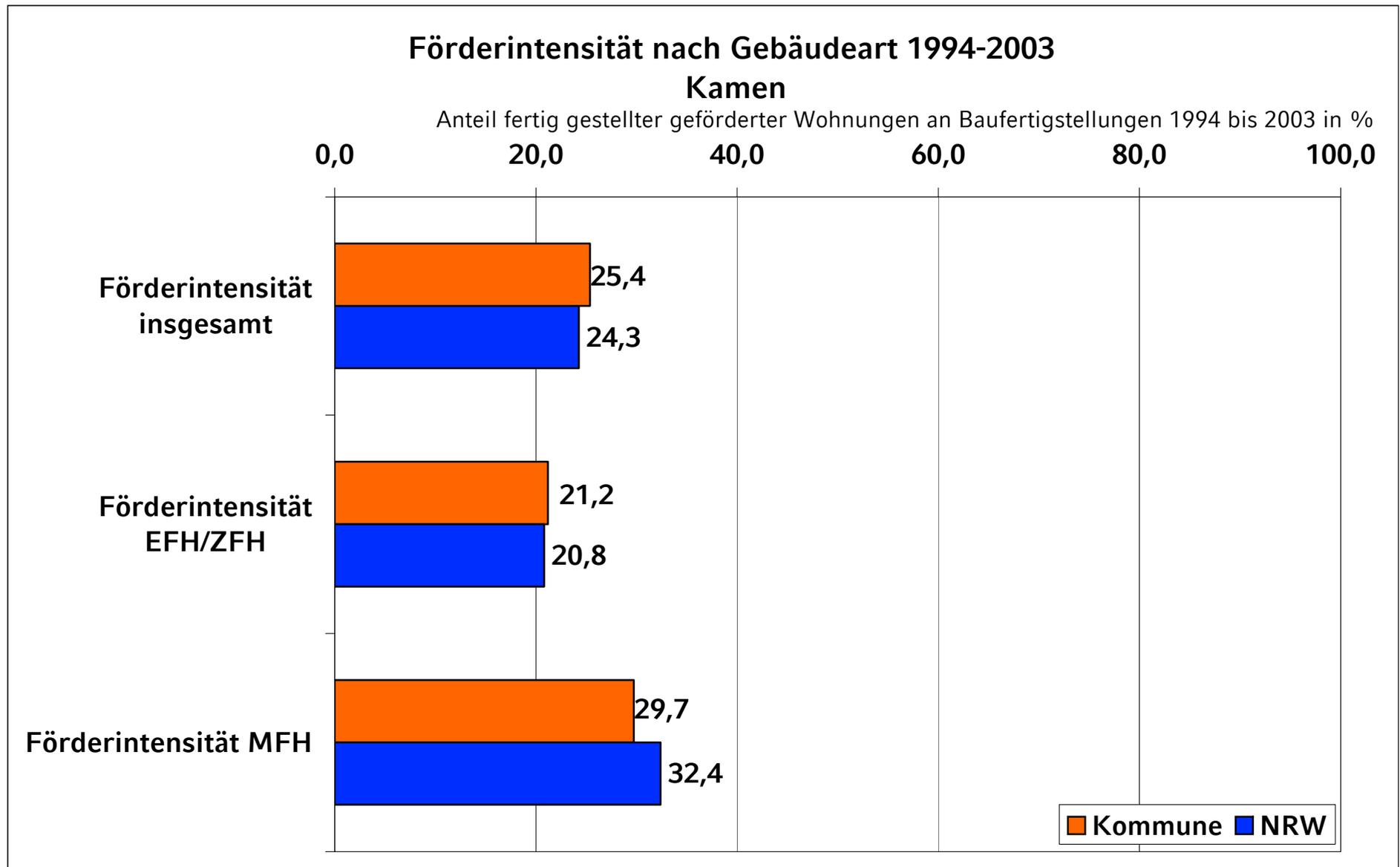
4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



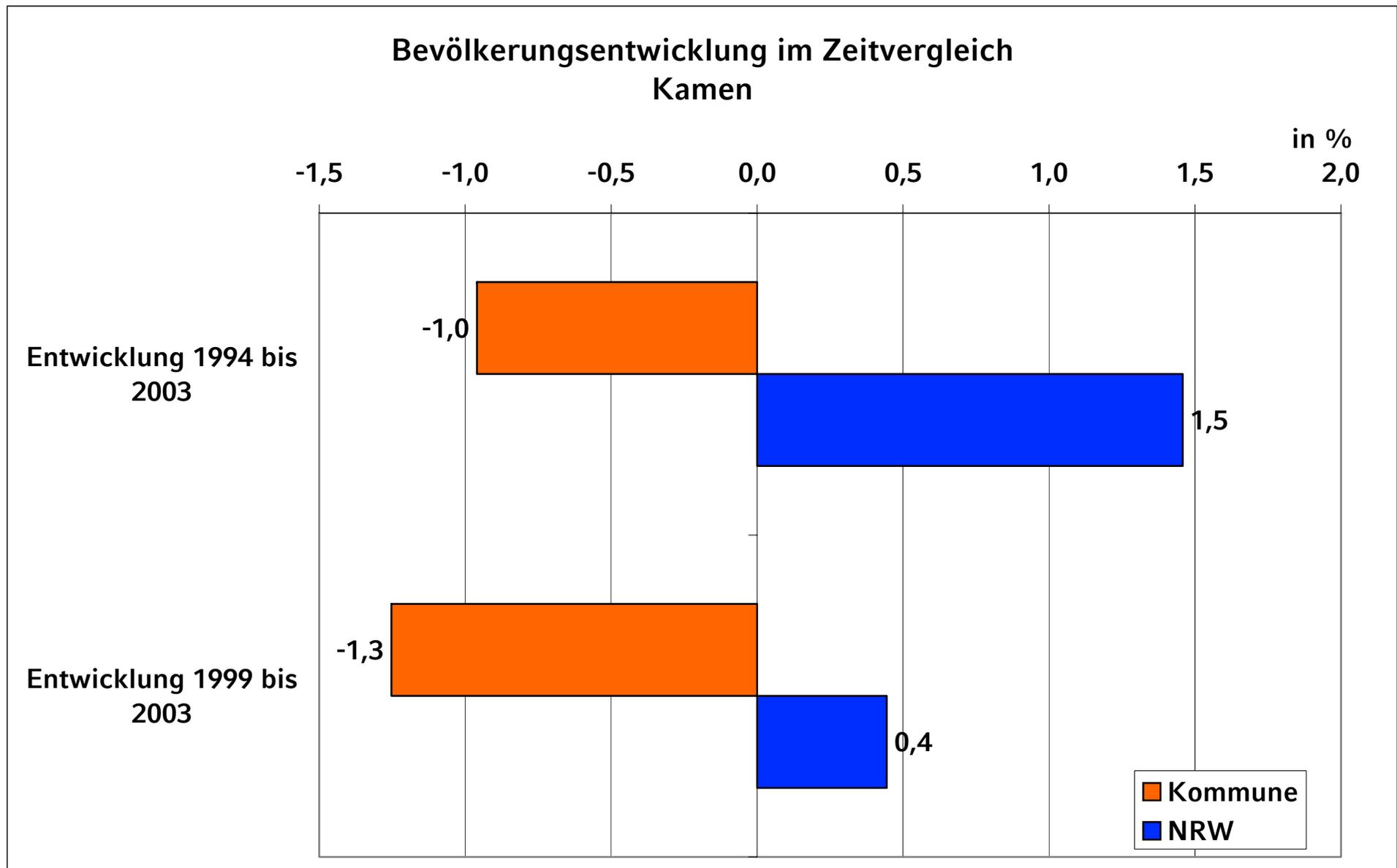
4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



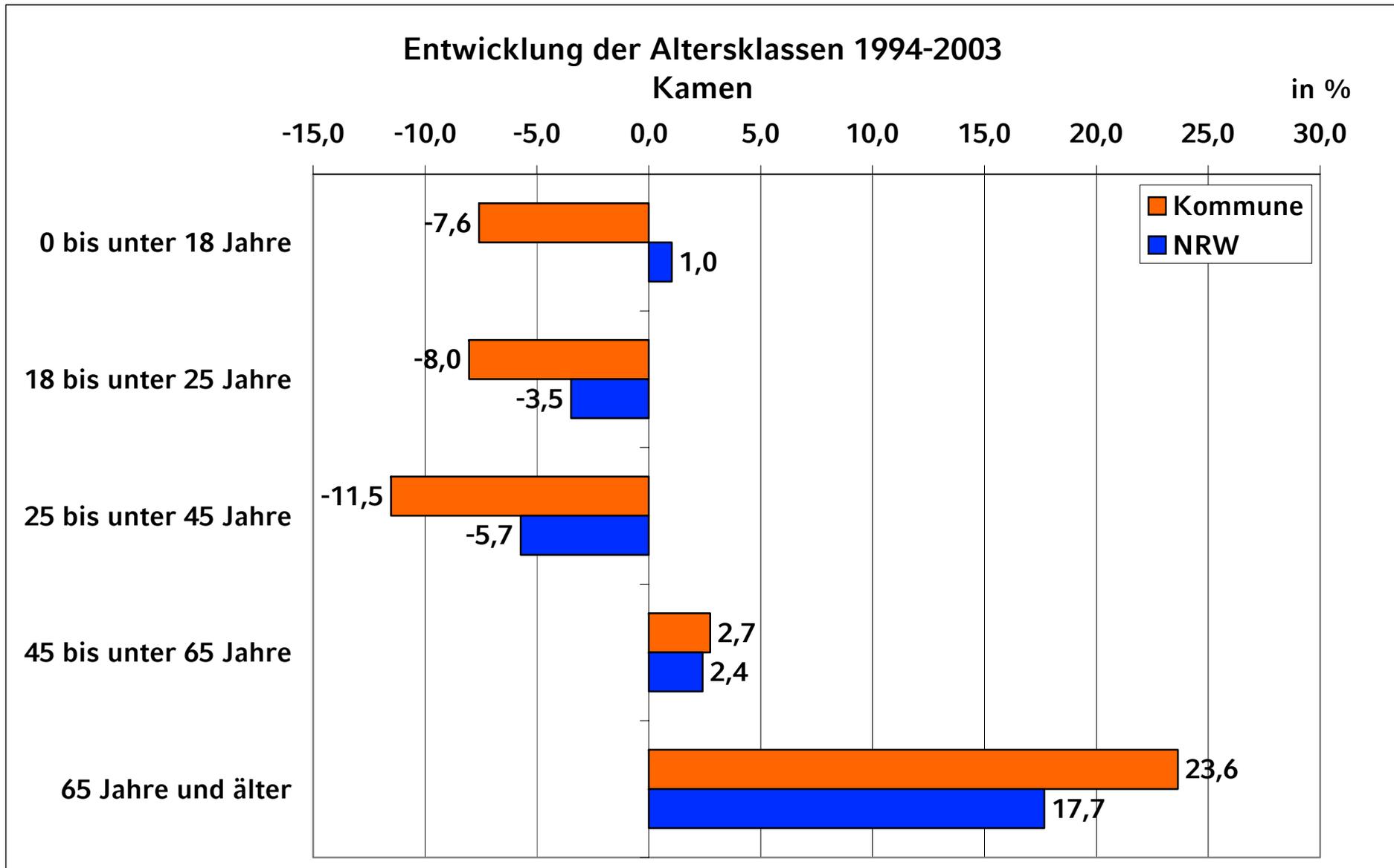
4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



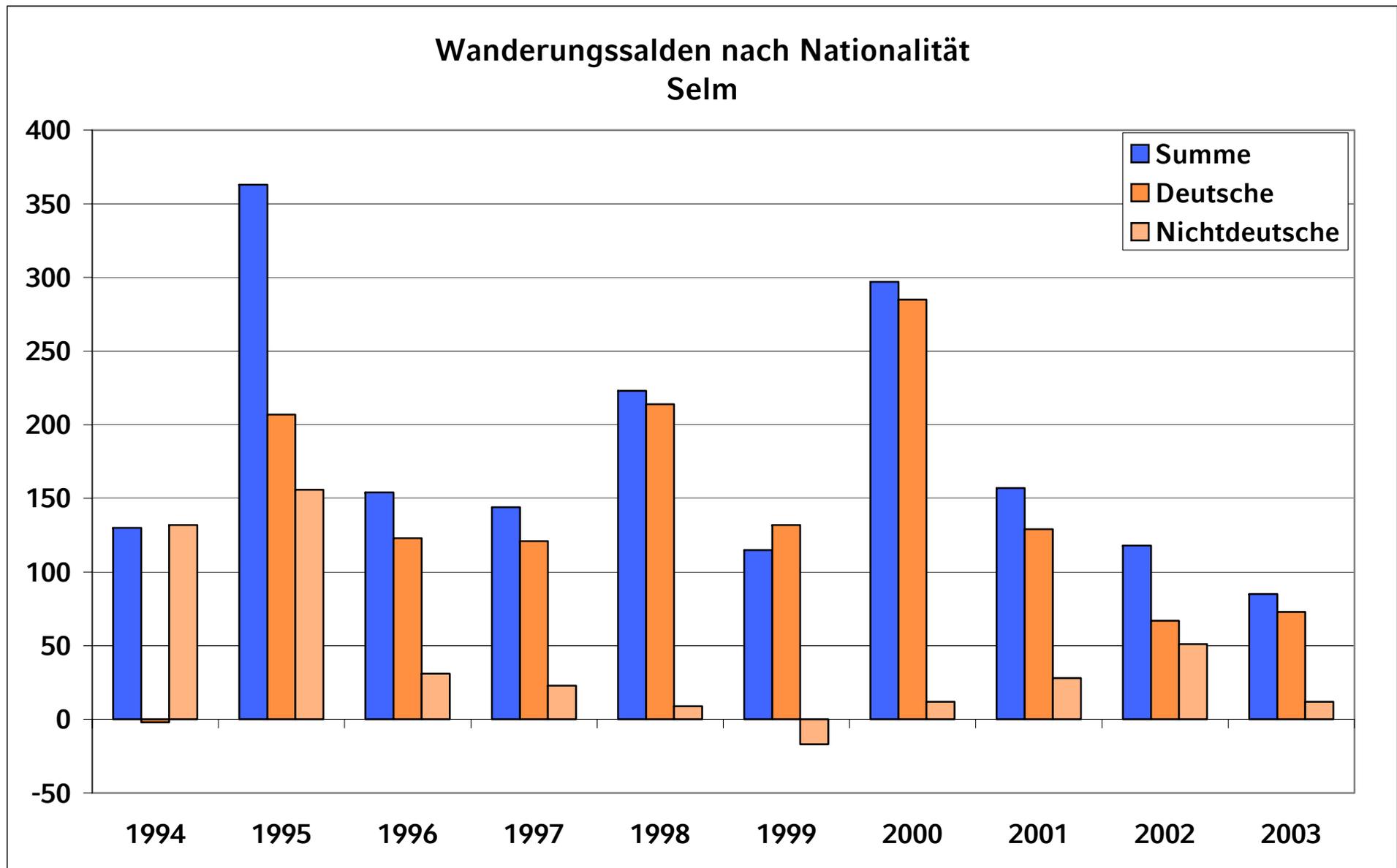
4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofil Kamen



4. Wohnungsmarktindikatoren: Kommunalprofile

abrufbar für alle Kommunen des Modellversuchs Regionale
Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet unter

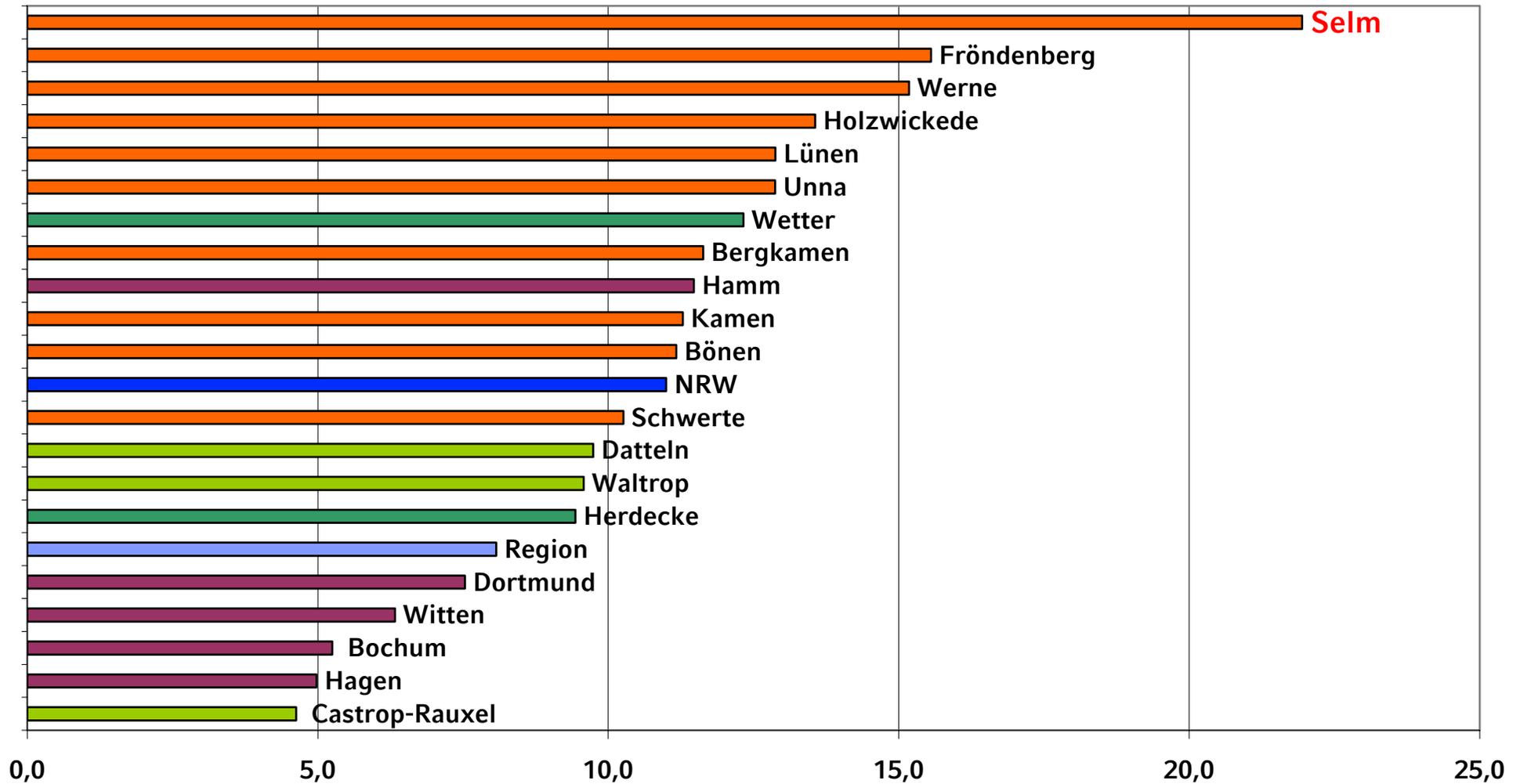
www.komwob.de

und auch unter

www.nrwbank.de

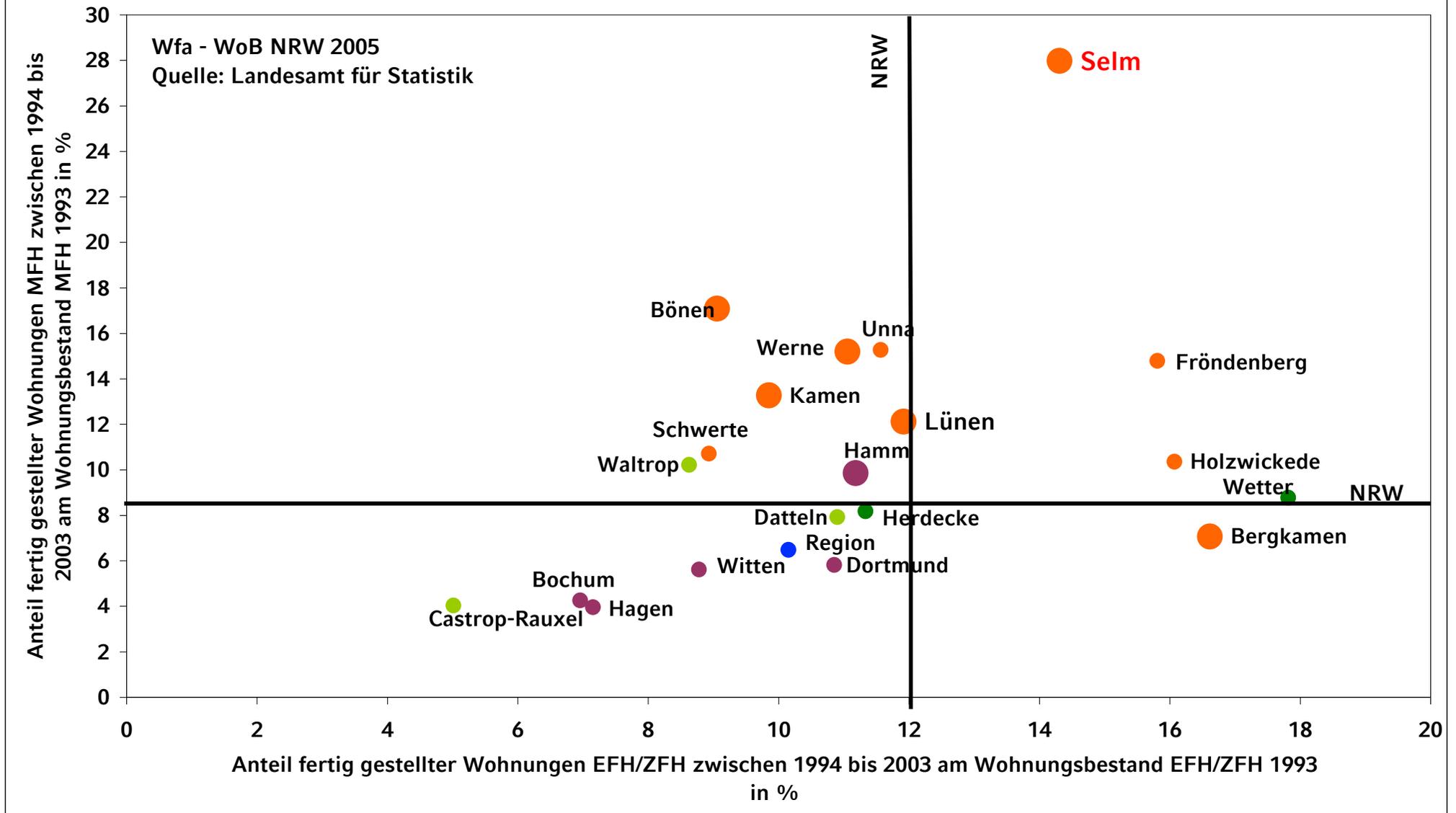
5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Angebotsseite

Bauintensität insgesamt im Vergleich
Fertiggestellte Wohnungen 1994 bis 2003 je 100 Bestandswohnungen 1993

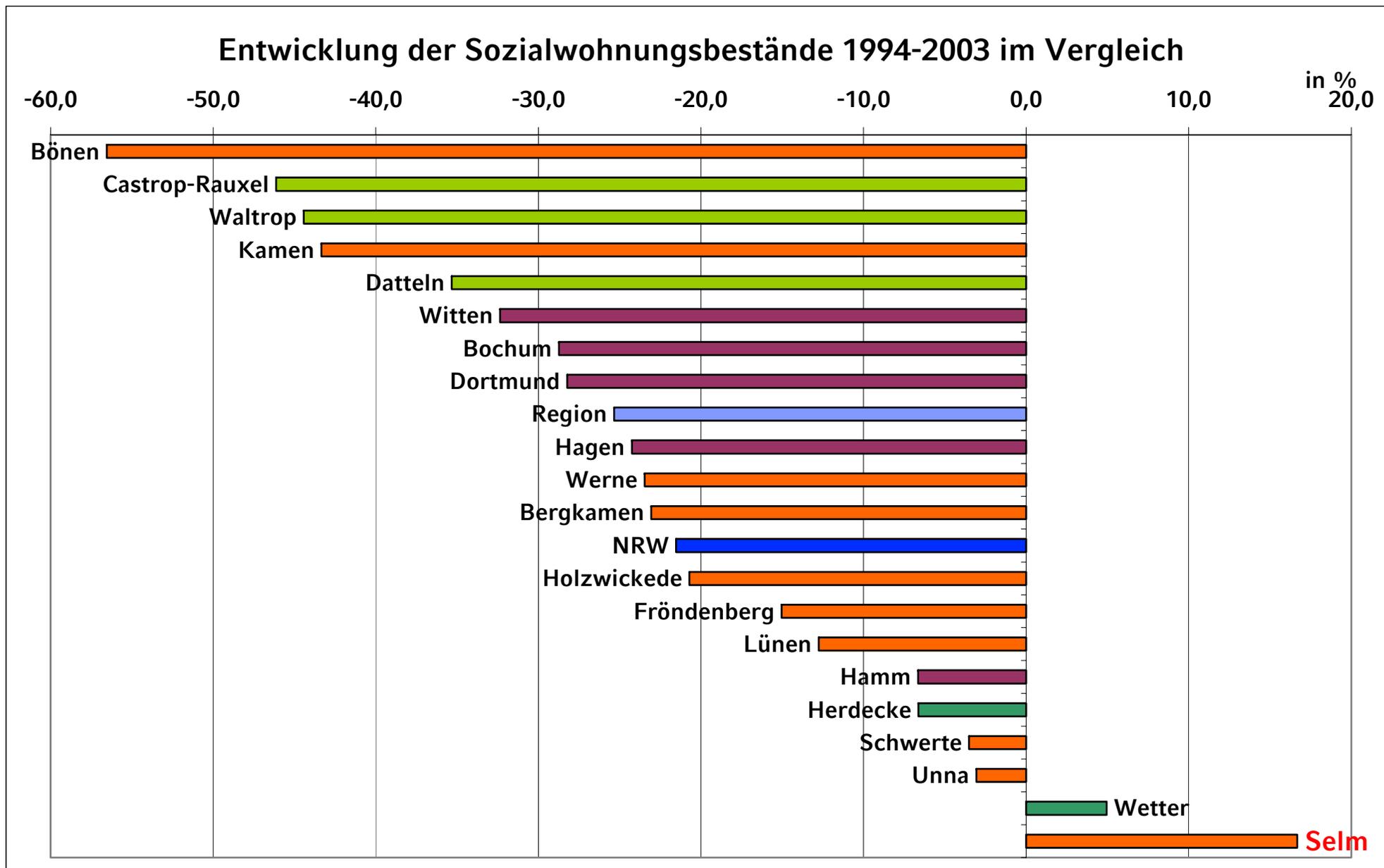


5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Angebotsseite

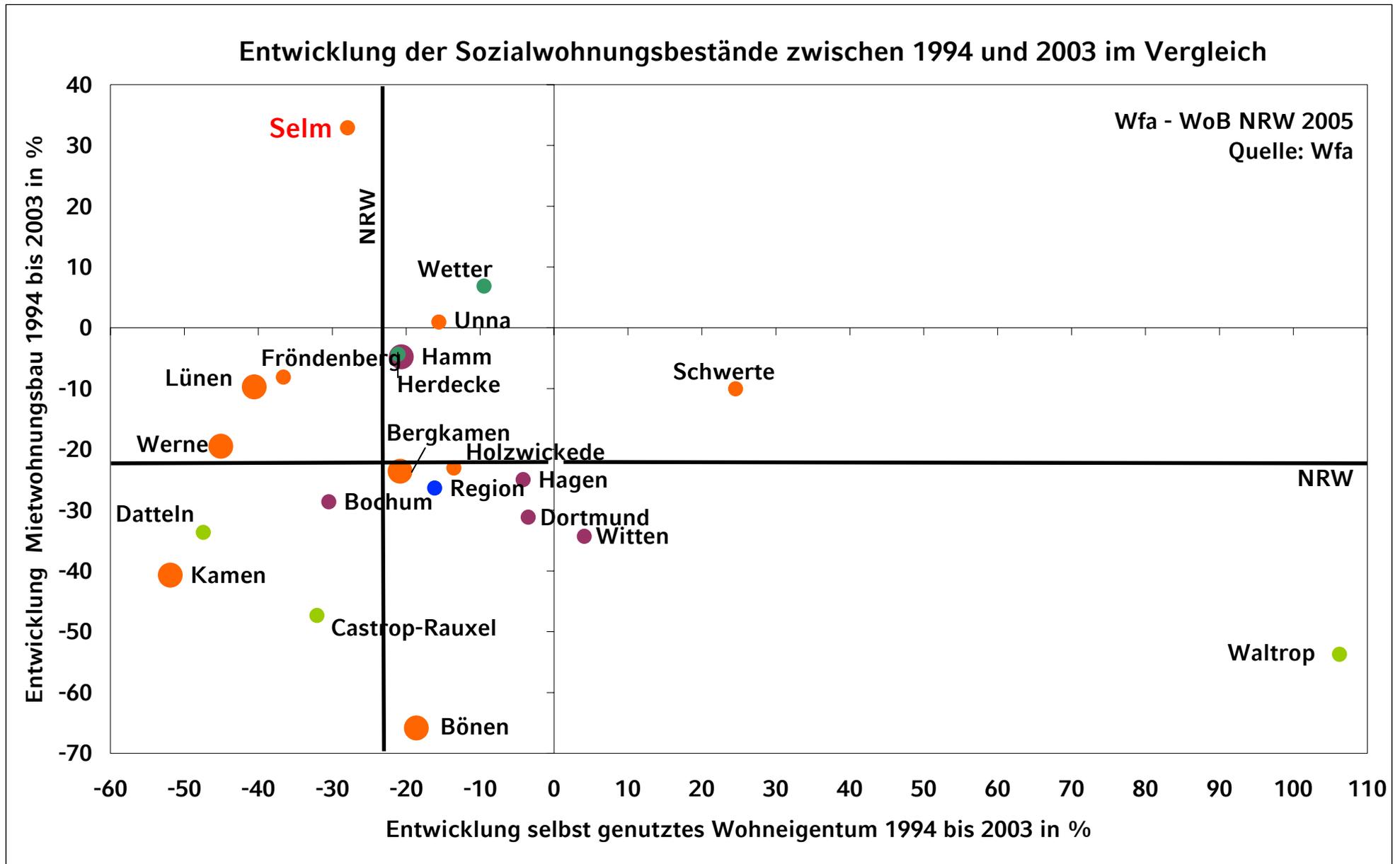
Bauintensität nach Gebäudeart 1994 bis 2003 im Vergleich



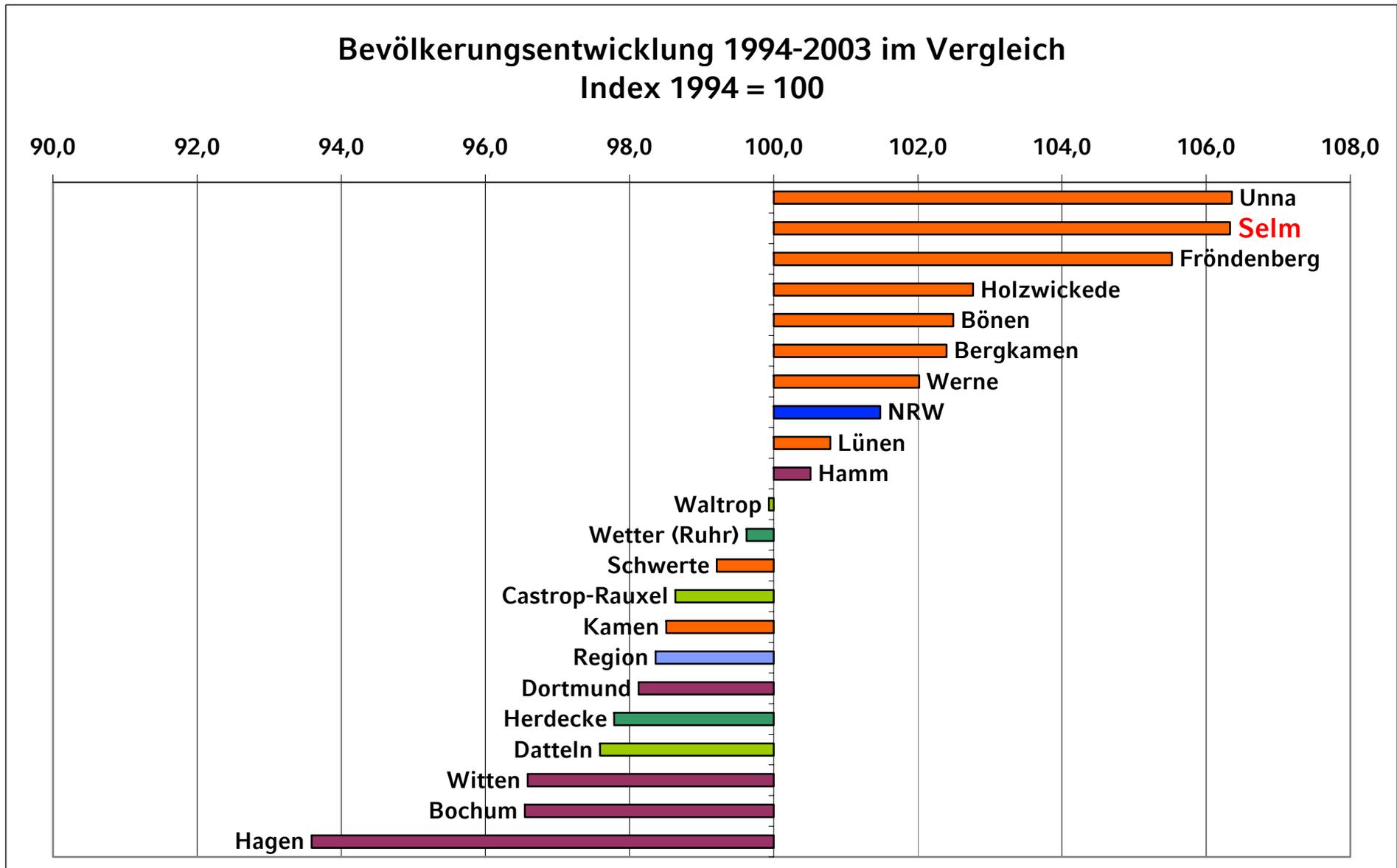
5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Angebotsseite



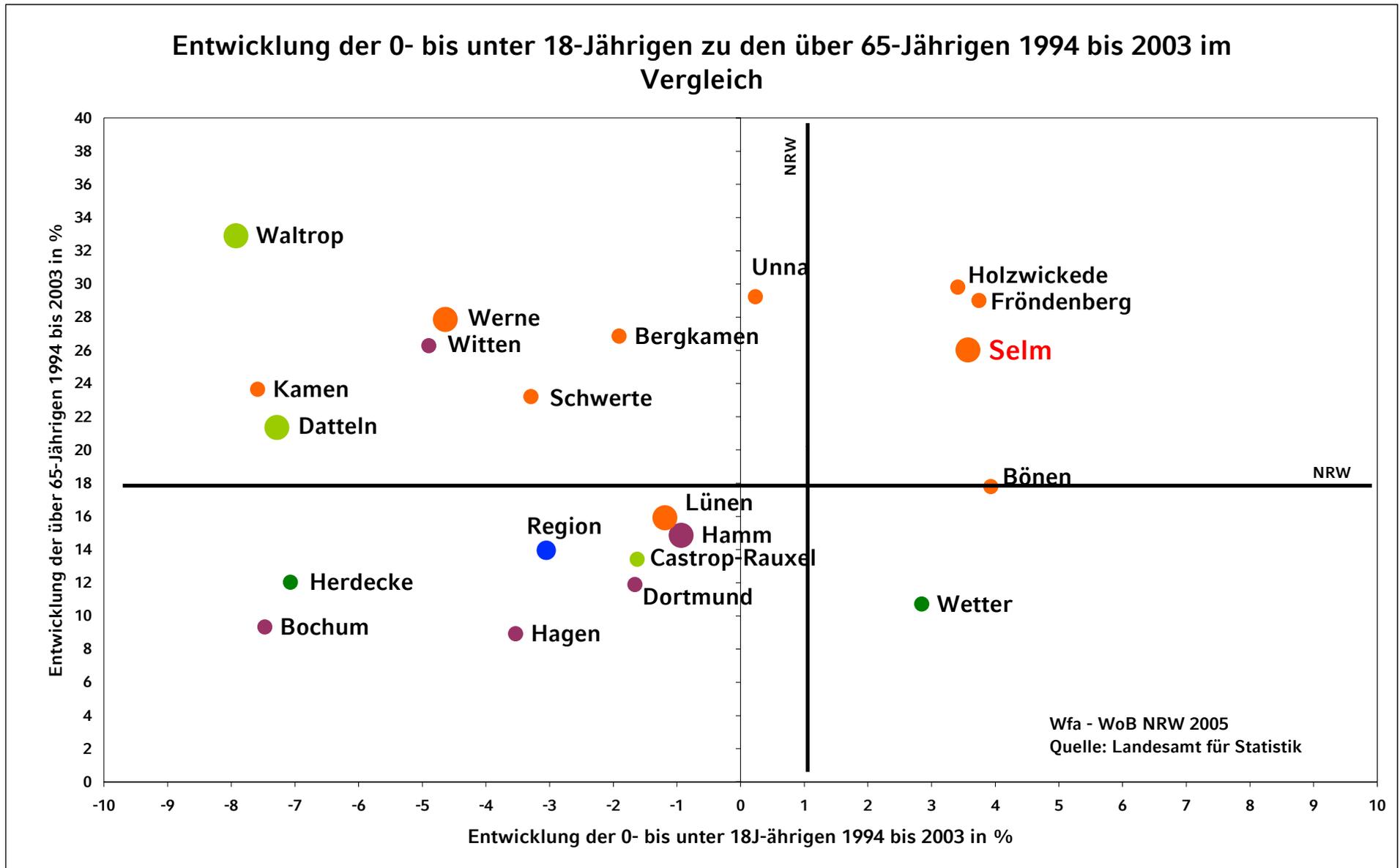
5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Angebotsseite



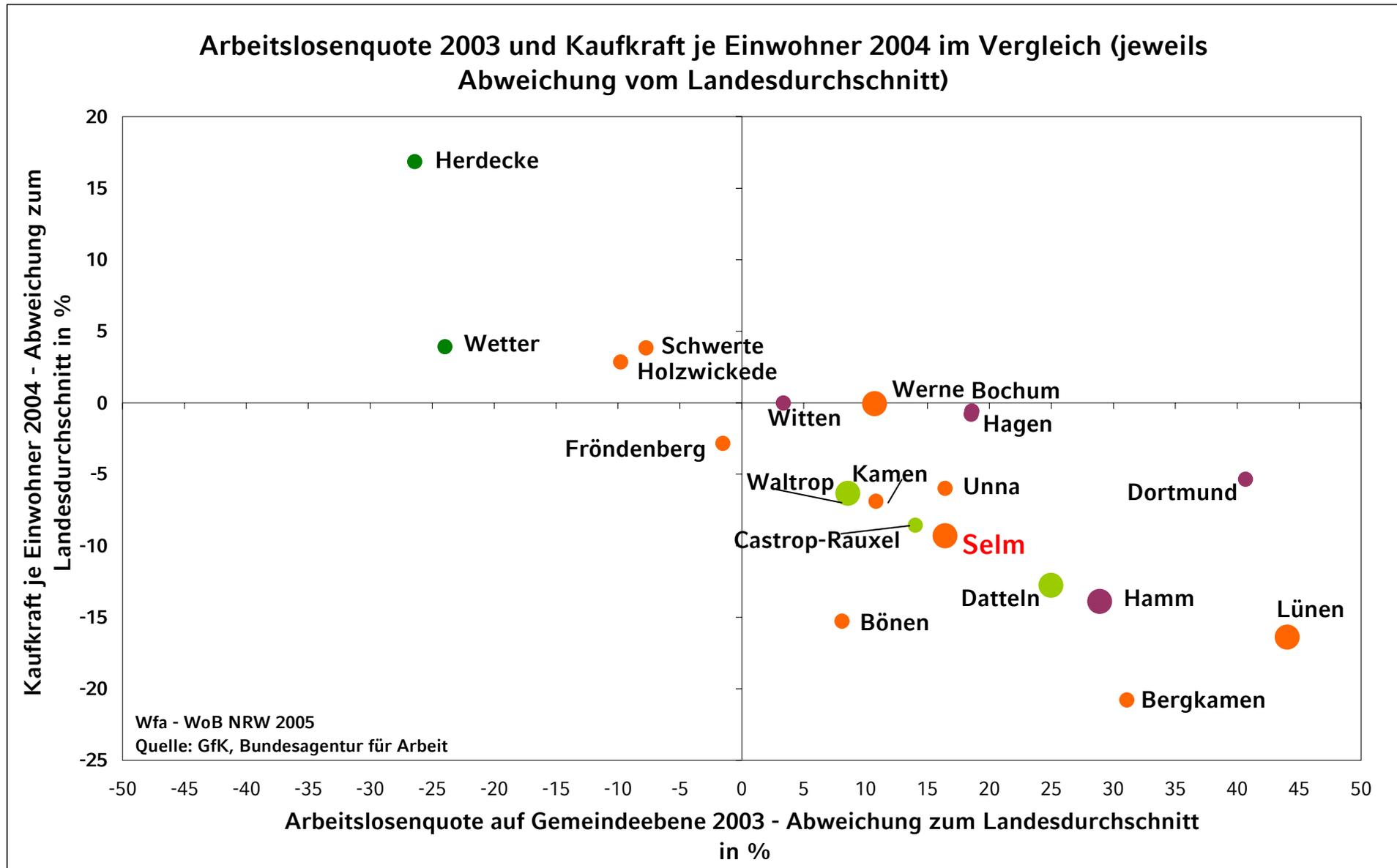
5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Bedarfsseite



5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Bedarfsseite

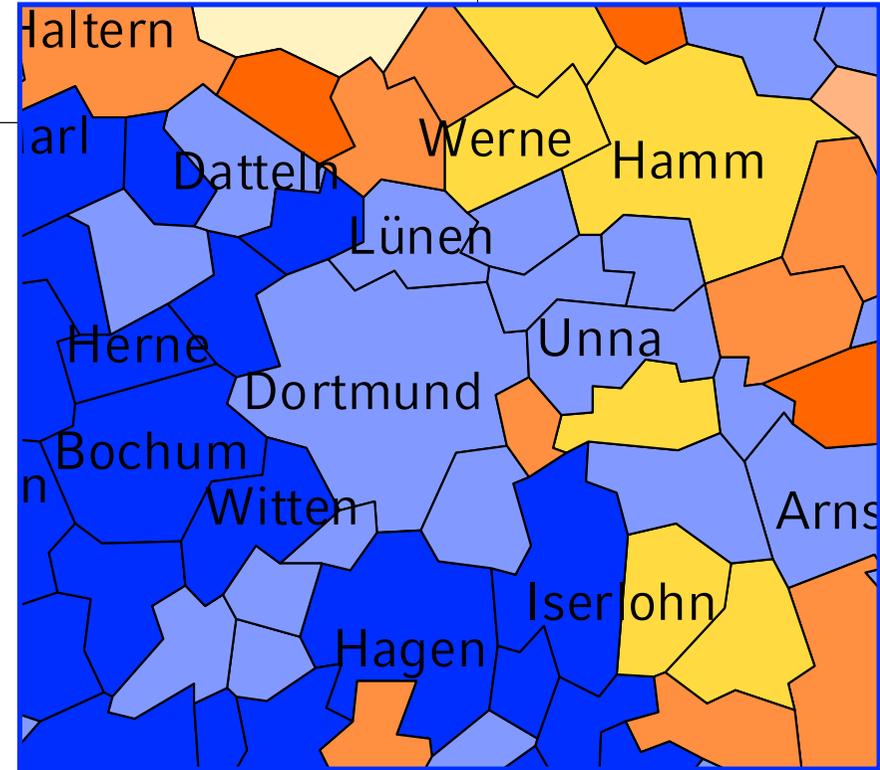
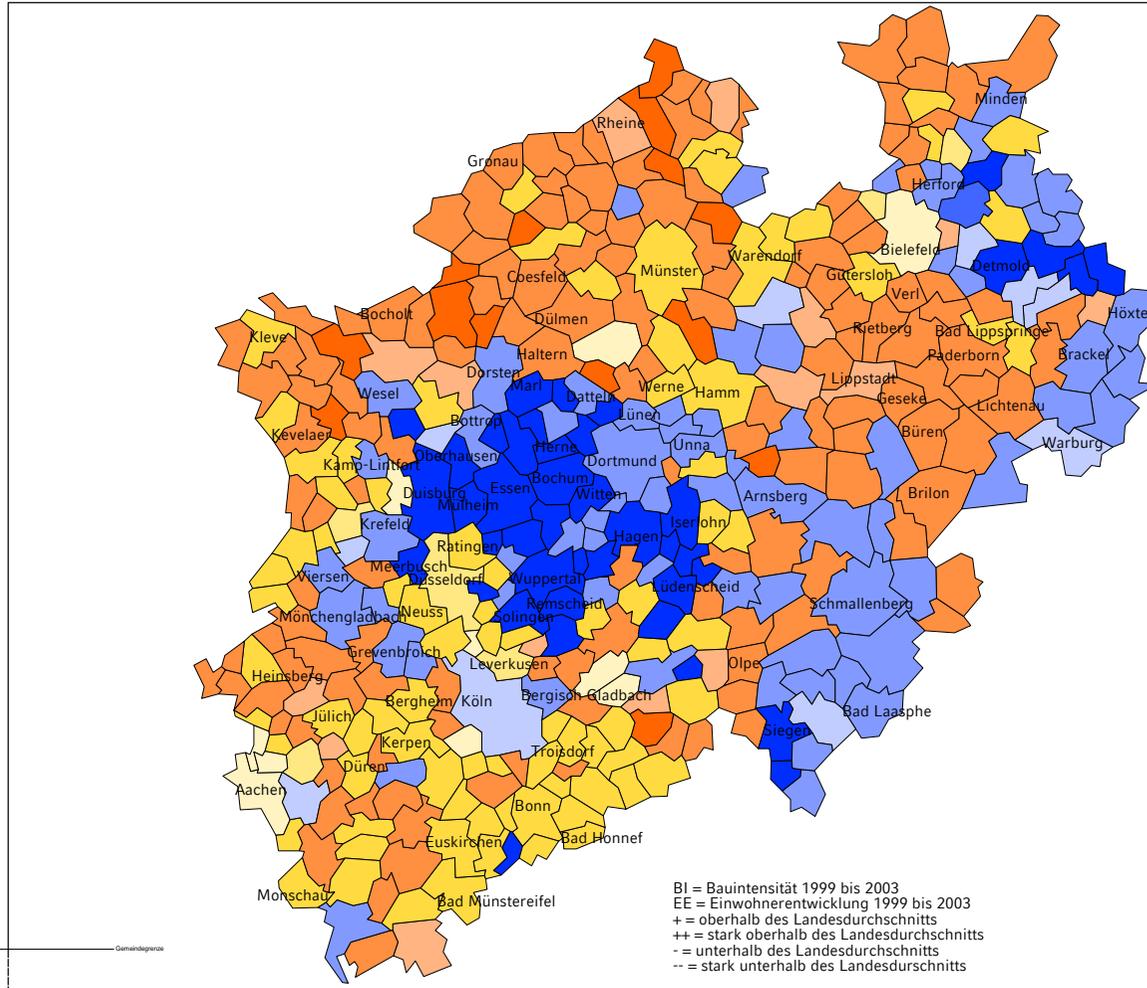


5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Bedarfsseite

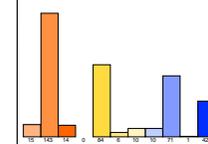


5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Bilanz

Bauintensität und Einwohnerentwicklung in NRW zwischen 1999 und 2003



- BI: +, EE: +
- BI: +, EE: ++
- BI: ++, EE: ++
- BI: -, EE: +
- BI: -, EE: ++
- BI: --, EE: +
- BI: --, EE: ++
- BI: -, EE: -
- BI: -, EE: --
- BI: --, EE: -
- BI: --, EE: --



5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Bilanz

Kommune	Bau-land- preisni- veau 2003	Bau- inten- sität	Förder- intensi- tät	Bevölke- rung- sentwik- klung	Anteil > 65- Jähriger 2003	Anteil nichtdt. Be- völkerung an Wanderun- gen	Kauf- kraft je E./a 2004	Arbeits- losen- quote 2003
Castrop-Rauxel	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↗
Datteln	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗
Waltrop	↗	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗
Bochum	↗	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	↗
Dortmund	↗	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	↗
Hagen	↘	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↗
Hamm	↗	↗	↗	↘	↘	↗↗	↘	↗
Herdecke	↘	↘	↘	↘	↗	↘↘	↗	↘
Wetter (Ruhr)	↘	↗	↘	↘	↗	↘	↗	↘
Witten	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗
Bergkamen	↘	↗	↗	↗	↘	↗↗	↘	↗
Bönen	↘	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↗
Fröndenberg	↘	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↘
Holzwickede	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↗	↘
Kamen	↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Lünen	↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Schwerte	↗	↘	↘	↘	↗	↗↗	↗	↘
Selm	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↘	↗
Unna	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↗
Werne	↗	↗	↘	↗	-	↘	↘	↘
Region	-	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	-

↘ = unterdurchschnittlich; - = durchschnittlich, ↗ = überdurchschnittlich; ↗↗ = stark überdurchschnittlich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK, Oberer Gutachterausschuss, LDS, Bundesagentur für Arbeit

5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Angebotsseite

Kamen im regionalen Kontext

- Kosten für Wohnbauland (EFH/ZFH) sind mit 160 € je m² im Vergleich zu den Nachbargemeinden (Werne: 175 € je m², Datteln 190 € je m², Waltrop 200 € je m²) vergleichsweise günstig
- Auf der Angebotsseite deutlich überdurchschnittliche Dynamik im Vergleich zum Landesdurchschnitt: hohe Bauintensität in beiden Segmenten, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern
- Höhe Förderintensität in der Region, leicht überdurchschnittlich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, deutlich bei den Mehrfamilienhäusern zu
- Hohe Förderintensität im Bereich MFH führt sogar zur Trendumkehr
- Selm ist nicht mehr allein klassischer Standort für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, zunehmende Bedeutung von Mehrfamilienhäusern

5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht: Bedarfsseite

Kamen im regionalen Kontext

- Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im 10-Jahres-Rückblick; im der 5-Jahres-Rückblick Abflachung , jedoch immer noch deutlich überdurchschnittlich (wie Holzwickede und Hamm)
- Seit 1994 immer positive Wanderungssalden, seit 2000 auch hier ein anhaltender Rückgang
- Deutlich überdurchschnittliche Zunahmen bei den 45- bis 65-Jährigen und bei den über 65-Jährigen bei geringem Ausgangsniveau; der Anteil der 45- bis 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bereits über dem Landesdurchschnitt
- U.a. zuwanderungsbedingte Zunahme bei den Kindern und Jugendlichen und der Generation der 18- bis unter 25-Jährigen (Haushaltsstarter)
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft und überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit

5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht

Regionaler Wohnungsmarktbericht:

- Nur Deskription und Analyse
- Keine Erarbeitung von Handlungsempfehlungen oder Handlungsstrategien
- Lediglich Skizzierung von zu erwartenden Zukunftstrends

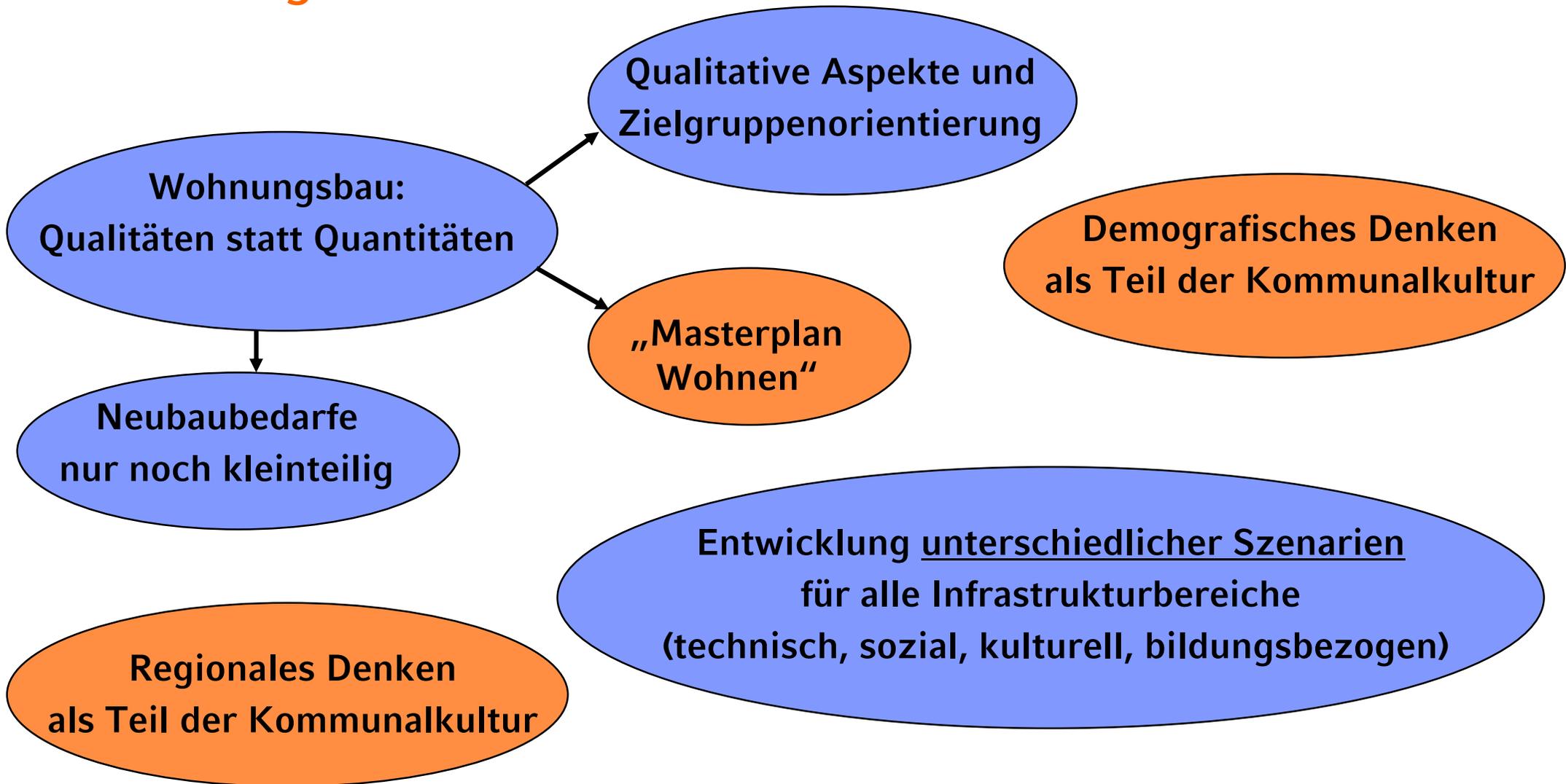
5. Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht

Zukunftstrends



5 Ergebnisse zum regionalen Wohnungsmarktbericht

Handlungsbedarfe?



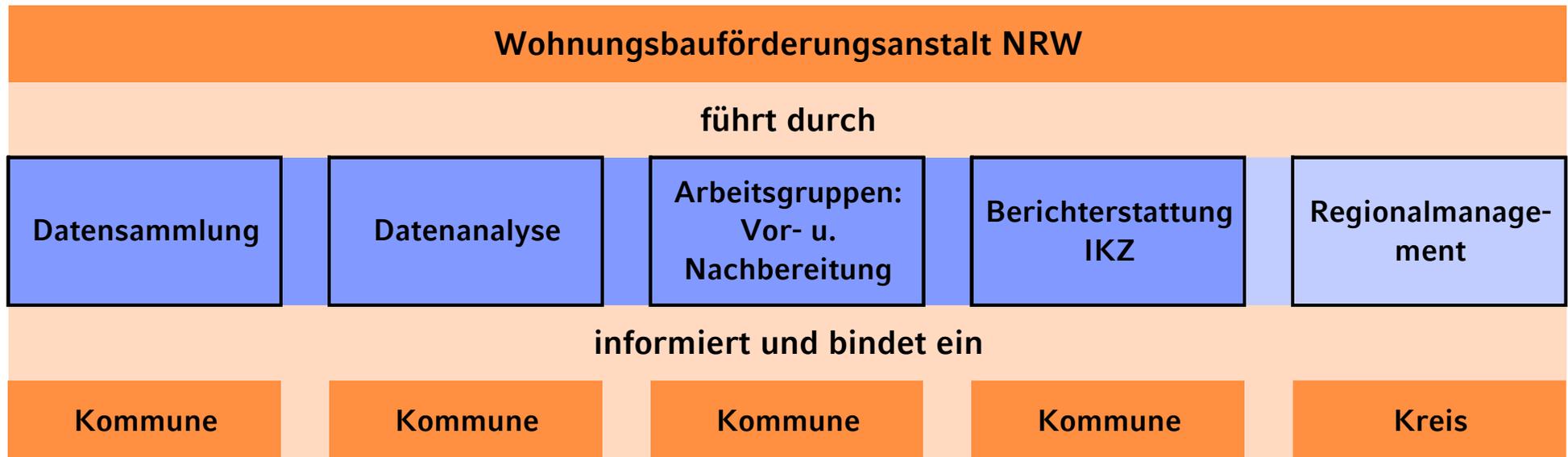
6 Sachstand und Ausblick zum Modellversuch: Position Wfa

- Ziel im Jahr 2002/2003: mittel- bis langfristige Verselbständigung des Modellversuchs.
- Betreuung des Modellversuchs Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet wird bis Ende 2006 zusichert.
- Ohne endogenes Engagement aus der Region keine Weiterführung des Modellversuchs nach dem Jahr 2006 geplant.

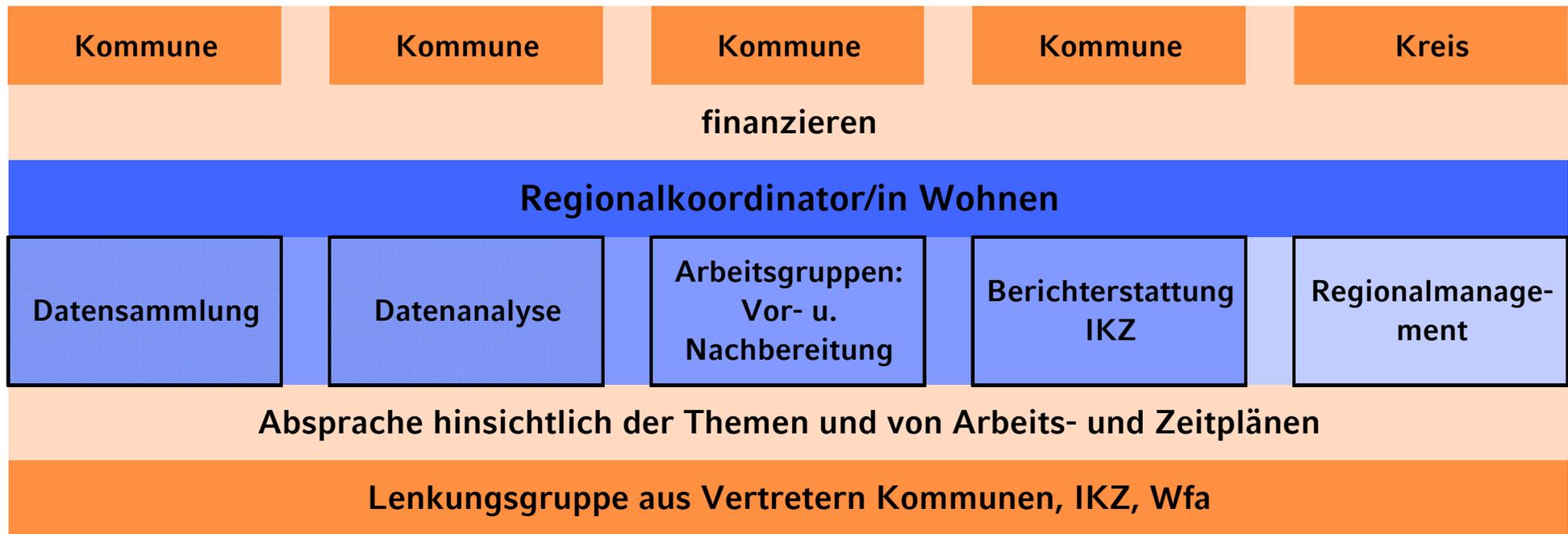
6 Sachstand und Ausblick zum Modellversuch: Arbeitsplan 2006

- Erneute Durchführung des regionalen Wohnungsmarktbarometers
- Expertengespräche mit dem Schwerpunkt Wohnungswirtschaft
- Aktualisierung der Kommunalprofile 2006
- Vorstellung der Ergebnisse in den kommunalen Stadtentwicklungsausschüssen
- Schnittstelle zur IKZ
- Inhaltliche und organisatorische Vor- und Nachbereitung von weiteren Treffen
- Entwicklung und inhaltliche Begleitung einer Regionalstelle „Wohnen“: drei kleinräumige Arbeitsgruppen

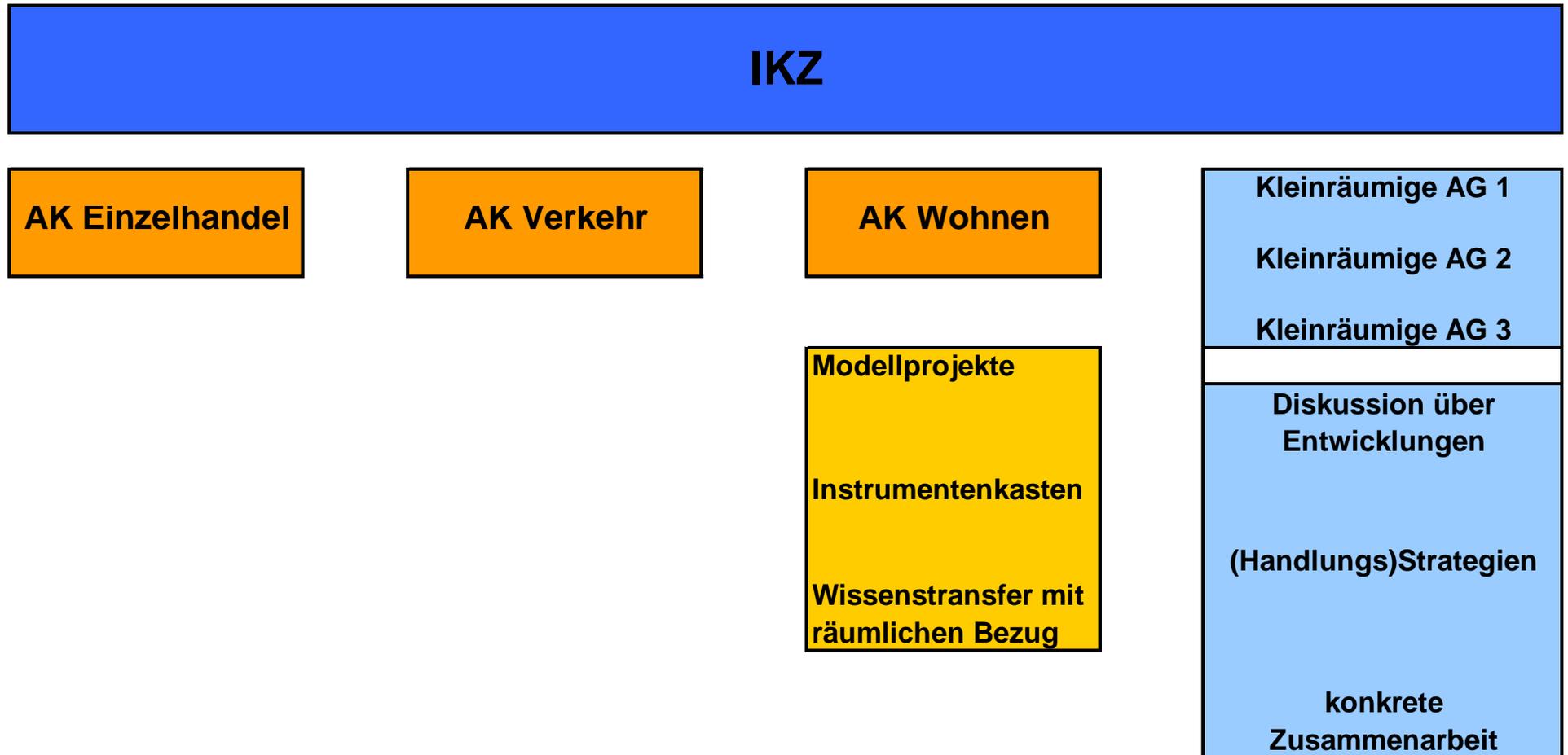
6 Sachstand und Ausblick zum Modellversuch: Organisationsmodell



6 Sachstand und Ausblick zum Modellversuch: Organisationsmodell 2007?



6 Sachstand und Ausblick zum Modellversuch: Organisationsmodell 2007?



6 Sachstand und Ausblick zum Modellversuch

„Weil ganz offensichtlich (...) die Qualität der Netzwerke und die im Prozess herstellbare politische Kultur (...) mehr Relevanz haben (...), müssen sowohl in der Verwaltungs- als auch in der wissenschaftlichen Praxis neue Wege beschritten und neue Sichtweisen eingenommen werden.“

Prof. Dr. Jens Dangschat

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

