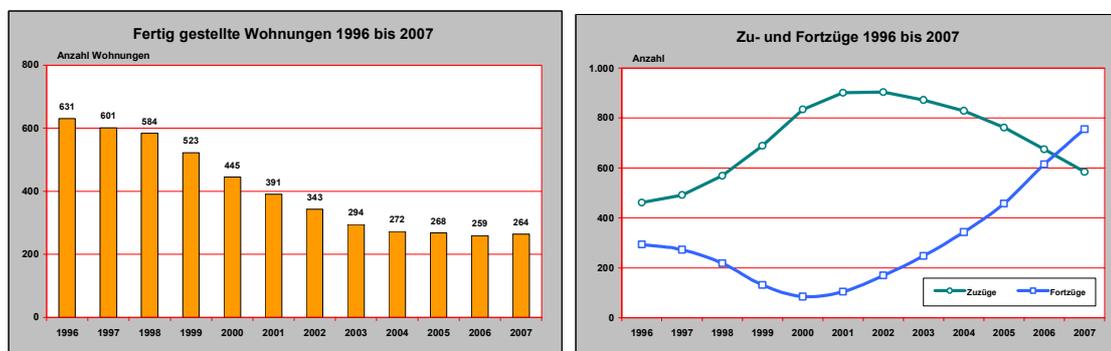


Arbeitshilfe

für den Aufbau eines

Monitorings Wohnen



im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Februar 2008

Arbeitshilfe

für den Aufbau eines

Monitorings Wohnen

Bearbeitung:
Jürgen Veser
Thomas Thrun

im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Februar 2008

Gesellschafter:

Dr. Reinhard Aehnelt
Prof. Dr. Hartmut Häußermann
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke
Peter Luther, M.A.
Dipl.-Pol. Oliver Schwab
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken
Prof. Dr. Hellmut Wollmann
Dr. Katrin Zapf

Kurztitel:

Arbeitshilfe Monitoring Wohnen - IfS I21/3b

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Grundsätzliche Zielsetzungen und Funktionen des Monitorings Wohnen	4
3.	Konzeptionelle Bausteine eines kommunalen Monitorings Wohnen	6
3.1	Organisatorische Verankerung und Bearbeitung des Monitorings	6
3.2	Beteiligte/Zusammenarbeit/Kooperationspartner	7
3.3	Grundsatzentscheidungen zum Vorgehen bei Konzeption und Aufbau	8
3.4	Konzeptionelle Bausteine und praktische Schritte zum Aufbau des Monitorings.....	10
3.4.1	Ermittlung des zu deckenden Informationsbedarfs und thematische Gliederung.....	11
3.4.2	Ermittlung der zur Verfügung stehenden Datengrundlagen	14
3.4.3	Festlegung und Typisierung der Indikatoren	15
3.4.4	Indikatoren- und Datenquellenkatalog	18
3.4.5	Vorschlag für Themenfelder und Indikatoren des Monitorings Wohnen	19
3.4.6	Hinweise zur Erschließung zusätzlicher Datengrundlagen	23
3.4.7	Sukzessiver Aufbau und Fortschreibung der Datengrundlagen	30
3.5	Aufbau und Dokumentation eines Datenbeschaffungs-, Analyse- und Berichtswesens	31
3.6	Monitoring-Handbuch	37
4.	Hinweise zu Informationsquellen und Möglichkeiten des Erfahrungsaustauschs	41
4.1	Internetadressen	41
4.2	Literatur.....	43

1. Einleitung

Die vorliegende Arbeitshilfe wurde im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH erarbeitet. Die Arbeitshilfe soll Hilfestellungen und Orientierungspunkte für den Aufbau und die Nutzung eines kommunalen Monitorings Wohnen geben und richtet sich insbesondere an die schleswig-holsteinischen Ober- und Mittelzentren, aber auch an andere Kommunen, die ein Monitoring Wohnen aufbauen möchten.

Die Erarbeitung der vorliegenden Arbeitshilfe erfolgte unter Verwendung bzw. Beachtung verschiedener Grundlagen und Querbezüge. Zum einen sind die Ergebnisse der vom IfS im Auftrag des Innenministeriums im Februar 2008 vorgelegten Untersuchung "Wohnungsmarktkonzepte und Monitoring" eingeflossen, in der u. a. die Planungen bzw. der erreichte Stand des Aufbaus von Monitoringsystemen in schleswig-holsteinischen Städten, die über ein Wohnungsmarktkonzept verfügen, untersucht wurden. Hieraus konnten erste Hinweise zu den Anforderungen der Städte an ein Monitoring Wohnen, zum damit zu deckenden Informationsbedarf und zu den von den Städten verfolgten Zielen gewonnen werden.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, welche Anforderungen sich an ein Monitoring aus den von den Städten erarbeiteten Wohnungsmarktkonzepten ergeben. Zusätzlich wurden die Themen und Indikatorenvorschläge der Arbeitshilfe "Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte" des Innenministeriums von 2003 berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Monitoringsysteme zum Bereich Wohnen bzw. Wohnungsmarktbeobachtungssysteme ausgewertet, die in Kommunen außerhalb Schleswig-Holsteins betrieben werden. Schließlich flossen die langjährigen Erfahrungen ein, auf die das IfS selbst aufgrund seiner Mitwirkung am konzeptionellen Aufbau und Betrieb verschiedener kommunaler und landesweiter Monitoringsysteme im Bereich Wohnen, Stadtentwicklung, Stadtumbau zurückgreifen kann. Insgesamt ging es darum, allgemeine Erfahrungen und Anforderungen an ein Monitoring Wohnen mit den spezifischen Erfordernissen der schleswig-holsteinischen Kommunen in der Arbeitshilfe zu verbinden.

Die Einführung eines kommunalen Monitorings Wohnen durch die schleswig-holsteinischen Ober- und Mittelzentren wird vom Innenministerium begrüßt und unterstützt, da es ein wichtiges begleitendes Instrument für die Umsetzung der kommunalen Wohnungsmarktkonzepte darstellt, die inzwischen die Mehrzahl der schleswig-holsteinischen Ober- und Mittelzentren entwickelt haben. Die kommunalen Wohnungsmarktkonzepte haben zwar den Informationsstand in den Städten, die diese erarbeitet haben, spürbar erhöht, jedoch handelt es sich dabei um einmalige Informationen, die bereits nach relativ kurzer Zeit in Gefahr sind zu veralten. Ein Monitoring Wohnen kann die entstehende In-

formationslücke durch die Bereitstellung regelmäßiger Ergebnisse schließen und zugleich eine wichtige Grundlage für die Begleitung der Umsetzung der Konzepte bzw. die Überprüfung der mit den Maßnahmen erzielten Ergebnisse bieten.

Unabhängig von dem Ziel, ein die Umsetzung der Wohnungsmarktkonzepte begleitendes Instrument zur Verfügung zu haben, können die Städte mit dem Aufbau eines Monitorings zugleich Pflichten nachkommen, die sich aus der schleswig-holsteinischen Gemeindeordnung ergeben. Diese sieht nämlich seit ihrer Novellierung im Jahr 2003 eine kommunale Berichtspflicht vor, die sich auf Sachverhalte und Zwecke erstreckt, die ein Monitoring im Bereich Wohnen ebenfalls berühren. Aus diesem Grund soll an dieser Stelle im Rahmen eines Exkurses ein kurzer Überblick über die mit der Änderung der Gemeindeordnung veränderten Rahmenbedingungen der kommunalen Berichterstattung gegeben werden:

Exkurs: Berichtspflicht aufgrund der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein

Zum 1. April 2003 wurde die schleswig-holsteinische Gemeindeordnung novelliert, wobei u. a. der § 45c für das Berichtswesen neu aufgenommen wurde.¹ Das Berichtswesen soll eine wirksame Kontrolle der Verwaltung ermöglichen und die erforderlichen Informationen für politische Entscheidungen geben. Es erstreckt sich insbesondere auf:

1. die Entwicklung wichtiger Strukturdaten,
2. die Ausführung der Beschlüsse der Gemeindevertretungen, des Hauptausschusses und des Ausschusses,
-
5. den Abgleich der tatsächlichen Entwicklung mit den vorliegenden Fachplanungen ...

Zu den wichtigen Strukturdaten zählen z. B. Einwohnerzahl, Wanderungsbewegungen, Bevölkerungsstruktur- und Wirtschaftsdaten. Im Einzelnen können Strukturdaten u. a. sein: Einwohner nach Haupt- und Nebenwohnsitzen, Geschlecht, Alter, Nationalität, Geburten, Sterbefällen, Arbeitslosigkeit, Empfänger von Sozialhilfe und Grundsicherung, Darstellung sozialer und wirtschaftlicher Brennpunkte, Gewerbean- und -abmeldungen, Bautätigkeit, Pendlerströme etc.²

Quelle:

¹ Städteverband Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003), S. 8.

² Städteverband Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003), S. 31-32 und 72.

Insgesamt zeigt sich eine erhebliche Überschneidung zwischen der allgemeinen Berichtspflicht aufgrund der schleswig-holsteinischen Gemeindeordnung und den durch ein kommunales Monitoring Wohnen (bzw. Stadtentwicklung) bereitgestellten Informationen. Ein kommunales Monitoring Wohnen stellt daher einen wichtigen Beitrag bzw. Baustein zur Erfüllung der von der Gemeindeordnung vorgesehenen Berichtspflicht dar.

Im folgenden Kapitel 2 werden die grundsätzlichen Zielsetzungen und Funktionen des Monitorings Wohnen angesprochen. Anschließend werden in Kapitel 3 ausführlich die

konzeptionellen Bausteine und konkreten Schritte beim Aufbau des Monitorings dargestellt. Schließlich werden in Kapitel 4 Hinweise zu Informationsquellen und Möglichkeiten des Erfahrungsaustauschs bezogen auf den Aufbau und Betrieb eines Monitorings Wohnen gegeben.

2. Grundsätzliche Zielsetzungen und Funktionen des Monitorings Wohnen

Ziel bzw. Zweck des Aufbaus eines kommunalen Monitorings Wohnen ist, ein Instrumentarium zur laufenden Beobachtung und Analyse von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. generell im Bereich Wohnen zur Verfügung zu haben, das Informationen zur Gesamtstadt und möglichst zu kleinräumigen Entwicklungen in Stadtquartieren sowie zu Stadt-Umland-Prozessen liefert. Das Instrumentarium soll in der Lage sein, möglichst aktuelle Informationen zu Entwicklungen in den für die Aufgabenstellung des Monitorings relevanten Themenfeldern bereit zu stellen, die Trends aufzeigen und frühzeitig auf Trendveränderungen (Frühwarnfunktion) hinweisen.

Neben der allgemeinen Information der mit den relevanten Themenfeldern befassten Akteure hat das Monitoring auch die Funktion, auf Handlungsbedarfe aufmerksam zu machen. Monitoringsysteme werden dieser Funktion in der Regel dadurch gerecht, dass regelmäßig Daten zu ausgewählten bzw. festgelegten Themen erfasst, Entwicklungen anhand von Indikatoren analysiert und bewertet sowie über die Ergebnisse berichtet wird.

Eine wesentliche Herausforderung beim Aufbau und beim Betrieb eines Monitorings ist, unterschiedliche Datenquellen bzw. Indikatoren intelligent zusammenzuführen, so z. B. quantitative und qualitative Informationen, und durch die Kombination einen möglichst hohen Nutzen aus den Informationen zu ziehen. Ziel und Zweck eines Monitorings Wohnen sollte nicht darin bestehen, einen begrenzten Kreis von "Insidern" mit Spezialwissen zu versorgen, sondern einen breiten Akteurskreis innerhalb und außerhalb der Verwaltung in die Berichterstattung über die Ergebnisse und ggf. in den Aufbau (Ermittlung des Informationsbedarfs, Zuschnitt des Monitorings) und laufenden Betrieb des Monitorings (z. B. Datenbereitstellung) einzubeziehen. Idealtypisch stellt ein Monitoring eine gemeinsame und akzeptierte Informations- und Diskussionsplattform für die mit der Thematik des Monitorings betrauten lokalen Akteure (hier: Akteure im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung) dar.

Ein Monitoring Wohnen bezieht sich zwar auf ähnliche Themen und Sachverhalte, die auch in einem Wohnungsmarktkonzept in der Regel analysiert und dargestellt werden. Allerdings ist der Zweck und der Blickwinkel eines Monitorings ein etwas anderer. Ein Wohnungsmarktkonzept baut auf grundlegenden bzw. umfassenden Analysen auf, deren Ergebnisse jedoch relativ schnell veralten. Beim Monitoring liegt der Schwerpunkt auf weniger umfangreichen, jedoch regelmäßig und aktuell zur Verfügung stehenden Informationen. Im Fokus steht dabei die Frage nach feststellbaren Entwicklungstrends und die Einordnung der Ergebnisse des jeweils aktuellen Jahres vor diesem Hintergrund. Ein Monitoring Wohnen sollte eine Frühwarnfunktion einnehmen, indem es auf Basis möglichst

aktueller Ergebnisse Hinweise auf ein Fortbestehen der Trends der letzten Jahre oder auf sich abzeichnende Trendwenden gibt.

Ein Monitoring sollte auf dieser Grundlage frühzeitig Signale für die Notwendigkeit eines veränderten Handelns geben, sei es aufgrund veränderter Rahmenbedingungen für das Handeln der Politik der Stadt, sei es aufgrund der Feststellung nicht erreichter Ziele. Die Diskussion über die daraus zu ziehenden Konsequenzen bzw. veränderte Strategien der Stadt sollte jedoch nicht im Rahmen des Monitorings bzw. des Monitoringberichts, sondern erst nach Vorlage der Monitoringergebnisse in nachgelagerten, separaten Schritten geführt werden. Andernfalls besteht die große Gefahr, dass die Monitoringergebnisse erst nach langwierigen Abstimmungsprozessen veröffentlicht werden und erheblich an Aktualität bzw. Nutzen verlieren.

Neben der Information über Entwicklungen und deren Bewertung als zentralem Zweck kann ein Monitoring als wertvolle Grundlage für zahlreiche weitere Untersuchungen, Gutachten, Planungen und sonstige Aktivitäten der Monitoringbetreiber bzw. anderer Beteiligter/Akteure in Verwaltung und Wirtschaft verwendet werden. Hierzu zählen beispielsweise:

- Evaluation von Konzepten, Förderprogrammen, Kooperationen, sonstigen Handlungsansätzen und Einzelmaßnahmen der Stadt (Nutzug von Indikatoren des Monitorings für die Wirkungs-/Erfolgsanalyse),
- Überprüfung des Fortschreibungsbedarfs von Wohnungsmarktkonzepten sowie Bereitstellung aktueller Datengrundlagen im Falle der Fortschreibung,
- Erarbeitung von Stadtteilkonzepten,
- Input für Fachplanungen anderer Verwaltungsteile.

Diese Bausteine können zwar auf einem Monitoring Wohnen aufbauen bzw. von dessen Ergebnissen erheblich profitieren. Bei ihrer Erarbeitung sind jedoch in der Regel weitere Informationen und insbesondere weitergehende methodische Schritte notwendig, die von einem Monitoring nicht zu leisten sind. Die Bausteine sind daher separat zu betrachten und nicht als Bestandteil eines Monitorings im engeren Sinne anzusehen.

3. Konzeptionelle Bausteine eines kommunalen Monitorings Wohnen

Dieses Kapitel widmet sich den konzeptionellen Bausteinen und den konkreten Schritten, die beim Aufbau eines Monitorings Wohnen von Bedeutung sind. Dabei geht es zunächst um die organisatorische Verankerung des Monitorings, die Zusammenarbeit mit anderen Stellen bzw. Kooperationspartnern sowie den grundsätzlichen Zuschnitt des Monitorings. Des Weiteren werden das Vorgehen bei der Festlegung der Themen, Indikatoren und Datenquellen, auf denen das Monitoring aufbauen soll, angesprochen und es wird ein konkreter Vorschlag für einen Indikatoren- und Datenquellenkatalog dargestellt. Zusätzlich werden die Datenbeschaffung, die durchzuführenden Analysen und die Möglichkeiten der Berichterstattung über die Ergebnisse des Monitorings angesprochen. Abschließendes Thema ist die Dokumentation der Abläufe und Informationen in einem Monitoring-Handbuch.

3.1 Organisatorische Verankerung und Bearbeitung des Monitorings

Monitoringsysteme sollten in der Regel von den Akteuren federführend aufgebaut und betrieben werden, die den stärksten Bezug zu den regelmäßig gewonnenen Ergebnissen haben und den größten Nutzen daraus ziehen. Beim Monitoring Wohnen liegt es aufgrund des starken Bezugs zum Wohnungsmarktkonzept nahe, das Monitoring möglichst in der Verwaltungsstelle anzusiedeln, von der das Wohnungsmarktkonzept federführend erarbeitet wurde. Ein weiteres Kriterium für die Verortung des Monitorings innerhalb der Verwaltung stellt das jeweils zur Verfügung stehende fachliche Wissen des Personals dar, das idealtypisch aus einer Kombination von inhaltlichem Verständnis und Erfahrungen im Umgang mit Daten (Datenquellen, Indikatoren, Analyse, Interpretation) bestehen sollte. Bei einer richtigen Verortung des Monitorings kann dieses in der Regel mit vertretbarem Aufwand durchgeführt werden und benötigt relativ wenig zusätzliche Ressourcen.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll dazu beitragen, dass Kommunen den Aufbau und Betrieb eines Monitorings Wohnen eigenständig verfolgen können. Unter Umständen ist es dennoch sinnvoll, für den Aufbau und die Erprobung des Monitorings Unterstützung durch externen Sachverstand einzuholen. Ähnliches gilt für eine Unterstützung in Teil- bzw. Spezialbereichen während des laufenden Betriebs. Eine vollständige und dauerhafte Auslagerung des Monitorings auf Externe ist jedoch nicht zu empfehlen, da die Integration des Monitorings in die Arbeit der Verwaltung von hoher Bedeutung für dessen Nutzen ist und eine wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz und die dauerhafte Etablierung des Instruments im Verwaltungshandeln darstellt.

3.2 Beteiligte/Zusammenarbeit/Kooperationspartner

Eine wichtige Voraussetzung für einen erfolgreichen Betrieb des Monitorings Wohnen ist, frühzeitig die Zusammenarbeit der federführenden Stelle mit anderen Stellen innerhalb der Verwaltung und mit externen am Monitoring Beteiligten zu klären sowie zu Vereinbarungen über Abläufe zu kommen. Dabei ist die Beachtung des Prinzips des "Gebens und Nehmens" von besonderer Bedeutung. Ein Monitoringsystem lebt zwar insbesondere davon, dass es mit Daten bzw. Informationen versorgt wird, sodass für die Betreiber des Monitorings das "Nehmen" bzw. das Erhalten von Daten und Informationen im Vordergrund steht. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass das Erhalten von Daten und Informationen nur dann dauerhaft reibungslos funktioniert, wenn es im Gegenzug etwas gibt, was den Datenlieferanten angeboten bzw. "gegeben" werden kann. Dabei handelt es sich in der Regel ebenfalls um (weiter verarbeitete) Daten oder um aufbereitete Informationen. Eine wichtige Voraussetzung ist daher, frühzeitig Klarheit über den Informationsbedarf zu gewinnen, der bei den weiteren Beteiligten bzw. Kooperationspartnern innerhalb und außerhalb der Verwaltung vorliegt und mit dem Monitoring bedient werden könnte (hierzu unten mehr).

Wichtige Kooperationspartner für ein Monitoring Wohnen können z. B. sein:

- Kommunale Statistik,
- verschiedene weitere Verwaltungsstellen mit Interesse an Ergebnissen des Monitorings und/oder mit der Möglichkeit der Lieferung von Daten für das Monitoring (z. B. des Verwaltungshandelns),
- Wohnungsunternehmen,
- Versorgungsunternehmen,
- Maklerverbände,
- Statistikamt Nord,
- Investitionsbank Schleswig-Holstein,
- ggf. weitere Datenquellen/-lieferanten,
- ausgewählter Akteurs-/Expertenkreis (Akteure des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung).

Es empfiehlt sich, für den konzeptionellen Aufbau des Monitorings eine Arbeitsgruppe einzurichten, in der die wesentlichen Sachverhalte zwischen den Beteiligten abgestimmt und das Vorgehen festgelegt werden können. Das betrifft auch die mit dem Monitoring

verfolgten Ziele, den mit dem Monitoring zu deckenden Informationsbedarf und die thematische Eingrenzung des Monitorings.

3.3 Grundsatzentscheidungen zum Vorgehen bei Konzeption und Aufbau

Zu Beginn der konzeptionellen Entwicklung des Monitorings Wohnen sind Grundsatzentscheidungen zu treffen, die große Auswirkungen auf den späteren praktischen Betrieb und praktischen Nutzen des Monitorings haben. Zudem haben sie Auswirkungen auf den mit dem Monitoring verbundenen Aufwand und die Zeitspanne, die es dauert, bis erste Ergebnisse aus dem Monitoring zur Verfügung stehen.

In Tabelle 3.1 ist eine Checkliste dargestellt, die einen Überblick über wichtige Grundsatzentscheidungen gibt, die zu Beginn des Aufbaus des Monitorings zu treffen sind. Diese betreffen die Konzeption bzw. den Zuschnitt des Monitoringsystems.

Tabelle 3.1

<p>Checkliste für Grundsatzentscheidungen: Alternativen für die Konzeption des Monitorings Wohnen</p> <p>Breite/Offenheit</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Ergebnisse für breite Nutzergruppen bzw. Öffentlichkeit (Berücksichtigung bei zu deckendem Informationsbedarf)<input type="checkbox"/> Stark eingegrenzter Nutzerkreis (Verwaltung, unmittelbar Beteiligte) <p>Kooperativer Ansatz</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Aktive Einbindung von Kooperationspartnern (nach Prinzip "Geben und Nehmen")<input type="checkbox"/> "Insellösung" <p>Sukzessiver Aufbau</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Pragmatischer Einstieg und modulare Erweiterung<input type="checkbox"/> "Reißbrett-Lösung" (Entwurf eines umfassenden, festgelegten Systems, Vorlauf notwendig) <p>Flexibilität</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Verwendung gängiger Anwendungssoftware (einfache und schnelle Anpassung möglich)<input type="checkbox"/> Entwicklung/Verwendung spezieller Software (zeitlicher Vorlauf und Festlegung auf System notwendig, eher aufwändige Anpassung) <p>Schnelle Verfügbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Pragmatische Lösung (Bereitstellung erster Teilergebnisse, anschließend Erweiterung der Berichte)<input type="checkbox"/> Perfektionslösung (Veröffentlichung der Ergebnisse erst nach Erstellung des fertigen Systems) <p>Ausbau-/Lernfähigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Lernendes System (Erschließung neuer Themen/Daten; Anpassung an veränderte Verhältnisse)<input type="checkbox"/> Festgelegtes System <p>Sicherstellung der Dauerhaftigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Möglicher Sparbetrieb durch modularen Aufbau (bei eingeschränkten Ressourcen)<input type="checkbox"/> Vollständige Stilllegung (bei eingeschränkten/fehlenden Ressourcen)

Zunächst steht die Entscheidung an, ob die Ergebnisse des Monitorings für breite Nutzergruppen bzw. Öffentlichkeit gedacht sind oder ob die Ergebnisse nur innerhalb der Verwaltung verwendet bzw. an die unmittelbar am Monitoring Beteiligten weitergegeben werden sollen. Beides hat Auswirkungen auf den Informationsbedarf, der mit dem Monitoring gedeckt werden soll sowie die Art der Ergebnisdarstellung und deren Verbreitung (Veröffentlichung des Monitoringberichts, ggf. Veranstaltung für den Ergebnistransfer). Eng damit zusammen hängt die Entscheidung, ob das Monitoring auf einer Einbindung von Kooperationspartnern, mit denen Informationen und Daten im Rahmen des Monitorings ausgetauscht werden, beruhen soll oder ob das nicht vorgesehen ist (Aufwand, keine benötigten zusätzlichen Daten).

Eine weitere wichtige Entscheidung ist, ob ein sukzessiver Aufbau des Monitorings vorgesehen ist: Das heißt, dass ein pragmatischer Einstieg mit überschaubaren Aufgaben erfolgt und dass das Monitoring anschließend nach und nach modular ausgebaut wird (z. B. um neue Themen, Indikatoren, Ergebnisdarstellungen). Die Alternative zum sukzessiven Aufbau stellt eine "Reißbrett-Lösung" dar: vorab Entwurf und Festlegung eines umfassenden Systems, das erfahrungsgemäß einen erheblichen Vorlauf benötigt. Dieser Ansatz wird in der Praxis häufig dann (zwangsläufig) verfolgt, wenn die Entwicklung bzw. Verwendung spezieller Software für das Monitoring vorgesehen ist und eine kompakte Lösung gesucht wird. Ein solcher Ansatz will wohl überlegt sein, weil die Praxis zeigt, dass die "Reißbrett-Lösung" bzw. die Arbeit mit spezieller Software erhebliche konzeptionelle Vorarbeiten bzw. Anschaffungskosten verursacht, in der Regel mit großen Anlauf- und Anpassungsschwierigkeiten verbunden ist und beim Monitoring erst nach erheblichem zeitlichen Vorlauf zu nutzbaren Ergebnissen führt.

Wenn dagegen der Ansatz eines sukzessiven Aufbaus des Monitorings in Verbindung mit der Verwendung gängiger Anwendungssoftware gewählt wird, sind die Risiken und der Aufwand wesentlich überschaubarer sowie notwendige konzeptionelle Anpassungen einfacher und schneller möglich. Insbesondere besteht der Vorteil, dass relativ schnell Erfolge erzielt werden können und frühzeitig erste Ergebnisse aus dem Monitoring vorliegen.

Die schnelle Verfügbarkeit erster Ergebnisse ist insbesondere angesichts der in der Regel begrenzten personellen Ressourcen ein wesentlicher Faktor für die Akzeptanz des Monitorings bei allen Beteiligten, insbesondere bei der Verwaltungsspitze. Dieser Aspekt berührt auch die Entscheidung, ob hinsichtlich der Ergebnisdarstellung (z. B. in einem Monitoringbericht) eine pragmatische Lösung gesucht wird, indem frühzeitig bereits erste Teilergebnisse veröffentlicht werden, die dann anschließend Jahr für Jahr ausgebaut bzw. erweitert werden, oder ob eher eine "Perfektionslösung" gesucht wird, bei der Ergebnisse erst nach Erstellung des fertigen Systems und in einem vollständig ausgebauten Bericht

weitergegeben bzw. veröffentlicht werden. In der Regel ist die pragmatische Lösung der "Perfektionslösung" vorzuziehen, weil letztere ein größeres Risiko des Scheiterns birgt.

Insgesamt hat es große Vorteile, das Monitoring als lernendes System anzulegen, da unserer Erfahrung nach regelmäßig inhaltliche und datenbezogene Anpassungen notwendig sind (Erschließung neuer Themen/Daten; Veränderungen bei den zur Verfügung stehenden Daten bzw. Datenquellen). Eine einfache Anpassbarkeit und eine laufende Weiterentwicklung tragen entscheidend dazu bei, die Praxistauglichkeit des Monitorings zu gewährleisten. Die Vorstellung, einmalig ein "perfektes" System zu entwickeln, das dann "läuft" und "per Knopfdruck" zu bedienen ist, erscheint bezogen auf ein Monitoring Wohnen wenig realistisch.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, die Dauerhaftigkeit des Betriebs des Monitoringsystems sicher zu stellen. Angesichts möglicher Konkurrenzen um knappes Personal und knappe Ressourcen innerhalb der Verwaltung könnte ein Monitoring in Gefahr geraten, gegenüber anderen Aufgaben ins Hintertreffen zu geraten. Aus diesem Grund sollte das Monitoring so angelegt sein, dass bei personellen Engpässen ein "Sparbetrieb" möglich ist, bei dem lediglich Teile des Monitorings bearbeitet bzw. nur zentrale Ergebnisse in einem im Umfang reduzierten Monitoringbericht dargestellt werden. Dies lässt sich bei einem modularen Aufbau des Monitorings leichter realisieren als bei einem starren System, dem im Falle eingeschränkter bzw. fehlender Ressourcen eher eine vollständige Stilllegung droht.

Das weitere in dieser Arbeitshilfe beschriebene Vorgehen beim Aufbau des Monitorings Wohnen basiert auf dem Ansatz eines sukzessiven Aufbaus des Monitorings, dem Einsatz gängiger Anwendungssoftware sowie eines modularen und pragmatischen Aufbaus des Monitorings. Dieser Ansatz dürfte nach den Ergebnissen der durchgeführten Erhebungen und den bisher gewonnenen Erfahrungen am ehesten den Bedingungen entgegen kommen, die für die Städte in Schleswig-Holstein beim Aufbau eines Monitorings Wohnen von Bedeutung sind.

3.4 Konzeptionelle Bausteine und praktische Schritte zum Aufbau des Monitorings

Dieser Abschnitt widmet sich den konzeptionellen Bausteinen und praktischen Schritten, die für den Aufbau eines Monitorings Wohnen von Bedeutung sind. Einen Überblick über die konzeptionellen Bausteine gibt Tabelle 3.2.

Tabelle 3.2

<p>Konzeptionelle Bausteine des Aufbaus eines Monitorings Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ermittlung des Informationsbedarfs/thematische Eingrenzung und Gliederung▪ Bildung einer Arbeitsgruppe (beteiligte Verwaltungsstellen, externe Kooperationspartner)▪ Bestandsaufnahme zu verfügbaren Datenquellen bzw. Indikatoren▪ Aufbau eines Indikatoren- und Datenquellenkatalogs▪ Leerstellenanalyse, Erschließung zusätzlicher Daten bzw. Schließung von Datenlücken▪ Organisation des Datenbeschaffungs-, Analyse- und Berichtswesens▪ Dokumentation der Abläufe/Handbuch
--

Die einzelnen konzeptionellen Bausteine und die umzusetzenden praktischen Schritte werden im Folgenden näher erläutert.

3.4.1 Ermittlung des zu deckenden Informationsbedarfs und thematische Gliederung

Grundsätzliches zum Informationsbedarf

Eine wesentlicher konzeptioneller Baustein beim Aufbau eines Monitorings Wohnen besteht darin, den Informationsbedarf zu ermitteln, der mit den Ergebnissen des Monitorings gedeckt werden soll, und auf dieser Grundlage das Themenspektrum einzugrenzen bzw. einzelne Themenfelder mit entsprechenden Untergliederungen festzulegen, mit denen sich das Monitoring beschäftigen soll. Die Einteilung und Untergliederung der Themenfelder ist ein wichtiger vorbereitender Schritt für die Entwicklung des Indikatoren- und Datenquellenkatalogs und die Überprüfung, ob der Informationsbedarf durch die verfügbaren Daten gedeckt wird (siehe unten). Zudem dient sie als Vorstrukturierung der Inhalte bzw. Ergebnisse, über die innerhalb des Monitorings berichtet wird (z. B. in Form eines Monitoringberichts).

Auch wenn bei der Ermittlung des Informationsbedarfs bereits zu erkennen ist, dass in Teilen keine Daten bzw. Informationen vorliegen werden, mit denen der Bedarf gedeckt werden kann, erscheint es dennoch wichtig, diesen vollständig zu erfassen und zu dokumentieren, weil er die Funktion einer "Messlatte" bei der Feststellung der Datenlücken hat. Beispielsweise sollte der Wohnungsleerstand auch dann als Informationsbedarf festgehal-

ten werden, wenn derzeit keine Informationen zum Leerstand vorliegen. Der Weg, eine Bestandsaufnahme der aktuell vorliegenden Daten vorzunehmen und diese als Grundlage für die Auswahl der Themen des Monitorings zu verwenden, erscheint als konzeptionell zu wenig ambitioniert, da Defizite von vorneherein akzeptiert und zementiert werden.

Konkrete Schritte zur Ermittlung des Informationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Informationsbedarfs, der durch das Monitoring gedeckt werden soll, sollten zunächst die Bedarfe berücksichtigt werden, die für das unmittelbare Verwaltungshandeln der federführenden Stelle bzw. der Betreiber des Monitorings sowie als Hintergrundinformationen notwendig sind. Ein weiterer wichtiger Schritt ist eine Auswertung des Wohnungsmarktkonzepts bzw. eine Prüfung dahingehend, welche Informationen beim Monitoring benötigt werden, um

- die wichtigsten im Konzept auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene dargestellten Entwicklungen aufzugreifen und fortschreiben zu können,
- insbesondere Entwicklungen mit Bezug zu den Handlungsfeldern des Wohnungsmarktkonzepts darstellen zu können,
- eine Gegenüberstellung von Prognoseergebnissen des Konzepts mit tatsächlichen Entwicklungen vornehmen zu können,
- Veränderungen beim Handlungsbedarf aufzuzeigen und Hinweise für veränderte Handlungsschwerpunkte geben zu können,
- ggf. einen Fortschreibungsbedarf beim Konzept (bezogen auf Analyse-, Prognose-, Strategieteil) erkennen zu können.

Vorwiegend handelt es sich dabei um klassische Informationen, z. B. bezogen auf Beschäftigung, Bevölkerung, Bautätigkeit etc., die um stadt- bzw. gebietsspezifische benötigte Informationen ergänzt werden.

In einem weiteren Schritt geht es darum, den Informationsbedarf zu ermitteln, den andere Verwaltungsstellen in Zusammenhang mit dem Monitoring Wohnen haben, insbesondere jene, die mit Datenlieferungen zum Erfolg des Monitorings beitragen sollen (z. B. Sozialverwaltung). Dasselbe gilt für vorgesehene externe Kooperationen, insbesondere die Wohnungswirtschaft, die zum Teil anders gelagerte Informationsbedarfe als die Verwaltung hat (z. B. zu speziellen Nachfragegruppen), zugleich jedoch ggf. wertvolle Daten und Informationen für das Monitoring einbringen kann (Leerstand, Miethöhe, Maßnahmen etc.). Das für eine dauerhafte Zusammenarbeit wichtige Prinzip des "Gebens und Neh-

mens" funktioniert nur, wenn die Monitoringbetreiber den Datenlieferanten im Gegenzug Monitoringergebnisse anbieten können, die für diese überhaupt interessant sind und deren Informationsbedarf insgesamt weitgehend decken.

Festlegung der Themen und räumlichen Ebenen des Monitorings

Ein darauf aufbauender Schritt ist die Festlegung, mit welchen Themen sich das Monitoring Wohnen beschäftigen soll und welche Themen nicht dazu gehören sollen. Dabei dürfen die Kernthemen des Monitorings, die sich auf den Wohnungsmarkt bzw. die Wohnungsversorgung beziehen, unstrittig sein. Die notwendigen Abgrenzungen betreffen vielmehr Schnittstellen zu anderen Bereichen, die im Wohnungsmarktkonzept angesprochen werden und die das Monitoring überfrachten könnten.

Der ermittelte Informationsbedarf (durch das Monitoring zu beantwortende Fragestellungen) sollte verschiedenen Themenfeldern (z. B. Nachfrageentwicklung, Bautätigkeit, Altenwohnen) zugeordnet werden, die nach Bedarf weiter untergliedert werden können. Diese vorzunehmende thematische Gliederung dient zum einen der Auswahl und Zuordnung der Indikatoren und stellt zugleich die Gliederung des Indikatorenkatalogs dar. Sie hat jedoch zum anderen auch die Funktion, auf Leerstellen aufmerksam zu machen, bei denen zu wichtigen Sachverhalten keine Daten bzw. Indikatoren zur Verfügung stehen. Die thematische Gliederung des Monitorings kann sich entweder an der Gliederung des Analyseteils des Wohnungsmarktkonzepts oder für den Fall, dass eine stärker handlungsorientierte Beobachtung angestrebt ist, an den im Wohnungsmarktkonzept vorgesehenen Handlungsfeldern orientieren.

Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Festlegung der räumlichen Ebene, bis zu der das Monitoring Ergebnisse innerhalb des Stadtgebiets liefern soll (z. B. Stadt-/Ortsteil). Diese sollte sich ebenfalls an der teilräumlichen Ebene orientieren, die für das Handeln der Betreiber des Monitorings bzw. der Kooperationspartner von Bedeutung ist und die im Wohnungsmarktkonzept verwendet wurde. Darüber hinaus ist festzulegen, ob neben den auf die Stadt bezogenen Entwicklungen auch Stadt-Umland-Prozesse bzw. die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarkts Gegenstand des Monitorings sind. Stadt-Umland-Prozesse sind als wichtige Thematik eines Monitorings Wohnen anzusehen, weil sie die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt unmittelbar betreffen.

Für die Zusammenarbeit mit anderen Verwaltungsstellen und externen Kooperationspartnern empfiehlt es sich, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die insbesondere in der Aufbauphase die Funktion hat, sich über den Informationsbedarf, die Datenlage bzw. Datenbeschaffung, ggf. den späteren Datenaustausch und die einzubeziehenden Indikatoren und die

Art der Bereitstellung und Information über die Ergebnisse des Monitorings zu verständigen. Erfahrungsgemäß sind zu Beginn der Aufbauphase regelmäßige bzw. häufigere Sitzungen notwendig, während diese im weiteren Verlauf reduziert werden und nach Bedarf stattfinden können.

In Tabelle 3.3 ist eine Checkliste dargestellt, die verschiedene (zum Teil optionale) Schritte für die Ermittlung des Informationsbedarfs sowie die Festlegung der Themen und räumlichen Ebenen des Monitorings Wohnen enthält.

Tabelle 3.3

<p>Checkliste für Ermittlung des Informationsbedarfs sowie die Festlegung der Themen und räumlichen Ebenen des Monitorings Wohnen (Mehrfachnennungen)</p> <p>Ermittlung des Informationsbedarfs</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Informationsbedarf der das Monitoring betreibenden Stelle (für allgemeine Verwaltungshandeln bzw. sich aus der Umsetzung des Wohnungsmarktkonzepts ergebender Informationsbedarf)<input type="checkbox"/> Informationsbedarf anderer städtischer Stellen (von denen Daten bezogen und/oder an die Monitoringergebnisse geliefert werden)<input type="checkbox"/> Informationsbedarf externer Kooperationspartner (von denen Daten bezogen und/oder an die Monitoringergebnisse geliefert werden)<input type="checkbox"/> Informationsbedarf der örtlichen Akteure bzw. der Fachöffentlichkeit <p>Festlegung der Themen des Monitorings</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Eingrenzung der Themenfelder des Monitorings Wohnen (z. B. in Abgrenzung zu einem Monitoring Stadtentwicklung)<input type="checkbox"/> Zuordnung des einzelnen Informationsbedarfs zu Themenfeldern (z. B. "Veränderung der Bevölkerung")<input type="checkbox"/> Untergliederung der Themenfelder (z. B. "Wanderungen" als Unterpunkt zu "Veränderung der Bevölkerung") <p>Festlegung der räumlichen Ebenen des Monitorings</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Gesamtstadt<input type="checkbox"/> Stadtteile, Quartiere, ausgewählte sonstige Teilgebiete (z. B. Förderkulisse)<input type="checkbox"/> Stadt-Umland, Wohnungsmarktregion gesamt <p>Übergreifend</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Beachtung des Prinzips des "Gebens und Nehmens" (andere Stellen, Kooperationspartner)<input type="checkbox"/> Einrichtung einer den Aufbau des Monitorings begleitenden Arbeitsgruppe

3.4.2 Ermittlung der zur Verfügung stehenden Datengrundlagen

Nach der Ermittlung des Informationsbedarfs gilt es, einen Überblick über die für das Monitoring zur Verfügung stehenden Datengrundlagen zu verschaffen. Neben Daten der städtischen Statistik und des Verwaltungshandelns (z. B. Förderdaten) sind Informationen einer Reihe anderer Datenquellen bis hin zu ungewöhnlichen bzw. erst zu erschließenden

Datenquellen von Bedeutung. Zudem ist die Möglichkeit eigener empirischer Erhebungen zu berücksichtigen (zu für das Monitoring Wohnen relevanten Datenquellen siehe unten).

Es empfiehlt sich eine Datenquellenliste anzulegen, die neben der Bezeichnung der Datenquelle (z. B. Statistikamt Nord) und der Art der Daten (z. B. Bevölkerungsstatistik, Bautätigkeitsstatistik) auch Informationen zu deren Verfügbarkeit und Nutzbarkeit enthält. Insbesondere sollten in der Datenquellenliste Informationen aufgenommen werden, in welchen Abständen und zu welchem Zeitpunkt die Daten erscheinen bzw. verfügbar sind sowie ob der Bezug mit Kosten verbunden ist. Zusätzlich können Anmerkungen zur Qualität und inhaltlichen Aussagekraft der Daten in der Liste mitgeführt werden.

3.4.3 Festlegung und Typisierung der Indikatoren

In einem weiteren Schritt gilt es, für die einzelnen Themenfelder des Monitorings (siehe oben) geeignete Indikatoren zu identifizieren, mit denen wesentliche Fragestellungen beantwortet und der Informationsbedarf in den einzelnen Themenfeldern gedeckt werden können.¹ Innerhalb der Themenfelder können Indikatoren kombiniert werden, die verschiedenen Datenquellen entspringen. Auf diese Weise wird zunächst ein Grundstock an Indikatoren geschaffen, der in einer Indikatorenliste zusammengefasst werden sollte, die die Grundlage für eine weitere Einteilung und Auswahl der Indikatoren für das Monitoring (siehe unten) darstellt.

Je nach Themenfeld und zur Verfügung stehenden Datenquellen lassen sich zu bestimmten Sachverhalten, zu denen im Monitoring Aussagen getroffen werden sollen, eine Vielzahl von Indikatoren identifizieren. Um einen Überblick zu gewinnen, sollten die Indikatoren verschiedenen funktionalen Kategorien zugeordnet werden:

- Kernindikatoren,
- Ergänzungsindikatoren,
- Hintergrundindikatoren,
- Ersatzindikatoren.

Tabelle 3.4 gibt einen Überblick über die Kriterien für die Einteilung der Indikatoren nach diesen Kategorien und die Funktion der auf diese Weise gewonnenen Indikatorengruppen. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

¹ Ein Indikator hat die Funktion bzw. ist ein Hilfsmittel, Abläufe verfolgen zu können.

Tabelle 3.4

<p>Einteilung der Indikatoren nach unterschiedlicher Funktion für das Monitoring</p> <p>Kernindikatoren</p> <p><u>Kriterien:</u> Wiedergabe wesentlicher Sachverhalte, hohe Aussagekraft, dauerhafte/regelmäßige Verfügbarkeit, möglichst einfache/kostenfreie Beschaffung, "Mindestprogramm" für Aufbau/Betrieb; regelmäßige Darstellung im Monitoringbericht</p> <p>Ergänzungsindikatoren</p> <p><u>Kriterien:</u> a) inhaltlich: Erweiterung bzw. sachliche/räumliche Differenzierung der durch Kernindikatoren dargestellten Sachverhalte um andere Aspekte, b) technisch: durch Erschließung neuer Datenquellen zusätzlich zur Verfügung stehende Indikatoren; Kern- und Ergänzungsindikatoren stellen "Zielprogramm" für sukzessiven Aufbau/Betrieb des Monitorings dar; Darstellung im Monitoringbericht</p> <p>Hintergrundindikatoren</p> <p><u>Kriterien:</u> zusätzliche (Hintergrund-)Informationen ohne Verwendung im Monitoringbericht, Führung als "inaktive Indikatoren" im Indikatorenkatalog, bei Bedarf (Vertiefungsbedarf, neue Themen) aktivierbar</p> <p>Ersatzindikatoren</p> <p><u>Kriterien:</u> Funktion, beim Wegfall einer Datenquelle Lücken bei den Kern- und Ergänzungsindikatoren zu schließen, Führung als "inaktive Indikatoren" im Indikatorenkatalog, bei Bedarf aktivierbar</p>
--

Kernindikatoren

Kernindikatoren stellen die Indikatoren dar, die grundsätzlich im Monitoring Verwendung finden sollten. Dabei handelt es sich um die Indikatoren, die innerhalb der einzelnen Themenfelder bzw. Untergliederungspunkte die wesentlichen Sachverhalte wiedergeben und dabei eine möglichst hohe Aussagekraft besitzen. Weitere Kriterien sind eine dauerhaft zu erwartende und regelmäßige Verfügbarkeit (z. B. jährlich), eine möglichst hohe Aktualität sowie eine möglichst einfache und kostenfreie Beschaffung. Einen klassischen Kernindikator stellt beispielsweise die jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl dar, der auf Daten der amtlichen bzw. städtischen Statistik beruht. In der Regel gibt es jedoch Themenfelder bzw. Sachverhalte, zu denen nur wenige oder eingeschränkt aussagekräftige Indikatoren verfügbar sind (z. B. Wohnungsmieten, Wohnungsleerstand) oder nur Indikatoren, die auf nicht flächendeckend vorliegenden Daten basieren (nur Angaben zu Teilbeständen oder Teilgebieten). In diesem Falle sind ersatzweise diese Indikatoren als Kernindikatoren vorzusehen. Dies gilt insbesondere für die Themenfelder, die nicht nur gesamtstädtisch, sondern auch teilräumlich betrachtet werden sollen, da in der Regel umso weniger Datenquellen/Indikatoren zur Verfügung stehen, je kleiner die Gebietseinheiten sind, die beobachtet werden sollen.

Kernindikatoren stellen die Indikatoren dar, mit denen beim Aufbau des Monitorings begonnen werden sollte und die im ersten Monitoringbericht dargestellt werden. Sie stellen jedoch auch das Mindestprogramm dar, auf das ein weiter entwickeltes Monitoring im Falle von Ressourcenknappheit notfalls zwischenzeitlich zurückgefahren werden kann.

Ergänzungsindikatoren

Ergänzungsindikatoren haben die Funktion, Informationen zu liefern, die die von den Kernindikatoren dargestellten Sachverhalte um andere Aspekte erweitern bzw. eine sachliche Differenzierung eines Kernindikators darstellen (z. B. Wanderungen nach Altersgruppen). Ähnliches gilt ggf. für eine räumliche Differenzierung (Baufertigstellungen nach Stadtteilen). Der Umfang und die Auswahl der Ergänzungsindikatoren hängt im Wesentlichen davon ab, welche spezifischen Sachverhalte mit dem Monitoring in der jeweiligen Stadt beleuchtet werden sollen, und wie hoch bzw. speziell der Informationsbedarf angesichts der Problemlagen und der gesetzten Ziele ist.

Manche Indikatoren haben nicht aus inhaltlichen, sondern aus technischen Gründen die Funktion von Ergänzungsindikatoren. Das trifft auf Indikatoren zu, die auf Datenquellen beruhen, die nicht von Anfang an zur Verfügung stehen, sondern erst im Laufe des Aufbaus des Monitorings erschlossen werden müssen (z. B. Daten der Wohnungs- oder Versorgungsunternehmen). Sie haben die Funktion, Informationslücken zu schließen oder Informationsbedarf zu decken, für den keine Kernindikatoren zur Verfügung stehen.

Die Ergänzungsindikatoren stellen zusammen mit den Kernindikatoren die Indikatoren dar, mit denen möglichst die wesentlichen zu den einzelnen Themenfeldern benötigten Informationen bereitgestellt werden können. Bei einem sukzessiven Aufbau des Monitorings stellt diese Indikatorenauswahl das Zielprogramm bzw. den Stand dar, der am Ende der Entwicklungs- und Aufbauarbeit erreicht werden soll und auf dessen Grundlage der alle Themen und Differenzierungen einschließende Monitoringbericht erarbeitet wird.

Hintergrundindikatoren

Hintergrundindikatoren bieten zusätzliche Informationen, ohne dass vorgesehen ist, diese im engeren Sinne im Monitoring zu verwenden und im Monitoringbericht darzustellen. Sie können jedoch zum Verständnis bzw. zur Interpretation von durch Kern- oder Ergänzungsindikatoren dargestellten Sachverhalten sehr nützlich sein (z. B. Anteil neuer Gebäude und der Maßnahmen an bestehenden Gebäuden bei den Baufertigstellungen). Sie

stellen zugleich eine Informationsreserve dar, auf die unmittelbar zurückgegriffen werden kann, falls neue oder spezielle Thematiken in den Mittelpunkt des Interesses geraten und im Bericht aufgenommen werden sollen (z. B. Wohnungsabgänge).

Aus der Anforderung von Daten (z. B. in Dateiform) bzw. der Auswertung von Datenquellen (z. B. Statistische Berichte) stehen meist mehr Daten zur Verfügung, als für die Bildung der Kern- und Ergänzungsindikatoren benötigt werden. Davon können Teile als Hintergrundinformationen bzw. Hintergrundindikatoren, die damit als Nebenprodukt abfallen und zur Verfügung stehen, verwendet werden. Es ist sinnvoll, diese Hintergrundindikatoren in einem Indikatoren- und Datenquellenkatalog als "inaktive Indikatoren" mitzuführen, auch wenn sie im Rahmen des Monitorings aktuell nicht verwendet werden, weil sie dann als Merkposten präsent und Informationen über sie verfügbar sind.

Ersatzindikatoren

Ersatzindikatoren haben die Funktion, Lücken bei den Kern- und Ergänzungsindikatoren zu schließen, die beim Wegfall einer Datenquelle entstehen können. Beispielsweise gibt es mehrere Quellen zur Mietenentwicklung, sodass die verwendete (bevorzugte) Datenquelle bei einem Wegfall durch eine andere ersetzt werden könnte. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, potenzielle Ersatzindikatoren im Indikatorenkatalog als "inaktive Indikatoren" mitzuführen. Hintergrundindikatoren können auch die Funktion von Ersatzindikatoren einnehmen.

3.4.4 Indikatoren- und Datenquellenkatalog

Es ist sinnvoll, die Liste mit den für das Monitoring zur Verfügung stehenden Datenquellen und die Liste zur Erfassung und Einteilung der Indikatoren in einem Indikatoren- und Datenquellenkatalog zusammenzufassen, bei dem sich die Querbezüge zwischen Themenfeldern des Monitorings, Indikatoren und Datenquellen über entsprechende Zuordnungen wie Nummernsysteme (Codes) herstellen lassen. Der Indikatoren- und Datenquellenkatalog sollte alle wesentlichen Informationen enthalten, die für die praktische Arbeit mit dem Monitoring sowohl in der Aufbau- als auch in der Betriebsphase (z. B. Auswahl, Datenbeschaffung und Verwendung der Indikatoren) von Bedeutung sind (Tabelle 3.5).

Eine systematische Dokumentation der wichtigsten Informationen zu Themenfeldern, Indikatoren und Datenquellen ist von Bedeutung, weil selbst bei einer jährlichen Bearbeitung des Monitorings der zeitliche Abstand zwischen der Wiederholung gleicher Tätigkeiten relativ lang und die Gefahr groß ist, erarbeitetes Wissen bzw. gewonnene Erfahrun-

gen ohne eine Dokumentation zu verlieren. Dies gilt umso mehr für den Fall eines personellen Wechsels bei der Federführung bzw. der Bearbeitung des Monitorings. Der Indikatoren- und Datenquellenkatalog stellt kein statisches Produkt dar, sondern eine Arbeitsgrundlage, die nach Bedarf angepasst und fortgeschrieben werden sollte.

Tabelle 3.5

Indikatoren- und Datenquellenkatalog - Beispiel für enthaltene Merkmale
Indikator (Code)
Themenfeld des Monitorings, dem Indikator zugeordnet ist (Kurzbeschreibung, Code)
Bezeichnung des Indikators
Räumliche Ebene/sachliche Eingrenzung
Datengrundlage und Ausprägung
Reihenbeginn (Jahr)
Jährlichkeit (Verfügbarkeit)
Monat der Verfügbarkeit
Art des Werts (Stichtagswert, Jahressumme)
Bewertungen: Aktualität, Qualität, Gründe für/gegen Verwendung
Funktion des Indikators im Monitoring (z. B. Kern/Ergänzung/Hintergrund/Ersatz)
Verwendung im Monitoringbericht, Stelle, Darstellungsart
Art der Datenquelle (Beschreibung, Code)
Datenbezugsquelle (Code), Adresse, ggf. Kontaktperson

3.4.5 Vorschlag für Themenfelder und Indikatoren des Monitorings Wohnen

Im Folgenden wird ein Vorschlag für Themenfelder und Indikatoren eines Monitorings Wohnen vorgestellt und erläutert. Der Vorschlag hat neben einer Orientierungsfunktion für Städte, die den Aufbau eines Monitorings planen oder diesen durchführen, zugleich die Funktion, das Ergebnis der oben allgemein beschriebenen Vorgehensweise (Themenauswahl, Zuordnung von Indikatoren und Einteilung nach ihrer Funktion in Kern-, Ergänzungs-, Hintergrund-, Ersatzindikatoren) beispielhaft zu verdeutlichen (Tabelle 3.6).

Der Vorschlag zu Themenfeldern und Indikatoren eines Monitorings Wohnen hat insofern nur Orientierungsfunktion, als je nach Verhältnissen bzw. Größe der Stadt oder den Schwerpunkten des Wohnungsmarktkonzepts ein abweichender Zuschnitt (Auswahl Themen und Indikatoren, Umfang, räumliche Ebene) erforderlich sein kann.

Die Kennzeichnung "Teilräume" in Tabelle 3.6 (oben) stellt die Indikatoren dar, deren Verwendung bei einer teilräumlichen Differenzierung der Ergebnisse des Monitorings (zusätzlich zur gesamtstädtischen Ebene) grundsätzlich sinnvoll erscheint. Dabei ist sowohl eine Darstellung bzw. Querschnittsanalyse über alle Teilgebiete der Stadt (z. B. Stadtteile) als

auch ein Fokus auf ausgewählte Gebiete denkbar. Unter dem Aspekt der Frühwarnfunktion des Monitorings Wohnen ist eine Beobachtung aller Teilräume vorzuziehen, um etwaige negative Tendenzen in bislang stabilen oder unauffälligen Gebieten frühzeitig identifizieren zu können. Einzelne Teilgebiete können bei Bedarf zusätzlich weiter differenziert werden.

Tabelle 3.6

Vorschlag/Beispiel für Themenfelder und Indikatoren des Monitoring Wohnen (Teil 1)			
Themenfeld/Indikator	Quelle	Art Indikator	Ebene
Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmenbedingungen			
BIP Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner***	Statistische Ämter der Länder	Ergänzung	
Beschäftigte Wohnort	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Beschäftigte Arbeitsort	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Ein-/Auspendler in/aus Stadt	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Arbeitslose	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Arbeitslosenziffer*	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Effektivzins für Wohnungsbaukredite****	Deutsche Bundesbank	Hintergrund	
Preise für Neubau (EFH, MFH) und Instandhaltung****	Statistisches Bundesamt	Hintergrund	
Demographische Entwicklung			
Bevölkerung (Nebenwohnsitz) insgesamt	Stadt	Kern	
Bevölkerung (Hauptwohnsitz) insgesamt	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Bevölkerung nach Altersklassen, Geschlecht, Nationalität	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Geburten/Sterbefälle	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Wanderungssaldo	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Wanderungssaldo nach Alter, Geschlecht, Nationalität	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Fortzüge nach Zielgebieten**	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Zuzüge nach Herkunftsgebieten**	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Wanderungssaldo nach Ziel-/Herkunftsgebieten	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Innerstädtische Wanderungsverflechtungen	Stadt	Ergänzung	Teilräume
Nachfrage			
Private Haushalte	Stadt (ggf. Schätzung)	Ergänzung	
Sonstige Nachfragerstrukturen	Bürgerumfrage/Befragung	Ergänzung	
Umzugsabsichten/-präferenzen	Bürgerumfrage/Befragung	Ergänzung	
Kaufkraft	Privater Anbieter	Ergänzung	
Einkommen pro Steuerpflichtigem	Statistikamt Nord	Ergänzung	
Einkommen der privaten Haushalte***	Statistische Ämter der Länder	Kern	
Entwicklung des Wohnungsangebots			
Baufertigstellungen gesamt	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Baufertigstellungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Baufertigstellungen nach Raumzahl	Stadt/Statistikamt Nord	Erg/Hintergrund	
Baufertigstellungen nach Neubau/Bestandsmaßnahmen	Stadt/Statistikamt Nord	Erg/Hintergrund	
Anteil 1-2-Familienhäuser an Baufertigstellungen	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Wohnungen gesamt	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Wohnungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Wohnungen nach Raumzahl	Stadt/Statistikamt Nord	Erg/Hintergrund	
Genehmigte Wohnungen gesamt und nach Gebäudeart	Stadt/Statistikamt Nord	Erg/Hintergrund	
Wohnungsabgänge	Stadt/Statistikamt Nord	Erg/Hintergrund	
Investitionsbedarf im Bestand	Wohnungsunternehmen	Ergänzung	
Eigentümerstruktur	Stadt (ggf. Schätzung)	Erg/Hintergrund	
Angebote im Bereich Altenwohnen	Stadt	Erg/Hintergrund	
Baulandpotenzial (Fläche, WE)	Stadt	Kern	Teilräume
Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt			
Veränderung Wohnungen und Bevölkerung (Diff. %-Punkte)	Stadt	Kern	
Innerstädtische Mobilität	Stadt	Ergänzung	
Mietenentwicklung insgesamt nach Teilmärkten	Maklerverbände, Banken	Kern	
Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen/IB	Ergänzung	
Mieterfluktuation ausgewählter Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen/IB	Ergänzung	
Wohnungsl Leerstand allgemein	Versorgungsunternehmen	Ergänzung	Teilräume
Wohnungsl Leerstand ausgewählter Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen/IB	Kern	Teilräume
Wohneigentumsquote	Stadt (ggf. Schätzung)	Ergänzung	
Verkaufsfälle und -preise unbebaute Grundstücke	Gutacheraus./Maklerverbände	Kern	Teilräume
Verkaufsfälle und -preise Ein-/Zweifamilienhäuser	Gutacheraus./Maklerverbände	Kern	Teilräume
Verkaufsfälle und -preise Eigentumswohnungen	Gutacheraus./Maklerverbände	Ergänzung	
Bodenrichtwerte	Gutacherausschuss	Ergänzung	Teilräume

Vorschlag/Beispiel für Themenfelder und Indikatoren des Monitoring Wohnen (Teil 2)			
Themenfeld/Indikator	Quelle	Art Indikator	Ebene
Soziale Wohnraumversorgung			
Bewilligungen für Miet- und Eigentumsmaßnahmen	Stadt/Investitionsbank	Kern	Teilräume
Gebundene Sozialmietwohnungen	Stadt/Investitionsbank	Kern	Teilräume
Veränderung Bindungen letzte Jahre	Stadt/Investitionsbank	Kern	
Kommunale Belegrechte	Stadt	Kern	
Empfänger Arbeitslosengeld II	Stadt/BA	Ergänzung	Teilräume
Bedarfgemeinschaften Arbeitslosengeld II	Stadt/BA	Kern	Teilräume
Empfänger Grundsicherung	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Sozialhilfeempfänger	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Wohngeldempfänger	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Wohnberechtigungsbescheinigungen	Stadt	Ergänzung	
Wohnungssuchende Haushalte (nach Merkmalen)	Stadt	Kern	
Wohnungssuchende Obdachlose	Stadt	Ergänzung	
Vermittelte Wohnungen	Stadt	Ergänzung	
Künftige Entwicklung der Bindungen	Stadt/Investitionsbank	Kern	
Künftige Entwicklung der kommunalen Belegrechte	Stadt	Kern	
Energieeinsparung im Bereich Wohnen			
Veränderung Wohnfläche	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	Teilräume
Strom-/Gas-/Fern-/Nahwärmeverbrauch Haushalte	Versorgungsunternehmen	Ergänzung	Teilräume
Förderfälle Landesförderung (Energieeffizienz)	Stadt/Investitionsbank	Kern	Teilräume
Förderfälle KfW*** (CO ₂ , Modern., Ökolog. Bauen)	KfW	Ergänzung	
Bewertung: Veränderung Heizsysteme in Wohngebäuden	Schornsteinfeger*****	Ergänzung	
Wohnungen mit Energieeinsparmaßnahmen (nach Art)	Wohnungsunternehmen	Ergänzung	Teilräume
Wohnungen nach Heizenergieverbrauch	Wohnungsunternehmen	Ergänzung	Teilräume
Wohnungen nach Heizenergieart	Wohnungsunternehmen	Ergänzung	Teilräume
Durchsch. Verbrauch Sammelheizungen (nach Energieträger)	Techem	Ergänzung	
Angebotene Wohnungen nach Verbrauch (Gebäudepass)	Internet-/Zeitungsinserate	Ergänzung	
CO ₂ -Bilanz	Stadt	Ergänzung	
Stadt-Umland-Prozesse (Stadt/Umland/Wohnungsmarktregion)			
Bevölkerung	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Bevölkerung (Alter, Geschlecht, Nationalität)	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Wanderungsverflechtungen mit Umland	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Baufertigstellungen gesamt	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Baufertigstellungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Wohnungen gesamt	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Wohnungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Beschäftigte	Stadt/Statistikamt Nord	Kern	
Pendlerverflechtungen	Stadt/Statistikamt Nord	Ergänzung	
Grundstücksmarkt (Preise)	Gutachterausschuss	Ergänzung	
Wohnungsmarktbarometer (schriftliche Akteurs-/Expertenbefragung)			
Aktuelle und erwartete Nachfrageentwicklung gesamt	Stadt	Ergänzung	
Nachfrageentwicklung in Teilsegmenten	Stadt	Ergänzung	
Erwartete Preisentwicklung bei Mieten/Immobilien	Stadt	Ergänzung	
Erwartete Nachfrageentwicklung in ausgewählten Gebieten	Stadt	Ergänzung	Teilräume
Vergleich Prognose/tatsächliche Entwicklung			
Bevölkerungsprognose/tatsächliche Entwicklung	Stadt	Kern	
Neubaubedarf/Bautätigkeit	Stadt	Kern	
* pro 100 Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren			
** z. B. Kreisgebiet, sonstige Kreise des Landes, andere Bundesländer, Ausland			
*** nur für Ebene der kreisfreien Städte und Kreise verfügbar			
**** nur für Bundesebene verfügbar			
***** Kreisgruppe der Bezirksschornsteinfegermeister			

Bei dem Vorschlag sind die Themenfelder Demographie, Nachfrage, Wohnungsangebot, Wohnungs- und Immobilienmarkt, soziale Wohnungsverorgung und Energieeinsparung im Bereich Wohnen vorgesehen. Zusätzlich wurde das Themenfeld Stadt-Umland-Prozesse ausgewählt, bei dem es darum geht, Wechselwirkungen zwischen der Stadt und dem Umland, aber auch die Entwicklung der gesamten Wohnungsmarktregion (Stadt und Umland) darzustellen.

Als weiteres Themenfeld wurde die Energieeinsparung im Bereich Wohnen vorgesehen, mit dem im Bereich des Monitorings Wohnen bzw. der Wohnungsmarktbeobachtung gewisses Neuland betreten wird, das jedoch starke Querbezüge zu anderen Themenfeldern des Monitorings aufweist und insgesamt erheblich an Bedeutung für das Handeln der Städte gewonnen hat.

Ein (optionaler) Ansatz zur Ergänzung der oben genannten Themenfelder um weitere Informationen ist ein Wohnungsmarktbarometer, das auf den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von lokalen Akteuren des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung aufbaut. Die Akteure werden dabei um Einschätzungen aktueller und künftiger Entwicklungen gebeten (Näheres siehe unten). Die quantitativen Indikatoren des Monitorings werden auf diesem Wege durch qualitative Informationen ergänzt. Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers können als separater Block bzw. separates Kapitel geführt werden (wie bei dem Vorschlag) oder bei den jeweiligen anderen Themenfeldern (z. B. Nachfrage, Wohnungsmarkt) integriert werden.

Ein weiterer Ansatz zur Ergänzung der Themenfelder ist der Abgleich zwischen den Prognosen, die den Strategien und dem Handeln der Stadt zu Grunde gelegt wurden, und der tatsächlichen Entwicklung. Dieser Ansatz hat eine Frühwarnfunktion, da er frühzeitig auf mögliche Abweichungen von angenommenen Entwicklungspfaden hinweist.

Die vorgeschlagene Auswahl der Themenfelder orientiert sich an den von bundesweit gängigen bzw. praktizierten Monitoringsystemen (Wohnungsmarktbeobachtung, Stadtbau- und Stadtumbau- und Stadtentwicklungsmarketing) abgedeckten Themen, an den Analyseteilen der von schleswig-holsteinischen Städten erarbeiteten Wohnungsmarktkonzepte und an den in der Arbeitshilfe des Innenministeriums zur Erstellung von Wohnungsmarktkonzepten (in der Fassung von Februar 2008) vorgeschlagenen Themen und Indikatoren. Darüber hinaus wurden die in schleswig-holsteinischen Städten vorliegenden Überlegungen zu Indikatoren eines Monitorings bzw. die wenigen praktizierten Ansätze berücksichtigt.

Zwischen den vorgeschlagenen Themenfeldern gibt es große Unterschiede in der Datenlage, was sich zum Teil in einer unterschiedlichen Zahl an Indikatoren niederschlägt. Die vorgeschlagenen Kernindikatoren basieren weit überwiegend auf regelmäßig und einfach verfügbaren Datenquellen (Stadt oder Statistikamt Nord), sodass ihre Beschaffung und Nutzung innerhalb des Monitorings Wohnen auch bei kleineren Städten auf wenige Probleme stoßen dürfte. Nur ausnahmsweise wurden Kernindikatoren ausgewählt, die auf anderen Quellen beruhen, weil zu dem Themenfeld oder Teilaspekt keine Daten der amtlichen bzw. städtischen Statistik verfügbar sind. Bei den Ergänzungs- und Hintergrundindikatoren ist dagegen die Zahl auf anderen als der amtlichen bzw. städtischen Statistik be-

ruhenden Datenquellen größer (auf eine Ausweisung von Ersatzindikatoren wurde aus Gründen der Überfrachtung verzichtet).

3.4.6 Hinweise zur Erschließung zusätzlicher Datengrundlagen

Im Folgenden werden einige Hinweis und Erläuterungen zu Datenquellen gegeben, die in der Regel nicht standardmäßig vorliegen, sondern erst mit dem sukzessiven Aufbau bzw. mit der konzeptionellen Weiterentwicklung des Monitorings zu erschließen sind. Dies betrifft bezogen auf den oben dargestellten Vorschlag zu Themenfeldern und Indikatoren des Monitorings Wohnen folgende Datenquellen:

- Daten der Wohnungsunternehmen,
- Daten der Stadtwerke,
- Durchführung/Nutzung schriftlicher Befragungen (Bewohner/Eigentümer),
- Wohnungsmarktbarometer/Akteursbefragung,
- Daten zu Energieeinsparung im Bereich Wohnen.

Daten der Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen stellen wichtige Kooperationspartner eines Monitorings Wohnen dar, weil sie Daten bereitstellen können, die keine andere Datenquelle abdeckt. Die bereitgestellten Daten können sich auf die Bereiche Wohnungsbestandsstruktur (z. B. Gebäudetyp, Baualter, Wohnungsgrößen, Modernisierungsstand, Heizungsart, energetische Merkmale des Bestands), Mieten, Fluktuation, Leerstand, Leerstandsgründe, Investitionen, generelle bzw. energetische Maßnahmen an Gebäuden oder Wohnungen und Heizenergieverbrauch beziehen. Es gibt zahlreiche Beispiele in der Praxis, bei denen Wohnungsunternehmen solche Daten für Monitoringsysteme oder Wohnungsmarktkonzepte bereitstellen bzw. bereitgestellt haben. Dies zeigt, dass Wohnungsunternehmen immer wieder grundsätzlich bereit sind, Informationen einzubringen, jedoch müssen sie zuerst für eine Zusammenarbeit gewonnen werden und vor allem vom Nutzen überzeugt werden, den sie von den Ergebnissen des Monitorings bzw. ggf. von zusätzlich zur Verfügung gestellten Informationen haben (Prinzip des Gebens und Nehmens).²

² Beispielsweise werden in Leipzig von acht örtlichen Wohnungsunternehmen jährlich Daten an die Stadt für das Monitoring geliefert. Im Gegenzug erhalten die Wohnungsunternehmen neben dem jährlichen Monitoringbericht anonymisierte Sonderauswertungen von der Stadt, die auf der Zusammenführung der Daten der acht Unternehmen basieren (siehe auch Internethinweise in Kapitel 4).

Von besonders großem Nutzen sind die Informationen, wenn es gelingt, Daten von mehreren örtlichen Wohnungsunternehmen zu erhalten und zusammenzuführen, weil dann ein größerer Teil des örtlichen Wohnungsbestands abgedeckt wird. Voraussetzung ist dabei, dass die Daten in einheitlicher Form übermittelt werden, da nur dann eine unproblematische Zusammenführung möglich ist. Hierzu sind entsprechende vorgelagerte Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen notwendig.

Ein weiterer wichtiger Punkt bei der Bereitstellung von Daten durch Wohnungsunternehmen betrifft den vertraulichen Umgang mit den Informationen und die Anonymisierung von Ergebnissen. Wohnungsunternehmen legen in der Regel großen Wert darauf, dass bei den Ergebnissen nicht im Einzelnen erkennbar ist, auf welche Bestände bzw. auf welches Unternehmen sich diese beziehen, da sie in Konkurrenz zu anderen Vermietern stehen.

Obwohl die Daten der Wohnungsvermieter nur einen Teil des lokalen Wohnungsbestands abdecken und die Ergebnisse nicht mit denen für die Gesamtstadt gleichzusetzen sind, geben sie in der Regel wichtige Hinweise zu Trends in Teilmärkten bzw. Teilgebieten, von denen mit gewisser Vorsicht durchaus Rückschlüsse auf allgemeine Entwicklungen gezogen werden können. Die Daten der Wohnungsunternehmen sind von besonderer Bedeutung, wenn im Rahmen des Monitorings spezielle Teilräume bzw. Teilmärkte beobachtet werden und die beteiligten Wohnungsunternehmen einen relativ hohen Anteil an den Beständen in den untersuchten Teilräumen bzw. Teilmärkten besitzen.

Daten der Versorgungsunternehmen

Daten der Versorgungsunternehmen sind zum einen für das Themenfeld Energieeinsparung von Bedeutung. Hier sind der von den Versorgungsunternehmen erfasste Strom- und Gasverbrauch sowie ggf. der Fern- und Nahwärmeverbrauch der privaten Haushalte auf gesamtstädtischer und ggf. auf teilräumlicher Ebene von Bedeutung.

Zum anderen sind Daten der Versorgungsunternehmen, insbesondere bezogen auf den Stromverbrauch, für die Ermittlung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Wohnungsleerstände von Bedeutung. Da ein methodisch fundierter Rückschluss von Stromzählerdaten auf den Wohnungsleerstand erfahrungsgemäß mit erheblichem Aufwand und vielfach mit Problemen verbunden ist, wird im Folgenden näher erläutert, weshalb auf diesen Weg der Leerstandsermittlung zurückgegriffen wird und welche Hürden damit häufig verbunden sind.

Vor dem Hintergrund entspannter Wohnungsmärkte gewinnen Informationen zu Wohnungsleerständen eine zunehmende Bedeutung, so auch im Rahmen des Monitorings

Wohnen. Die Datenlage zu Leerständen stellt sich als relativ schwierig dar, insbesondere wenn nicht nur Daten für Teilbereiche, sondern flächendeckend für die Stadt benötigt werden. Sofern Wohnungsunternehmen Daten zu Leerständen bzw. Leerstandsquoten bereitstellen, liefern diese wichtige Informationen zu Teilbereichen, für andere Teilbereiche und für die Gesamtstadt haben sie jedoch keine Gültigkeit.

Zum Teil werden Kosten verursachende Informationen zu Leerständen von Datenhändlern angeboten, die sich auf Bestände mit zentraler Wärmeversorgung beziehen und über Verbrauchserfassungsdaten eines Abrechnungsunternehmens gewonnen werden. Auch diese Leerstandsdaten haben nicht Gültigkeit für den gesamten Wohnungsbestand der Stadt, sondern nur für den Teilbestand der zentral beheizten Gebäude, in denen von dieser Firma Verbrauchsdaten erfasst werden. Die je nach Stadt unter Umständen relativ große Zahl an nicht zentral beheizten Wohnungen (Etagenheizung, Gastherme, Einzelofen) und die von Konkurrenzfirmen betreuten zentral beheizten Wohnungen, die spürbar abweichende Leerstandsquoten aufweisen können, bleiben außen vor. Es ist daher unklar, welche Qualität bzw. Aussagekraft die gekauften Leerstandsdaten haben und ob sie ein zutreffendes Bild der gesamten Leerstandssituation in der Stadt vermitteln.

Aufgrund dieser insgesamt misslichen Lage haben einige deutsche Städte in den letzten Jahren Versuche unternommen, flächendeckende Informationen zum gesamtstädtischen und teilräumlichen Leerstand auf der Grundlage von Daten von Versorgungsunternehmen zu gewinnen.³ Am häufigsten wurde dabei der Ansatz verfolgt, Leerstände über Stromzählerdaten der Versorgungsunternehmen zu ermitteln. Die Erfahrungen mit diesem Ansatz zeigen, dass zwar durchaus qualifizierte Informationen zum Leerstand gewonnen werden können, dass dies jedoch in der Regel nur mit umfangreichen Plausibilitätsprüfungen und Datenbereinigungen möglich und mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Die Stromdaten sind erfahrungsgemäß aus zwei Gründen nicht direkt nutzbar: Zum einen spiegelt nicht jeder Haushalt-Stromzähler einen Haushalt wider, weil unter Haushaltsstromzählern fälschlich andere Nutzungen (wie Kleingärten, Flurlicht, Schuppen/Garagen, teilgewerbliche und gewerbliche Nutzungen etc.) geführt werden. Diese "Verunreinigungen" der Daten müssen vor einer Nutzung geprüft und soweit möglich bereinigt werden. Zum anderen kommt es zu Problemen, wenn von den Versorgungsunternehmen bei den Stromzählerdaten kein spezielles Merkmal geführt wird, das den Zustand "leere Wohnung" oder "Kundenabmeldung" anzeigt, was häufig der Fall ist. In diesem Falle muss der Leerstand über die Höhe des Stromverbrauchs eingegrenzt werden, was mit größeren methodischen Problemen verbunden ist, da auch in leerstehenden Wohnungen in gewissem Umfang Strom verbraucht wird (Besichtigungen, Handwerker, nicht abgeschaltete

³ Beispielsweise werden Leerstände über Stromzählerdaten in den Städten Berlin, Bochum, Hannover, Leipzig, Oberhausen und Solingen ermittelt (siehe auch Internethinweise in Kapitel 4).

elektrische Geräte bzw. Verbrauchsquellen etc.). Es gibt die Möglichkeit, den Leerstand über Schwellenwerte des Stromverbrauchs zu bestimmen. Diesen Ansatz in seinen unterschiedlichen Facetten zu schildern, würde hier jedoch zu weit gehen.

Ob es Sinn macht, den Ansatz der Leerstandsermittlung über das Stromversorgungsunternehmen zu verfolgen, hängt von der Dringlichkeit der benötigten Leerstandsdaten und von den zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten ab. Die hier dargelegten Hürden, die bis zur Nutzbarmachung von Stromdaten (abgesehen von der Mitwirkungsbereitschaft der Versorgungsunternehmen) zu überwinden sind, sind nicht damit gleichzusetzen, dass von der Verfolgung dieses Ansatzes grundsätzlich abgeraten wird. Bei der Überlegung, diesen Ansatz beim Aufbau eines Monitorings zu verfolgen, sollte jedoch der aller Wahrscheinlichkeit nach zu erwartende erhebliche Aufwand und die benötigten methodischen Erfahrungen berücksichtigt werden.

Durchführung/Nutzung von Befragungen (Bürger, Bewohner)

Eine weitere wichtige Ergänzung zu klassischen Datenquellen wie der amtlichen Statistik stellt die Nutzung bzw. Durchführung von Bürger- oder Bewohnerbefragungen für das Monitoring dar. In Städten, die Bürgerbefragungen regelmäßig oder sporadisch durchführen, ist es sinnvoll, die Ergebnisse zu Bereichen wie Demographie und Wohnen für das Monitoring zu nutzen. Zudem sollte mit der die Befragung durchführenden Stelle in Kontakt getreten werden, um die Möglichkeiten zu besprechen, einen Teil der Fragen gezielt auf das Monitoring zuzuschneiden. Ebenso ist die Durchführung einer Bürgerbefragung anlässlich des Monitorings denkbar, insbesondere in Verbindung mit einem allgemeinen Interesse an den Ergebnissen einer Bürgerbefragung. Auch wenn das Monitoring auf eine jährliche Berichterstattung angelegt ist, kann die Bürgerbefragung in größeren Abständen erfolgen. Wesentliches Ziel einer Befragung ist, Informationen zu Wohnverhältnissen, Wohnpräferenzen, Umzugsabsichten und Haltungen der Bürger zu Fragen des Wohnens (u. a. auch zur Energieeinsparung) zu gewinnen.

Denkbar ist auch eine Befragung von Bewohnern von Teilgebieten, die im Fokus des Monitorings und ggf. anderer Untersuchungen oder Planungen stehen. Hierbei kann eine Kooperation mit Wohnungsunternehmen, die in dem Teilgebiet umfangreichere Bestände haben, sehr nützlich sein. Solche Erhebungen bzw. Kooperationen dieser Art wurden teilweise bereits im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktkonzepte praktiziert.

Wohnungsmarktbarometer/Akteursbefragung

Das Instrument "Wohnungsmarktbarometer" ist unter den in Deutschland praktizierten Wohnungsmarktbeobachtungs- und Stadtumbaumonitoringsystemen weit verbreitet.⁴ Das Wohnungsmarktbarometer basiert auf einer schriftlichen Befragung von Akteuren bzw. Experten, die Einschätzungen und Bewertungen zu aktuellen und künftig erwarteten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt geben. Neben Personen aus der Stadtverwaltung sollte sich der Kreis der Befragten aus einem möglichst breiten Spektrum an Akteursgruppen/Tätigkeitsfeldern zusammensetzen: insbesondere Wohnungswirtschaft, Bauträger, Makler, Banken, Büros, Wissenschaft, Verbände etc. Ziel der Befragung ist, zusätzlich zu den quantitativen Indikatoren des Monitorings qualitative Informationen zu gewinnen. Sie haben die Funktion, die mit den quantitativen Indikatoren gewonnenen Erkenntnisse zu ergänzen und insbesondere Informationslücken bei Sachverhalten zu schließen, bei denen nur wenige bzw. keine quantitativen Indikatoren verfügbar sind.

Das Wohnungsmarktbarometer erbringt bereits im ersten Jahr seiner Durchführung wichtige Informationen für das Monitoring Wohnen, sein Wert steigt jedoch bei wiederholter Durchführung, weil sich dann Veränderungen in den Einschätzungen der Akteure zu aktuellen und künftig erwarteten Entwicklungen darstellen lassen. Um die Beobachtung veränderter Einschätzungen auf einer soliden methodischen Grundlage durchzuführen, sollte zum einen der Kreis der Befragten über die Jahre möglichst konstant gehalten werden (Expertenpanel) und der Fragebogen aus einem Kern von überwiegend standardisierten Fragen bestehen, die bei der Befragung über die Jahre nicht geändert werden. Beispielsweise sollte die Frage "Wie wird sich die Wohnungsnachfrage hier in der Stadt in den nächsten drei Jahren entwickeln?" und die vorgegebenen fünf Antwortkategorien "stark steigen, leicht steigen, etwa gleich bleiben, leicht sinken, stark sinken" jeweils unverändert gestellt werden, um zwischen den Jahren vergleichbare Ergebnisse zu erhalten. Beispiele für Fragen der Akteurs- bzw. Expertenbefragung des Wohnungsmarktbarometers zeigt Tabelle 3.7.

In den größeren Städten dürfte es leichter fallen, eine größere Zahl an Akteuren aus verschiedenen Tätigkeitsfeldern an dem Wohnungsmarktbarometer zu beteiligen, während dies in kleineren Städten schwerer fallen dürfte. Es sollten mindestens zehn bis 15 Akteure am Wohnungsmarktbarometer beteiligt werden, in größeren Städten möglichst eine deutlich höhere Zahl. Um die Anzahl der einbezogenen Akteure zu erhöhen, wäre für kleinere Städte denkbar, ein gemeinsames, überörtliches Wohnungsmarktbarometer zu betreiben, bei dem in den beteiligten Städten jeweils Befragungen durchgeführt werden,

⁴ Beispielsweise führen die Städte Aachen, Bochum, Dortmund, Leipzig, Mönchengladbach und Solingen ein Wohnungsmarktbarometer durch (siehe auch Internethinweise in Kapitel 4).

die zusammengefasst ausgewertet werden, jedoch auch Ergebnisse zu einzelnen Städten enthalten.

Tabelle 3.7

Beispiele für Fragen der Akteursbefragung des Wohnungsbarometers	
Frage/Unterfrage	Antwortkategorien (Anzahl)
Aktuelle Wohnungsmarktlage (Verhältnis von Angebot und Nachfrage)	
Insgesamt	Nachfrage größer/kleiner (5)
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigennutzer)	Nachfrage größer/kleiner (5)
Eigentumswohnungen im Neubau (nach 1990)	Nachfrage größer/kleiner (5)
Eigentumswohnungen im Bestand (Altbau)	Nachfrage größer/kleiner (5)
Mietwohnungen insgesamt	Nachfrage größer/kleiner (5)
... davon Altbau (vor 1948)	Nachfrage größer/kleiner (5)
... davon Baujahre 1949 bis 1999	Nachfrage größer/kleiner (5)
... davon Baujahre ab 2000	Nachfrage größer/kleiner (5)
Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten drei Jahren	
Nachfrage insgesamt	steigen/gleich/sinken (5)
in Teilgebiet 1	steigen/gleich/sinken (5)
in Teilgebiet 2 ... n	steigen/gleich/sinken (5)
der Altersgruppe bis 40 Jahre	steigen/gleich/sinken (5)
der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre	steigen/gleich/sinken (5)
der Altersgruppe ab 60 Jahre	steigen/gleich/sinken (5)
der Bezieher hoher Einkommen	steigen/gleich/sinken (5)
der Bezieher niedriger Einkommen	steigen/gleich/sinken (5)
der Empfänger von ALG II	steigen/gleich/sinken (5)
nach Ein- und Zweifamilienhäusern	steigen/gleich/sinken (5)
nach Eigentumswohnungen	steigen/gleich/sinken (5)
nach Mietwohnungen gesamt	steigen/gleich/sinken (5)
nach kleinen Mietwohnungen	steigen/gleich/sinken (5)
nach großen Mietwohnungen	steigen/gleich/sinken (5)
Entwicklung der Neubautätigkeit in den nächsten drei Jahren	
Insgesamt	steigen/gleich/sinken (5)
Ein- und Zweifamilienhäuser	steigen/gleich/sinken (5)
Eigentumswohnungen	steigen/gleich/sinken (5)
Mietwohnungen	steigen/gleich/sinken (5)
Weitere erwartete Entwicklungen in den nächsten drei Jahren	
Einwohnerzahl	steigen/gleich/sinken (5)
Umzüge aus der Stadt ins Umland	steigen/gleich/sinken (5)
Zuzüge aus dem Umland in die Stadt	steigen/gleich/sinken (5)
Mieten	steigen/gleich/sinken (5)
Kaufkraft	steigen/gleich/sinken (5)
Wohnungsleerstand	steigen/gleich/sinken (5)
Grundstückspreise	steigen/gleich/sinken (5)
Preise für 1-2-Familienhäuser	steigen/gleich/sinken (5)

Um die dauerhafte Mitwirkungsbereitschaft der Befragten zu sichern und einen möglichst konstanten Akteurskreis in das Wohnungsmarktbarometer einzubeziehen, sollten die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers bzw. der Monitoringbericht (nach dem Prinzip des Gebens und Nehmens) an die Befragten verschickt werden.

Informationen zur Energieeinsparung im Bereich Wohnen

Unter den oben vorgeschlagenen Indikatoren zum Themenfeld Energieeinsparung im Bereich Wohnen sind nur wenige, die auf gängigen Datenquellen wie der amtlichen Statistik (Wohnfläche) bzw. dem Verwaltungshandeln der Stadt (Förderfälle Landesförderung zur Erhöhung der Energieeffizienz) beruhen. Die Mehrzahl muss über eher weniger gän-

gige Datenquellen bezogen werden, z. B. - wie bereits oben dargestellt - über Wohnungs- bzw. Stromversorgungsunternehmen. Im Folgenden werden einige Erläuterungen zu den übrigen Datenquellen im Themenfeld Energieeinsparung gegeben.

Die Förderfälle der KfW-Fördermaßnahmen im Bereich Energie (CO₂-Gebäudesanierung, Wohnraum Modernisieren, Ökologisches Bauen, Solarstrom Erzeugen) sind für die Erfassung von lokalen Aktivitäten im Bereich der Energieeinsparung und des Einsatzes erneuerbarer Energien von Interesse. Sofern eine Verwendung dieser Indikatoren vorgesehen ist, kann bei der KfW eine Anfrage für die Bereitstellung von Förderzahlen, die im Rahmen einer Sonderauswertung für die Ebene der kreisfreien Städte und Kreise ermittelt werden, durchgeführt werden.

Die Techem AG⁵ veröffentlicht regelmäßig Berichte, die Informationen zur aktuellen Höhe und Entwicklung des durchschnittlichen Verbrauchs von Mehrfamilienhäusern mit Sammelheizung (unterschieden nach Heizungsarten) enthalten. Die Informationen liegen für rund 150 deutsche Städte und darunter für neun schleswig-holsteinische Städte vor.⁶ Die Angaben sind nicht klimabereinigt, sodass bei der Verwendung der Datenreihen noch eine Klimabereinigung (siehe Hinweis Kapitel 4) durchgeführt werden sollte, um aussagekräftige Zeitreihen zu erhalten.

Eine weitere Datenquelle, die perspektivisch zunehmend interessante Daten liefern dürfte, sind Wohnungsangebote in Inseraten (Zeitung, Internet), die heizungs- und warmwasserbezogene Verbrauchsangaben (auf Grundlage des Energieausweises für Wohngebäude) enthalten. In Verbindung mit weiteren in den Inseraten angegebenen Merkmalen lässt sich mit diesen Informationen zum einen nachvollziehen, wie hoch der aktuelle Verbrauch bei verschiedenen Wohnungs- bzw. Gebäudetypen ist. Zudem lässt sich, wenn erste Zeitreihen vorliegen, nachvollziehen, ob bzw. in welchem Maße Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, die (klimabereinigt) einen sinkenden Verbrauch in der Stadt aufweisen bzw. ob es auf dem Wohnungsmarkt eine Tendenz zu verbrauchsärmeren Wohnungsangeboten gibt. Daraus lassen sich zwar keine Schlussfolgerungen auf die Wirkungen einzelner Maßnahmen der Energieeinsparung im Bereich Wohnen ziehen, jedoch ergeben sich Hinweise, ob sich die Maßnahmen insgesamt in einem positiven Ergebnis niederschlagen. Die Auswertung der Inserate kann entweder in Eigenregie durch die Städte erfolgen, wie es von einigen Städten bei ihren Zeitungsanalysen im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung, die allerdings auf die Gewinnung von Mietwerten zie-

⁵ Techem (2007); siehe Literaturhinweise in Kapitel 4.

⁶ Es handelt sich um folgende neun schleswig-holsteinische Städte: Flensburg, Heide, Husum, Itzehoe, Kiel, Lübeck, Neumünster, Norderstedt, Rendsburg.

len, bereits durchgeführt wird.⁷ Oder die Angaben werden von Datenhändlern erworben, die zwar bislang Internetangebote lediglich zur Gewinnung von Mietdaten auswerten, jedoch künftig auch in den Inseraten enthaltene Verbrauchsangaben erfassen dürften. Der Bezug dieser Daten ist jedoch mit Kosten verbunden.

Qualitative Informationen bzw. Einschätzungen zu den Trends der Veränderungen bei Heizungssystemen in Wohngebäuden können von den Schornsteinfegern gewonnen werden, die über diese Entwicklungen in der Regel gut informiert sind und für ihren Bezirk einen guten Überblick haben. Denkbar wäre eine schriftliche oder mündliche Befragung von Schornsteinfegern. Zu klären wäre das Vorgehen und die Mitwirkungsbereitschaft über die jeweilige Kreisgruppe der Bezirksschornsteinfegermeister im Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Schleswig-Holstein, in der die für die jeweiligen Kehrbezirke zuständigen Schornsteinfeger zusammengeschlossen sind.⁸

3.4.7 Sukzessiver Aufbau und Fortschreibung der Datengrundlagen

Die im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Datengrundlagen erfordern einen gewissen Vorlauf bzw. Entwicklungsarbeit, bevor sie für das Monitoring zur Verfügung stehen, sodass sie erst sukzessive in das Monitoring integriert und Informationslücken geschlossen werden können. Dies gilt nicht nur für die oben beispielhaft dargestellten, sondern auch für etwaige andere Datengrundlagen, die erst erschlossen werden müssen oder die erst nachträglich in das Monitoring einfließen, etwa weil sich neue Themenfelder eröffnet haben oder Einzelaspekte vertieft werden sollen.

Zudem kann sich Änderungsbedarf aus der praktischen Erprobung bzw. beim laufenden Betrieb des Monitorings ergeben, wenn sich beispielsweise Datengrundlagen nicht bewähren oder rechtliche Änderungen Auswirkungen auf Datengrundlagen und Datenbezugsquellen (veränderte Zuständigkeiten) haben. Ein Beispiel für einen in den letzten Jahren notwendigen Anpassungsbedarf bei Monitoringsystemen bezieht sich auf die Auswirkungen der Arbeitsmarktreformen im Jahr 2004 (Hartz IV), die zu starken Brüchen bei den Datenreihen zu Sozialhilfeempfängern und Wohngeldempfängern geführt haben. Zugleich stand mit Einführung des Arbeitslosengelds II ein neuer Indikator zur Verfügung, der in das Monitoring integriert werden musste.

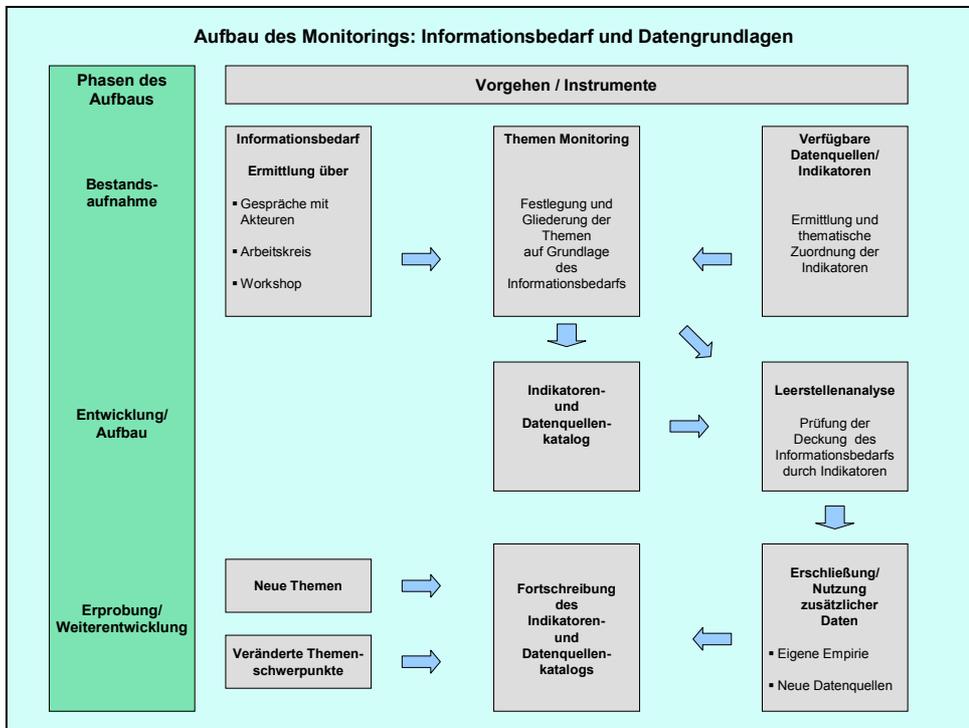
⁷ Z. B. Aachen, Bochum und Solingen (siehe auch Internethinweise in Kapitel 4).

⁸ Kontaktdaten im Internet: www.schornsteinfeger-sh.de.

Wie bereits oben erwähnt, ist aufgrund solcher Änderungen bei den Datengrundlagen eine regelmäßige Anpassung des Indikatoren- und Datenquellenkatalogs notwendig. Vor diesem Hintergrund sollte das Monitoring nicht als statisches, sondern als flexibles bzw. lernendes System begriffen und praktisch umgesetzt werden.

Einen Gesamtüberblick über das oben beschriebene Vorgehen beim Aufbau eines Monitorings hinsichtlich der Ermittlung des Informationsbedarfs, der Festlegung der Themen und der Zuordnung der Datenquellen und Indikatoren, der Erschließung zusätzlicher Datenquellen, der Schließung von Informationslücken sowie der Anpassung und Fortschreibung des Indikatoren- und Datenquellenkatalogs gibt Abbildung 3.1.

Abbildung 3.1



Quelle: Heinig/Veser/Thrun u. a. (2007), S. 12, mit Änderungen

3.5 Aufbau und Dokumentation eines Datenbeschaffungs-, Analyse- und Berichtswesens

Für einen effizienten und dauerhaften Betrieb des Monitorings ist es sinnvoll, die turnusmäßig bzw. jährlich anfallenden Abläufe der Datenbeschaffung, Datenverarbeitung, inhaltlichen Analysen und Ergebnisdarstellung zu konzipieren und zu dokumentieren. Dabei

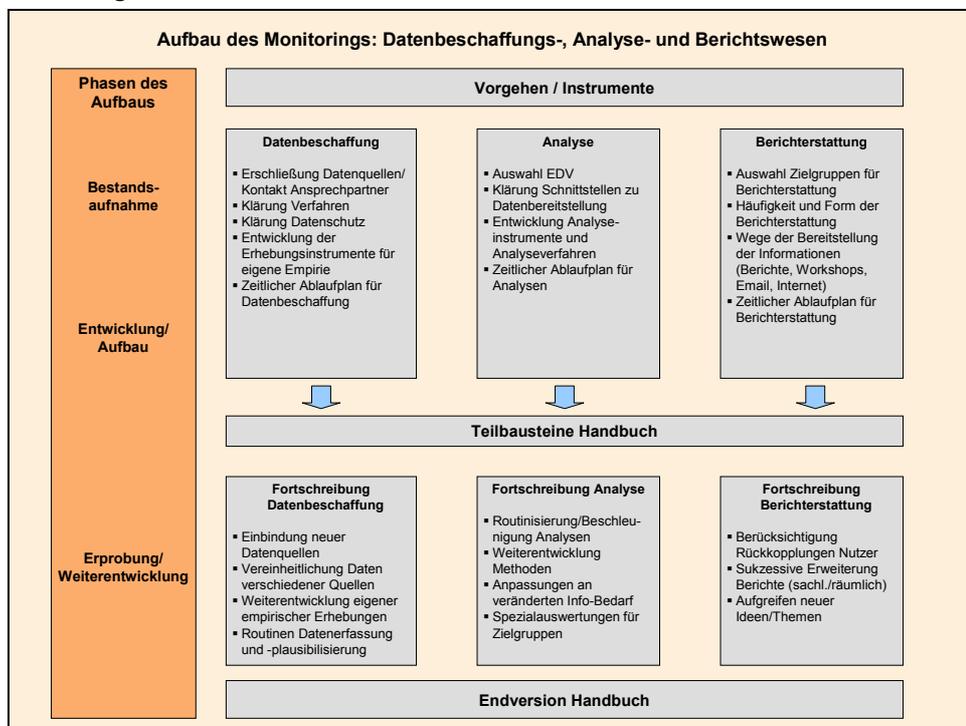
geht es auch darum, den Aufwand möglichst gering zu halten und möglichst zeitnah zur Vorlage der Datenquellen über die Ergebnisse des Monitorings zu berichten.

Da die Informationen aus den verschiedenen Datenquellen nicht gleichzeitig zu einem bestimmten Zeitpunkt innerhalb eines Jahres, sondern zeitlich gestreut zur Verfügung stehen, kann die Arbeit am Monitoring entzerrt werden, wenn die Datenbeschaffung und Datenverarbeitung jeweils unmittelbar bzw. zeitnah nach deren Verfügbarkeit durchgeführt werden. Es ist sinnvoll, hierfür einen Ablaufplan zu erstellen, in dem die einzelnen im Jahresverlauf zu erledigenden Schritte (Beschaffung, Analyse und Bericht) vermerkt werden (siehe unten).

Zudem ist sinnvoll, die einzelnen Schritte und die dafür benötigten Informationen in einem Handbuch zu dokumentieren. Dieses Handbuch (inkl. Ablaufplan sowie Indikatoren- und Datenquellenkatalog) sollte so angelegt werden, dass zu erwartende Anpassungen praktikabel vorgenommen werden können.

Abbildung 3.2 gibt einen Überblick die einzelnen Schritte und den Ablauf beim Aufbau des Beschaffungs-, Analyse und Berichtswesens. Im Folgenden werden einzelne Aspekte hierzu näher erläutert.

Abbildung 3.2



Quelle: Heinig/Veser/Thrun u. a. (2007), S. 42, mit Änderungen

Datenbeschaffung und Analyse

Bezogen auf die Datenbeschaffung und Analyse ist es wichtig, die Wege der Beschaffung (Internet, Bestellung, Lieferung durch Kooperationspartner etc.), Zeitpunkte der Verfügbarkeit, Form und Medium der Bereitstellung bzw. des Bezugs der Daten und ggf. Ansprechpartner oder Auskunftspersonen bei den einzelnen die Daten zur Verfügung stellenden Stellen und Institutionen zu klären und für die weitere Arbeit zu dokumentieren (Handbuch). Des Weiteren spielen Fragen des Datenschutzes und der Vertraulichkeit von Daten eine Rolle für den Bezug von und den Umgang mit den Daten. Ein weiterer wichtiger Schritt ist, das Instrumentarium für die Analyse der Daten zu entwickeln. Hierbei spielen die Auswahl der eingesetzten EDV-Programme, der Aufbau der Datenverwaltung und die bei der Analyse verwendeten Verfahren eine Rolle. Es empfiehlt sich, bei der Datenverwaltung und bei den Analysen auf gängige Auswertungsverfahren mit Hilfe von Standardanwenderprogrammen (Tabellenkalkulation in Verbindung mit Grafik und Textverarbeitung) zu setzen und besonders anspruchsvolle Methoden zu vermeiden, damit eine dauerhafte Bearbeitung durch Personal mit gängigem Fachwissen und eine allgemein verständliche Ergebnisdarstellung ermöglicht werden.

Monitoringbericht und Workshop zur Vorstellung der Ergebnisse

Für den Aufbau und Zuschnitt des Berichtswesens spielt eine Rolle, welcher Personenkreis die Zielgruppe des Monitorings darstellt und mit Ergebnissen versorgt werden soll. Wenn sich das Monitoring auf einen breit gestreuten Nutzerkreis bezieht, ist es sinnvoll, einen Monitoringbericht zu erstellen und diesen zu veröffentlichen oder über elektronische Medien zu verbreiten. Zusätzlich bietet sich an, die Ergebnisse des Monitorings einem Kreis von interessierten Akteuren vorzustellen und zu diskutieren.

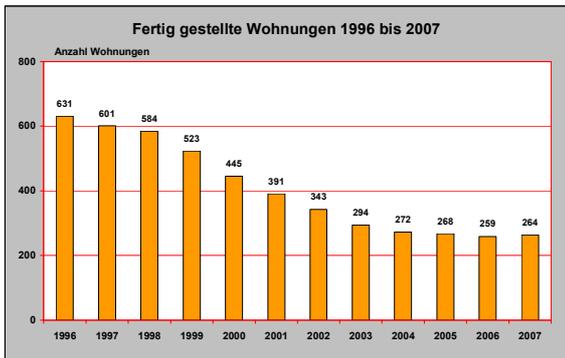
Der Monitoringbericht sollte möglichst jährlich erscheinen. Der Zeitpunkt bzw. Monat der Veröffentlichung sollte so gewählt werden, dass er auf möglichst aktuellen Daten beruht und die Informationen zu den verschiedenen Themenfeldern möglichst denselben Datenstand aufweisen. Erfahrungsgemäß ist die Zeitspanne von Frühherbst bis Jahresende günstig für das Erscheinen eines Monitoringberichts, weil dann in der Regel nahezu alle Daten vorliegen, um das Vorjahr vollständig in die Analysen und die betrachteten Zeitreihen einzubeziehen. Beispielsweise können bei einer Erstellung des Monitoringberichts im Herbst 2008 die Ergebnisse des Jahres 2007 in den Zeitreihen mit dargestellt werden. Grundsätzlich ist auch ein früherer Zeitpunkt denkbar, jedoch dürften dann je nach Datenquellen des Monitorings die Daten für das Vorjahr nicht immer vollständig sein.

Die im Monitoringbericht abzuhandelnden Inhalte ergeben sich weitgehend aus den oben angesprochenen Themenfeldern, die in Zusammenhang mit der Ermittlung des durch das Monitoring zu deckenden Informationsbedarfs festgelegt wurden. Die Gliederung des Berichts kann sich an diesen Themenfeldern orientieren. Ein Beispiel für die Gliederung des Monitoringberichts auf Grundlage der oben dargestellten Themenfelder zeigt Tabelle 3.8.

Tabelle 3.8

Beispiel für Themen/Gliederung des Monitoringberichts Wohnen
Kurzfassung
Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmenbedingungen Wirtschaftliche Trends Beschäftigung und Arbeitslosigkeit
Demographische Entwicklung Bevölkerung Natürliche Bevölkerungsentwicklung Wanderungen über die Stadtgrenze Innerstädtische Wanderungsverflechtungen
Entwicklung der Nachfrage Private Haushalte/Nachfragergruppen Einkommen Umzugsabsichten
Entwicklung des Wohnungsangebots Bautätigkeit und Wohnungsabgänge Struktur und Veränderung des Wohnungsbestands Teilsegmente (z. B. Altenwohnen) Baulandpotenziale
Energieeinsparung im Bereich Wohnen Allgemeine Trends im Bereich Energie/Klimaschutz Maßnahmen zur Energieeinsparung/Verbreitung erneuerbarer Energien Energieverbrauch in Wohngebäuden und -quartieren
Lage/Trends auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt Wohnungsmarktlage Mieten Leerstand Immobilienmarkt
Soziale Wohnraumversorgung Förderung Bindungen und Belegrechte Künftige Entwicklung von Bindungen und Belegrechten Soziale Gruppen/Transfergeldempfänger Vermittlung Wohnungssuchender
Stadt-Umland-Prozesse (Stadt/Umland/Wohnungsmarktregion) Bevölkerung Bautätigkeit und Wohnungsbestand Beschäftigte Pendlerverflechtungen Grundstücksmarkt
Prognoseergebnisse und tatsächliche Entwicklung Bevölkerungsprognose/tatsächliche Entwicklung Neubaubedarf/Bautätigkeit
Zusammenfassung/Schlussfolgerungen

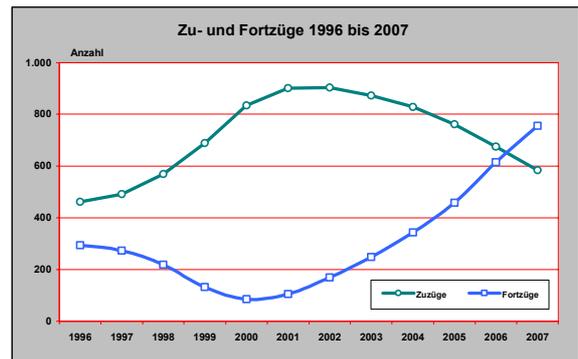
Das dargestellte Gliederungsbeispiel geht davon aus, dass eine teilräumliche Vertiefung von Sachverhalten jeweils in den einzelnen Kapiteln erfolgt. Alternativ hierzu kann ein eigenes Kapitel für die Darstellung der teilräumlichen Ergebnisse im Monitoringbericht vorgesehen werden, was den Vorteil hat, dass ein themenübergreifender Überblick über die Entwicklungen in den Teilräumen gegeben werden kann. Ebenso ist es möglich, dass auf ein separates Kapitel zu Teilräumen verzichtet wird, der Bericht jedoch einen tabellari-schen Anhang mit Übersichten zu den Teilgebieten (im Sinne von Stadtteilprofilen) ent-hält, auf den in den textlichen Darstellungen der einzelnen Kapitel Bezug genommen wird.



Was die Darstellung der Ergebnisse angeht, sollte ein Monitoringbericht in hohem Maße mit bildlichen Darstellungsformen wie Abbil-dungen und Karten oder Tabellen arbeiten, die in kurzer und prägnanter Form textlich erläutert werden. Welche Art von Darstel-lungen bei den einzelnen Themen gewählt werden, soll hier nicht näher erläutert werden, weil dazu bereits an anderer Stelle

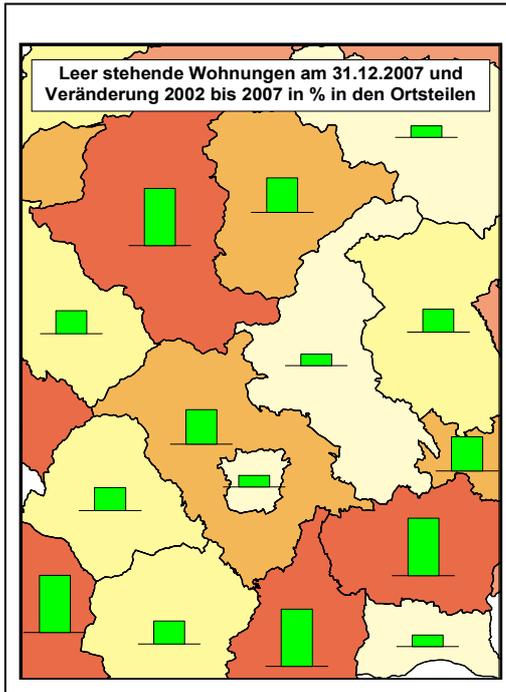
eine Reihe von Beispielen und Erläuterungen vorliegen. In diesem Zusammenhang ist auf diverse bundesweit vorliegende Monitoringberichte (siehe Internethinweise in Kapitel 4), schleswig-holsteinische Wohnungsmarktkonzepte und die Arbeitshilfe des Innenministeri-ums zur Erstellung von Wohnungsmarktkonzepten zu verweisen, aus denen sich vielfälti-ge Anregungen und Hinweise zum Umgang mit Indikatoren und verschiedene Möglichkei-ten der Ergebnisdarstellung gewinnen lassen.

Die in einem Monitoringbericht untersuch-ten Sachverhalte (z. B. Entwicklung der Be-völkerung) und die Form der Ergebnisdar-stellung (z. B. Liniendiagramm, Säulendi-agramm) unterscheiden sich zwar nicht grundsätzlich von denen in einem Woh-nungsmarktkonzept. Allerdings ist der Blick-winkel beim Monitoring ein etwas anderer.



Während in einem Wohnungsmarktkonzept, das nur in längeren Abständen erarbeitet oder fortgeschrieben wird, umfassende Analysen zu Entwicklungen der letzten Jahre im Mittelpunkt stehen, liegt der Fokus beim Monitoring stärker auf der Frage, ob sich aus den Zeitreihen Trends erkennen lassen und wie die Ergebnisse des jeweils aktuellen Jahres dabei einzuordnen sind.

Vor dem Hintergrund der Frühwarnfunktion eines Monitorings Wohnen stehen eher Fragen im Mittelpunkt, wie: Setzt sich der für die Vorjahre ermittelte Trend auf Grundlage der Ergebnisse für das aktuelle Jahr fort oder gibt es erste bzw. endgültige Hinweise auf eine Trendwende (z. B. bei der Bautätigkeit oder bei den Immobilienpreisen)? Handelt es sich um kurzfristige Schwankungen oder zeigt der Trendverlauf, dass sich die Rahmenbedingungen für das Handeln der Stadt ändern?



Das Monitoring sollte demnach neben einer allgemeinen Information über Entwicklungen vor allem die Funktion einnehmen, auf Trendsignale aufmerksam zu machen. Dies sollte sich bei der Ergebnisdarstellung niederschlagen, indem bei den zentralen Indikatoren in hohem Maße mit der Darstellung von Verlaufskurven gearbeitet wird, die entsprechend textlich erläutert bzw. interpretiert werden. In einigen Monitoringsystemen wird zusätzlich mit Pfeilsystemen gearbeitet, die die Richtung von Trends bzw. Trendwenden anzeigen.⁹

Die einzelnen Unterkapitel des Monitoringberichts sollten jeweils ein kurzes Zwischenfazit enthalten, das die zentralen Ergebnisse darstellt. Die Fazite können als Bausteine für eine Kurzfassung des Monitoringberichts verwendet werden. Am Ende des Monitoringberichts sollte eine Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgen und es sollten Schlussfolgerungen aus den Befunden zu aktuellen Entwicklungen gezogen werden.

Entwicklung der Bevölkerung ab 60 Jahre 2001 bis 2007 nach Ortsteilen									
Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2001-2004	2004-2007
Meyerfeld	234	245	242	236	254	268	293	1%	24%
Schulzendorf	578	535	528	494	476	439	412	-15%	-17%
Müllerberg	123	125	120	118	121	128	139	-4%	18%
Schmitthausen	603	608	619	632	638	628	633	5%	0%
Krausental	267	282	306	324	327	314	301	21%	-7%

⁹ Zu Pfeilsystemen siehe Wohnungsmarkt- bzw. Monitoringberichte von Aachen, Bochum und Flensburg (siehe Internet- und Literaturhinweise in Kapitel 4).

Es ist zu empfehlen, die Schlussfolgerungen im Monitoringbericht nur auf Sachverhalte und Aussagen zu beschränken, die keine langwierige Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung erfordern, da anderenfalls eine kurzfristige Veröffentlichung des Monitoringberichts verhindert wird und der Bericht Gefahr läuft, bis zu seinem Erscheinen erheblich an Aktualität zu verlieren. Es empfiehlt sich daher nicht, die Diskussion über die Wirksamkeit einzelner Maßnahmen der Stadt oder über eine Änderung des Handelns aufgrund veränderter Rahmenbedingungen bereits im Monitoringbericht zu führen. Diese Diskussion sollte zwar auf Grundlage des Monitoringberichts stattfinden, aber erst nach dessen Vorlage.

Zusätzlich zur Veröffentlichung des Monitoringberichts bietet es sich an, die Ergebnisse des Monitorings auf einem Workshop einem Kreis von Akteuren des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung vorzustellen und mit diesem zu diskutieren. Zu dem Workshop sollten neben Personen aus der Stadtverwaltung die Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen etc.), die am Wohnungsmarktbarometer Beteiligten und die sonstige interessierte Fachöffentlichkeit eingeladen werden.¹⁰ Der Workshop dient nicht nur der Information der Teilnehmer, er bietet zugleich eine Rückkopplung zum Nutzen der Monitoringergebnisse für die Akteure und ggf. zu zusätzlichem bzw. verändertem Informationsbedarf.

Insgesamt sollte das Ziel verfolgt werden, das Monitoring bzw. den Monitoringbericht zur allgemein anerkannten bzw. genutzten Informationsbasis für die lokalen Akteure zu machen. Dies stellt eine wichtige Voraussetzung für eine Verständigung über die künftigen Handlungserfordernisse und ein kooperatives Vorgehen verschiedener Akteursgruppen dar.

3.6 Monitoring-Handbuch

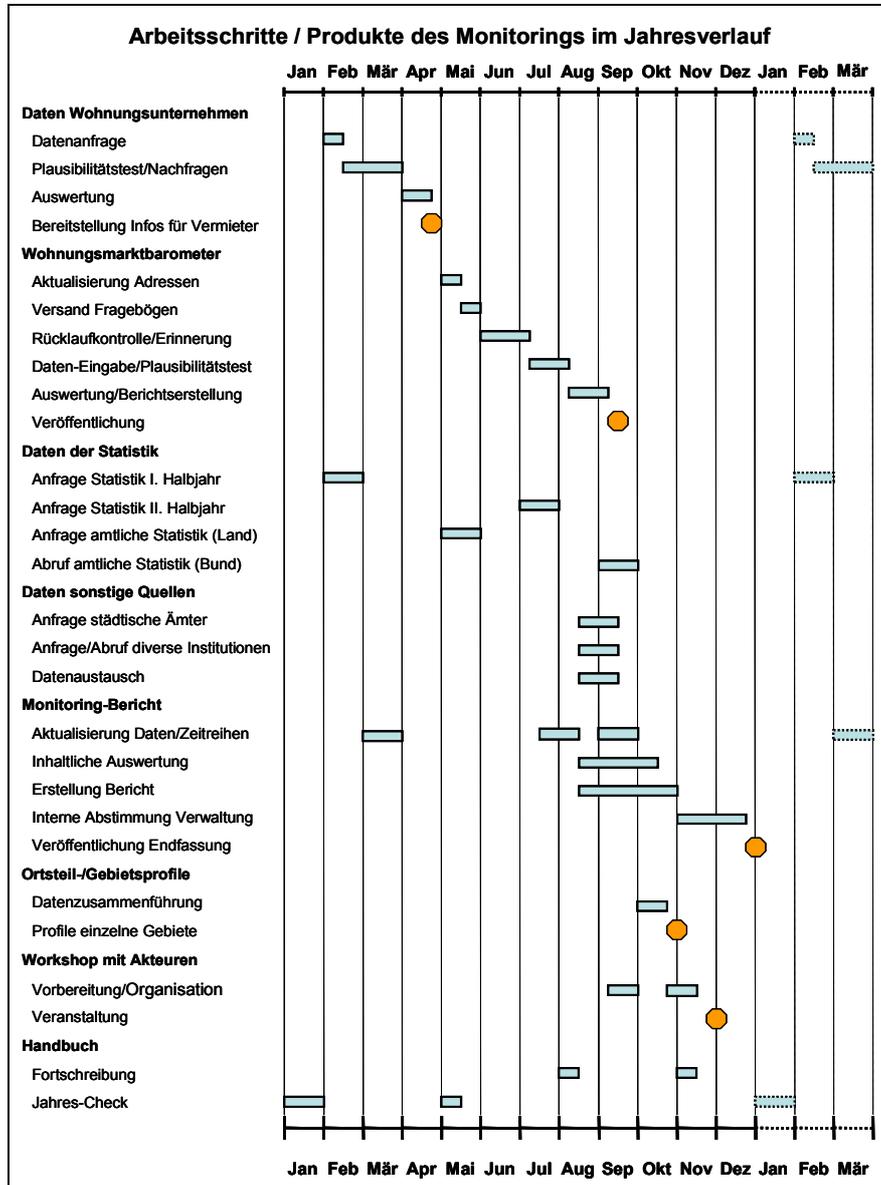
Wichtige Abläufe und für die Durchführung des Monitorings benötigte Informationen sollten dokumentiert werden. Hierfür empfiehlt sich die Erstellung eines Handbuchs, das sukzessive mit dem Aufbau des Monitorings erarbeitet und bei Bedarf fortgeschrieben wird.

Das Monitoring-Handbuch sollte den bereits oben angesprochenen Gesamtablaufplan für das Monitoring enthalten, der die einzelnen zu erledigenden Schritte (Beschaffung, Analy-

¹⁰ Eingeladen werden sollten auch etwaige weitere Mitglieder der Arbeitsgruppe, die den Aufbau und die Erprobung des Monitoring begleitet.

se und Bericht) im Jahresverlauf zeigt. Einen idealtypischen Bearbeitungszyklus für die einzelnen Bausteine eines Monitorings zeigt Abbildung 3.3.¹¹

Abbildung 3.3



Quelle: Heinig/Veser/Thrun u. a. (2007), S. 51, mit Änderungen

Es wird deutlich, dass die Arbeiten breit über das Jahr gestreut werden können, wobei es sich insbesondere im ersten Halbjahr größtenteils um punktuelle Arbeiten handelt, die bei Weitem keine volle Beanspruchung des beteiligten Personals benötigen. Erst ab Sommer,

¹¹ Die Darstellung basiert auf dem Ablaufplan des Leipziger Monitorings; vgl. Heinig/Veser/Thrun u. a. (2007).

wenn die Datengrundlagen weitgehend vollständig sind, bzw. im zweiten Halbjahr, wenn es um die Auswertungen und die Berichterstellung geht, kommt es bei dem Monitoring zu einer intensiveren Bearbeitungsphase. Abweichend von dem dargestellten idealtypischen Beispiel können sich je nach Datenlage in der Stadt die Bearbeitungsphasen in den einzelnen Bausteinen des Monitorings innerhalb des Jahres nach vorne oder nach hinten verschieben.

Ein weiterer wichtiger Baustein des Handbuchs ist der Indikatoren- und Datenquellenkatalog. Weitere Teile des Handbuchs beziehen sich auf die Bausteine Datenbeschaffung, Datenaufbereitung und inhaltliche Analyse, Erstellung des Monitoringberichts sowie Vorbereitung und Durchführung des Workshops zur Vorstellung der Monitoringergebnisse. Das Monitoring-Handbuch sollte die Erhebungsinstrumente (Fragebögen etc.), Informationen zu verwendeten Dateien bzw. Analyseinstrumenten (Ort der Ablage und Bezeichnung etc.) sowie die für die einzelnen Schritte wichtigen Adressen und Ansprechpersonen (Datenquellen, Kooperationspartner, Wohnungsmarktbarometer, Teilnehmer Workshop etc.) enthalten (Tabelle 3.9).

Tabelle 3.9

Beispiel für Bestandteile eines Monitoring-Handbuchs
Gesamtablaufplan
Indikatoren- und Datenquellenkatalog
Dokumentation Datenbeschaffung
Datenbezugsquellen (Ansprechpersonen, Adressen etc.)
Notizen/Merkposten zu Besonderheiten einzelner Datenbezugsquellen
Detailablaufplan Datenbeschaffung
Dokumentation Eigenerhebungen/Kooperationspartner
Daten Wohnungsunternehmen
Daten Versorgungsunternehmen
Bürgerbefragung / Bewohnerbefragung
Wohnungsmarktbarometer (Befragtenkreis, Fragebogen etc.)
Weitere Erhebungen
Dokumentation Datenaufbereitung und inhaltliche Analyse
Datenstruktur, Bezeichnung Dateien
Analyseinstrumente
Notizen/Merkposten zu Besonderheiten bei Analyse
Detailablaufplan Datenaufbereitung/Analyse
Dokumentation Erstellung Monitoringbericht
Dokumentenstruktur, Organisation Teilbeiträge und Mitwirkende
Notizen/Merkposten zu Besonderheiten Berichterstellung
Ablaufplan Berichterstellung
Dokumentation Vorbereitung und Durchführung Workshop
Dokumente, Teilnehmerkreis, Adressen
Programm Workshop
Notizen/Merkposten zu Besonderheiten Workshop
Detailablaufplan Vorbereitung und Durchführung Workshop
Literatur etc.

Das Handbuch sollte in erster Linie als internes Arbeitsinstrument verstanden werden, das dazu dient, Arbeitsabläufe zu erleichtern und den Aufwand zu minimieren. Zudem dient es

dazu, Erfahrungswissen zu sichern und im Falle eines Personal- oder Zuständigkeitswechsels eine Übertragung des Monitorings in andere Hände zu ermöglichen.

4. Hinweise zu Informationsquellen und Möglichkeiten des Erfahrungsaustauschs

Im Folgenden werden Hinweise zu Städten gegeben, die Monitoringsysteme im Bereich Wohnen/Stadtumbau betreiben bzw. Monitoringberichte veröffentlichen, die als weitere Informationsquelle dienen können. Zudem wird auf weitere Internetadressen hingewiesen, die Möglichkeiten der Information und des Erfahrungsaustauschs bieten. Schließlich werden Literaturhinweise gegeben.

4.1 Internetadressen

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung:

<http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de>

Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB)

http://www.ib-sh.de/ibsh/bak_wb/kommunen/index_kom.html

>Kommunen>Übersichtskarte+Profile (Kommunen auf der Karte anklicken) oder
>Veröffentlichungen

Stadt Leipzig

www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/projekte/forschung/monitoring

Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring Stadtumbau

Monitoringberichte 2001 bis 2007

Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2007

Stadt Dortmund

<http://wohnungswesen.dortmund.de> > Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsmarktbericht 2007

Stadt Bochum

<http://www.bochum.de/bauverwaltung/frame09.htm>

Wohnungsmarktbericht 2003, 2005, 2007

Wohnungsmarktbarometer 2004, 2006

Stadt Bielefeld

<http://www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mubeo/>

Wohnungsmarktbericht 2007

Wohnungsmarktbarometer 2007

Stadt Aachen

http://www.ib-sh.de/ibsh/bak_wb/kommunen/index_kom.html > Veröffentlichungen

Wohnungsmarktbericht 2006

Wohnungsmarktbarometer 2004

Stadt Mönchengladbach

http://www.ib-sh.de/ibsh/bak_wb/kommunen/index_kom.html > Veröffentlichungen
Wohnungsmarktbericht 2006

Stadt Schwerin

http://www.schwerin.de/www/show.php3?id=623&nodeid=&xv_numresults=10
Wohnungsmarktberichte 2003 bis 2006
Leerstandsentwicklung 2002 bis 2005

Stadt Mannheim

http://www.mannheim.de/io2/browse/webseiten/politik/aemter/fb64/wohnungsmarkt-monitoring_2007
Wohnungsmarkt-Monitoring 2007, Werkstattbericht

Stadt Krefeld

http://www.ib-sh.de/ibsh/bak_wb/kommunen/index_kom.html > Veröffentlichungen
Wohnungsmarktbericht 2005

Stadt Solingen

<http://www.ib-> http://www.ib-sh.de/ibsh/bak_wb/kommunen/index_kom.html > Veröffentlichungen
Bericht zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung 2006

Stadt Hannover

<http://www.hannover.de/data/download/buerger/w/Leerstandsanalyse2006.pdf>
Wohnungsleerstandsanalyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover
<http://www.hannover.de/data/download/doku/wohlee04.pdf>
Wohnungsleerstände in der Landeshauptstadt Hannover 2004

Download Klimafaktoren für Energieverbrauchskennwerte

Klimafaktoren für 39 deutsche Wetterstationen auf Basis von Gradtagen G20/15 und einem langjährigen bundesdeutschen Durchschnittswert von 3883 Kd/a
http://www.bbr.bund.de/cIn_007/nn_22276/DE/ForschenBeraten/Bauwesen/EnergieKlima/EnergieGebaude/Klimafaktoren__Neu,templateld=raw,property=publicationFile.xls/ Klimafaktoren_Neu.xls

4.2 Literatur

Flensburg (2007)

Bericht: Wohnungsversorgung und Soziale Stadtentwicklung in Flensburg, Monitoring 2006, FB Umwelt und Planen, August 2007.

Heinig/Veser/Thrun u. a. (2007)

Heinig, Stefan/Veser, Jürgen/Thrun, Thomas/Jaedicke, Wolfgang/Richert, Jan: Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig - Schlussbericht, Leipzig 2007.

Städteverband Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003)

Das Berichtswesen nach der neuen Kommunalverfassung in Schleswig-Holstein - Eine Arbeitshilfe, 2. Auflage, Kiel.

Techem AG (2007)

Energiekennwerte. Hilfen für den Wohnungswirt. Eine Studie der Techem AG, Ausgabe 2007, Eschborn 2007. (Die Studie erscheint seit 2001 jährlich.)