

Matthias Klupp

## Kommunale Handlungskonzepte: Wohnen

- Wo liegen die Probleme?

Gelsenkirchen, 22.11.2007



# ANALYSE & KONZEPTE

---



- & Gegründet 1993
- & 35 Mitarbeiter
- & Büros in Hamburg und Leipzig
- & Spezialisiert auf Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



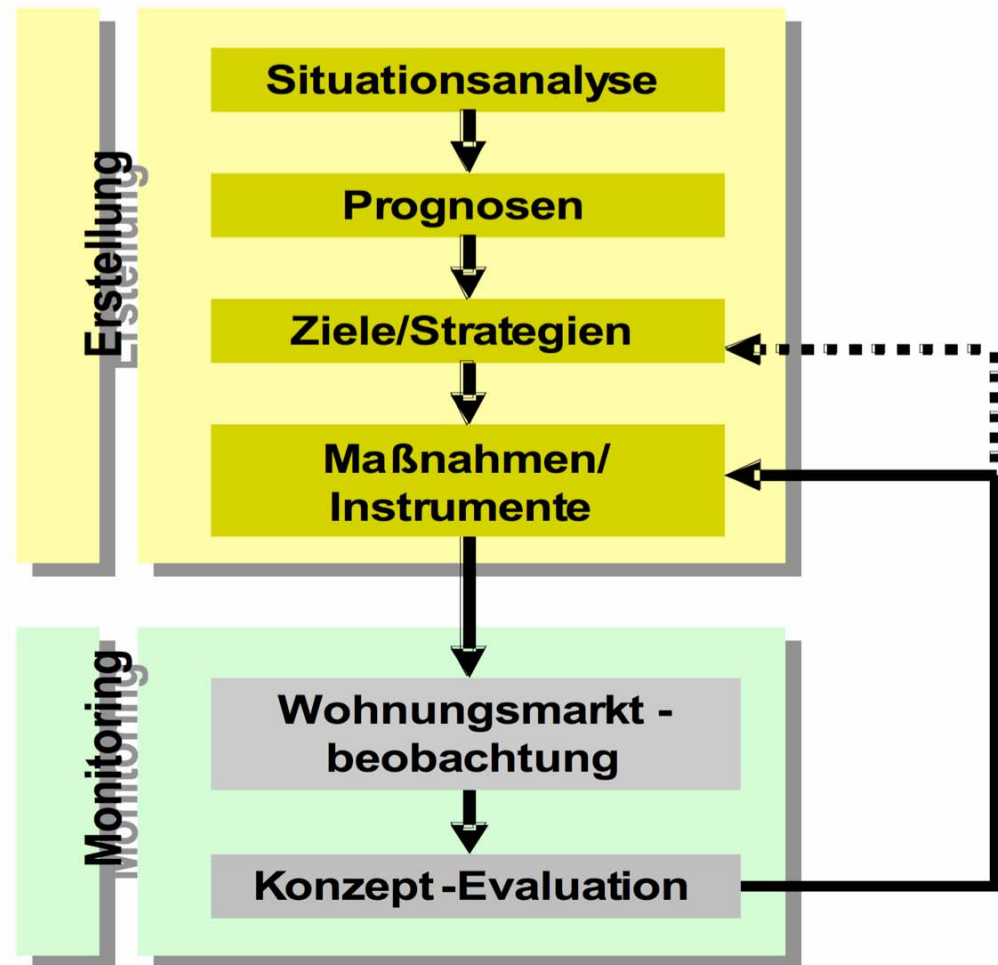
- & Markt- und Standortanalysen
- & Marktforschung
- & Marketingberatung
- & Politik-/Kommunalberatung
- & Wohnungswirtschaftliche Beratung

## Ziele eines kommunalen Konzepts: Wohnen

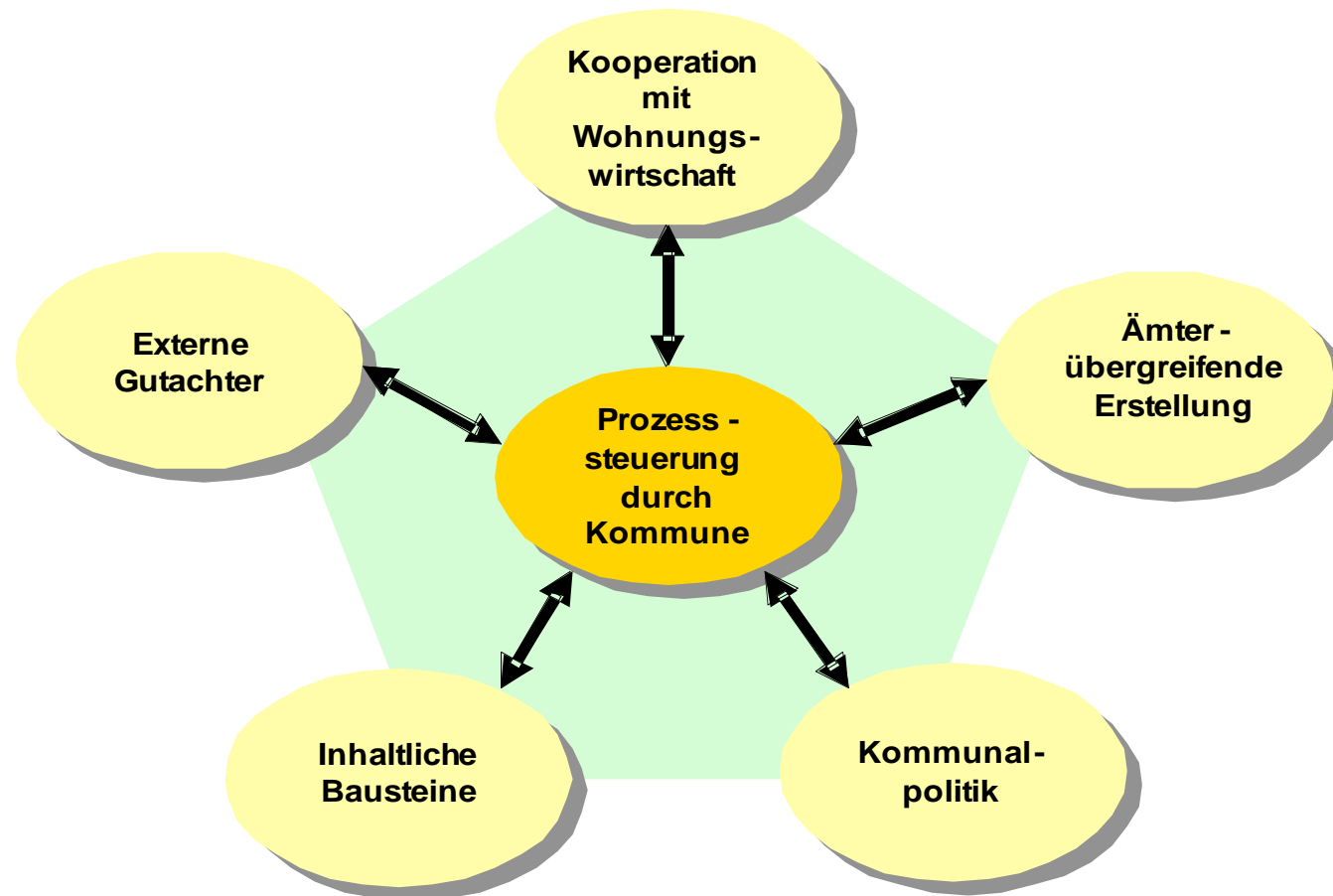
&amp;

- & Differenzierte Analyse der aktuellen Vor-Ort-Situation
  - Marktsegmente, Nachfragergruppen, Stadtteile
- & Realistische Abschätzung der zukünftigen Entwicklung
- & Benennung verbindlicher wohnungspolitischer Ziele
- & Festlegung konkreter Maßnahmen und Aktivitäten
- & Ressortübergreifende Betrachtungsweise
- & Intensive und dialogorientierte Einbeziehung der lokalen Marktakteure
- & Konsensbildung, Bündelung von Ressourcen/Finanzen

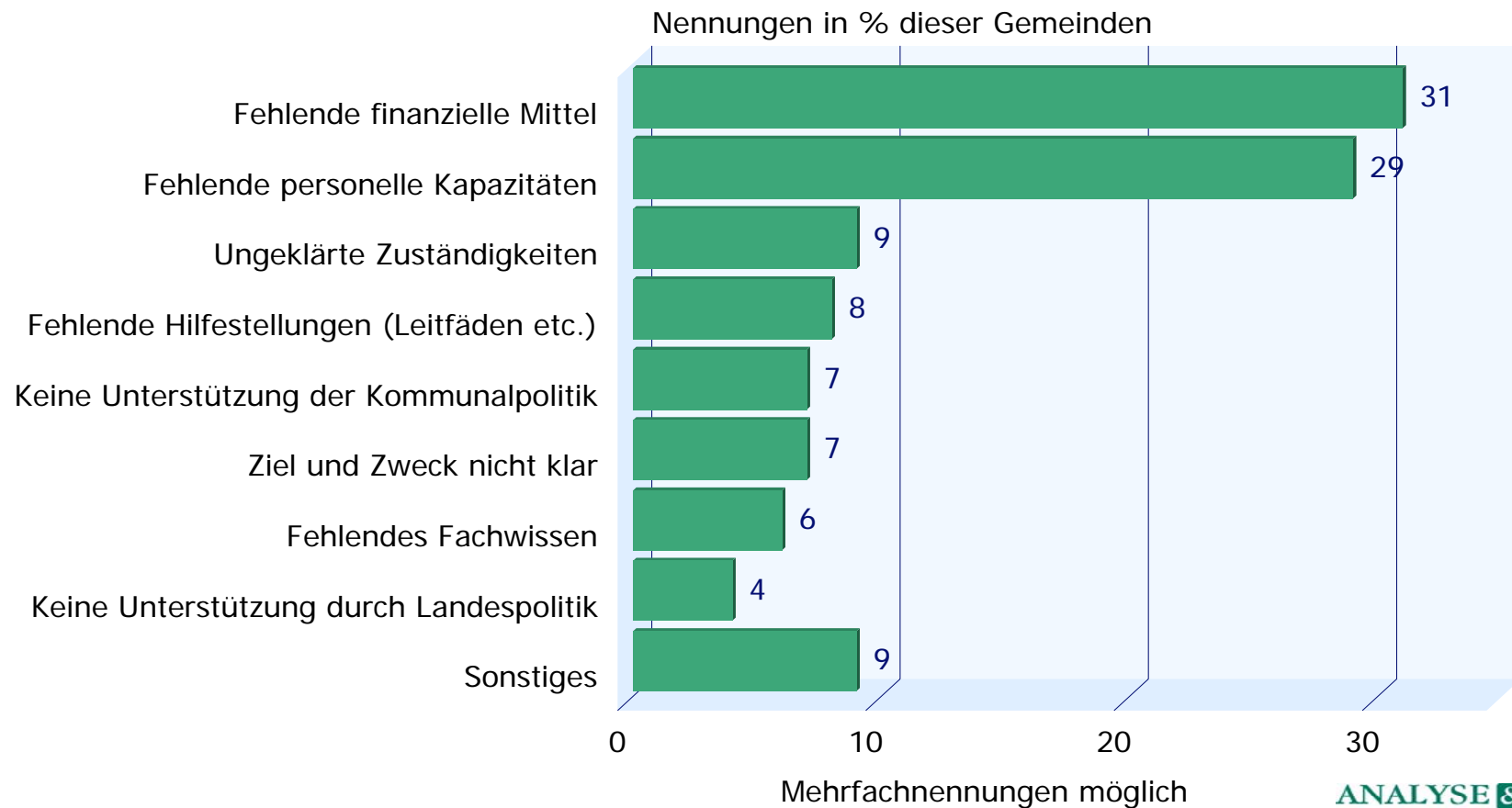
**Kommunale  
Wohnraumversorgungs -  
konzepte**  
- Bausteine und Prozess -



## Kommune: Motor und Steuerungsinstanz



## Hindernisse für die WVK-Erstellung (Kommunen ohne WVK)



A&amp;K-Kommunalbefragung 2005

## Die aktuelle Situation

- &
- & Kommunale Konzepte noch nicht hinreichend etabliert
- & Vielfach Skepsis bei Kommunalpolitik
- & Prozess- und Ergebnisorientierung wenig ausgeprägt
- & Neue Rolle für Kommunalverwaltungen:  
Moderation statt Mittelvergabe
- & Ressortübergreifende Betrachtungsweise erst in Ansätzen
- & Insgesamt intensivere Information und Einbindung  
der Wohnungsmarktakteure erforderlich
- & Neue Instrumente müssen "gelernt" werden

*Wo liegen die Probleme?*

## Politik/Verwaltung

&amp;

- & Kommunalpolitik für Thema oft nicht sensibilisiert
- & Verwaltungsstrukturen (keine Wohnungsämter mehr)  
- gegenseitiges Lernen notwendig
- & Fehlende Ressourcen und Know how
- & "Neues" Selbstverständnis der Verwaltung erforderlich:  
Planende Vorsorge, Partnerschaft, Impulsgeber, Moderation
- & Ämterübergreifende Zusammenarbeit wenig ausgeprägt
- & Maßnahmen- und Akteursorientierung zu gering
- & Verbindlichkeit der Konzepte und tatsächliche Umsetzung
- & Positionierung des kommunalen Unternehmens



*Wo liegen die Probleme?*

## Wohnungseigentümer

&amp;

- & Kleinräumige Sichtweise (Quartier/Wohnanlage)
- & Sehr heterogene Rahmenbedingungen
- & Informationsdefizite/fehlendes Problembewusstsein
- & Eingeschränkte Mobilisierbarkeit
- & Fehlende Ressourcen und Know how (insb. Privateigentümer)
- & Konkurrenz/Interessenausgleich

*Wo liegen die Probleme?*

## Konzeptinhalte

&amp;

- & Informations-Selektion, Datenlücken
- & Nachfrage- und Zielgruppenorientierung
- & Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Sichtweisen
- & Kleinräumigkeit
- & Von der Analyse zu Zielen und Maßnahmen
- & Konkretisierungsgrad von Maßnahmen (Quantifizierung)
- & Verknüpfung mit anderen Konzepten/Maßnahmen
- & Finanzierung/Einsatz von Fördermitteln

*Wo liegen die Probleme?*

## Prozessgestaltung

&amp;

- & Einbindung der Politik, Umgang mit politischen Differenzen
- & Mobilisierung der Akteure
  - Wohnungsunternehmen
  - Privateigentümer
- & Vertrauensbildung ("Gleiche Augenhöhe")
- & Aushandlung von Zielkonflikten
- & Verstetigung der Kooperation (Monitoring)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Matthias Klupp  
Geschäftsleitung

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien  
und Tourismus mbH

Gasstr.10, 22761 Hamburg  
Telefon: 040 / 485 00 98-0  
[www. analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)  
[info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)