

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

**Beteiligt:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Betreff:**

Handlungskonzept Wohnen

Einrichtung eines Lenkungskreises unter Einbindung der Fraktionen und der Ratsgruppe

**Beratungsfolge:**

04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die Fraktionen und die Ratsgruppe benennen jeweils einen Vertreter, der dem Lenkungskreis für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen angehört. Der Lenkungskreis hat die Funktion, den Prozess zu steuern und als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik und den Akteuren des Wohnungsmarktes zu fungieren.

## Kurzfassung

Das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft in Dortmund ist beauftragt worden, ein Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Hagen zu erstellen. Dieser Prozess soll durch die Verwaltung, Politik und die lokalen Wohnungsmarktakteure begleitet werden. Hierzu wird die Errichtung eines Lenkungskreises als zielführend erachtet. Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgt grundsätzlich nichtöffentliche.

Seitens der Verwaltung sollen Vertreter des Fachbereiches Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung; des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster; des Fachbereiches Jugend und Soziales und des Fachbereiches für Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen teilnehmen. Die Gesamtsteuerung liegt beim zuletzt genannten Fachbereich. Ebenso sollen die Hagener Wohnungsgesellschaften, Haus & Grund, der Mieterverein sowie ggfls. weitere Privateigentümer einbezogen werden.

Aus der Politik soll jeweils ein Vertreter der Fraktionen SPD, CDU, Die Grünen, Hagen Aktiv, Die Linke, FDP, AfD und der Ratsgruppe Bürger für Hohenlimburg/ Piraten im Rat der Stadt Hagen benannt werden.

Es wird von einer Einrichtungsdauer von ca. 1 ½ Jahren ausgegangen.

## Begründung

Die im Gutachten des Instituts für Raumforschung und Immobilienwirtschaft von Prof. Spars als notwendig erachteten Maßnahmen zur Umstrukturierung des Hagener Wohnungsbestandes (Abriss von jährlich 350 Wohneinheiten und Neubau von 150 Wohneinheiten) erfordern eine koordinierte Steuerung und Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung. Neben den Wohnungsbauunternehmen, die in der Summe über ca. ein Fünftel des Hagener Wohnungsbestandes verfügen, sind auch private Eigentümer einzubinden, um städtebauliche Zielsetzungen zu verfolgen. Diese können z.B. darin bestehen, ungesunde Wohnverhältnisse in Gemengelagen aufzulösen und dafür an ausgewählten Standorten mit Vorrang gewerbliche Bauflächen zu sichern. An anderer Stelle können mit Wohnungsbauinvestitionen gezielt Bereiche aufgewertet und öffentliche Infrastruktureinrichtungen gestärkt und entwickelt werden. Solche Entscheidungen sollten weder dem Zufall noch allein der betriebswirtschaftlichen Logik der Einzeleigentümer überlassen bleiben, sondern sollten mit den planerischen Zielvorstellungen der Stadt abgestimmt sein.

Vom Ministerium wird ein kommunales Handlungskonzept Wohnen ausdrücklich befürwortet und im Einzelfall sogar erwartet. Insofern ist es hier in besonderer Weise geboten, die Studie durch ein Handlungskonzept Wohnen abzurunden.

Der analytische Teil des Handlungskonzeptes ist bereits durch die Wohnungsmarktstudie umfassend erstellt. Ziel des Handlungskonzeptes ist die Erarbeitung wohnungspolitischer Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für eine umsetzungsfähige Strategie zum Hagener Wohnungsmarkt.

Unter Beteiligung der Verwaltung, Politik und der Wohnungsmarktakteure sind ein Lenkungskreis, fünf lokale Workshops, Ergebnisdokumentation und -präsentation sowie Evaluation vorgesehen und im Auftragsvolumen enthalten. Auszüge der Leistungsbeschreibung des Anbieters sind der Anlage zu entnehmen

Dem Lenkungskreis kommt in diesem Zusammenhang eine entscheidende Scharnier-, Steuerungs- und Begleitfunktion zu. Es soll eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung gesichert sein und durch Beteiligung aller Fraktionen und der Ratsgruppe die politische Einbindung angemessen erfolgen. Durch die Einbeziehung der Wohnungsmarktakteure soll ein entscheidender praktischer Bezug hergestellt werden.

Die erste Sitzung des Lenkungskreises ist für den 29.11.2017 terminiert.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

gez. Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

FB 60

FB 61

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## **1. Hintergrund und Ziel des Angebotes**

Das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) hat 2016 eine Wohnungsmarktstudie für die Stadt Hagen vorgelegt. Im Rahmen dieser Wohnungsmarktstudie wurde eine Vielzahl von quantitativen Angebots- und Nachfrageindikationen analysiert und damit ein detailliertes Bild des Hagener Wohnungsmarktes erstellt. Dabei weist der Hagener Wohnungsmarkt folgende Merkmale auf:

- Hagen fällt im regionalen Vergleich durch ein niedriges Mietpreisniveau und einen vergleichsweise geringen Mietpreisanstieg auf.
- Die Stadt verfügt über eine deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Leerstandsquote. Diese resultiert aus der über lange Zeit rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen.
- Seit 2013 ist Hagen bei der Bevölkerungsentwicklung jedoch wieder auf einen Wachstumspfad zurückgekehrt, der auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen ist. Die Zuwanderung konzentriert sich auf die innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen.
- Die Analysen auf Wohnbezirksebene zeigen die deutliche räumliche Ungleichheit im Hagener Stadtgebiet - sowohl hinsichtlich des Immobilienpreisniveaus und der Leerstandsquote als auch hinsichtlich der soziodemographischen Indikatoren (Sinus-Milieus). Während vor allem in den innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen sozialstrukturelle Probleme geballt auftreten, ist der Nordwesten des Stadtgebietes durch kaufkraftstarke Haushalte, einen sehr geringen Anteil an Transfergeldempfängern, niedrige Leerstände und ein hohes Immobilienpreisniveau geprägt.
- Die IRI-Prognose geht davon aus, dass sich das derzeitige Wachstum an Einwohnern und Haushalten mittel- und langfristig nicht fortsetzen wird. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl von 2018 an wieder rückläufig entwickelt, da die negative Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr durch Zuwanderung überkompenziert werden wird.

Die Reduzierung des Leerstandes durch Rückbau nicht mehr benötigter Wohneinheiten ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der Handlungsempfehlungen die der Stadt Hagen in der Studie gegeben werden. Gleichzeitig sind aber auch zukünftig Neubauprojekte zur Ergänzung und Ausdifferenzierung des bestehenden Wohnungsangebotes vonnöten. Weitere Empfehlungen sind die Verbesserung der Zusammenarbeit der lokalen Wohnungsmarktakteure, die Erhöhung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes sowie eine allgemeine Verbesserung der Lebensqualität und des Images des Wohnstandortes Hagen.

Ziel des hier vorliegenden Angebotes ist es, auf Basis der Analysen und kleinräumigen Handlungsempfehlungen aus der Wohnungsmarktstudie ein Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Hagen abzuleiten.

Aufbauend auf dem Leitfaden<sup>1</sup> des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen soll das Handlungskonzept in einen Bericht münden, der eine Analyse des Hagener Wohnungsmarktes umfasst, die Ziele für den Hagener Wohnungsmarkt sowie die daraus resultierenden Handlungsfelder und Maßnahmen darstellt. Folgende Fragen und Themen sollen mit dem Handlungskonzept Wohnen beantwortet werden:

<sup>1</sup> Vgl. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Leitfaden für Kommunen. Düsseldorf 2016

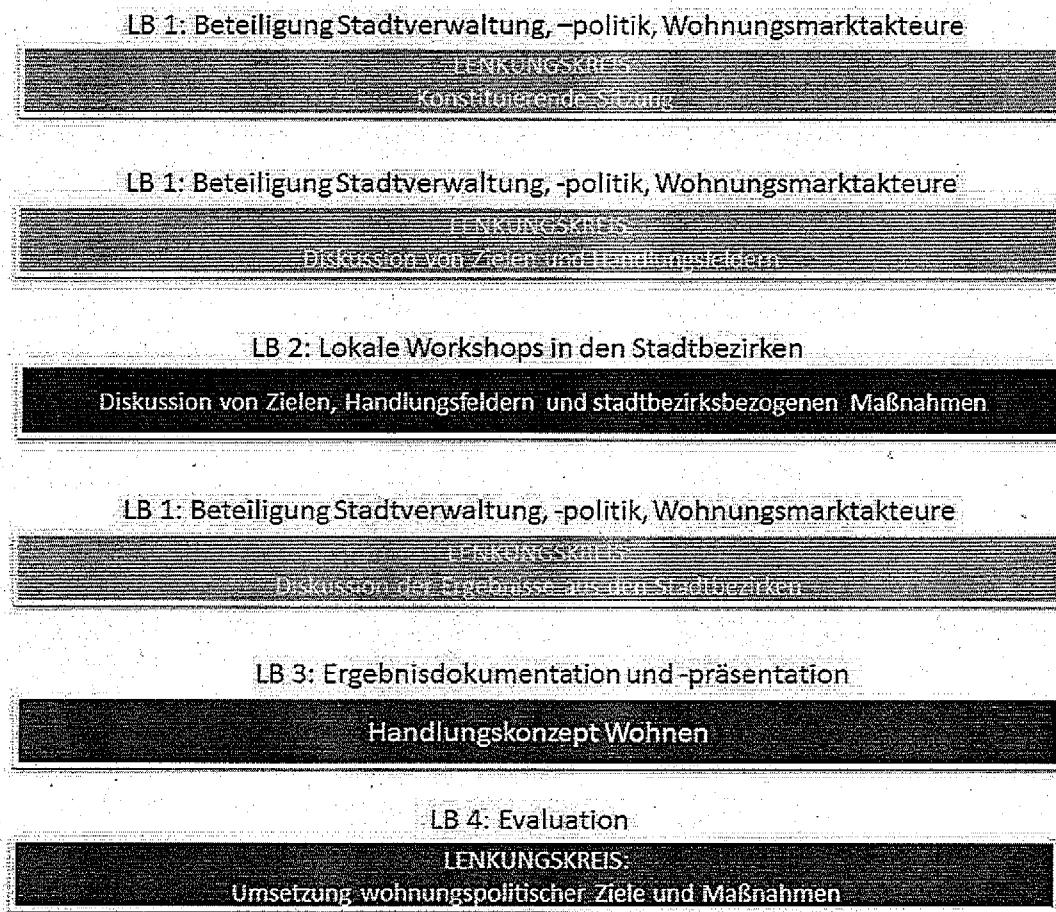
<b>Normativer Teil (Zieldiskussion und Zielfindung)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Welche Entwicklungen sind politisch erwünscht? Wo entwickelt sich der Wohnungsmarkt anders als gewollt (Engpässe, Überangebote)? Wo soll ein Eingriff erfolgen?</li> <li>– Wie ist die Wohnraumversorgung für einzelne Zielgruppen zu bewerten (Familien, junge Haushalte, Senioren, Migranten, ...)?</li> <li>– Welche Gruppen benötigen Unterstützung? Welche zielgruppenspezifischen Ziele lassen sich formulieren?</li> <li>– Welche Zielkonflikte zeichnen sich ab? Wie soll damit umgegangen werden?</li> <li>– Wie sollen die Ziele formuliert werden (quantitativ-konkret z.B. beim Thema Rückbau oder eher qualitativ/offen)?</li> <li>– Für welchen zeitlichen Horizont werden die Ziele formuliert?</li> </ul>
<b>Praktischer Teil (Darstellung der Handlungsfelder und Maßnahmen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Welche zielgruppenspezifischen Maßnahmen sind erforderlich, um die Ziele zu erreichen (z.B. familienfreundliches Wohnen, Wohnen für junge Haushalte, ...)?</li> <li>– Welche wohnungsmärkte spezifischen Maßnahmen sind erforderlich, um die Ziele zu erreichen (z.B. aktive Bodenpolitik, Neubau, Rückbau, ...)?</li> <li>– Welche quartierspezifischen Maßnahmen sind erforderlich?</li> </ul>

Der analytische Teil des Handlungskonzeptes ist mit der vorliegenden Wohnungsmarktstudie bereits umfassend erstellt. Ebenso können aus der Wohnungsmarktstudie erste Hinweise zu Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen abgeleitet werden. Allerdings beruhen diese Ergebnisse weitgehend auf den gutachterlichen Einschätzungen der Autoren der Wohnungsmarktstudie.

Für das Handlungskonzept Wohnen ist daher eine intensive Einbindung der lokalen Wohnungsmarktakteure erforderlich, um eine akzeptierte und umsetzungsfähige Strategie für den Hagener Wohnungsmarkt zu erarbeiten. Angestrebt wird dazu die **Initiierung eines lokalen Bündnisses für das Wohnen**, in dem sich die lokalen Akteure des Hagener Wohnungsmarktes versammeln und gemeinsam an der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus dem Handlungskonzept arbeiten.

## 2. Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen

Das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft bietet der Stadt Hagen die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen an, die folgenden Leistungsbausteine (LB) umfasst (siehe Abbildung).



Die einzelnen Leistungsbausteine werden im Folgenden näher erläutert:

### Leistungsbaustein 1: Beteiligung der Stadtverwaltung, -politik und Wohnungsmarktakteuren (Lenkungskreis)

Die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen soll durch die Stadtverwaltung und -politik sowie durch die lokalen Wohnungsmarktakteure begleitet werden. Für die Beteiligung sind zwei Formate vorgesehen. Dies sind

- ein Lenkungskreis sowie
- fünf lokale Workshops in den jeweiligen Stadtbezirken der Stadt Hagen (s. Leistungsbaustein 2).

Zu Beginn der Projektlaufzeit soll ein Lenkungskreis ins Leben gerufen werden. Dieser steuert den Erstellungsprozess und liefert inhaltliche Anregungen für die Auftragnehmer. Der Lenkungskreis soll auch die ressortübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung Hagen sichern und dient als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Politik. Vertreten sein sollten der Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung sowie das Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster. Darüber hinaus sollten die wichtigsten

Akteure des Hagener Wohnungsmarktes im Lenkungskreis vertreten sein. Dies sind die lokalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie Vertreter von Mieter- und Hauseigentümerverbänden. Den genauen Teilnehmerkreis stimmen wir gerne mit dem Auftraggeber ab. Der Lenkungskreis sollte insgesamt nicht mehr als 20 Personen umfassen.

Die Fachausschüsse und der Rat der Stadt werden über Protokolle aus dem Lenkungskreis eingebunden. Die Geschäftsführung des Lenkungskreises sollte beim Ressort Wohnen im Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen der Stadt Hagen liegen (insb. Einladung). Der Auftragnehmer würde aktiv an den Sitzungen teilnehmen, d.h. die Moderation des Lenkungskreises übernehmen, fachliche Inputs liefern und die Sitzungen protokollieren. Wie oft der Lenkungskreis im Ausführungszeitraum (und bestenfalls auch danach) tagen soll, muss im Laufe des Prozesses entschieden werden. Im Rahmen dieses Angebotes werden drei Sitzungen vorgeschlagen und kalkuliert:

- **Konstituierende Sitzung:** Vorstellung und Abstimmung der Vorgehensweise für das Handlungskonzept Wohnen
- **Diskussion von Zielen und Handlungsfeldern** für die Entwicklung des Hagener Wohnungsmarktes
- Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion über **prioritäre Handlungsfelder und Maßnahmen** in den Bezirken

Im Zuge der Verfestigung sollte der Lenkungskreis nach Abschluss des Handlungskonzeptes in ein **lokales Bündnis für das Wohnen** münden, der die Überprüfung der Umsetzung von Maßnahmen übernimmt (s. Leistungsbaustein 4).

#### Leistungsbaustein 2: Lokale Workshops in den Stadtbezirken

Herzstück des Beteiligungsverfahrens sind **fünf lokale Workshops** in den Stadtbezirken Nord, Hohenlimburg, Mitte, Haspe und Eilpe/Dahl. Gemeinsam mit den Workshopteilnehmern sollen zunächst die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie vorgestellt und diskutiert werden. Darauf aufbauend sollen Ziele, Handlungsfelder und stadtbezirksbezogene konkrete Maßnahmen entwickelt werden.

Die Durchführung von lokalen Workshops erachten wir für sinnvoll, um die lokale Politik und die vor Ort relevanten Akteure punktuell mit in den Prozess einzubinden und spezifische Maßnahmen zu entwickeln, die die jeweiligen stadtbezirksbezogenen Stärken und Schwächen berücksichtigen.

Um ein möglichst breites Spektrum von Ideen und Meinungen abzubilden, wäre die Teilnahme von Vertretern der Fraktionen aus der jeweiligen Bezirksvertretung, von Vertretern lokaler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die in den Stadtbezirken größere Bestände haben, von Vertreter von Mieter- und Hauseigentümerverbänden, Einzeleigentümern, Immobilienmaklern und Finanzierungsinstituten wünschenswert. Erfahrungsgemäß sollte der Teilnehmerkreis auf 20 Personen (ohne Moderation) begrenzt werden, um eine gute Diskussion gewährleisten zu können. Die Organisation der Räumlichkeiten und ggf. ein Catering obliegt der Stadt Hagen.

Eine besondere Herausforderung wird voraussichtlich darin bestehen, mit den privaten Hauseigentümern in Kontakt zu treten und sie zur Teilnahme an der Veranstaltung zu bewegen. Hier bieten sich zwei Wege an:

- die Ansprache über den Ortsverein "Haus und Grund" der Stadt Hagen und
- die Ansprache über städtische Kontakte.

Für eine rege Teilnahme der gewünschten Zielgruppen sollte die Veranstaltung am späten Nachmittag oder in den frühen Abendstunden stattfinden und nicht länger als 2-3 Stunden dauern. Die Ergebnisse der Workshops werden von uns protokolliert, ausgewertet und in das Handlungskonzept eingebunden. Ergebnis der Workshops ist eine Auswahl von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsmarktes in den jeweiligen Stadtbezirken sowie eine Priorisierung dieser Maßnahmen.

#### Leistungsbaustein 3: Ergebnisdokumentation und -präsentation

Parallel zur Erarbeitung der Leistungsbausteine 1 und 2 werden die Ergebnisse in geeigneter Form dokumentiert:

- Handlungskonzept Wohnen, Zusammenfassung
- Powerpoint-Foliensatz: Darstellung der wichtigsten Ergebnisse (ca. 20 Folien)

Der Bericht zum Handlungskonzept umfasst die Analyse aus der Wohnungsmarktstudie, einen normativen Teil (Dokumentation der Zieldiskussion und Zielformulierungen) sowie den praktischen Teil (Darstellung der Handlungsfelder und Maßnahmen).

Angeboten werden zwei Termine für die Präsentation des Handlungskonzeptes. Diese kann sowohl als interne Präsentation für die Stadt Hagen und die beteiligten Wohnungsmarktakteure, als auch in größerem Rahmen durchgeführt werden.

#### Leistungsbaustein 4: Umsetzung wohnungspolitischer Ziele und Maßnahmen (Evaluation)

Das Handlungskonzept Wohnen wird im Ergebnis wohnungspolitische Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen beinhalten, die in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt werden sollen. Im Rahmen einer Evaluation soll ab 2018 einmal jährlich überprüft werden, welche Maßnahmen durchgeführt und inwieweit die wohnungspolitischen Ziele erreicht wurden. Die Überprüfung der Zielerreichung soll anhand der Erhebung verschiedener Indikatoren und auf Basis qualitativer Interviews mit wohnungspolitischen Akteuren (z.B. Stadt Hagen, Fachbereich Immobilien, Fachbereich Stadtentwicklung, Deutscher Mieterbund, Haus- und Grund e.V., Geschäftsführung lokaler Wohnungsbaugesellschaften etc.) erfolgen.

Angeboten werden jeweils fünf Interviews mit wohnungspolitischen Akteuren, die Auswertung einer Auswahl von Schlüsselindikatoren (z.B. Auswertung der Neu-, Um- und Rückbauten) sowie die Präsentation und Moderation der Ergebnisse vor dem Lenkungskreis bzw. dem lokalen Bündnis für das Wohnen. Die Ergebnisse der Evaluation werden in einem kurzen Bericht zusammenfassend dargestellt.

### 3. Kalkulation

Die hier angebotenen Leistungen werden auf der Grundlage von Tagessätzen durch Vorrauschätzung des Zeitbedarfs berechnet. Für die Durchführung der Leistungsbasteine wird für die Projektleitung der Nettobetrag von 800,- €, für die Projektmitarbeiter von 500,- € und für die studentischen Mitarbeiter von 120,- € berechnet. Ein Tagewerk entspricht 8 Stunden. Die anfallenden Sach- und Reisekosten sind darin bereits enthalten.

	Projektleitung		Projektmitarbeiter		Stud. Mitarbeiter		Summe
Leistungsbaustein	TW	Kosten	TW	Kosten	TW	Kosten	
Beteiligung der Stadtverwaltung, -politik und Wohnungsmarktakteuren (Hankongskreis)	1,5	1.200,00 €	3	1.500,00 €	0	0,00 €	2.700,00 €
Lokale Workshops in den Stadtbezirken	2,5	2.000,00 €	10	5.000,00 €	5	600,00 €	7.600,00 €
Leistungsbaustein 3: Ergebnisdokumentation und Präsentation	1	800,00 €	3	1.500,00 €	2	240,00 €	2.540,00 €
Umsetzung wohnungspolitischer Ziele und Maßnahmen (Evaluation)	0,5	400,00 €	3	1.500,00 €	3	360,00 €	2.260,00 €
<b>Summe</b>	<b>5,5</b>	<b>4.400,00 €</b>	<b>19</b>	<b>9.500,00 €</b>	<b>10</b>	<b>1.200,00 €</b>	
<b>SUMME Personalkosten</b>							<b>15.100,00 €</b>
Zgl. 19 % Ust.							2.869,00 €
<b>ANGEBOTSSUMME (inkl. Ust.)</b>							<b>17.969,00 €</b>

## 4. Zeitplan

Der Projektbeginn ist für den November 2017 geplant nach Beendigung der Sommerferien. Die Projektlaufzeit (Leistungsbausteine 1-3) beträgt sieben Monate. Der Leistungsbaustein 4 wird im März 2019 durchgeführt.