



## Regionalisierte Marktbeobachtung und Transparenz

Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker

# Wohnungsmarktbeobachtung als Informations- und Steuerungsinstrument

**Ähnlich wie in anderen Politikbereichen haben wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturveränderungen auch für die Wohnungspolitik und die Siedlungsflächenplanung den Zugang zur Informationsbasis erheblich erschwert. Detaillierte Kenntnisse zu Umfang und Struktur des Wohnungsbedarfs und der aktuellen und zukünftigen Art der Wohnungsnachfrage wie auch Kenntnisse über das quantitative und das qualitative Wohnungsangebot als Voraussetzung für eine fundierte Politik und Planung sind in vielen Kommunen und Regionen, aber auch in der Immobilienwirtschaft nur begrenzt vorhanden.**

Öffentliche und private Entscheidungsträger stehen vor dem Problem, dass sie immer differenzierter und flexibler auf Veränderungen reagieren müssen, ihnen die Informationsgrundlagen für angemessene Entscheidungen aber häufig gar nicht zur Verfügung stehen. Ihnen fehlen angemessene Steuerungsinstrumente für eine zukunftssträchtige Wohnungs- und Siedlungsflächenpolitik.

### Gründe für Wissensdefizite

Der Grund für diese Wissens-Defizite liegt nicht zuletzt an der wachsenden Unübersichtlichkeit der Wohnungsmärkte. Elemente dieser Unübersichtlichkeit sind vor allem der Wandel vom Anbieter- zum Nachfrager-Markt, der altersstrukturelle Wandel, die zunehmende sozialräumliche Differenzierung, die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile und die Ausdehnung von Aktions- und Lebensräumen.

### Der Anbietermarkt wurde vom Nachfrager-Markt abgelöst:

Das abgeschwächte Bevölkerungswachstum hat die Dominanz der Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt zugunsten der Nachfrageseite gebrochen. Auf immer weniger Teilmärkten müssen sich wohnungssuchende Haushalte mit einem knappen Angebot arrangieren und nehmen, was der Markt hergibt. Vielmehr können sie aus einem größeren Angebot auswählen, somit besser als in der Vergangenheit ihre Wohnpräferenzen auch tatsächlich realisieren. Unattraktive Wohnungen und Wohnlagen lassen sich nur noch schwer vermarkten. Auf einem entspannten Wohnungsmarkt und bei moderatem Haushaltswachstum wird die zusätzlich zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen

weniger von quantitativen als von qualitativen Faktoren bestimmt, weniger eine Frage umfangreicher Neubauprojekte als eine Frage angemessener Bestandsangebote sein. Dieser Bedeutungswechsel von Neubau auf den Bestand erfordert eine intensive Bestandspflege, andernfalls wächst die Gefahr von Wohnungsleerständen.

### Die Altersstruktur in der Bevölkerung wandelt sich:

Da sich Nachfragemuster mit der Stellung im Lebenszyklus wandeln, besteht ein Zusammenhang zwischen Altersstruktur und Nachfrage-Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Während Haushaltsgründung, Familiengründung und Stabilisierung der Lebenssituation in der ersten Lebenshälfte eine hohe Wohnmobilität mit schrittweisem Aufrücken in höherwertige Wohnformen und in den Eigentumssektor mit sich bringen, wechseln Haushalte in der zweiten Lebenshälfte vergleichsweise selten ihre Wohnform. Durch die rückläufige Zahl besonders aktiver Altersgruppen bis Mitte 40 wird sich die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten merkbar abschwächen<sup>1</sup>. Mit der Zunahme an alten Menschen sind gleichzeitig ganz spezielle Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erwarten: einerseits die wachsende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und Wohnformen, andererseits eine zunehmende Zahl von Gebrauchtmobilien, die durch Tod oder Umzug in eine Pflegeeinrichtung freigemacht werden.

### Die sozialräumliche Struktur differenziert sich:

Mit der gesellschaftlichen Heterogenität wächst auch die Heterogenität der Wohnungsmärkte. Diese drückt sich deutlich sowohl in der wachsenden räumlichen Konzentration von Bevölkerungsgruppen aus, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, als auch in dem Nebeneinander von Wohnungs-Leerstand und Wohnungs-Mangel auf unterschiedlichen Teilmärkten. Zudem wachsen die regionalen Unterschiede zwischen Wohnungsmärkten; der dynamischen Entwicklung in der einen stehen Stagnation oder Schrumpfung in der anderen Region gegenüber. Durch wachsende Unterschiede zwischen Regionen und Wohnungsmarktsegmenten wird die Vergleichbarkeit und Verallgemeinerbarkeit der allgemeinen Wohnungsmarktsituation immer schwieriger und müssen angemessenen Reaktionen immer differenzierter ausfallen.

<sup>1</sup> Nach der Bevölkerungsprognose des IES wird der Anteil der über 45-Jährigen in Niedersachsen von 41% im Jahr 2000 auf 50% im Jahr 2015 anwachsen.



### Die Lebensstile pluralisieren sich:

Die zunehmende Auffächerung in Haushaltstypen und Lebensstilgruppen führt ebenso wie der Trend zu immer mobileren Lebensformen zu einer wachsender Pluralität der Nachfrage. Junge einkommensstarke Familien als Wunsch-Bürger werden weniger, dagegen wächst der Anteil kinderloser Paare, alleinerlebender und alleinerziehender Erwachsener. Diese Verschiebungen in der Haushaltsstruktur führt zu unterschiedlichen Anforderungen an Wohnungen und Wohnform. Vorstellungen vom ‚guten Wohnen‘ spreizen sich immer stärker und die Marktgängigkeit von ‚Standard-Wohnungen‘ und ‚Standard-Einfamilienhäusern‘ sinkt.

### Wohnungsmärkte dehnen sich räumlich aus:

Wohnungsmarktprozesse machen nicht an politischen oder Verwaltungs-Grenzen halt. Die Wanderung von Bewohnern aus der Stadt in Gemeinden des Umlands ist ein Prozess, der vor Jahrzehnten begann (Stichwort ‚Suburbanisierung‘). Mittlerweile hat sich nicht nur der räumliche Radius der Randwanderung deutlich vergrößert, sondern auch das kleinräumige Wanderungsaufkommen zwischen Umlandkommunen erhöht. Durch die kontinuierlich steigende Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung haben sich Wohnungsmärkte regionalisiert, so dass kommunale Informationen bei weitem nicht mehr ausreichen, um lokale Wohnungsmarktprozesse zu erklären.

Durch die Überlagerung dieser an sich schon vielfältigen Phänomene und Trends wird die Unübersichtlichkeit der Wohnungsmärkte in Zukunft noch zunehmen. Vor diesem Hintergrund hat die Wohnungsmarktbeobachtung in jüngster Zeit erheblich an Attraktivität gewonnen. Wohnungsmarktbeobachtungssysteme werden zur kontinuierlichen und systematischen Beobachtung des Wohnungsmarkts eingesetzt. Sie sollen nicht nur die aktuelle Wohnungsmarktlage und die Versorgungssituation der Bevölkerung beschreiben; von ihnen wird auch erwartet, dass sie frühzeitig auf Strukturveränderungen und langfristige Trends hinweisen, die die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten beeinflussen. Somit kann eine Wohnungsmarktbeobachtung sowohl als Informations- als auch als Steuerungsinstrument eingesetzt werden.

## Potenziale einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung

Die Geschichte der systematischen Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland ist kurz. Sie beginnt in den frühen 90er Jahren nach dem Fall der Mauer als Reaktion auf unerwartete Anspannungen auf den Wohnungsmärkten, die sich in einigen Regionen und Preissegmenten zu einer veritablen Wohnungsnot entwickelt hatten. Da die Ergebnisse der Volkszählung und der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 Wohnungsmarktprozesse nur unzureichend erhellten, war eine solide Wohnungspolitik auf neue Informationsinstrumente angewiesen.

Wohnungsmarktbeobachtung wird weitgehend als öffentliche Aufgabe im Rahmen der Wohnungspolitik und -förderung durch die Bundesländer wahrgenommen<sup>2</sup>. Die landesweite Betrachtung der Wohnungsmärkte ist aber, trotz differenzierterer Betrachtungen in einigen Bundesländern<sup>3</sup>, zwangsläufig hoch aggregiert und kann nicht auf örtliche Gegebenheiten eingehen. Deshalb mehren sich vor allem in größeren Städten die Bestrebungen, eine eigene Wohnungsmarktbeobachtung einzurichten<sup>4</sup>.

Der Nutzen von landesweiter und kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung, wo es sie denn bereits gibt, wird dadurch geschmälert, dass die regionale Ebene noch immer ein ‚weißer Fleck auf der Landkarte‘<sup>5</sup> ist. Will sie ihre Steuerungsmöglichkeiten nutzen und ihre Investitionen auf solide Füße stellen, benötigen die kommunale Politik und Planung ebenso wie die Regionalplanung und die Bau- und Immobilienwirtschaft fundiertes Wissen über sowohl die lokale als auch die überlokale Entwicklung innerhalb ihrer gesamten Wohnungsmarktregion. Diese Anforderungen treffen sich mit den Parametern eines regionalen Beobachtungssystems, die in

- der Gesamtbeobachtung der regionalen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sowie des regionalen Wohnungsmarktgeschehens,
- der Antizipation von Entwicklungen auf den regionalen Wohnungs-Teilmärkten und
- der Bereitstellung einer handlungsorientierten Informationsbasis für Entscheidungsträger aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft

liegt.

In Abgrenzung zu kommunalen und landesweiten Systemen liegen die spezifischen Potenziale der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung in der Kombination der regionalen Betrachtungsebene und der kommunalen Gegebenheiten. Damit erweitert sie die Wissensbasis innerhalb der Kommunen, schafft Grundlagen für fundierte interkommunale Abstimmungen und Kooperationen und fördert die regionale Perspektive.

### Schaffung einer Wissensbasis:

Für Kommunen wird eine Wissensbasis, die über ihre eigenen politischen Grenzen hinausgeht, immer dringlicher. Durch die in-

<sup>2</sup> Nordrhein-Westfalen hat 1992 als erstes Bundesland ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem eingeführt; mittlerweile gibt es sie auch in Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg, Sachsen und Rheinland-Pfalz.

<sup>3</sup> Z.B. findet die Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen und Schleswig-Holstein auf Kreisebene statt, in Nordrhein-Westfalen wird nach Siedlungstypen unterschieden.

<sup>4</sup> Besondere Unterstützung bietet das Land Nordrhein-Westfalen, das die Einführung kommunaler Wohnungsmarktbeobachtungssysteme fördert; vgl. dazu Thorsten Heitkamp: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung als Instrument der bedarfsgerechten Steuerung. Der Modellversuch Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.1999, Bonn 1999, S. 117-126.

<sup>5</sup> Volker Kreibich: Der Wohnungsmarkt in der Stadtregion – ein weißer Fleck der Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnungspolitik. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung Heft 2, Bonn 1999, S. 127-132.



tensiven Verflechtungen und gegenseitigen Abhängigkeiten bei der Bevölkerungs- Siedlungsflächen- und Wohnungsmarktentwicklung können sie eine zukunftsfähige Politik und Planung nur dann betreiben, wenn sie ihre Entscheidungen nicht nur auf Gegebenheiten innerhalb ihrer politischen Grenzen beschränken, sondern die Überlagerung der lokalen durch die regionalen Entwicklungen und die regionalen Entwicklungs-Chancen als Ganzes berücksichtigen. Die Kenntnis der regionalen Muster erlaubt zudem die eigene Positionierung innerhalb der Region und erleichtert damit die Wirkungskontrolle eigener Politik und Planung.

### Kooperation und Abstimmung:

Vor dem Hintergrund steigender ökologischer und ökonomischer Kosten der Siedlungsflächenentwicklung und der absehbar negativen Bevölkerungsentwicklung steigt die Notwendigkeit interkommunaler Kooperation und regionaler Abstimmung. Stagnation und Schrumpfung werden nur durch Kooperation zu organisieren und zu gestalten sein. Vor diesem Hintergrund hat eine solide Informationsbasis über den regionalen Wohnungsmarkt mehrere Vorteile. Zum einen zeigt sie Möglichkeiten und Erfordernisse für ein interkommunal oder regional abgestimmtes politisches und planerisches Handeln auf, fördert damit also die Abstimmungsbereitschaft in einer Region; zum anderen erschwert sie kommunale Alleingänge auf Kosten anderer.

### Förderung der regionalen Perspektive:

Nicht nur aus der Perspektive einzelner Städte und Gemeinden, sondern auch aus regionaler Perspektive gibt es gute Gründe für eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung. Regionen müssen, um sich im verschärften und zunehmend internationalen Standortwettbewerb zu profilieren, die Wohn- und Lebensqualität der gesamten Region auf hohem Niveau halten. Das setzt sowohl Kenntnisse der Situation und Entwicklungstrends auf den regionalen Wohnungsmärkten als auch die Bereitschaft zur regionalen Zusammenarbeit voraus. Ein regionales Beobachtungssystem würde die Gefahr aggressiver interkommunaler Verteilungskämpfe abschwächen. Diese Gefahr ist vor dem Hintergrund, dass die lokale Bevölkerungsentwicklung zunehmend von kleinräumigen Wanderungen abhängt<sup>6</sup> und Städte und Gemeinden mehr als in der Vergangenheit versuchen, die regionale Wohnungsnachfrage auf sich zu lenken, in jüngster Zeit noch gestiegen. Obsiegen Verteilungskämpfe um – möglichst einkommensstarke – Bewohnergruppen, wird die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Region geschwächt.

Die Einsicht in die Notwendigkeit regionaler Zusammenarbeit und interkommunaler Kooperation in Politikbereichen, wie Nahverkehr, Wasserversorgung und Kultur, ist bereits weit verbreitet;

in der Wohnbaulandentwicklung und Wohnungsbestandspolitik ist sie noch nicht fortgeschritten. Zu sehr beharren die Gemeinden auf ihrer alleinigen Zuständigkeit und zu sehr messen sie Erfolg und Misserfolg der Kommunalpolitik an der Zahl ihrer Einwohner. So ist es auch nicht verwunderlich, dass interessante Ansätze zur regionalen Betrachtung bisher nicht in Städten und Gemeinden selbst, sondern auf höherer Ebene entwickelt werden. Beachtung gebührt dabei der Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen, Wohnungsmarkt-Regionen abzugrenzen, die den Wandel von der kommunalen zur regionalen Budgetierung von Fördermitteln erlauben würden<sup>7</sup> sowie der Absicht der Region Hannover, die Trägerschaft für ein regionales Wohnungsmarktbeobachtungssystem zu übernehmen; zur Zeit lässt sich die Region Hannover konkrete Verfahrensvorschläge erarbeiten<sup>8</sup> und wird diese anschließend mit Entscheidungsträgern aus Kommunalpolitik und -verwaltung, Wirtschaft und Verbänden konkretisieren.

## Bestandteile eines regionalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Ein regionales Wohnungsmarkt-System zu entwickeln und einzusetzen, heißt Neuland zu betreten. Dabei kann allerdings auf Erfahrungen mit landesweiten und kommunalen Systemen zurückgegriffen werden. In Anlehnung an bewährte Systeme sollte auch ein regionales Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem grundsätzlich aus drei Bausteinen bestehen

- einem Informationssystem, in das Daten zum Marktgeschehen eingehen,
- einem Trendmonitor, in den Experteneinschätzungen zur Marktlage und zur Nachfrageentwicklung eingehen,
- einer ergänzenden Motivforschung, durch die von Zeit zu Zeit Präferenzen zur Wohnform und zu Wohnstandorten abgefragt werden. (siehe Grafik S. 178)

Das **Informationssystem** beinhaltet den für eine Wohnungsmarktbeobachtung notwendigen Datenkatalog zur Angebots- und zur Nachfragesituation. Dieser schließt für die 'Rahmenbedingungen' kommunale Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung, zur Arbeitsmarktsituation, Einkommensentwicklung und zum Wohnungsbestand ein. Für die Angebotsseite wird die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten nach Kategorien wie Baulandentwicklung, Baufertigstellungen und Preisentwicklung erfasst und für die Nachfrageseite vor allem die interkommunalen Wanderungsverflechtungen, die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung analysiert und ggf. prognostiziert. Aus diesen Da-

<sup>6)</sup> Prognosen gehen von steigenden negativen Salden in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und von nur noch moderaten internationalen Zuwanderungsraten aus.

<sup>7)</sup> vergl. „Zukunftsentwürfe für Wohnungsmarktregionen in NRW“ Dokumentation des Wohnungsbaukongresses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen am 7.11.2001 in Köln. Redaktionelle Bearbeitung: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Dortmund 2002  
<sup>8)</sup> durch das IES



ten und Informationen lassen sich kleinräumlich differenziert Schlüsse ziehen zur aktuellen Wohnungsversorgung der Bevölkerung, zur quantitativen und – in Ansätzen – zur qualitativen Nachfrageentwicklung, zur Deckung gruppenspezifischer Nachfrage und zu Wohnpräferenzen.

Über den **Trendmonitor** fließen vor allem Ergebnisse von Expertenbefragungen in das Beobachtungssystem ein. Expertenbefragungen sind subjektive und jeweils hoch aktuelle Einschätzungen der Wohnungsmarktsituation durch Fachleute. Sie liefern eine Qualität und Tiefe der Informationen über Zusammenhänge und Trends, die aus statistischen Daten allein nicht zu generieren sind. Die wichtigsten Fragestellungen des Trendmonitors beziehen sich auf raum- und gruppenspezifische Nachfrage-trends, Marktgängigkeit bestimmter Wohnungs-Typen, Lagen und Qualitäten sowie Investitionstätigkeiten und -absichten. Als weiterer Bestandteil des Trendmonitors können Primärerhebungen durchgeführt werden, z.B. als Analyse des Anzeigenmarkts oder als Leerstandsanalyse.

**Motivforschungen** vertiefen eingegrenzte Fragestellungen zum Nachfrageverhalten. Da Befragungen zu den Faktoren, die den Ausschlag für konkrete Entscheidungen gegeben haben,

sehr aufwendig sind, werden sie kaum kontinuierlich und routinemäßig durchgeführt. Doch bieten auch Ergebnisse aus einzelnen Untersuchungen zu Wohnwünschen, Wanderungsmotiven oder zur Bedeutung der Wohnqualität als weicher Standortfaktor wertvolle Hinweise zur Erklärung regionsinterner Entwicklungen<sup>9</sup>.

Die Ergebnisse der drei Bausteine münden in eine Zusammenschau von Angebots- und Nachfragestrukturen, Trends und zukünftige Entwicklungen des regionalen Wohnungsmarkts und seiner Teilmärkte.

Der **Wohnungsmarktbericht** als Produkt stellt Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine aktuelle Wissensbasis als handlungsorientierte Grundlage zur Verfügung.

<sup>9</sup> Ein Beispiel sind die jüngsten Wanderungsmotiv-Befragungen in einer Reihe von Kernstädten. Sie haben neue Erkenntnisse zu regionsinternen Bewohnerverschiebungen erbracht, indem sie nachwiesen, dass die Hintergründe für die Abwanderung aus den Städten in das Umland und die Haushaltstruktur der Abwanderer sehr viel differenzierter sind als lange vermutet (vergl. die Zusammenfassungen in Florian Ismaier: Strukturen und Motive der Stadt-Umland-Wanderung, in: Frank Schröter (Hg): Städte im Spagat. RaumPlanung spezial 4, Dortmund 2002, S.19-29; Thorsten Heitkamp: Motive und Strukturen der Stadt-Umland-Wanderungen im interkommunalen Vergleich: Forum Wohneigentum, Heft 1/2002, S.9-14).



## Anforderungen an die Entwicklung eines regionalen Wohnungsmarkt-Beobachtungssystems

Auch wenn jede Wohnungsmarktbeobachtung auf die spezifischen regionalen Gegebenheiten zugeschnitten sein muss, gibt es eine Reihe von Merkposten, die bei der Entwicklung und Etablierung eines Beobachtungssystems berücksichtigt werden sollten. Dazu gehören auf jeden Fall die folgenden Anforderungen.

### ■ Ein regionales Wohnungsmarktbeobachtungssystem muss in Zusammenarbeit mit den Kommunen aufgebaut werden.

Auch wenn die Kommunen nicht selbst Träger des Systems sind, ist ihre Unterstützung und ihre Mitarbeit unverzichtbar. Da sie den größten Teil der Daten und Informationen liefern werden, ist es darüber hinaus sinnvoll, die Kommunen bereits bei der Entwicklung des Systems einzubeziehen und sich ihrer Kenntnisse zu versichern. Im günstigsten Fall werden die Kommunen dadurch angeregt, eine eigene, kommunale Wohnungsmarktbeobachtung zu installieren.

### ■ Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem muss auf Kontinuität ausgerichtet sein.

Die Aussagekraft von Informationen und Daten vergrößert sich durch Vergleichsmöglichkeiten im Zeitverlauf. Häufig lassen sich zeitliche oder lokale Sonderereignisse erst durch die Analyse von Zeitreihen von Trends unterscheiden.

### ■ Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem sollte so schlank wie möglich sein.

Insbesondere die regelmäßige Fortschreibung erfordert ein unaufwendiges System, bei dem die Zahl der Indikatoren überschaubar bleibt und die Daten und Informationen einfach zu erheben sind. Auch der Zeit- und Kosten-Aufwand für die Auswertung und Analyse muss langfristig vertretbar sein.

### ■ Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem muss Teilmärkte differenziert abbilden.

Der regionale Wohnungsmarkt differenziert sich räumlich und strukturell. Diese beiden sich überschneidenden Dimensionen müssen im Beobachtungssystem abgebildet werden. Die räumliche Differenzierung sollte auf der Gemeindeebene erfolgen, die sektorale Differenzierung durch die Berücksichtigung von Eigentums- und Mietwohnungsmarkt, Sozialwohnungen, Alt- und Neu-Immobilien erfasst werden.

### ■ Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem sollte allen Interessierten zugänglich sein und den Informationsbedarf unterschiedlicher Akteure befriedigen.

Nur wenn allen am Wohnungsmarkt tätigen Akteuren die Wissens- und Informationsbasis eines Beobachtungssystems zur Verfügung steht, sind positive Impulse für die Siedlungsflächenentwicklung, die Wohnungspolitik und die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Letzt-

lich ist die breite Unterstützung von Kooperationspartnern eine zentrale Voraussetzung für die Etablierung eines erfolgreichen Systems. Am besten wird der Austausch von Informationen von vornherein als ein wichtiges Ziel verstanden; damit werden die Interessen der Informanten berücksichtigt und ihre Unterstützungsbereitschaft erhöht.

## Nutzen einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung

Der maßgebliche Nutzen eines regionalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems liegt darin, dass die Akteure des Wohnungsmarkts aufbereitete und zusammenhängende aktuelle Informationen als Orientierungshilfe für politisches und privatwirtschaftliches Handeln auf regionaler und lokaler Ebene geliefert bekommen und somit zukünftige Entwicklungen besser antizipieren und Fehlentscheidungen und Fehlinvestitionen eher vermeiden können. Da gerade in der Wohnungspolitik und in der Wohnungswirtschaft der time-lag i.d.R. sehr groß ist und nicht selten Entscheidungen auf einem Kenntnisstand getroffen werden, der bereits überholt ist, können fundierte Kenntnisse über marktwirksame Trends bei unerwünschten Entwicklungen ein frühzeitiges Gegensteuern ermöglichen und die zeitliche Verzögerung bei notwendigen Anpassungsleistungen verringern.

Zum zweiten ist zu erwarten, dass ein regionales Beobachtungssystem allein durch seine ‚aufklärerische Wirkung‘ die Bereitschaft für regionale und interkommunale Abstimmungen und Kooperationen fördert. Siedlungspolitik und Siedlungsflächenentwicklungen, ebenso wie der Einsatz von Investitionen, werden in größerem Maße öffentlich gemacht und Gegenstand von Diskussionen. Sie unterliegen damit einer größeren Legitimation und bedürfen eines größeren Konsenses.

Ein weiterer Nutzen des Beobachtungssystems liegt in seiner Funktion als Kontroll- und Frühwarnsystem. Durch eine kontinuierliche Beobachtung lassen sich die Voraussetzungen, von denen Politik und Wirtschaft ausgehen, auf ihre Gültigkeit kontrollieren. Diese Kontrollfunktion gilt für die gesamte Wohnungsmarktregion ebenso wie für einzelne Kommunen; allein der regelmäßige Abgleich einzelner Aspekte zwischen den Kommunen einer Wohnungsmarktregion würde frühzeitig auf innerregionale Verschiebungen aufmerksam machen.

Darüber hinaus lassen sich durch ein Beobachtungssystem Synergie-Effekte erzielen. Eine systematische Erhebung wohnungsmarktrelevanter Daten und Informationen schafft einen Wissens-Pool, der auch anderen Politikbereichen nutzen kann, insbesondere denen, die mit Bevölkerungsentwicklung und Flächenentwicklung zusammenhängen.

Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker,  
Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung,  
Hannover