

**FA-40/2011**

- öffentlich -

## **Beschlussvorlage**

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 01.11.2011  
Finanzausschuss am 03.11.2011**

---

### **Fortschreibung der zielgruppenorientierten Wohnungsmarktanalyse für Flensburg**

#### **Antrag:**

1. Die zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für Flensburg aus dem Jahr 2008 wird durch die Stadt Flensburg fortgeschrieben und mit dem Stand 2012 aktualisiert.
2. Der Inanspruchnahme der bei der unbesetzten Stelle 61300-2057 hinterlegten Personalkosten wird in einem Umfang von ca: 25.500 € zugestimmt.

#### **Begründung:**

##### 1. Anlass:

Die aktuelle Wohnungsmarktanalyse für Flensburg datiert aus dem Jahr 2008 und wurde vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (im Folgenden IfS genannt) im Auftrag der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erstellt. Aus dem zeitlichen Abstand und den aktuellen Beobachtungen zur Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich die Notwendigkeit, für das Jahr 2012 eine Aktualisierung der Analyse vorzunehmen; diese also fortzuschreiben und punktuell weiterzuentwickeln.

##### 2. Rahmen:

Eine Fortschreibung der 2008 vom IfS erstellten Wohnungsmarktanalyse ist wie folgt möglich:

- a) Überwiegend lassen sich die 2008 zusammengestellten Daten selbständig aktualisieren und neu auswerten.
- b) Zum Teil sind in das Gutachten 2008 eigene Berechnungen des IfS eingeflossen, die nicht vollständig nachvollzogen werden können. Hier müssen alternative Berechnungsmethoden gefunden werden, wodurch auch für die Zukunft eine fortlaufende Aktualisierung und Anpassung erleichtert wird.
- c) Im Hinblick auf die marktgängige Nachfrage erfolgt auf Grundlage der gegebenen Informationsmöglichkeiten ein Vergleich des Flensburger mit anderen Wohnungsmärkten. Mit eigener Erstellung eines Marktüberblickes erhöht sich für die Zukunft die Datenverfügbarkeit, Transparenz, Anpassbarkeit und Aktualisierbarkeit der Analyse.
- d) In die Fortschreibung der bisherigen Analyse ist die Darstellung der Entwicklung des Bestands als zusätzliches Potenzial für Wohnraumnachfrager aufzunehmen.

##### 3. Empfohlenes Vorgehen:

Die Wohnungsmarktanalyse sollte weitgehend mit eigenen Fachkräften fortgeschrieben werden. Bezüglich einzelner Kapitel werden im Rahmen der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten des Fachbereiches 4 begrenzt externe Leistungen ergänzend beauftragt.

#### 4. Aufgaben:

1. Zusammenstellung und Aufbereitung aktueller statistischer (quantitativer) Informationen
2. Erhebung qualitativer Informationen zum Wohnungsmarkt
3. Auswertung der erhobenen quantitativen und qualitativen Informationen
4. Berechnung der zukünftigen Nachfrage und des Wohnungsneubaubedarfs
5. Abgleich von Bedarf und Potenzial
6. Ableitung geeigneter Strategien für eine zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung
7. Aufbereitung der Erkenntnisse in einem Bericht

#### 5. Termin:

Die zuvor beschriebenen Aufgaben können in einem Zeitraum von 9 Monaten abgearbeitet werden. Die aktualisierte Wohnungsmarktanalyse wird demzufolge im 3. Quartal 2012 vorgelegt.

#### 6. Ressourcen/Finanzielle Auswirkungen

Benötigt wird eine zusätzliche fachliche Ressource für eine voraussichtliche Dauer von 9 Monaten aus dem Bereich Stadtplanung / Stadtentwicklung im Umfang von 19,5 Wochenstunden, EG 11. Die für diese Stelle erforderlichen Personalkosten betragen 34.000,00 Euro pro Jahr, d.h. 25.500 € für einen Zeitraum von 9 Monaten.

Die Mittel stehen im Personalkostenbudget des Fachbereiches 4 zur Verfügung, da die im Rahmen des Fallzahlcontrollings in der Abteilung Bauordnung und Denkmalschutz vorgehaltene und mit Personalkosten hinterlegte Stelle 61300-2057 derzeit nicht besetzt ist. Die Fallzahlen in diesem Bereich sind zwar in 2011 wieder merklich angestiegen, vor dem Hintergrund der anstehenden Neustrukturierung des Fallzahlencontrollings in 2012 ist aber vorerst nicht beabsichtigt, diese Stelle zu besetzen.

**Berichterstattung:** Fachbereichsleitung Umwelt und Planen

Michael Draeger  
Fachbereichsleiter Umwelt und Planen