



# Monitoring von Angebot und Nachfrage des regionalen Wohnungsmarktes in der Metropolregion Hamburg

## - Machbarkeitsstudie -

Gesamtdokumentation

### **Auftraggeberin:**

Projektbüro Metropolregion Hamburg e.V.  
c/o Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg  
Alter Steinweg 4  
20459 Hamburg

Projektteam: Cynthia Wester, Dr. Deborah Heinen, Swen Wacker, Birgit Gutt (Leitung)

### **Auftragnehmerin:**

RegioKontext GmbH  
Kantstr. 92  
10627 Berlin

Bearbeitung: Hendrik Schlichting, Geena Michelczak, Julia Grünky,  
Sophia Wiedergrün, Arnt von Bodelschwingh

### **Unterstützt durch:**

GeoDok GmbH, Bielefeld  
Jülicher Str. 9  
33613 Bielefeld  
E-Mail: [info@geodok.de](mailto:info@geodok.de)

Bearbeitung: Jürgen Dressel, Alexander Blume

Wissensbasierte Planung, Berlin  
Blankenburger Chaussee 83c  
13125 Berlin  
E-Mail: [paul.hebes@wissensbasiert.de](mailto:paul.hebes@wissensbasiert.de)  
Bearbeitung: Dr. Paul Hebes

# Kurzzusammenfassung

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Umsetzung eines Monitorings von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg (MRH) machbar und erfolgsversprechend ist. Ein solches Monitoring zeichnet sich durch vielfältige Vorteile für unterschiedliche Akteure innerhalb der MRH aus. Ein hervorzuhebender Mehrwert ist die grenzüberschreitende Betrachtung der MRH-weiten Wohnungsmärkte auf Grundlage von geprüften, qualifizierten Daten. Es können aufwandsarm und schnell standardisierte Daten für unterschiedliche Raumstrukturen abgerufen werden, die in einem digitalen intuitiven Tool zur Verfügung stehen. Außerdem bietet ein Monitoring die Chance, Standards bei der Erhebung wohnungsmarktspezifischer Daten zu setzen. Die Vorteile überwiegen klar gegenüber den Aufwendungen, die für eine Implementierung des Monitorings benötigt werden.

## Die zentralen Merkmale

Ein digitales Wohnungsmarktmonitoring ist ein zentrales Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung. Es soll unterschiedliche Zwecke für verschiedene Akteursgruppen einer Region erfüllen. Zu den wichtigsten Merkmalen eines Monitorings zählen:

- Kontinuierlich erhobene **Daten und Informationen** zum Status quo und den Entwicklungen und Trends der Wohnungsmärkte.
- Ein **Raumbezug**. Die gesammelten Daten werden mit Räumen verknüpft und visualisiert.
- Eine **Handlungsgrundlage**. Es dient als Basis politischer, planerischer und unternehmerischer Maßnahmen, die auf wissensbasierten Entscheidungen beruhen.

## Die wichtigsten Mehrwerte

Ein solches Monitoring lebt von seiner Nutzung. Nur wenn unterschiedliche Akteursgruppen auf das Tool zugreifen, kann es zu einem sinnvollen Werkzeug der Wohnungsmarktbeobachtung werden. Ein Ziel der Machbarkeitsstudie war es, die unterschiedlichen Mehrwerte herauszuarbeiten und damit potenzielle Nutzerinnen und Nutzer zu aktivieren.

**Vergleichbarkeit** | Grenzüberschreitende Analysen ermöglichen den Blick über die eigene Kommune hinaus. Ein Vergleich und eine Einordnung der lokalen Entwicklungen mit anderen ähnlichen (Teil-)Räumen gelingt aufwandsarm.

**Zielgerichtet** | Durch geprüfte Daten und Informationen können künftige Bedarfe besser prognostiziert und Planungen bedarfsgerecht und nachhaltig gestaltet werden.

**Fundierte Maßnahmen** | Daraus können datengestützte politische Maßnahmen, strategische Zielsetzungen und spezifisches Handeln abgeleitet werden.

**Handhabbare Heterogenität** | Die räumliche Heterogenität der MRH wird durch das Vorhandensein von flächenhaften Daten übersichtlicher und besser handhabbar.

**Aktualität** | Das Monitoring generiert einen einheitlichen, aktuellen, geprüften und vergleichbaren Datenbestand über Bundeslandgrenzen hinweg. Die erneute Datenprüfung durch Nutzende entfällt.

**Anschlussfähigkeit** | Das Monitoring kann durch seine Anschlussfähigkeit bereits bestehende Monitorings innerhalb der MRH ergänzen und vertiefte Erkenntnisse generieren.

**Standards** | Durch die Identifizierung von bestehenden Datenlücken und Inkongruenzen können Daten vereinheitlicht, zusammengeführt und standardisiert werden.

**Netzwerke** | Das Monitoring ermöglicht einen wissensbasierten Austausch der Akteure auf unstrittiger einheitlicher Grundlage. Gemeinsame Themen lassen sich umfänglicher und ganzheitlicher betrachten.

**Automatisierte Abläufe** | Daten können digital anhand weniger Klicks eingespielt, aktualisiert und bezogen werden. Eine flexible Architektur ermöglicht ein wachsendes, zukunftsfähiges, automatisiertes System. Es beschleunigt die Prozesse und erhöht die Qualität der entsprechenden Arbeiten.

**Zeitgemäße Nutzbarkeit** | Eine niedrighwellige, nutzungsorientierte, webbasierte und intuitive Anwendung ermöglicht eine hohe Nutzbarkeit für alle Personen.

**Effizienz** | Optimierte Daten- und Informationsflüsse ermöglichen Zeitersparnis durch geringeren eigenen Rechercheaufwand und schnelles Finden von Informationen. Zudem wird Arbeitslast verteilt, da relevante Daten zentral gesammelt und bereitgestellt werden. Dies spart Ressourcen, die andernorts investiert werden können.

## Die Kernanforderungen

Die Ausgestaltung eines Wohnungsmarktmonitorings kann unterschiedlich umfangreich sein. Vor diesem Hintergrund identifizierte die Machbarkeitsstudie bestimmte Kernanforderungen, die bei der Implementierung eines MRH-weiten Monitorings unabdingbar sind.

- Die **dauerhafte Erschließung** von Datenquellen der Kernindikatoren
- **Harmonisierung** unterschiedlicher Datengrundlagen
- Eine **interaktive Karte** als zentrale Visualisierungsform (weitere Darstellungsformen in Diagrammen, Zeitreihen etc.)
- **Gemeindeebene** bzw. Amts-/Samtgemeindeebene als Ankerraumebene
- **Datenexportfunktion**
- Niedrighwellige, intuitive **Benutzerführung**

- **Datenschutzkonzept** und Zugriffsmanagement
- **Anschlussfähigkeit** an bestehende Monitorings
- Inhaltliche und technische **Ausbaufähigkeit**

## Empfehlungen

Ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring birgt zahlreiche Vorteile für unterschiedliche Akteure der Metropolregion. Es erschließt systematisch den Zugang zu qualitativ geprüften, einheitlichen Daten, die in vielen Fällen nur aufwändig zu beschaffen sind. Im Ergebnis stattet ein solches Monitoring gerade Stakeholder mit knappen Ressourcen und Handlungsspielräumen mit einem Instrumentarium aus, das ihre Analyse- und Entscheidungsgrundlagen quantitativ wie qualitativ auf ein deutlich höheres Niveau hebt. Auch die Möglichkeit, digital „auf Knopfdruck“ Daten zur Verfügung zu stellen, ist für Institutionen mit etablierten Monitoringsystemen ein Mehrwert. Diese Daten werden zudem in einer ansprechenden, nutzerfreundlichen Form visualisiert, wobei sich im Gegensatz zu eher unübersichtlichen Excel-Tabellen erhebliche Vorteile ergeben. Darüber hinaus hat ein grenzüberschreitendes Wohnungsmarktmonitoring das Potenzial, neue Standards bei digitalem Monitoring und Open Data zu setzen.

**Schlankes Indikatorenset** | Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein Set an Indikatoren identifiziert, die für ein künftiges Monitoring von Bedeutung sind. Dieses umfasst 29 Indikatoren. Sie repräsentieren den Grundstock für ein inhaltlich konsistentes Monitoring und sind insoweit technisch verfügbar, dass der Arbeitsaufwand der Datenbeschaffung überschaubar bleibt. Damit kann eine zeitnahe Implementierung des Tools gewährleistet werden. Demnach empfiehlt die Studie, sich zu Beginn auf diese 29 Indikatoren zu fokussieren.

**Ausbaufähigkeit** | Gleichzeitig können auf Grundlage dieses Indikatorensets zusätzliche Erweiterungen des Monitorings erfolgen. Mögliche Ausbaustufen umfassen hierbei die Erweiterung der Datengrundlage um weitere Indikatoren, Funktionen oder Raumebenen sowie die Entwicklung von Lesehilfen und Kontextualisierungstexten. Für den Ausbau der Datengrundlage wird empfohlen, mit den datenerhebenden Institutionen der Region Kooperationen zu bilden, um eine gemeinsame zentrale Datenabfrage zu leisten. Dies bietet neben geringeren Kosten auch den Vorteil einer einheitlichen Datengrundlage bei wohnungsmarktrelevanten Analysen und Bewertungen. Bereits existierende Leuchtturmprojekte und Best-Practice-Beispiele innerhalb der MRH können hierbei wertvolle Erkenntnisse liefern.

**Kontextualisierung** | Die textliche Einordnung der abgerufenen Daten ist für ein verständliches Wohnungsmarktmonitoring unabdingbar. Demnach sollen kurze Lesehilfen und Kontextinformationen dem Nutzenden weitere Informationen bereitstellen. Denkbar ist auch eine erweiterte Kontextualisierung, die ergänzende Kontextinformationen anbietet. Aufgrund der erhöhten Komplexität werden hierbei weitere Abstimmungs- und Planungsprozesse benötigt sowie dezidierte Maßnahmen, die sich mit dem Aufbau eines solchen Tools beschäftigen.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Erfolg eines MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings maßgeblich vom Mitwirken der zentralen Akteure und datengebenden Institutionen abhängt. Nur wenn diese sich aktiv am Prozess beteiligen, kann das Monitoringtool ein effektives Mittel der MRH-weiten Wohnungsmarktbeobachtung werden. Ergänzend dazu sollte das Projekt von politischer Seite tatkräftig unterstützt und in die Breite getragen werden.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Die Machbarkeitsstudie</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Entstehungszusammenhänge</b> .....	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele der Machbarkeitsstudie</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>Wohnungsmarktmonitoring</b> .....	<b>8</b>
1.3.1	Allgemeine Merkmale.....	8
1.3.2	Mehrwerte .....	10
1.3.3	Das MRH-Monitoring im Gesamtökosystem bereits bestehender Wohnungsmarktbeobachtungssysteme .....	13
<b>2</b>	<b>Inhaltlicher Rahmen – Wirkungsgefüge in der MRH</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Akteure</b> .....	<b>16</b>
<b>2.2</b>	<b>Themen</b> .....	<b>20</b>
2.2.1	Ökologie .....	21
2.2.2	Ökonomie.....	22
2.2.3	Soziales.....	23
<b>2.3</b>	<b>Räumliche Heterogenität der MRH</b> .....	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Beteiligungsprozesse</b> .....	<b>29</b>
<b>3.1</b>	<b>Onlinebeteiligung</b> .....	<b>29</b>
<b>3.2</b>	<b>Themen-AG</b> .....	<b>32</b>
<b>3.3</b>	<b>Workshops</b> .....	<b>32</b>
<b>3.4</b>	<b>Abschlusskonferenz</b> .....	<b>34</b>
<b>4</b>	<b>Indikatoren</b> .....	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>Phase I – Der Überblick</b> .....	<b>36</b>
4.1.1	Genese .....	36
4.1.2	Zwischenstand.....	42
<b>4.2</b>	<b>Phase II – Die Konkretisierung</b> .....	<b>43</b>
4.2.1	Filterung der Indikatoren und Bewertungsmatrix.....	43

4.2.2	Finales Set.....	45
4.2.3	Vom Indikator zum Parameter .....	47
<b>4.3</b>	<b>Weißer Flecken (Datenlücken) .....</b>	<b>49</b>
<b>5</b>	<b>Umsetzungsschritte .....</b>	<b>52</b>
<b>5.1</b>	<b>Kernanforderung an das Monitoring .....</b>	<b>53</b>
<b>5.2</b>	<b>Inhaltliche Anwendungsszenarien .....</b>	<b>55</b>
<b>5.3</b>	<b>Individualität der Webapplikation – Positionierung zu bestehenden Lösungen.....</b>	<b>59</b>
<b>5.4</b>	<b>Modulare Entwicklungsschritte .....</b>	<b>61</b>
5.4.1	Implementierung der Kernapplikation .....	62
5.4.2	Laufender Betrieb .....	62
5.4.3	Ausbaustufen.....	63
<b>5.5</b>	<b>Abgeleiteter Kostenrahmen.....</b>	<b>65</b>
5.5.1	Implementierung und Betrieb.....	65
5.5.2	Daten.....	68
5.5.3	Kontextualisierung.....	68
<b>5.6</b>	<b>Lastenheft.....</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>69</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>72</b>
<b>7.1</b>	<b>Quellen – Bestehende Studien und Monitorings .....</b>	<b>72</b>
7.1.1	Konzepte Metropolregion Hamburg .....	72
7.1.2	Beispiele räumliche Konzepte .....	73
7.1.3	Monitorings in der MRH .....	74
7.1.4	Monitorings außerhalb der MRH .....	76
<b>7.2</b>	<b>Beteiligungsprozesse .....</b>	<b>79</b>
7.2.1	Onlinebeteiligung .....	79
7.2.2	Workshop 1 – „Daten-Nachfrage“ .....	86
7.2.3	Workshop 2 – „Daten-Angebot“ .....	97
7.2.4	Workshop 3 – „Daten-Quellen“.....	112
7.2.5	Abschlussveranstaltung .....	116

# 1 Die Machbarkeitsstudie

## 1.1 Entstehungszusammenhänge

Der Ausgangspunkt dieser Machbarkeitsstudie ist die 2019 erschienene Studie „Territorial Review Hamburg Metropolitan Region“,<sup>1</sup> die von der OECD durchgeführt wurde. Das umfangreiche Werk befasst sich mit den wirtschaftlichen Zusammenhängen in der Metropolregion Hamburg (MRH), deren Stärken und Schwächen und den sich daraus ergebenden Folgen für den Raum und dessen nachhaltige Entwicklung. Als eine wesentliche Schlussfolgerung aus der Studie folgte die Forderung an die Träger der Metropolregion Hamburg, die Zusammenarbeit über Kommunal-, Länder- und Staatsgrenzen hinweg auszubauen. Nur so kann die von der OECD attestierte Fragmentierung abgebaut und deren weitere Ausweitung verhindert werden. Diese gefährdet laut OECD die positive nachhaltige Entwicklung der Metropolregion Hamburg. Infolge der OECD-Studie und den dort enthaltenen Empfehlungen wurden mehrere Trägerarbeitspakete (TAP) von der MRH eingerichtet; darunter das TAP Wohnen. Die Expertinnen und Experten dieses TAPs schlussfolgerten im Mai 2020, dass ein aufeinander abgestimmtes (vereinheitlichtes) Monitoring bisherige Herausforderungen angehen könnte.

Der verantwortliche Regionsrat der MRH setzte im Ergebnis des TAP Wohnen-Berichts die Themen-AG Wohnen ein. Sie besteht aus 21 Vertreterinnen und Vertretern der öffentlichen Hand und der Wirtschaft. Die Federführung dieser Themen-AG obliegt dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg. Als ersten Schritt auf dem Weg zu einem *Monitoring von Angebot und Nachfrage des regionalen Wohnungsmarktes in der Metropolregion Hamburg* stieß die Themen-AG eine Machbarkeitsstudie an. Im Jahr 2021 beginnend erarbeitete sie die Anforderungen an eine Machbarkeitsstudie und beauftragte deren Durchführung nach einem kompetitiven Vergabeverfahren schließlich im Sommer 2022.

## 1.2 Ziele der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie ist – wie der Name bereits sagt – noch nicht das Monitoring selbst. Sie zeigt aber auf, was *machbar* ist. Im Einzelnen leistet die Studie unterschiedliche Beiträge auf dem Weg zum Monitoring.

### Auf dem Weg zum Monitoring...

- strukturiert, dokumentiert und prüft die Machbarkeitsstudie die fachlichen Anforderungen hinsichtlich inhaltlicher und technischer Machbarkeit;
- liefert Entscheidungshinweise und -grundlagen;
- zeigt Bedarfe und Optionen auf für

---

<sup>1</sup> Online entgeltlich zu erwerben unter: <https://www.oecd.org/publications/oecd-territorial-reviews-hamburg-metropolitan-region-germany-29afa27f-en.htm>; letzter Zugriff: 15.11.2022

- Produkte und Module,
- mögliche Ausgabeformen und -formate,
- Möglichkeiten einer Ausgestaltung als wachsendes System,
- akteursbezogene Mehrwerte und
- den notwendigen Ressourceneinsatz;
- identifiziert die zentralen Indikatoren (Kernindikatoren) für die Startphase eines MRH-weiten Monitoring und prüft diese auf ihre technische und inhaltliche Verfügbarkeit sowie auf ihre Qualität und
- umfasst ein Lastenheft als Anforderungskatalog für eine mögliche Umsetzung des Monitorings.

Das Lastenheft wird im Rahmen der Konzeptphase so detailliert wie nötig, aber auch so offen wie möglich erstellt, um die mögliche zukünftige dynamische Weiterentwicklung bis hin zur iterativen Implementierung des Portals nicht einzuschränken. Es soll als Grundlage für die anschließende technische Umsetzung des Monitorings dienen. Gemeinsam mit der Dokumentation der oben genannten Faktoren stellt das Lastenheft die wesentlichen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie dar.

Das avisierte digitale Wohnungsmarktmonitoring, das über die Grenzen mehrerer Bundesländer hinweg etabliert wird, stellt bundesweit eine absolute Neuheit und damit ein Alleinstellungsmerkmal für die Metropolregion Hamburg dar.

## 1.3 Wohnungsmarktmonitoring

### 1.3.1 Allgemeine Merkmale

Das Monitoring selbst soll verschiedene Zwecke erfüllen. Dabei sollen auch die Hinweise der OECD berücksichtigt werden, die sich in dem nachfolgenden Zitat gut widerspiegeln.

„Die MRH sollte qualitative und quantitative Bedarfsfeststellungen durchführen, um sicherzustellen, dass der Wohnungsbestand (...) auf die unterschiedlichen Bedarfe der Bevölkerung und die Entwicklungsmuster abgestimmt ist.“ [OECD-Bericht, S. 166]

Im Wesentlichen dient das Monitoring von Angebot und Nachfrage des regionalen Wohnungsmarktes in der Metropolregion Hamburg dazu, Daten zum Wohnungsmarkt zu sammeln, diese zusammenzuführen und damit eine verlässliche Informationsquelle für die Akteure der MRH (siehe Kapitel 2.1) darzustellen. Bei der Sammlung und Ausgabe der Daten soll durchgängig ein konkreter Raumbezug existieren. Die Daten fungieren als Handlungsgrundlage für politische Entscheidungen, die dazu beitragen, die von der OECD dokumentierte Fragmentierung zu verringern. Solche Entscheidungen fallen typischerweise regelmäßig im laufenden Alltagsgeschäft der Verwaltungen, ohne dass dies den Akteuren unmittelbar bewusst sein muss.



Indem das Monitoring systematisch Betrachtungshorizonte erweitert und diese so in bspw. lokale Entscheidungen einbezogen werden, wird praktisch „en passant“ der größere Rahmen berücksichtigt und damit Fragmentierungen entgegengewirkt. Von dem Wohnungsmarktmonitoring können somit alle vier beteiligten Bundesländer (Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Freie und Hansestadt Hamburg), die Kreise und Kommunen und die darin agierenden Akteure profitieren. Die zahlreichen Mehrwerte, die nachstehend beschrieben sind, können je nach Ausgangslage regional und fallweise unterschiedlich genutzt und kombiniert werden. Insgesamt ist von einem funktionierenden und aktiv genutzten Monitoringsystem eine **wichtige Ausstrahlungsfunktion auch über die Metropolregion Hamburg hinaus** zu erwarten. Das Monitoring kann auch kleineren Gebietskörperschaften mit entsprechend knappen Kapazitäten wertvolle Analysegrundlagen *state of art* statt *only basic* und damit deutliche Mehrwerte erschließen. Die Befähigung zu eigenen themen- und problembezogenen Auswertungen, mit einem niedrighschweligen Zugang und auch über die eigene Gebietskörperschaft hinaus (Stichwort „Tellerand“), kann regelrechte Vorbildfunktion für die beteiligten Länder insgesamt sowie auch jenseits der Metropolregion Hamburg entwickeln.

Abbildung 1 fasst die Merkmale eines Wohnungsmarktmonitorings zusammen. Auf die konkreten Mehrwerte wird im Folgenden eingegangen.

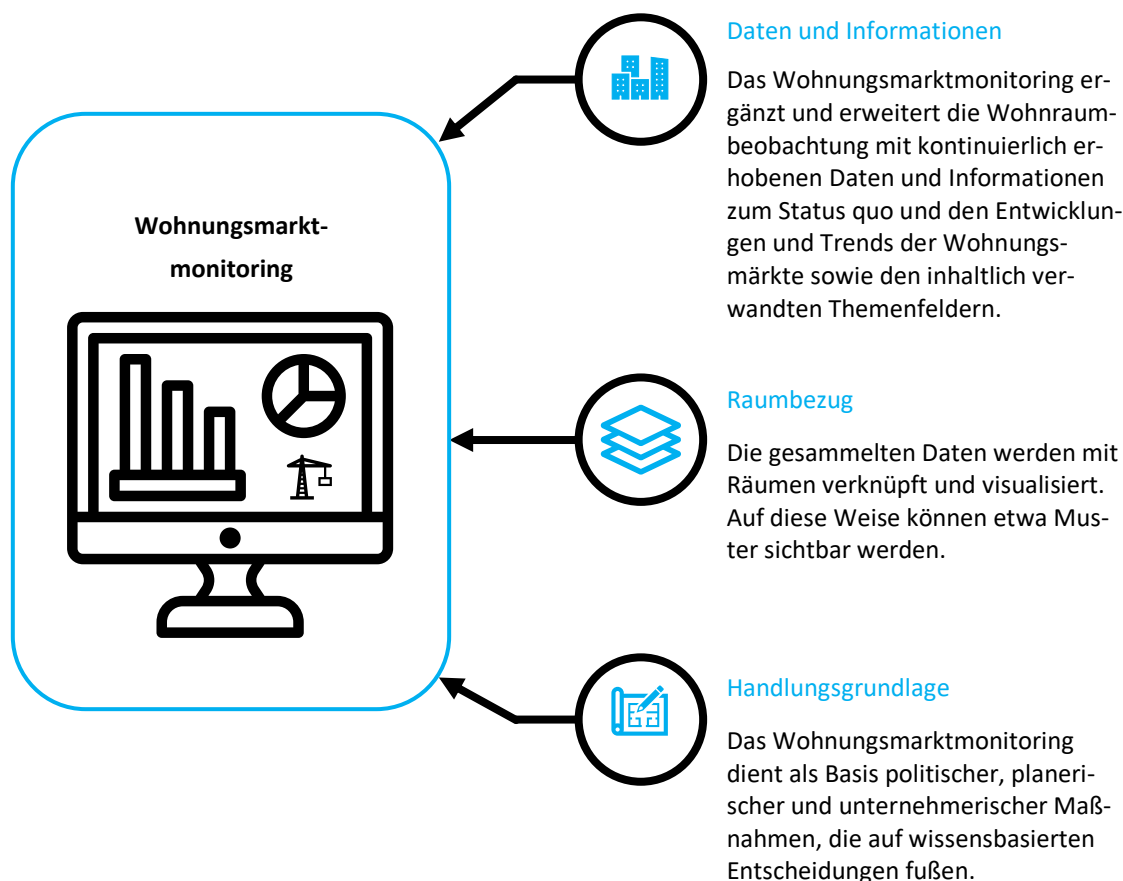


Abbildung 1: Merkmale eines Wohnungsmarktmonitorings

### 1.3.2 Mehrwerte

Für den Erfolg eines Monitorings ist es wesentlich, dass potenzielle Nutzerinnen und Nutzer auf das geschaffene Angebot zurückgreifen, sowohl um vorhandene Daten zu nutzen als auch – wenn zutreffend – um selbst Daten „einzuspeisen“. Damit möglichst viele Personen ein Monitoring einsetzen, ist es hilfreich, sich der Mehrwerte bewusst zu sein, die ein solches Angebot liefert.

Abbildung 2 fasst die fünf Themenbereiche zusammen, auf die sich die Mehrwerte eines Wohnungsmarktmonitorings erstrecken. Diese sind eng verwoben und die Mehrwerte der einzelnen Themen bedingen und verstärken sich in Teilen gegenseitig. Im Zentrum der Mehrwerteffekte steht die Erleichterung des Arbeitsalltags der potenziellen Userinnen und User. Der Mehrwert besteht hier vor allem in einer möglichen Effizienzsteigerung, da aufwendige Datenrecherchen an mehreren dezentralen Online- und Offline-Orten entfallen. Die Mehrwerte der fünf Bereiche werden nachfolgend skizziert.

Zu beachten ist, dass je nach gewählter und erreichter Ausbaustufe/Phase des Wohnungsmarktmonitorings der erzielte Mehrwert weiter zunehmen wird. Zudem hängt der Mehrwert davon ab, wie intensiv sich Akteure im Gestaltungsprozess, der Datenzulieferung und dem zukünftigen Austausch einbringen.

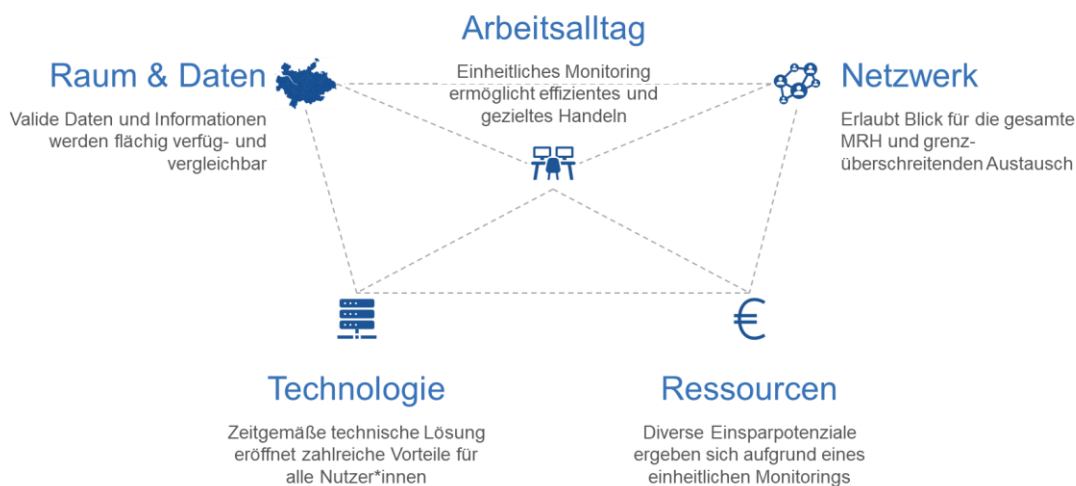


Abbildung 2: Mehrwerte des avisierten Wohnungsmarktmonitorings

#### Arbeitsalltag

**Kontext nutzen** | Ein regionales Monitoring erlaubt, das Bewusstsein für den größeren räumlichen Rahmen zu schärfen. Es ermöglicht Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt der gesamten Metropolregion Hamburg und unterstützt die Reduzierung von Fragmentierungen.

**Vergleiche ermöglichen** | Durch grenzüberschreitende Analysen und Vergleiche – auch mit „ähnlichen“ Räumen – werden nachhaltige wohnungspolitische Entscheidungen erleichtert. Der Blick nicht nur in die eigene Kommune oder den eigenen Kreis hinein, sondern auch „über den Tellerrand“ hinaus sowie das Einordnen eigener Entwicklungen im Vergleich zu ähnlichen (Teil-)Räumen kann aufwandsarm gelingen und so zu nachhaltigeren Entscheidungen beitragen.

**Zielgerichtet planen** | Mit dem avisierten Wohnungsmarktmonitoring können Daten und Informationen genutzt werden, um künftige Bedarfe besser zu prognostizieren und die weitere Siedlungsentwicklung zielgerichteter und nachhaltiger planen zu können – ein wesentlicher Schritt zur Vermeidung und Reduktion der Fragmentierung.

**Maßnahmen fundieren** | Gewonnene Informationen lokaler und regionaler Wohnungsmärkte können in strategische Zielsetzungen, in die Auswahl von Maßnahmen und in politisches Handeln einbezogen werden. Dadurch können sie präziser gestaltet werden und haben somit eine größere Chance für Akzeptanz und Erfolg.

## **Raum und Daten**

**Heterogenität handhaben** | Die räumliche Heterogenität der MRH wird durch passende Maßstabsebenen in einem Monitoring berücksichtigt. Das heißt, verschiedene räumliche Ebenen (Stadtteil, Gemeinde, Kreise) können bedarfsweise genutzt werden. Die Flächigkeit der Daten erleichtert das Arbeiten, weil Daten für relevante Teilräume vorliegen.

**Aktualität nutzen** | Es besteht ein einheitlicher und synchroner Datenstand, generiert aus unterschiedlichen Datenquellen, der regelmäßig aktualisiert oder ergänzt wird. Die Daten sind an einem Ort vereint. Die Vergleichbarkeit der Daten erlaubt die räumliche Verschneidung über administrative Grenzen hinweg. Eine entsprechende Prüfung durch die Anwenderinnen und Anwender ist nicht erforderlich.

**Anschluss herstellen** | Das Wohnungsmarktmonitoring für die Metropolregion Hamburg intendiert nicht, bestehende Monitorings oder technische Lösungen zu ersetzen. Es ermöglicht vielmehr das Entstehen von vertiefenden Erkenntnissen durch seine (technische) Anschlussfähigkeit an bestehende Monitoringssysteme der MRH und der beteiligten Akteure.

**Standards setzen** | Das Zusammenführen und die Vereinheitlichung der Daten kann mittel- bis langfristig die Standardisierung der Daten vorantreiben. Indem mögliche Datenlücken und Inkongruenzen identifiziert werden, trägt das Monitoring aktiv zum Ausbau einer einheitlichen Datengrundlage in der gesamten MRH bei und setzt Standards für zukünftige Datenerfassung- und Monitoringprozesse.

## **Netzwerk**

**Netzwerk versorgen** | Das Wohnungsmarktmonitoring versorgt Interessierte mit einheitlichen Daten und ermöglicht einen wissensbasierten Austausch der Akteure auf unstrittiger einheitlicher Grundlage. Dies wirkt der Fragmentierung der MRH mittelfristig entgegen.

**Prozesse strukturieren** | Das Monitoring dient a) als Ergänzung und Basis für Dialog, Austausch und Abstimmung in der Metropolregion Hamburg und b) dem strukturierten Prozess des Informations- und Gedankenaustauschs – eine Klärung der Datengrundlagen entfällt, die Arbeit kann unmittelbar an das vorliegende, abgestimmte Material anknüpfen.

**Gemeinsame Themen** | Im Netzwerk mit relevanten Akteuren kann die Vielzahl der mit Wohnen verbundenen Themen und Daten besser zusammengetragen und verwertet werden. Themen lassen sich umfanglicher und ganzheitlicher betrachten. Vorhandene Datenlücken können gemeinsam identifiziert und deren Schließung zusammen angegangen werden.

## Technologie

**Abläufe automatisieren** | Funktionierende Schnittstellen erlauben es, Daten einfach und effizient zu beziehen und zu aktualisieren. Die avisierte flexible Architektur ermöglicht mehrere Ausbaustufen im Rahmen eines wachsenden, zukunftsfähigen und automatisierten Systems. Ein digitales bundesländerübergreifendes Wohnungsmarktmonitoring, mit dem über wenige Klicks Daten abgefragt und aktualisiert werden können, bietet einen echten Mehrwert für die Nutzenden. Es beschleunigt die Prozesse und erhöht die Qualität der entsprechenden Arbeiten.

**Nutzbarkeit gewährleisten** | Das Monitoring soll als möglichst niedrigschwellige, nutzungsorientierte, webbasierte Anwendung fungieren, um eine hohe Nutzbarkeit für alle Personen zu ermöglichen. In einer Ausbaustufe kann die Option der Eingabemaske für Daten bestehen (*Data at the source* zur dezentralen Erfassung).

**Zeitgemäßes Tool nutzen** | Die Daten des Wohnungsmarktmonitorings können interaktiv genutzt, personalisiert aufbereitet und für die Weiterverarbeitung bezogen/exportiert werden. Routineabfragen lassen sich speichern und somit unkompliziert aktualisieren. Ein Zugriffsmanagement erlaubt eine nutzungsorientierte Datenbereitstellung.

## Ressourcen

**Effizienter arbeiten** | Das Monitoring soll die Nutzenden dazu befähigen, die gleiche Arbeit, ggf. sogar mehr, in weniger Zeit zu schaffen. Es kann eine interne Zeitersparnis durch optimierte Daten- und Informationsflüsse, durch geringeren eigenen Rechercheaufwand und schnelles Finden von Informationen erreicht werden. Auch mit Blick auf das Erstellen zukünftiger MRH-weiter Wohnungsmarktreports, bietet es einen deutlichen Mehrwert. Dies könnte damit deutlich schneller und kostengünstiger erfolgen.

**Lasten verteilen** | Relevante Daten werden (auch) anderswo gesammelt und zentral bereitgestellt. Die Arbeitslast wird so verteilt und Einzelne entlastet. Das gilt auch für ungezählte Einzelanfragen an die statistischen Ämter, die mit dem Monitoring in nennenswerten Anteilen entfallen. Die technische Infrastruktur und Software können zentral gehalten verwaltet und bereitgestellt werden.

**Ressourcen sparen** | Die vorgenannten Effizienzgewinne können zu einem geringeren Personalaufwand führen. Freiwerdende Ressourcen können andernorts investiert werden. Zudem entstehen weniger eigene IT-Anforderungen, und die externe Datenbeschaffung/-aufbereitung kann reduziert werden.

### 1.3.3 Das MRH-Monitoring im Gesamtökosystem bereits bestehender Wohnungsmarktbeobachtungssysteme

Die MRH ist bereits heute aus unterschiedlichen Perspektiven und Zugängen Gegenstand von Monitorings für den Wohnungsmarkt. Diese unterscheiden sich in ihrer Datenbasis, inhaltlichen Tiefe und Auswertungsform teilweise deutlich voneinander. Damit bildet sich die bestehende Fragmentierung in der MRH auch bei der Wohnungsmarktbeobachtung ab.

Zu den bestehenden Monitorings zählen unter anderem:

- Immobilienmarktbericht Hamburg 2022
- Wohnungsmarktanalyse Bezirk Harburg zum Wohnungsbauprogramm 2020
- Wohnungsmarktmonitoring Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg
- Wohnungsmarktbericht Niedersachsen der NBank, zuletzt: „Heute und in Zukunft Wohnen gestalten - Perspektiven für Niedersachsen bis 2040“
- Wohnungsmarktprofil 2021 Schleswig-Holstein; zuletzt 2022
- Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030

Die vorliegende Machbarkeitsstudie beschreibt unter anderem, wie sich ein MRH-weites Monitoringsystem in diese Struktur einbinden kann, ohne dabei bereits existierende Systeme zu stören.

Im ersten Schritt wurden hierfür bestehende Systeme recherchiert und analysiert, um Gemeinsamkeiten, aber vor allem auch Unterschiede und Lücken in den Monitorings herauszuarbeiten. Diese Erkenntnisse flossen ebenso in die Findung der **Indikatoren** ein. Während die bereits bestehenden Systeme einen Mehrwert für die jeweils adressierte Zielgruppe liefern, gibt es doch größere Hürden, wenn es um Vergleichbarkeiten und Standardisierungen zwischen den einzelnen Monitorings geht. Das MRH-weite Wohnungsmarktmonitoring soll hier einen einheitlichen Standard für Indikatoren und Datengrundlagen liefern, um die inhaltliche und räumliche Vergleichbarkeit zu erhöhen. Hierdurch wird das Wissen über einzelne Räume durch ein grenzüberschreitendes Wissen ergänzt (siehe Kapitel 1.3.2). Hierin liegt überdies ein klares Abgrenzungsmerkmal gegenüber den meisten bereits in der MRH vorliegenden Berichten, welche weiter oben aufgeführt sind. Zusätzlich zu der räumlichen Ebene weisen diese zudem oft eine ausgeprägte redaktionelle Kontextualisierung der abgebildeten Daten auf. Die fachliche Einordnung der Ergebnisse für einen konkreten Betrachtungsraum kennzeichnet die meisten dieser Produkte – und grenzt sie damit eindeutig von einem MRH-Monitoring ab, das in der Darstellung von Raum und Inhalten absehbar deutlich dynamischer sein wird. Eine fachliche Kontextualisierung, die über Lese- und Interpretationshilfen hinausgeht, wird hingegen in diesem System nicht zu leisten sein.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Einbettung in das „Ökosystem“ bestehender Monitorings ist die Ausgestaltung und inhaltliche Tiefe. Das MRH-weite System soll die vereinheitlichte, standardisierte und vergleichbare Datengrundlage für die MRH – und damit auch für die bestehenden Monitorings – liefern; ein Mehrwert, der von zahlreichen Akteuren im Rahmen der Beteiligungsprozesse betont und gewünscht wurde (siehe Kapitel 3).

Im Hinblick auf Datenlücken bietet ein gemeinsames, MRH-weites Monitoring die Möglichkeit, diese zu identifizieren und zukünftig zu schließen (siehe Kapitel 4.3). Gleichzeitig kann das System auch Best

Practice-Beispiele zur Datenverfügbarkeit, -transparenz und -verwendung herausstellen und das entsprechende Wissen hierüber in die Fläche der MRH befördern. Hierfür sind thematische Leuchttürme (wie bspw. die Wohnbaulandumfrage Niedersachsens) wichtige Elemente, an denen mögliche künftige Ausbaustufen des Systems sichtbar werden.

Neben den reinen Wohnungsmarktmonitorings existieren weitere Plattformen, zu denen sich eine MRH-Wohnungsmarktmonitoring in Beziehung setzen muss. Das **Geoportal MRH** als Geodatenviewer und die **Urban Data Platform (UDP)** als Metadaten-Plattform verfolgen eine andere Intention als das mögliche MRH-Wohnungsmarktmonitoring. Sie stehen damit nicht als softwaretechnische Ausgangsbasis für ein zukünftiges Monitoring zur Verfügung. Die verwaltungsbezogene Plattform CoSi formuliert eine Fülle spezifischer Ziele, die für ein Wohnungsmarktmonitoring nicht benötigt werden und berücksichtigt zudem nur Hamburg. Die Bedeutung von anderen Geoportalen der MRH (aber auch der Bundesländer und Kommunen) und auch der UDP HH liegt daher vor allem darin, der ergänzenden Fachapplikation "Wohnungsmarktmonitoring MRH" ggfs. Daten über Schnittstellen zur Verfügung zu stellen und selbst ihrerseits harmonisierte Daten zu präsentieren (vergl. Integration GEFIS).

**GEFIS (Gewerbeflächenmonitoringsystem der MRH)** behandelt zwar ein anderes Fachthema, ist aber hinsichtlich der Interaktion mit anderen Systemen mit dem Wohnungsmarktmonitoring zu vergleichen: Eine spezifische Fachapplikation, die Bedarfslücken füllt, Daten aus anderen Systemen bezieht (z. B. GeoDaten) und ihrerseits zur Verfügung stellt (Gewerbeflächen-Fachdaten). Auch die generelle Intention, Entwicklungen rückwirkend dokumentieren und analysieren zu können, dabei regionale und lokale räumliche Vergleiche zu ermöglichen sowie in die Zukunft gerichtete Bedarfe abzuleiten und Prognosen zu entwickeln, ist vergleichbar. GEFIS als etabliertes System führt zu einer MRH weiten vereinheitlichten bundesländerübergreifenden Betrachtungsweise, was mit dem Wohnungsmarktmonitoring ebenfalls zukünftig erreicht werden soll.

Ein großer systemischer Unterschied besteht darin, dass die recht komplexen Gewerbeflächendaten mit GEFIS selbst erhoben und gemanagt werden (interner Bereich), während sich das Wohnungsmarktmonitoring externer Datenquellen (zumindest in der Kernausbaustufe) bedient.

Es gibt Rahmenbedingungen, die GEFIS und das zukünftige Wohnungsmarktmonitoring gleichermaßen betreffen: Verschiedene Nutzungen wie Wohnen, wirtschaftliche Entwicklung (Gewerbestandorte, Verkehr) aber auch der Ausbau regenerativer Energien tragen zu einem erhöhten Flächenbedarf bei. Expertinnen und Experten (z. B. während des Gewerbeflächenforums der MRH am 06.06.2023 in Lübeck) sind sich einig, dass einerseits eine umfassende Einzelbetrachtung (Monitoring) erfolgen muss und andererseits organisatorische und technologische Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um Wechselwirkungen zwischen den Nutzungsansprüchen abzubilden und in eine Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

Für das in der MRH etablierte Gewerbeflächenmonitoring GEFIS und die zu implementierende Wohnungsmarktmonitoring-Plattform bedeutet dies, dass eine zukünftige **Systemoffenheit beider Systeme** gewährleistet sein muss, die einerseits einen digitalen Informationsaustausch ermöglicht und andererseits entsprechende Funktionalitäten bereitstellt. Eine serviceorientierte Systemarchitektur sowie die Einhaltung und Verwendung von Softwarestandards müssen dem Ziel entsprechend Anwendung bei der Konzeption (Pflichtenheftentwicklung) und der Implementierung finden.

Insgesamt zeigt sich, dass ein gemeinsames Wohnungsmarktmonitoring als Basis für die MRH-weite Wohnungsmarktbeobachtung fungieren kann, Lücken schließt, Vergleichbarkeiten erhöht sowie Standards festigt und diese ggf. voranbringen kann. Dabei steht es nicht in Konkurrenz zu bestehenden Systemen, sondern erleichtert im besten Fall die Erstellung und Betreuung der bereits bestehenden Systeme. Es ergänzt an Stellen, wo diese aktuell noch nicht vorliegen. Zudem trägt es zu einer Ausbreitung harmonisierter und standardisierter Daten und Informationen bei.

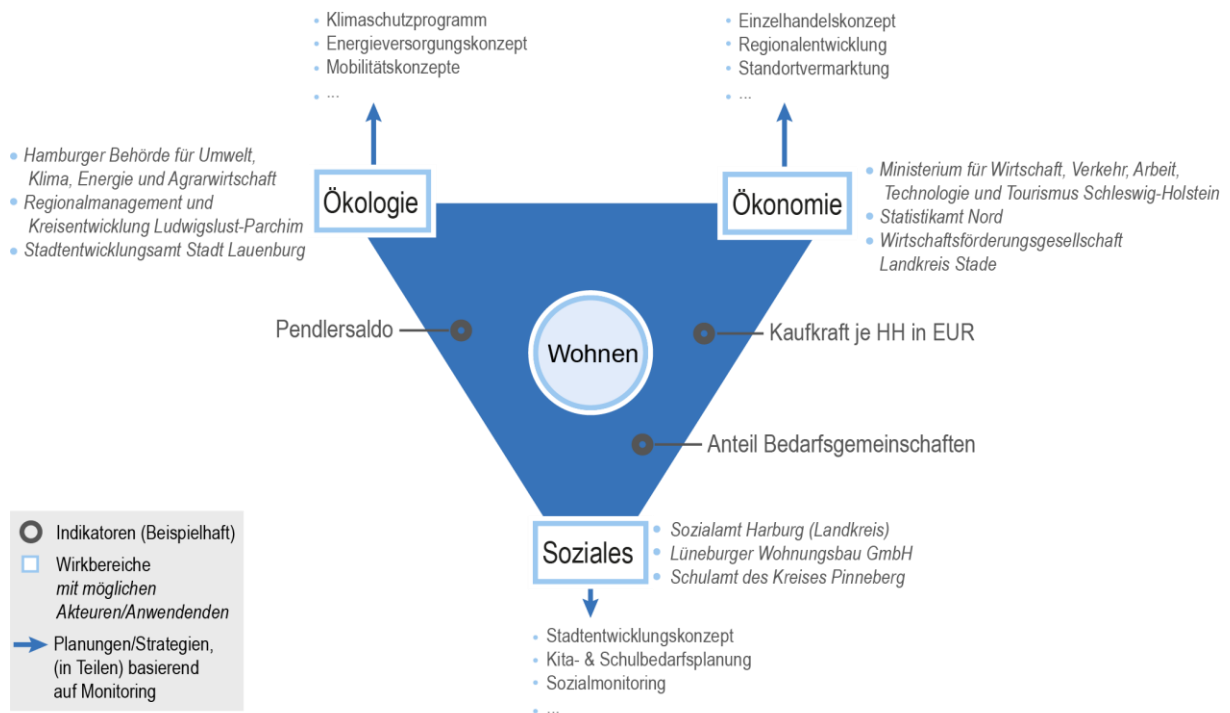
## 2 Inhaltlicher Rahmen – Wirkungsgefüge in der MRH

Um das Wohnungsmarktmonitoring zielgerichtet zu konzipieren, wurde in einem ersten Schritt bestimmt, welche Themen und Akteure auf den Wohnungsmarkt sowohl individuell als auch miteinander wirken. In einem zweiten Schritt konnte dann im Zuge eines diskursiven Prozesses festgelegt werden, wie sich diese Themen mit aussagekräftigen Indikatoren messen lassen. Um das Wirkungsgefüge zu beschreiben, wurden zunächst die folgenden Fragen adressiert:

- Welche Akteure haben Einfluss auf den Wohnungsmarkt der MRH?
- Sind diese Akteure potenzielle Nutzende eines Wohnungsmarktmonitorings?
- Für welche Zwecke setzen Nutzende das Wohnungsmarktmonitoring ein?
- Welche Themen sind auf dem Wohnungsmarkt der MRH präsent?
- Andersherum: Auf welche Bereiche haben das Wohnen und der Wohnungsmarkt Einfluss?
- Auf welcher räumlichen Ebene innerhalb der MRH kann das Wohnungsmarktmonitoring erfolgen?

Die nachstehenden Kapitel greifen diese Fragen auf und beantworten sie integriert.

Abbildung 3 zeigt schematisch, wie sich das Thema Wohnen in eine komplexe Realität aus unterschiedlichen Akteuren, Interessen und Themen einbettet.



**Abbildung 3: Einbettung von Wohnen in das Themen- und Akteursgefüge**

Dabei wird deutlich, dass es eine große Vielfalt an Themen gibt, die den Wohnungsmarkt determinieren. Dazu zählen etwa der Klimawandel, Regional- und Stadtentwicklung mit ihren zahlreichen Facetten wie Siedlungsstruktur, soziale Infrastruktur, Mobilität und Einzelhandelsversorgung sowie wirtschaftliche Aspekte wie Unternehmensansiedlungen und oder das Arbeitsplatzangebot.

Von der „anderen Seite“ betrachtet, gibt es umfassende Fachkonzepte, die lokale und regionale Wohnungsmärkte betrachten und in strategische Zielsetzungen und die Auswahl von Maßnahmen einbeziehen. Oft spielen Wohnraumversorgung, Anzahl und Zusammensetzung der Haushalte, Einwohnerdichte und bspw. auch der Gebäudebestand in seinen unterschiedlichen Qualitäten oder Flächenreserven eine Rolle, wenn es um Entscheidungsfindungen in Politik und Wirtschaft geht. Kita- und Schulbedarfsplanungen, Sozialmonitoring, Tourismuskonzepte, Energie- und Klimaschutzprogramme und Einzelhandelskonzepte – sie alle greifen Aspekte des Wohnungsmarktes, seines Zustandes und seiner absehbaren Entwicklung auf. Nachstehend wird näher auf die Akteure und Themen eingegangen, welche den Wohnungsmarkt determinieren.

## 2.1 Akteure

Der deutsche Wohnungsmarkt wird auf der Angebotsseite durch zahlreiche

- öffentliche,
- privatwirtschaftliche und
- zivilgesellschaftliche Akteure



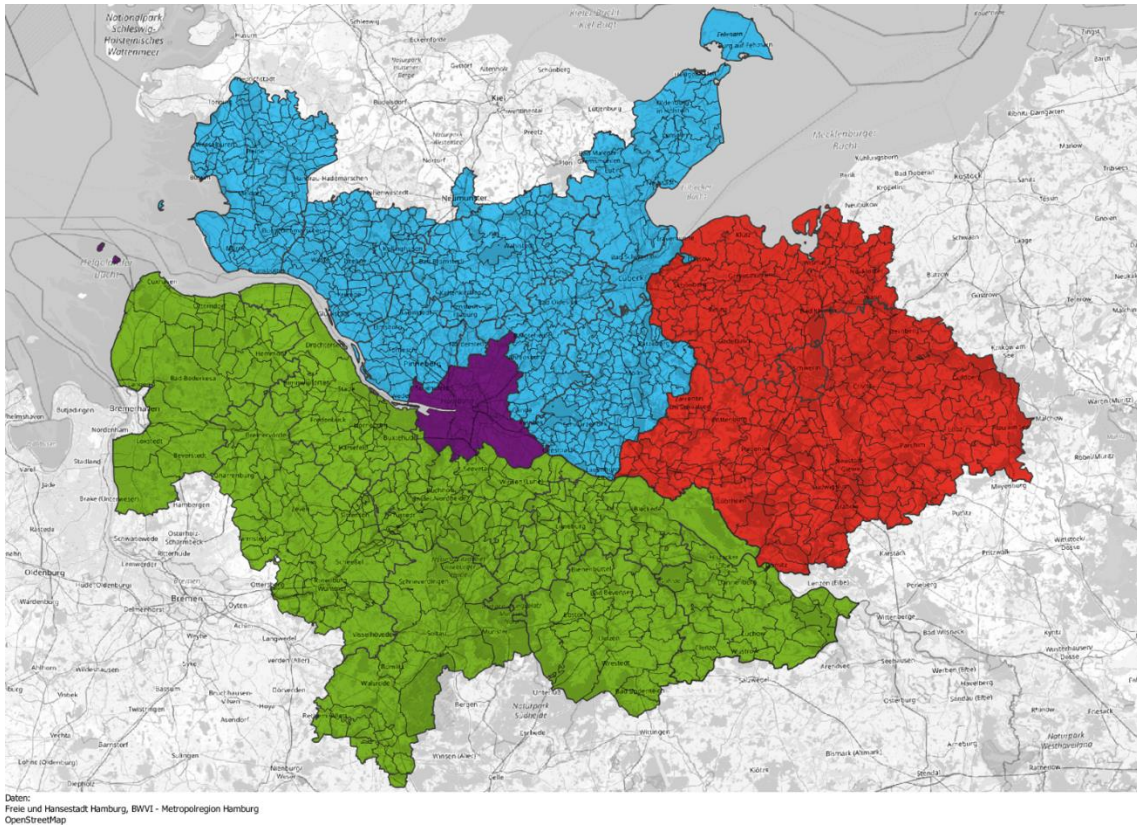
geprägt. Auf der Nachfrageseite kommen die natürlichen Personen in Form von privaten Haushalten hinzu, die selbst genutzten Wohnraum besitzen oder in Mieteinheiten wohnen. Darüber hinaus sind Politik und Verwaltung, aber auch Kammern, Sozialpartner, Unternehmen, Verbände und Bevölkerung wichtige Teile dieses Spektrums.

Ein Wesensmerkmal von Wohnungsmärkten ist die Tatsache, dass sie nicht an administrativen Grenzen haltmachen. Im Gegenteil: Es sind gerade die (auf unterschiedlichsten Ebenen) grenzüberschreitenden Effekte – allen voran Wanderungs- und Pendelbewegungen – die besonderen Herausforderungen an Wohnungsmarktanalysen und -beobachtungen stellen. Dazu gehört auch die Ausbildung von regionalen (Teil-) Märkten unter Einbezug mehrerer Gemeinden oder administrativer Einheiten und deren Akteuren. Ein Ausdruck dessen sind etwa bestehende Stadt-Umland-Kooperationen als Teil von Kooperationen, die innerhalb einer Region stattfinden (vgl. MRH 2019, S. 14).

Auch für die MRH gilt die oben genannte Konstellation. Mit Blick auf ein regionales Wohnungsmarktmonitoring scheinen die Charakteristika der MRH eine besonders breite Vielfalt der o. g. Akteure zu bedingen. Das liegt insbesondere an der räumlichen Zusammensetzung der MRH und spiegelt sich in ihrer Organisationsstruktur wider (siehe Abbildung 4). Die MRH setzt sich zusammen aus:

- (Teilen von) vier Bundesländern mit
- drei kreisfreien Städten und 17 Kreisen,
- die in Summe über 1.100 Gemeinden ausmachen.

In der MRH wohnen rund 5,4 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Ende 2019). Sie verteilen sich auf fast 140 Gemeinden, in denen jeweils mehr als 5.000 Menschen leben, und entsprechend fast 1.000 kleinere Gemeinden mit weniger Einwohnerinnen und Einwohnern. Eine ausführlichere Erläuterung zur räumlichen Konstellation der MRH findet sich im Kapitel 2.3, wo auch die geeignete Analyseebene für das Wohnungsmarktmonitoring beschrieben wird.



**Abbildung 4: Die MRH im räumlichen Überblick**

Ähnlich der diversen Themenlandschaft (siehe Abbildung 3), die auf den Wohnungsmarkt einwirkt, stellt sich auch das Bild der involvierten Akteure dar. Die Vielfalt der **öffentlichen Akteure** reicht über alle Ebenen: von der Gemeinde, über Samt- und Amtsgemeinden, über die Kreise und Bezirke (Hamburg), Regionalplanungsstellen/-verbände bis hin zum Bundesland. Auf der jeweiligen Ebene finden sich unterschiedliche Stellen, die allein oder in hierarchischer Aufgabenteilung (untere, obere und oberste Behörde, Aufsichtsbehörde) Verantwortung für die Daseinsvorsorge übernehmen. Viele dieser Stellen haben inhaltliche Schnittmengen zum Wohnen. Das können bspw. das Sozialamt im Landkreis Harburg, das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Schleswig-Holstein, der Fachdienst Umwelt der Stadt Schwerin und das Stadtentwicklungsamt Lüneburg sein. Mit Gesetzgebungen, Verordnungen, Satzungen, Flächennutzungs- und Bauleitplänen, strategischen Konzepten und Förderangeboten handeln die öffentlichen Akteure im Sinne der Allgemeinheit und prägen zugleich die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts.

Auch verwandte fachliche Themen sind Gegenstand öffentlichen Handelns. Konzeptionsbereiche und Planwerke, die Berührungspunkte zum Wohnen haben, sind bspw. Kita- und Schulplanungen, Sozialmonitorings sowie Mobilitäts- und Einzelhandelskonzepte. Ein Wohnungsmarktmonitoring führt die unterschiedlichen Wirkungsgefüge unter eigener Perspektive zusammen. Es kann geeignete Daten bündeln, darauf basierende Informationen bereitstellen und so die Eckpfeiler für eine fundierte Wissensbasis bieten, die die öffentlichen Akteure für ihr Handeln benötigen.

Hinzu kommen Gesellschaften und andere Wirtschaftseinheiten, die der öffentlichen Hand gehören oder mit ihr assoziiert sind, etwa kommunale Wohnungsunternehmen, Stadtwerke, Investitionsbanken, Regionalmanagements, Standortvermarktungs- oder Wirtschaftsförderungsgesellschaften. Auch sie sind eng

mit dem Wohnungsmarkt verknüpft, stellen Angebote oder Versorgungsleistungen bereit, fördern sie, schaffen Transparenz über Investitionsvoraussetzungen und Preise oder nehmen Einfluss auf den Marktrahmen. Um diese Aktivitäten zielführend und effizient auszuüben, braucht es einen qualitativ hochwertigen Überblick zum Marktgeschehen, basierend auf möglichst einheitlichen Datengrundlagen.

Die **private Wirtschaft** prägt ihrerseits den Wohnungsmarkt durch gewerbliche Wohnungsunternehmen, private Vermietende, Planungs- und Bauunternehmen, Banken, Immobilienagenturen, Maklerinnen und Makler sowie lokale und regionale Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber – sei es durch Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen, die Schaffung neuen Wohnraums, das Makeln mit bestehenden und neuen Immobilien oder durch die Nachfrage für Mitarbeitende, die (betriebsnah) eine Wohnung suchen. Insbesondere mit Blick auf Bedarfslagen am Wohnungsmarkt (Wohnungsneubau, Anpassung der Bestände, Nachfragestrukturen und -entwicklungen) und im Zusammenhang mit der Preisgestaltung des Wohnens (Verkaufspreise, Mieten) sind hier fundierte und qualifiziert geprüfte Informationsgrundlagen unverzichtbar.

Auch Verbände wie die Industrie- und Handelskammern, die Handwerkskammern oder sonstige Unternehmensverbände und -zusammenschlüsse können eine aktive Rolle im Wohnungsmarkt übernehmen, indem sie die Interessen ihrer zuvor genannten Mitglieder bündeln, artikulieren und so Entwicklungen anstoßen oder ihnen entgegenwirken. Für diese Arbeiten werden regelmäßig Kennziffern des Wohnungsmarktes analysiert und kommuniziert. Dies gilt in gleicher Weise für Bereiche öffentlich-privater Kooperation, etwa bei den Gutachterausschüssen oder in Mietspiegel-Arbeitskreisen.

Die Basis der **Zivilgesellschaft** bildet die Bevölkerung, die Wohnraum bewohnt und ihn mitunter auch selbst schafft. Ergänzt werden die Haushalte durch zahlreiche engagierte Vereine, Stiftungen und Genossenschaften sowie – weniger formalisiert – Bündnisse und Nachbarschaftsforen (vgl. MRH 2019, S. 14). Die Zivilgesellschaft engagiert sich regelmäßig für den sozialen und inklusiven Wohnungsbau, für guten Städtebau und nachhaltige Stadtentwicklung, bis hin zum Erhalt und Ausbau des Bestands. Sie wirkt auf die zuvor genannten Akteure ein und wird selbst durch die Bereitstellung und Nutzung von Mitteln zur Schaffung und Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld am Markt aktiv. Genau wie die zuvor genannten Akteure benötigt auch die Zivilgesellschaft eine solide Basis an Daten und Informationen, die sie in die Lage versetzt, zivil- und sozialorientiert zu handeln.

Zusammenfassend steht fest, dass bei diesem Thema in der MRH viele unterschiedliche Akteure auf verschiedenste Art einbezogen sind. Sie gestalten aktiv den Wohnungsmarkt oder treten als aktive Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf beiden Marktseiten auf. Mit einem jeweiligen – mitunter abweichenden – Blickwinkel betrachtet jeder dieser Akteure den Wohnungsmarkt und hat ein entsprechendes Interesse daran, Status quo und Entwicklungen der Nachfrage, des Angebots, der damit verbundenen Preise und des Marktrahmens zumindest nachvollziehen zu können. Intensität, Betrachtungstiefe und Regelmäßigkeit können dabei sehr unterschiedlich sein und variiert je nach Aufgabengebiet, Zuständigkeit und Betroffenheit.

Auch der Nutzen von Wohnungsmarktdaten im Kontext eines Monitorings weicht je nach Akteur deutlich voneinander ab. Die Daten finden für verschiedene Zwecke Anwendung wie für regionale und lokale Analysen, Planungen und Konzeptionen, Gesetzgebungen und Beratungstätigkeiten. Das Monitoring muss also verschiedenen Zielstellungen nachgehen können.

Der Frage nach dem Einsatzgebiet und dem Nutzen eines Wohnungsmarktmonitorings in der MRH widmete sich auch die Beteiligung von Stakeholdern im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie (siehe Kapitel 3).

Die Ergebnisse der Abfrage und Diskussion zeigten, dass es innerhalb der MRH diverse Zugänge und Anwendungsgebiete eines Wohnungsmarktmonitorings gibt. Sie reichen von Sozialraummonitoring, Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) im Rahmen der Stadtsanierung, Bauleitplanung, Wohnkostenberechnungen, Monitoring aus Sicht der Wohnungswirtschaft bis hin zur Ableitung von politischen Handlungsanforderungen aus Wohnungsmarktdaten. Diese vielfältigen Einsatzgebiete verdeutlichen den großen Stellenwert, den das Monitoring für öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Bereiche einnehmen kann.

## 2.2 Themen

Neben unterschiedlichen Akteursgruppen, die auf den Wohnungsmarkt einwirken, wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch Themen identifiziert, die für den Wohnungsmarkt und somit für ein Wohnungsmarktmonitoring innerhalb der MRH von Relevanz sind. Als theoretischen Rahmen nutzt die Machbarkeitsstudie die drei Wirkungsbereiche des Nachhaltigkeitsdreiecks (Abbildung 3). Innerhalb dieses Gefüges strukturiert sich der Wohnungsmarkt in die Bereiche Nachfrage, Angebot, Preis und (den politisch-gesellschaftlich gesetzten) Marktrahmen.

Im Folgenden wird auf wesentliche Themen aus Ökologie, Ökonomie und Soziales eingegangen, insofern starke Zusammenhänge zum Wohnen erkennbar sind. Dabei werden implizit die verschiedenen Bereiche des Wohnungsmarktes adressiert (Angebot, Nachfrage, Preise und Marktrahmen). Abbildung 5 zeigt überblicksartig, welche Themen sich aus der Recherche bestehender Studien (im Zusammenhang mit der MRH) und der Erfahrung des Projektteams ergeben.

Arbeitslosigkeit Urbanisierung  
 Raumausstattungen Wirtschaftsregion Wahrnehmung  
 Siedlungsstrukturen Nutzungskonflikte Corona-Pandemie  
 Folgeinfrastrukturen Nachhaltigkeitsziele Wanderungssaldo  
 Demografischer Wandel Inklusion und Barrierefreiheit  
 Finanzmärkte internationale Wirtschaftsbeziehungen Umweltgerechtigkeit  
 kleinräumige Unterschiede Lust auf Land Gewerbliche Wohnungswirtschaft  
 Segregation Fachkräfte-Sicherung Unternehmensansiedlungen  
 Pendeln Sozialhilfeleistungen Ausbildungsplätze Klimawandel  
 Flächenkonkurrenz Ferienwohnungen  
 CO<sub>2</sub>-Emissionen

Abbildung 5: Themenvielfalt - Einflüsse auf den Wohnungsmarkt

## 2.2.1 Ökologie

Der *Klimawandel* reicht von der globalen bis zur lokalen Ebene. So ist auch die MRH von unterschiedlichen Auswirkungen betroffen, etwa von Trockenheit, Hitzestress in versiegelten, meist städtischen Gebieten oder Starkregenereignissen. Gleichzeitig ist die MRH mit über 5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern und zahlreichen Unternehmen Emittent von Treibhausgasen und lokalen Schadstoffen. Diese Relevanz spiegelt sich auch in den zahlreichen Klimaschutz-, Klimaanpassungs- und Energiekonzepten wider, die bei den Trägern der Metropolregion Hamburg vorhanden sind.<sup>2</sup> Zu den wichtigsten Zielen gehören „den Energieverbrauch der Gebäude zu senken, die Energieeffizienz zu steigern sowie den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen“ (Hamburg 2019, S. 55). Damit sind Anpassungen auch in der Siedlungs- und Quartiersentwicklung, im Wohnungsbestand und im Wohnungs(neu)bau unvermeidlich. Diese beziehen sich nicht allein auf die Emissionen, die mit Heizung und Warmwasser zusammenhängen. Der Wohn- und Mobilitätskostenrechner WoMo der MRH (<https://www.womorechner.de/app/#start>) hebt z. B. auch die *CO<sub>2</sub>-Emissionen* hervor, die im Kontext von Wohnlagen und Pendelbeziehungen entstehen. Auch der Bereich der Grauen Energie muss im Rahmen eines ökologischen Gebäudebestands mit bewertet werden. Allgemein wird im Zusammenhang mit CO<sub>2</sub>-Emissionen das Wohnen bzw. der Gebäudebestand als ein bedeutender Sektor, neben Industrieproduktion und Verkehr, ausgewiesen. Mit Blick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung steht fest, dass im „Jahr 2030 [...] der gesamte Gebäudesektor nur noch höchstens 72 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr emittieren“<sup>3</sup> darf.

<sup>2</sup> Vgl. hierzu <https://metropolregion.hamburg.de/content/blob/6239608/0fe6334ecf420054225ed4ee5683ce57/data/klimakonzepte.pdf>; letzter Zugriff: 11.07.2023

<sup>3</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-en/issues/climate-action/klimafreundlich-wohnen-1674016>; letzter Zugriff: 11.07.2023

**Nutzungskonflikte** rund um **Flächen** und deren Verbrauch sind sowohl in der Stadt als auch im ruralen Bereich zu finden (vgl. GEWOS 2014, S. 13). Die Konkurrenz um Wohnbauland, Grün- und Erholungsflächen, Freiflächen im Allgemeinen, Ackerbauflächen und Flächen für regenerative Energien ist auch eine Herausforderung, die in der MRH eine Rolle spielt. Der Anteil der jeweiligen Flächen am Gesamtgebiet und dessen Entwicklung geben Aufschluss über lokale und regionale Zustände und strategische Schwerpunktsetzungen. Ebenfalls spielt hier für die Zukunft die Zielsetzung eines flächensparenden Managements eine tragende Rolle. Die Bundesregierung setzt als Marker hierfür eine maximale Flächeninanspruchnahme von 30 ha pro Tag bis 2030 im gesamten Bundesgebiet.<sup>4</sup>

**Umweltgerechtigkeit** als relevanter Aspekt kann die sozialräumliche Zusammensetzung und Dynamik prägen, aber auch beschreiben. Sie bildet über verschiedene Faktoren ab, wie sehr einzelne Wohnumfelder durch Luftverschmutzung, Lärm und andere Faktoren (Ausstattung mit Grünflächen etc.) belastet oder entlastet sind. Mit der Umweltgerechtigkeit und weiteren der hier genannten Themen sind die **Nachhaltigkeitsziele** (SDG, *Sustainable Development Goals*) eng verwandt. Auch auf kommunaler Ebene spielen zahlreiche der 17 SDGs in Verbindung mit dem Wohnungsmarkt eine Rolle und lassen sich über entsprechende Indikatoren abbilden.

## 2.2.2 Ökonomie

Die MRH zählt zu den **starken Wirtschaftsregionen** in Deutschland (vgl. OECD 2019b, S. 5). Das spiegelt sich auch im verfügbaren Einkommen wider und wirkt bis in den Wohnungsmarkt hinein. Die Freie und Hansestadt Hamburg als Kern der Metropolregion steht stellvertretend für die internationale Verflechtung der MRH. Nicht nur eine lokale und regionale Wertschöpfung, auch **internationale Wirtschaftsbeziehungen** spielen eine Rolle. Das von der OECD für die MRH geforderte *think big* verdeutlicht dies (OECD 2019a). In diesem Sinne verzeichnen die MRH und vor allem die Freie und Hansestadt Hamburg einen stark **positiven Wanderungssaldo**, im Jahr 2020 von knapp 28.000 Personen (MRH) bzw. 4.000 Personen (Freie und Hansestadt Hamburg).

Neben dem Zustrom von Einwohnerinnen und Einwohnern spielen der **Bestand und die Ansiedlung weiterer Unternehmen** eine Rolle für den Wohnungsmarkt. Je mehr Arbeitsplätze vor Ort, desto eher steigen sowohl Wohnraumnachfrage als auch Pendelverflechtungen. Gerade der jüngst wiederauflebende Trend von unternehmenseigenen oder durch Kooperation entstandenen Wohnungen zeigt, dass auch eine arbeitsnahe Versorgung mit Wohnraum an großen bestehenden und neuen Unternehmensstandorten relevant ist. Sie dient unter anderem der lokalen **Fachkräftesicherung** (vgl. MRH 2019, S. 15).

Dem für die MRH attestierten Fachkräftemangel muss unter anderem mit einer ausreichenden Anzahl qualitativvoller **Ausbildungs- und Studienplätze** begegnet werden (vgl. OECD 2019b, S. 7). Die Anzahl der Universitäts-, Hochschul-, Berufsschul- und betrieblichen Ausbildungsplätze kann ein Hinweis sein, wie viele (junge) Menschen innerhalb der MRH verbleiben oder dorthin wandern und folglich Wohnraum nachfragen.

---

<sup>4</sup> Vgl. hierzu <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998194/1875176/3d3b15cd92d0261e7a0bcdc8f43b7839/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-2021-langfassung-download-bpa-data.pdf>; letzter Zugriff: 11.07.2023

Globale und europäische *Entwicklungen der Finanzmärkte* betreffen auch die MRH. Sinkende Zinsen aufgrund von Entwicklungen an den Finanzmärkten führten in der Vergangenheit zu weiteren (starken) Anstiegen der Bodenpreise und der Miet- und Kaufpreise von Wohnraum (vgl. Holtermann & Otto 2015, S. 6, OECD 2019b, S. 10). Gleichzeitig stieg die Bautätigkeit in der MRH zu Beginn und Mitte der 2010er Jahre und hält sich seither leicht volatil auf einem hohen Niveau. Entsprechend hoch ist der Flächenverbrauch, der durch die Neubautätigkeiten verursacht wird. Steigende Bauland-, Planungs- und Baukosten und sinkende Flächenverfügbarkeiten gehen so Hand in Hand (vgl. GEWOS 2014; OECD 2019b, S. 10).

Als ein weiteres ökonomisches Thema ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anzuführen. Eine besonders wichtige Rolle übernimmt hierbei die *gewerbliche Wohnungswirtschaft* (kommunale, genossenschaftlich, privat), die Mietwohnungsbestände errichtet, bewirtschaftet und weiterentwickelt.

Nutzungskonflikte gibt es nicht nur im Sinne des ökologischen Flächenverbrauchs. Wie im Kapitel 2.1 angedeutet, gibt es auch wirtschaftliche (und ebenso soziale) Konkurrenzen um Flächen. Ein prominentes Beispiel der Ökonomie sind die *Ferienwohnungen*, die mögliche dauerhafte Nutzungen von Wohnraum be- oder gar verhindern (vgl. MRH 2019, S. 12). Die „große Vielfalt an Kultur- und Naturstätten“ (OECD 2019b, S. 12) zieht zahlreiche Gäste in die Küstenregionen und einzelne Städte der MRH sowie nach Hamburg selbst und erhöht so den Druck auf den Ferienwohnungsmarkt.

### 2.2.3 Soziales

Der *demografische Wandel* ist ein prägender Faktor im Bereich Soziales. Er wirkt aber auch auf die Ökonomie – etwa im Bereich der Arbeitskräfte. In Deutschland werden für die Zukunft generell mehr Ältere, dafür weniger Junge und weniger Familien erwartet. Ihr Anteil an der Bevölkerung nimmt ab. Das verändert zum einen die Nachfrage mit Blick auf Wohnungsbelegung und damit die Anzahl der Haushalte, Wohnlage, Flächeninanspruchnahme, Ausstattung der Wohnung und des Wohnumfeldes. Zum anderen kann die Nachfrage auch durch eine sich verändernde Kaufkraft beeinflusst werden. Im Ruhestand befindlichen Personen steht häufig weniger Geld zur Verfügung, auch sind keine nennenswerten Einkommenssprünge zu erwarten, was sich auf die Zahlungsfähigkeit auswirkt (vgl. Holtermann & Otto 2015, S. 6). Dieser gesellschaftliche Alterungsprozess findet faktisch in jedem Ort und in jeder Gemeinde statt, jedoch auch mit unterschiedlichen Vorzeichen und teilweise *kleinräumigen Unterschieden* (vgl. MRH 2019). Sonderformen und neue Formen des Wohnens für Alte, Studierende, Auszubildende und Fachkräfte rücken je nach Teilraum in den Fokus (vgl. MRH 2019, S. 15f.).

Mit der *Corona-Pandemie* wurde deutlich, dass die räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten neu gedacht werden kann. Bedingt durch gesetzliche Verordnungen und Vorgaben wurde in vielen Fällen von zu Hause gearbeitet.<sup>5</sup> In zahlreichen Fällen wurde medial berichtet,<sup>6</sup> dass Personen ihren Wohnort bewusst

<sup>5</sup> Dies belegen u. a. Daten der Google Mobility Reports, aufbereitet und einsehbar etwa hier: [https://public.tableau.com/views/COVID-19\\_and\\_Mobility/CovidandMobility?:language=en-US&:display\\_count=n&:origin=viz\\_share\\_link](https://public.tableau.com/views/COVID-19_and_Mobility/CovidandMobility?:language=en-US&:display_count=n&:origin=viz_share_link); letzter Zugriff: 01.07.2023

<sup>6</sup> u. a. [https://www.focus.de/regional/hamburg/landflucht-durch-corona-jeder-fuenfte-hamburger-traeumt-ploetzlich-vom-haus-im-gruenen\\_id\\_12734847.html](https://www.focus.de/regional/hamburg/landflucht-durch-corona-jeder-fuenfte-hamburger-traeumt-ploetzlich-vom-haus-im-gruenen_id_12734847.html); letzter Zugriff: 01.07.2023; <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article215809350/Flucht-aufs-Land-Corona-Pandemie-koennte-zu-Immobilien-Kehrtwende-fuehren.html>; letzter Zugriff: 01.07.2022; <https://www.dw.com/de/treibt-corona-die-deutschen-aufs-land/a-54425846>; letzter Zugriff: 01.07.2023

ins ländliche verlegt haben oder dies planen, als klar wurde, dass die Nähe zum Urbanen und damit die Nähe zum Arbeitsplatz im Unternehmen für den Arbeitsalltag nicht zwingend notwendig ist.<sup>7</sup> Auch für die Freie und Hansestadt Hamburg zeigte sich, dass im Jahr 2020 31.700 Personen in die übrige Metropolregion fortzogen, über 1.000 mehr als im Jahr zuvor. Ein ähnliches Muster lässt sich beispielsweise auch für die kreisfreie Stadt Lübeck erkennen.<sup>8</sup> Mit der „Lust auf Land“ ist auch der Trend verbunden, dass sich mehr Menschen mehr Raum, Fläche und Grün (Natur) wünschen – ein Merkmal, das immer seltener mit verdichteten Innenstädten in Einklang gebracht werden kann. Die **Urbanisierung** ist dennoch nicht vorüber. Weiterhin ziehen etwa in die Freie und Hansestadt Hamburg und nach Neumünster und Lübeck mehr Personen als wegziehen. Vielmehr treten Urbanisierung und Fortzüge in den suburbanen Raum und darüber hinaus in den ländlich geprägten Raum parallel auf. Hier lassen sich vor allem in den jeweiligen Nachfragegruppen Unterschiede feststellen, die auch für die strategische Entwicklung von Wohnungsmärkten, gesteuert durch ein gemeinsames Monitoring, von Bedeutung sind.

Aktuelle Zahlen zeigen zwar, dass wieder mehr Personen zu ihren Arbeitsstätten fahren als zu Höhepunkten der Corona-Wellen. Jedoch scheint das Pendelniveau noch deutlich unterhalb der Vor-Corona-Zeit zu liegen.<sup>5</sup> Das **Pendeln** selbst bleibt dennoch auf absehbare Zeit eine determinierende Größe für den Wohnungsmarkt. Die räumliche Entkopplung von Wohnen und Arbeiten zeigt, dass weite Wege in Kauf genommen werden (müssen), um geeigneten und finanzierbaren Wohnraum zu finden, der den eigenen Ansprüchen gerecht wird (vgl. MRH 2019, S. 1f.). Höhere Einwohnerdichten existieren vor allem entlang bestehender Verkehrs-, und damit eng verbunden, Siedlungsachsen (vgl. Holtermann & Otto 2015, S. 10). Das Pendeln ist daher stark abhängig von gewachsenen **Siedlungsstrukturen**.

Auch neu entstehende Siedlungen wirken auf die Relation Wohnen-Arbeiten. In Zeiten des (stark) anhaltenden Einwohnerwachstums gilt es in der MRH, die Innentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen und bestehende Siedlungsstrukturen zu nutzen. Neubauprojekte außerhalb bestehender Siedlungsflächen in nicht integrierten Lagen dürften nicht zu Fehlanreizen führen, die mit unverhältnismäßig größerem Aufwand, z. B. bei Verkehr und Infrastrukturen, verbunden sind. Weitere Argumente sind der Flächenverbrauch und mögliche Leerstände, die in der Zukunft die Finanzhaushalte belasten (vgl. GEWOS 2014, S. 14).

Im Kontext neu entstehender Quartiere spielen technische, soziale, gesundheitliche, freizeitbezogene und verkehrliche **Folgeinfrastrukturen** ebenso eine wichtige Rolle. Das Vorhandensein oder Fehlen einer quantitativ und qualitativ ausreichenden **Raumausstattung im Wohnungsumfeld**, bspw. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, medizinische Versorgung, ÖPNV-Haltestellen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen/-systeme, Breitband-Internet usw., kann die Wohnstandortwahl und damit den Wohnungsmarkt selbst beeinflussen. Viele dieser Ausstattungen können objektiv gemessen/gezählt werden. Jedoch spielt auch die **subjektive Wahrnehmung** der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. potenziellen Zuziehenden in Bezug auf die Raumausstattung eine Rolle. Dies betrifft einzelne Themen (etwa Bildung, Kriminalität im Wohnumfeld) ebenso wie die Qualität einzelner Bereiche („gute Schule“, „kaputter Spielplatz“) oder das Image insgesamt („guter Wohnort“).

Das Vorhandensein von Unternehmen und Arbeitsplätzen ist ein stark ökonomischer Aspekt. Fehlen Arbeitsplätze in einer Region, passen Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt nicht zusammen und ist

---

<sup>7</sup> Detaillierte Untersuchungen hierzu sind den Autoren noch nicht bekannt.

<sup>8</sup> Basierend auf Wanderungszahlen von: Statistikamt Nord, Statistische Landesämter Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern, zu finden auf: <https://metropolregion.hamburg.de/statistikportal/14072684/wanderungen/>; letzter Zugriff: 11.07.2023

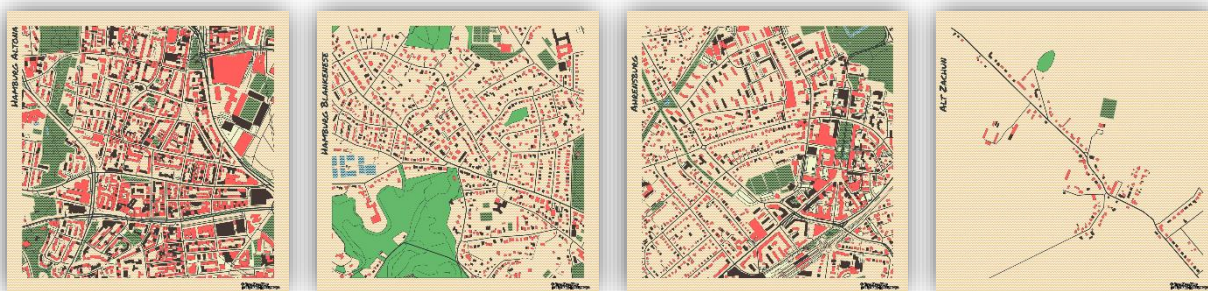


ein Pendeln nicht möglich, kann es zu **Arbeitslosigkeit** kommen. Damit kann der Bezug von **Sozialhilfeleistungen** einhergehen. Eine (temporär) sinkende Kaufkraft und geringere finanzielle Möglichkeiten schränken auch die Optionen zu einer angemessenen Teilnahme am Wohnungsmarkt ein. Dadurch können spezielle Nachfragen für den Wohnungsmarkt entstehen, etwa nach gefördertem Wohnungsbau.

Über das Einkommen definieren sich häufig **Segregationsprozesse**, die auch in der MRH eine Rolle spielen (vgl. MRH 2019, S. 17). Eng verbunden mit Siedlungsstruktur, Wohnungsangebot, Mietenentwicklung und Wohnumfeld kommt es zur ungewollten (räumlichen) Trennung einzelner (z. B. sozialer oder ethnischer) Bevölkerungsgruppen.

**Inklusion/Barrierefreiheit** ist ein Querschnittsthema, welches auch im Bereich des Wohnens eine wichtige Rolle spielt. Die aktuelle Koalitionsvereinbarung der regierenden Parteien auf Bundesebene sieht vor, „dass Deutschland in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens, vor allem aber bei der Mobilität (u. a. bei der Deutschen Bahn), beim Wohnen, in der Gesundheit und im digitalen Bereich, barrierefrei“ (Koalitionsvertrag 2021, S. 78)<sup>9</sup> werden soll. Das bedarfsgerechte Angebot an Wohnraum muss entsprechend ausgerichtet sein und die Bedürfnisse von Bürgerinnen und Bürgern mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen berücksichtigen. Für den Neubau und Umbau gibt es dafür (gesetzliche) Vorgaben auf unterschiedlichen Ebenen.

## 2.3 Räumliche Heterogenität der MRH



**Abbildung 6: Räumliche Heterogenität der MRH, Strukturbeispiele**

QUELLE: EIGENE ZUSAMMENSTELLUNG; DATEN/GRAFIKEN: [HTTPS://SHARE.STREAMLIT.IO/CHRIEKE/PRETTYMAP/MAP/STREAMLIT-PRETTYMAP/APP.PY](https://share.streamlit.io/chrieke/prettymapp/main/streamlit-prettymapp/app.py); OPENSTREETMAP

Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie war die Studie der OECD und die hierbei herausgestellte hohe, auch räumliche, Fragmentierung der Metropolregion Hamburg. Abbildung 6 zeigt bei gleichbleibendem Maßstab beispielhaft, wie unterschiedlich allein die zentralen Aspekte Dichte und Siedlungsstruktur in der MRH ausgeprägt sind. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung, welche die Festlegung von räumlichen

<sup>9</sup> Fundort: <https://www.bundesregierung.de/re-source/blob/974430/1990812/04221173eef9a6720059cc353d759a2b/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1>; letzter Zugriff: 11.07.2023

Ebenen für das Monitoring hat. Ziel eines MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings ist es gerade eine gemeinsame Datengrundlage zu schaffen, die über die verschiedenen räumlichen Ebenen der MRH kompatibel und harmonisiert ist. Hierzu wurden die verschiedenen Raumstrukturen der MRH beleuchtet, um unterschiedliche Strukturen erkennbar zu machen. Darüber hinaus diente dieser Schritt der Identifizierung der Ankerräumebene, die räumliche Ebene, mit der das MRH-weite Wohnungsmarktmonitoring vorwiegend arbeiten sollte. Um den vielfältigen Belangen der Akteure gerecht zu werden (siehe Kapitel 3), gilt es diese Entscheidung fundiert abzuwägen.

Im Folgenden werden die zentralen Aspekte für das räumliche Konzept herausgearbeitet und entsprechende Schlussfolgerungen abgeleitet.

### **Räumliche Basis und Verwaltungsebenen**

Die MRH umfasst über 1.100 Gemeinden, 17 Landkreise und drei kreisfreien Städte in vier Bundesländern. Bereits durch die Bundesländer werden unterschiedliche Raumstrukturen, Planungsgrundlagen und rechtliche Vorgaben gesetzt. Diese werden durch die kommunalen Ausprägungen und Hoheiten noch verstärkt. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Bezugsgrößen erläutert, um hieraus eine statistisch-räumliche Mindestgröße für das Wohnungsmarktmonitoring der MRH ableiten zu können.

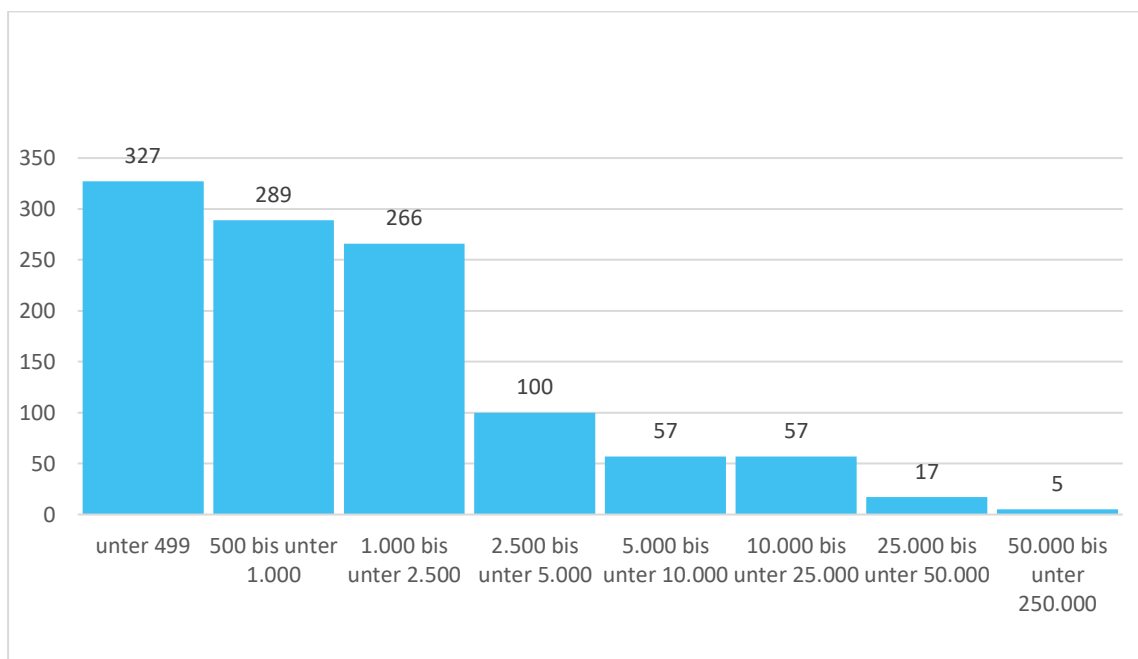
Die Heterogenität der Metropolregion Hamburg verdeutlicht sich durch einen Blick auf die einzelnen Raumstrukturen. Jedes der Bundesländer hat unterschiedlich zugeschnittene administrative Raumeinheiten aus Ebenen wie Landkreisen, kreisfreien Städten, Gemeindeverbänden oder Amtsgemeinden.

- Das Bundesland **Mecklenburg-Vorpommern** gliedert sich in sechs Landkreise und zwei kreisfreie Städte. Als nächstkleinere Einheit fungieren die 76 Gemeindeverbände und die 38 gemeindeverbandsfreien Kommunen. Die kleinste Einheit wiederum bilden die 724 Gemeinden. Der MRH zugehörig sind dabei die zwei Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim sowie die kreisfreie Stadt Schwerin.
- **Schleswig-Holstein** gliedert sich in elf (Land-)Kreise und vier kreisfreie Städte, wobei Dithmarschen, Steinburg, Neumünster, Segeberg, Pinneberg, Ostholstein, Lübeck, Stormarn und das Herzogtum Lauenburg der MRH angehören. Als nächstkleinere Einheit fungieren die Ämter und amtsfreie Gemeinden, während auf unterster Ebene erneut Gemeinden (1.108) vorzufinden sind.
- **Niedersachsen** ist das größte der vier an der MRH beteiligten Bundesländer. Es untergliedert sich in 38 Landkreise und acht kreisfreie Städte. In der MRH liegen die Landkreise Cuxhaven, Stade, Rotenburg (Wümme), Harburg, Heidekreis, Uelzen, Lüneburg und Lüchow-Dannenberg. Die darunter folgende räumliche Ebene teilt sich wiederum in Einheitsgemeinden (290), welche keine weitere Untergliederung aufweisen, und in Samtgemeinden (116) auf. Letztere beinhalten 653 Mitgliedsgemeinden.
- Die **Freie und Hansestadt Hamburg** stellt in der MRH eine Besonderheit dar. Sie ist sowohl Bundesland als auch Gemeinde und folglich ein Mischkonstrukt aus verschiedenen räumlichen Ebenen. Hamburg ist untergliedert in sieben Bezirke, 104 Stadtteile und 181 Ortsteile.

Zusätzlich zu den genannten Verwaltungsebenen, verfügen insbesondere viele Mittel- und Großstädte über kleinräumige Daten unterhalb der administrativen Grenzen in Form von statistischen Gebieten<sup>10</sup>. Diese sind jedoch nicht flächendeckend verfügbar.

---

<sup>10</sup> Statistische Gebiete können in administrative und nicht-administrative Gebiete unterteilt werden. Während Daten oftmals auf administrativer Ebene (Länder, Landkreise, Gemeinden oder Bezirke) vorliegen, kann auch ein Pool an



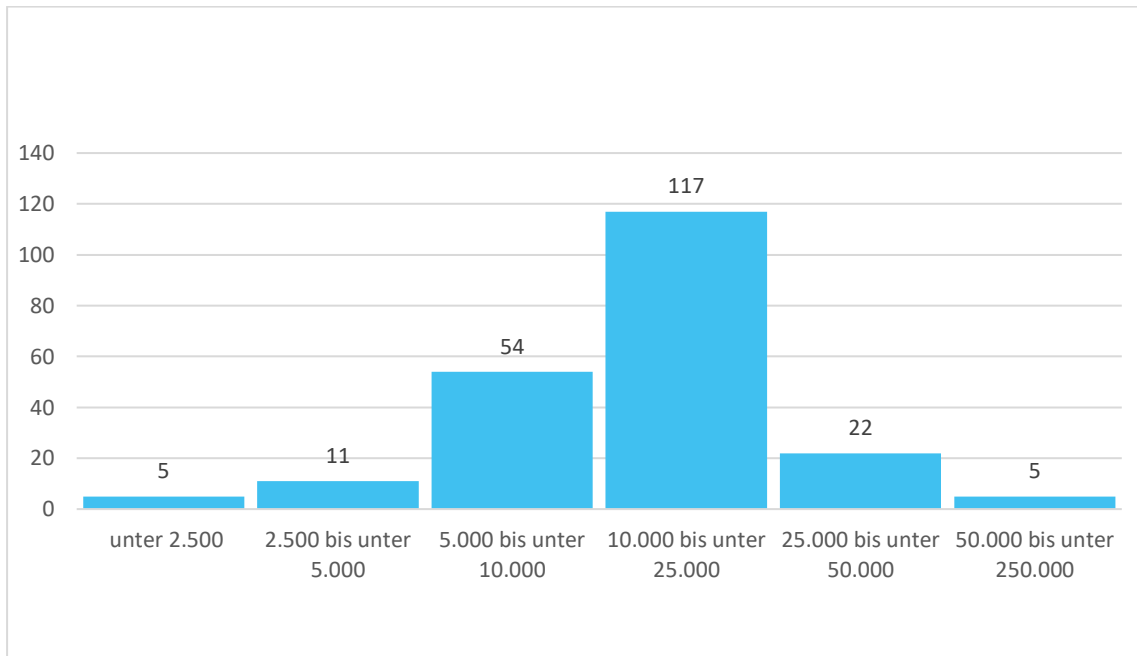
**Abbildung 7: Klassierung der Gemeinden der MRH nach Anzahl der Einwohnerinnen/Einwohner 2020**

Anmerkung: Vier Gemeinden wiesen keine Einwohnerinnen und Einwohner auf.

### Einwohnerstruktur und Gemeindegrößen

Eine wichtige Einheit bei der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner je Bezugsraum. Dieser Messwert stellt einen zentralen Ausgangspunkt dar, wenn es darum geht, die innere Struktur der Metropolregion Hamburg zu differenzieren. So liefert die Klassifizierung in kleine, mittlere und große Kommunen anhand der Einwohnerzahl ein zentrales Strukturmerkmal. Hier zeigt sich eindrücklich die heterogene Zusammensetzung der MRH. Abbildung 7 verdeutlicht, dass der Großteil der Gemeinden nicht die Größenordnung einer Kleinstadt (unter 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner) erreicht, unabhängig von ihrem tatsächlichen Gemeinde- bzw. Stadtstatus. Die meisten Gemeinden haben unter 2.500 Einwohnerinnen und Einwohner (882), mit einem Schwerpunkt auf Gemeinden mit unter 500 Personen (327). 289 Gemeinden wiesen 2020 zwischen 500 und unter 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf, während 266 Gemeinden zwischen 1.000 und unter 2.500 Personen verzeichneten. Zwischen 2.500 und 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner wiesen 206 Gemeinden auf. Nur 29 Gemeinden lagen zwischen 20.000 und unter 100.000 Personen und fallen somit in die Größenklasse der Mittelstädte. Folglich überwiegen in der Metropolregion Hamburg Kleinstädte bzw. Gemeinden in dieser Größenklasse. Als Großstädte werden nur sechs Gemeinden definiert, wobei Hamburg als Millionenstadt zusätzlich hervorsticht.

kleinräumigen Daten unterhalb dieser administrativen Ebene vorgefunden werden. Dies ist bspw. in Hamburg auf Ebene der Stadt- und Ortsteile der Fall. (Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Glossar/raumaufteilung.html>; letzter Zugriff 09.05.2023)



**Abbildung 8: Klassierung der Verbandsgemeinden der MRH nach Anzahl der Einwohnerinnen/Einwohner 2020**

Anmerkung: Vier Verbandsgemeinden wiesen keine Einwohnerinnen und Einwohner auf.

Neben dem Blick auf die Gemeinden können auch die Verbands- und Amtsgemeinden nach Einwohnerinnen und Einwohnern aufgeschlüsselt werden. Hierzu liefert Abbildung 8 weitere Erkenntnisse. Dabei registrierte der Großteil der Verbands- und Amtsgemeinden (117) 2020 zwischen 10.000 und unter 25.000 Personen. Weitere 54 Verbands- und Amtsgemeinden erfassten zwischen 5.000 und unter 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner, während 22 zwischen 25.000 und unter 50.000 Menschen aufwiesen. Nur wenig präsent waren Verbands- und Amtsgemeinden mit mindestens 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner (5). Die übrigen Verbands- und Amtsgemeinden besaßen im Jahr 2020 unter 5.000 Bewohnerinnen und Bewohner.

### Schlussfolgerungen

Die Verteilung der Personen und die Ausgestaltung der Verwaltungsebenen verdeutlichen das Bild einer sehr heterogenen Struktur, was die Umsetzung eines übergreifenden Wohnungsmarktmonitorings herausfordernd macht. Unter der Maßgabe einer zentralen gemeinsamen Betrachtungs- und Darstellungsebene („Ankerraumebene“) müssen sowohl großflächige und ggf. gleichzeitig dünn besiedelte Verwaltungseinheiten als auch Stadtteilperspektiven, z. B. im hochverdichteten Hamburg, mitbedacht werden. Aus den aufgezeigten räumlichen Unterschieden und in Abgleich mit den nachstehend beschriebenen **Beteiligungsprozessen** ergeben sich folgende Befunde:

- Es gibt eine große Spannweite möglicher Bezugsräume, von Kreisen über Gemeinden bis zu Stadtteilen.
- Auf Ebene der Gemeinden lässt sich auf Basis der Projektrecherchen und Beteiligungsprozesse überwiegend eine gute Datenverfügbarkeit für das Wohnungsmarktmonitoring erwarten.
- Um den kleinräumigen Unterschieden gerecht zu werden, sollten in Hamburg die Stadtteile abgebildet werden.

- Die Daten sollten sich auf Verwaltungsgrenzen beziehen und (zunächst) nicht Rasterdaten inkludieren.
- Möglich wäre die Umsetzung von Zoomstufen, wo Daten kleinteiliger vorliegen, und die Bildung von Kreisaggregaten.

Aus diesen Feststellungen folgt, dass für das Monitoring die Gemeindeebene bzw. Amts-/Samtgemeindeebene und für die Freie und Hansestadt Hamburg die Stadtteile als Basis empfohlen werden. Grundsätzlich muss aber festgehalten werden, dass die administrativen Grenzen ein Hindernis für eine gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung darstellen. Die aktuellen Raumstruktur und die damit verbundene Heterogenität sind aber kein Grund, ein Monitoringsystem zum jetzigen Zeitpunkt abzulehnen. Im Gegenteil, die von der OECD monierte Fragmentierung macht die grenzüberschreitende Betrachtung der (gemeinsamen) Wohnungsmärkte umso sinnvoller. Dies kann mit einem MRH-weiten Monitoring auf der Ebene der Amts- und Samtgemeinden bzw. der Stadtteile erreicht werden. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, diese Ebenen durch Zoomstufen und Aggregate im Sinne von *modularen Entwicklungsstufen* auszubauen.

## 3 Beteiligungsprozesse

Die MRH vereint eine Vielfalt an unterschiedlichen Akteursgruppen, Themenfeldern und räumlichen Strukturen, die den Wohnungsmarkt prägen. Für die Erstellung eines Wohnungsmarktmonitorings ist es dadurch von zentraler Bedeutung, möglichst viele Akteure und deren Perspektiven in den Entstehungsprozess miteinzubinden. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde dies anhand von vier, im Nachgang näher beschriebenen Beteiligungsformaten umgesetzt:

- eine digitale Befragung,
- drei Workshops,
- Themen-AG Sitzungen sowie
- eine Abschlussveranstaltung.

Diese regelmäßigen Beteiligungsformate ermöglichten einen iterativen Entwicklungsprozess mit Feedback-Schleifen und Rückkopplungsoptionen, die der inhaltlichen und konzeptionellen Konkretisierung eines zukünftigen Monitorings dienten.

### 3.1 Onlinebeteiligung

Bereits in der Startphase der Machbarkeitsstudie sollten die relevanten Akteure der MRH (siehe Kapitel 2.1) über den gestarteten Prozess informiert und über eine Onlineumfrage beteiligt werden. Die Befragung lief vom 20. Juli bis 14. September 2022 und adressierte Expertinnen und Experten, potenzielle Monitoring-Nutzende, datengebende Stellen und technisch versierte Personen an Schnittstellen zu Daten. Es wurden alle Verwaltungsebenen, statistische Ämter (Landesebene), weitere statistische Stellen (z. B.

Gutachterausschüsse), die Investitionsbanken/Förderbanken, kommunale und private Wohnungsunternehmen, Verbände und Kammern zur Teilnahme eingeladen. Mit der Onlinebeteiligung wurden verschiedene Ziele verfolgt. Dazu zählten:

- Einen ersten Überblick innerhalb der Metropolregion Hamburg zum Thema Wohnungsmarktmonitoring zu bekommen und für die Beteiligten zu schaffen:
  - Wer nutzt heute bereits welche Strukturen mit Blick auf den Wohnungsmarkt und wohnungsmarktbezogene Daten?
  - Wie ist die Erwartungshaltung für ein mögliches MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring?
  - Was wird vor Ort von den Akteuren benötigt?
- Relevante Projekterkenntnisse generieren und in die übrigen Arbeitspakete einspeisen, inklusive weiterer Beteiligungsformate;
- Transparenz und Akzeptanz erzeugen: Einbindung der Zielgruppen und Nutzenden des Monitorings in einer frühen Projektphase;
- Aktivierung erreichen: Bereitschaft für eine aktive Mitwirkung schaffen;
- Verbindlichkeit herstellen: Bestimmen und Eingrenzen der Aktiven und „Willigen“.

Insgesamt nahmen 107 Personen aus allen vier an der MRH beteiligten Bundesländer und von allen Verwaltungsebenen an der Online-Umfrage teil. Die abgefragten Punkte zu Erfahrungswerten in den Bereichen Datennutzung, Datenbereitstellung und Erwartungen an das MRH-Monitoring ergaben wichtige Erkenntnisse, die im weiteren Projektverlauf genutzt wurden. Die folgende Abbildung 9 zeigt die wesentlichen Kernergebnisse.

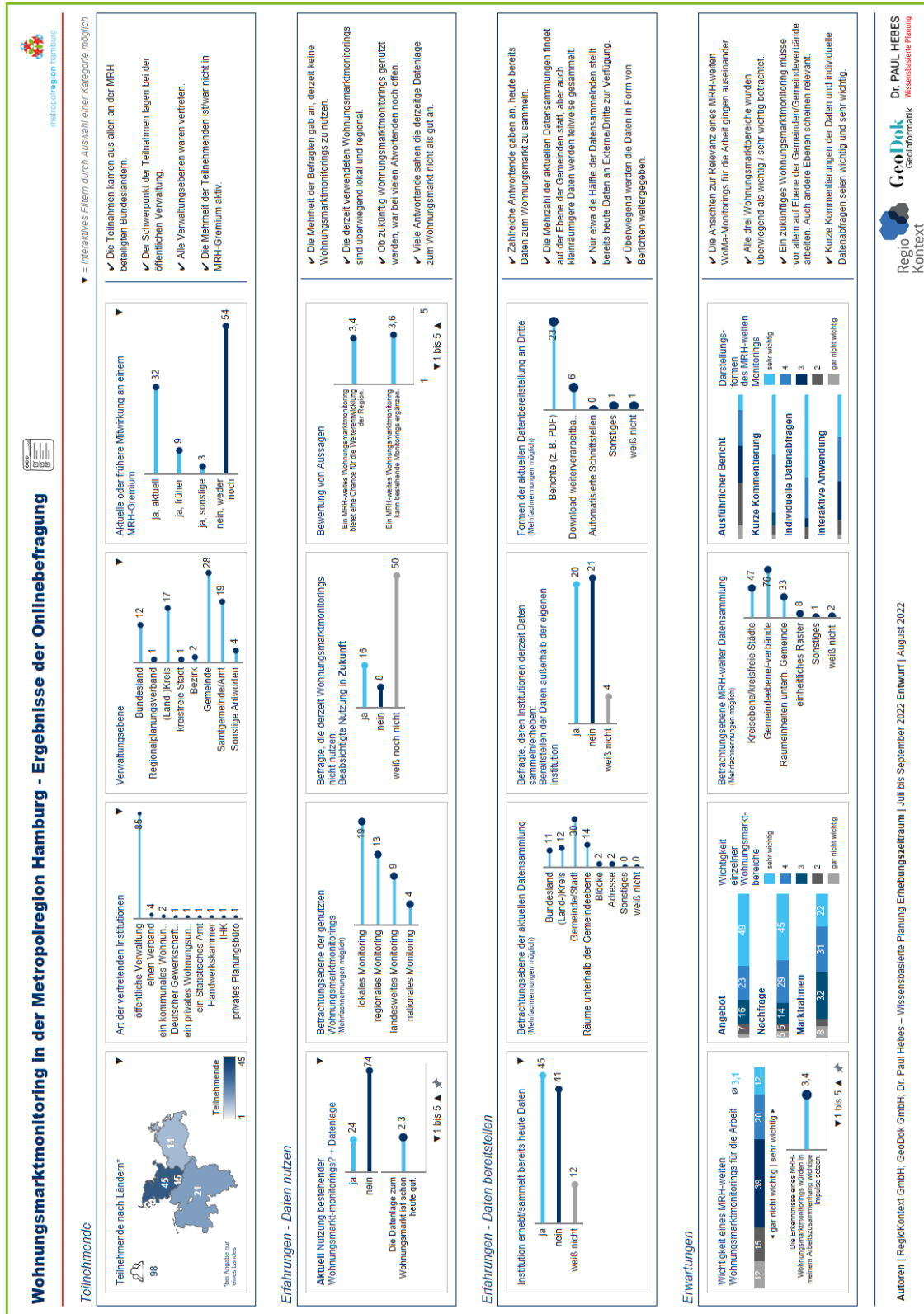


Abbildung 9: Ergebnisse der Online-Befragung

## 3.2 Themen-AG

Die Themen-AG stellt ein wichtiges Gremium auf dem Weg zu einem MRH-weiten Wohnungsmarktmonitoring dar (siehe Kapitel 1.1). Entsprechend wichtig ist ihre Rolle im Beteiligungskonzept der Machbarkeitsstudie. Gemeinsam mit der Themen-AG erfolgte projektbegleitend, kontinuierlich ein fachlicher Austausch. Zentrale inhaltliche Festlegungen fanden parallel zu den weiteren Beteiligungsschritten statt. Die Themen-AG setzt sich zusammen aus 21 Vertretern und Vertreterinnen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft, unter der Federführung des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg. Bei den regelmäßigen Treffen wurden die Teilnehmenden zunächst über den aktuellen Projektstand, bisherige Meilensteine, Zwischenergebnisse und weitere Schritte in der Machbarkeitsstudie informiert. Daraufhin wurden – je nach Projektstand – unterschiedliche Punkte zur Diskussion und Abstimmung gestellt. Dies umfasste u. a. das in der Studie angewendete Raumkonzept, die Ausarbeitung der Kern-, Begleit- und Rahmenindikatoren, die Konzeption der Beteiligungsphasen und der Workshops, den Umgang mit den regionalen Unterschieden in Datenqualität und -verfügbarkeit sowie weitere technische und inhaltliche Detailfragen. Außerdem wurden in der Themen-AG sämtliche (Zwischen-)Produkte der Machbarkeitsstudie abgestimmt. Anmerkungen und Wünsche der Themen-AG wurden dokumentiert, gemeinsam abgewogen und fallweise in die Studie aufgenommen. Daraus ergaben sich bspw. Anpassungen im Hinblick auf die Kategorisierung der Indikatoren in Angebot, Nachfrage, Marktrahmen und Preis sowie die Struktur und Umfang dieser Machbarkeitsstudie.

## 3.3 Workshops

Aufbauend auf der Onlinebefragung der Stakeholder in der Metropolregion Hamburg dienten die Workshops der laufenden Einbindung der interessierten und aktiven Akteure in den Prozess. Die Workshops boten die Möglichkeit, spezifische Herausforderungen durch die Stakeholder aufzuzeigen und benennen zu lassen, ihre technischen Möglichkeiten, Arbeitsprozesse und Ausstattungen kritisch zu reflektieren, finanzielle (Umsetzungs-)Spielräume zu adressieren und den Fokus des Monitoringkonzepts selbst mitzugestalten. Detaillierte Einblicke in die Ergebnisse der drei Workshops sind dem Anhang zu entnehmen (siehe Kapitel 7.2), im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse dargelegt. Zentrale übergeordnete Ziele der Workshops waren:

- Aktivierung und **Einbindung** fachlich operativer und strategischer Akteure
- **Anforderungen** der Stakeholder erfassen
- **Akzeptanz und Verbindlichkeit** für den Prozess und eine mögliche Umsetzung schaffen
- **Hürden** auf dem Weg zu einem MRH-weiten Wohnungsmarktmonitoring aufzeigen
- **Lösungen** dafür formulieren



Die Workshops untergliederten sich in drei Themenschwerpunkte:

- Nutzung und Anwendung der Daten/des Tools (Verwaltung, Politik, Förderbanken, Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugesellschaften, Verbände usw.)
- Datenquellen (Förderbanken, statistische Landesämter, Gutachterausschüsse, Arbeitsagenturen)
- Expertinnen und Experten zur technischen Umsetzung

Entsprechend der inhaltlichen Einordnung wurden die relevanten Akteure adressiert und beteiligt. Zur Wahrung einer inhaltlichen Kontinuität auch auf Seiten der Stakeholder wurden eine „Botschafterin“ und ein „Botschafter“ etabliert. Diese nahmen an mehreren Workshops teil und sorgten so für Kontinuität und Ergebnissicherung auch aus dieser Perspektive.

Der *erste Workshop* für Nutzerinnen und Nutzer sollte Prozess und Gegenstand der Machbarkeitsstudie bekannter machen und diente der konzeptionellen Mitgestaltung des Monitoringkonzepts. Im Rahmen der online durchgeführten Veranstaltung hatten die Stakeholder der MRH die Möglichkeit, den Prozess der Machbarkeitsstudie kennenzulernen (Projekteinführung) und durch eigene Hinweise den Aufbau des Monitorings von Beginn an zu begleiten (Arbeitsphase: World-Café). Die Teilnehmenden konnten dabei Herausforderungen im Umgang mit dem Thema sowie Ideen zu Indikatoren und Vorstellungen bezüglich der Output-Formate einbringen. Der Workshop wurde interaktiv gestaltet, um den Teilnehmenden ausreichend Raum für Rückmeldungen zu ihren Handlungsfeldern zu ermöglichen. Ein zentrales Ergebnis des Workshops war der Wunsch nach einem vereinfachten, effizienteren Datenzugriff und besserer Interpretierbarkeit bei durchaus heterogenen Anforderungen. Es wurde unter anderem festgehalten, dass dies ein integrierendes, funktionell entsprechend ausgestattetes Webportal mit interaktiver Karte und geeigneter Oberfläche leisten kann. Ein verbesserter Vergleich lokaler Daten untereinander und ein Download für individuelle Weiterverarbeitung sollten darüber hinaus möglich sein.

Der *zweite Workshop* adressierte mögliche zukünftigen Datenquellen des Wohnungsmarktmonitorings. Der Fokus lag auf 31 bis dahin erarbeiteten Kernindikatoren, die für die Durchführung der Machbarkeitsstudie sowie für den Aufbau eines Monitorings als zentral bewertet wurden (siehe Kapitel 4). Die Teilnehmenden hatten im Rahmen der in Präsenz durchgeführten Veranstaltung die Möglichkeit, sich aktiv bei der Identifizierung und Ausarbeitung dieser Indikatoren einzubringen, Befürchtungen und Wünsche zu artikulieren sowie Empfehlungen an das Projektteam zu formulieren. Aufgeteilt in drei Kleingruppen konnten die Teilnehmenden ihre Einschätzungen bzgl. Verfügbarkeit, Qualität, Kleinräumigkeit und mögliche Hindernisse der jeweiligen Indikatoren abgeben und diskutieren. Zudem konnten im Dialog mit anderen Datengeberinnen und Datengebern Indikatoren-Schnittstellen und Lösungsansätze eruiert werden. Dabei wurden die Kernindikatoren in die drei Kategorien Angebot, Nachfrage und Preis unterteilt, um mehr Übersichtlichkeit und inhaltliche Bezugnahme zu gewährleisten.<sup>11</sup> In diesen drei Indikatorenkategorien konnten durch die Rückmeldungen der Teilnehmenden wertvolle Hinweise bezüglich der Kleinräumigkeit von Daten, dem Kosten- und Zeitaufwand der Datenbeschaffung, bestehenden Datenlücken, inkongruenten Datenlagen sowie zukünftigen Datenquellen gesammelt werden. Auf Grundlage dessen wurden die vorgeschlagenen Kernindikatoren neu bewertet. Die Indikatoren „Baurecht/B-Plan“, „Wohnungsleerstand“, „Wohnkostenbelastung“ und „Wohnungsbestand nach Art der Nutzung“ wurden aufgrund einer schwierigen Datenverfügbarkeit für den weiteren Prozess zurückgestellt und in andere Indikatorebenen verschoben (Begleit- und Rahmenindikatoren; Erläuterung zu den Indikatorebenen s. Kapitel 4.1.1). Im

<sup>11</sup> Für die vierte Kategorie, Marktrahmen, konnte entsprechend der festgelegten Kriterien kein Kernindikator identifiziert werden (siehe Kapitel 4.2).

gleichen Zuge kamen vier Indikatoren „Erteilte Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen nach Gebäudetyp“, „Bauüberhang“, „Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen“ und „Bodenrichtwert“ hinzu. Diese zusätzlichen Indikatoren wurden im Laufe des Workshops besonders nachgefragt und erhielten demnach einen Platz im Indikatorenset. Mit Blick auf die technische Ausgestaltung des Monitorings kam außerdem ein wichtiger Hinweis von den Teilnehmenden zur Einbindung von sog. Lesehilfen, um eine fachliche Auseinandersetzung mit den Daten zu gewährleisten (siehe Kapitel 5.5.3).

Der *dritte Workshop* fand in einem dreigeteilten Workshopformat statt und fokussierte sich auf die technische Verfügbarkeit der Kernindikatoren. Ziel war es, die notwendigen (Roh-)Daten und den Zugang dazu abzufragen. Dies sollte sicherstellen, dass nicht "nur" eine Desktoprecherche über vorhandene Portale erfolgte, sondern die möglichen Datengebenden sich auch mit Blick auf die Zukunft zu technischen Lösungen/Schnittstellen äußern können. Dieser Workshop hatte außerdem das Ziel, die unterschiedlichen datengebenden Institutionen möglichst frühzeitig in den Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings – auch mit Blick auf deren zukünftige Mitarbeit bei der Datenlieferung – einzubinden. Den Teilnehmenden – vorwiegend Expertinnen und Experten der technischen Umsetzung – wurden nach einer kurzen Online-Einführung auszufüllende „Indikatoren-Matrizen“ mit Bitte um hausinterne Recherche und Rückmeldung zugesandt. Im Rahmen dessen wurden die Expertinnen und Experten zu Einzelgesprächen eingeladen. Dabei wurden die technischen Aspekte bzgl. Datenverfügbarkeit und Datenqualität eruiert. Die Ergebnisse dieses Workshops wurden in Form einer weiteren Bewertungsmatrix zusammengetragen und mündeten in einer erneuten Bewertung der 31 bis dahin als Kernindikatoren klassifizierten Indikatoren (siehe Kapitel 4.2.1). In Summe haben die drei Workshops damit wesentlich dazu beigetragen, ein Set an Kernindikatoren zu erstellen, welches sowohl inhaltlich und technisch geprüft wurde und somit Grundlage für ein zukünftiges Monitoringsystem (bzw. dessen erste Ausbaustufe) werden kann.

## 3.4 Abschlusskonferenz

Die Machbarkeitsstudie fand mit der Abschlusskonferenz ein vorläufiges Ende und war zugleich Wegweiser für die zukünftige Umsetzung eines MRH-Wohnungsmarktmonitorings. Sie sollte eine Brücke bilden zwischen den bisherigen Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und dem perspektivischen Ziel, ein Wohnungsmarktmonitoring erfolgreich und unter Beteiligung der interessierten Akteure umzusetzen. Der Erfolg des Monitorings begründet sich maßgeblich in der aktiven Mitwirkung und Nutzung verschiedenster Akteursgruppen innerhalb der MRH, weshalb diese Veranstaltung einen wichtigen Baustein für den Entwicklungsstart des Monitorings darstellte. Die zentralen Aspekte der Abschlusskonferenz waren demnach die Aktivierung der Beteiligten zur weiteren Mitarbeit und Unterstützung des Umsetzungsprozesses, die Einbeziehung der politischen Ebene zur Stärkung des Projekts sowie die Vorstellung des Monitorings an zukünftige potenzielle Nutzende. Die Teilnehmenden waren sowohl politisch entscheidungstragende Personen, datengebende Institutionen sowie Mitglieder der Themen-AG, des Lenkungsausschusses und des Leitprojekts Wohnen.

Zu Beginn stellte Matthias Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das regionale Wohnungsmarktmonitorings einen größeren Kontext und verdeutlichte die Bedeutung eines solchen Tools auf Bundesebene. Im Anschluss wurden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vonseiten

des Projektteams vorgestellt. Dies umfasste neben dem Entstehungs- und Projektprozess die Vorstellung der Kernindikatoren sowie die Skizzierung möglicher Umsetzungsschritte und Anwendungsszenarien. Der Mehrwert eines gemeinsamen MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings stand hierbei im Fokus. Zur Veranschaulichung dieses Mehrwerts, wurden Anwendungsszenarien entworfen und vorgestellt. Außerdem wurden Erfahrungsberichte von Nutzenden des *Wohnmonitors Interreg Euregio Maas-Rhein* beispielhaft vorgestellt. Eine Podiumsdiskussion mit fünf Akteuren der MRH, die in den Entstehungsprozess der Machbarkeitsstudie involviert waren, spezifizierte die Mehrwerte eines solchen Monitorings für die beteiligten Institutionen. Neben der Vorstellung der Studienergebnisse sollte die Abschlussveranstaltung auch Raum für Austausch, Rückmeldungen und Feedback bieten, weshalb im Anschluss in Form einer offenen interaktiven Runde allen Teilnehmende die Möglichkeit gegeben wurde, ihre Einschätzungen zu teilen und mit den anderen Anwesenden in Austausch zu treten.

Die unterschiedlichen Beteiligungsformate haben gezeigt, dass ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring von einer Vielzahl beteiligter Akteure gewollt und mit großem Interesse unterstützt wird. Sie sehen die Machbarkeitsstudie als ideale Chance, den Prozess anzustoßen. Die dabei gesammelten Informationen werden als guter Startpunkt für die Implementierung des Monitorings gesehen. Auch eine zukünftige Beteiligung und Unterstützung beim Aufbau des Systems wurde von vielen Beteiligten zugesichert.

## 4 Indikatoren

Die Herleitung und Auswahl der Indikatoren ist ein zentraler Prozess im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das Wohnungsmarktmonitoring in der MRH. Die Indikatoren sind die Pfeiler der zukünftigen Arbeit mit dem Monitoring. Sie müssen die nutzenden Akteure in die Lage versetzen:

- das Geschehen des Wohnungsmarktes zu überblicken und zu verstehen sowie
- strategische Planungen und Entscheidungen konzipieren und umsetzen zu können.

Das Bestimmen geeigneter Indikatoren ist ein stark iterativer Prozess, der alle inhaltlichen Arbeitspakete berührt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde mit den Akteuren geklärt, welche Datenbedarfe es aufgrund welcher Erkenntnisinteressen gibt. Zusätzlich wurde geprüft, welche Daten tatsächlich zur Verfügung stehen und wie diese technisch für die MRH zusammengeführt werden können.

Um den Prozess der Indikatoren-Herleitung und -Auswahl transparent und nachvollziehbar zu gestalten, wurden zwei Phasen aufgesetzt (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Zwei Phasen der Indikatoren-Genese

In **Phase I** ging es zunächst darum, einen Überblick über potenziell relevante und nutzbare Indikatoren zu gewinnen, die für die Beschreibung des Wohnungsmarktes dienen können. Hierbei kam eine Vielzahl von Indikatoren infrage, was zahlreiche bestehende Monitorings verdeutlichen. Um die politische Machbarkeit zu fördern, die Akzeptanz und Nutzung bei den Akteuren zu erhöhen und ein transparentes und nutzbares Monitoring für die MRH zu entwickeln, wurde aber auf ein schlankes Set an Indikatoren gesetzt. In **Phase II** wurden diese Indikatoren hinsichtlich Datengüte (Aussagekraft und -zeitraum), Frequenz des Erscheinens (Längsschnittfähigkeit), Aufbereitungsaufwand und Beschaffungskosten untersucht. Dies bildete die Grundlage für das Eingrenzen bzw. Filtern der Indikatoren auf ein handhabbares Set und das Aufzeigen von unterschiedlichen Pfaden für die Umsetzung des Monitorings. Die Phasen I und II werden in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

## 4.1 Phase I – Der Überblick

### 4.1.1 Genese

#### Set an recherchierbaren und potenziellen Indikatoren

Um einen möglichst breiten Überblick über potenzielle Indikatoren zu gewinnen, wurden mehrere Schritte unternommen (siehe Abbildung 11). Zu Beginn wurden Studien und Monitorings geprüft, die zum Wohnungsmarkt der MRH gearbeitet haben bzw. arbeiten. Sie gaben Hinweise darauf, welche Indikatoren im Monitoringgebiet der MRH bereits erprobt sind. Zu den Studien gehörten etwa:

- Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg (Holtermann & Otto (2015))
- Miteinander oder Nebeneinander? Der Hamburger Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg (Lehnert, Stefan (2014))
- Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg (Klupp & Oelgemöller (2014))
- Wohnungsmarktanalyse Harburg (ALP im Auftrag der Stadt Hamburg (2017))

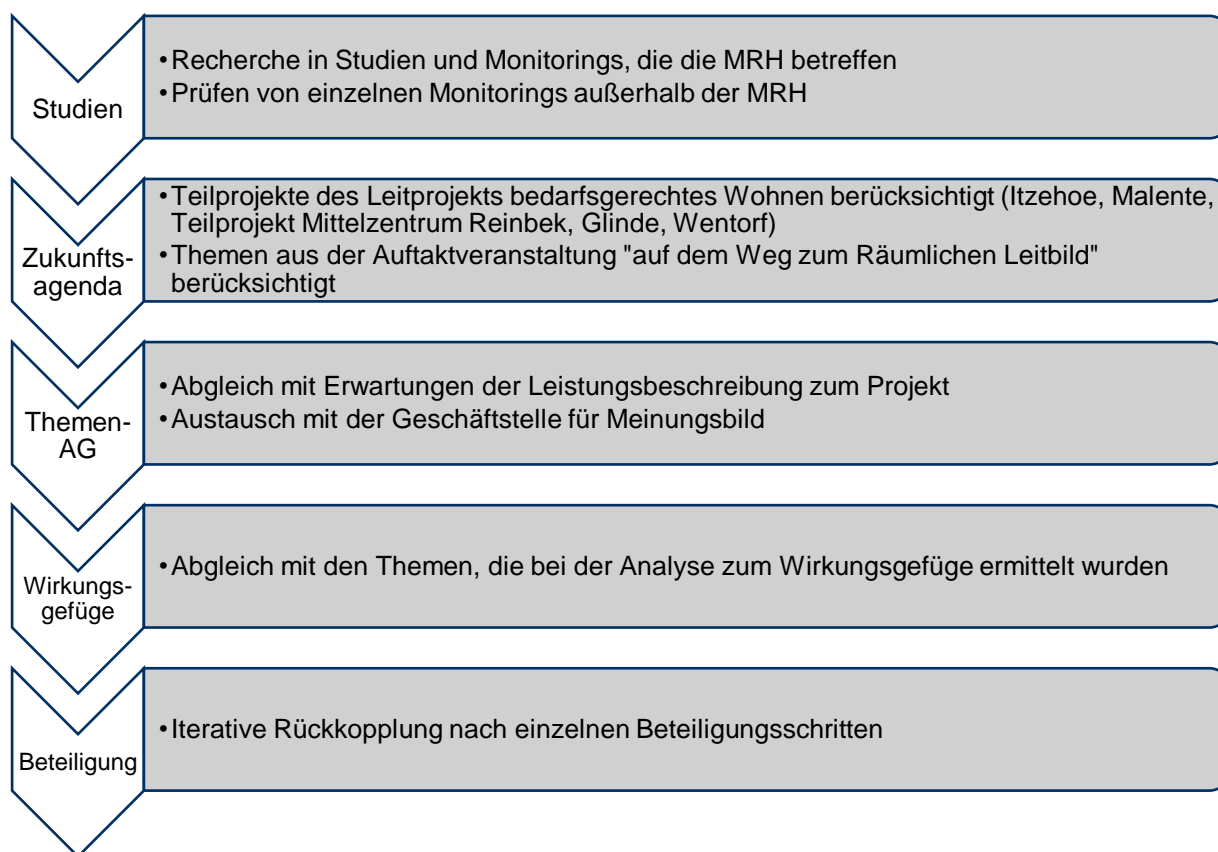


Abbildung 11: Bestimmen potenzieller Indikatoren

Die Literaturschau wurde um einzelne Monitorings ergänzt, die sich nicht auf das Gebiet der MRH beschränken oder Aussagen zu Räumen außerhalb der MRH treffen. Hierzu zählten unter anderem:

- Wohnungsmarktprofil 2021 Schleswig-Holstein (Investitionsbank Schleswig-Holstein (2022))
- Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung und des Forums kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Indikatorenkatalog (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR); NBank; Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK (o. J.))
- SDG-Indikatoren für Kommunen. Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. 3. Auflage (Peters & Riedel (2022))
- Urban Audit – Strukturdatenatlas (Verband deutscher Städtestatistiker & KOSIS-Verbund (o. J.))
- INKAR - Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (o. J.))

Die vorgenannten Studien und Datenangebote bildeten, ergänzt um weitere, auch die Grundlage für die Erstellung der **Steckbriefe**. Die Häufigkeit der genutzten Indikatoren fungierte dabei als Basis für die spätere Indikatorenauswahl und gab erste Hinweise über Nutzbarkeit, Raumebene und Datenverfügbarkeit. Zudem wurden weitere Aspekte (Bezugsraum, Turnus, Berichtsform usw.) bereits bestehender Ansätze umfangreich systematisiert.

Des Weiteren wurden parallele Prozesse der Zukunftsagenda der MRH berücksichtigt. Dazu zählte etwa, dass Teilprojekte des Leitprojekts bedarfsgerechtes Wohnen berücksichtigt wurden. Die Gemeinden Itzehoe, Malente und das Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf haben in diesem Zusammenhang

bereits lokale Wohnungsmarktmonitorings etabliert. Deren Diskussion zu geeigneten und gewünschten Indikatoren flossen auch in das Wohnungsmarktmonitoring der MRH ein. Zudem wurden Themen aus der Auftaktveranstaltung „auf dem Weg zum Räumlichen Leitbild“ berücksichtigt. Hierzu zählten Nachverdichtung, Vielfalt an Wohnformen, Emissionen und wohnortnahe Erholungsflächen.

Die bis dahin erstellte Sammlung an Indikatoren wurde mit den Erwartungen der Themen-AG abgeglichen und entsprechend modifiziert. Hierfür wurde zum einen die aufwendig und kooperativ erstellte Leistungsbeschreibung herangezogen, die für die Vergabe zur Machbarkeitsstudie erstellt wurde. Zum anderen gab es einen engen Austausch mit der Geschäftsstelle, die regelmäßig engen Kontakt zur Themen-AG und damit einen guten Überblick über die Anforderungen der Akteure der MRH hat. Im nächsten Schritt wurde geprüft, ob alle Themen, die im Kapitel Inhaltlicher Rahmen – Wirkungsgefüge in der MRH identifiziert wurden und die potenziell auf den Wohnungsmarkt wirken, mit Indikatoren hinterlegt waren – was der Fall war.

Die so erstellte Sammlung an Indikatoren wurde dann in den Beteiligungsprozess eingespielt, um iterativ das Set weiter anzupassen. Im Rahmen der durchgeführten Workshops (siehe Kapitel 3.3) wurden die Akteure gebeten, zu überprüfen, ob Indikatoren in der Sammlung fehlen.

### **Steckbriefe**

Die Machbarkeitsstudie bildet nicht das erste Monitoring innerhalb der MRH ab. Bereits heute existieren Formate auf verschiedenen räumlichen Ebenen und mit unterschiedlichen Indikatorensets, deren Erkenntnisse für ein MRH-weites Monitoring einen Mehrwert liefern können. Daher wurden Monitorings aus der Metropolregion Hamburg auf ihre Nutzung von Indikatoren, ihre Umsetzung und ihre Datenverfügbarkeit hin untersucht. Hieraus wurden Steckbriefe entwickelt.

Insgesamt wurden 13 Wohnungsmarktmonitorings innerhalb der MRH ausgewertet. Die Auswahl erfolgte anhand einer Online-Recherche, mit dem Fokus, für jeden Landkreis der MRH mindestens ein Monitoring oder verwandte Dokumente (bspw. Grundstücksmarktberichte) zu finden. Regionen wie z. B. Schleswig-Holstein und Hamburg, in welchen formgleiche Dokumente gefunden wurden, wurden nur einmal in der Sammlung berücksichtigt, um die jeweiligen Ansätze nicht zu stark zu gewichten. Die Steckbriefe wurden anhand einer eigens hierfür entwickelten Vorlage aufbereitet, die sich in folgende Bereiche untergliedert: Allgemeine Informationen, technische Informationen und Indikatorenübersicht. Hierdurch kann eine Vergleichbarkeit der Daten gewährleistet werden. Die Vorlage umfasst einen allgemeinen Bereich, welcher den Titel, die Herausgeberschaft, die Adressierten sowie räumliche und zeitliche Komponenten beinhaltet. Im inhaltlichen Bereich werden Fragen zur Kontextualisierung, zur Bereitstellung von Handlungsempfehlungen und zum Ausmaß der Themenbereiche erfasst. Der technische Bereich bildet das Format und die Bereitstellung von Daten ab. Das Kernelement der Steckbriefe bildet jedoch die Indikatorenauflistung. In dieser werden die gefundenen Indikatoren aufgelistet und mit der bestehenden Indikatorenliste abgeglichen. Ebenfalls werden Informationen über die Einstufung als Kern-, Begleit- und Rahmenindikator, die räumliche Ausprägung und die Quelle bereitgestellt. Die Informationen aus den Steckbriefen wurden anhand einer Auswertungsmatrix analysiert, um hieraus Kernaussagen abzuleiten. Untersucht wurde insbesondere die Häufigkeit von Indikatoren, deren Präsenz in der Indikatorenliste, das Format, die inhaltliche Auseinandersetzung mit Daten und die räumliche Verteilung.

Den Steckbriefen kommt in der Genese der Indikatoren eine zweigeteilte Aufgabe zu. Zum einen fungieren sie als Quelle für die Indikatorenliste, zum anderen sind sie ein Filter für die weitere Konkretisierung der Indikatorenübersicht. Im ersten Schritt wurden Indikatoren, die noch nicht in der Indikatorenliste

aufgeführt wurden, in dieser ergänzt. Im zweiten Schritt wurde die Häufigkeit der auftretenden Indikatoren erfasst und analysiert. Das Ergebnis wurde als Teil der Bewertungsmatrix in die Indikatorenliste aufgenommen und bildete folglich einen Parameter ab, über den die Bedeutung der Indikatoren bewertet werden konnte. Konkret stellen sich die Erkenntnisse der Steckbriefe wie folgt dar:

- **Erfahrungswert:** Die Analyse bestehender Monitoringsysteme zeigt auf, wie die Akteure in der MRH zum Zeitpunkt der Erstellung mit Monitorings arbeiten. Es wurden räumliche Verteilungen und Datentiefen ersichtlich. Hierdurch kann abgeleitet werden, ob für ein MRH-weites Monitoring neu begonnen werden muss oder an bereits bestehende Systeme (zumindest teilweise) angeknüpft werden kann. Es lässt sich zudem ablesen, in welchen Themenfeldern bereits heute Anwendungsfälle und -bedarfe in den einzelnen konkreten (z. B. räumlichen) Kontexten gegeben sind.
- **Datengrundlage:** Die systematische Aufbereitung bestehender Monitorings lieferte Erkenntnisse über die genutzten Daten, ihre Tiefe und Ausprägung. Hieraus kann geschlossen werden, welche Daten bereits in einer für ein späteres MRH-weites Monitoring nutzbarem Format vorliegen und in welcher Tiefe diese genutzt werden. Hierdurch können auch Argumente für oder gegen einzelne Indikatoren getroffen werden.
- **Räumliche Verteilung:** Neben den Daten selbst ist auch deren räumliche Verteilung entscheidend für die Nutzbarkeit in einem MRH-weiten Monitoring. Die Steckbriefe lieferten einen ersten Eindruck über die Ausprägung auf verschiedenen Raumebenen. Auch etwaige weiße Flecken konnten bereits identifiziert werden.
- **Formatnutzung:** Die Steckbriefe geben Aufschluss über die Nutzung von verschiedenen Monitoringformaten, allen voran dem Printbericht, dem PDF und der Website sowie interaktiven Anwendungen. Aus der aktuellen Umsetzung kann abgeleitet werden, was entweder gewünscht ist oder welche Grenzen in der Umsetzung existieren. Ebenfalls kann erfragt werden, ob die Bereitstellung von Daten als Download relevant ist.
- **Inhaltliche Darstellung:** Ein Monitoring kann unterschiedliche Grade der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Daten beinhalten. Von einer einfachen Bereitstellung von Daten über eine inhaltliche Kontextualisierung bis zur Bereitstellung von Handlungsempfehlungen, ist jede Umsetzung denkbar. Die Steckbriefe lieferten einen ersten Eindruck, welche Aufbereitungsgrade und Informationen die Agierenden in der MRH nutzen und folglich auch nachfragen.

Die Aufstellung der Steckbriefe ergab, dass alle Monitorings am ehesten als PDF veröffentlicht wurden, Printberichte und interaktive Anwendungen spielten eine untergeordnete Rolle. Inhaltlich fand bei drei Viertel der Monitorings eine Kontextualisierung statt, knapp zwei Drittel wiesen sogar Handlungsempfehlungen auf. Die Bereitstellung von Daten als Download wurde nicht als Möglichkeit angegeben. Die Indikatoren wurden zum einen auf ihre Existenz in der übergeordneten Indikatorenliste hin überprüft. Hierbei wurden 67 der zeitweilig rund 130 gelisteten Indikatoren in den Steckbriefen gar nicht erfasst. Zum anderen wurde die Häufigkeit der Indikatoren als Interpretationsgrundlage für deren Relevanz registriert. 16 Indikatoren wurden nur einmal genutzt, während 23 Indikatoren zwei bis vier Mal verwendet wurden. 14 Indikatoren wurden mindestens fünf Mal in den Monitorings angezeigt. Die Erfassung der häufigsten Indikatoren erzeugte ein erstes Bild, welche Aspekte und Erkenntnisbereiche für ein MRH-weites Monitoring wichtig sein würden. Dabei heben sich klar die allgemeinen Analysebereiche Angebot, Nachfrage und Preissituation hervor sowie welche Indikatoren innerhalb dieser Bereiche die Wichtigsten sind.

- Angebot:
  - Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baujahr
  - Fertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudetyp
  - Preisgebundene Wohnungen/geförderter Wohnungsbestand
- Nachfrage:
  - Arbeitslosenquote
  - Wanderungssaldo
  - Haushaltsgröße
  - Bevölkerungsprognose
  - Bevölkerungsstand
  - Bevölkerung nach Altersjahren/Altersgruppen + Durchschnittsalter)
  - Bevölkerungsentwicklung
  - Natürlicher Bevölkerungssaldo
  - Wanderung (Zuzug, Fortzug, Saldo) nach Altersgruppen
  - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort
- Preissituation:
  - Angebotsmieten

Die weitere Unterteilung zeigt, dass insbesondere die Nachfragesituation umfassend abgebildet wird, während sich im Angebots- und Preisbereich vereinzelte Indikatoren hervorheben.

Unter den in der Indikatorenliste nicht vertretenen Indikatoren sind vor allem Wohnungsmarkt- und Haushaltsprognosen sowie eine weitere Aufschlüsselung der Angebotsmietpreise zu nennen. Ebenfalls fehlten verschiedene Indikatoren aus der Grundstücksmarktbetrachtung, wobei deren Relevanz für ein Wohnungsmarktmonitoring zu prüfen ist. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen könnten um die Verbraucherpreise ergänzt werden. Ebenfalls kommt die (rechnerische) Mietkostenbelastung in Frage.

### **Drei Indikatorebenen**

Im Kontext der *Genese* hat sich gezeigt, dass eine Vielzahl an Indikatoren den Wohnungsmarkt beschreiben können. Um dieses Set handhabbar zu gestalten, wurde entschieden:

- eine Auswahl an Indikatoren zu treffen und
- mehrere Ebenen zu etablieren.

Beide Prozesse werden in diesem Kapitel 4.2 Phase II – Die Konkretisierung näher erläutert. Die Indikatoren-Ebenen sollen ermöglichen, dass:

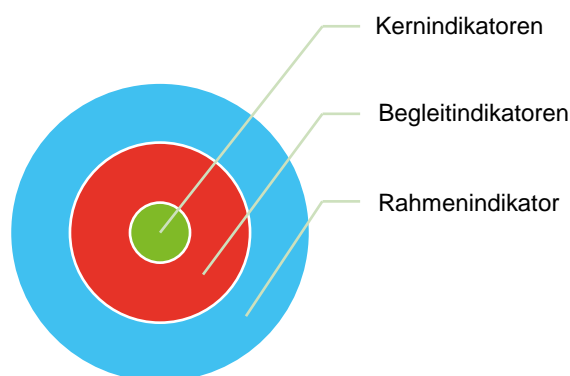
- ein dynamisches Monitoringsystem entsteht, in das zu jedem Zeitpunkt weitere Indikatoren systematisiert hinzugefügt werden können („wachsendes System“);
- eine (interaktive) Darstellung des Monitorings strukturiert erfolgen kann und sich an den Anforderungen der Userinnen und User orientiert;



- die Akteure sich auf die (für sie) relevanten Indikatoren fokussieren, gleichzeitig und bei Bedarf aber auch weitere Indikatoren betrachten können, die ein breiteres Bild des Wirkungsgefüges darstellen;
- den Akteuren anhand definierter Merkmale klar ist, welche Eigenschaften einzelne Indikatoren besitzen.

Es wurden drei Ebenen definiert, denen die Indikatoren im Rahmen der Phase II – Die Konkretisierung final zugeordnet wurden. Diese Ebenen sind:

- Kernindikatoren
- Begleitindikatoren
- Rahmenindikator



**Abbildung 12: Die drei Indikatorebenen**

Die Ebenen bauen aufeinander auf (siehe Abbildung 12). Sie spiegeln zum einen Bedeutung und Aussagekraft der Indikatoren für den Wohnungsmarkt wider. Zum anderen zeigen sie an, ob Indikatoren mit flächendeckenden, qualitativ hochwertigen und regelmäßig vorliegenden Daten unterfüttert werden können. Ein Indikator, der zur Ebene der Kernindikatoren zählt, ist eine verlässliche, valide Quelle zur Einschätzung des Wohnungsmarktes. Die Eigenschaft „Kernindikator“ soll den Userinnen und Usern eines Wohnungsmarktmonitorings das nötige Vertrauen in die Qualität der Daten geben. Auch die Begleit- und Rahmenindikatoren informieren zum Wohnungsmarkt, jedoch mit gewissen „Abstrichen“ gegenüber den Kernindikatoren oder mit Aussagen, die deutlich über den Rahmen eines „klassischen“ Wohnungsmarktmonitorings hinausgehen. Tabelle 1 zeigt, wie sich die drei Ebenen anhand qualitativer Kriterien definieren.

Die Zuordnung der Indikatoren zu den Ebenen wurde überwiegend anhand objektiver Messgrößen vorgenommen (z. B. bisheriges Auftreten in Steckbriefen, Anzahl Nennungen im Beteiligungsverfahren, Datenverfügbarkeit). Die Zuordnung unterlag auch einer fachlichen Komponente, die sich aus Expertise und Erfahrung des Projektteams ergab. Nicht zuletzt deswegen, wurden zahlreiche Akteure im Rahmen der Beteiligung um Ihre Meinung und Zuordnung gebeten. So entstand ein breites und verlässliches Bild, welcher Indikator welcher Ebene zugeordnet werden kann. Die Zuordnung der Indikatoren zu den Ebenen erfolgte iterativ, Details hierzu sind in der Tabelle 1 dargestellt (siehe Kapitel 4.2).

Tabelle 1: Beschreibung der Indikatorebenen

Merkmals	Kernindikatoren	Begleitindikatoren	Rahmenindikatoren
<b>Bedeutung für den Wohnungsmarkt (Wirkungsgefüge)</b>	Sehr hohe oder hohe Bedeutung/Aussagekraft	Mittlere Bedeutung/Aussagekraft	Mittlere Bedeutung/Aussagekraft
<b>Verwendung in anderen Monitorings/Studien (Häufigkeit in Steckbriefen)</b>	Sehr häufiges bis häufiges Vorkommen in den Steckbriefen (stark verbreitet)	Mittleres Vorkommen in den Steckbriefen (verbreitet)	Nur gelegentliches Vorkommen in Steckbriefen (wenig verbreitet)
<b>Nachfrage durch MRH-Akteure</b>	Stark nachgefragt, intensive Nutzung absehbar	Mehrfach nachgefragt, regelmäßige Nutzung absehbar	Fach-/projektspezifisch nachgefragt, gelegentliche Nutzung absehbar
<b>Verfügbarkeit von Daten</b>	Daten liegen kleinräumig vergleichbar und mindestens jährlich für die gesamte MRH vor	Daten liegen überwiegend kleinräumig und regelmäßig für die gesamte MRH vor	Daten liegen ggf. nicht kleinräumig und unregelmäßig vor, u. U. nur für Teile der MRH verfügbar
<b>Datenqualität für Indikatoren</b>	Die Datenquellen versprechen eine sehr hohe oder hohe Validität für die gesamte MRH	Die Datenquellen versprechen mindestens eine hohe Validität	Die Datenquellen versprechen mindestens eine mittlere Validität
<b>Kosten-Nutzen-Relation</b>	Die Kosten für Datenbeschaffung, -aufbereitung und -haltung sind sehr gering, ggf. auch „null“	Die Kosten für Datenbeschaffung, -aufbereitung und -haltung sind gering oder mittel	Die Kosten für Datenbeschaffung, -aufbereitung und -haltung sind ggf. hoch

Bei der Zuordnung der Indikatoren wurde ebenso ein iteratives Vorgehen gewählt. Für die Recherche der Indikatoren wurde seitens des Projektteams eine a priori-Zuordnung vorgenommen. Im Rahmen von Beteiligungsschritten und der *Phase II* hat sich das Bild der Zuordnung dann weiter geschärft und wurde entsprechend modifiziert.

#### 4.1.2 Zwischenstand

Als Resultat der *Genese* und den entsprechenden Arbeitsschritten konnten über 130 Indikatoren identifiziert werden, die potenziell für ein Wohnungsmarktmonitoring infrage kommen. Abbildung 13 zeigt, wie sich die Indikatoren zunächst auf die vier Oberkategorien Angebot, Nachfrage, Preis und Marktrahmen aufgeteilt haben.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden auch Unterkategorien gebildet und testweise den Kernindikatoren zugeordnet. Im Falle einer Umsetzung des Wohnungsmarktmonitorings können die Unterkategorien (wie Nachhaltigkeit) als Tags fungieren und für eine Filterung durch die Anwenderinnen und Anwender dienen.

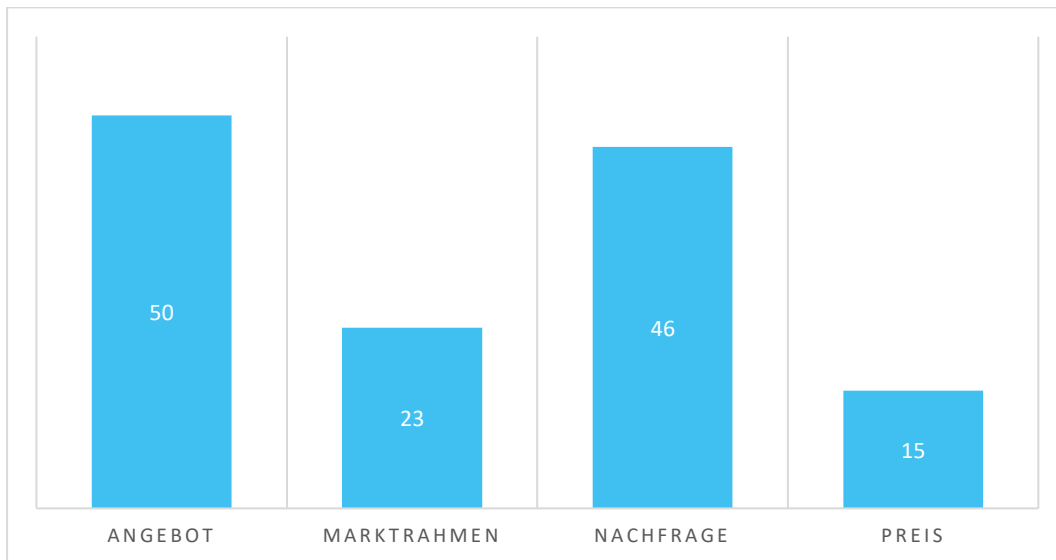


Abbildung 13: Aufteilung der Indikatoren auf Oberkategorien

Die Indikatoren verteilten sich in etwa gleich stark auf Angebot und Nachfrage. Beide Bereiche wiesen knapp 50 Indikatoren auf. Dem Marktrahmen wurden rund 20 Indikatoren zugeordnet, der Oberkategorie Preis 15.

## 4.2 Phase II – Die Konkretisierung

Die zahlreichen Indikatoren können nicht alle in ein Wohnungsmarktmonitoring aufgenommen werden. Zu umfangreich, zu unübersichtlich, zu nutzungsunfreundlich und – aufgrund fehlender Daten – zu lückenhaft wäre das Ergebnis. Daher wurden in *Phase II* die Indikatoren gezielt eingegrenzt. Nachstehend werden die strukturellen und systematischen Schritte skizziert, die für die finale Auswahl der Indikatoren maßgeblich waren.

### 4.2.1 Filterung der Indikatoren und Bewertungsmatrix

#### Eingrenzen und Festlegen der Indikatoren

Die gut 130 Indikatoren, die im Ergebnis der *Phase I* standen, bildeten die Basisauswahl an recherchierbaren und potenziellen Indikatoren. Mit Blick auf Aspekte wie Eignung, Umsetzbarkeit und Funktionalität des Wohnungsmarktmonitorings erfolgte auf dieser Grundlage ein iterativer Filterprozess mit mehreren Zwischenschritten. Im ersten Schritt wurden die rund 130 Indikatoren fachlich durch die Teilnehmenden des 1. Workshops, die Themen-AG und das Projektteam eingeschätzt und in der Folge vorläufig den Kategorien Kern-, Begleit- und Rahmenindikator zugeordnet. Aus dieser Einschätzung mündete ein Set von 31 Kernindikatoren, die für eine verfeinerte Bewertung in Workshop 2 empfohlen wurden. Eingeteilt in die

Bereiche Angebot, Nachfrage und Preis<sup>13</sup> bewerteten die Teilnehmenden des 2. Workshops diese 31 Kernindikatoren. Als Ergebnis wurden vier Indikatoren aufgrund aufgezeigter, kurzfristig nicht zu überwindender Hürden zurückgestuft, während wiederum vier Indikatoren als besonders wichtig in das Set an Indikatoren neu aufgenommen wurden. Außerdem wurde der Indikator „Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baujahr“ in zwei Indikatoren ausdifferenziert, um sowohl konkrete Aussagen zum „Wohnungsbestand nach Gebäudetyp“ als auch zum „Wohnungsbestand nach Baujahr“ zu erhalten. Dementsprechend standen nach dem 2. Workshop 32 Kernindikatoren für die weitere Bewertung zur Verfügung.

### Bewertungsmatrix

Die finale Zuordnung der 32 bis dato identifizierten Kernindikatoren erfolgte anhand der Ergebnisse des 3. Workshops, welche systematisch in einer Bewertungsmatrix festgehalten wurden. Hier wurde die fachliche Einschätzung der Kernindikatoren der technischen Machbarkeit gegenübergestellt. Konkret wurden folgende Merkmale untersucht:

- Datenverfügbarkeit
- Raumbene (Darstellungsebene(n))
- Frequenz/Turnus der Datenbereitstellung bzw. Erhebungsintervall
- Verfügbare Jahre (Zeitreihenfähigkeit)
- Verfügbarkeit im Sinne der angebotenen Schnittstelle (Struktur, Dokumentation, Potenzial für Automatisierung etc.)
- Hinweise auf mögliche Kostenpflichtigkeit und Kosten-Nutzen-Abgleich

Die technische Bewertung hatte eine Feinjustierung der 32 Kernindikatoren zur Folge, weshalb einige Indikatoren in die Kategorien Begleit- und Rahmenindikatoren zurückgestuft wurden. Im Ergebnis der über 40 Spalten der Matrix stand eine Gesamtbewertung je Indikator. Diese gab wieder, ob ein Indikator sofort, ggf. zukünftig oder wahrscheinlich gar nicht in das Wohnungsmarktmonitoring einbezogen werden kann. Auf Basis der konstruktiven Hinweise der Akteure der Metropolregion Hamburg konnte so das *finale Set* an Indikatoren bestimmt werden.

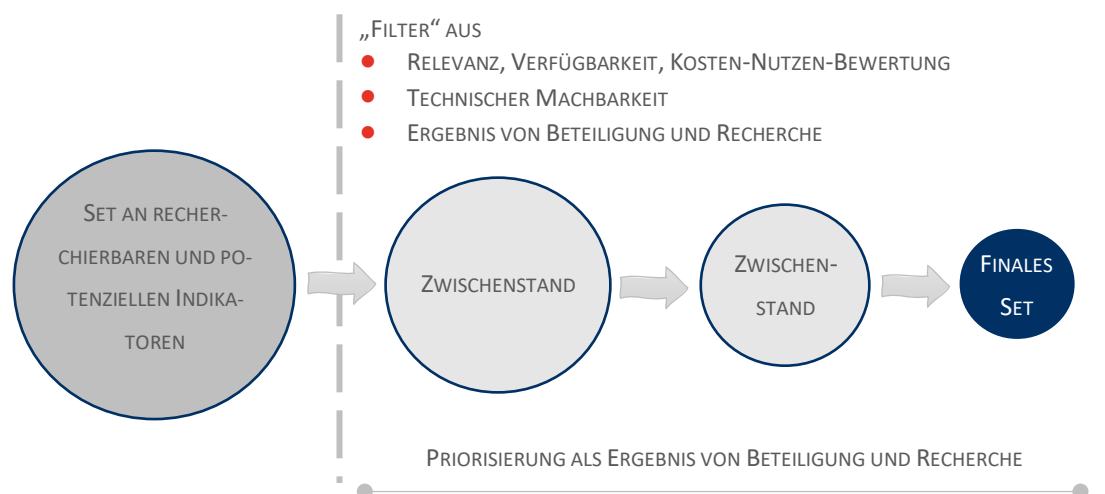


Abbildung 14: Eingrenzen und Festlegen der Indikatoren

<sup>13</sup> Aus dem Bereich Marktrahmen wurde kein Indikator ausgewählt. Folglich wurde dieser Bereich künftig nicht mehr weiter betrachtet.

## 4.2.2 Finales Set

Das finale Set umfasst 29 Indikatoren der Segmente Angebot, Nachfrage und Preis, die für ein Wohnungsmarktmonitoring in der Metropolregion Hamburg empfohlen werden. 17 der Indikatoren sind Kern- und Begleitindikatoren (Tabelle 2), die kurzfristig und aufwandsarm umsetzbar sind. Die 12 Rahmenindikatoren (Tabelle 3) können mit vergleichsweise moderatem Aufwand kurz- bis mittelfristig im Monitoring aufgenommen werden. Diese 29 Indikatoren repräsentieren die Grundlage für ein inhaltlich konsistentes Monitoring. Die Basis dieses Sets bildet das Ergebnis der Bewertungsmatrix, bei der die 32 zuvor fachlich als Kernindikatoren eingestuft wurden, aus technischer Sicht erneut bewertet wurden. Von den vorherigen 32 Indikatoren blieben 29 übrig, die mit Blick auf deren technische Verfügbarkeit den Bereichen Kern-, Begleit- und Rahmenindikator final zugeordnet werden konnten. Diese Unterteilungen geben Aufschluss über die Frage, mit welchen Indikatoren in die Entwicklung des Monitorings gestartet werden kann (Kern- und Begleitindikatoren) und bei welchen eine Integration im weiteren Prozess wünschenswert wäre, jedoch verbunden mit etwas erhöhten Kosten- oder Arbeitsaufwand (Rahmenindikatoren).

In der ersten Phase der Umsetzung wären also die folgenden beiden Kategorien von Indikatoren relevant:

- Für die **Kernindikatoren** ist die Datenlage sehr gut. Sie liegen in allen Bundesländern kleinräumig auf Gemeindeebene vor und können monatlich bzw. jährlich abgerufen werden. Sie stechen hier besonders durch ihre sofortige Abrufbarkeit sowie eine teilweise zentrale Datenquelle für alle Bundesländer hervor.
- Auch für die **Begleitindikatoren** erweist sich die Datenlage überwiegend positiv. Sie sind in mindestens drei von vier beteiligten Bundesländern verfügbar und können in der Regel jährlich bzw. monatlich abgefragt werden. Auch sie verfügen in Teilen über eine zentrale Datenquelle für alle Bundesländer. Allerdings liegen sie vereinzelt nur auf Kreisebene vor und weisen kleine Herausforderungen beim Beschaffungsaufwand auf. Diese Einschränkungen sind jedoch mit moderatem Aufwand behebbar. Die Begleitindikatoren haben großes Potential, schnell ausgebaut und somit auch in der Startphase des Monitorings nutzbar zu sein. Hierfür sind die datengebenden Institutionen sowie die politischen Entscheidungsträger und Entscheidungsträgerinnen gefragt, die Voraussetzungen für eine schnelle Integration dieser Indikatoren zu schaffen. Sollten diese Indikatoren zum Launch des MRH-Monitorings noch nicht vollständig vorliegen, ist auch eine Darstellung ausschließlich für die Regionen denkbar, in denen dieser Indikator bereits vorhanden sind.

Mit dem in Tabelle 2 in vorgestellten Indikatorenset aus Kernindikatoren (gefettet) und Begleitindikatoren kann in die erste Entwicklungsphase des Wohnungsmarktmonitorings gestartet werden.

Tabelle 2: Kernindikatoren (gefettet) und Begleitindikatoren

<b>Angebot</b>
<b>Wohnungsbestand nach Gebäudetyp</b>
<b>Fertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudetyp</b>
<b>Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bauherrinnen/Bauherren</b>
<b>Erteilte Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen nach Gebäudetyp</b>
<b>Bauüberhang</b>
<b>Nachfrage</b>
<b>Bevölkerungsstand</b>

<b>Bevölkerung nach Altersjahren/Altersgruppen und Durchschnittsalter</b>
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>
<b>Natürlicher Bevölkerungssaldo</b>
<b>Wanderungssaldo</b>
<b>Wanderungen (Zuzug, Fortzug, Saldo) nach Altersgruppen</b>
Zahl der Haushalte
Haushaltsgröße
Bevölkerungsprognose
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort</b>
<b>Arbeitslosenquote</b>

Im Gegensatz dazu ist bei den **Rahmenindikatoren** (siehe Tabelle 3) der Aufwand und Ausbaubedarf absehbar etwas größer. Dennoch wäre eine Integration dieser eher kleinen Zahl an ergänzenden Daten erstrebenswert. Die Herausforderungen liegen in unterschiedlichen Bereichen: Z. B. weisen sie keine Flächigkeit für alle Bundesländer auf, sie haben die Kreise als Raumbene (statt Gemeindeebene) und sind nur unregelmäßig sowie ggf. nur kostenpflichtig aktualisierbar. Ein Teil dieser Indikatoren verfügt zudem über eine unzureichende Datenlage. Sie sind nicht kleinräumig erfasst und können nur in eingeschränkten Zeiträumen abgerufen werden. Um diese Potenziale perspektivisch zu heben und damit die Aussagekraft des Monitorings weiter zu steigern, ist ein aktives Vorantreiben dieser Themen durch Datengebende und politische Seite zentral.

Eine Sonderrolle nehmen die Angebotsmiet- und Kaufpreisdaten ein. Diese sind ausschließlich über private Datenbroker (z. B. IDN, Value, F+B) kostenpflichtig verfügbar. Jedoch gibt es mit der der BSW (Hamburg), NBank (Niedersachsen), IB.SH (qualifizierte Widervermietungsdaten, siehe 5.5.3) sowie dem HVV bereits mehrere Akteure in der MRH, die über solche Datensätze verfügen. In Anbetracht dieser Tatsache sollte geprüft werden, inwieweit eine Vereinheitlichung und gemeinsame Nutzung der Datensätze durch die verschiedenen Akteure möglich ist. Eine mögliche Lösung könnte darin bestehen, eine Kooperation oder Partnerschaft zwischen den Akteuren einzugehen, um die vorhandenen Ressourcen zu bündeln und die Daten gemeinsam zu nutzen. Dies könnte zu einer effizienteren und kostengünstigeren Beschaffung der Angebotsmiet- und Kaufpreisdaten führen und letztendlich die Qualität und Vergleichbarkeit der Daten verbessern.

**Tabelle 3: Rahmenindikatoren**

<b>Angebot</b>
Wohnungsbestand nach Baujahr
Preisgebundene Wohnungen/geförderter Wohnungsbestand
Fertigstellungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderter Mietwohnungen im Neubau
Fertigstellungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderten selbst genutzten Wohneigentums
Wegfall von Zweckbindungen (Wohnungen mit Mietpreis- /Belegungsbindung)

<b>Nachfrage</b>
Haushaltsprognose
<b>Preis</b>
Angebotskaufpreise Eigenheime
Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen
Angebotsmieten
Bodenrichtwert/Baulandpreise
Kaufpreise Eigentumswohnungen
Kaufpreise Eigenheime

Auf die Frage, wie darüber hinaus bestehende Datenlücken behoben werden können, wird in Kapitel **Weißer Flecken (Datenlücken)** genauer eingegangen. In diesem Zusammenhang können insb. sog. Leuchtturmprojekte wie bspw. die Wohnbaulandumfrage in Niedersachsen (siehe Kapitel 7.1) als Best Practice-Beispiele fungieren, indem sie zumindest für den relevanten Teilraum (in diesem Beispiel: nur Niedersachsen) im System sichtbar gemacht werden.

### 4.2.3 Vom Indikator zum Parameter

#### Parameter und Kennwerte

Im Rahmen einer möglichen Umsetzung gilt es, die Indikatoren zu konkretisieren, indem jeweils Parameter und Kennzahlen bestimmt werden. Abbildung 15 skizziert, wie sich dieser Schritt in die iterativen Prozesse einordnet. Nachdem Kern-, Begleit- und Rahmenindikatoren gesetzt sind, können die unterschiedlichen „Spielarten“ betrachtet und damit Parameter und Kennwerte herangezogen werden. Zum Beispiel kann der Indikator Gebäudebestand nach Gebäudetyp und Baujahr ganz unterschiedlich ausgeprägt sein und bspw. das Baujahr in Zehnjahresschritten oder nach Bauepochen definiert werden (beides Parameter). Ein anderes Beispiel bietet die Kaufkraft. Sie kann als Kaufkraft allgemein (Parameter) oder als Kaufkraft für private Konsumausgaben (weiterer Parameter) operationalisiert werden. Die Ausprägungen der Kennwerte sind dann ebenso vielfältig denkbar, etwa Kaufkraft in Mio. EUR, Kaufkraft Promille, Kaufkraft in EUR je Einwohnerin usw.



Abbildung 15: Iteratives Konkretisieren der Indikatoren hin zu Parametern

Um je Indikator den oder auch die am besten geeigneten Parameter und Kennwerte zu identifizieren, können in einer möglichen Umsetzungsphase die Erfahrungen aus den Steckbriefen, der Bewertungsmatrix und den Beteiligungsschritten herangezogen werden. Dort hat sich gezeigt, wie einzelne Indikatoren regelmäßig messbar gemacht werden. Entscheidend ist, dass die entsprechenden (Roh-)Daten, die zur Berechnung von Parametern benötigt werden, von den Datenquellen auch zur Verfügung gestellt werden können.

#### Absolute/Relative Bezüge

Die Kennwerte können absolut sein (z. B. Anzahl Gebäude je Gebäude-Altersklasse) oder relativ ausgewiesen werden (Quoten, z. B. Anteil an allen Gebäuden). Auch hierdurch würde sich die Anzahl der Parameter bzw. Kennwerte weiter erhöhen.

Durch ein dynamisches Wohnungsmarktmonitoring sollen die Userinnen und User in die Lage versetzt werden, individuell zu entscheiden, ob absolute oder relative Werte angezeigt werden. Um Anteile darzustellen, empfiehlt es sich, ein festes Set an Bezügen zu definieren und bereitzustellen. So kann, je nach Indikator, ein passender relativer Bezug gewählt werden. Hierfür kommen etwa die Einwohnerzahl, die Flächengröße (in ha oder km<sup>2</sup>) und der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand (je Wohneinheit) infrage. Die Werte müssten als „Basis“ je räumlicher Bezugseinheit in der Datenbank hinterlegt sein.

#### Zeitbezug

Hinzu kommt der in der Machbarkeitsstudie formulierte Anspruch, Indikatoren sowohl aktuell, also mit den neuesten Daten zu beschreiben sowie auch vergangene Entwicklungen abzubilden. Um nicht für jeden



Indikator zwei oder mehr Parameter gleichen Inhalts, aber mit unterschiedlichen Zeitbezügen erzeugen zu müssen (z. B. a) aktueller Angebotsmietpreis in EUR je m<sup>2</sup> und b) Entwicklung des Angebotsmietpreises in EUR je m<sup>2</sup> in den letzten fünf Jahren), soll das Wohnungsmarktmonitoring es den Userinnen erlauben, relevante Jahre zu selektieren und bei Mehrfachauswahl von Jahren automatisch Veränderungen berechnet bzw. angezeigt zu bekommen.

### Raumbezug

Das **räumliche Konzept** sieht vor, Daten mindestens auf der Ebene der Gemeinden bzw. Gemeindeverbände/Amtsgemeinden auszuweisen (siehe Kapitel 2). Wo möglich, kann – je nach modularem Entwicklungsschritt – mittels feinräumigeren Daten „hineingezoomt“ werden. Daraus ergäben sich theoretisch erneut mehrere Parameter je Indikator, z. B. Fertigstellungen im Wohnungsneubau je Gemeinde und Jahr, aber auch Fertigstellungen im Wohnungsneubau je km<sup>2</sup> und Jahr (beides Parameter). Hinzu kämen wieder absolute und relative Bezüge, also Fertigstellungen insgesamt oder auch je 100 EW oder je Bestandswohnung.

Infolgedessen empfiehlt es sich, dass ein Wohnungsmarktmonitoring der Metropolregion Hamburg dynamisch aufgebaut werden sollte. Das heißt, der Indikator wird so formuliert, dass erst durch die Selektion der Parameter bestimmt wird, hier der Raumbezug. Der Kennwert hingegen steht fest und ändert sich nicht.

Die Balance aus Dynamik und *a priori* Festlegung von Parametern und Kennwerten soll das Wohnungsmarktmonitoring handhabbar und effizient gestalten, weshalb die Anzahl der Indikatoren über die zuvor beschriebenen Prozesse zu beschränken war. Abbildung 16 fasst die vorgeschlagenen Schritte zusammen.

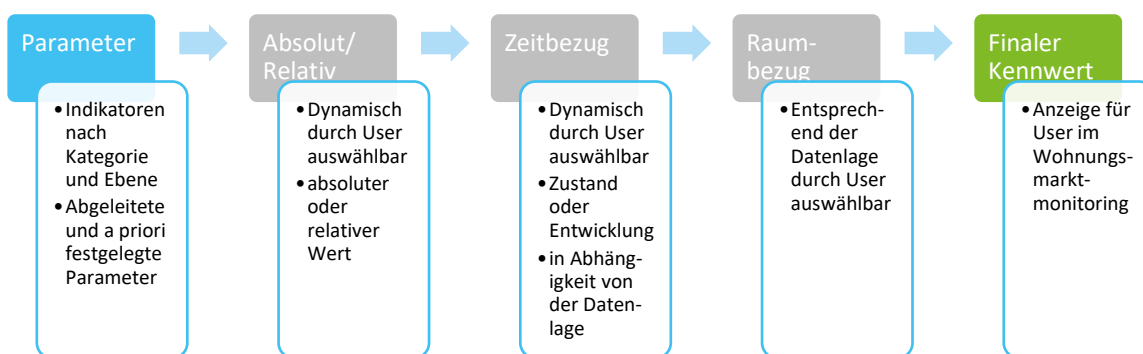


Abbildung 16: Vom Parameter zum Kennwert

## 4.3 Weiße Flecken (Datenlücken)

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass in der MRH unterschiedliche Monitorings existieren, die sich auf einzelne inhaltliche Bereiche oder Regionen des Wohnungsmarktes konzentrieren; zum Teil sind Wohnungsmarktfragen auch nur am Rande berührt. Dabei werden unterschiedliche Daten und Indikatoren verwendet (siehe Kapitel 1.3.3). Gleichzeitig haben die unterschiedlichen Beteiligungsprozesse ergeben, dass es zum einen ein breites Spektrum an gewünschten, für den Arbeitsalltag notwendige Daten und Indikatoren gibt, die derzeit in keinem oder nur wenigen, dafür nicht MRH-weiten Monitorings Anwendung

finden – und auch auf anderem Wege oft nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu erschließen sind. Zum anderen kristallisierten sich Indikatoren heraus, die insb. für politisch entscheidungstragende Personen von besonderem Interesse sind, für die die Datengrundlage jedoch bisher nicht in angemessener Qualität gegeben ist.

Ein Ziel dieser Machbarkeitsstudie war es, zu eruieren, welche Indikatoren für die gesamte MRH kleinräumig verfügbar sind und einem hohen Qualitätsanspruch an Aussagekraft, regelmäßiger Aktualisierung und technischer Verfügbarkeit gerecht werden. Diese Kernindikatoren können die Basis für die Umsetzung des Wohnungsmarktmonitorings der MRH bilden (siehe Kapitel 4). Im Vergleich zwischen diesen Kernindikatoren und den Indikatoren, die sich die Akteure der MRH „wünschen“, gibt es eine Diskrepanz, die an dieser Stelle als „weiße Flecken“ bezeichnet werden. Diese können:

- Inhaltlicher Natur sein – Daten für diesen Indikator liegen aktuell (noch) gar nicht kleinräumig vor und/oder
- Räumliche Natur haben – die Daten liegen nur vereinzelt für Räume der MRH vor, es entstehen „weiße Flecken“ auf der Landkarte.

#### Lücken identifiziert

Die Lücken konnten zum einen aus den Steckbriefen/Studien abgeleitet werden, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie herangezogen wurden. Demnach wurden von den Prozessbeteiligten bestimmte Indikatoren nachgefragt, die jedoch in den gesichteten Studien bisher unberücksichtigt sind. Zum anderen wurden im Rahmen der Beteiligungsprozesse die nachgefragten bzw. in Studien genutzten Daten den vorhandenen zugänglichen Daten gegenübergestellt. Aus dem Mismatch der aus fachlicher Sicht relevanten Indikatoren auf der einen Seite und dem tatsächlichen Angebot an Daten auf der anderen Seite, ergaben sich folgende „weiße Flecken“ (siehe Tabelle 4). Der Vollständigkeit wegen werden in diesem Set auch die Indikatoren der Kategorie „Rahmenindikatoren“ (RI) aufgelistet. Diese sind – wie gesagt – als kurz- bis mittelfristige Ausbaustufe erstrebenswert, deren Beschaffung weist jedoch einen etwas erhöhten Arbeits- oder Kostenaufwand auf.

Tabelle 4: Weiße Flecken

<b>Angebot</b>
Wohnungsbestand nach Baujahr (RI)
Wohnungsbestand nach Art der Eigentümerin/Eigentümer
Preisgebundene Wohnungen/geförderter Wohnungsbestand (RI)
Fertigstellungen im Rahmen der soz. Wohnraumförderung geförderter Mietwohnungen im Neubau (RI)
Fertigstellungen im Rahmen der soz. Wohnraumförderung geförderten selbst genutzten Wohneigentums (RI)
Wohnungsbestand nach Art der Nutzung
Wegfall von Zweckbindungen (Wohnungen mit Mietpreis-/Belegungsbindungen) (RI)
Wohnungsl Leerstand
Baurecht/B-Plan
<b>Nachfrage</b>
Haushaltsprognose (RI)

<b>Preis</b>
Angebotsmieten (RI)
Bestandsmieten/Mietspiegel
Energiekosten
Kaufpreise Eigentumswohnungen (RI)
Kaufpreise Eigenheime (RI)
Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen (RI)
Angebotskaufpreise Eigenheime (RI)
Bodenrichtwerte/Baulandpreise (RI)
Wohnkostenbelastung

Es zeigt sich, dass vor allem Angebots- und Preisindikatoren bei den „weißen Flecken“ überwiegen. Indikatoren zur Nachfrage, die vor allem die Bevölkerung bzw. Demografie umfassen, können hingegen überwiegend gut abgebildet werden. Lücken zeigen sich zudem beim wichtigen Thema „Haushalte“.

Das Nennen dieser Lücken heißt nicht, dass diese Daten nicht existieren oder für Teilräume verfügbar sind. Die Recherchen der Machbarkeitsstudie haben aber gezeigt, dass sie nachgefragt, jedoch aktuell nicht in der Güte vorzuliegen scheinen, um bereits heute als Kernindikatoren fungieren zu können. Nachfolgend wird knapp skizziert, wie diese „weißen Flecken“ zukünftig abgebaut werden können.

### Lücken zukünftig schließen

Dass am Ende der Machbarkeitsstudie „weiße Flecken“ bestehen, kann nicht bedeuten, dass eine Umsetzung des Wohnungsmarktmonitorings keinen Erfolg verspricht. Im Gegenteil: Das robuste Set an Kernindikatoren erlaubt einen guten Überblick über zahlreiche, wichtige Daten zum Wohnungsmarkt. Im Sinne der skizzierten **Modulare Entwicklungsschritte** bietet sich die Möglichkeit, die „weißen Flecken“ zukünftig zu füllen. Dafür ist es notwendig, dass die unterschiedlichen Datengeberinnen und Datengeber weiter im Austausch mit den Akteuren der MRH stehen, um Lösungswege zu ermitteln, wie Daten kleinräumig sowie datenschutzkonform erhoben und anschließend verfügbar gemacht werden können. Teilweise bieten einzelne Datenquellen in einigen der vier an der MRH beteiligten Bundesländer bereits Daten an, andere wiederum nicht. Hier kann es ein lohnender Pfad sein, von anderen zu lernen bzw. im Austausch über Best-Practice-Beispiele bestehende Ansätze zu „kopieren“ und Daten breiter verfügbar zu machen (bspw. IB.SH Daten und die Wohnbaulandumfrage; Nutzbarmachen weiterer Daten der Bundesagentur für Arbeit, etwa für die Wohnkostenbelastung).

Auch das Einpflegen kommunaler, kleinräumiger Daten durch die Kommunen selbst kann mittelfristig ein Weg sein, bestehende „weiße Flecken“ zu verkleinern und das MRH-weite Wohnungsmarktmonitoring zukünftig inhaltlich weiter anzureichern. Das dezentrale Einspielen von Daten durch die Akteure stellt einen der möglichen modularen Entwicklungsschritte dar, wird aber absehbar eine relativ anspruchsvolle Weiterentwicklung sein (Stichworte: einheitliche Daten- und Erfassungsqualität, Pünktlichkeit der Lieferung etc.).

Ebenfalls sollten Synergien genutzt werden, die sich durch weitere laufende und auch abgeschlossene Projekte der MRH ergeben. So ist es z. B. denkbar, Daten des Wohn- und Mobilitätskostenrechners der Hamburger Verkehrsbetriebe (HVV) auch für das Wohnungsmarktmonitoring zu nutzen. Dafür müssten Zugriffsrechte und Lizenzen von Daten geprüft und ggf. erweitert werden.

Gleichzeitig sind kommende (Daten-)Veröffentlichungen und inhaltlich-technische Weiterentwicklungen absehbar, die für zukünftige Lückenschlüsse relevant sein können. Dazu zählt etwa [der Zensus 2022](#), der auch kleinräumig über Mieten und Leerstand Auskunft geben kann.<sup>14</sup> Qua seiner langjährigen Erhebungsabstände kann der Zensus zwar keine Kernindikatoren hervorbringen, aber wertvolle Struktureinblicke liefern, die das Wohnungsmarktmonitoring ohne Zweifel aufwerten. Zudem liefern sie Anknüpfungspunkte für (individuelle) Modelle der Fortschreibung. Ein weiterer vielversprechender Ansatz ist die Erstellung eines Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR),<sup>15</sup> welches die Datenlage zum Angebot weiter verbessern würde. Auch der nationale Standardisierungsprozess XPlanung/XBau, bei dem bauordnungsrechtliche Daten (Beschreibung des Bauvorhabens, Bauherrinnen und Bauherren, Bauvorlagen etc.) sowie Bauleitpläne über Verwaltungsgrenzen hinweg standardisiert ausgewertet werden können, stellt eine mögliche zukünftige Datenquelle dar. Ebenso birgt der jüngst von Bundesbauministerin Klara Geywitz vorgestellte „Digitale Bauantrag“, der unter Federführung des Bauministeriums Mecklenburg-Vorpommern entwickelt wurde, weitere Potenziale einer digital verfügbaren Datengrundlage. Solche Daten böten allen Akteuren, so sie kleinräumig verfügbar sind, eine erweiterte evidenzbasierte Grundlage für strategisches lokales Handeln.

## 5 Umsetzungsschritte

Die herausgearbeiteten Ergebnisse der Dialogprozesse und die darauf beruhenden Analysen bilden die Basis für die weiteren Umsetzungsschritte. Einen zentralen Bestandteil für die Bearbeitung eines zukünftigen MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings stellen die identifizierten Indikatoren dar. Damit diese im Anschluss an die Machbarkeitsstudie effektiv in einem webbasierten Monitoringsystem angewendet werden können, bedarf es konkreter Entwicklungsschritte im Anschluss an diese Studie. Vor diesem Hintergrund leitete das Projektteam mögliche Umsetzungsszenarien ab, an denen sich die Akteure im zukünftigen Verlauf des möglichen Folgeprojekts orientieren können.

Dafür wurden zunächst die Useranforderungen an ein Monitoringsystem zusammengestellt. Diese werden nachstehend skizziert. Darauffolgend zeigt die Ableitung modularer Entwicklungsschritte, wie mit diesen Anforderungen konzeptionell umgegangen werden kann. Durch die Formulierung inhaltlicher und technischer Aufbereitungsszenarien wird der Umsetzungsprozess nochmals konkretisiert. Ein Teil davon stellt die Auflistung aktueller Datenlücken und möglicher Lösungswege zum Schließen derselben dar.

Im Hinblick auf eine Implementierung der spezifischen Webapplikation für das MRH-weite Wohnungsmarktmonitoring werden sämtliche inhaltlichen Anforderungen der Machbarkeitsstudie um notwendige technische Rahmenbedingungen ergänzt und zusammen in Form des Lastenheftes als Anforderungskatalog verdichtet. Ein kurzer Einblick erfolgt in Kapitel 5.6, detaillierte Ausführungen befinden sich in einem gesonderten Dokument. Die Ableitung eines Kostenrahmens für die wesentlichen Realisierungsschritte vervollständigt die Überlegungen zur konkreten Umsetzung.

<sup>14</sup> <https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/zensusgesetz-verabschiedet.html>

<sup>15</sup> <https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2022/04/ueberlegungen-gebaeude-wohnungsregister-042022.html>

## 5.1 Kernanforderung an das Monitoring

Im Zuge der Machbarkeitsstudie konnten folgende Kernanforderungen, die sich detailliert im Lastenheft widerspiegeln, an ein künftiges Monitoring identifiziert werden:

- **Datenquellen für Kernindikatoren dauerhaft erschließen**

Statistische und andere relevante Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung liegen unterschiedlich strukturiert und in unterschiedlichen Formaten zur Verfügung (siehe Abbildung 17). Das reicht von der Papierform (Berichte) und von PDF Dokumenten über mehr oder weniger strukturierte Quellen (z. B. Excel) bis hin zu Datenbanken und Geoinformationen (ebenfalls unterschiedlich strukturiert und über verschiedene Schnittstellen zugänglich).

Die Dialogprozesse haben sehr schnell deutlich gemacht, dass alle Datenquellen, die eine stetige manuelle Aufarbeitung benötigen, um in einer Webapplikation Verwendung zu finden, unberücksichtigt bleiben müssen. Vielmehr galt es, solche Informationen zu identifizieren, die fachlich priorisiert werden und gleichzeitig technisch über Schnittstellen nutzbar sind. Im Ergebnis sind dies die benannten Kernindikatoren (siehe Kapitel 4.2.2). Neben den frei zugänglichen (Statistik-)Daten können in späteren Ausbaustufen Daten kommerzieller Anbieter als Ergänzung sinnvoll sein. Datenlücken hinsichtlich räumlicher und inhaltlicher Abdeckung sind nach der Analyse der Dialogprozesse zu erwarten und müssen entsprechend behandelt werden (siehe Kapitel 4.3).

### eher statische Angebote:



Print / Bericht



Downloads



Raumbezug:



ohne Karten

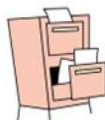


mit Karten

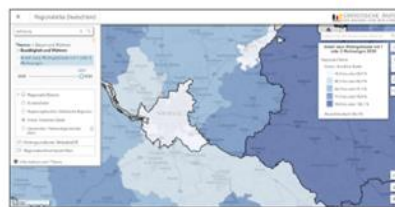
### eher interaktive Angebote:



Geoportal MRH



GeoPortale / „Datensammlungs“-Portale



<https://regionalatlas.statistikportal.de/>



Statistik-Portale

Abbildung 17: Strukturelle Heterogenität der Datenquellen

- **Interaktive Karte als wesentliche Form der Visualisierung nutzen**

Entsprechend der im Lastenheft formulierten funktionalen Anforderungen müssen die Ergebnisse der Indikatorauswahl, der Parameter und der gewählten räumlichen Bezugseinheit in einer interaktiven Karte bildhaft gemacht werden. Geeignete Hintergrundkarten dienen der Orientierung und zeigen bspw. Siedlungen und Verkehrsachsen (z. B. über Open Street Map).

- **Weitere Darstellungsformen ergänzen: aussagekräftige Grafiken (z. B. Balken- und Tortendiagramme, Zeitreihen etc.)**

Die genaue Verwendung hängt stark von den Indikatoren, deren Parametern und den benutzerinitiierten Auswertungen ab. Es ist eine Aufgabe, bei der Erstellung des Pflichtenheftes (Umsetzungskonzept) bzw. des Implementierungsprozesses, dies im Einzelnen zu spezifizieren.

- **Räumliche Bezugsebene einführen und Aggregationen ermöglichen**

Die räumliche Ankerraumebene ist die Gemeinde (siehe Kapitel 2.3). Aggregationen für höhere Ebenen sollen vorgesehen werden. Sollten in weiteren Ausbaustufen Informationen unterhalb der Gemeindeebene Anwendung finden, müssen ebenfalls entsprechende Aggregationen möglich sein.

- **Unterschiedliche Datengrundlagen harmonisieren**

Insbesondere angesichts der vorliegenden Heterogenität der Datenquellen muss die Informationsplattform, sofern im Einzelfall möglich, automatisierte Datenharmonisierungen durchführen, um ein vergleichbares und einheitliches Bild der MRH wiederzugeben.

- **Datenexportfunktionen für weitere individuelle Auswertungen anbieten (Excel, GIS)**

Die für die gesamte MRH herangezogenen Daten aus unterschiedlichen (Länder-)Quellen werden einheitlich aufbereitet und ggfs. harmonisiert der spezifischen Webapplikation zur Verfügung stehen. Dieses stellt einen erheblichen Mehrwert gegenüber den für sich betrachteten Datenquellen dar. Es ist Wunsch der zukünftigen Userinnen und User des Portals, dass diese aufbereiteten Informationen in standardisierten Formaten zur weiteren individuellen Weiterverarbeitung (Excel, GIS) exportierbar sein sollen.

- **Benutzerführung implementieren**

Der 3. Workshop hat deutlich gemacht, dass Datenquellen für typische Anwendungsfälle nicht nur von verschiedenen Institutionen, z. T. aus mehreren Bundesländern, zusammengetragen werden müssen, sondern einzelne Datenquellenformate auch für sich gesehen derartig komplex sind (siehe Kapitel 3.3), dass deren Nutzung bislang eher Menschen mit fachlicher Expertise vorbehalten bleibt. Der Usability der geplanten Webanwendung muss daher ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt werden, damit das Angebot auch für ungeübte Userinnen und User einfach zu bedienen ist, der Nutzen bei der täglichen Arbeit zu Tage tritt und dadurch eine hohe Akzeptanz erreicht wird. Ein wichtiger Baustein, um dies zu erreichen, ist die Planung und Implementierung einer niedrighwelligen und intuitiven Benutzerführung.

- **Datenschutzrechtliche Fragen berücksichtigen**

Bei der Verwendung, Darstellung, Analyse und dem Export von Daten sind die Belange des Datenschutzes zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Gemeinden ist im Regelfall nicht mit datenschutz-

rechtlichen Einschränkungen zu rechnen. Dennoch ist mit den Datenebenen stets abzustimmen, dass allen geltenden Anforderungen in diesem Bereich Rechnung getragen wird.

- **Inhaltliche Anschlussfähigkeit an bestehende Monitoringsysteme ermöglichen**

Eine wichtige Anforderung an das Monitoring ist die inhaltliche Anschlussfähigkeit an bestehende Monitoringsysteme. Im System kann dies über Querbezüge (Link, Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner) erzeugt werden. Dadurch werden bereits bestehende digitale Lösungen berücksichtigt. Hierfür wären entsprechende (Meta)Daten notwendig, die die Verknüpfung zu weiteren, ggf. vertiefenden Angeboten herstellen.

- **Inhaltlich und technisch ausbaufähiges System schaffen**

Das Monitoring muss hinsichtlich der inhaltlichen Weiterentwicklung und der technischen Umsetzung in der spezifischen Webapplikation als ein „wachsendes System“ mit ausbaufähigen Funktionen, Themen und Indikatoren verstanden werden.

- **Zugriffsberechtigungen innerhalb des Monitorings etablieren**

Es sollte geprüft werden, ob verschiedene Berechtigungen innerhalb des Monitorings festgelegt werden sollten. Denkbar wäre hierbei ein offener Teil für Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite und ein geschlossener Bereich für zuvor festgelegte Stakeholder auf der anderen Seite. Die Aspekte Datenschutz, politische Handhabung, fachliche Nutzung etc. sollten bei der Etablierung von Zugriffsberechtigungen mitbedacht werden. Es wird empfohlen, dass es in einem geschützten Raum eine Entscheidungsinstanz eingesetzt wird, die Rechte und Zugriffe vergibt. Außerdem ist zu prüfen, ob es hierbei spezifische Anforderungen in den unterschiedlichen Modulen und Ausbaustufen gibt (z. B., wenn Kommunen eigene Daten einspeisen).

## 5.2 Inhaltliche Anwendungsszenarien

Die folgenden Anwendungsszenarien illustrieren Mehrwerte und Nutzen eines MRH-Wohnungsmarktmonitorings. Dabei werden mehrere Optionen zur Voreinstellung von Auswertungen skizziert, wie sie v. a. im Zuge wiederkehrender Routineaufgaben hilfreich sind. Konkrete Fragestellungen aus unterschiedlichen beruflichen und auch privaten Perspektiven sind nur mit Hilfe einer spezifischen Fachapplikation und auf der Basis der für die gesamte MRH harmonisierten Datengrundlagen möglich.

Die folgenden vier Anwendungsszenarien sollen beispielhaft und nicht abschließend zeigen, welche Anforderungen an das Wohnungsmarktmonitoring bestehen und gleichzeitig, wie es genutzt werden könnte. Diese Anwendungsbeispiele wurden im Rahmen der Beteiligungsprozesse entwickelt und können als Empfehlung für das spätere MRH-Wohnungsmarktmonitoring verstanden werden.

### Meine Gemeinde im Überblick

Das Monitoring soll die Wohnungsmarktbeobachtung vor allem für Gemeinden und Landkreise vereinfachen, in dem Daten vergleichbar und standardisiert abgerufen werden können. Hierbei können

verschiedene Raumstrukturen genutzt werden. Für den täglichen Bedarf jedoch dürfte in erster Linie die regelmäßige Auswertung zentraler Indikatoren auf Ebene der eigenen Gemeinde relevant sein, um übergreifende Aussagen über die Entwicklung und darauf basierend Entscheidungen treffen zu können. Diese Funktion sollte in Form einer vorformatierten Schnellanalyse („Knopf für Bürgermeisterinnen und Bürgermeister“) erfolgen. Hier werden mit einem Klick festgelegte Indikatoren wie Wohnungsbestand oder Wanderungen in einer zusammengefassten Form für die jeweilige Gemeinde erschlossen. Dabei werden die Indikatoren ausgewählt, die für tägliche politische und verwaltungstechnische Arbeiten und Entscheidungen von besonderer Bedeutung sind. Nutzerinnen und Nutzer haben dadurch die Möglichkeit, schnell relevante, auf ihre Gemeinde zugeschnittene Daten zu erschließen und Entscheidungen datenbasiert und bedarfsgerecht treffen zu können. Ein solch niedrigschwelliger Zugang soll die Akteure gezielt aktivieren, entsprechende Abfrageroutinen zu etablieren, die heute vielfach überhaupt nicht stattfinden (Gewöhnungseffekt). Zudem werden Anreize gesetzt, Profile mit eigenen Indikatoren für regelmäßige Routineabfragen anzulegen.

### **Praxisbeispiel 1 – Erstellung eines Bebauungsplans mithilfe des MRH-Monitorings**

---

*In einer Gemeinde im Einzugsgebiet der MRH soll ein neues Wohngebiet entstehen. Hierzu befindet sich Frau P., Stadtplanerin der Gemeinde, aktuell in der Erstellung des Bebauungsplans. Sie fragt sich, welchen Gebäudetyp sie für das Gebiet festlegen soll – 20 Einfamilienhäuser oder moderater Geschosswohnungsbau mit insgesamt 80 Wohneinheiten? Über ihren Zugang beim MRH-weiten Monitoring erhält sie mit wenigen Klicks die wichtigsten Daten zu Bevölkerung, Zu- und Abwanderung und Altersstruktur. Diese verraten ihr, dass immer mehr Menschen in der Gemeinde eher in kleinen Haushalten wohnen und dass die Wohnungsnachfrage künftig den Wohnungsbestand deutlich übersteigen wird. Einfamilienhäuser würden diesen Bedarf nicht decken. Also schlägt sie eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen vor. Außerdem wird ihr anhand der Altersstruktur klar, dass ein gewisser Anteil barrierefreie Wohnungen ebenfalls sinnvoll wäre. Was früher Wochen gedauert hätte, konnte Frau P. an einem Nachmittag herausfinden.*

---

### **Meine Gemeinde und ihre „Zwillinge“**

Wohnungsmarktbeobachtung bildet die Grundlage für teilweise weitreichende politische Entscheidungen. Manchmal kann es dabei von Vorteil sein, sich mit anderen über ähnliche Entwicklungen und mögliche Lösungen auszutauschen – insbesondere dann, wenn es sich um Gemeinden handelt, die in bestimmten Themenfeldern ähnliche Entwicklungen aufweisen wie die eigene Gemeinde (Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsdichte etc.). Vor diesem Hintergrund könnte eine „Zwillingsfunktion“ die Nutzenden einladen, Vergleichswerte von Gemeinden heranzuziehen, die ähnliche Strukturmerkmale aufweisen. Hierbei können unterschiedliche Indikatoren zur Identifikation der Zwillinge ausgewählt werden. Über Schieberegler bzw. Eingaben von Bandbreiten lässt sich dieses Ergebnis nachjustieren (z. B. „alle Gemeinden zwischen 3.000 und 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner“). Allein gemessen am Aufwand der Datenbeschaffung dürfte ein solch individualisierter Vergleich in der heutigen Praxis der Verwaltungen praktisch nie zur Anwendung



kommen. Dies weitet den Blick auf Strukturen auch jenseits von Landesgrenzen, die normalerweise überhaupt nicht wahrgenommen werden und vergrößert somit auch die Vergleichsgrundlage für die Verantwortlichen. Im Idealfall lädt dies zu direkter Kontaktaufnahme ein, so dass Gemeinden Lösungsansätze erschließen, die woanders bereits umgesetzt wurden. Über dieses Peer-to-Peer-Learning können Erfahrungen und Best-Practice-Beispiele ausgetauscht werden, die eine effizientere Implementierung unterschiedlichster Maßnahmen und Instrumente ermöglichen. Somit wird die Fragmentierung der MRH hiermit reduziert.

### **Praxisbeispiel 2 – Leerstandsproblem im Dialog mit der Zwillingsgemeinde lösen**

---

*Eine Gemeinde der MRH hat seit längerem mit Leerständen zu kämpfen. Der Blick in die Gemeinde-Auswertung der MRH hat bereits gezeigt, dass die Gemeinde zeitnah auch keine erhöhte Zuwanderung erwarten kann, durch die sich das Problem lösen würde. Herr B., Mitarbeiter im Stadtplanungsamt, hat den Auftrag bekommen, Konzepte zu entwickeln, wie das Leerstandsproblem gelöst werden kann. Er ist etwas überfragt – wo fängt man da an? Da fällt ihm die Zwillingfunktion des MRH-Monitorings ein. Er sucht in dem System nach Gemeinden, die ähnliche Leerstandswerte aufweisen und wird auch prompt fündig. Einige Telefonate später hat sich ein reger Austausch über mögliche Lösungsansätze entwickelt – alles innerhalb eines Tages.*

---

### **Meine Gemeinde und ihr Umland in der MRH**

Wohnungsmarktentwicklungen nehmen keine Rücksicht auf administrative Grenzen. Unabhängig von Größe oder Struktur kommt es zwischen Nachbargemeinden fast immer zu Wechselwirkungen: Personen pendeln oder suchen Wohnorte in benachbarten Gemeinden – eine gute Anbindung, das passende Angebot und die Nähe zu bestimmten Fixpunkten (u. a. Schulen, Nahversorgung, Verkehr) lassen oftmals die Gemeindegrenze völlig in den Hintergrund treten. Solche Prozesse und Wirkzusammenhänge spielen für planerische Entscheidungen eine wichtige Rolle. Für die Wohnungsmarktbeobachtung ist daher der Blick auf die benachbarten Gemeinden von zentraler Bedeutung. Das Monitoringsystem soll diesem Umstand Rechnung tragen, indem es über eine voreingestellte Funktion die Möglichkeit einräumt, neben der eigenen Gemeinde auch das eigene Umland auszuwerten. Hierbei kann das Umland flexibel definiert und auswählbar sein. Zum einen ist die Funktion vorstellbar, das Umland innerhalb des eigenen Bundeslandes auszuwerten. Dies kann wichtig sein, wenn es um politische und verwaltungstechnische Entscheidungen geht, die nicht grenzüberschreitend außerhalb des eigenen Bundeslandes getätigt werden können. Zum anderen soll aber auch die Relevanz der MRH und somit die Vorteile einer grenzüberschreitenden Betrachtung einbezogen werden. Mitunter liegen im direkten Umland wichtige Mittel- und Oberzentren, die durch einen begrenzten Blick auf das eigene Umland nicht ausreichend mit betrachtet werden (können). Mit der Funktion „Meine Gemeinde und ihr MRH-Umland“ werden alle benachbarten Gemeinden unabhängig vom Bundesland mit angezeigt und ausgewertet, um einen ganzheitlichen Blick für die Wohnungsmarktbeobachtung zu gewährleisten. Außerdem sollen unter dieser Funktion weitere Gebietskulissen auswählbar sein. Neben der Betrachtung des direkt angrenzenden Umlands, können sich die Userinnen und User auch

Stadt-Umland-Kooperationen (z. B. den Hansebelt) anzeigen lassen. Denkbar ist zudem eine weiter greifende Ausgestaltung bis in die sog. 2. Reihe, die händisch Ergänzung von wichtigen Gemeinden oder ein anzugebender Entfernungsumkreis. Dies ist besonders im Hinblick auf dortig stattfindenden Planungsprozesse von Relevanz, da diese auch weitere MRH-Regionen beeinflussen. Dadurch können politische und verwaltungstechnische Entscheidungen mit Einbezug der vielfältigen regionalen Gegebenheiten getroffen werden. Zudem ist diese Funktion ein wichtiger Schritt, um der Fragmentierung in der MRH entgegenzuwirken.

### **Praxisbeispiel 3 – Dialog mit dem Umland stärken**

---

*Die Stadtverordneten einer MRH-Gemeinde haben einen regionalen „Runden Tisch Wohnen“ ins Leben gerufen, an dem mehrere benachbarte Gemeinden aus Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern teilnehmen sollen. Frau K., Auszubildende in der Gemeinde, soll für die Auftaktsitzung einen ersten Überblick über den Betrachtungsraum vorbereiten. Ein Blick in das MRH-Monitoring ermöglicht ihr eine Auswertung aller Gemeinden: Mit nur wenigen Klicks kann sie als Tischvorlage eine statistisch fundierte bundesländer-übergreifende Übersicht erstellen.*

---

### **Meine Gemeinde und ihr (Land-)Kreis**

Für Gemeinden ist nicht nur die Auswertung der eigenen Daten sowie des Umlandes ausschlaggebend, viele wohnungspolitische Entscheidungen und infrastrukturelle Entwicklungen betreffen auch die Ebene des (Land)-Kreises. Aus kreisweiten Betrachtungen können Erkenntnisse für die eigene Planung geschlossen sowie die Gemeinde im Kontext ihres (Land)-Kreises eingeordnet werden. Um diese Form der Analyse zu erleichtern, ist eine voreingestellte Anwendung möglich, mit der Userinnen und User eine Gemeinde auswählen und parallel die Daten auch für den gesamten Landkreis abrufen können (hier vermutlich v. a. Pro-Kopf-Vergleiche, je km<sup>2</sup> etc.). Hierdurch wird Nutzenden die Einordnung innerhalb des eigenen (Land)-Kreises erleichtert. Das Monitoringsystem liefert somit Daten als Entscheidungsgrundlage für Politik, Verwaltung und private Wirtschaft.

### **Praxisbeispiel 4 – Schulbedarfsplanung im Kontext betrachten**

---

*Frau M., Amtsleiterin für Bildung und Soziales in einer MRH-Gemeinde, sitzt an ihrem jährlichen Infrastrukturbericht inklusive Kita- und Schulbedarfsplanung. Hierfür hat sie sich bereits die wichtigsten Daten aus dem MRH-Monitoring heruntergeladen. Sie würde aber eigentlich gerne noch einen Vergleich zum Landkreis vornehmen, um gerade die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen noch besser zu kontextualisieren. Gut, dass sie innerhalb des MRH-Monitorings Zugriff auf die Anwendung „Meine Gemeinde und ihr Landkreis“ hat. Mit einem Klick hat sie alle Vergleichsdaten vor sich: Siehe da, die Gemeinde wächst deutlich stärker als der Landkreis insgesamt, was für die weitere Planung wichtig zu wissen ist.*

---

## 5.3 Individualität der Webapplikation – Positionierung zu bestehenden Lösungen

Übergeordnetes Ziel des digitalen Wohnungsmarktmonitorings der MRH ist es, ein medienbruchfreies Gesamtsystem zu konzipieren, zu implementieren und zu etablieren. Dazu müssen alle Schritte der nachfolgend skizzierten Prozesskette unterstützt werden:

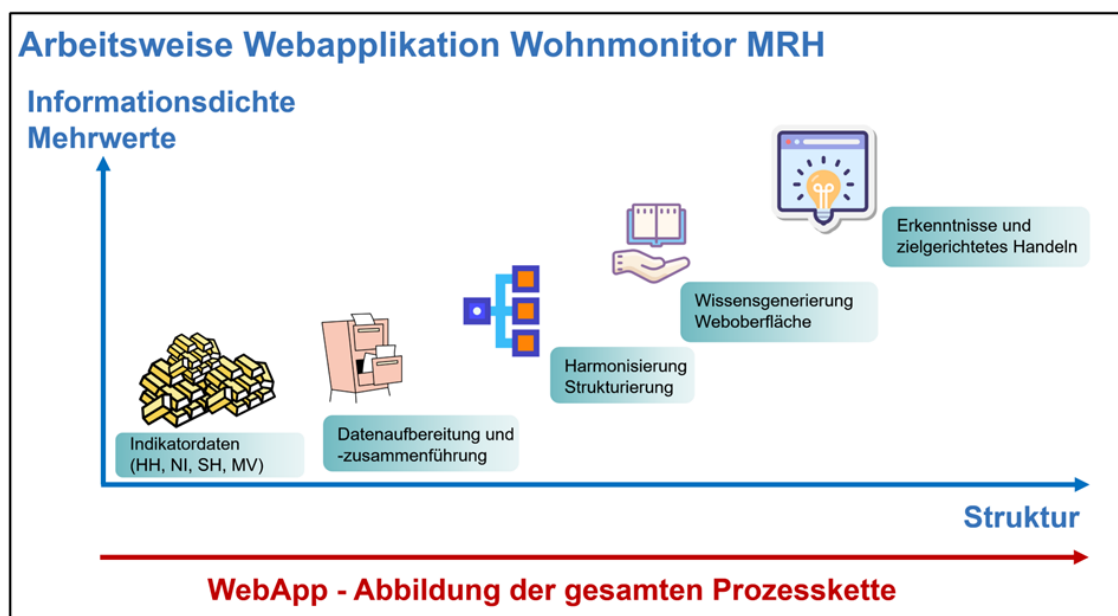


Abbildung 18: Prozesskette der Webapplikation zum Wohnungsmonitoring

Weitere essenzielle Anforderungen sind:

- Vermeidung manueller Zwischenschritte beim Workflow
- Herstellung einer MRH-weiten Vergleichbarkeit
- Abdeckung sämtlicher identifizierter Anforderungen hinsichtlich Analysen und Visualisierungen
- Bereitstellung einer hohen Usability und damit breiten Akzeptanz der Applikation
- Download der harmonisierten Ausgangsdaten für die Gesamt-MRH zur individuellen Weiterverarbeitung
- Systemoffenheit in Richtung GEFIS, um für die gesellschaftlich relevanten Themen Wohnen und Gewerbestandorte über das Monitoring hinaus gemeinsame Betrachtungen zu ermöglichen

Diesen Ambitionen ist nur mit einer fachspezifischen, individuellen Fachapplikation gerecht zu werden. Das schließt die Verwendung von reinen Standardlösungen, die oft nur über einen unspezifischen, allgemeingehaltenen Funktionsumfang verfügen, aus.

Betrachtet man die MRH oder Teilregionen wie die beteiligten Bundesländer, so existieren keine erforderlichen Fachapplikationen. Es fehlen spezifische Schnittstellen für Indikatoren und Datenharmonisierungen zwischen den Bundesländern. So bieten die identifizierten Datenquellen und Webplattformen (z. B. Statistikämter, Bundesarbeitsagentur, Förderbanken) nur begrenzte Indikatorensätze an, die zudem oft nur Teilregionen abdecken und kaum die gewünschten Analysefunktionen bieten. Geodaten-Portale im Umfeld der MRH sind hinsichtlich ihrer Zielgruppenorientierung und ihrer technischen Softwarearchitektur nicht geeignet, die Anforderungen an ein umfassendes Wohnungsmarktmonitoring der MRH zu erfüllen.

Die Lösung besteht vielmehr in der Entwicklung einer eigenen, auf die spezifischen Bedürfnisse zugeschnittenen Fachapplikation. Die Applikation soll dabei bestehende Plattformen der MRH, die das Thema berühren oder allgemeine Dienste bereitstellen, nicht ersetzen, sondern als Komplementär-Software ergänzen. Der Datenaustausch mit Geodaten-Portalen erfolgt dabei konform zu den Geodaten Infrastrukturen (GDI) der MRH, der Länder und Kommunen über standardisierte Schnittstellen. Ebenso ist die Aufnahme in Metadaten Kataloge und Plattformen (z. B. Urban Data Platform) möglich.

Die MRH nutzt mit dem Gewerbeflächen Monitoring System (GEFIS) bereits eine fachspezifische, etablierte Webanwendung, die eine Reihe vergleichbarer Eigenschaften aufweist:

- Die Applikation stellt umfangreiche Funktionen für zwei Hauptzwecke zur Verfügung:
  - Öffentliche Vermarktung von verfügbaren Gewerbeflächen in der MRH
  - Interner Bereich zur Datenpflege durch die Wirtschaftsförderer, für regionale und kommunale Analysen und zum Monitoring von Angebot und Nachfrage.
- Benutzerfreundliche Anwendung mit mehreren hundert registrierten Userinnen und Usern (Wirtschaftsförderer).
- Verwendung von Geodaten der GDI (GeoPortal MRH und der Länder) über standardisierte Schnittstellen.
- Integration statistischer Daten der Bundesländer (Statistikamt Nord, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern) und anderer externer Datenquellen über eigene Schnittstellen.
- Bereitstellung aufbereiteter Daten aus GEFIS zur Gewerbeflächensituation für andere Portale der MRH (Geoportale) und zu Metadaten Katalogen (z. B. Urban City Platform) sowie Exportfunktionen.

Bei der Frage nach vergleichbaren Lösungen für ein Wohnungsmarkt Monitoring zeigt ein Blick auf andere (Metropol-)Regionen ein ähnliches Bild wie das der MRH. Es fehlen integrierende Lösungen, die unterschiedliche Datenquellen in einer Fachapplikation bündeln und entsprechende Funktionalitäten zur Verfügung stellen.

Eine Ausnahme bildet die Euregio Maas-Rhein (EMR) im belgisch-deutsch-niederländischen Grenzdreieck, die eine eigene, grenzüberschreitende Plattform für das Wohnungsmarkt Monitoring realisiert hat. Erfahrungen, Workflow und technische Lösungsansätze der EMR lassen sich als Best Practice auf die Situation der MRH übertragen (siehe Abbildung 19).

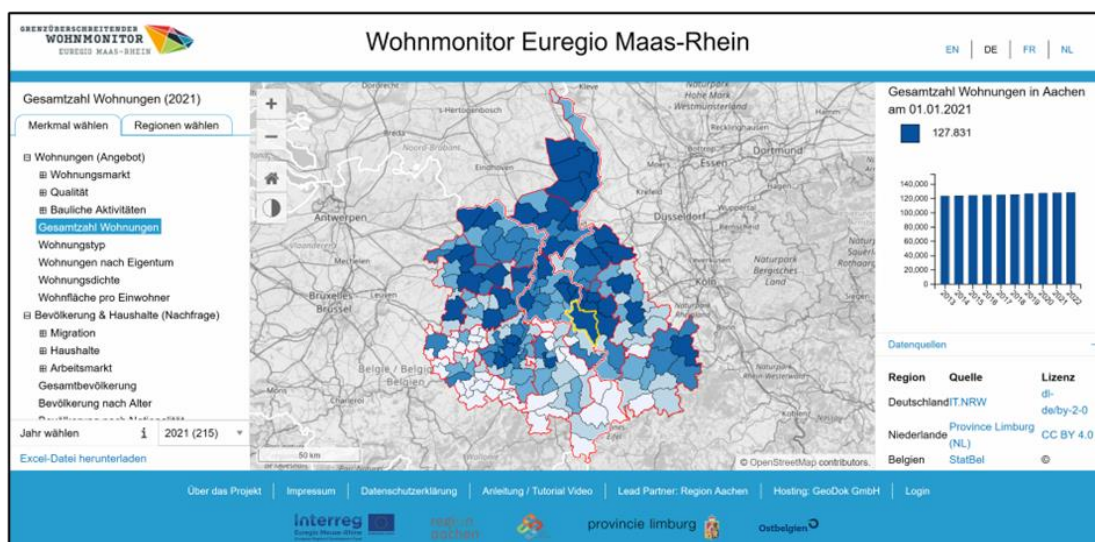


Abbildung 19: Hauptseite Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein (<https://www.housing-emr.eu>)

## 5.4 Modulare Entwicklungsschritte

Die MRH und die teileräumlich jeweils zur Verfügung stehende Datengrundlage sind sehr divers und je nach Region unterschiedlich stark ausgeprägt. Gleichzeitig sind weitere Datenerhebungsverfahren und Digitalisierungsprozesse in Zukunft abzusehen. Um sowohl die aktuelle als auch die zukünftige Datenlage in einem Monitoring abbilden zu können, bietet sich ein ausbaufähiges Monitoringsystem an, dass im Zeitverlauf um weitere Funktionen und Indikatoren ergänzt werden kann.

Ein typischer Software-Entwicklungszyklus durchläuft mehrere Phasen. Gegenstand der Machbarkeitsstudie sind bereits:

- Aufgreifen der Grundideen der Region
- Analyse und Planung
- Lastenheft (Anforderungskatalog)

Kommt es zur Umsetzung des Wohnungsmarktmonitorings sind die Implementierung und der Betrieb der Kernapplikation geplant:

- Pflichtenheft (Umsetzungskonzept)
- Softwareentwicklung, Testphase, Bereitstellung
- Laufender Betrieb, Hosting und Wartung

Für die modulare Umsetzung wird vonseiten des Projektteams der folgende Entwicklungsprozess vorgeschlagen (siehe Abbildung 20).

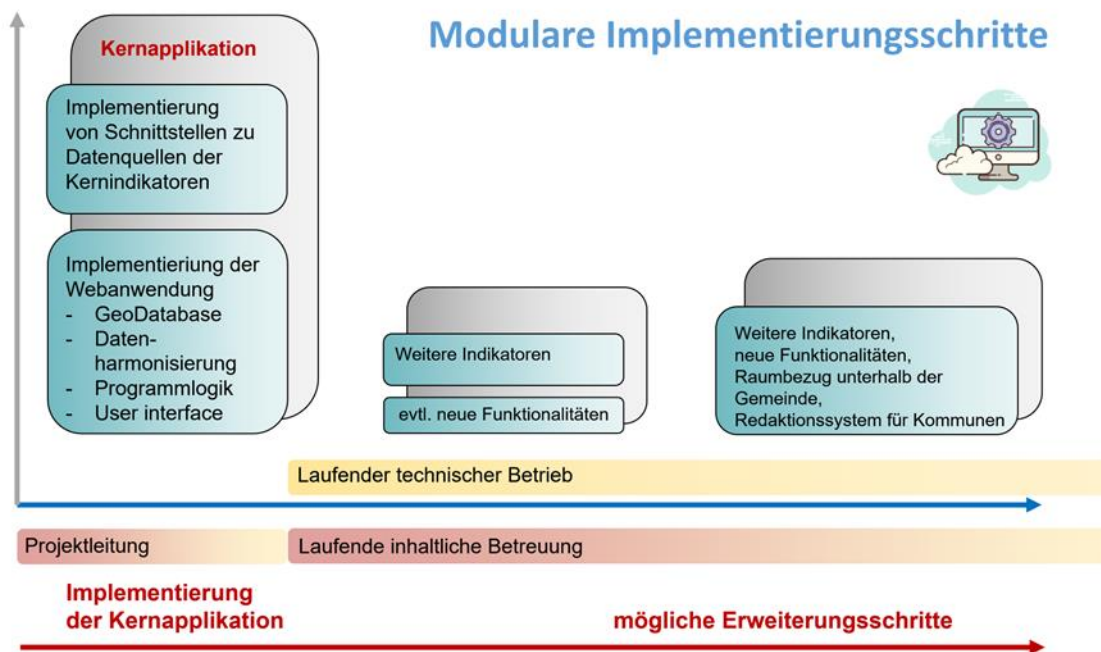


Abbildung 20: Hauptimplementierungsschritte: Kernapplikation, Erweiterungen, laufender Betrieb

### 5.4.1 Implementierung der Kernapplikation

Die erste Phase der Entwicklung des Software Developments stellt den umfangreichsten Prozess dar. Ein Schwerpunkt bildet die Entwicklung der *Webanwendung* mit ihren einzelnen Komponenten wie GeoDatabase, Funktionslogik und User Interface. Ein zweiter umfangreicher Part entfällt auf die Implementierung der Schnittstellen mit ihren individuellen Konnektoren zu den Indikatorangeboten der verschiedenen heterogenen Datenquellen. Das Lastenheft konkretisiert die Anforderungen.

Neben der technischen Implementierung benötigt diese Entwicklungsphase eine *inhaltliche und koordinative Begleitung*. Die Projektleitung kann idealerweise bei der MRH-Geschäftsstelle angesiedelt werden, die die Machbarkeitsstudie verantwortet hat und entsprechende Kenntnisse und Netzwerke besitzt. Am Ende dieser ersten Phase existiert ein lauffähiges, *vollumfängliches Wohnungsmarktmonitoring-System* mit allen Kernanwendungen, das seitens der MRH-Akteure genutzt und mit Daten gespeist werden kann.

Da wesentliche Anforderungen bekannt sind (Lastenheft), ist auf der Basis von Erfahrungswerten von einer Projektlaufzeit von 1,5 bis 2 Jahren ab Kick-off auszugehen.

### 5.4.2 Laufender Betrieb

Im Anschluss an die initiale Entwicklung des Monitoringsystems muss der laufende Betrieb gesichert sein. Wesentliche Punkte sind:

- Hosting und Administration der Webapplikation

- Aufrechterhaltung der Lauffähigkeit der Applikation
- Anpassung an mögliche Änderungen der benutzten Datenangebote, die seitens der Datenquellenbetreiber erfolgen

Eine inhaltliche Betreuung ist für den Erfolg des Monitorings jedoch genauso zentral. Dies gilt etwa für die Sicherstellung von laufenden und weiteren Kooperationen mit Datengebern und Datengeberinnen, das Qualitätsmanagement und die Analyse der Interessen sowie die Zufriedenheit der Userinnen und User. Vor diesem Hintergrund stellt die Themen-AG ein geeignetes Gremium dar, um die fachliche Aktualität und Weiterentwicklung des Monitorings zu begleiten. Deshalb wird empfohlen, die **Themen-AG** auch nach Implementierung des Monitorings beizubehalten.

Um eine Ansprechperson für **inhaltliche und koordinatorische** Aspekte des laufenden Monitorings zu haben, ist nach heutigem Stand eine 25-50 %-Stelle bei der MRH-Geschäftsstelle ausreichend. Diese Stelle ist verantwortlich für die Organisation regelmäßiger Austauschrunden, die Repräsentation des Monitorings in weiteren MRH-Gremien sowie das Scannen und Einbringen neuer Themen und Aspekte in die Diskussionsrunden. Bei den Sachkosten sollten laufende Aufwendungen für einzelne Datenbereiche in einem überschaubaren Rahmen eingeplant werden.

### 5.4.3 Ausbaustufen

Ein zentrales Merkmal des MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings soll seine Ausbaufähigkeit sein. Nach der Inbetriebnahme der Kernapplikation können sich weitere Ausbaustufen, d. h. ergänzende technische und inhaltliche Aspekte, anschließen. In diesen Phasen müssen sich weitere Indikatoren integrieren, weitere Raumbezüge unterhalb der Gemeindeebene einführen und/oder neue Funktionen in das System aufnehmen lassen. Auch ein Ausbau des Monitorings für ein weiteres komplettes Bundesland, neben der Freien und Hansestadt Hamburg, oder die Übertragbarkeit auf benachbarte Regionen ist in diesem Zusammenhang denkbar. So könnte das Monitoring für jedes der drei Flächenländer erweitert werden, sodass neben den MRH-spezifischen Daten auch die Daten für die jeweiligen gesamten Bundesländer erfasst, abgerufen und vergleichend analysiert werden können.

Für diese unterschiedlichen Ausbaustufen benötigt es meist eine Erweiterung der Datengrundlage, um die weiteren Indikatoren, Funktionen oder Raumebenen zu befüllen. Vor diesem Hintergrund wäre es erstrebenswert, mit weiteren datenerhebenden Institutionen der Region Kooperationen zu bilden, um eine gemeinsame zentrale Datenabfrage zu leisten. Dies bietet neben geringeren Kosten auch den Vorteil einer einheitlichen Datengrundlage bei wohnungsmarktrelevanten Analysen und Bewertungen.

Die folgenden **Datenquellen** können im Laufe dieses Entwicklungsprozesses angesteuert werden:

#### Entwicklungsphase

- Statistikämter
- Förderbanken (und dort vorliegende Daten privater Datenbroker wie Value, IDN, F&B)
- Gutachterausschüsse
- Bundesagentur für Arbeit

### **Leuchtturmprojekte**

- Qualifizierte Neu- und Wiedervermietungsdaten (Schleswig-Holstein)
- Wohnbaulandumfrage Niedersachsen
- Wohn- und Mobilitätskostenrechner
- Bereits existierende Monitorings in der MRH (siehe Kapitel 7.1)

### **Ausbaustufen**

- Sozialämter
- Finanzämter
- Einwohnermeldeämter
- Verbände (v. a. VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Bundesverband freier Wohnungsunternehmen BfW)
- Anfrage bei Kommunen („Data at source“-Prinzip) über niedrighschwellige webbasierte Eingabemaske
- U. a. Metadaten-Kataloge (Urban Data Platform Hamburg, X-Plan Baurechtsstandard)
- Zukauf von Daten: VALUE AG, Immoscout etc.
- Weitere Unterstützung von Berichtserstellungen, Übersichten und Auswertungen bis hin zu automatisierten Prozessen.
- Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und dezentrale Datenerfassung

Den Autorinnen und Autoren ist es bewusst, dass bei der zu erwartenden Heterogenität der angebotenen Datengrundlagen und der Vielzahl von unterschiedlichen Datenanbieterinnen und -anbietern kaum eine allein von einem User initiierte Einbindung eines Indikators möglich ist. D. h., die Definition der Schnittstellenlogik und der Harmonisierung unterschiedlicher Quellen wird so lange Aufgabe der Webapplikation sein – und damit Programmierungsaufwand nach sich ziehen –, bis von Seiten der Datenanbieterinnen und -anbieter evtl. in Zukunft ein bundeseinheitliches, standardisiertes Datenformat angeboten werden wird. Theoretisch wäre es möglich, dass softwareseitig Funktionalitäten für eine manuelle Erweiterung um einzelne Indikatoren bereitgestellt werden. Der Aufwand für diese Flexibilität wäre aber bei genauer Betrachtung nicht unerheblich, da zusätzliche Rechte, Plausibilitätsprüfungen und die flexible Berücksichtigung bei Auswertungen, Aggregationen und Ausspielungen zu implementieren wären. Hinzu kämen die Notwendigkeit von Schulungen für entsprechend zu qualifizierendes Personal, da Enduser diese Aufgaben weder übernehmen können, noch sollten. Die Schaffung einer vermeintlich „simplen“ Einbindungsmöglichkeit neuer Indikatoren ohne individuelle Softwareanpassungen steht in keinem sinnvollen Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vergleich zu einer seitens der Softwarearchitektur relativ einfach durchführbaren Erweiterung für einzelne Indikatoren.

Während der Beteiligungsprozesse kam auch der Wunsch nach der Unterstützung von kleinräumigen Planungen auf. Best-Practice-Beispiele zeigen, dass Wohnungsmarktmonitoring auf kleinräumiger Ebene (bis hin zur Mikroebene) möglich ist. In den Niederlanden bspw. findet eine Wohnungsmarktbeobachtung und Planung auch auf der Ebene von Quartieren, Straßenzügen und Wohnblöcken statt. Die Erfassung und Auswertung erfolgt dort, wo die Daten anfallen („Data-at-the-Source Prinzip“), d. h. auf kommunaler



Ebene. Das Wohnungsmarktmonitoring der MRH müsste dazu (ähnlich wie in GEFIS, dem Gewerbeflächen-Monitoring der MRH) um Datenerfassungskomponenten erweitert werden.

In der niederländischen Provinz Limburg existiert seit einigen Jahren ein solches den Prozess unterstützendes System namens Plancapaciteitsmonitor Limburg.

Eine weitere, sehr relevante Ausbaustufe des Monitorings ist die Kontextualisierung der Daten, die eine einheitliche, neutrale Interpretation der abrufbaren Daten des Monitorings gewährleistet. Es ist mittelfristig sinnvoll, eine Kontextualisierung der Daten ggf. in Form von Reports anzubieten. In Kapitel 5.5.3 wird diese Thematik nochmals genauer beschrieben.

Diese beschriebenen Entwicklungsphasen skizzieren modellhaft, wie eine Implementierung und der Betrieb eines MRH-Wohnungsmarktmonitorings sowohl technisch als auch inhaltlich gelingen können. Sie schlagen einen Bogen zwischen bereits bestehenden und perspektivisch verfügbaren Daten. Eine stückweise Umsetzung dieser Elemente ist möglich. Im Zeitverlauf sind weitere Funktionen und Indikatoren denkbar. Diese Liste versteht sich hierbei als eine Auswahl auf dem heutigen Stand der Kenntnis. Die konkrete Umsetzung der Ausbaustufen und die damit umzusetzenden Elemente werden sich sinnvollerweise aufgrund der Erfahrungen mit der Erstimplementierung der Monitoringanwendung ergeben und sind auch Gegenstand eines fortgesetzten kontinuierlichen Beteiligungsprozesses mit der Themen-AG und ggf. weiteren Stakeholdern. Mit dem Lastenheft werden die Anforderungen weiter konkretisiert.

## 5.5 Abgeleiteter Kostenrahmen

Im folgenden Kapitel wird der Kostenrahmen eines MRH-Wohnungsmarktmonitorings skizziert, mit dem bei der Entwicklung und Umsetzung kalkuliert werden kann. Neben den Kosten für die technische Implementierung und den laufenden Betrieb, werden auch ungefähre Kosteneinschätzung zum Einkauf von Daten sowie zur Erstellung von redaktionellen Lesehilfen oder Kurztextrn im Monitoringtool aufgeführt.

### 5.5.1 Implementierung und Betrieb

Die Schätzung des Kostenrahmens beziffert die erforderlichen Arbeitsleistungen, die für die Entwicklung und den Betrieb der Webapplikation zum MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings erforderlich sind. Die Grundlage bilden, die im [Lastenheft](#) spezifizierten, fachlichen Anforderungen der zukünftigen Userinnen und User sowie die dafür erforderlichen nichtfunktionalen technischen Anforderungen. Zu unterscheiden sind:

- einmalige Kosten für die Entwicklung der Kernanwendung (Implementierung durch den Dienstleister, Projektleitung MRH),
- jährliche Kosten für den laufenden Betrieb (Hosting durch den Dienstleister oder die Dienstleisterin); außerdem inhaltliche Betreuung durch das Team der MRH oder einen externen Dienstleister, u. a. Organisation der Themen-AG für inhaltliche Weiterentwicklung, fortlaufende Kontextualisierung, Newsletter für Nutzende etc.,

- case-by-case Kosten im laufenden Betrieb für Anpassungen an sich verändernde Schnittstellenangebote und kleinere Funktionserweiterungen. Hierfür könnte ein maximales jährliches Budget eingerichtet werden, das nicht vollumfänglich verwendet werden muss.
- Wiederum einmalige Kosten, die bei weiteren Ausbaustufen anfallen würden. Die Kosten hängen vom jeweiligen Umfang ab, bewegen sich aber auf einem deutlich niedrigeren Niveau als bei der Entwicklung der Kernapplikation, da diese so zu konzipieren ist, dass sie einfach und kostengünstig erweiterbar ist



## 5.5.2 Daten

In den ersten Schritten der Umsetzung kann vor allem mit Datenbeständen gearbeitet werden, die bei den öffentlichen Institutionen (v. a. statistischen Ämtern) vorliegen. Einzig die Marktdaten (Kaufpreise, Angebotsmieten) wären zusätzlich zu erwerben. Der Vollzugriff auf die entsprechenden Daten der Fa. Value kostet nach aktuellem Kenntnisstand 12.000 EUR jährlich (netto). Hier könnte im Rahmen der Umsetzung der Dialog mit dem Daten liefernden Instituten gesucht werden, um ggf. Sonderkonditionen zu erwirken. Argumentativ ließe sich hierbei die große Zahl an Nutzerinnen und Nutzern ins Feld führen, die mittels des Monitorings mit diesen Daten einheitlich arbeiten würden. Bevor dieses Gespräch gesucht wird, sollte eine MRH-interne Abstimmung darüber erfolgen, welche Datenbestände bereits vorliegen. So verwendet bspw. der Wohn- und Mobilitätskostenrechner des Hamburger Verkehrsverbund (hvv) diese Grundlagen und auch von anderen Stellen innerhalb der MRH werden diese Grundlagen bereits erworben und ausgewertet. Vor diesem Hintergrund ist zunächst die Option einer qualifizierten Zusammenführung zu klären. Zudem könnte die Beschaffung künftig gemeinsam/konsortial oder zumindest abgestimmt erfolgen.

## 5.5.3 Kontextualisierung

Unter dem Stichwort „Kontextualisierung“ werden redaktionelle Lesehilfen und erläuternde Kurztexpte innerhalb des Monitorings verstanden. Diese Arbeit ist in Abstimmung mit der Themen-AG zu leisten und fällt jeweils bei weiteren Ausbaustufen erneut an.

Über die redaktionellen Lesehilfen und Kurztexpte hinausgehend, ist eine erweiterte Kontextualisierung der Daten eine wichtige Anforderung, die das Monitoring gewährleisten sollte und einen großen Mehrwert für alle Akteure bietet. Es wird empfohlen, im Anschluss an die Entwicklung der Kernanwendungen in einer ersten Ausbaustufe ergänzende Kontextinformationen anzubieten. In Form von kurzen Reports sollten wichtige Hinweise zum Umgang mit bestimmten Daten und deren Verständnis gegeben werden.

Zudem können mithilfe des Monitorings ausführliche Wohnungsmarktberichte in regelmäßigen Abständen angefertigt werden. Hierbei bietet das Monitoring die Möglichkeit, schnell an qualifizierte Daten zum Wohnungsmarkt zu kommen, anhand derer eine tiefere Kontextualisierung der aktuellen Entwicklungen verfasst werden kann. Der Arbeitsaufwand für die Erstellung eines solchen Berichts wird dadurch erheblich reduziert.

Aufgrund der erhöhten Komplexität benötigt es hierbei weitere Abstimmungs- und Planungsprozesse sowie dezidierte Maßnahmen, die sich mit dem Aufbau eines solchen Tools beschäftigen. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie, die sich auf das reine Monitoring fokussiert, kann diese Thematik lediglich umrissen werden.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Kontextualisierung (ob Lesehilfe oder umfangreiche Kontextualisierung) im Rahmen der laufenden inhaltlichen Betreuung durchzuführen ist und eine entsprechende Fachlichkeit voraussetzt. Bei größeren Ausbausritten können hier zusätzlicher Aufwand und Kosten anfallen. Die konkreten Kosten sind variabel je nach gewünschtem Umfang der Ausbaustufen. Sicher ist jedoch, dass ein digitales Wohnungsmarktmonitoring durch die Bereitstellung der wichtigsten

wohnungsmarktrelevanten Daten eine deutlich kostengünstigere und effizientere Erstellung umfangreicher Berichte ermöglicht.

## 5.6 Lastenheft

Zu der Beauftragung der Machbarkeitsstudie gehört auch die Erstellung eines Lastenheftes, das einen grundlegenden Schritt des Softwareimplementierungsprozesses eines digitalen Wohnungsmarktmonitorings darstellt.

Das Lastenheft (Anforderungskatalog) beschreibt einerseits die funktionalen Anforderungen und Leistungen, also die Zweckbestimmung, die die geplante technische Umsetzung erfüllen soll, aus der Perspektive der zukünftigen Anwenderinnen und Anwender (Indikatorset, Analysefunktionen, Visualisierung etc.). Andererseits werden auch die nicht funktionale Anforderungen (z. B. Usability, Skalierbarkeit, Wartbarkeit) in Form der notwendigen technischen Rahmenbedingungen aufgeführt.

Die Inhalte des Lastenheftes haben sich dynamisch im Laufe der Projektstudie entwickelt, um die Nutzungsanforderungen und die technischen Voraussetzungen für eine Implementierung genau abzubilden. Das bedeutet auch, dass Ergänzungen und Korrekturen in darauffolgenden Verfahrensschritten (Pflichtenheft, Softwareentwicklung) möglich sind.

Das Lastenheft ist ein eigenständiges Dokument, das einen wesentlichen Teil einer späteren Ausschreibung bilden kann. Aufgabe und Inhalt des Lastenheftes ist es nicht, die Herleitung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, ihre gutachterliche Bewertung und ihre Aussagekraft aufzugreifen, zu analysieren oder zu bewerten. Hinsichtlich Entstehungsprozess und Begründung der Anforderungen an ein digitales Wohnungsmarktmonitoring verweist das Lastenheft auf die Machbarkeitsstudie. Das Lastenheft beschreibt auch nicht den Lösungsweg oder das zu erwartende Ergebnis der Softwareentwicklung. Das Lösungskonzept ist vielmehr Gegenstand des Pflichtenheftes, das die Vorgehensweise eines Anbieters oder einer Anbieterin zur Umsetzung des Lastenheftes entwickelt und erläutert.

## 6 Fazit

Die Machbarkeitsstudie zu einem regionsweiten Wohnungsmarktmonitoring in der Metropolregion Hamburg kommt zu dem klaren Ergebnis, dass die Umsetzung machbar und erfolgsversprechend ist. Insbesondere aus der gemeinsamen Umsetzung in der Metropolregion erwachsen besondere Vorteile für unterschiedlichste Akteure. Diese Vorteile überwiegen die absehbaren Aufwände und Aufwendungen für die Implementierung und den Betrieb eines Wohnungsmarktmonitorings aus heutiger Sicht bei Weitem. Es ist zu erwarten, dass mit dem regionsweiten Monitoring die bestehenden Fragmentierungen (nicht nur des Wohnungsmarktes) in der MRH reduziert werden können.

Eine große Chance für ein gemeinsames Monitoring liegt vor allem in der grenzüberschreitenden Betrachtung von Wohnungsmärkten. Es ermöglicht, jenseits der jeweiligen Zuständigkeitsbereiche, Status quo und Entwicklungstrends in der Metropolregion Hamburg zu erfassen. Bisher ist dies in Ermangelung geeigneter

Tools oft nicht möglich. Ein gemeinsames Wohnungsmarktmonitoring erschließt systematisch den Zugang zu qualitativ geprüften, einheitlichen Daten, die in vielen Fällen bisher viel zu aufwändig zu beschaffen waren. Im Ergebnis stützt ein solches Monitoring gerade diejenigen Akteure, die eher von knappen Ressourcen und Handlungsspielräumen gekennzeichnet sind mit einem Instrumentarium aus, das ihre Analyse- und Entscheidungsgrundlagen quantitativ wie qualitativ auf ein deutlich höheres Niveau bringt. Auch die Möglichkeit, digital „auf Knopfdruck“ Daten zur Verfügung zu stellen, ist für Institutionen mit etablierten Monitoringsystemen, wie bspw. die IB.SH und die NBank, ein Mehrwert und setzt neue Standards bei digitalem Monitoring und Open Data. Der Bedarf eines solchen Daten- und Analyseangebots wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses dieser Machbarkeitsstudie deutlich artikuliert.

Es profitieren aber auch diejenigen Akteure, die bereits über qualifizierte Analysetools verfügen (so beispielsweise die Freie und Hansestadt Hamburg). Denn durch das regionsweite Monitoring werden einerseits Informationen erschlossen, die (auch weit) jenseits der Stadtgrenze liegen. Andererseits verschafft es die Gewissheit, dass beispielsweise die Kommunen des eigenen Umlands nun mit dem gleichen einheitlichen Datengrundlagen operieren und argumentieren. Der Planungshorizont verbessert sich damit nach innen wie nach außen.

Mit einem regionsweiten Wohnungsmarktmonitoring entstehen qualifizierte Grundlagen für mehr Kommunikation und Abstimmung, auch über administrative oder sektorale Grenzen hinweg. Dies ist umso wichtiger, als die weiteren Ausbauschritte des Tools u. a. vorsehen, dass die beteiligten Gebietskörperschaften und Akteure ihrerseits eigene Daten in das System einspielen. Auch wenn dieser Schritt allenfalls mittelfristig realisierbar sein wird, würde er einen weiteres Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal des MRH-Monitorings schaffen. Denn ohne Zweifel ist es im Interesse der beteiligten Bundesländer, dass gerade Gemeinden und Kreise ihre Datenressourcen systematisch(er) erschließen und in eine gemeinsame Betrachtung der gesamten MRH bzw. von relevanten Ausschnitten der Metropolregion einbringen.

Der besondere Wert wohnungsmarktbezogener Informationen und Entscheidungsgrundlagen spiegelt sich in den einschlägigen langjährigen Monitoringaktivitäten der Bundesländer wider. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung einer einheitlichen und räumlich deutlich ausgeweiteten Betrachtungsebene von den Entscheiderinnen und Entscheidern in den beteiligten Landesministerien eindeutig begrüßt. Dabei ist zu betonen, dass das geplante Monitoringsystem bestehende Systeme keineswegs ersetzt. Vielmehr ergänzt es diese vor allem auf der Datenseite, auch im Sinne der besseren digitalen Verfügbarkeit, ohne die bestehenden Berichtssysteme, die vor allem fachliche und sachliche Einordnung und Interpretation vornehmen, infrage zu stellen.

Die Machbarkeit eines Wohnungsmarktmonitoring für die MRH wurde mit dieser Untersuchung belegt. Das betrifft zunächst die technische Umsetzung, d. h. die Implementierung einer interaktiven webbasierten Fachanwendung, zu der mit dem Lastenheft eine anwendungsorientierte Grundlage geschaffen und spezifiziert wird. Das Portfolio an gewünschten Indikatoren seitens der Datennutzenden ist groß. Die Anzahl Indikatoren, die nach den gesetzten Qualitätskriterien verfügbar ist, ist (noch) deutlich kleiner. Nichtsdestotrotz konnte in der Machbarkeitsstudie ein Set an relevanten Indikatoren für die Implementierung des Wohnungsmarktmonitorings identifiziert werden. Das gilt insbesondere für die Aufbauphase und die Implementierung der Kernapplikation auf Grundlage der Datenbestände von amtlicher Statistik und öffentlicher Hand. Zugleich profitiert auch die datengebende Seite von einem regionsweiten Monitoringsystem, da zum einen auf dieser einheitlichen Datengrundlage viele Anfragen von den Nutzerinnen und Nutzern in Eigenregie beantwortet werden können. Zum anderen hilft das System, erklärungsbedürftige

Informationsinkongruenzen zu vermeiden, indem es von vornherein für mehr Einheitlichkeit in den Datengrundlagen, die unterschiedlichste Akteure verwenden, sorgt.

Es ist kein Zufall, dass die OECD gerade beim Thema Wohnen mehr Transparenz und Einheitlichkeit ange-regt hat. Das Querschnittsthema Wohnen bildet auf besondere Weise unterschiedlichste Lebensbereiche und ihre Qualitäten ab. Aspekte wie soziale Sicherheit, Mobilität, Klimaschutz, Demografie und alternde Gesellschaft weisen vielfältigste Bezüge zum Thema Wohnen auf. Politische und wirtschaftliche Entschei-dungen am Immobilien- und Wohnungsmarkt sowie auf den vorgelagerten Entscheidungsfeldern (z. B. Baulandentwicklung) werden auf Jahrzehnte gefällt. Umso wichtiger sind fundierte, wissensbasierte Grundlagen für politische Entscheidungen und Investitionen, die das „immobile Gut Wohnen“ betreffen. Umgekehrt lassen sich durch das „Brennglas Wohnungsmarktmonitoring“ die Trends und Wechselwirkun-gen unterschiedlichster Themenfelder fokussiert beobachten. Wenn sich die Metropolregion Hamburg mit diesem Vorhaben nun auf den Weg macht, ein wegweisendes und in dieser Form bisher einzigartiges re-gionales Monitoring für das „große Querschnittsthema Wohnen“ zu etablieren, schafft sie für vielfältigste Politik- und Entscheidungsbereiche Transparenz und fundierte Grundlagen. Damit liefert sie einen wichti-gen Beitrag für die Zukunftsfähigkeit ihrer Gebietskörperschaften, Akteure und nicht zuletzt für die Men-schen, die in dieser Region wohnen und leben.

## 7 Anlagen

### 7.1 Quellen – Bestehende Studien und Monitorings

#### 7.1.1 Konzepte Metropolregion Hamburg

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg	Linus Holtermann, Alkis Henri Otto (Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut)  Kurz: Holtermann & Otto (2015)	2015	Wirkungszusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt; Trends des Wohnungsmarktes
OECD-Berichte zur Regionalentwicklung: Metropolregion Hamburg, Deutschland	OECD OECD Publishing, Paris	2019a	Entwicklungen und Herausforderungen mit Schwerpunkt auf Wirtschaft
OECD-Berichte zur Regionalentwicklung: Metropolregion Hamburg, Deutschland. Highlights	OECD OECD Publishing, Paris	2019b	Entwicklungen und Herausforderungen mit Schwerpunkt auf Wirtschaft – knapp zusammengefasst
Miteinander oder Nebeneinander? Der Hamburger Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg	GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH  Lehnert, Stefan 2014	2014	Fachveranstaltung, Beteiligungsprozess, Fokus auf Wohnen und gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung,
Erste Fortschreibung des Hamburger Klimaplans	o. N.  Kurz: Hamburg 2019	2019	Klimafolgen und Anpassungen, Maßnahmen
Übersicht über die bei den Trägern der Metropolregion Hamburg vorhandenen Klimaschutz-, Klimaanpassungs- und Energiekonzepte – Stand Mai 2016	Metropolregion Hamburg	2016	Auflistung der Klimaschutzmaßnahmen der Trägerregionen der Metropolregion Hamburg



Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
Building and Living	Deutsche Bundesregierung	2019	Konzept zu klimafreundlichem Bauen
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie	Deutsche Bundesregierung	2021	Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie; Weiterentwicklung 2021
Stadt-Umland-Kooperation: Stellschrauben zur Stärkung der regionalen Zukunftsgestaltung – Ein Leitfaden für die kommunale Praxis	Stadt-Umland-Konzept für die Stadtregion Elmshorn; Stadt-Umland-Konzept für die Stadtregion Pinneberg, Raum & Energie Institut	2009	Basierend auf den Erfahrungen im REFINA-Verbundvorhaben „Integriertes Stadt-Umland-Modellkonzept Elmshorn/Pinneberg zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“  Leitfaden zur Umsetzung solcher Konzepte mit Schritt für Schritt Prozessen, Fokus auf den Beteiligungen, Struktur und Organisation, Checklisten, inhaltlicher Fokus auf Siedlungsflächenentwicklung
Mobilität in Deutschland (MiD)- Regionalbericht MRH und HVB	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur	2019	Mobilität (Art, Nutzung, Anlässe, Verkehrssituation, ...), Nebenanalysen zu Haushalten, ökonomischen Strukturen
Projektskizze Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“	Metropolregion Hamburg  MRH 2019	2019	Anlage 1 zum Antrag auf Bewilligung einer Zuwendung nach der Ländervereinbarung zu gemeinsamen Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus den Förderfonds der Metropolregion Hamburg vom 24.03.2017 → Hinweise zu relevanten Themen aus Sicht der MRH, Herausforderungen und Inhalte der Teilprojekte
Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg	Matthias Klupp und Dr. Jens Oelgemöller  Kurz: Klupp & Oelgemöller (2014)	2014	Analyse des Wohnungsmarktes mit speziellem Fokus auf Wanderungsgeschehen und Folgen für Preisentwicklung

### 7.1.2 Beispiele räumliche Konzepte

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn	Region Köln/Bonn e.V.	2019	Raumentwicklungskonzept bis 2040, strategische Planung, intersektoral,

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
			hohe Beteiligung der Fachöffentlichkeit → Prozess und Konzept
„MORO - Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V.	Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.	2020	Regionsübergreifende Wohnungsmarktstrategie, Beleidigungsprozess, bundesweite und regionale Wohntrends, Fokus auf Instrumentensammlung

### 7.1.3 Monitorings in der MRH

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
Heute und in Zukunft Wohnen gestalten: Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 – Wohnungsmarktbeobachtung 2021	Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)	2021	Analysen zur Nachfrage und zum Angebot am Wohnungsmarkt, Preisanalysen, Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognosen, Handlungsfelder und -empfehlungen
Wohnbaulandumfrage in Niedersachsen	Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)	2022	Auswertung der Baulandausweisungen und des Flächenverbrauchs der niedersächsischen Kommunen; Formulierung von Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige kommunale Baulandentwicklung
Wohnungsmarktprofil 2021 Schleswig-Holstein; zuletzt 2022	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)	2022	Analysen zur Nachfrage und zum Angebot am Wohnungsmarkt, Preisanalysen, wenig Text → liegen für alle Kreise vor (s. Beispiel Wohnungsmarktprofil 2021 Dithmarschen)
Bericht zum Mietenmonitoring: Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Jahr 2017	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)	2017	Analyse des Mietenmonitorings, strukturell und räumlich untergliedert, Bewertungen durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration  Metadaten: Funktionsweise, Qualität, Datengrundlage, Methodik des Monitorings
Grundstücksmarktbericht 2021 – Landeshauptstadt Schwerin	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin	2021	Grundstücksverkehr, Entwicklung Grundstücksteilmärkte, Bodenrichtwerte, Geschäftsraumieten, Pachten etc.

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
			Markt für Wohnimmobilien 2020 – Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2021  Mit Interpretationen
Immobilienmarktbericht Hamburg 2022	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg	2022	Immobilienmarkt bebauter Grundstücke, Eigentumswohnungsmarkt, Baulandmarkt, Wertermittlung  Ohne Interpretationen
Wohnungsmarktmonitoring Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg	Gewos (gefördert durch die GS MRH)	In Planung	Soziale Folgen angespannter Wohnungsmärkte auf Stadt- und Siedlungsentwicklung, fortschreibungsfähig, Indikatoren für Flächenpotentiale, Wohnungsbaudaten, Angebotssituation, Struktur- und Sozialdaten, Mietspiegelerhebung <a href="https://www.mittelzentrum-sachsenwald.de/wohnungsmarkt-monitoring.html">https://www.mittelzentrum-sachsenwald.de/wohnungsmarkt-monitoring.html</a>
Wohnungsmarktmonitoring, Teilprojekt Itzehoe		In Planung	Aufbau eines lokalen Wohnungsmarktmonitorings im Rahmen des Leitprojekts bedarfsgerechtes Wohnen in der MRH
Wohnungsmarktmonitoring, Teilprojekt Malente		In Planung	Aufbau eines lokalen Wohnungsmarktmonitorings im Rahmen des Leitprojekts bedarfsgerechtes Wohnen in der MRH
Wohnungsmarktsteckbrief Stadt Cuxhaven	GEWOS	2011	Bevölkerungs-, Haushaltsprognose, Handlungsempfehlungen
Wohnungsmarktanalyse Bezirk Harburg zum Wohnungsbauprogramm 2020	ALP im Auftrag der Stadt Hamburg  Kurz: ALP 2019	2019	Nachfrage, Angebotsanalysen, Preisentwicklung, Perspektiven und Herausforderungen, Handlungsansätze
Wohnraumbericht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	Landesamt für Statistik Niedersachsen	2015	Analysen zum Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnverhältnisse der Haushalte (Einzelne HH-Typen)
SWOT-Analyse Kreisentwicklungskonzept 2030 für den Landkreis Ludwigslust-Parchim	Institut Raum&Energie, Georg Consulting		Siedlungsentwicklung
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ludwigslust	Stadt Ludwigslust	2015	Bestandsanalyse und Bewertung (Lage, Städtebau, Demografie,

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
	Hr. Mach (Bürgermeister), Frau Ehrecke, Herr Schiefele  Erstellt durch slapa & raumplaner		Wohnungsmarkt, Umwelt, Tourismus, Infrastruktur), SWOT, Lokale und interkommunale Zusammenarbeit, Leitbilder, Umsetzungsstrategien, Maßnahmen und Finanzierung

#### 7.1.4 Monitorings außerhalb der MRH

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
Wohnungsmarktbericht 2020 Kiel	Landeshauptstadt Kiel	2020	Analysen zur Nachfrage und zum Angebot am Wohnungsmarkt, Preisanalysen, Interpretation
Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung und des Forums kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Indikatorenkatalog	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR); NBANK; Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK	o. J.	Liste mit Basis- und Frühwarnindikatoren zu Bestand und Nachfrage, inkl. Erläuterungen und Quellenhinweisen
Wohnungsmarktmonitoring Rheinland-Pfalz	RegioKontext	2018	Interne Aufstellung zu Basis- und Kernindikatoren, differenziert nach Angebot, Nachfrage und Mieten und Preisen
SDG-Indikatoren für Kommunen. Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. 3. Auflage	Peters, O. und H. Riedel: Übersichten der SDG-Indikatoren für Kommunen, in: Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Deutsches Institut für Urbanistik, ICLEI European Secretariat, Rat der Gemeinden und Regionen	2022	Herleitung und Beschreibung der SDG und wie diese auf kommunaler Ebene abgebildet werden können. (unterschiedliche Autorenschaft je Kapitel)

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
	Europas / Deutsche Sek- tion (Hrsg.).  Kurz: Peters & Riedel (2022)		
Wohnen und Bauen – Mo- nitoring 2016	Freie Hansestadt Bre- men	2016	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Nachfrage, Angebot, Bautätigkeit, WRF
Urban Audit	o. A.	2022	Indikatoren zu Städten, inkl. Wohnen, Bevölkerung, Wirtschaft
INKAR - Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung	Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumfor- schung	2022	„aktuelle regionalstatistische Informati- onen zu nahezu allen gesellschaftlich wichtigen Themen wie z.B. Bildung, De- mografie, Arbeitsmarkt, Wirtschaft, Wohnen, Verkehr oder Umwelt“
Integrationsmonitorings der Länder der Länder	Konferenz der für In- tegration zuständigen Ministerinnen und Mi- nister/Senatorinnen und Senatoren als Beschluss- organ	2018	Fokus auf Integration; jedoch auch mit Indikatoren zum Bereich Wohnen und Soziales
Buildings as a global car- bon sink. Nature Sustaina- bility	Galina Churkina, Alan Organschi, Christopher P. O. Reyer, Andrew Ruff, Kira Vinke, Zhu Liu, Barbara K. Reck, T. E. Graedel, Hans Joachim Schellnhuber  Kurz: Churkina et. al. (2020)	2020	Zusammenfassung des kostenpflichtigen Artikels auf der PIK-Homepage. Holzgebäude können als CO2 Speicher dienen und Material kann bei Abriss wieder genutzt werden.
GREEN BUILDINGS Nachhaltige Investments in Gewerbeimmobilien	DEUTSCHE/HYPO, NORD/LB	2021	Betrachtungen von Nachhaltigkeit im Gebäudesektor

### 7.1.5 Weitere Quellen

Titel	Autoren	Jahr	Schwerpunkt(e)
Building and living	Deutsche Bundesregierung	2019	Konzept zu klimafreundlichem Bauen
Das Ende des Pendel-Problems befeuert den Traum vom Landhaus	Stephan Maaß; Welt	2020	Einfluss der COVID-Pandemie auf die Wünsche von Immobilienbesitzenden und Mietenden
Daten für die Jahre 2013 – 2021 Wanderungen	Metropolregion Hamburg	2013-2021	Wanderungszahlen der Metropolregion Hamburg
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie	Deutsche Bundesregierung	2021	Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie; Weiterentwicklung 2021
Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP	SPD, Die Grünen, FDP	2021-2025	Koalitionsvertrag
Mehr Zeit zu Hause wegen Corona: Fast die Hälfte der Hamburger plant einen Umzug	Focus online	2020	Entwicklung der Wohnbedürfnisse zu Lockdown-Zeiten in Hamburg
Mobilität zu COVID-Zeiten	Wissensbasierte Planung; Dr. Paul Hebes	2020-2022	Mobilitätsdaten zu COVID-Zeiten. Eine Analysegrundlage mit Daten der Google Mobility Reports und Daten des RKI
Regionale Raumaufteilung	Statistisches Bundesamt (Destatis)	2023	Glossar räumliche Abgrenzungen
Treibt Corona die Deutschen auf Land?	Ashutosh Pandey; Deutsche Welle	2020	Wanderungsbewegungen in ländliche Räume durch die COVID-Pandemie
Übersicht über die bei den Trägern der Metropolregion Hamburg vorhandenen Klimaschutz-, Klimaanpassungs- und Energiekonzepte – Stand Mai 2016	Metropolregion Hamburg	2016	Auflistung der Klimaschutzmaßnahmen der Trägerregionen der Metropolregion Hamburg

## 7.2 Beteiligungsprozesse

### 7.2.1 Onlinebeteiligung

#### Ziele und Konzept

##### Ziele

Bereits in der Startphase der Machbarkeitsstudie sollten die relevanten Akteure der MRH über den gestarteten Prozess informiert und über eine Umfrage online beteiligt werden. Mit der Onlinebeteiligung wurden verschiedene Ziele verfolgt. Dazu zählten:

- Einen ersten Überblick innerhalb der Metropolregion Hamburg zum Thema Wohnungsmarktmonitoring zu bekommen und für die Beteiligten zu schaffen, wobei folgende Fragen im Fokus standen:
  - Wer nutzt heute bereits was?
  - Wie ist die Erwartungshaltung?
  - Was wird benötigt?
- Erwartungsmanagement für das Projekt betreiben: Relevante Projekterkenntnisse generieren und in die übrigen Arbeitspakete einspeisen
- Transparenz erzeugen: Einbindung der Zielgruppen und User des Monitorings in einer frühen Projektphase
- Aktivierung erreichen: Bereitschaft für eine aktive Beteiligung schaffen
- Verbindlichkeit herstellen: Bestimmen und Eingrenzen der Aktiven und „Willigen“ → Antwortende als feste Basis für weitere Beteiligung
- Inhaltliche Initiative ermöglichen: Aufbauend auf den Erkenntnissen der Online-Umfrage könnten Workshops (AP 4) optimaler vorbereitet werden

##### Inhalte

Ziel war es nicht, alle Themen und damit verbundenen Fragestellungen der Machbarkeitsstudie inhaltlich abschließend zu erfragen. Hierfür boten weitere Beteiligungsformate Anknüpfungspunkte. Es wurden, entsprechend den oben genannten Zielen, ausgewählte Inhalte adressiert.

- Die Befragung sollte die Erfahrungen mit Datennutzung und Datenbereitstellung und die Erwartungshaltung der Teilnehmenden/Interessierten abfragen.
- Die Fragen richteten sich inhaltlich an den drei Workshops aus

Nach dem Intro mit Hinweisen zum Zweck der Befragung und zum Umgang mit persönlichen Daten folgten Fragen in drei Abschnitten:

- Arbeit
- Erwartungen
- Informationen zur Person, inkl. Bereitschaft zur Teilnahme an Workshops

Die Fragen wurden so niedrigschwellig wie möglich gestaltet, um für breite Akteurskreise zugänglich zu sein. Ein schlankes Set an Fragen kam zum Einsatz, um Interesse und Motivation bei den Befragten zu erzeugen. Die Gesamtbearbeitungsdauer sollte zehn Minuten nicht überschreiten. Die Auswertung der Umfrage ergab, dass für die ca. 15 Fragen im Median sieben Minuten benötigt wurden.

### **Zeitraum und adressierte Personen**

Die Befragung lief vom 20. Juli bis zum 14. September 2022. Der avisierte Befragungsschluss, 31.08., wurde verlängert, um weitere Teilnehmende zu aktivieren, nachdem ein Nachfassen in der 34. KW erfolgte. Die Zielgruppe war die Fachöffentlichkeit. Die Bevölkerung wurde nicht adressiert. Der Versand des Umfragelinks erfolgte über die Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg, der verschiedene fachliche E-Mail-Verteiler zur Verfügung standen. Ebenso wurden die Themen-AG-Mitglieder gebeten, den Link weiter zu verteilen und ihre institutionellen Verteiler parallel zu bespielen. Die so angesprochenen Experten und Expertinnen sollten idealerweise potenzielle Nutzende des Monitorings und/oder datengebende Stellen und/oder technisch versierte Personen an der Schnittstelle zu Daten sein. Durch den Versand wurden unterschiedliche Akteursgruppen angeschrieben und um Teilnahme gebeten. Dazu zählten etwa:

- alle Verwaltungsebenen
- Statistische Ämter (Landesebene) und Statistische Stellen (wo vorhanden) auf untergeordneter räumlicher Ebene
- Investitionsbanken/Förderbanken u. ä. mit Bezug zum Wohnungsmarkt
- Kommunale und private Wohnungsbauunternehmen
- Verbände und Kammern (IHK, UV, HK u. ä.)

### **Ergebnisse**

Nachfolgend werden ausgewählte Ergebnisse der Onlinebeteiligung dargestellt. Dabei gliedert sich die Übersicht in vier Abschnitte:

- Teilnehmende
- Erfahrungen mit der Datennutzung
- Erfahrungen mit der Datenbereitstellung
- Erwartungen an ein Wohnungsmarktmonitoring für die Metropolregion Hamburg

Für die Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg und die Mitglieder der Themen-AG waren die Ergebnisse während des Projekts in einem eigens erstellten Dashboard verfügbar (siehe Abbildung 22). Es erlaubte die interaktive Selektion ausgewählter Kategorien und ermöglichte so vertiefende Analysen, etwa nach Bundesland oder Verwaltungsebene.



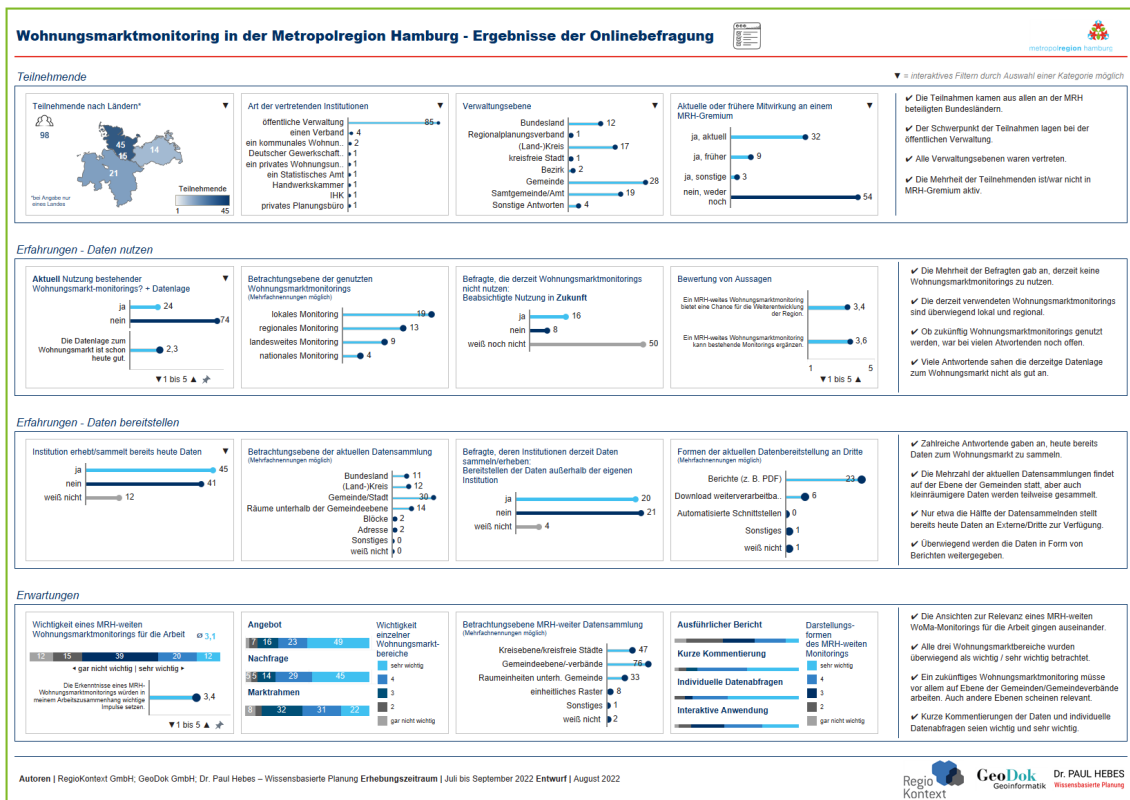


Abbildung 22: Dashboard zur Ergebnisanalyse der Onlinebeteiligung

### Teilnehmende

Am Ende der rund acht Wochen, die für die Teilnahme zur Verfügung standen, haben 107 Personen an der Onlinebeteiligung teilgenommen. Die Teilnahmen kamen aus allen an der Metropolregion Hamburg beteiligten Bundesländern. Vor allem aus Schleswig-Holstein kamen verhältnismäßig viele Antworten (siehe Abbildung 23). Der Schwerpunkt der Teilnahmen lag bei der öffentlichen Verwaltung. Mehr als acht von zehn aller Antwortenden gaben an, dort tätig zu sein.

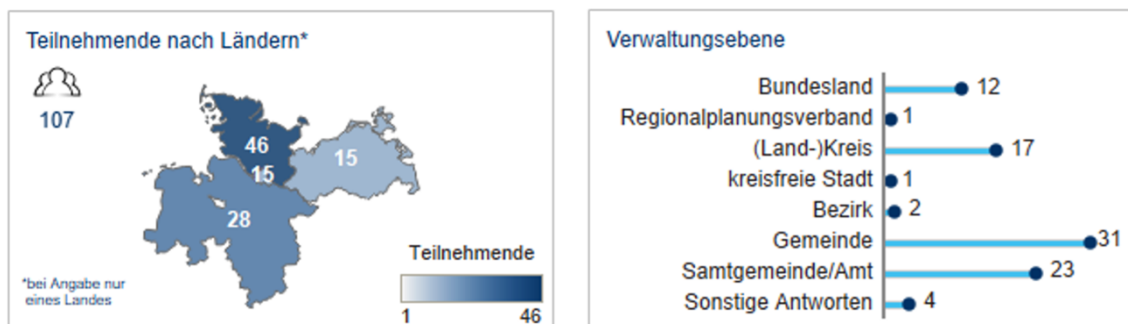


Abbildung 23: Aufschlüsselung der Teilnehmenden nach Bundesländern und Verwaltungsebene

Alle Verwaltungsebenen waren vertreten (siehe Abbildung 23). Vor allem die Gemeinden und die Samtgemeinden und Ämter waren in der Umfrage stark repräsentiert. Die übrigen Akteure, die adressiert wurden,

konnten nur teilweise erreicht bzw. aktiviert werden. Sie sind in der Umfrage in geringerem Maße vertreten.

Die knappe Mehrheit der Teilnehmenden ist bzw. war nicht in MRH-Gremium aktiv. Insgesamt haben sich aber auch über 40 Personen beteiligt, die bereits aktiv mit Gremien der Metropolregion Hamburg und deren Arbeiten verbunden sind oder waren.

### Erfahrungen – Daten nutzen

Die Mehrheit der Befragten gab an, derzeit keine Wohnungsmarktmonitorings zu nutzen (siehe Abbildung 24). Besonders die Antwortenden aus Niedersachsen gaben anteilig häufig an, aktuell keines zu gebrauchen. Die Frage, ob die Datenlage zum Wohnungsmarkt schon heute gut sei, wurde im Durchschnitt mit 2,3 bewertet, wobei 1 geringe und 5 hohe Zustimmung signalisiert.

Die derzeit verwendeten Wohnungsmarktmonitorings sind überwiegend lokal und regional. Die 26 Personen, die angaben, Wohnungsmarktmonitorings zu nutzen, bedienen sich mehrheitlich eines lokalen Monitorings. Aber auch Monitorings mit anderen Betrachtungsebenen werden von einigen Antwortenden genutzt (landesweit und national). Die Spannweite der genutzten Monitorings ist recht groß. Die Antwortenden nannten etwa: IB.SH, BBSR, empirica-Systeme (lokale Angebotsmieten), Hans-Böckler-Stiftung (u. a. Mietbelastungsquote), Daten der NBank zur Wohnraumversorgung, Wohnungsmarktmonitoring Investitionsbank Schleswig-Holstein, ImmoScout, Wohnungsmarktmonitoring Stadt Elmshorn, Stadtteilsteckbriefe Statistisches Landesamt HH 14, koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung HH, kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung HH, Studien von LBS, ZIA usw.

Ob zukünftig Wohnungsmarktmonitorings genutzt werden, war bei der Mehrheit der Antwortenden noch offen (siehe Abbildung 24). 18 der 81 Teilnehmende, die geantwortet haben, aktuell noch kein Wohnungsmarktmonitoring zu nutzen, beabsichtigen, in Zukunft eines zu nutzen. Wenige sagten, auch in Zukunft keines für ihre Arbeit heranzuziehen.

Die beiden Aussagen: „Ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring bietet eine Chance für die Weiterentwicklung der Region.“ und „Ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring kann bestehende Monitorings ergänzen.“ Wurden mit 3,4 bzw. 3,5 bewertet, wobei 1 geringe und 5 hohe Zustimmung signalisiert. Das deutet darauf hin, dass tendenziell Zustimmung für das in dieser Machbarkeitsstudie untersuchte Vorhaben besteht.



Abbildung 24: Derzeitige und beabsichtigte Nutzung von Wohnungsmarktmonitorings

### Erfahrungen – Daten bereitstellen

Zahlreiche Antwortende, fast die Hälfte, gaben an, dass die Institutionen, für die sie arbeiten, bereits heute Daten zum Wohnungsmarkt sammeln. Die Mehrzahl der aktuellen Datensammlungen findet auf der Ebene

der Gemeinden statt (siehe Abbildung 25). Aber auch kleinräumigere Daten werden teilweise gesammelt. Vor allem die Personen aus Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg gaben an, Daten für Räume unterhalb der Gemeindeebene zu sammeln, was gerade für die Freie und Hansestadt Hamburg mit ihren Bezirken und Stadtteilen wenig überraschte. Diese Antworten stammten überwiegend von Teilnehmenden, dieangaben, der Gemeinde- oder Bundeslandebene innerhalb der Verwaltung anzugehören.

Nur etwa die Hälfte der Datensammelnden stellt bereits heute Daten an Externe/Dritte zur Verfügung (siehe Abbildung 26). Die andere Hälfte verzichtet derzeit darauf, Daten außerhalb der eigenen Institution weiterzugeben. Überwiegend werden die Daten in Form von Berichten verbreitet. Nur sechs Antwortende gaben an, Downloads von Daten zu ermöglichen, die durch Dritte weiterverarbeitet werden können. Automatische Schnittstellen spielten bei den Antworten keine Rolle.

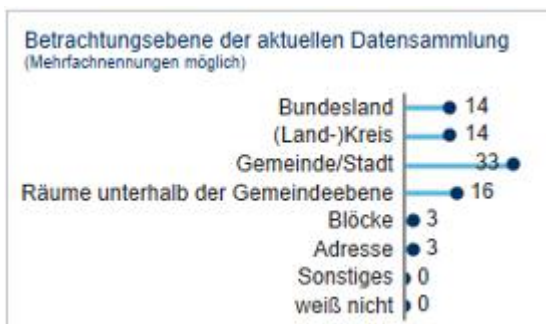


Abbildung 25: Betrachtungsebene aktueller Datensammlungen

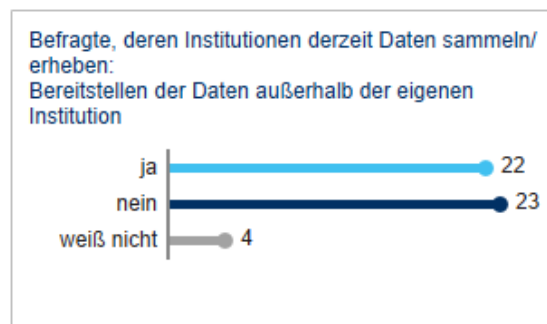


Abbildung 26: Aktuelle Datenbereitstellung an Externe

### Erwartungen

Die Ansichten zur Relevanz eines MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings für die eigene Arbeit gingen auseinander. Abbildung 27 verdeutlicht dies. Mit einem Durchschnitt von 3,1 wird die Wichtigkeit eines solchen Monitorings insgesamt neutral bewertet, wobei 1 gar nicht wichtig und 5 sehr wichtig bedeutet. 35 der Antwortenden gaben an, ein solches Monitoring sei wichtig oder gar sehr wichtig. Werden in die Auswertungen nur Personen einbezogen, die heute bereits ein Wohnungsmarktmonitoring nutzen, fällt die Bewertung positiver aus (3,4). Auch zwischen den Bundesländern gab es leichte Unterschiede bei der Bewertung, die von 3,3 in Hamburg bis 2,7 in Niedersachsen reichten, wo auch nur wenige der Teilnehmenden schon heute ein Wohnungsmarktmonitoring nutzen.

Alle drei Wohnungsmarktbereiche wurden überwiegend als wichtig / sehr wichtig von den Teilnehmenden der Onlinebefragung betrachtet. Wobei vor allem Nachfrage und Angebot besonders häufig die obersten Bewertungen erhielten. Der Marktrahmen wird aber dennoch von einem großen Teil der Personen, die antworteten, als relevant erachtet, wenn es um ein Wohnungsmarktmonitoring geht.

Ein zukünftiges Wohnungsmarktmonitoring müsse vor allem auf Ebene der Gemeinden/Gemeindeverbände arbeiten (siehe Abbildung 29). Auch andere Ebenen scheinen relevant, so wurde auch die Kreisebene häufig erwähnt, wenn es um die Betrachtungsebene geht. Der Ruf nach unterschiedlichen Raumebenen zog sich durch alle Verwaltungsebenen. Der Wunsch nach einem einheitlichen Raster (etwa 1 ha oder 1 km<sup>2</sup>) für das Wohnungsmarktmonitoring wurde mit neun Mal relativ selten laut.

Bei der Frage, welche Darstellungsform des Wohnungsmarktmonitorings wichtig wäre, gab es unterschiedliche Interessensbekundungen (siehe Abbildung 28). Kurze Kommentierungen der Daten und individuelle Datenabfragen waren aber den meisten der Teilnehmenden wichtig und sehr wichtig. Auch die interaktive Anwendung, die auch Datenabfragen ermöglichen kann, hat Zuspruch vieler Personen erhalten. Der ausführliche Bericht wurde von knapp 40 Antwortenden als wichtig und sehr wichtig eingestuft und scheint damit auch weiterhin eine Rolle für ausgewählte Akteure zu spielen.

Zusätzlich wurde den Teilnehmenden der Onlinebefragung die Möglichkeit gegeben, in einem Textfeld weitere Hinweise oder Anmerkungen zu hinterlassen, die ihnen für den Prozess wichtig schienen. Gut ein Drittel aller Antwortenden hat von dieser Gelegenheit Gebrauch gemacht. Es gab ein sehr breites Spektrum an Inputs, einige kamen mehrfach vor bzw. wurden in ähnlicher Form mehrfach genannt. Die Hinweise umfassten:

- Definitionserfordernisse/klare Abgrenzungen eines Wohnungsmarktmonitorings
- Indikatorenwünsche (z. B. Pendlerbeziehungen, Leerstände, Wohnungsqualität)
- Datenansprüche (z. B. Aktualität, Verpflichtung zur Datenlieferung)
- Forderungen zur Verknüpfung mit (technischen) Infrastrukturen
- Bereitstellungsformate der Ergebnisse (z. B. integriert, „kein dicker Wälzer“)
- Strategische Instrumente/Erfordernisse ableiten
- Das „Große Ganze“ der Kooperation in der MRH berücksichtigen

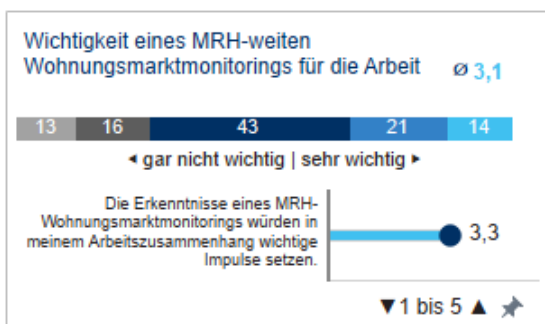


Abbildung 27: Wichtigkeit eines MRH-weiten Wohnungsmarktmonitorings

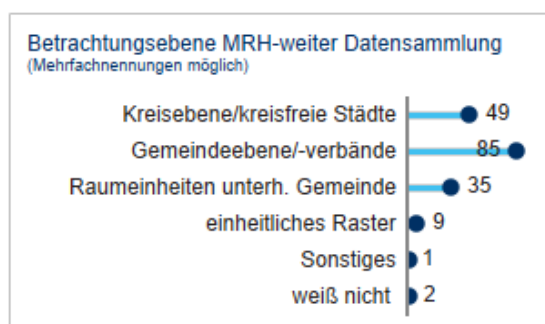


Abbildung 29: Betrachtungsebene zukünftiger Datensammlung

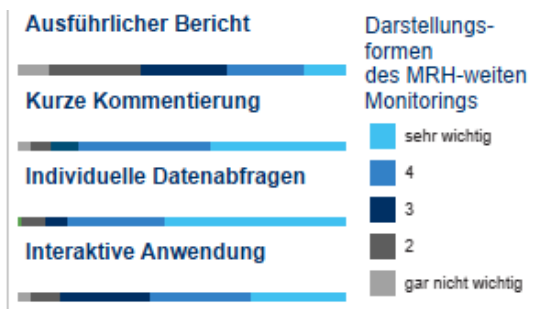


Abbildung 28: Darstellungsform eines zukünftigen Wohnungsmarktmonitorings

## Schlussfolgerung

Neben dem Aktivieren und Informieren der Akteure der Metropolregion Hamburg war es ein Ziel, die Ergebnisse der Umfrage in andere Arbeitspakete, vor allem in weitere Beteiligungsschritte, einzubeziehen. Daher werden die Schlussfolgerungen, die sich aus der mehrwöchigen Befragungsphase ergeben haben, an dieser Stelle knapp skizziert. Die Schlussfolgerungen beruhen auf den Eingaben der Teilnehmenden und stellen an dieser Stelle keine Vorwegnahme einer abschließenden Bewertung der Machbarkeit des Metropolregion Hamburg weiten Wohnungsmarkmonitorings oder Teile dessen dar.

Viele der Antwortenden nutzen noch kein Wohnungsmarkmonitoring, gaben aber auch an, unsicher zu sein, zukünftig eines zu verwenden. Gleichzeitig wird die Datenlage zum Wohnungsmarkt überwiegend als nicht gut eingestuft. Das heißt zum einen, es besteht ein Bedarf, bereits vorhandene Daten besser sichtbar und zugänglich zu machen, etwa in Form des Wohnungsmarkmonitorings für die Metropolregion Hamburg. Zum anderen bedeutet es, dass geprüft werden sollte, welche Daten gewünscht, aber nicht vorhanden sind und welche weiteren Gründe bestehen, die zur oben genannten Einschätzung und zur geringen Nutzung führen. Auch wurde durch das Antwortverhalten deutlich, dass es erforderlich schien, den Nutzen eines Wohnungsmarkmonitorings deutlicher zu beschreiben und offen zu kommunizieren. Die vorgenannten Punkte wurden im weiteren Beteiligungsprozess adressiert und die Akteure im Workshopverfahren gebeten, die online getroffenen Einschätzungen weiter zu erläutern. Im Rahmen der Monitoringkonferenz zum Projektende wurden die Bedeutung und der Mehrwert eines Wohnungsmarkmonitorings für die Metropolregion Hamburg intensiv thematisiert und kommuniziert.

Weniger als ein Fünftel der Personen, die an der Onlinebeteiligung teilnahmen, gaben an, dass Ihre Institution Daten sammelt und diese auch zur Verfügung stellt; das zumeist aber auch nur in Form von Berichten. Im Zuge der Workshops sollte daher geklärt werden, welche Erfahrungen bisher mit der Datenweitergabe gemacht wurden und woran es liegt, dass keine automatischen Schnittstellen für die Datenweitergabe bereitgestellt werden. Letzteres wird vor allem für ein MRH-weites Wohnungsmarkmonitoring relevant, wenn es darum geht, effizient und kostengünstig viele Datenquellen zusammenzuführen.

Die kleinräumige Auflösung eines Wohnungsmarkmonitorings, mindestens auf Gemeindeebene, scheint nach den erhaltenen Antworten gesetzt. Der Wunsch, Auswertungen auch auf der Ebene der Kreise/kreisfreien Städte zu ermöglichen zeigt, dass ein zukünftiges Wohnungsmarkmonitoring flexibel sein sollte, um zwischen unterschiedlichen Raumebenen „umschalten“ und Daten entsprechend aggregieren zu können. Ebenso vielseitig scheinen die Anforderungen an die Darstellungsform des MRH weiten Wohnungsmarkmonitorings. Das Beschränken auf „nur“ eine Art der Datenvermittlung bzw. -weitergabe scheint nach Ansicht der Befragten zu kurz zu greifen. Neben einer technischen, möglichst interaktiven Lösung, die auch den Download individueller Datenabfragen ermöglicht, solle mehrgleisig auch ein Berichtswesen mitgedacht werden, welches zwar überwiegend kurz kommentierend, wohl aber (in Teilen) auch ausführlicher sein sollte.

Eine interaktive Umsetzung war für eine Mehrheit der Befragten wichtig. Kurz kommentierte (Standard-) Auswertungen und die Möglichkeit zu Datenabfragen wurden als noch wichtiger erachtet. Dazu passte die gewünschte Datenbereitstellung als Bericht oder Download. Hier bildeten sich u. U. auch etablierte Arbeitsweisen ab, die es mit dem Monitoring zu bedienen gilt – mit Blick auf Akzeptanz und verstärkte „Gewinnung“ auch für den interaktiven Teil. Möglicherweise wurde der Nutzen der interaktiven Anwendung

zum Beteiligungszeitpunkt noch nicht in Gänze überblickt. Hierfür könnte es hilfreich sein, entsprechende Anwendungsbeispiele oder Abfragemodule beispielhaft zu konfigurieren.

Auf der einen Seite zeigte die Befragung kein überbordendes Interesse an einem MRH-weitem Wohnungsmarkmonitoring. Es zeigte sich, dass viele der Antwortenden unschlüssig und/oder unerfahren im Umgang mit Wohnungsmarkmonitorings sind. Das heißt nicht, dass sie den Aufbau eines Monitorings nicht auch unterstützen würden oder in Zukunft nicht davon für ihre Arbeit Gebrauch machen. Auf der anderen Seite gab es viele ermutigende Antworten, die zeigten, dass die Bedeutung eines MRH-weiten Wohnungsmarkmonitorings bereits jetzt bekannt und akzeptiert ist. Ein Tool wie ein Wohnungsmarkmonitoring wird erfahrungsgemäß nie von allen infrage kommenden Akteuren genutzt. Gelingt es aber, die Interessierten weiterhin und die Abwartenden erstmals für das MRH-weite Wohnungsmarkmonitoring zu interessieren, kann dessen zukünftige Anwendung einen Nutzen bringen, da die Inhalte dann breit gefächert für fachliche Arbeiten und politische Entscheidungen zum Einsatz kämen.

## **7.2.2 Workshop 1 – „Daten-Nachfrage“**

### **Tagesordnung**

#### **TOP 1 Begrüßung**

#### **TOP 2 Vorstellung Programm und technische Hinweise**

#### **TOP 3 Check-In und Überblick über TN**

#### **TOP 4 Projekteinführung**

#### **TOP 5 World-Café zu drei Themen**

#### **(WoMa-Monitoring im Alltag der Teilnehmenden, Indikatoren, Outputs und Formate)**

#### **TOP 6 Zusammenfassung und Ausblick**

##### **zu 1: Einführung**

Der Workshop für User sollte Prozess und Gegenstand der Machbarkeitsstudie bekannter machen und diene der konzeptionellen Mitgestaltung des Monitoringkonzepts. Er stellt damit einen wichtigen Baustein im Beteiligungskonzept der Machbarkeitsstudie dar. Im Rahmen der Veranstaltung hatten die Stakeholder der MRH die Möglichkeit, den Prozess der Machbarkeitsstudie kennenzulernen (Projekteinführung) und durch eigene Hinweise den Aufbau des Monitorings von Beginn an zu begleiten (Arbeitsphase: World-Café, s.u.). Die Teilnehmenden konnten dabei Herausforderungen im Umgang mit dem Thema sowie Ideen zu Indikatoren und Vorstellungen bezüglich der Output-Formate einbringen. Der Workshop wurde

interaktiv gestaltet, um den Teilnehmenden ausreichend Raum für Rückmeldungen zu ihren Handlungsfelder zu ermöglichen.

### zu 5: World-Café Tische – Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Teilnehmenden diskutierten in Kleingruppen in drei Runden die Themen: Wohnungsmarkt im Alltag, Indikatoren sowie Formate und Outputs.

#### Wohnungsmarkt im Alltag

- Ca. 17-20 Teilnehmende je Runde
- Hr. Karolewicz (Moderation)
- Hendrik Schlichting (Dokumentation)



Abbildung 30: Notizen zur Diskussion am Tisch (<https://miro.com/app/board/uXjVPXR-EWo=/>)

In dieser Runde fanden in allen Kleingruppen lebhafte Diskussionen zur Rolle des Wohnungsmarktmonitorings im Alltag der Teilnehmenden statt. Über die Runden hinweg zeichnete sich ab, dass insbesondere die Herausforderungen im Arbeitsalltag ein Thema sind, welches die Teilnehmenden bewegt und animierte sich rege an der Diskussion beteiligen.

Die Diskussion wurde geleitet von den Fragen:

- Welche Berührungs- und Anknüpfungspunkte gibt es in Ihrer Arbeit?
- Welchen Stellenwert hat Wohnungsmarktmonitoring in Ihrer Arbeit?
- Mit welchen Daten arbeiten Sie bisher?
- Aus welchen Quellen beziehen Sie diese?

- Wie recherchieren Sie diese Daten?
- Wie viel Zeit benötigen Sie für die Recherche, Aufbereitung und Auswertung dieser Daten?
- Welche Herausforderungen ergeben sich dabei?
- Wie lösen Sie diese Probleme bislang?

Insgesamt lassen sich die Ergebnisse in vier Themenschwerpunkten zusammenfassen:

### **Berührungspunkte im Alltag**

- Die Teilnehmenden berichteten über unterschiedlichste Zugänge zum Thema Wohnungsmarktmonitoring in ihrem Alltag. Genannt wurden unter anderem: Sozialraummonitoring, Erstellung von ISEKs im Rahmen der Stadtsanierung, Bauleitplanung, Wohnkostenberechnungen, Monitoring aus Sicht der Wohnungswirtschaft bis hin zur Ableitung von politischen Handlungsanforderungen aus Wohnungsmarktdaten.
- Es wurde dabei sehr unterschiedliche Ansätze von Wohnungsmarktmonitoring genannt: angefangen bei einfach gehaltenen Datensammlungen auf Excelbasis über größere Datenbanken bis hin zu strategischen Konzepten.
- Ähnlich verhielt es sich bei den Raumebenen: Auch hier wurde von unterschiedlichen Ansätzen berichtet, von regionalen Monitorings, die gezielt auf einzelne Gemeinden (bzw. Gemeindeverbände) zugeschnitten sind, bis hin zu überregionalen Monitorings auf Landesebene bzw. mit Blick über Landesgrenzen hinweg.

### **Herausforderungen bislang**

- **Personalmangel**  
Bei den Herausforderungen wurde in der Diskussion mehrfach darauf hingewiesen, dass insbesondere kleinere Kommunen nicht die personellen und fachlichen Kapazitäten haben, um ein eigenes Wohnungsmarktmonitoring aufzubauen und zu betreiben.
- **Mangelnde Datenverfügbarkeit und-zugänglichkeit**  
Anknüpfend an den vorigen Diskussionspunkt wurde sehr oft die mangelnde Datenverfügbarkeit diverser Indikatoren genannt. Im Fokus stand dabei insbesondere die Zugänglichkeit der Daten. D. h. die gewünschten Daten sind überwiegend sogar vorhanden, müssen aber wiederholt mühsam händisch aufbereitet werden. Wechselnde Output-Designs der betreffenden Datenquellen sowie nicht auslesbare Formate (PDFs) verstärken dieses Problem zudem. Auch die (mangelhafte) Verfügbarkeit der Daten spielte eine Rolle. So wurde mehrfach das Fehlen von kleinräumigen Datensätzen unterhalb der Gemeindeebene als Problem benannt.
- **Zeitreihen & singuläre Auswertungen**  
Von den Teilnehmenden wurde darauf hingewiesen, dass es viele interessante und Wohnungsmarkt-relevante Studien gibt, diese aber oftmals keinen regelmäßigen Berichtsturnus aufweisen und somit keine langfristigen Monitorings möglich sind. Eine Übernahme in eigene Monitorings scheitert oft an methodischer Intransparenz oder auch fehlender Zugänglichkeit zu den entsprechenden Daten.
- **Starke Heterogenität der Daten**  
Viele der Teilnehmenden waren sich in der Diskussion darüber einig, dass unterschiedliche Quellen für ausgewählte Parameter abweichende Ergebnisse liefern (z. B. Fertigstellung einerseits inklusive



andererseits exklusive Wohnheimen). Es fehle an den nötigen (länderübergreifenden) Standards für verschiedene Parameter der Wohnungsmarktbeobachtung.

- **Bedarf an kontextualisierenden Informationen**

Es wurde ausgeführt, dass vielfach Daten ohne entsprechende Kontextualisierung bereitgestellt werden. Dies erschwere eine sachgemäße und fachliche Einordnung der Befunde, insbesondere für Personen, die noch viele weitere Tätigkeitsfelder zu bearbeiten haben und daher nur über ein vergleichsweise geringes Detailwissen zur Interpretation von Wohnungsmarkt-Indikatoren verfügen.

#### **Genutzte Daten und Quellen**

- Angebote der Landesbanken (IB.SH, NBank)
- Studien der gängigen Institute
- Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen
- Kartierung von Wohnbaupotenzialflächen
- Blick auf Preisentwicklung im Vordergrund
- Themenfelder: Wohnungsangebot, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung und Struktur

#### **Lösungsansätze aus der Praxis**

- Hinweis zu Sekundärauswertungen (Studien) zu spezifischen Indikatoren
- Fachabteilungsübergreifende Tools
- Rollenverteilung/Zuständigkeiten organisieren

Die benannten Herausforderungen bestätigen überwiegend die bisher im Projektverlauf identifizierten Anforderungen auf Seiten der Anwendenden an ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring.

Sie runden das Bild der Anforderungen ab und geben wichtige Impulse für die nächsten Projektschritte.

#### **Indikatoren**

- Ca. 17-20 Teilnehmende je Runde
- Hr. Koschitzki (Moderation)
- Paul Hebes (Dokumentation)

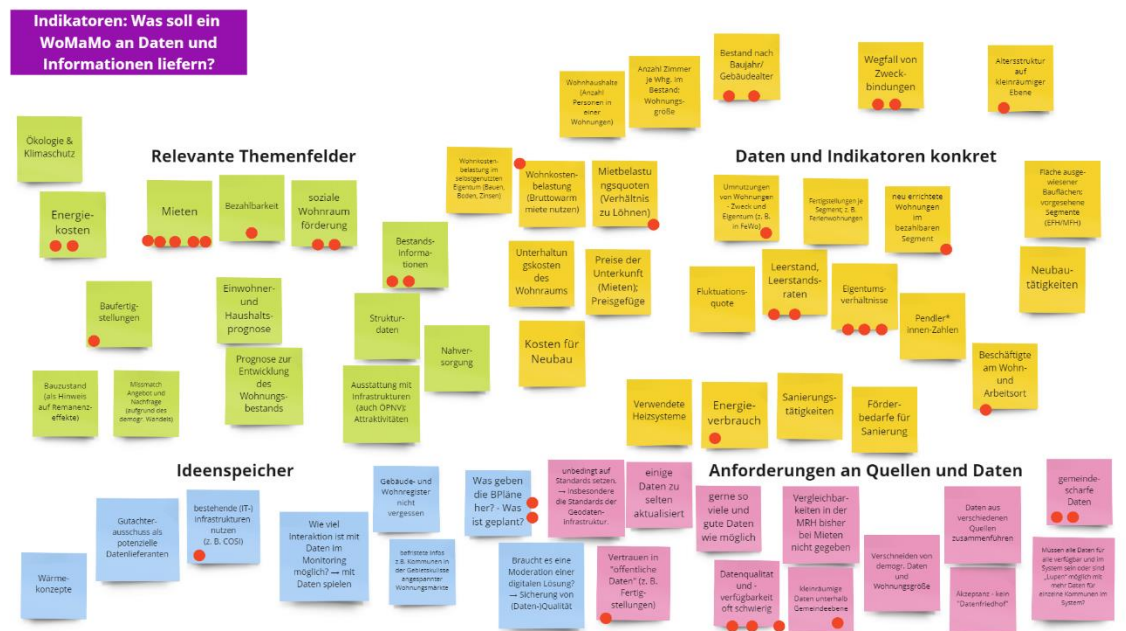


Abbildung 31: Notizen zur Diskussion am Tisch 2; rote "Klebpunkte" zum Voting einzelner Ideen ([https://miro.com/app/board/uxjVPHK5\\_Q=/](https://miro.com/app/board/uxjVPHK5_Q=/))

Auch in der Runde Indikatoren fand eine lebhafte Diskussion statt. In jeder der drei Gruppen wurden weitere Themenfelder und konkrete Indikatoren ergänzt. Die interaktive Arbeit der beteiligten Teilnehmenden hat mehrere „Themen-Cluster“ hervorgebracht:

### Bestand

- Es sei wichtig zu wissen, wie aktuell die Eigentumsverhältnisse aussehen. Wer wohnt zur Miete und wer nutzt Wohnraum selbst? Zudem sei es von Bedeutung, Umwandlungen in Eigentumswohnungen und Ferienwohnungen identifizieren zu können.
- Der Bestand solle außerdem charakterisierbar sein: Baualterklassen, Wohnungsgrößen und -besatz sowie Leerstand sollten ausweisbar sein. Hierfür solle auch das bundesweite Gebäude- und Wohnungskataster einbezogen werden, wenn es verfügbar wird/ist.
- Zudem wurde wiederholt betont, dass ein Wohnungsmarktmonitoring aufzeigen können sollte, wo ein „Mismatch“ zwischen Nachfrage und Angebot (im Bestand) besteht, z. B. Familien in zu kleinen Wohnungen, Einzelpersonen oder Paare hingegen in „zu großen“ Wohnungen leben.
- Neben den Gebäuden und Wohnungen selbst solle auch das Umfeld charakterisierbar sein. Die Ausstattung mit Infrastruktur und damit die Attraktivität eines Wohnungsmarktes solle bspw. über das Angebot der Nahversorgung und des ÖPNV darstellbar sein.

### Bevölkerung

- Thematisch wurden die Bevölkerungsstruktur und der Wohnungsbestand in den Diskussionen miteinander verwoben.
- Ein Wohnungsmarktmonitoring soll idealerweise Auskunft zur aktuellen Altersstruktur geben, aber auch zu prognostischen Annahmen zur Entwicklung von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Haushalten.

- Zudem seien die Fluktuation und Wanderungsgeschehen (nach Ziel- und Herkunftsgebiet) von Interesse.
- Für den Wohnungsmarkt seien zudem die Anzahl Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort als auch die Anzahl Pendlerinnen und Pendlern und die Pendlerbeziehungen wichtig.

### **Bezahlbarkeit und Kosten**

- Bezahlbarkeit und Kosten wurden aus verschiedenen Blickwinkeln adressiert.
- Zum einen spielten Mieten und Mietbelastungen im Verhältnis zu den Löhnen sowie die Wohnkostenbelastung (Brutto-warm für Mieterinnen und Mieter, aber auch für Selbstnutzende) eine Rolle.
- Zum anderen wurden auch die Bau-, Herstellungs- und Instandhaltungskosten in den Fokus genommen, die mit der Bezahlbarkeit eng verknüpft sind.
- Außerdem wurden soziale Wohnraumförderung, der Anteil bezahlbarer Wohnungen und der Wegfall von Zweckbindungen im Zusammenhang mit Bezahlbarkeit und Kosten erwähnt.

### **Bauland und Neubau**

- Im Kontext des Neubaus wurde mehrfach das Thema Flächenausweisung adressiert. Die Diskutierenden wünschten sich, dass Informationen aus FNPs und idealerweise auch aus Bauplänen zur Verfügung stünden. So sei erkennbar, welche Gemeinde in welchem Segment Bebauung zulässt bzw. aktiv vorsieht.
- Zudem wurde bekräftigt, dass ein Wohnungsmarktmonitoring Auskunft zu den Neubautätigkeiten bzw. konkret zu Baufertigstellungen geben können muss, idealerweise segmentscharf, um etwa Miet-, Eigentums- und Ferienwohnungen differenzieren zu können.

### **Klima und Energie**

- Auch angesichts der aktuellen geopolitischen und klimatischen (Not-)Lage wurden Aspekte der Nachhaltigkeit, Ökologie und Klimaschutz wiederholt in die Diskussion eingebracht.
- Die Hinweise der Teilnehmenden waren vielfältig. Sie reichten von der Notwendigkeit von Wärme-konzepten bis hin zu konkreten Indikatoren-Wünschen.
- So könnte das Wohnungsmarktmonitoring Auskunft zu verwendeten Heizsystemen, den Energieverbrauch der Haushalte und Gebäude, den Energiekosten, der Sanierungstätigkeit und den Förderbedarf für Sanierungen ausweisen.

### **Daten und Quellen**

- Die Diskutierenden haben wiederholt deutlich gemacht, dass sie die derzeitige Datenlage in der Metropolregion Hamburg in Teilen als unbefriedigend einschätzen. Daten seien oft nicht kleinräumig und flächig verfügbar. Ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring könne hier Abhilfe leisten. Es wurden mehrfach „gute“ und kleinräumige Daten gewünscht.
- Zudem wurde die Qualität einzelner Indikatoren infrage gestellt, wobei das z. B. Mieten, aber auch Baufertigstellungen betraf. Das Verschneiden mehrerer Quellen sowie eine regelmäßige Aktualisierung könne diese Situation verbessern.

- Ein zukünftiges Wohnungsmarktmonitoring müsse an bestehende Systeme andocken, Standards einhalten und dürfe kein „Datenfriedhof“ werden.
- Außerdem wurde angeregt, darüber nachzudenken, ob eine „Daten-Moderation“ erforderlich ist, um die Qualität des Wohnungsmarktmonitorings nachhaltig zu sichern.

Schließlich konnten die Teilnehmenden der dritten Diskussionsrunde ein Voting abgeben. Mit maximal drei digitalen „Klebefunkten“ konnte markiert werden, welche Daten und Indikatoren als besonders relevant empfunden wurden. Abbildung 31 zeigt, dass die Punkte weit gestreut wurden und welche Themen häufiger favorisiert wurden.

Die benannten Themenfelder, Indikatoren und Anforderungen an die Quellen und Daten werden in weiteren Schritten in die Arbeiten der AP 1 und AP 2 rückgekoppelt. Auf diese Weise sollen das Indikatorenset und die Bewertung bzw. Einordnung der Indikatoren weiter geschärft werden.

### Formate & Output

- Ca. 17-20 Teilnehmende je Runde
- Hr. Kuckuck (Moderation)
- Jürgen Dressel (Impulse und Moderation)
- Lea Pietrek (Dokumentation)

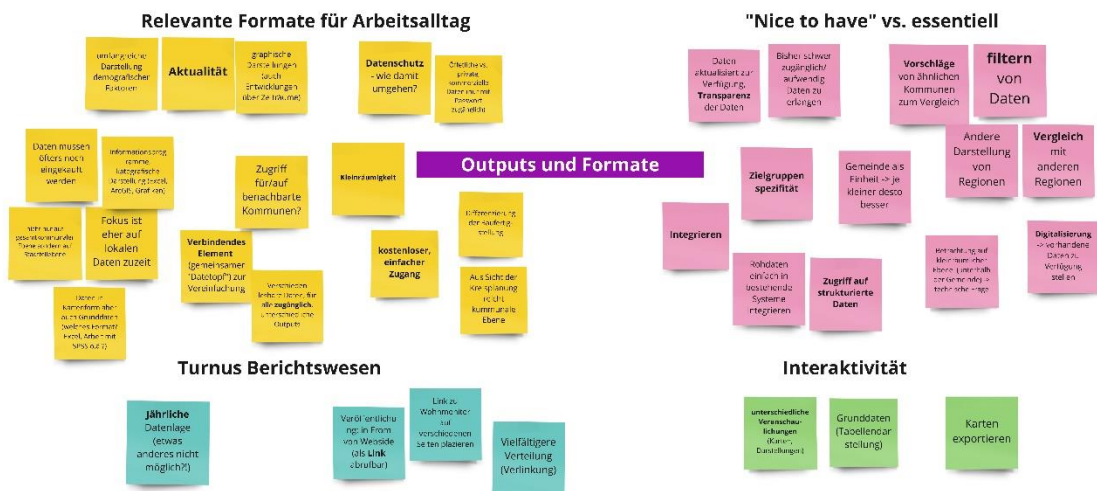


Abbildung 32: Notizen zur Diskussion am Tisch (<https://miro.com/app/board/uXjVPHKC57Y/>)

In dieser Runde wurde in allen Gruppen deutlich, dass herkömmliche Ausgabeformen bei der täglichen Arbeit durchaus weiterhin Relevanz haben, aber durch neue, insbesondere interaktive Möglichkeiten der Auswertung, Ausgabe und Weiterverarbeitung effizienter gestaltet werden müssen.

### Leitfragen

- Welche Ausgabeformate spielen bislang eine wichtige Rolle?
- Was fehlt zur Unterstützung der täglichen Arbeit, welche „Flaschenhalse“ gibt es?
- Welche Outputs und Formate könnten das sein? Diskussion anhand der Impulse.
- Gibt es spezifische Bedarfe und damit Anwenderrollen (z. B. kleine Kommunen – große Kommunen)?
- An was haben die Arbeitsgruppen rund um das Thema Wohnungsmonitoring bisher noch nicht gedacht?

### Impulse

Um der Diskussion Impulse zu geben, wurden zu Beginn der Tischrunde und auch an geeigneter Stelle während der Diskussion Graphiken gezeigt, kurz erläutert und dann mit einer Fragestellung in die weitere Diskussion gegeben.

## Output: Was gibt es? Unterschiede? Vor- und Nachteile?

- eher statische Angebote:



Print / Bericht



Downloads



Raumbezug:



ohne Karten



mit Karten

- eher interaktive Angebote:



GeoPortale / „Datensammlungs“-Portale



<https://regionalatlas.statistikportal.de/>  
Statistik-Portale



Prototyp laufende Entwicklung, eigene Darstellung GeoDok  
Fachspezifische Portale für Wohnmonitoring

Abbildung 33: Überblick über vorhandene Formate und Tools zur Informationsbeschaffung

## Output: Zugriffe vereinfachen – effizienter Arbeiten – Mehrwerte schaffen

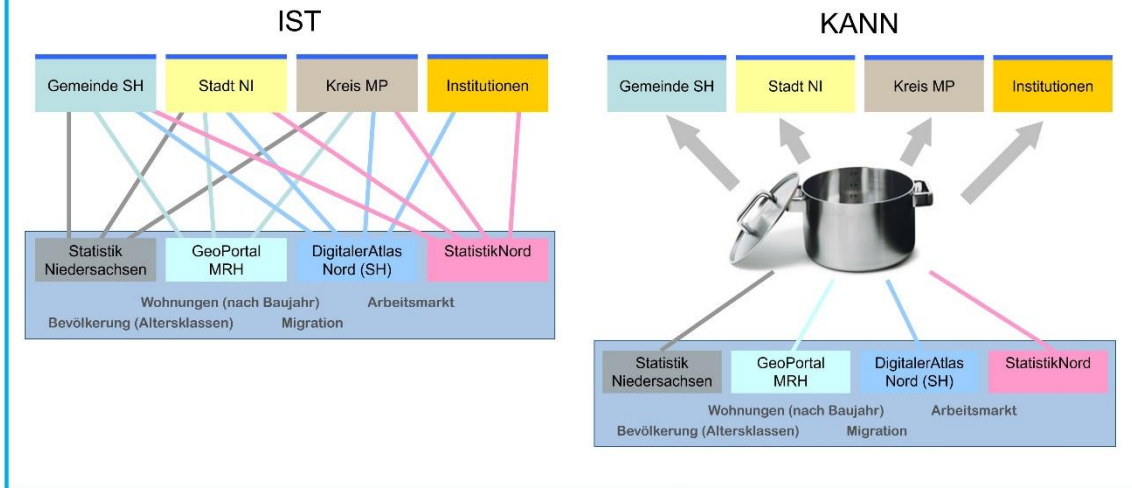


Abbildung 34: Effizienter Zugriff von verschiedenen Anwendergruppen über eine Datendrehscheibe auf unterschiedliche Datenquellen

Aus komplexen Mehrfachbeziehungen werden einfach zugängliche Datenkanäle.

## Output: Dummy\*) interaktive Fachapplikation

\* Der Dummy soll nur das Prinzip zeigen. Layout, Design, Karten, Texte, Indikatorenliste, Legende, Diagramm etc. sind willkürlich, ohne Zusammenhang und kein Vorschlag.

Abbildung 35: Dummy einer Ansicht eines denkbaren MRH weiten spezifischen Informationsportals als Kernelement eines über-regionalen Wohnmonitorings

## Ergebnisse

Viele Inhalte, Diskussionsbeiträge und Ergebnisse aus den anderen Gruppendiskussionen wurden aufgegriffen und vertieft, was angesichts der rotierenden Teilnehmenden an den Tischrunden und der Themenverzahnung der drei Räume nicht verwunderlich ist. Um Wiederholungen zu vermeiden, werden diese

Punkte im Folgenden nicht wieder detailliert aufgeführt, sondern auf die Zusammenfassungen der anderen Tische verwiesen.

- Ein gedruckter Bericht, ein PDF Dokument oder eine Excel-Tabelle sind noch keine „Digitale Transformation“, haben aber weiterhin ihre Berechtigungen, z. B.
  - Zusammenfassende Darstellung
  - Möglichkeiten der Weitergabe und Publikation
  - Eröffnung weiterreichender Auswertungen (Excel, shape)
- Regelmäßige Aktualisierungen sollten sich an den Updates der statistischen Datenquellen orientieren (i. d. R. jährlich).
- Je komplexer die Fragestellungen werden und je mehr das Umfeld und die Regionen einbezogen werden müssen, umso aufwendiger bis unmöglich wird die aktuelle Informationsbeschaffung beschrieben. Als Grund werden notwendige Zugriffe auf unterschiedliche Datenquellen genannt, die zudem nur uneinheitlichen Zugang bieten und deren Outputs mitunter schwer zu homogenisieren sind.
- Regionale Einrichtungen oder überregional tätige Institutionen haben zwar die personellen Möglichkeiten, solche Information zu beschaffen, sehen aber erheblichen Bedarf an effizienteren Datenzugängen.
- Der Bedarf an großräumigen, überregionalen Auswertungen sinkt zwar oft mit der Größe der Verwaltungseinheiten (Region, Landkreis, größere Stadt, Stadt/Gemeinde), aber kleinere Verwaltungen geben an, auch gar nicht in der Lage zu sein, mehrere Datenquellen (Nachbarkommunen, bundeslandübergreifende Analysen) einbeziehen zu können. Auch dort wird daher Handlungsbedarf nach Vereinfachung und damit Aufwandsminderung gesehen.
- Entsprechend der zahlenmäßigen Repräsentanz mittlerer und kleiner Kommunen, wurde der Bedarf an kleinräumiger und nachbarschaftlicher Informationsverarbeitung betont. Gelingt es manchmal dank behördlicher Ausstattung (z. B. Geoinformationssysteme) auf die eigenen Datenquellen zuzugreifen, wird die Möglichkeit der Einbeziehung von Indikatoren aus Nachbarkommunen als schwer bis unmöglich bezeichnet und unterbleibt daher meist.
- Letzteres gilt auch für immer wichtiger werdende kleinräumige Datenbezüge unterhalb der Gemeindeebene. Die relevanten raumbezogenen Indikatoren, liegen z. T. innerhalb einer Verwaltung vor, können aber wenn überhaupt höchstens intern verarbeitet werden und sind erst recht nicht verwaltungsübergreifend verfügbar. Eine derartige, einfach zugängliche und übergreifende Bereitstellung unterhalb der Gemeindeebene wird als wünschenswert genannt.
- Eine MRH-weite Datendrehscheibe entsprechend des gezeigten Dummys (siehe Abb.), die die gewünschten Funktionalitäten und Datenverfügbarkeiten unter einer intuitiv zu bedienenden Benutzeroberfläche vereint, zeigt einen gangbaren Weg in Richtung mehr Transparenz und Effektivität auf.
- Dort wo personelle und technische Möglichkeiten (z. B. Geoinformationssysteme) weiterreichende individuelle Analysen erlauben, werden von einer MRH Plattform Download Möglichkeiten nicht nur von PDFs sondern auch von strukturierten Sach- und Geodaten (z. B. Excel, shape) als notwendig erachtet.
- Beispiele aus größeren Städten (Lübeck), aber auch aus kleineren Städten (Ahrensburg?) zeigen, dass das Wohnmonitoring nicht auf ein leeres Blatt trifft. Es gibt schon zahlreiche Ansätze in wahrscheinlich unterschiedlichsten Ausformungen. Daher ist es wichtig auf eine Interoperabilität des Systems zu achten, um bestehende Systeme möglichst integrieren zu können und um doppelte Strukturen zu vermeiden-

- Ein MRH-Portal muss sich organisatorisch und technologisch in vorhandene Geodatenstrukturen (GDI) einfügen und OGC-konforme Services wie WMS und WFS bereitstellen.
- Angesichts der notwendigen Integration unterschiedlicher Datenquellen aus öffentlichen Beständen bis hin zu kommerziellen Anbietern müssen datenschutzrechtliche Anforderungen ausreichend Berücksichtigung finden.
- Zusammen mit den eigentlichen Daten, sollten Metadaten (Quelle, Aktualität, Datenschutz etc.) ebenfalls mitgeführt und einfach zugänglich sein.

Zusammenfassend besteht der Wunsch nach vereinfachtem, effizienteren Datenzugriff und besserer Interpretierbarkeit bei durchaus heterogenen Anforderungen. Es wird gesehen, dass dies ein integrierendes, funktionell entsprechend ausgestattetes Webportal mit interaktiver Karte und geeigneter Benutzeroberfläche leisten kann. Verbesserter Vergleich lokaler Daten untereinander und ein Download für individuelle Weiterverarbeitung sollten darüber hinaus möglich sein.

### **Zusammenfassung & Ausblick**

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass die Anforderungen an das Wohnungsmarktmonitoring eine große Bandbreite abdecken: von einfachen zusammenfassenden Darstellungen bestehender Datensätze in Excel bis hin zu komplexen statistisch/strategische Analysen und Prognosen. Aus den Diskussionen folgt, dass diese Bandbreite entsprechend bedient und abgebildet werden muss. Ein fundiertes Set and Basisdaten ist von Nöten, Grauzonen sollten gelichtet und die passenden Gelegenheiten der Datengewinnung müssten genutzt werden (z. B. Zensus, Inputs aus verschiedenen Fachbereichen).

**Die Art und Weise der Verarbeitung der Daten spielt für das Wohnungsmarktmonitoring eine große Rolle. Bestehende Daten sollten erschlossen, homogenisiert, aufgeräumt und bereitgestellt werden. Folgende Aspekte wurden dabei während der Diskussionen betrachtet:**

- Die Heterogenität der Daten sollte behoben oder zumindest sichtbar gemacht werden, so dass Lücken und offene Fragen ausbleiben.
- Die Mindestanforderungen und Standards an wohnungsmarktrelevanten Indikatoren sollten mitgeliefert werden (z. B. einheitliche Bezugsgrößen wie „Wohnungen in Wohngebäuden“).
- Die Indikatoren sollten möglichst von Beginn an auch als fortschreibungsfähige Zeitreihe konzipiert werden.
- Grunddaten sollte für die weitere Verarbeitung/Visualisierung etc. downloadfähig gemacht werden. Dabei sollten nach Möglichkeit unterschiedliche Formate exportierbar sein.
- Typische Wiederholungsaufgaben könnten als automatische oder zumindest vereinfachte Routine aufgenommen werden.
- Die Möglichkeit, eigene oder lokale Daten einspielen zu können wurde von den Teilnehmenden hervorgehoben. Dabei gilt es Fragen des Datenschutzes zu bedenken.
- Weiterhin könnten gute Ansätze aus Einzelstudien als Impuls aufgenommen und ggf. dauerhaft in die Anwendung gebracht werden.
- „Megathemen“ mit direkten Auswirkungen auf das Wohnen könnten als thematische Bereiche abgebildet werden. Dazu gehören u. a. anderem Klima, Energie, Beschäftigung, Pendelbewegungen, Wanderungen.

**Zur Frage der Outputs und Formate wurde festgestellt, dass interaktiven Anwendung eine zentrale Rolle zukommen. Die folgenden Aspekte abschließend kristallisierten sich dazu in der Diskussion heraus:**



- Das Anbieten von Kontexten und Interpretationshilfen wurde als ein wesentlicher Aspekt interaktiver Anwendung betrachtet. Dabei sollten für diese Interpretationshilfen Zuständigkeiten, auch für die einzelne Daten, definiert werden.
- Die Möglichkeit, Daten und Themen zu verschneiden, wurde als hilfreich eingeschätzt. Gleiches gilt auch für die Möglichkeit „mit Daten zu spielen“, bspw. und hypothetische Verläufe darzustellen (was wäre wenn...?).
- Als Chance eines Wohnungsmarktmonitoring wurde die Identifikation strukturelle „Zwillinge“ genannt. Ähnliche Kommunen können damit identifiziert und verglichen werden.
- Ein künftiges Wohnungsmarktmonitoring der MRH sollte so konzipiert sein, dass auch eher passiver Nutzerkreise damit aktiviert werden können. Dies betrifft Aspekte der Zugänglichkeit (niedrigschwellig), Darstellung (attraktiv, intuitiv) und Bedienbarkeit (intuitiv). Die Arbeit mit dem fertigen Produkt solle „Lust auf mehr machen“.
- Die Schaffung eines „Fachlichen Boardes“ könnte dabei helfen ein konsistentes Bild zu erzeugen. Das Fachliche Board könnte die Prüfung zur Aufnahme neuer Indikatoren betreuen und beispielsweise gute Ansätze aus Einzelstudien einbringen.

### 7.2.3 Workshop 2 – „Daten-Angebot“

#### Tagesordnung

##### TOP 1 Begrüßung

##### TOP 2 Vorstellung Programm, Arbeitsform, Ablauf

##### TOP 3 Check-In und Überblick über TN

##### TOP 4 Projekteinführung und Ergebnisse 1. Workshops

--- Mittagspause ---

##### TOP 5 Arbeit in Kleingruppen zum Vorschlag Kernindikatoren

##### TOP 6 Zusammenfassung und Ausblick

#### Zu 1-3: Einführung

Der Workshop für die zukünftigen Datengeberinnen und Datengeber eines Wohnungsmarktmonitorings hat Ziele und Vorgehen der Machbarkeitsstudie und des Gesamt-Projekts verdeutlicht, den Mehrwert eines gemeinsamen Monitorings herausgestellt sowie die zentralen Akteure zur Mitwirkung animiert. Er stellt damit einen wichtigen Baustein im Beteiligungskonzept der Machbarkeitsstudie dar. Der Fokus dieses Workshops lag auf 31 vom Projektteam erarbeiteten Kernindikatoren, die für die Durchführung der Machbarkeitsstudie sowie für den Aufbau eines Monitorings zentral sind. Die Teilnehmenden hatten im Rahmen

der Veranstaltung die Möglichkeit, sich aktiv bei der Identifizierung und Ausarbeitung dieser Indikatoren einzubringen, Befürchtungen und Wünsche zu artikulieren sowie Empfehlungen an das Projektteam zu formulieren. Begonnen wurde mit einer Einführung in die bisherigen Projektfortschritte und Meilensteine (Präsentationsfolien siehe Anhang) die durch Erläuterungen von zwei Botschafterinnen und Botschafter des 1. Workshops ergänzt wurden. Die Teilnehmenden hatten im Anschluss an die Präsentation die Möglichkeit, in drei Kleingruppen über das zuvor präsentierte zu diskutieren und erste Empfehlungen zu artikulieren sowie Hindernisse aufzuzeigen (TOP 4). Im Anschluss standen die zentralen Kernindikatoren zur Diskussion (TOP 5). Hierbei konnten die Teilnehmenden – erneut aufgeteilt in drei Kleingruppen - ihre Einschätzungen bzgl. Verfügbarkeit, Qualität, Kleinräumigkeit und mögliche Hindernisse der jeweiligen Indikatoren einbringen sowie im Dialog mit anderen Datengeberinnen und Datengeber Indikatoren-Schnittstellen und Lösungsansätze eruieren. Dabei wurden die Kernindikatoren in die drei Themenbereiche Angebot, Nachfrage und Preis unterteilt, um mehr Übersichtlichkeit und inhaltliche Bezugnahme zu gewährleisten. Der Workshop wurde interaktiv gestaltet, um den Teilnehmenden ausreichend Raum für Rückmeldungen zu ihren Handlungsfeldern zu ermöglichen.

#### **Zu 4: Projekteinführung und Ergebnisse des 1. Workshops**

Vor Beginn der vertieften Kleingruppendiskussionen am Nachmittag, hatten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, dem Projektteam erste Empfehlungen, Wünsche und Anmerkungen mitzugeben sowie ihre Erwartungen an den Workshop zu formulieren. Dies gewährleistete eine konstruktive Arbeitsatmosphäre für den weiteren Tag. Hierfür wurden drei Kleingruppen gebildet, die – angeleitet vom Projektteam – Raum für erste Rückmeldungen boten.

Die zentralen Hinweise waren:

- **Datenanalyse:** Die Teilnehmenden wünschten sich eine Übersicht über die bereits verfügbaren Daten, bestehende Datenlücken, Datenzwillinge, Schnittstellen etc.
- **Hindernisse:** Dies implizierte auch eine Auflistung von Hindernissen bei der Datenbeschaffung. So sollten mögliche Herausforderungen und Hürden wie datenschutzrechtliche Bedenken, fehlende Vergleichbarkeit, eine starke Heterogenität oder fehlende Kleinräumigkeit thematisiert und zusammengetragen werden.
- **User-Stories und Szenarien:** Es wurde vonseiten der Teilnehmenden der Wunsch geäußert, anschauliche Szenarien und Anwendungsfälle eines Wohnungsmarktmonitorings zu entwickeln, die den Mehrwert und das Ziel des zukünftigen Monitorings verdeutlichen. Wichtig hierbei sei es, dass die Daten für die Userinnen und User kontextualisiert werden, um mögliche Missverständnisse auszuräumen.
- **Zukunft:** Hierbei sollte mit Blick auf die Zukunft u. a. der Frage nachgegangen werden, welche Daten, Tools und Anwendungsfälle in Zukunft zur Verfügung stehen werden und inwiefern diese bereits heute mitgedacht werden müssen.
- **Kosten und Verantwortlichkeiten:** Außerdem wurde im Hinblick dessen auch die Kostenfrage sowie die Frage der zukünftigen Zuständigkeiten des Monitorings aufgeworfen und als möglicher Diskussionspunkt des Workshops genannt.
- **Motivation:** Ein zentraler Aspekt der Kleingruppendiskussionen war der Wunsch, möglichst viele Akteur und Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in den Projektprozess miteinzubinden und zur Teilnahme zu motivieren. Wie dies erfolgreich gelingen kann, sollte im Rahmen des Workshops erörtert werden.

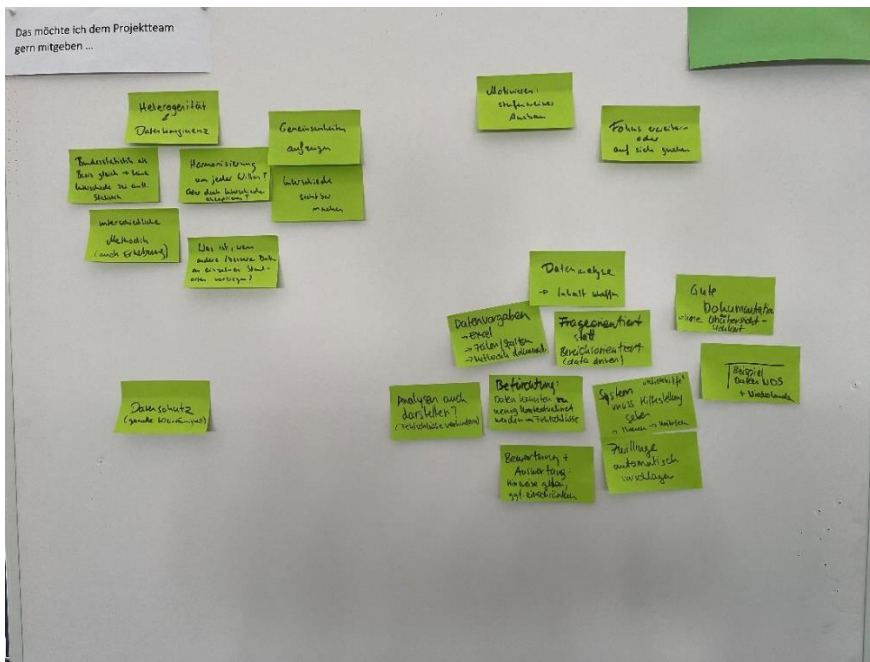


Abbildung 36: Notizen zur Beteiligungsrunde; Kleingruppe 1

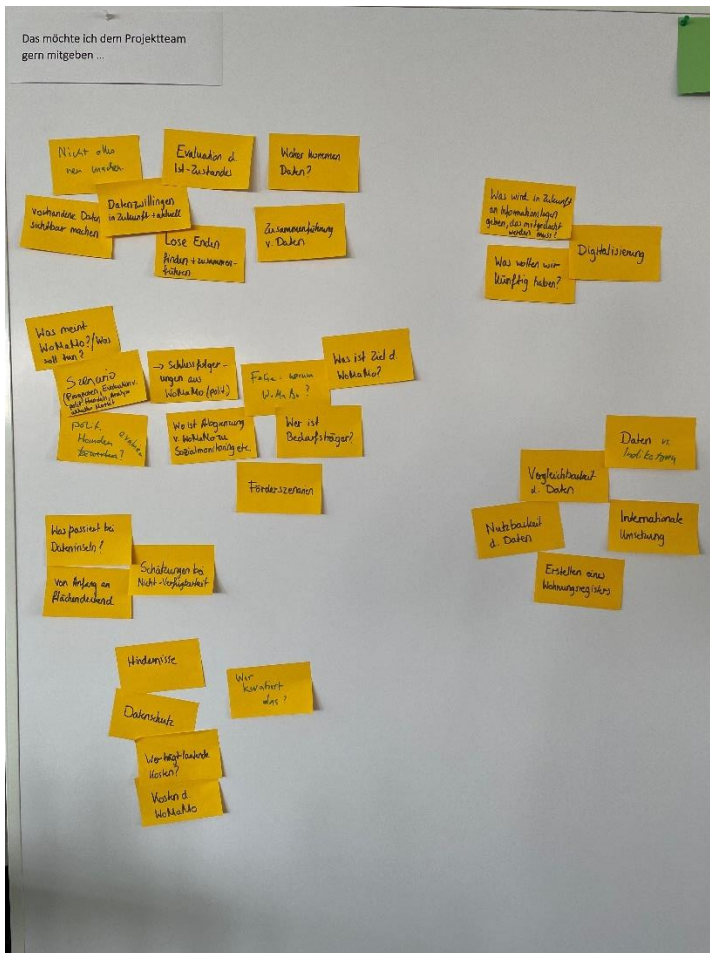


Abbildung 37: Notizen zur Beteiligungsrunde; Kleingruppe 2

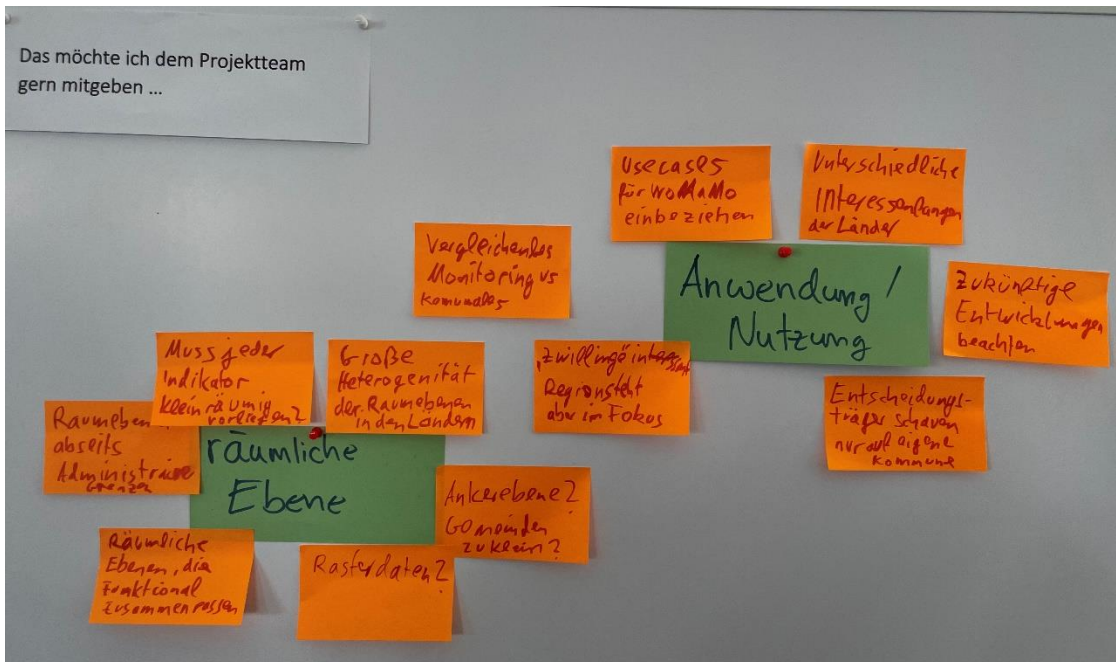


Abbildung 38: Notizen zur Beteiligungsrunde; Kleingruppe 3

### Zu 5: Arbeit in Kleingruppen zu den Kernindikatoren – Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Teilnehmenden diskutierten – aufgeteilt in drei Kleingruppen à sechs Personen - die 31 Kernindikatoren, die in drei Indikatoren-Bereiche unterteilt waren: Angebot, Nachfrage und Preis.

Zu Beginn konnten die Teilnehmenden mithilfe von Farbuweisungen die Indikatoren bewerten:

Blau: Daten sind vorhanden. Es gibt keinerlei Bedenken bei der Datenerhebung und -verfügbarkeit.

Gelb: Hier besteht Gesprächsbedarf.

Rot: Hier bestehen gravierende Datenlücken und Herausforderungen der Datenbeschaffung.

Im Anschluss wurde ausführlicher über die jeweiligen Indikatoren diskutiert.

Die Diskussionen wurden durch folgende Diskussionspunkte angeleitet:

- **Verfügbarkeit der Daten:** In welchem Zeitraum/Regelmäßigkeit/Intervall sind die Daten verfügbar?
- **Qualität der Daten:** Wie valide sind die Daten?
- **Parameter der Daten:** Welche Parameter haben die Daten (Median, je 1.000 EW etc.) und wieso wurden diese Parameter gewählt?
- **Kleinräumigkeit der Daten:** Was ist die kleinste verfügbare Ebene?
- **Datenschutz:** Was ist bzgl. Datenschutz zu beachten?
- **Leerstellen:** Fehlt ein Indikator? Was wurde noch nicht besprochen?

Die Diskussionen wurden an Planwänden durch das Projektteam der RegioKontext GmbH dokumentiert.

## Angebotsindikatoren

In dieser Runde fanden rege Diskussionen zu 13 Kernindikatoren der Kategorie Angebot statt. Im Allgemeinen bewerteten die Teilnehmenden die Datenverfügbarkeit zwischen mittel bis gut (50 – 75 %). Diskussionsbedarf und Bedenken gab es insb. bei den Indikatoren Wohnungsleerstand, Baurecht/Bebauungsplan und z. T. Wohnungsbestand. Ein vorwiegend positives Bild zeichnete sich jedoch im Bereich der Fertigstellungen, Baugenehmigungen und Bauüberhang ab.

Die zentralen Ergebnisse waren:

- **Definition:** Die genaue Definition der jeweiligen Indikatoren ist zentral (Bsp. B-Plan).
- **Aktualität:** Einige Indikatoren sind nur unregelmäßig verfügbar (Bsp. Wohnungsbestand nach Eigentümerart) und werden nicht aktualisiert/weitergeführt oder können nur mit Zeitverzug abgerufen werden.
- **Ungenauigkeit der Datenerfassung:** Einige Indikatoren weisen Lücken auf, da gewisse Daten von ermittelnder Behörde ungenau erfasst werden (fehlende Fertigstellungsmeldungen).
- **Kleinräumigkeit:** Z. T. sind kleinräumige Daten von den Statistikämtern nur schwer verfügbar.
- **Kosten:** Für die Datenbeschaffung der Angebotsindikatoren wurden nur geringe Kosten identifiziert.
- **Zusätzlicher Indikator:** Als möglicher zusätzlicher Indikator wurde die Wohnungsgröße genannt.
- **Weitere Datenquellen:** Als neue Datenquelle wurden die Finanzämter (Grundsteuer) und die Bundesagentur für Arbeit genannt. Auch der sich in der Entwicklung befindende X-Plan Baurechtsstandard kann in Zukunft als Datenquelle genutzt werden. Ebenso kann auf den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmer e. V. zurückgegriffen werden.

Besonderer Diskussionsbedarf bestand bei den Indikatoren:

- **Wohnungsbestand nach Nutzung und Eigentümerart:** Die Indikatoren werden lediglich über den Zensus erfasst und können schwer fortgeschrieben werden. Die Bundesagentur für Arbeit kann flächendeckende Daten auf Gemeindeebene für Bedarfsgemeinschaften liefern. Diese sind jedoch kostenpflichtig.
- **Baurecht/B-Plan:** Der Indikator wurde besonders im Kontext seiner Aussagekraft/Sinnhaftigkeit diskutiert, da Schlussfolgerungen aus Bebauungsplänen oft irreführend sind. So muss nochmal genauer definiert werden, was erfasst wird und welche Aussagen daraus abgeleitet werden sollen. Eine zukünftige Datenquelle ist der X-Plan Baurechtsstandard.
- **Wohnungsleerstand:** Dieser Indikator war problematisch, da er lediglich über den Zensus erfasst wird und abgesehen davon, kaum Daten vorliegen. Eine kurzfristige Lösung dieses Hindernisses scheint nicht absehbar.
- **Fertigstellungen nach Nutzungsart:** Baufertigstellungen werden z. T. mit starkem zeitlichem Verzug und auf Basis unterschiedlicher Zeitpunkte gemeldet. Außerdem verfügt Mecklenburg-Vorpommern über zwei unterschiedliche Datenliefersysteme, was zu Ungenauigkeiten führen kann.
- **Wohnungsbestand nach Nutzungsart:** Hier wurden Bedenken bzgl. der beeinträchtigten Datenerfassung geäußert. Nutzungsarten werden z. T. ungenau erfasst und haben Lücken (nicht-registrierte Ferienwohnungen; Umnutzung von Gewerbegebieten etc.).

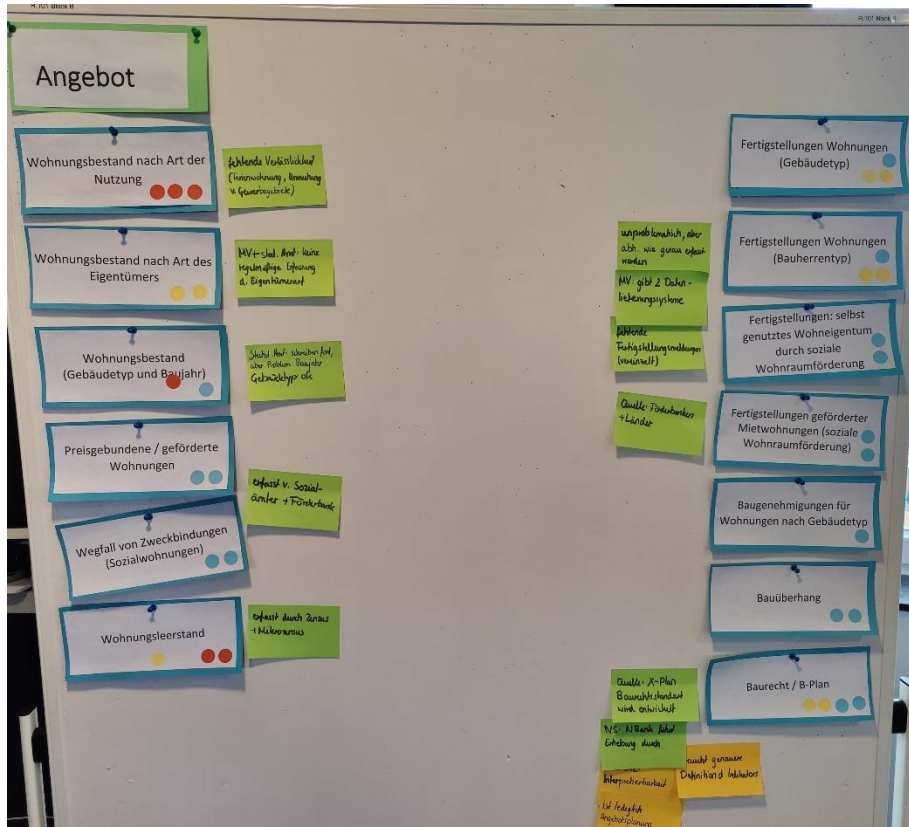


Abbildung 39: Notizen zur Diskussion Angebotsindikatoren; Kleingruppe 1

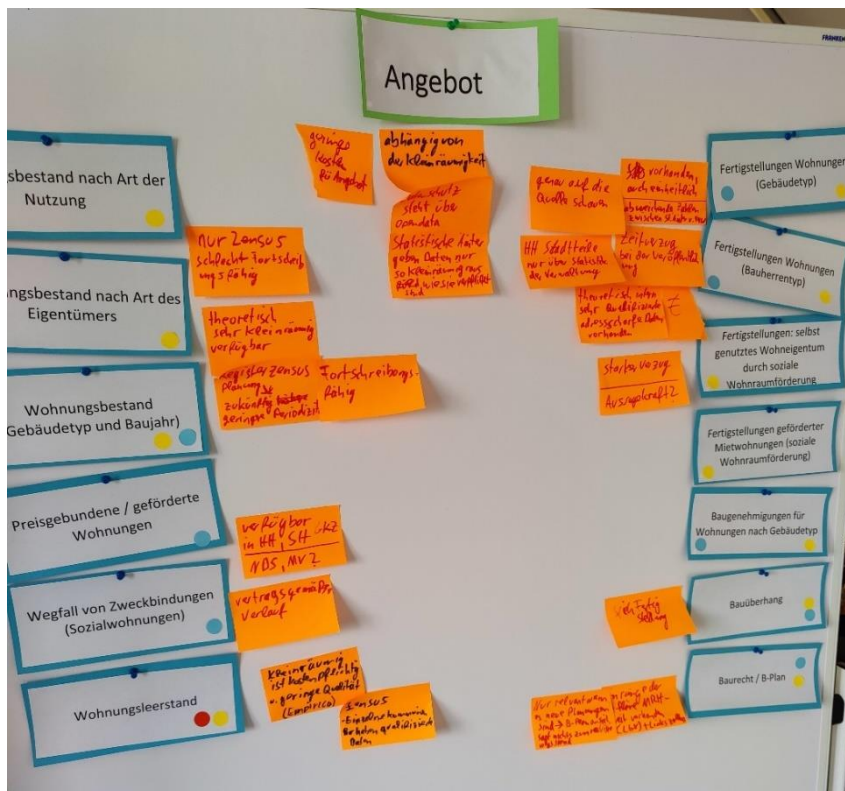


Abbildung 40: Notizen zur Diskussion Angebotsindikatoren; Kleingruppe 2



Abbildung 41: Notizen zur Diskussion Angebotsindikatoren; Kleingruppe 3

### Nachfrageindikatoren

Auch bei den Diskussionen der 13 Kernindikatoren der Kategorie Nachfrage wurden wertvolle Erkenntnisse gesammelt. Insgesamt wurde die Datenlage als gut bewertet (75 %). Wären bzgl. der Indikatoren wie Bevölkerungsstand, -entwicklung, -saldo sowie Wanderungssaldo keine größeren Bedenken geäußert wurden, erkannten die Teilnehmenden beim Erfassen der Altersstrukturen Problematiken des Datenschutzes, insbesondere im Kontext von kleinräumigen Strukturen. Vertiefte Diskussionen fanden auch im Kontext der haushaltsbezogenen Indikatoren sowie der Wohnkostenbelastung statt, bei denen es einige Herausforderungen der genauen Erfassung gibt.

Die zentralen Ergebnisse waren:

- **Inkongruente Daten:** Indikatoren zu Einwohner- und Bevölkerungsdaten aus unterschiedlichen Quellen (Landes- vs. Kommunalebene) sind oft nicht kongruent (Einwohnerregister- „vs.“ Fortschreibungsdaten).
- **Zeitaufwand der Datenbeschaffung:** Einige Daten sind zwar vorhanden, der Zeitaufwand der Datenbeschaffung ist jedoch hoch, da sie nicht automatisch veröffentlicht werden (Bsp. Wanderungssaldo).
- **Datenschutz:** Bei Wanderungsindikatoren (nach Altersgruppen) wurden datenschutzrechtliche Bedenken geäußert.
- **Zusätzlicher Indikator:** Als möglicher zusätzlicher Indikator wurde die Haushaltsprognose (nach Vorbild der NBank) genannt.
- **Ersatzindikatoren/Weitere Datenquellen:** Bei bevölkerungsbezogenen Daten sind die Statistikämter ein guter Datenlieferant. Die Bundesagentur für Arbeit kann bei einigen Indikatoren

(Wohnkostenbelastung etc.) Ersatzindikatoren liefern. Diese sind jedoch kostenpflichtig. Auch die Stadt Hamburg veröffentlicht bereits auf der Urban Data Platform „Cockpit“ gewisse Daten. Außerdem können Metadaten-Kataloge eine hilfreiche Quelle für nachfragebezogenen Daten sein.

Besonderer Diskussionsbedarf bestand bei den Indikatoren:

- **Haushalte:** Haushalte sind von großem (politischen) Interessen, allerdings z. T. schwierig zu erfassen. Eine genaue Definition von „Haushalt“ ist zentral. Auch die Frage, wie mit Wohnkonstellationen wie z. B. WGs umgegangen werden soll, wurde diskutiert.
- **Wohnkostenbelastung:** Auch hier wurde betont, dass genau definiert werden muss, was dieser Indikator meint und umfasst (Brutto-/Netto-Einkommen, nicht-registriertes Einkommen, was bedeutet „Belastung“, 30 %-Marke etc.). Auch die allgemeine Frage, wie das Einkommen flächenhaft erfasst werden kann, wurde aufgeworfen. Außerdem müsse in diesem Kontext das Ost-West-Gefälle bedacht werden.



Abbildung 42: Notizen zur Diskussion Nachfrageindikatoren; Kleingruppe 1





Abbildung 43: Notizen zur Diskussion Nachfrageindikatoren; Kleingruppe 2

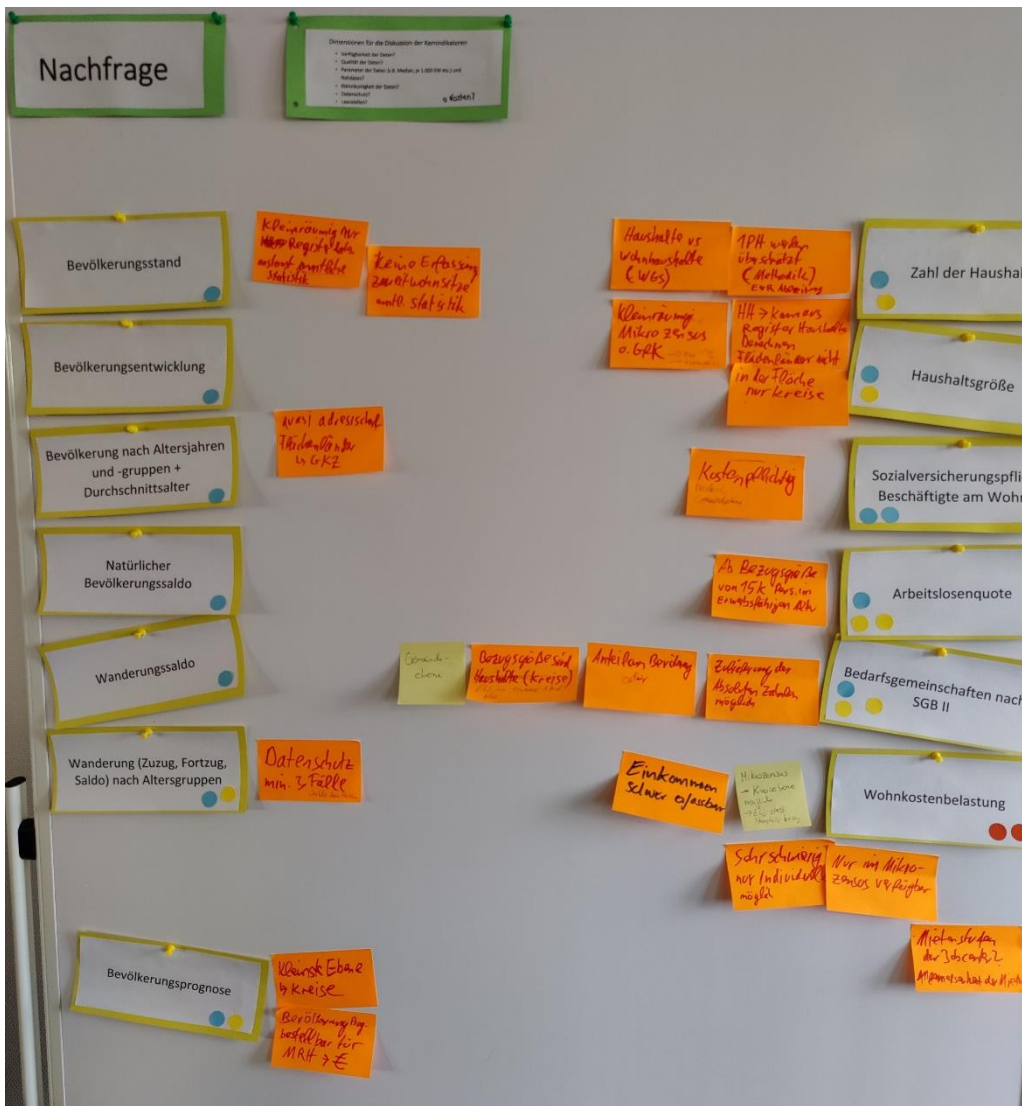


Abbildung 44: Notizen zur Diskussion Nachfrageindikatoren; Kleingruppe 3

## Preisindikatoren

Auch die Diskussionen zu den fünf Kernindikatoren des Bereichs Preis wurden unter reger Beteiligung aller Teilnehmenden geführt. Die Datengrundlage wurde insgesamt als eher unzureichend bewertet, da mitunter große Hürden identifiziert wurden (30 %). Während sich bei einer Kleingruppe ein vorwiegend positives Bild bzgl. der Datenverfügbarkeit abzeichnete, betonten die beiden anderen Gruppen mehr Herausforderungen. Besonders der Mietspiegel und die Nebenkosten trafen hierbei auf besonderen Diskussionsbedarf.

Die zentralen Ergebnisse waren:

- **Bedeutung der Preisindikatoren:** Die Bedeutung der Indikatoren der Kategorie Preise wurde hervorgehoben. Preise sind ein bedeutender Indikator für Angebot- und Nachfrageentwicklungen, weshalb hier ein besonderer Fokus gelegt werden sollte.
- **Kosten:** Im Bereich der Angebotspreise sind detaillierte, private Daten oftmals nur kostenpflichtig zu erhalten.
- **Zusätzliche Indikatoren:** Als mögliche zusätzliche Indikatoren wurden kalte Betriebskosten, Zahl der Zwangsversteigerungen, Kaufpreise, Baulandpreise, Bodenrichtwerte und veranschlagte Baukosten genannt.
- **Weitere Datenquellen:** Als mögliche Datenquellen wurden Transaktionsdaten, Gutachterausschüsse (haben allerdings nicht überall gleiche Datenqualität), Universitäten in NDS, Verbände/VNW aufgeführt.

Besonderer Diskussionsbedarf bestand bei den Indikatoren:

- **Mietspiegel:** Der Mietspiegel ist ein wichtiger Indikator und politisches Steuerungselement. Allerdings ist die Vergleichbarkeit problematisch, da er sehr unterschiedlich berechnet wird. Außerdem sind die Daten nicht flächenhaft vorhanden.
- **Energiekosten:** Energiekosten sind ein sehr interessanter und relevanter Indikator, jedoch schwierig zu erfassen. Die Bundesagentur für Arbeit Hamburg könnte ihn über SGBII/Wärmekataster abbilden. Erneut sind hier die anfallenden Kosten einzubeziehen. Auch wurde die Frage aufgeworfen, ob der Energiebedarf und energetischer Standard je Wohneinheit ein weiterer relevanter Aspekt des Indikators sein könnten.

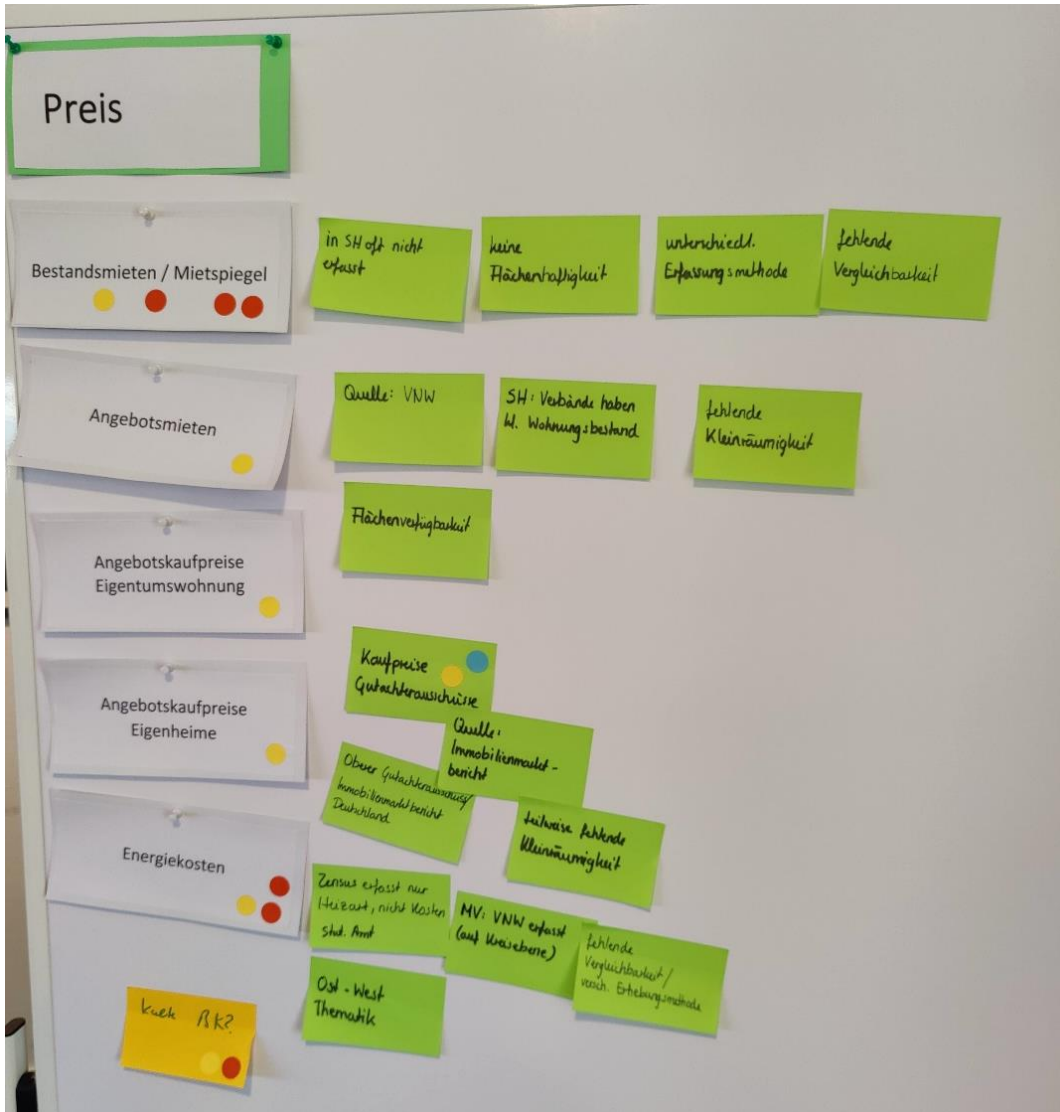


Abbildung 45: Notizen zur Diskussion Preisindikatoren; Kleingruppe 1

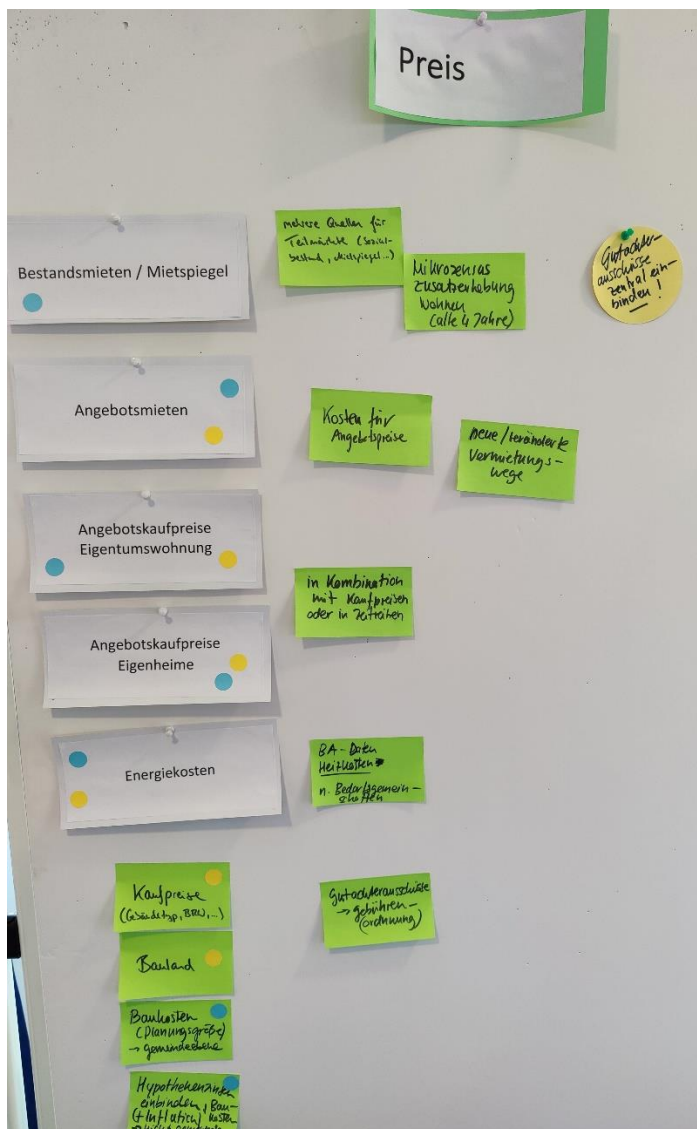


Abbildung 46: Notizen zur Diskussion Preisindikatoren; Kleingruppe 2

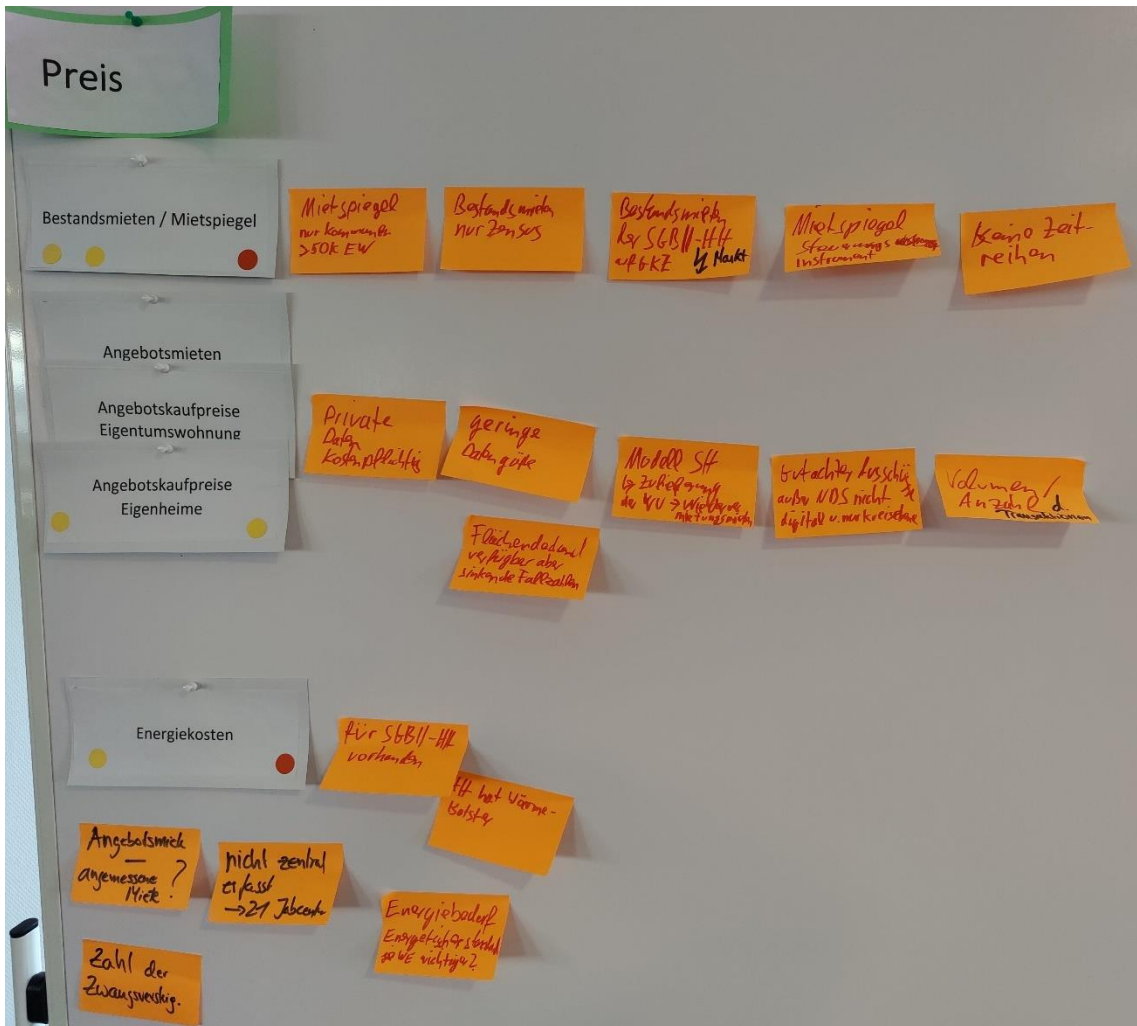


Abbildung 47: Notizen zur Diskussion Preisindikatoren; Kleingruppe 3

## Zusammenfassung & Ausblick

Im Zuge des Workshops konnten wertvolle Erkenntnisse zu den bisher identifizierten Indikatoren eines zukünftigen Wohnungsmarktmonitorings gewonnen werden. Neben einer Einschätzung zur Verfügbarkeit der bereits bestehenden Daten, deren Parameter, der räumlichen Ebene und Aktualität / Periodizität, wurden insb. weitere mögliche Datenquellen, zusätzliche Indikatoren und zentrale zu beachtende Aspekte diskutiert. Sie stellen die Grundlage zur weiteren Spezifizierung der Indikatoren dar und werden Basis für die technische Ausarbeitung und Systematisierung des Indikatorensets.

Zentrale Aspekte, auf die bei der Ausarbeitung der Indikatoren geachtet werden müssen:

- Eine **genaue Definition und Standards** der Indikatoren und deren Parametern ist zentral für die genaue Erfassung und Bereitstellung der diesbezüglichen Daten.
- Teilweise ist die Beschaffung bestimmter (kleinräumiger) Daten mit einem **Kosten- und Zeitaufwand** verbunden, da einige Daten nicht automatisch veröffentlicht werden, sondern extra angefragt werden müssen.
- **Kleinräumige Daten** sind von besonderem Interesse, allerdings in Teilen schwer verfügbar bzw. werden nicht erfasst. Ebenfalls steht die Kleinräumigkeit oft im Konflikt mit dem Datenschutz.
- Bei bestimmten Indikatoren, die Sozialleistungen, Daten von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer oder Altersstrukturen umfassen, wurden **datenschutzrechtliche Bedenken** geäußert.
- Bestimmte Indikatoren weisen **ungenaue und lückenhafte Daten** auf wie bspw. fehlende Baufertigmeldungen, nicht-registrierte Nutzungsarten (Ferienwohnungen) oder fehlende Zweitwohnsitzmeldungen.
- Zum Teil sind Daten **inkongruent**, was ihre Erhebung, Weiterverarbeitung und Analyse betrifft.
- Mitunter ist die **Vergleichbarkeit** aufgrund unterschiedlicher Erhebungs-, Mess- und Auswertungsmethoden nicht gegeben.
- Bei der Datenerfassung muss bei gewissen Indikatoren mit einer **zeitlichen Verzögerung** der Datenlieferung gerechnet werden.
- Die folgenden **Datenquellen** wurden identifiziert: Förderbanken, Statistikämter, Sozialämter, Bundesagenturen für Arbeit, Finanzämter, Gutachterausschüsse, X-Plan Baurechtsstandard, Urban Data Plattform Hamburg „Cockpit“, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmer e. V. und Einwohnermeldeämter. Metadaten-Kataloge können zudem Hinweise über die bestehende Datenlage liefern.

## Offene Fragen/Punkte

- Eine Zusammenstellung aller Indikatoren mit den jeweiligen Datengeberinnen und Datengebern, Parametern, Raumebenen, verfügbaren Zeiträumen wurde gewünscht. Dies entspricht der im Projekt zu erstellenden Datenmatrix.
- Die Frage, wie mit nicht-vorhandenen oder inkongruenten Daten/Indikatoren umgegangen werden soll, wurde aufgeworfen. Hier besteht die Möglichkeit, dass entweder eine Harmonisierung der Daten angestrebt wird oder diese aufgrund mangelnder Harmonisierbarkeit nicht mehr als Kernindikatoren eingestuft werden.
- Mit Blick auf die Ergebnisse der OECD-Studie (Fragmentierung der Wohnungsmarktbeobachtung) sollte in der Machbarkeitsstudie u. a. die Frage der Datenlücken und deren Grund erarbeitet werden.
- Auch nach den Kosten eines zukünftigen Wohnungsmarktmonitorings wurde gefragt.

- Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wurden verstärkt User-Stories/Szenarien eines zukünftigen Wohnungsmarktmonitorings gefordert → Wozu dient das Monitoring, welche Ziele verfolgt es und für wen ist es geeignet?

## Ausblick

Die im Workshop gesammelten Erkenntnisse sind Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Indikatoren. Dies wird im Rahmen eines Fachaustausches und verschiedener Gespräche mit Fachpublikum stattfinden, bei dem die zentralen Datengebernde ihre detaillierte, technische Expertise mit dem Projektteam teilen können. Dieser iterative Prozess mündet in der Ausarbeitung und Vorstellung eines Lastenhefts, welches einen zentralen Teil der Machbarkeitsstudie darstellt. Mit einer Präsentation der Studienergebnisse und Vorstellung des Lastenhefts im Juni findet das Projekt sein vorläufiges Ende. Für eine erfolgreiche Weiterführung und schlussendliche Erstellung eines Wohnungsmarktmonitorings ist der Einbezug aller Akteure und Institutionen von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund sind alle Workshopteilnehmende dazu aufgerufen und darum gebeten, dieses Thema mit in ihre jeweiligen Institutionen zu tragen.

### 7.2.4 Workshop 3 – „Daten-Quellen“

Die detaillierten Ergebnisse des Workshops sind in der Exceldatei "Anhang Bewertungsmatrix Indikatoren.xlsx" zu finden.

Tabelle 6: Bewertungsmatrix der finalen Indikatoren

ID	Name Indikator	Oberkategorie	Datenverfügbarkeit - Bewertung	Kleinste gemeinsame Ebene	Abrufbarer Zeitraum	Gesamt Bewertung - Datenverfügbarkeit
1	Wohnungsbestand nach Gebäudtyp	Angebot	4 von 4	Gemeinden	2011-2021	Kernindikator
8	Fertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudtyp	Angebot	4 von 4	Gemeinden	2011-2021	Kernindikator
12	Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrentyp	Angebot	4 von 4	Gemeinden	2011-2021	Kernindikator
21	Erteilte Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen nach Gebäudtyp	Angebot	4 von 4	Gemeinden	2011-2021	Kernindikator



23	Bauüberhang	Angebot	4 von 4	Gemeinden	2015-2021	Kernindikator
31	Bevölkerungsstand	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2008-2021	Kernindikator
32	Bevölkerung nach Altersjahren/Altersgruppen + Durchschnittsalter)	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2011-2021	Kernindikator
33	Bevölkerungsentwicklung	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2008-2021	Kernindikator
38	Natürlicher Bevölkerungssaldo	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2008-2021	Kernindikator
	Wanderungssaldo	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2008-2021	Kernindikator
41	Wanderung (Zuzug, Fortzug, Saldo) nach Altersgruppen	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2008-2021	Kernindikator
92	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2013-2022	Kernindikator
94	Arbeitslosenquote	Nachfrage	4 von 4	Gemeinden	2008-2022	Kernindikator
45	Zahl der Haushalte	Nachfrage	4 von 4	Kreise	2011-2019	Begleitindikator
46	Haushaltsgröße	Nachfrage	4 von 4	Kreise	2011-2019	Begleitindikator

48	Bevölkerungsprognose	Nachfrage	3 von 4	Kreise	2021-2040	Begleitindikator
52	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Nachfrage	4 von 4	Kreise	2007-2022	Begleitindikator
7	Preisgebundene Wohnungen/geförderter Wohnungsbestand	Angebot	1 von 4	Gemeinden	2014-	Rahmenindikator
16	Fertigstellungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderter Mietwohnungen im Neubau	Angebot	1 von 4	Gemeinden	2014-	Rahmenindikator
17	Fertigstellungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung geförderten selbst genutzten Wohneigentums	Angebot	1 von 4	Gemeinden		Rahmenindikator
59	Bodenrichtwerte/Baulandpreise	Preis	2 von 4	Gemeinden	2021-2022	Rahmenindikator
62	Angebotsmieten	Preis	1 von 4	Gemeinden	2010-	Rahmenindikator
64	Kaufpreise Eigentumswohnungen	Preis	1 von 4	Gemeinden	2020-2023	Rahmenindikator
65	Kaufpreise Eigenheime	Preis	1 von 4	Gemeinden	2020-2023	Rahmenindikator
130	Wegfall von Zweckbindungen (Sozialwohnungen)	Angebot	1 von 4	Gemeinden	2014-	Rahmenindikator

132	Angebotskaufpreise Eigenheime	Preis	1 von 4	Gemeinden		Rahmenindikator
133	Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen	Preis	1 von 4	Gemeinden		Rahmenindikator
137	Haushaltsprognose	Nachfrage	2 von 4	Kreise		Rahmenindikator
138	Wohnungsbestand nach Baujahr	Angebot	1 von 4	Gemeinden	2003-2021	Rahmenindikator
4	Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers	Angebot	2 von 4	Nicht verfügbar		unzureichend
67	Bestandsmieten/Mietspiegel	Preis	1 von 4	Kreise	1998-2018	unzureichend
127	Energiekosten	Preis	1 von 4	Nicht verfügbar	2008-2018	unzureichend

## 7.2.5 Abschlussveranstaltung

### Tagesordnung

**TOP 1 Begrüßung (Birgit Gutt)**

**TOP 2 Keynote Hr. Matthias Waltersbacher (BBSR)**

**TOP 3 Vorstellung der Machbarkeitsstudie**

- **Pause – inkl. Interaktive Stellwände**

**TOP 4 Podiumsdiskussion**

**TOP 5 Offene Runde – Fragen & Anmerkungen**

**TOP 6 Ausblick (Jakob Richter)**

Die Abschlussveranstaltung der Machbarkeitsstudie fand am 29.06.2023 in der Patriotischen Gesellschaft in Hamburg statt und sollte neben dem vorläufigen Ende der Studie zugleich Wegweiser für die zukünftige Umsetzung eines MRH-Wohnungsmarktmonitorings sein. Sie schlägt eine Brücke zwischen den bisherigen Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und dem perspektivischen Ziel, ein Wohnungsmarktmonitoring erfolgreich und unter Beteiligung der interessierten Akteure umzusetzen.

Der erste Block der Abschlusskonferenz diente der Einführung in die Thematik Wohnungsmarktmonitoring, sowie der Vorstellung der Machbarkeitsstudie. Zu Beginn stellte Hr. Matthias Waltersbacher (BBSR) die Bedeutung einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung aus Sicht des Bundesinstitutes heraus. Im Anschluss präsentierte das Projektteam die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie.

Der zweite Veranstaltungsblock hatte das Ziel, dem Publikum die Möglichkeit zu geben, sich zu beteiligen. Im Mittelpunkt stand hierbei stets die Frage, welchen Mehrwert ein MRH-weites Wohnungsmarktmonitoring für die Akteure der Region hat. In Form von interaktiven Stellwänden konnten die Gäste Hinweise und Fragen für die kommende Projektschritte platzieren. Die anschließende Podiumsdiskussion mit Akteuren der MRH, die bereits mit einem eigenen Wohnungsmarktmonitoring arbeiten oder selbst Daten erheben, bot Einblicke in die unterschiedlichen Mehrwerte und Anwendungsmöglichkeiten eines MRH-weiten Monitoringtools. Anschließend konnten auch die übrigen Gäste ihre Fragen und Anmerkungen teilen. Einen Abschluss fand die Veranstaltung mit einem Ausblick von Jakob Richter, Geschäftsführer der MRH Hamburg, der nochmals die Wichtigkeit eines Monitorings betonte und zur Mitarbeit und Unterstützung insbesondere vonseiten politischer Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger aufrief.

## Interaktive Stellwände

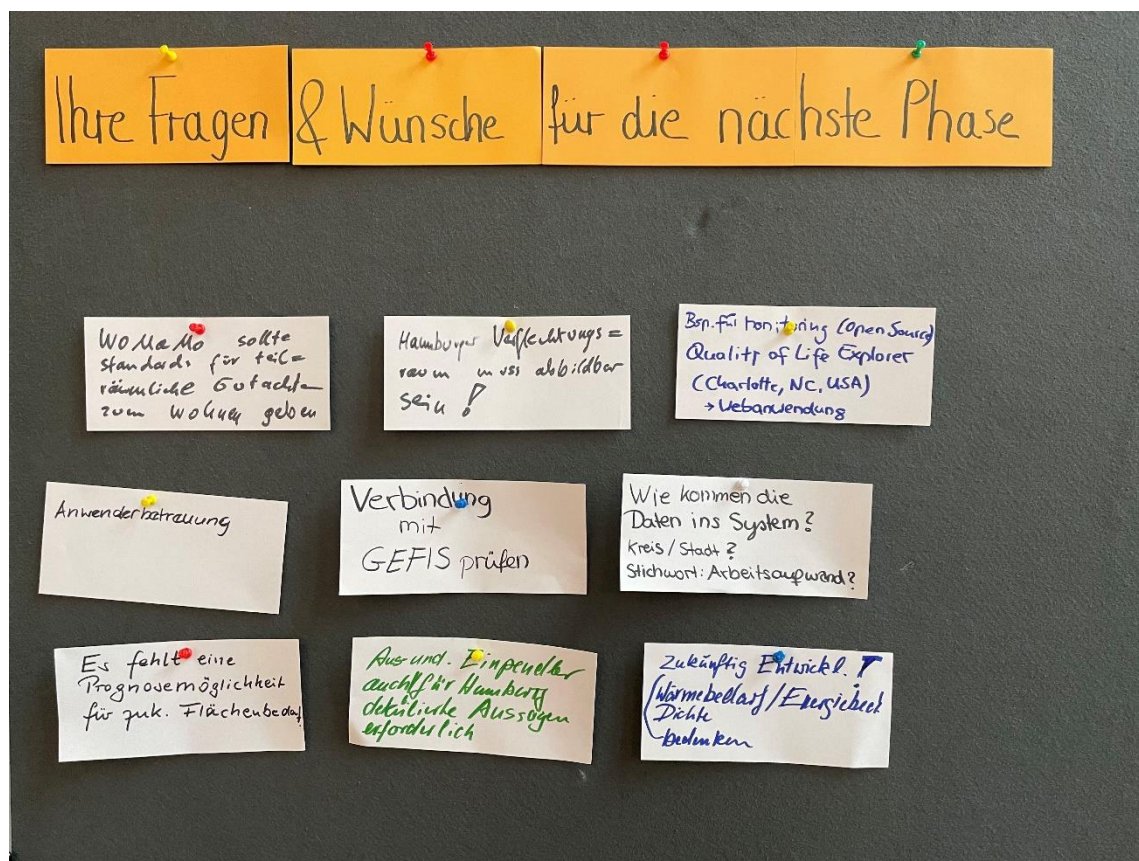


Abbildung 48: Interaktive Stellwände für Rückmeldungen aus dem Publikum

Die Rückmeldungen und Hinweise an die kommenden Prozessschritte waren wichtig und wertvoll für die kommende Bearbeitung. Sie umfassten:

- Künftige Entwicklungen und zukünftige Datenbestände oder Interessenslagen (Wärmebedarf, Energiebedarf) mitzudenken
- Die Anschlussfähigkeit an das GEFIS-Monitoring zu bedenken
- Eine Anwendungsbetreuung sicherzustellen
- Prognosemöglichkeiten zu etablieren

## Podiumsdiskussion

Die Podiumsdiskussion ermöglichte einen Einblick in die individuellen Nutzungsanwendungen und Mehrwerte eines MRH-weiten Monitorings für datenerhebende Institutionen und Akteure, die bereits über ein eigenes Monitoring verfügen (Kommunen und Förderbanken).

Die Mehrwerte können wie folgt skizziert werden:

- Ein digitales Monitoring bietet die Möglichkeit, Daten aufwandsarm und schnell digital abzurufen. Dies bedeutet sowohl weniger Arbeitsaufwand bei den datengebenden Institutionen (bspw. Förderbanken) als auch bei den Nutzenden, da individuellen Anfragen bspw. bzgl. Kaufpreise wegfallen würden.
- Das Monitoring ermöglicht ein „Ausprobieren“ und „Rumspielen“ mit bereits bestehenden Daten. Nutzende können unkompliziert unterschiedliche Daten zu verschiedenen Themen abrufen und neue Möglichkeitsräume erschließen.
- Datengebende Institutionen können sich von den unterschiedlichen Ausgabeformaten und Funktionen des Monitorings (bspw. die „Zwillingsfunktion“) inspirieren lassen und diese eventuell in ihren eigenen Produkten mit aufnehmen.
- Für Kommunen ist insbesondere der Blick auf den umliegenden Landkreis interessant. Sie können so die Entwicklung ihrer Gemeinde in einen größeren Kontext einordnen und auch bundesländerübergreifend auf Daten zugreifen.
- Für Städte mit bereits etabliertem Wohnungsmarktmonitoring ist der Blick auf das Umland interessant. Im Hinblick auf die Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum spielen auch die Wohnungsbestände im städtischen Umland eine Rolle.
- Aus Sicht einer Förderbank sind die Kaufpreise von Interesse. Hier kann ein Monitoring eine Alternative zu der bisherigen BBSR-Datenquelle bieten. Die Sicherheit, dass im Monitoring bereits geprüfte, harmonisierte Daten vorliegen, verringert zudem den Arbeitsaufwand, da eine erneute umfangreiche Datenprüfung ausfällt.

### **Offene Runde**

Im Anschluss an die Podiumsdiskussion hatten die Gäste die Möglichkeit, ihre Fragen und Antworten an das Podiums sowie an das Projektteam zu richten. Hierbei wurden folgende Punkte thematisiert:

- Für Kommunen ist es aufgrund von mangelnden Kapazitäten oft schwierig, ihre Daten in ein zusätzliches Datenportal einzuspielen. Deshalb ist die Entwicklung von geeigneten Schnittstellen von großer Bedeutung, um Mehrbelastungen und Doppeleinspielungen in verschiedene Systeme zu vermeiden.
- Bei der Erhebung der Daten muss auf die Harmonisierung und Nachqualifizierung der Daten geachtet werden. Dies ermöglicht gleichzeitig, Standards zu setzen für eine datenbasierten Wohnungsmarktbeobachtung.
- Ein Monitoring sollte auch eine Kontextualisierung der Daten beinhalten. Dies kann in Form von Leihhilfen geschehen, durch die Nutzende weitere Informationen zum Umgang mit den spezifischen Daten erhalten. Auch eine erweiterte Kontextualisierung wie beispielsweise kurze Reports wurden als Mehrwert angesprochen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Abschlussveranstaltung ein wichtiger Teil der Beteiligungsphase des Projekts war. Dies stellte auch Herr Richter in seiner Verabschiedung heraus und bedankte sich bei allen Beteiligten für ihr Engagement. Neben der Präsentation der Studienergebnisse konnten unterschiedliche Akteure der MRH und potenzielle Monitoring-Nutzende aktiviert werden. Die Mitarbeit dieser Akteure ist für die kommende Projektphase zentral. Dafür wurde durch die Veranstaltung ein wichtiger Grundstein gelegt.