



Wohnungsmarkt- barometer 2018



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt der Stadt Siegen unterliegt einer stetigen Veränderung. Rahmenbedingungen ändern sich, Zu- und Abwanderungen sind starken Schwankungen unterworfen, die Entwicklung der Universität weist eine hohe Dynamik auf - all dies wirkt sich unmittelbar auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt aus.

Die Stadt Siegen hat in der jüngeren Vergangenheit einige Maßnahmen ergriffen, um das Angebot an Wohnraum auszuweiten. In guter Zusammenarbeit mit vielen Akteuren des Siegener Wohnungsmarktes wurde 2014 ein Wohnungsmarktkonzept erarbeitet. In diesem Jahr wird ein umfassendes Baulandkonzept politisch beraten, das die Weichen für eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung im Stadtgebiet stellt.

Dabei ist es entscheidend, die Dynamik des Marktes im Auge zu behalten, um gegebenenfalls rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist somit ein entscheidendes Werkzeug im Bereich der Planung. Dabei ist es wichtig, nicht nur Zahlen und Fakten zu analysieren, sondern auch das Stimmungsbild derjenigen abzufragen, die tagtäglich auf dem Wohnungsmarkt aktiv sind.

Das nun vorliegende erste Wohnungsmarktbarometer der Stadt Siegen ist daher der Auftakt zu einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung. Mein Dank gilt allen Expertinnen und Experten, die sich an der Befragung beteiligt haben. Ich würde mich freuen, wenn Sie auch zukünftig unsere Arbeit unterstützen.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Schumann', with a long horizontal stroke extending to the right.

Henrik Schumann
Stadtbaurat

Siegen, im März 2018

Liste der teilnehmenden Expertinnen und Experten

Von den insgesamt 40 Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmern der Befragung waren Folgende mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden:

apensio Immobilien- und Finanzberatung GmbH & Co. KG	Siegstraße 119	57250 Netphen
AWO Kreisverband Siegen-Wittgenstein/Olpe	Koblenzer Straße 136	57072 Siegen
Bering Immobilien, Inh. Bernd Keßler e.Kfm. IVD-Makler	Juliusstraße 4-6	57072 Siegen
Baugenossenschaft Siegerland eG	Leimbachstraße 14	57074 Siegen
Deutsche Immobilien Siegen	Koblenzer Straße 7	57072 Siegen
Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V.	Koblenzer Straße 5	57072 Siegen
Engel & Völkers, Detlef Dömer	Kölner Straße 1	57072 Siegen
Freiraum4 GmbH & Co. KG	Sandstraße 31	57072 Siegen
Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V.	Oranienstraße 14	57072 Siegen
Heinz Immobilien	Hermelsbacher Weg 33	57072 Siegen
Immobilien-Beratung Friedrich GmbH	Koblenzer Straße 1	57072 Siegen
KEG Siegen mbH	Weidenauer Straße 213	57076 Siegen
S-Bauland GmbH	Kölner Straße 58	57072 Siegen
Sparkasse Siegen	Morleystraße 2	57072 Siegen
Stadt Siegen	Markt 2	57072 Siegen
Studierendenwerk Siegen	Hölderlinstraße 3	57076 Siegen
Volksbank Siegerland eG	Berliner Straße 39	57072 Siegen
Von Poll Immobilien	Löhrstraße 45	57072 Siegen
Wohnungsgenossenschaft Hüttental eG	Jahnstraße 45	57076 Siegen

Aufbau und Durchführung der Befragung

Der Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers basiert auf den Empfehlungen des ‚Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung‘ (KomWoB), dem die Stadt Siegen im Jahr 2014 beigetreten ist, sowie der durch die NRW.BANK seit dem Jahr 2000 durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtung.

Insgesamt 15 Fragen wurden in einem Online-Fragebogen vorbereitet, der entsprechende Link wurde im Januar 2018 an 70 Akteure bzw. Institutionen des Siegener Wohnungsmarktes verschickt. 40 Teilnehmer haben an der Befragung teilgenommen, mit ca. 57 % entspricht dies einer sehr guten Rücklaufquote.

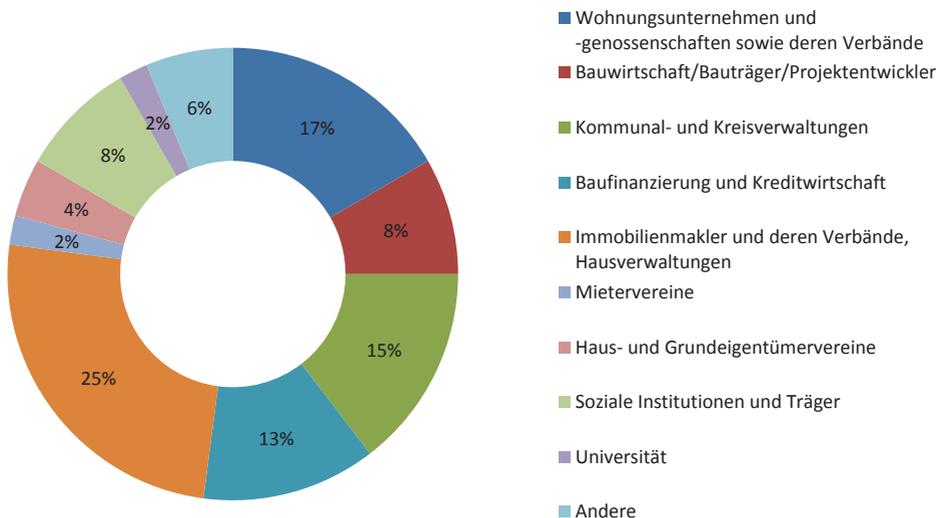
Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig bearbeitet, so dass 37 vollständige Antworten vorliegen. Die jeweils vorliegenden Antworten zu einer Frage wurden unabhängig hiervon alle in die Auswertung mit einbezogen (siehe jeweils Angabe der Fallzahl T).

Teilnehmerkreis

Die Teilnehmer stammen aus unterschiedlichsten Bereichen des Wohnungsmarktes (vgl. Abbildung 1) und betrachten einige Aspekte durchaus konträr. Bei der Auswertung können daher auch vereinzelte, auf den ersten Blick widersprüchliche Antworten auftauchen. Da jedoch alle Blickwinkel des Marktes berücksichtigt werden sollen, ist dies durchaus gewollt.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die sich mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden erklärt haben, sind namentlich im Anhang zu finden.

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer

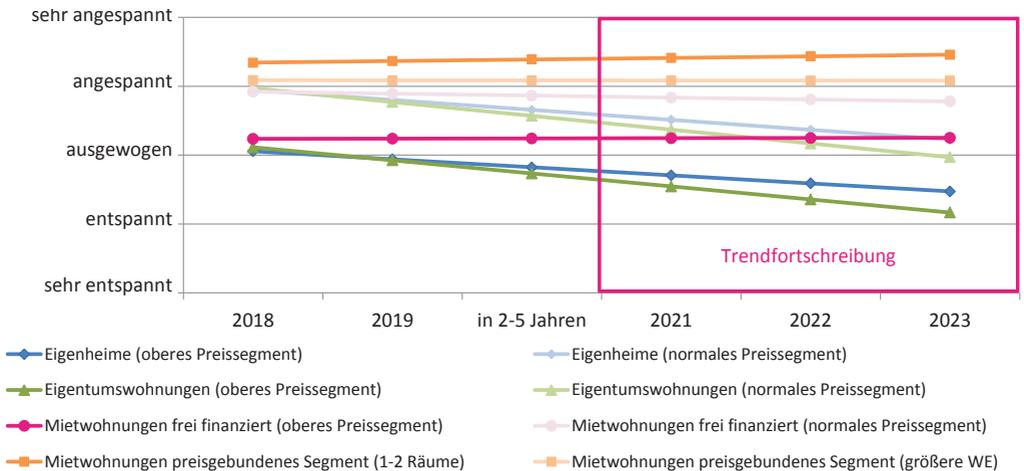


Der Wirkungskreis der Teilnehmer erstreckt sich zumeist über das gesamte Stadtgebiet, nur vereinzelt gibt es eine Beschränkung auf einzelne Stadtteile (dann vorwiegend Siegen-Mitte, Weidenau, Geisweid).

Marktlage

Die Einschätzung der Expertinnen und Experten zur Marktlage ergibt für die verschiedenen Teilsegmente ein differenziertes Bild. Allerdings erweckt derzeit kein Segment den Eindruck einer entspannten oder sehr entspannten Marktlage (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Beurteilung der aktuellen Marktlage und ihrer Entwicklung in den nächsten 2-5 Jahren



Als ausgewogen und damit insgesamt am entspanntesten wird die Marktlage für frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime des jeweils oberen Preissegmentes eingeschätzt. Diese Segmente werden auch in zwei bis fünf Jahren als stabil oder noch entspannter eingeschätzt.

Angespannt ist die Marktlage demzufolge bei Eigentum und Mietwohnungen im normalen Preissegment, der Entwicklungstrend zeigt auch hier Richtung Entspannung des Marktes.

Als angespannt bis sehr angespannt wird derzeit die Marktlage für preisgebundenen Wohnraum wahrgenommen. Es wird für dieses öffentlich geförderte Segment zudem angenommen, dass sich die Marktlage weiter anspannt.

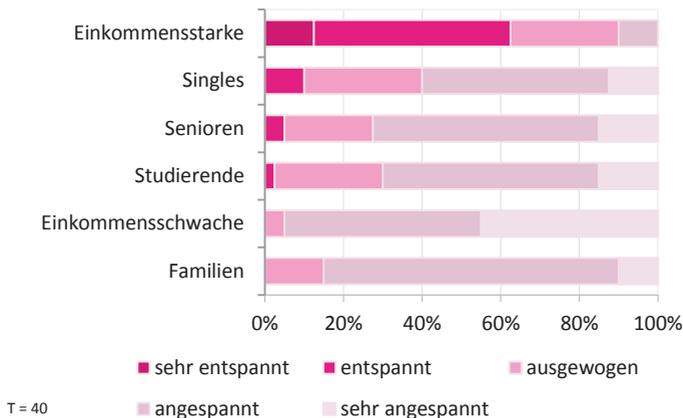
Landesweite Marktlage

Diese Wahrnehmung deckt sich mit dem landesweiten Trend, den die NRW.BANK aus ihren seit 1995 jährlich durchgeführten Wohnungsmarktbefragungen entwickelt. Auch landesweit wird wahrgenommen, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum weiter zunimmt, während gleichzeitig immer mehr günstige Wohnungen aus der Preisbindung entfallen.

Situation einzelner Personengruppen

Einkommensstarke können sich in Siegen zurzeit am besten mit Wohnraum versorgen - so die Einschätzung der Expertinnen und Experten (vgl. Abbildung 3). Für alle anderen abgefragten Personengruppen ist die Marktlage angespannt bis sehr angespannt. Am schlechtesten wird demnach die Marktlage für Familien und vor allem für Einkommensschwache eingeschätzt.

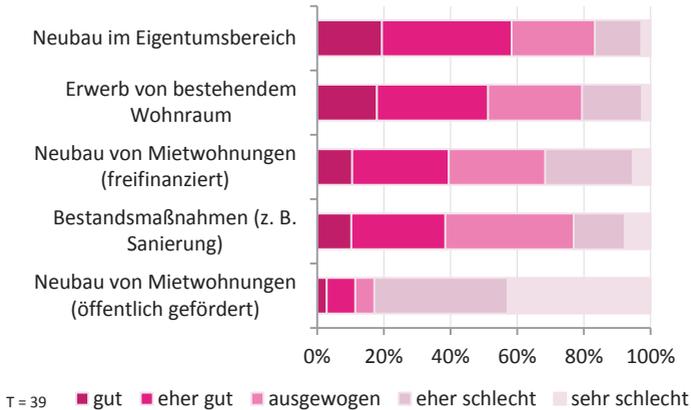
Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Investitionsklima im Wohnungsbau

Die Expertinnen und Experten konnten bei mehreren Fragen ihre Einschätzung zum Investitionsklima abgeben. Der Neubau im Eigentumsbereich wurde hier ebenso überwiegend gut bis ausgewogen eingeschätzt wie der Erwerb von bestehendem Wohnraum. Auch Investitionen in Bestandsmaßnahmen sowie der Neubau von frei finanzierten Wohnungen schneiden eher gut ab. Ganz anders ist die Situation hingegen beim Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum. Hier bewerten über 80 % der Teilnehmerinnen und Teilnehmer das Investitionsklima als sehr schlecht und schlecht, nur 3 % als gut (vgl. Abbildung 4). Dies ist angesichts einiger Anstrengungen in den letzten Jahren, den Akteuren die deutlich attraktiveren Förderbedingungen näher zu bringen, ein ernüchterndes Ergebnis.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Anreize und Hemmnisse

Gefragt nach den Faktoren, die das derzeitige Investitionsklima im **Eigentumsbereich** beeinflussen, gaben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgende Einschätzung ab.

Größter Anreiz sind mit 95 % (wenig überraschend) die aktuell am Finanzmarkt gewährten Finanzierungsbedingungen, gefolgt von den damit einhergehenden hohen Renditeerwartungen.

Größte Hemmnisse hingegen sind Verfügbarkeit und Kosten von Bauland sowie Kosten für Bau, Planung und Vertrieb. Immerhin 55 % sehen zudem die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis als Hemmnis an (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Beeinflussende Faktoren im Eigentumsneubau

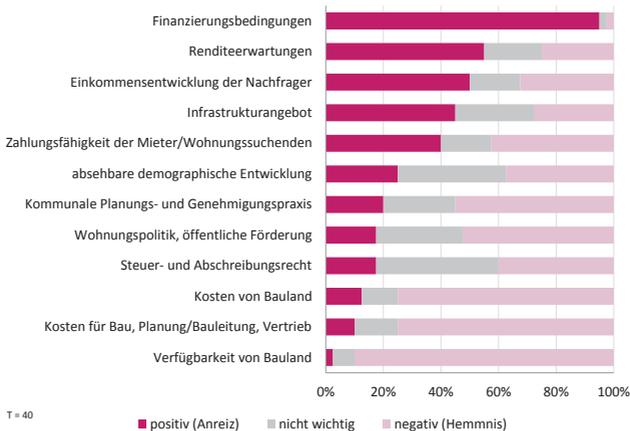
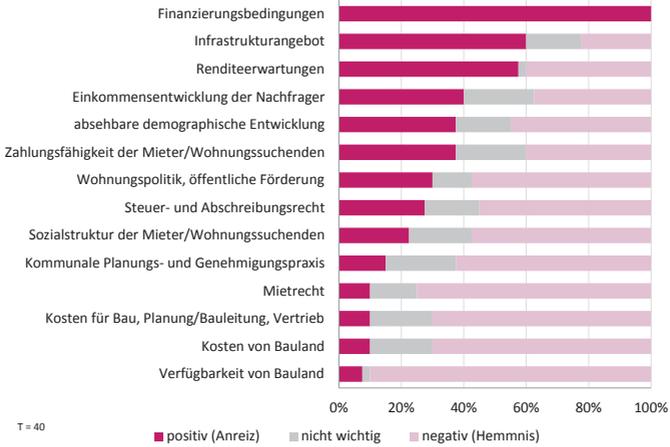


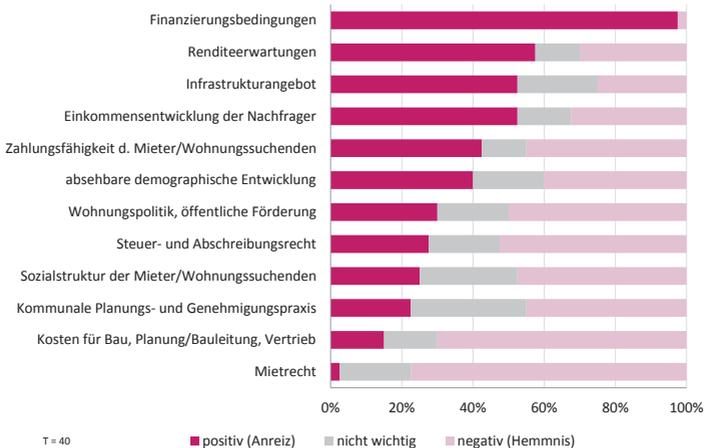
Abbildung 6: Beeinflussende Faktoren im Mietwohnungsneubau



Im **Mietwohnungsbereich** zeigt sich ein ähnliches Bild, auch wenn hier das Infrastrukturangebot einen wichtigeren Investitionsanreiz darstellt. Als hemmend empfunden werden zusätzlich das Mietrecht und die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden (vgl. Abbildung 6).

Ähnlich ist auch die Wahrnehmung bei investiven Maßnahmen sowie dem Erwerb von **Bestandsimmobilien**. Das größte Hemmnis wird hier im Mietrecht gesehen, gefolgt von den Bau- und Planungskosten sowie steuerlichen Aspekten (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Beeinflussende Faktoren im Bestand / Erwerb



Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die Einschätzungen zum Investitionsklima werden verdeutlicht durch die Nennung der wesentlichen Probleme auf dem Siegener Wohnungsmarkt. Hierbei konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Befragung vorgegebene Problemfelder auswählen und/oder diese um weitere Einschätzungen ergänzen.

Bauland bleibt auch hier sowohl im Mietbereich (Abbildung 8) als auch im **Eigentumsbereich** (Abbildung 9) ein zentrales Thema, sei es die mangelnde Verfügbarkeit oder die zu zahlenden Preise. Es fehlt an einer ausreichenden Zahl von Wohnungen sowohl im Apartment-Bereich als auch im Bereich großer und bezahlbarer Wohnungen. Die steigende Mietbelastung und der Rückgang der Sozialwohnungsbestände sind weitere Probleme, die von mehr als der Hälfte genannt wurden. Ebenfalls häufig auf Kritik stößt das Förderangebot zum Bau von Wohnungen mit öffentlichen Mitteln hinsichtlich seiner Attraktivität und der Ausrichtung am tatsächlichen Bedarf. Als weiteres Problem wurden die topografischen Besonderheiten genannt (nicht grafisch dargestellt).

Auf dem Eigentumsmarkt wird zudem die oftmals zu hohe Verkaufspreiserwartung der Eigentümer bemängelt. Zudem werden die Genehmigungsprozesse als zu kompliziert empfunden. Schlussendlich mangelt es auch an Handwerkern, die geplante Baumaßnahmen umsetzen können (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 8: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

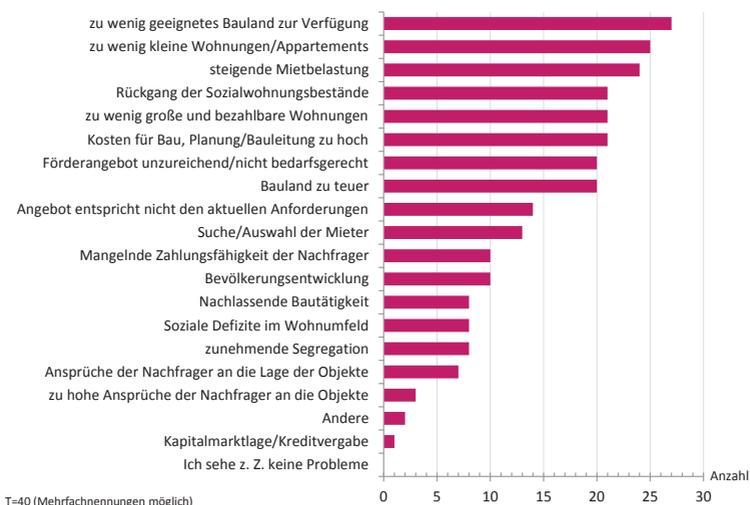
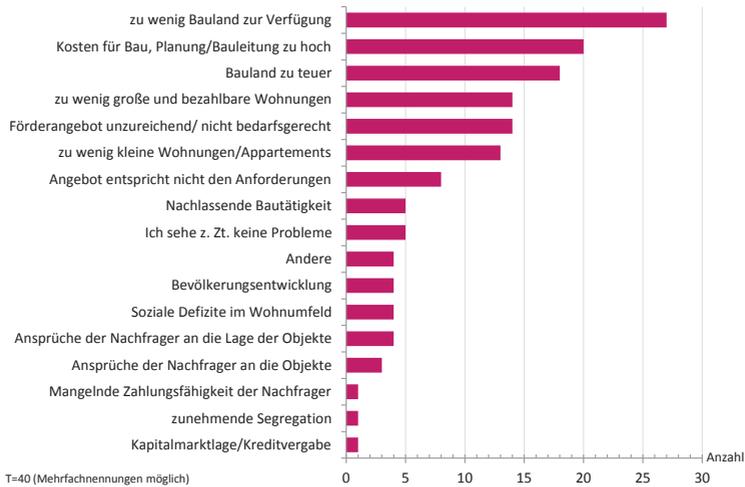


Abbildung 9: Probleme auf dem Eigentumsmarkt

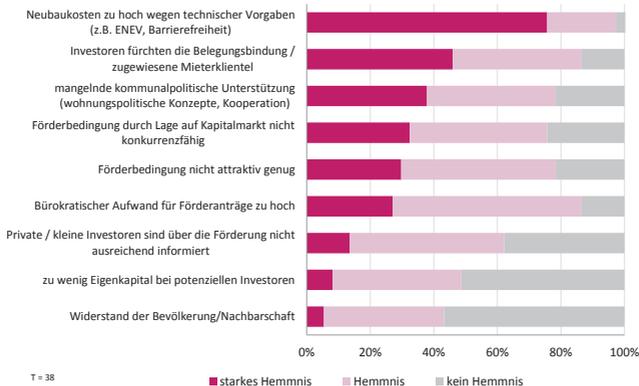


Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Der Neubau von Mietwohnungen mit Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln erscheint aus den zuvor geäußerten Antworten (vgl. Abbildungen 3 und 4) als das schwierigste Wohnungsmarktsegment. Nach den Investitionshemmnissen befragt, gaben 76 % der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an, das aufgrund der Bauvorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) die Neubaukosten zu hoch sind, um mit der festgeschriebenen Miete von 5,25 € wirtschaftlich bauen zu können.

(Anmerkung: am 01.02.2018 sind neue Förderrichtlinien in Kraft getreten, nach denen die Bewilligungsmiete für Siegen auf 5,55 € angehoben wurde.)

Abbildung 10: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Ein weiterer Punkt ist die Sorge um die Belegungsbindung von zurzeit 25 Jahren und das zugewiesene Mieterklientel.

(Anmerkung: die Besetzung der Wohnungen erfolgt stets in enger Abstimmung zwischen Stadt Siegen und dem Vermieter. Eine geförderte Wohnung kann darüber hinaus jeder beziehen, der gemäß seines Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat. Durch die ständig erhöhten Einkommensgrenzen der Förderrichtlinien trifft dies nach Erfahrungen anderer Städte schätzungsweise auf über die Hälfte aller Haushalte bzw. einen noch höheren Anteil der Rentner zu.)

Während sich alle Befragten über die Förderbedingungen ausreichend informiert fühlen, werden diese jedoch als nicht attraktiv genug und das Antragsverfahren als zu bürokratisch kritisiert. Schließlich vermissen fast 80 % die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus durch die kommunale Politik, z.B. durch wohnungspolitische Konzepte oder Kooperationen. Als sonstiges Hemmnis wird erneut der Mangel an Bauland genannt.

Maßnahmen im Bestand

Neben der Neubautätigkeit sind investive Maßnahmen im Wohnungsbestand wichtig, um eine gute Wohnqualität zu gewährleisten. Aus Sicht der Wohnungsmarktakeure ist hierbei am dringlichsten, einerseits den Wohnraum altengerecht resp. barrierearm zu ertüchtigen und andererseits den vorhandenen Instandhaltungsrückstau zu beseitigen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen in Bad und Küche sowie energetischer Art werden ebenso als wichtig erachtet wie die Aktivierung von Leerständen. Auch Maßnahmen im sozialen Bereich spielen eine wichtige Rolle, seien es Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung oder die Bewältigung sozialer Probleme.

Abbildung 11: Maßnahmen im Wohnungsbestand



T = 38

Für immerhin fast die Hälfte der Befragten ist auch der Rückbau bzw. Abriss von Wohnungsbeständen ein wichtiges Mittel. Auch ein Umzugsmanagement innerhalb der Wohnungsbestände hat ein gewisse Bedeutung.

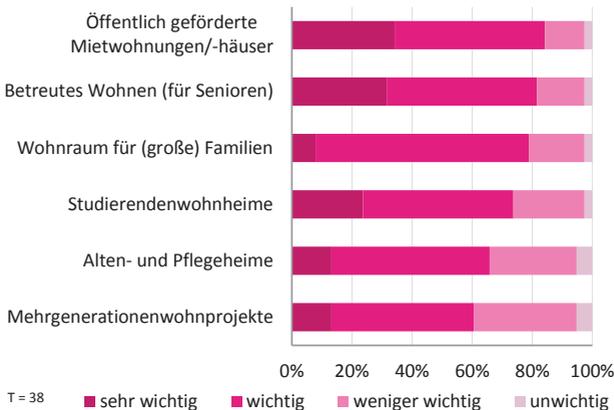
Eine Zusammenlegung kleiner Wohnungen wird hingegen von der Mehrheit als nicht bedeutsam eingeschätzt (vgl. Abbildung 11).

Neubaubedarf

Aufbauend auf der Einschätzung zur Marktlage in Abbildung 2 und Abbildung 3 wurde die Frage nach dem größten Neubaubedarf für unterschiedliche Wohnangebote gestellt. Die größte Bedeutung hat nach Meinung der Expertinnen und Experten der Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen/-häuser gefolgt von Angeboten des betreuten Wohnens für Senioren. Wohnheime für Studierende werden ebenso wie Wohnraum für große Familien von gut zwei Dritteln der Befragten als wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt. Alten- und Pflegeheime und Mehrgenerationenwohnprojekte werden hingegen als nicht ganz so dringlich angesehen.

Neben den in Abbildung 12 zur Auswahl angebotenen Bereichen wurden zudem alternative Wohnprojekte und Senioren-WGs genannt, allerdings wird auch ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Einzelpersonen gesehen.

Abbildung 12: Neubaumaßnahmen in verschiedenen Segmenten



Wohnungsl Leerstand

Im abschließenden Teil des Fragebogens wurden die Expertinnen und Experten um ihre Einschätzung zum Thema Leerstand von Wohnraum im Allgemeinen sowie zu ihren eigenen Beständen gebeten.

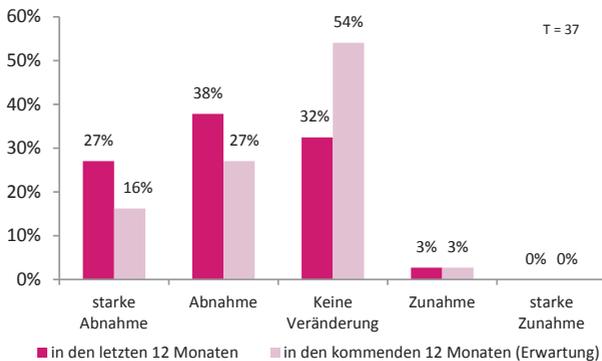
Aktuelle Leerstandszahlen liegen leider nicht vor, der Zensus 2011 ergab für Siegen

eine durchschnittliche Leerstandsquote von 3,7 %. Stadtteile mit deutlich erhöhten Quoten konnten seinerzeit nicht ausgemacht werden, lediglich in einigen Bezirken mit vermehrtem Geschosswohnungsbau wurden punktuell erhöhte Leerstände verzeichnet.

Überwiegend wird die Leerstandsentwicklung in Siegen positiv wahrgenommen. Das bedeutet, dass zwei Drittel der Befragten in den letzten 12 Monaten eine (starke) Abnahme bemerkt haben (vgl. Abbildung 13).

Für die kommenden 12 Monate hingegen erwartet die Hälfte der Akteure keine Veränderung. Mit einer Zunahme des Leerstandes rechnen nur wenige, was der angespannten Marktlage in vielen Bereichen Rechnung trägt.

Abbildung 13: Leerstand und Entwicklung



Gründe für Leerstand

Leerstände sind nach Ansicht der meisten Teilnehmerinnen und Teilnehmer überwiegend auf Mängel im Gebäude, in der Wohnung oder im Wohnumfeld zurückzuführen (vgl. Abbildung 14). „Freiwilliger Leerstand“, also das bewusste Nicht-vermieten von Wohnraum (z.B. aus Angst vor Mietnomaden), gibt ein Viertel der Befragten als Grund an. Hier scheint es sehr wahrscheinlich, dass dieser Leerstand überwiegend bei privaten Vermietern und weniger im gewerblichen Bereich zu finden ist (vgl. Abbildung 15). Folgt man dieser Einschätzung, sollten Anstrengungen unternommen werden, um diese leerstehenden (zumeist Einlieger-) Wohnungen wieder dem Markt zuzuführen.

Immerhin 14mal wurde angegeben, dass Wohnungen auch zu Zwecken von Verkauf, Abriss oder Rückbau leergezogen werden und daher dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Ein weiterer Aspekt ist der sogenannte „unechte Leerstand“, was bedeutet, dass Wohnungen nur temporär benutzt werden (beispielsweise als Zweit-/ Wochenendwohnung) und die restliche Zeit leer stehen. Vermietungsschwierigkeiten bzw. fehlende Nachfrage wird am seltensten als Grund genannt.

Abbildung 14: Gründe für Leerstand



Angaben zu eigenen Beständen wurden deutlich weniger gemacht ($n=14$) und lassen daher keine belastbaren Auswertungen zu. Es kann nach unserer Erfahrung jedoch davon ausgegangen werden, dass die teilnehmenden (lokalen) Wohnungsbestandshalter sich zuverlässig um ihre Bestände kümmern und die allgemeinen Leerstandsgründe hier daher nicht zutreffen.

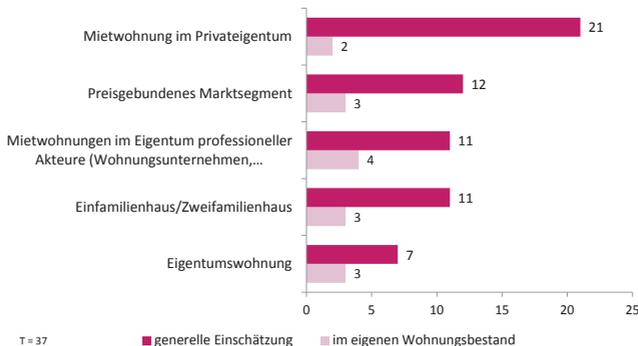
Von Leerstand betroffene Marktsegmente

Neben privaten Mietwohnungen sind nach Einschätzung der Marktakteure auch Wohnungen im preisgebundenen Segment von Leerstand betroffen.

(Anmerkung: Diese Einschätzung kann jedoch nicht bestätigt werden, da die von städtischer Seite belegten Sozialwohnungen sehr gut ausgelastet sind.)

Auch Wohnungen von gewerblichen Vermietern und sogar Objekte im Ein-/Zweifamilienhaus-Bereich sind nach Einschätzung der Expertinnen und Experten von Leerstand betroffen.

Abbildung 15: Am stärksten von Leerstand betroffene Marktsegmente



Unterstützungsangebote der Kommune

Abschließend wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage gebeten, Unterstützungsangebote seitens der Kommune darzustellen, die ihrer Meinung nach die Lage auf dem Wohnungsmarkt verbessern können. Die 15 genannten Punkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Baulandausweisung:

- Ausweisung neuer Baugebiete in attraktiven Lagen
- Stärkere Einflussnahme bei der Vergabe von Grundstücken, um Segregation zu verhindern
- Untersuchung auf Umwandlungsmöglichkeiten von unattraktiven Gewerbe-/Mischgebietslagen zu Wohnbauland

Sozialer Wohnungsbau:

- Bereitstellung von Bauland für öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Weniger Auflagen
- Besondere Förderung von kleinen Wohnungen und Wohnungen für Großfamilien
- Mehr Engagement seitens der Verwaltung
- Eigene bauliche Aktivitäten zur Befriedigung der dringlichsten Bedarfe

Serviceorientierung der Verwaltung:

- Beschleunigung / Vereinfachung der Genehmigungsprozesse in Kooperation mit den Investoren
- Beratung zu Fördermöglichkeiten
- Förderangebote für Sanierungsmaßnahmen
- Unterstützung durch Anpassung von Bebauungsplänen, vertretbare Grünflächenpläne

Weiteres:

- Quartiersentwicklung und -management
- Wohnumfeldgestaltung
- Unterstützung beim Bau von Studierendenwohnheimen
- Schaffung von Parkflächen

Impressum

Herausgeber:

Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister
Markt 2 | 57072 Siegen

www.siegen.de/womba
www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen
www.twitter.com/stadt_siegen

Auflage: 250

Redaktion und Gestaltung:

Universitätsstadt Siegen
Abteilung Stadtentwicklung und -planung
Arbeitsgruppe Stadtentwicklung:
Ricarda Nebeling, Thomas Daschke
Lindenplatz 7 | 57078 Siegen

Telefon: (0271) 404-2519
E-Mail: t.daschke@siegen.de

