



Wohnungsmarkt- barometer 2019



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

2019 legt die Stadt Siegen zum zweiten Mal das Wohnungsmarktbarometer vor und informiert so über die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Dieser unterliegt stetigen Veränderungen durch verschiedene Einflussfaktoren. Dazu zählen Schwankungen bei den Zu- und Abwanderungen auf der Nachfrageseite sowie sich ändernde Bauvorschriften auf der Angebotsseite.

In der jüngeren Vergangenheit hat die Stadt Siegen einige Maßnahmen ergriffen, um das Angebot an Wohnraum auszuweiten. In Kooperation mit vielen Siegener Wohnungsmarktakteuren wurden ein Wohnungsmarktkonzept (2014) und ein Wohnbaulandkonzept (2018) erarbeitet, um die städtische Wohnraumentwicklung zukunftsorientiert und entsprechend der aktuellen Bedarfe zu lenken.

Entscheidend dabei ist es, die Dynamik des Marktes zu beobachten und zu analysieren. So können gegebenenfalls rechtzeitig planerische Maßnahmen ergriffen werden. Neben den statistischen Fakten ist es ebenso wichtig, das Stimmungsbild derjenigen abzufragen, die täglich auf dem lokalen Wohnungsmarkt aktiv sind. Aus diesem Grund wurde nun mit Hilfe lokaler Wohnungsmarktakteure die 2. Auflage des Wohnungsmarktbarometers erarbeitet.

Mein Dank gilt allen Expertinnen und Experten, von denen viele zum wiederholten Mal an der Befragung teilgenommen und somit entscheidend zum Gelingen und der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers beigetragen haben. Da das Format kontinuierlich fortgeführt werden soll, würde ich mich freuen, wenn Sie auch zukünftig unsere Arbeit unterstützen.

Ihr



Henrik Schumann
Stadtbaurat

Siegen, im Mai 2019

Aufbau und Durchführung der Beteiligung

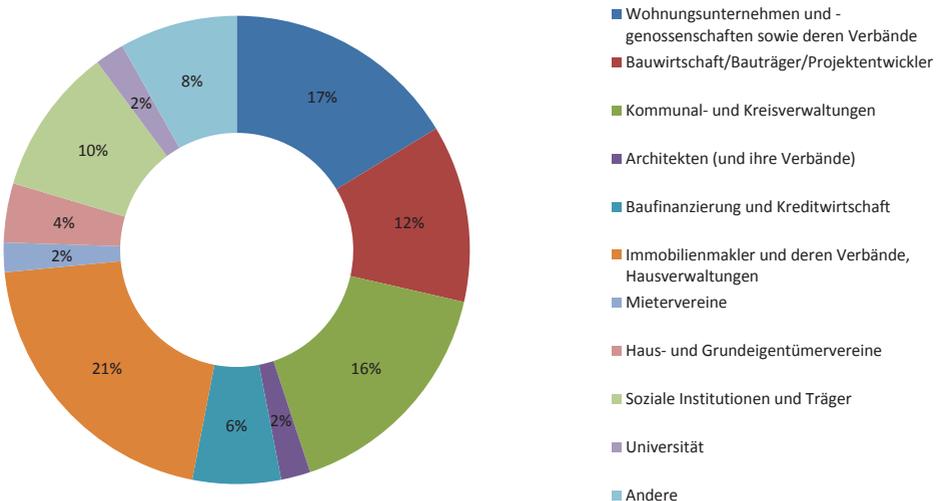
Die Umfrage zum ersten Wohnungsmarktbarometer im vergangenen Jahr resultierte aus Empfehlungen des „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (KomWoB), dem die Stadt Siegen seit 2014 angehört, sowie den Erfahrungen der NRW.BANK zur jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

2019 wird mit der 2. Auflage des Wohnungsmarktbarometers dieser Weg fortgeführt. Wie im Vorjahr wurden 15 Fragen vorbereitet, die daraufhin mittels Online-Befragung an etwa 70 Akteure des Siegener Wohnungsmarktes verschickt wurden. Um die Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu analysieren und darstellen zu können, sind die gestellten Fragen weitestgehend identisch zum Barometer des Vorjahres. Mit 39 Teilnehmerinnen und Teilnehmern besteht eine gute Rücklaufquote von ca. 56% (2018: 57%). Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig beantwortet, sodass 30 abgeschlossene Antwortreihen vorliegen. So basiert die Auswertung der einzelnen Fragen immer auf der jeweiligen Teilnehmerzahl (jeweils Angabe der Fallzahl T).

Teilnehmerkreis

Viele der bereits im Vorjahr teilgenommenen Akteure beteiligten sich auch in diesem Jahr wieder an der Befragung. Dabei war und ist das Spektrum der Teilnehmerinnen und Teilnehmer breit gefächert. Dadurch werden die Fragen aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und so ein umfassendes und aussagekräftiges Stimmungsbild erzeugt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die sich mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden erklärt haben, sind namentlich im Anhang aufgeführt.

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



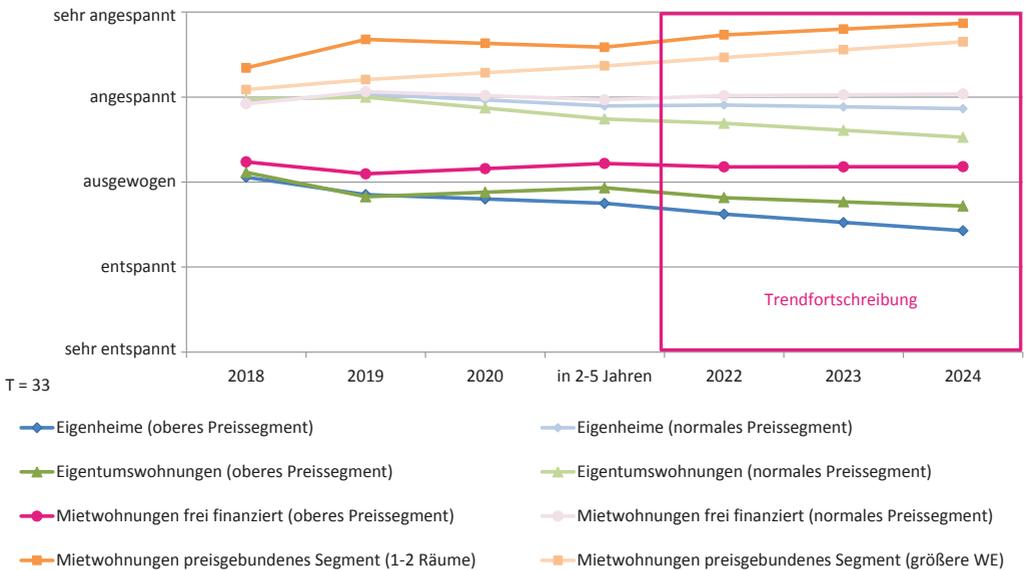
T = 39 (Mehrfachnennungen möglich)

Der Wirkungskreis der Teilnehmer erstreckt sich größtenteils über das gesamte Stadtgebiet, nur vereinzelt finden sich Beschränkungen auf einzelne Stadtteile wie Siegen-Mitte, Weidenau oder Geisweid.

Marktlage

Abbildung 2 zeigt die Einschätzung der Expertinnen und Experten zur Marktlage der einzelnen Teilsegmente. Es ergibt sich ein differenziertes Bild. Alle dargestellten Sektoren bewegen sich auf einem ausgewogenen bis angespannten Niveau.

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



Die Entwicklung zum Vorjahr ergibt für das obere Preissegment bei frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen einen leicht abfallenden Anspannungsgrad. Dem gegenüber stehen die Entwicklungen für die drei genannten Sektoren im normalen Preissegment, die von 2018 auf 2019 allesamt leicht angestiegen sind. Einzig die Marktlage für den öffentlich geförderten Wohnraum stellt sich als sehr angespannt heraus und stieg im Vergleich zum Vorjahr nach Meinung der Expertinnen und Experten erneut an.

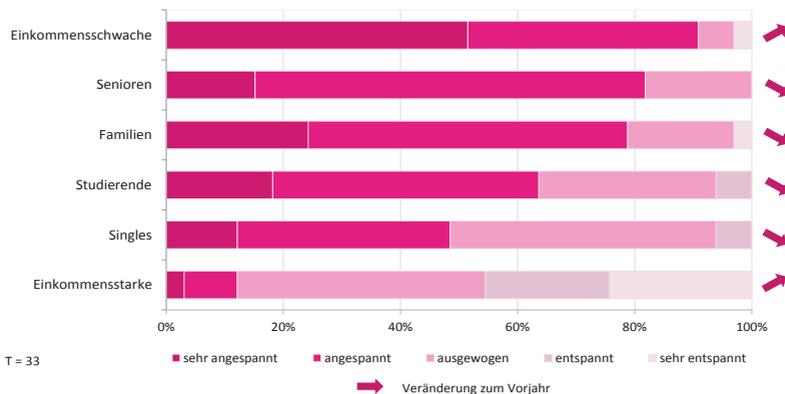
Für Mietwohnungen und Eigenheime im normalen Preissegment wird eine gleichbleibende Entwicklung prognostiziert. Die Situation für preisgebundene, öffentlich geförderte Mietwohnungen wird sich nach Ansicht der Expertinnen und Experten zukünftig weiter anspannen, die Lage für Eigentumswohnungen und Eigenheime im oberen Preisniveau hingegen etwas entspannen.

Diese Entwicklungen entsprechen damit dem landesweiten Trend, welcher aus den jährlich erstellten Wohnungsmarktbeobachtungen der NRW.BANK abzulesen ist.

Situation einzelner Personengruppen

Wie in Abbildung 3 zu sehen, sind trotz einer leichten Zunahme des Anspannungsgrads seit dem vergangenen Jahr, die Einkommensstarken nach wie vor am wenigsten von Wohnungsknappheit betroffen. Ganz im Gegenteil zu den Einkommensschwachen, die im Vergleich zum Vorjahr keine Verbesserung ihrer ohnehin schlechten Position und der sehr angespannten Lage auf dem Siegener Wohnungsmarkt erleben. Singles und Studierende finden eine recht ausgeglichene Marktsituation vor, für Familien und Senioren verschiebt sich das Verhältnis deutlich in die Richtung einer angespannten Lage. Diese vier Personengruppen können jedoch im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Entspannung der Situation verzeichnen.

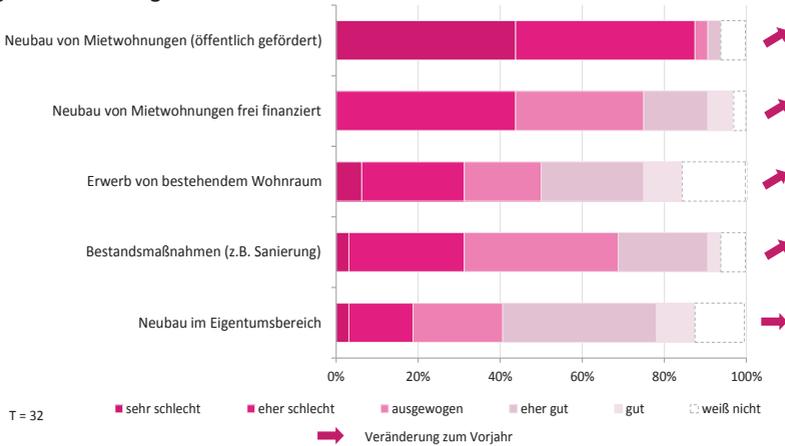
Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Investitionsklima im Wohnungsbau

Das aktuelle Investitionsklima (vgl. Abbildung 4) im Wohnungsneubau bewerten die Expertinnen und Experten für öffentlich geförderte Mietwohnungen als sehr schlecht bis schlecht (kumuliert fast 90%) und somit noch ungünstiger als 2018. Für den Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen, den Erwerb von bestehendem Wohnraum und Maßnahmen an Bestandsimmobilien ergibt sich eine recht ausgewogene Einschätzung. Jedoch hat sich in allen drei Segmenten das Investitionsklima nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Vorjahr etwas verschlechtert. Einzig der Neubau im Eigentumsbereich hält konstant ein gutes bis ausgewogenes Bewertungsniveau.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Investitionsklima - Anreize und Hemmnisse

Die folgenden, in Abbildung 5 abzulesenden Faktoren beeinflussen nach Angaben der Expertinnen und Experten das Investitionsklima im Eigentumsneubau. Mit Werten zwischen 70% und 80% stellen die knappe Verfügbarkeit von Bauland und die dadurch entstehenden hohen Kosten der Baugrundstücke sowie die Kosten für Bau/Planung und Vertrieb das größte Hemmnis dar. Auch die aktuelle Wohnungspolitik und die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis werden überwiegend als hindernd angesehen. Einen besonders positiven Anreiz zur Schaffung von Eigentum stellen die aktuellen Finanzierungsbedingungen dar. Daneben wird das Infrastrukturangebot ebenfalls positiv bewertet.

Abbildung 5: Beeinflussende Faktoren im Eigentumsneubau

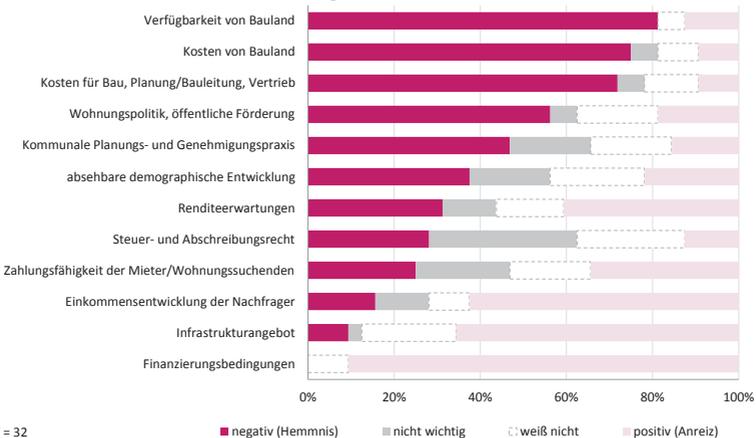
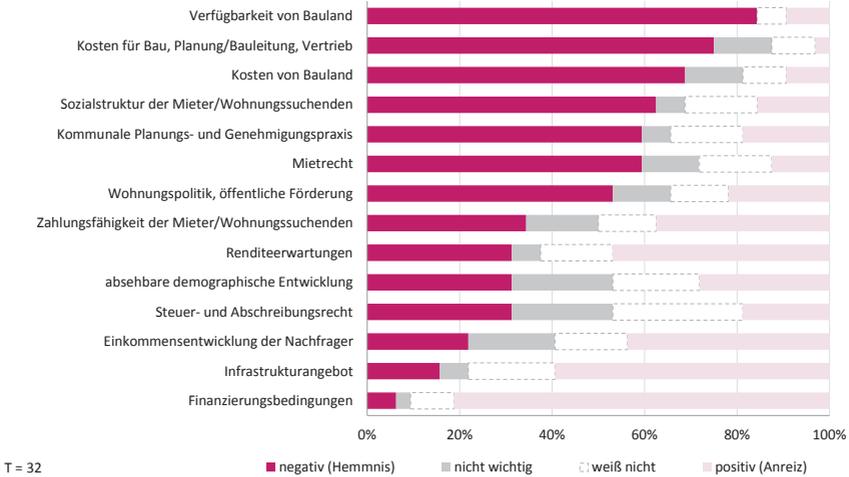


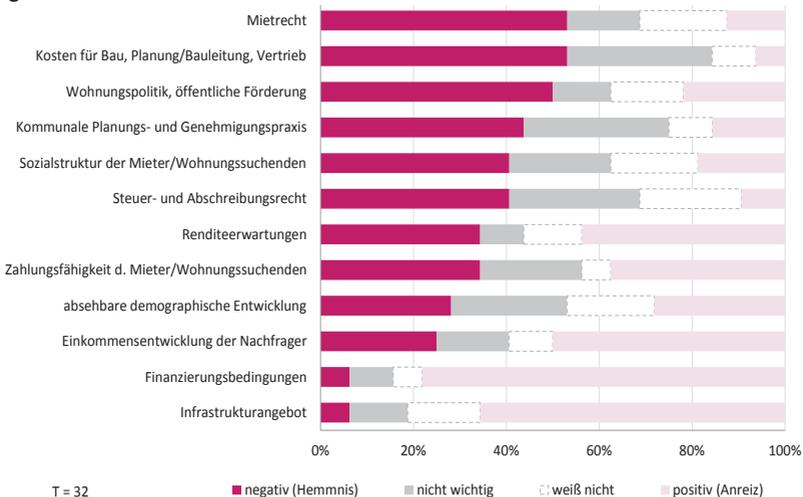
Abbildung 6: Beeinflussende Faktoren im Mietwohnungsneubau



Im Mietwohnungsneubau zeigt sich ein nahezu identisches Bild (vgl. Abbildung 6). Es bestehen lediglich marginale Abweichungen im Direktvergleich zu den Ergebnissen im Eigentumsneubau. Als Hemmnisfaktor kommt hier die momentane Ausgestaltung des Mietrechts hinzu.

Ähnlich ist auch die Wahrnehmung bei investiven Maßnahmen sowie dem Erwerb von Bestandsimmobilien. In Abbildung 7 zeigt sich eine gleiche bis ähnliche Rangfolge der einzelnen Anreiz- bzw. Hemmnisfaktoren, die Gewichtung wird jedoch für alle Faktoren etwas ausgeglichener eingeschätzt.

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 (Mehrfachnennungen möglich).

Die Verfügbarkeit und Kosten für Bauland sowie die Kosten für den Bau und die Planung/Bauleitung werden sowohl im Mietbereich (vgl. Abbildung 8) als auch im Eigentumsbereich (vgl. Abbildung 9) als großes Problem gesehen. Weitere gravierende Probleme sind nach Meinung der Befragten die steigenden Mieten, der Rückgang von Sozialwohnungen, ein Unterangebot an sehr großen und preiswerten Wohnungen sowie „schwierige Mieter“

Abbildung 8: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



T=31 (Mehrfachnennungen möglich)

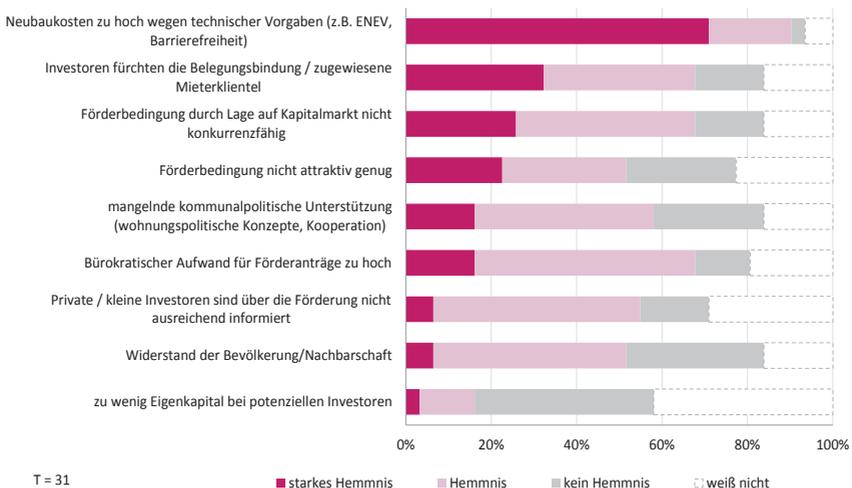
Abbildung 9: Probleme auf dem Eigentumsmarkt



Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wie bereits die Abbildungen 3 und 4 gezeigt haben, stellt sich der öffentlich geförderte Wohnungsbau als das schwierigste Wohnungsmarktsegment heraus (vgl. Abbildung 10). Ebenso wie im Vorjahr gaben etwa 70% die technischen Vorgaben und Bauvorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) und die dadurch entstehenden Kosten mit Abstand als größtes Hemmnis an, um bei der festgeschriebenen Miete von 5,70 Euro wirtschaftlich bauen zu können.

Abbildung 10: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen

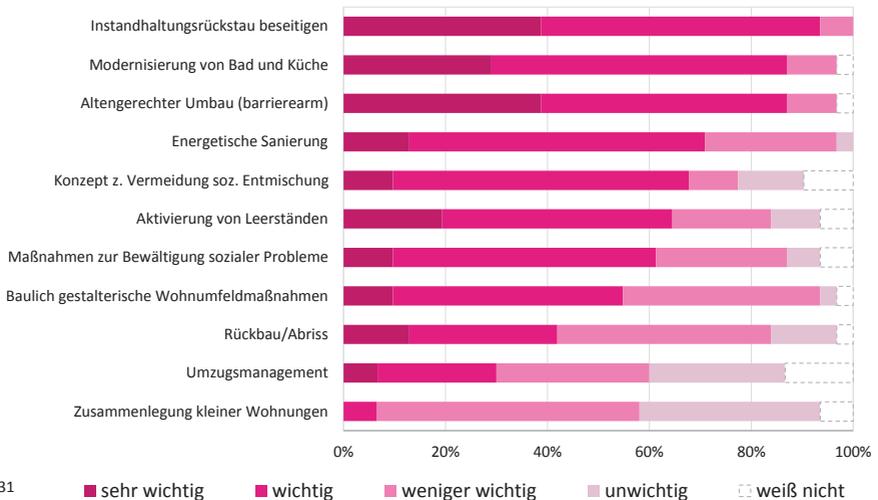


Zudem werden die aktuellen Förderbedingungen als nicht attraktiv genug empfunden, um mit der investitionsfreundlichen Lage auf dem Kapitalmarkt mithalten zu können. Investoren schrecken zudem durch die Belegungsbindung (aktuell 25 Jahre) und das damit einhergehende Mieterklientel vom Bau entsprechenden Wohnraums zurück. Zum schwierigen Verhältnis aus Förderbedingungen und Investitionslage bemängelt etwa die Hälfte der Teilnehmenden zudem die mangelnde kommunalpolitische Unterstützung und zu viel Bürokratie hinsichtlich des Förderantrags.

Maßnahmen im Bestand

Neben der Neubautätigkeit sind auch investive Maßnahmen im Wohnungsbestand wichtig, um eine adäquate Wohnqualität zu gewährleisten. Wie in Abbildung 11 abzulesen stehen die zeitnahe und kontinuierliche Instandhaltung, die Modernisierung der Bäder und Küchen sowie der Umbau für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung dabei aus Sicht der Expertinnen und Experten an erster Stelle. Auch energetische Sanierungen und die Aktivierung von Leerständen haben hohe Priorität. Daneben nehmen soziale Maßnahmen einen wichtigen Stellenwert ein. Als sinnvoll wird beispielsweise ein Konzept zur Vermeidung sozialer Segregation angesehen. Für etwa die Hälfte der Teilnehmenden sind zudem auch baulich gestalterische Maßnahmen im direkten Wohnumfeld ein wichtiges Mittel zur Erhaltung oder Verbesserung der Wohnqualität.

Abbildung 11: Maßnahmen im Wohnungsbestand

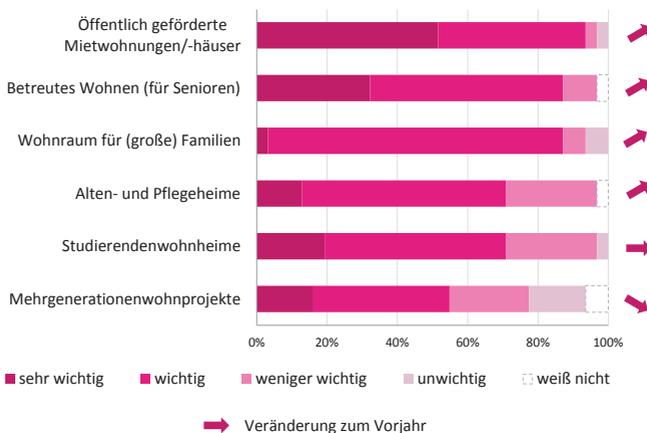


Neubaubedarf

Ergänzend zur Einschätzung der Marktlage in den Abbildungen 2 und 3 wurde, wie bereits im Vorjahr, die Frage nach dem größten Neubaubedarf für die verschiedenen Marktsegmente gestellt (vgl. Abbildung 12). Passend zu den vorangegangenen Ausführungen liegt der größte Bedarf mit über 90% (Antwortmöglichkeiten „sehr wichtig“ und „wichtig“ kumuliert) bei den öffentlich geförderten Wohnungen. Jedoch ist zu erwähnen, dass alle aufgeführten Segmente eine hohe Bewertung zeigen, sodass zusammenfassend von einem grundsätzlich großen Neubaubedarf für alle Marktsegmente zu sprechen ist.

In der Rangfolge nehmen dabei das betreute Wohnen und der Wohnraum für (große) Familien einen etwas höheren Stellenwert ein (beide knapp unter 90%), als die eng darauf folgenden Bereiche Alten-/Pflegeheime, Studierendenwohnheime und Mehrgenerationenwohnprojekte (zwischen 55% und 70%). Damit zeigt sich ein ähnliches Bild im Vergleich zum Vorjahr, jedoch hat sich die Situation in den drei zuerst genannten Segmenten der Abbildung nach Ansicht der Expertinnen und Experten nochmals zugespitzt und somit verschlechtert.

Abbildung 12: Neubaumaßnahmen in verschiedenen Segmenten



T = 31

Wohnungsleerstand

Im abschließenden Teil des Fragebogens wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer um ihre Einschätzung zum Thema Leerstand von Wohnraum im Allgemeinen sowie im eigenen Bestand gebeten.

Der Zensus 2011 ergab in Siegen eine durchschnittliche Leerstandsquote von 3,7%, aktuellere Zahlen liegen leider nicht vor.

Abbildung 13: Leerstand und Entwicklung

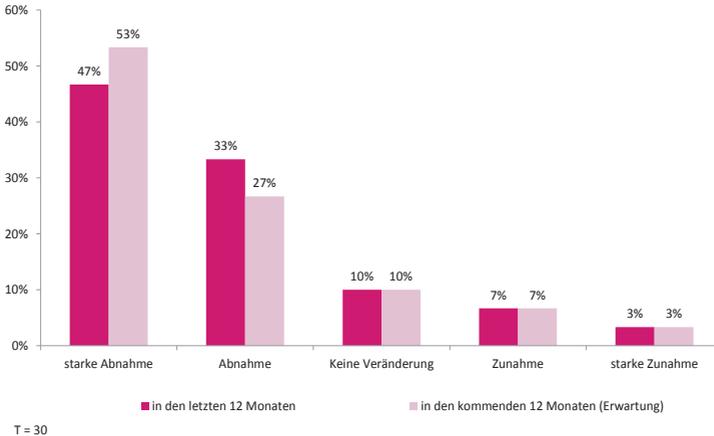


Abbildung 13 zeigt, dass die Entwicklung der Leerstände in Siegen überwiegend positiv wahrgenommen wird, nachdem wie bereits im Vorjahr der Großteil der Befragten eine Abnahme registriert hat. Für die vergangenen 12 Monate, haben zusammengenommen 80% der Teilnehmenden eine Abnahme der Leerstandszahlen wahrgenommen. Damit entwickelten sich die Zahlen anders als von den Expertinnen und Experten vorausgesagt, die im Wohnungsmarktbarometer 2018 zum Großteil einen sich eher abschwächenden Positivtrend prognostizierten.

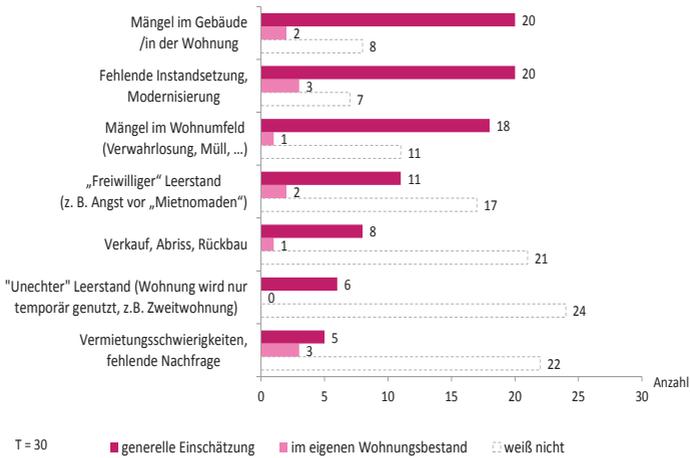
Für die kommenden 12 Monate wird ein weiterer Rückgang der Leerstände erwartet, womit sich die Akteure, anders als im letzten Jahr, für eine weiterhin stark anhaltende Entwicklung aussprechen (ebenfalls: 80%).

Gründe für Leerstand

Leerstände sind nach Auffassung der Teilnehmenden überwiegend auf Mängel am Gebäude bzw. der Wohnung und der damit zusammenhängenden fehlenden Instandhaltung sowie Mängel im Wohnumfeld zurückzuführen (vgl. Abbildung 14). Auch die freiwillige Nicht-Vermietung aus Angst vor Mietnomaden, wird im Allgemeinen von etwa einem Drittel der Befragten als Leerstandsgrund angegeben. Zweitwohnungen, die temporär leerstehen und eine fehlende Nachfrage werden nur selten als Begründung genannt.

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

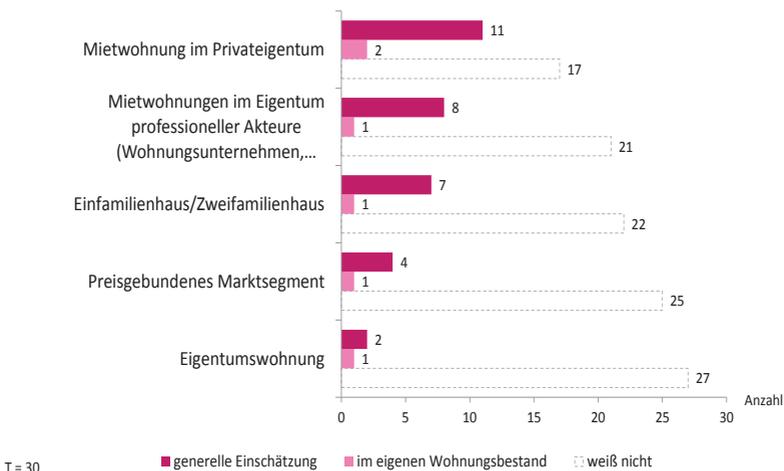
Abbildung 14: Gründe für Leerstand



Vom Leerstand betroffene Marktsegmente

Bei Betrachtung der einzelnen Segmente sind sowohl private Mietwohnungen, als auch Mietwohnungen von professionalen Wohnungsmarktakteuren von Leerstand betroffen. Auch Ein-/Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet sind nicht vollkommen ausgelastet. Eigentumswohnungen und preisgebundene, geförderte Wohnungen sind kaum leerstehend.

Abbildung 15: Am stärksten von Leerstand betroffene Marktsegmente



Unterstützungsangebote der Stadt

Abschließend wurden die Teilnehmenden der Umfrage gebeten, Unterstützungsangebote seitens der Stadt darzustellen, die ihrer Meinung nach die Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt verbessern können. Die Angaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Baulandausweisung:

- Bereitstellung von Bauland, Aufstellung bedarfsgerechter Bebauungspläne und beschleunigte Umlegungsverfahren
- Vereinfachte Nutzungsänderungen zur Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum
- Angebot von Bauland in zentralen Lagen / kleinere Baugebiete erschließen
- Ausweisung neuer Baugebiete im niedrigen und höheren Preissegment / mehr Geschosswohnungsbau ermöglichen
- Aktivierung von geeigneten Grundstücken

Sozialer Wohnungsbau:

- Druck der Stadtverwaltung auf die Wohnungswirtschaft, um den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu forcieren
- Verbesserung der Förderung für sozialen Wohnungsbau / höhere Subventionen durch den Bund

Serviceorientierung der Verwaltung:

- Vereinfachte Bearbeitung von Bauanträgen / Befassung mit Einzelfällen
- Offenheit für neue Ideen / Abbau von Bürokratie
- Mehr / bessere Kommunikation zw. Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren
- Schnellere Baugenehmigungsverfahren und konstruktive Unterstützung bei Bauvorhaben
- Kontakt zu Privateigentümern herstellen für Abriss und Neubau

Weiteres:

- Kleine bezahlbare Wohnungen bauen, nicht zwingend sozialer Wohnungsbau
- Quartiersentwicklung / Schließung von Baulücken
- Bauen im Bestand / Sanierung und Fördermaßnahmen
- Konzeptionelle Entwicklung und Beeinflussung des Wohnungsmarktes
- Die Kommune soll selber wieder in die Bautätigkeit einsteigen

Anhang: Liste der teilnehmenden Expertinnen und Experten

Von den insgesamt 39 Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Befragung waren Folgende mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden:

apensio Immobilien- und Finanzberatung GmbH & Co. KG	Siegstraße 119	57250 Netphen
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
Freiraum4 GmbH & Co. KG	Sandstraße 31	57072 Siegen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Siegen	Lindenplatz 7	57072 Siegen
Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V.	Oranienstraße 14	57072 Siegen
Heinz Immobilien	Hermelsbacher Weg 33	57072 Siegen
Kreis Siegen-Wittgenstein - Amt für Bauen und Immissionsschutz	Koblenzer Straße 73	57072 Siegen
KSG Siegen mbH	Sankt-Johann-Straße 27	57074 Siegen
Postbank Immobilien Siegen	Weidenauer Straße 165	57076 Siegen
RG Immobilien GmbH	Sohlbacher Straße 20	57078 Siegen
S-Bauland GmbH	Kölner Straße 58	57072 Siegen
Sparkasse Siegen	Morleystraße 2	57072 Siegen
Universitätsstadt Siegen	Markt 2	57072 Siegen
Studierendenwerk Siegen	Hölderlinstraße 3	57076 Siegen
Von Poll Immobilien, Inh. Frank Günther	Löhrstraße 45	57072 Siegen
WGS Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen eG	Weidenauer Straße 214	57076 Siegen
Wohnstättengenossenschaft Siegen eG	An der Alche 7	57072 Siegen

Impressum

Herausgeber:

Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister

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

Redaktion und Gestaltung:

Universitätsstadt Siegen
Arbeitsgruppe Stadtentwicklung:
Philipp Springmann, Thomas Daschke
Lindenplatz 7 | 57078 Siegen
Telefon: (0271) 404-2519
E-Mail: t.daschke@siegen.de

