



Wohnungsmarkt- barometer 2020



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

seit dem Jahr 2018 befragt die Stadt Siegen in jährlichem Rhythmus Expertinnen und Experten des Siegener Wohnungsmarktes zu ihren subjektiven Einschätzungen der Situation und der wesentlichen Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Die regelmäßige Durchführung mit einem zum Teil festen Fragenkatalog ermöglicht es, frühzeitig Entwicklungstendenzen zu erkennen und entsprechende Maßnahmen

zu ergreifen. Diese Rückkopplung der Aktiven ist somit zu einem festen Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung geworden und funktioniert nur, weil viele der Angeschriebenen die Stadt Siegen an ihren Kenntnissen teilhaben lassen. Dafür sei Ihnen an dieser Stelle herzlich gedankt. Ich würde mich freuen, wenn Sie auch zukünftig diese Arbeit unterstützen.

2020 legt Ihnen die Stadt Siegen nun zum dritten Mal das Wohnungsmarktbarometer vor. Insgesamt zeigt sich, dass in Siegen ein hoher Neubaubedarf in verschiedenen Marktsegmenten besteht, der sich in angespannten Marktlagen vor allem im Bereich der normalpreisigen freifinanzierten und der öffentlich geförderten Mietwohnungen zeigt. Für die Stadt leitet sich hieraus die Herausforderung ab, auch weiterhin den Neubau von bedarfsgerechtem Wohnraum zu fördern, etwa durch die Bereitstellung von Grundstücken oder der Realisierung neuer Wohngebiete.

Auch der Kreis Siegen-Wittgenstein unterstützt diese kommunalen Bemühungen. Im Dezember hat der Kreistag hierzu ein Maßnahmenpaket beschlossen, das etwa über Mietkostenzuschüsse institutionelle und private Vermieter unterstützt, wenn diese Wohnraum an Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermieten. Hierzu haben wir die Wohnungsmarktakteure ebenfalls befragt.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre.

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 April 2020

Aufbau und Durchführung der Beteiligung

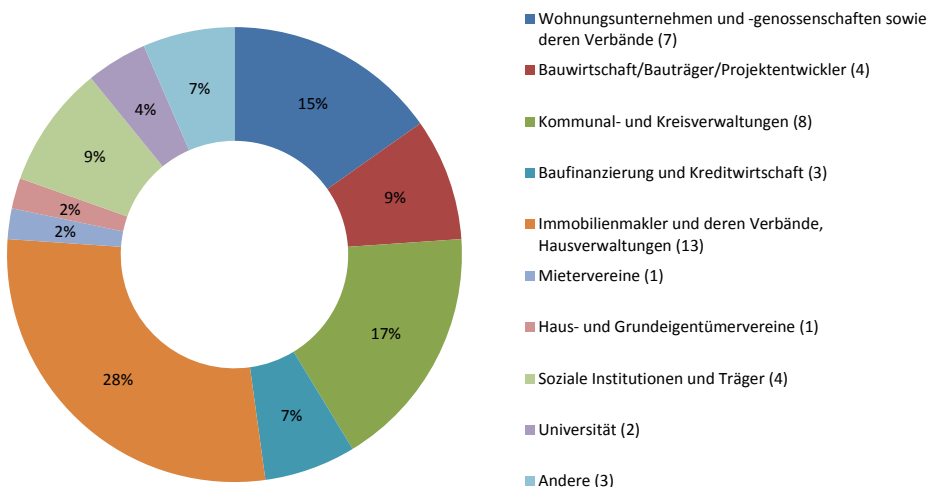
Die Umfragen zum Wohnungsmarktbarometer basieren auf Empfehlungen des „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (KomWoB), dem die Stadt Siegen seit 2014 angehört, sowie den Erfahrungen der NRW.BANK aus der jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

Wie im Vorjahr wurden 15 Fragen in einem Online-Fragebogen vorbereitet, der daraufhin an etwa 70 Agierende des Siegener Wohnungsmarktes verschickt wurde. Um die Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu analysieren und darstellen zu können, sind die gestellten Fragen weitestgehend identisch zum Barometer des Vorjahres. Nach einer Umfragedauer von vier Wochen hatten sich 39 Personen beteiligt, was einer guten Rücklaufquote von rund 53% entspricht (2019: 56%). Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig beantwortet, so dass 32 abgeschlossene Antwortreihen vorliegen. Jede vollständige Antwort zu einer Frage wurde in die jeweilige Auswertung mit einbezogen (siehe 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. So werden die Fragen aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und ein umfassendes, aussagekräftiges Stimmungsbild erzeugt.

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



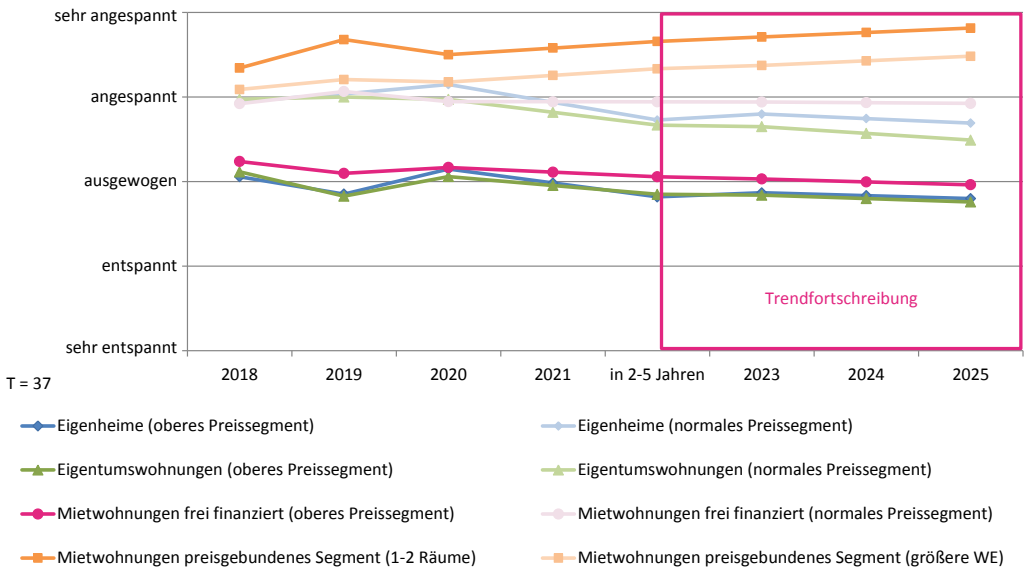
T = 37 (Mehrfachnennungen möglich)

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

Marktlage

Abbildung 2 zeigt die Einschätzung der Expertinnen und Experten zur Marktlage der einzelnen Teilsegmente. Es ergibt sich ein differenziertes Bild. Die 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



Für Eigenheime, Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen, die dem oberen Preissegment zuzuordnen sind, bewegt sich die Marktlage seit 2018 (1. Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer) auf einem ausgewogenen Niveau. Für alle drei Sektoren wird bis 2025 eine leichte Abnahme des Anspannungsgrads erwartet, große Veränderungen sind nicht anzunehmen. Frei finanzierte Mietwohnungen im normalen Preissegment befinden sich seit 2018 in einer angespannten Marktsituation, für sie wird jedoch ebenfalls eine geringfügige Abnahme der Anspannung angenommen. Auch Eigenheime und Eigentumswohnungen im normalen Preissegment bewegen sich seit dem 1. Jahr der Umfrage auf einem angespannten Marktniveau. Als Trend bis 2025 wird für beide Sektoren ein erkennbarer Abfall der Anspannung vorausgesagt.

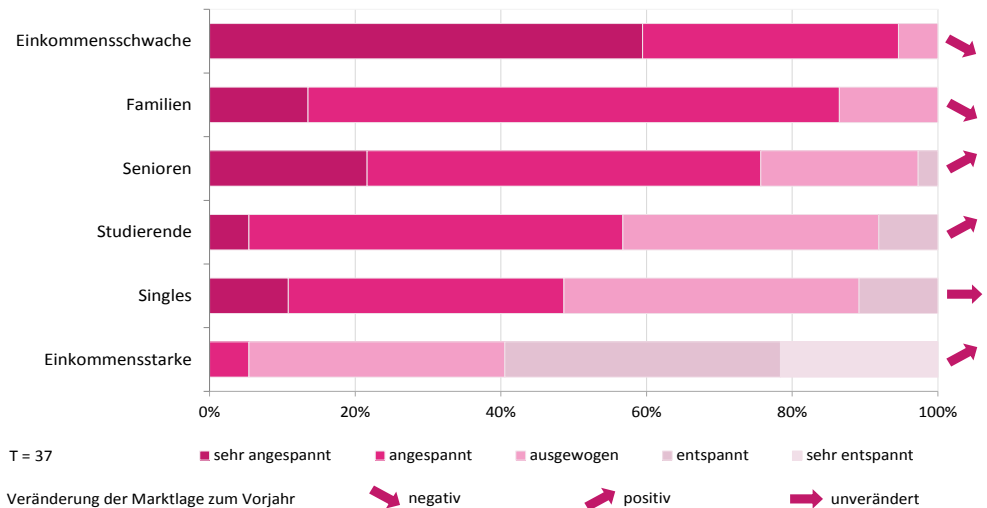
Für größere Mietwohnungen im preisgebundenen Segment stellt sich die Marktlage, wie in den Vorjahren, am angespanntesten dar. Nur wenig besser wird die Situation für kleinere Mietwohnungen im preisgebunden Segment bewertet. Der Trend für die kommenden Jahre weist darüberhinaus für beide Sektoren auf eine weitere Verschlechterung der Lage hin.

Situation einzelner Personengruppen

Nach der Markteinschätzung für die verschiedenen baulichen Sektoren, wurden die Fachleute um die Beurteilung der aktuellen Marktlage einzelner Personengruppen gebeten. Das Ergebnis zeigt Abbildung 3.

Mit einem Anspannungszuwachs zum Vorjahr stellt sich die Marktlage für Einkommensschwache und Familien nach wie vor am schwierigsten dar. Ähnlich angespannt ist die Situation für Seniorinnen und Senioren, im Vergleich zum letzten Jahr hat sich die Situation hier jedoch leicht verbessert. Studierende und Singles sehen sich nach Meinung der Expertinnen und Experten einer überwiegend angespannten bis ausgewogenen Marktlage gegenüber. Einkommensstarke haben keine Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

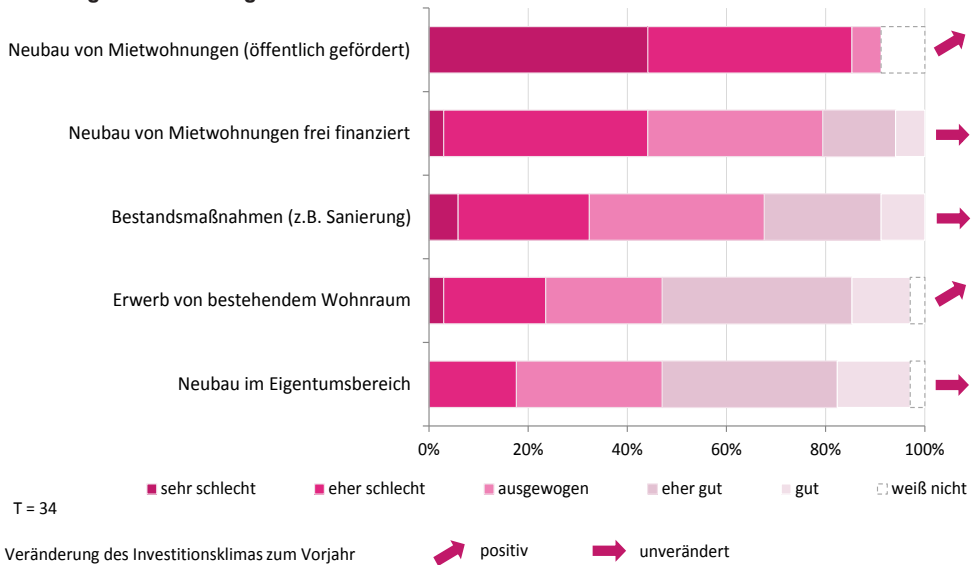
Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Investitionsklima im Wohnungsbau

Die Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas durch die Fachkundigen spiegelt Abbildung 4 wider. Für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen stellt sich das Investitionsklima mit Abstand am schlechtesten dar. Jedoch hat sich die Situation nach Ansicht der Teilnehmenden im Vergleich zum Vorjahr etwas verbessert. Die Investitionsbereitschaft für den Neubau freifinanzierter Wohnungen wird wie im Vorjahr überwiegend als eher schlecht bis ausgewogen bewertet. Für Bestandsmaßnahmen wird das Investitionsklima als ausgewogen eingeschätzt, beim Erwerb von bestehendem Wohnraum und beim Neubau im Eigentumsbereich als ausgewogen bis eher gut. Beim Kauf von Bestandsimmobilien ist eine Verbesserung zum Vorjahr zu verzeichnen.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Investitionsklima - Anreize und Hemmnisse

Neben der generellen Einschätzung zum Investitionsklima wurde die Expertengruppe gebeten, potenzielle Anreize und Hemmnisse für Investitionen in verschiedenen Sektoren zu bewerten.

Im **Eigentumsneubau** stellen die knappe Verfügbarkeit von Bauland und die dadurch entstehenden hohen Kosten vorhandener Baugrundstücke sowie die Kosten für Bau/Planung und Vertrieb das größte Hemmnis dar (vergleiche Tabelle 1a). Auch die aktuelle Wohnungspolitik und die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis werden überwiegend als hindernd angesehen.

Einen starken Anreiz zur Schaffung von Eigentum stellen hingegen die aktuellen Finanzierungsbedingungen dar. Als etwas weniger stark gewichtete Anreize werden die Einkommensentwicklung der Nachfrager, die Renditeerwartungen und die Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter/Wohnungssuchenden bewertet.

Tabelle 1a: Wichtigste Anreize und Hemmnisse im Eigentumsneubau

Hemmnisse	Anreize
1. Verfügbarkeit von Bauland (85%)	1. Finanzierungsbedingungen (94%)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (79%)	2. Einkommensentwicklung der Nachfrager (56%)
3. Kosten von Bauland (74%)	3. Renditeerwartungen (47%)
4. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (56%)	4. Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden (44%)
5. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (56%)	

Im **Mietwohnungsneubau** zeigt sich ein nahezu identisches Bild (vergleiche Tabelle 1b). Es bestehen lediglich marginale Abweichungen im Vergleich zur Bewertung im Eigentumsneubau. Als Hemmnisfaktor kommt hier die aktuelle Ausgestaltung des Mietrechts hinzu.

Tabelle 1b: Wichtigste Anreize und Hemmnisse im Mietwohnungsneubau

Hemmnisse	Anreize
1. Verfügbarkeit von Bauland (91%)	1. Finanzierungsbedingungen (94%)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (76%)	2. Renditeerwartungen (65%)
3. Kosten von Bauland (71%)	3. Einkommensentwicklung der Nachfrager (47%)
4. Mietrecht (68%)	
5. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (62%)	
6. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (53%)	

Beim **Erwerb von Bestandsimmobilien** wird das Mietrecht als größtes Hemmnis gewertet. Des Weiteren werden, in sich abschwächender Reihenfolge, die Kosten für den Bau und die Planung /Bauleitung sowie den Vertrieb, die aktuelle Wohnungspolitik, die Sozialstruktur der Mieterinnen und Mieter/Wohnungssuchenden sowie das Steuer- und Abschreibungsrecht als Hemmnisse genannt (vergleiche Tabelle 1c). Den größten Anreiz stellen, wie in den beiden zuvor behandelten Kategorien, die Finanzierungsbedingungen dar. Weitere Anreize sind die Renditeerwartungen, die Einkommensentwicklung der Nachfragenden sowie die Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter/Wohnungssuchenden.

Tabelle 1c: Wichtigste Anreize und Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsimmobilien

Hemmnisse	Anreize
1. Mietrecht (71%)	1. Finanzierungsbedingungen (94%)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (71%)	2. Renditeerwartungen (62%)
3. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (50%)	3. Einkommensentwicklung der Nachfrager (56%)
4. Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden (47%)	4. Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden (50%)
5. Steuer- und Abschreibungsrecht (44%)	

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die Einschätzungen zum Investitionsklima werden verdeutlicht durch die Benennung der wesentlichen Probleme auf dem Siegener Wohnungsmarkt. Hierbei konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Befragung vorgegebene Problemfelder auswählen. Tabelle 2 zeigt die am häufigsten genannten Probleme, Mehrfachnennungen waren möglich. Der Wert in der Klammer gibt Auskunft über die relative Häufigkeit der Antwort.

Zusammenfassend lässt sich sowohl für den Mietwohnungs- als auch den Eigentumsmarkt festhalten, dass das Wohnungsangebot grundsätzlich nicht ausreichend ist und nicht der Nachfrage entspricht. Zudem sind die Kosten für entsprechendes Bauland und den Bau zu hoch. Für den Eigentumsmarkt wird neben den Kosten vor allem das Fehlen geeigneten Baulands bemängelt, für den Mietwohnungsmarkt kommen steigende Mieten und der Rückgang von Sozialwohnungsbeständen hinzu.

Tabelle 2: Größte Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Probleme Mietwohnungsmarkt	Probleme Eigentumsmarkt
1. Zu wenig kleine Wohnungen (73%)	1. Zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung (73%)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (61%)	2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (61%)
3. Zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (55%)	3. Bauland zu teuer (52%)
4. Steigende Nettokaltmieten (55%)	4. Zu wenig kleine Wohnungen (42%)
5. Bauland zu teuer (55%)	
6. Rückgang der Sozialwohnungsbestände (55%)	

Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wie bereits Abbildung 4 gezeigt hat, stellt sich der öffentlich geförderte Wohnungsbau als das schwierigste Wohnungsmarktsegment heraus. Hierzu wurden die Expertinnen und Experten um Bewertung der Hemmnisse beim Bau öffentlich geförderter Wohnungen gebeten.

Abbildung 5: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen

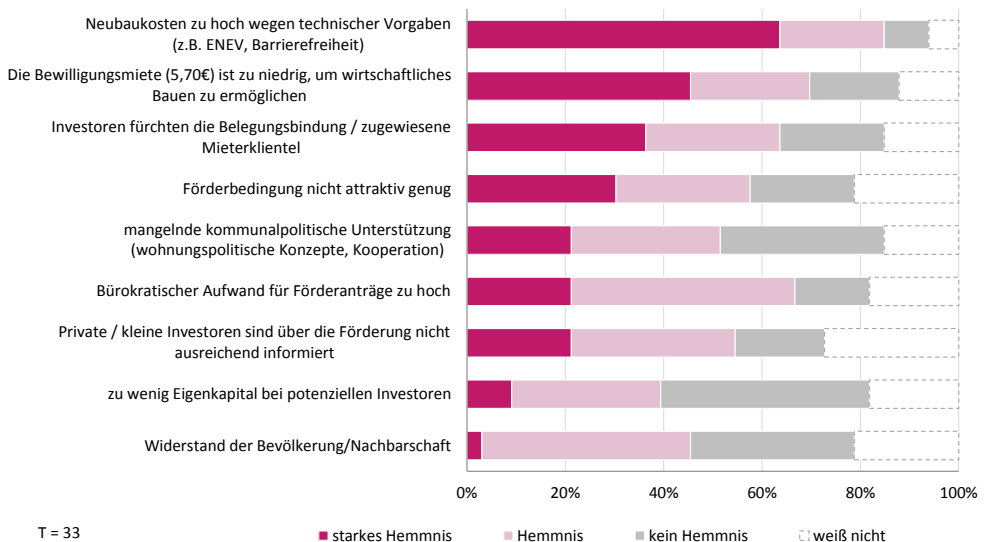


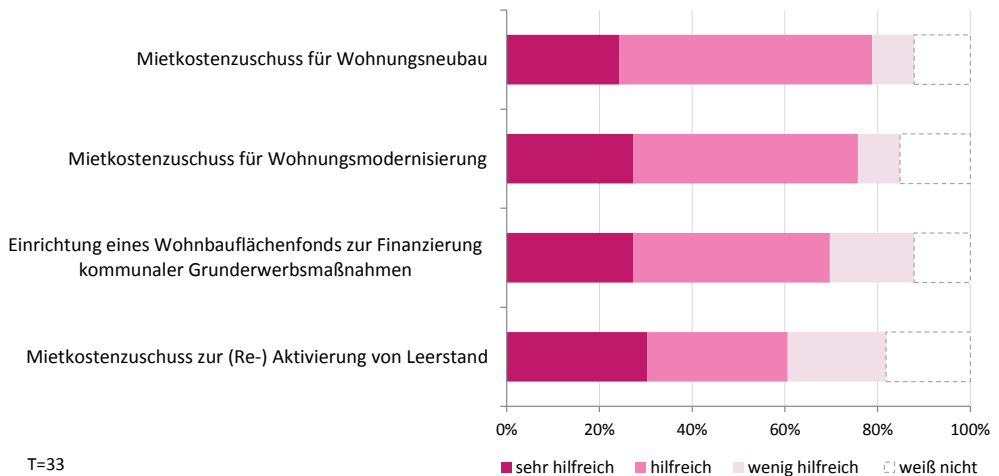
Abbildung 5 zeigt, dass die technischen Vorgaben und Bauvorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) und die damit verbundenen Kosten das größte Hemmnis beim Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum sind. Ebenfalls ein starkes Hemmnis und eng verknüpft mit zuvor Genanntem ist die festgeschriebene Bewilligungsmiete von 5,70 Euro, die wirtschaftliches Bauen nach Einschätzung der Akteure nicht ermöglicht. Zudem schrecken Investoren durch die Belegungsbindung und das Mieterklientel vom Bau entsprechenden Wohnraums zurück. Auch die Förderbedingungen werden als nicht attraktiv genug bewertet, um mit der investitionsfreundlichen Lage auf dem Kapitalmarkt mithalten zu können. Weitere, weniger stark gewichtete Hemmnisse zeigt Abbildung 5.

Sonderfrage:

Maßnahmen zur Wohnraum- und Wohnbaulandmobilisierung

Der Kreistag des Kreises Siegen-Wittgenstein hat im Dezember 2019 auf Basis der Ergebnisse einer kreisweiten Wohnungsmarktanalyse verschiedene Maßnahmen zur Wohnraum- und Wohnbaulandmobilisierung in Siegen-Wittgenstein beschlossen.¹ Um eine Einschätzung der Expertinnen und Experten zur Wirksamkeit der Maßnahmen zu erhalten, wurde in der diesjährigen Befragung eine Sonderfrage gestellt. Abbildung 6 zeigt, dass Mietkostenzuschüsse für den Wohnungsneubau und Wohnungsmodernisierungen als überwiegend hilfreich angesehen werden, ein Mietkostenzuschuss für die (Re-) Aktivierung von Leerständen wird etwas weniger stark gewichtet. Auch die Errichtung eines Wohnbauflächenfonds zur Finanzierung kommunaler Grunderwerbsmaßnahmen wird als überwiegend hilfreich gewertet.

Abbildung 6: Maßnahmen zur Wohnraum- und Wohnbaulandmobilisierung

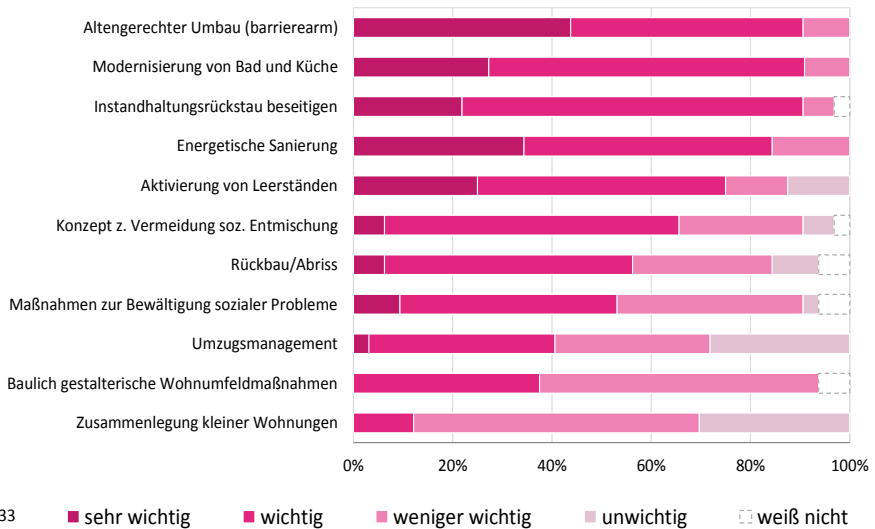


T=33

Maßnahmen im Bestand

Neben der Neubautätigkeit sind auch investive Maßnahmen im Wohnungsbestand wichtig, um eine adäquate Wohnqualität zu gewährleisten. Abbildung 7 gibt die Einordnung der Befragten zur Wichtigkeit entsprechender Maßnahmen wider. Demnach sind der altengerechte und barrierearme Umbau, die Modernisierung von Bad und Küche sowie die generelle Abarbeitung von Instandhaltungsrückstaus die wichtigsten Umsetzungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand. Energetische Sanierungen und die Aktivierung von Leerständen werden von den Teilnehmenden ebenfalls als wichtig erachtet. Weitere, als etwas weniger wichtig bewertete Maßnahmen können Abbildung 7 entnommen werden.

Abbildung 7: Maßnahmen im Wohnungsbestand

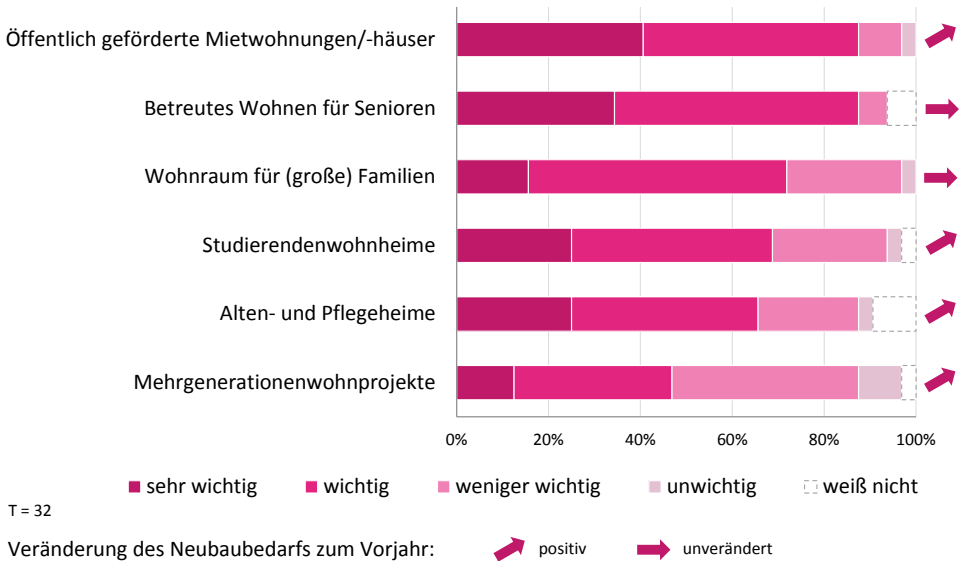


Neubaubedarf

Wie Abbildung 10 zeigt, sehen die Fachkundigen den größten Neubaubedarf, wie in den Vorjahren, im öffentlich geförderten Wohnungsbau und im betreuten Wohnen für Seniorinnen und Senioren. Jedoch ist zu erwähnen, dass fast alle aufgeführten Segmente eine hohe Bewertung aufweisen, sodass zusammenfassend weiterhin von einem grundsätzlich großen Neubaubedarf zu sprechen ist.

Wohnraum für (große) Familien, Studierendenwohnheime sowie Alten- und Pflegeheime nehmen dabei einen in etwa gleichen und wichtigen Stellenwert ein, einzig Mehrgenerationenwohnprojekte werden als etwas weniger wichtig bewertet. Für alle Segmente zusammengefasst hat sich im Vergleich zum Vorjahr die Situation leicht verbessert, bleibt jedoch auf einem hohen Niveau.

Abbildung 8: Neubaumaßnahmen in verschiedenen Segmenten

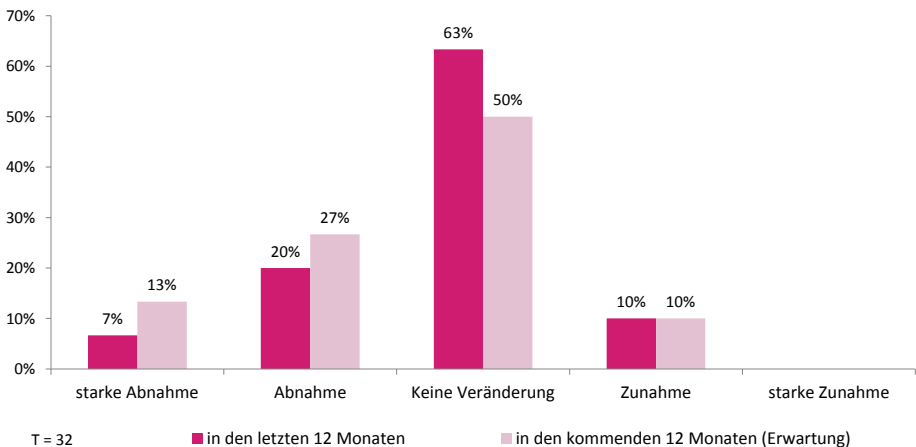


Wohnungsl Leerstand

Bei der Entwicklung der Leerstände in den letzten 12 Monaten wurden nach Einschätzung des Großteils der Expertinnen und Experten keine gravierenden Veränderungen festgestellt (vergleiche Abbildung 9). In der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2019 wurde vermehrt von einer deutlichen Abnahme der Leerstandszahlen ausgegangen. Diese Annahme hat sich nicht bestätigt.

Für die kommenden 12 Monate erwartet die Hälfte der Befragten keine Abweichung

Abbildung 9: Leerstand und Entwicklung



der aktuellen Situation. Nur zum Teil wird ein leichter Rückgang der Leerstände prognostiziert.

Als Hauptgründe für den Leerstand werden nach Auffassung der Teilnehmenden der sogenannte freiwillige Leerstand (zum Beispiel aus Angst vor „Mietnomaden“), Mängel am Gebäude beziehungsweise der Wohnung und der damit zusammenhängenden fehlenden Instandhaltung sowie Mängel im Wohnumfeld angesehen.

Seltener genannte Gründe sind der Verkauf/Abriss/Rückbau, der sogenannte unechte Leerstand (beispielsweise durch Zweitwohnungen) und generelle Vermietungsschwierigkeiten.

Unterstützungsangebote der Stadt

Aus Sicht der Fachkundigen können folgende Unterstützungsangebote der Stadt die Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt verbessern (Zusammenfassung nach Themenschwerpunkten):

Baulandausweisung:

- Bereitstellung von Bauland, vor allem für öff. gef. Wohnungsbau und Eigenheime
- Entwicklung von Baugebieten, beschleunigte Baulandreifmachung, schnellere Vermarktung städtischen Baulands
- Entwicklung neuer Stadtteile, Umwandlung innerstädtischer Industriebrachen
- Aufstellung bedarfsgerechter Bebauungspläne

Serviceorientierung der Verwaltung:

- Beschleunigung des Planungs- und Genehmigungsrechtes
- Kurze Wege bei Bauvoranfragen, zügige Behandlung von Bauanträgen und Nutzungsänderungen
- Flexible Baugenehmigungspraxis und Lösungsangebote
- Abbau von Bürokratie, bessere Erreichbarkeit
- Weniger Bevormundung durch Behörden/Fachabteilungen

Sozialer Wohnungsbau:

- Bau von preiswertem, öff. gef. Wohnraum, vor allem kleine Wohnungen
- Verbindliche Anteile bei Neubauprojekten für öff. gef. Mietwohnungsbau vorgeben
- Ausbau der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und Ausbau von Sozialwohnungen sowie Mitentwicklung sozialer Infrastruktur

Wohnraum für bestimmte Zielgruppen:

- Bezahlbarer Wohnraum für Menschen im Alter bzw. mit Behinderungen
- Seniorenwohnungen / Altenheime / Barrierefreie Wohnungen zentraler errichten
- Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung / Senioren einrichten
- Fokus im Neubau auf kleine und familiengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment
- Zuweisung von Obdachlosen in sinnvolle Unterkünfte

Weiteres:

- Zuschuss für Bestandsimmobilien zur energ. Sanierung und barrierefreien Gestaltung
- Zentral geführtes Leerstandsregister
- Sozialverträgliche Umsetzung des Konzepts „Uni in die Stadt“
- Mehr Unterstützung kleiner Baumaßnahmen
- Verhinderung des Zurückhaltens baureifer Grundstücke durch private Eigentümer

Anhang: Liste der teilnehmenden Expertinnen und Experten

Von den insgesamt 39 Teilnehmenden der Befragung waren Folgende mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden:

Bering Immobilien, Inh. Bernd Keßler	Juliusstraße 4-6	57072 Siegen
Der Paritätische Siegen-Wittgenstein/Olpe	Sandstraße 12	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 in der Universitätsstadt Siegen	Lindenplatz 7	57078 Siegen
Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V.	Oranienstraße 14	57072 Siegen
Heinz Immobilien	Hermelsbacher Weg 33	57072 Siegen
Immobilienhandelsgesellschaft Dömer	Kölner Straße 1	57072 Siegen
Kreis Siegen-Wittgenstein	Koblenzer Straße 73	57072 Siegen
KEG Siegen mbH	Weidenauer Straße 213	57076 Siegen
KSG Siegen mbH	Sankt-Johann-Straße 27	57074 Siegen
RG Immobilien GmbH	Sohlbacher Straße 20	57078 Siegen
runkel. hausverwaltung	Bahnhofstraße 21/23	57072 Siegen
S-Bauland GmbH	Kölner Straße 58	57072 Siegen
Sparkasse Siegen	Morleystraße 2	57072 Siegen
Stadt Siegen	Markt 2	57072 Siegen
Stadtteilbüro Fischbacherberg	Schweriner Straße 21	57072 Siegen
Studierendenwerk Siegen	Hölderlinstraße 3	57076 Siegen
Von Poll Immobilien	Löhrstraße 45	57072 Siegen
V&V Thiemo Brinkmann	Kölner Straße 53/55	57072 Siegen
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

Bildnachweis:

Titelseite links: projektplan gmbh, Siegen

Titelseite rechts: Universitätsstadt Siegen

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

