



Wohnungsmarkt- barometer 2025



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

das Wohnungsmarktbarometer 2025 ist mittlerweile die siebte Ausgabe der jährlich erscheinenden Kurzübersicht, die über die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt informiert. Das Barometer ist ein wichtiger Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung in Siegen und funktioniert nur dank der teilnehmenden Fachleute, die die Stadt an ihren Kenntnissen teilhaben lassen. Es entspricht damit einem

qualifizierten Stimmungsbild lokaler Expertinnen und Experten.

Aufgezeigt wird die aktuelle Lage einzelner Marktsegmente, die Situation verschiedener Personengruppen und das derzeitige Investitionsklima, inklusive der Einordnung von Hemmnissen und Problemen – aber auch von Anreizen. Zudem werden die Themen Bestandsmaßnahmen, Neubaubedarf und Leerstandsentwicklung behandelt. Das Sonderthema in der diesjährigen Ausgabe ist das im Oktober verabschiedete Gesetz zum sogenannten „Bau-Turbo“, das dem Wohnungsbau neuen Schwung verleihen soll, wenn es nach dem Wunsch der Bundesregierung geht. Wir wollten wissen, was die lokalen Akteure dazu sagen.

Für die Stadt Siegen ist das Wohnungsmarktbarometer ein wichtiges Instrument, um die schnelllebige Marktdynamik mit dem Wissen der lokalen Fachleute besser einordnen und gegebenenfalls mit planerischen Maßnahmen reagieren zu können.

Mein Dank gilt daher allen Expertinnen und Experten, die an der diesjährigen Ausgabe teilgenommen haben. Ich freue mich, wenn Sie sich auch an der nächsten Umfrage wieder beteiligen.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre.

Ihr



Henrik Schumann
Stadtbourat

Siegen, im November 2025

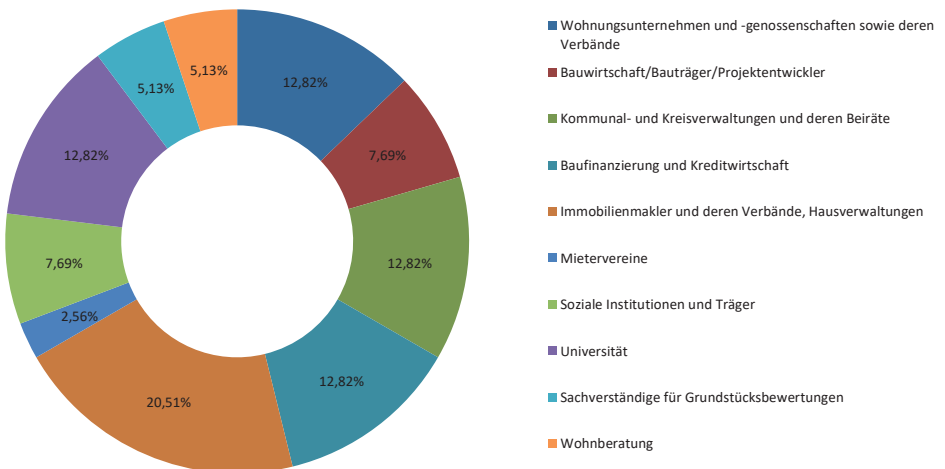
Aufbau und Durchführung der Beteiligung

Nach Empfehlung des „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ erstellt die Stadt Siegen seit 2018 jährlich ein Stimmungsbild über die aktuelle Lage und Entwicklung des lokalen Wohnungsmarkts. Mittels einer Online-Befragung werden die in Siegen tätigen Wohnungsmarkt-Fachleute um ihre Einschätzung zu verschiedenen Aspekten gebeten. Im September 2025 wurde dieser Fragebogen an rund 70 Agierende des lokalen Wohnungsmarktes verschickt. Um die Entwicklung auf dem Markt über einen längeren Zeitraum analysieren und darstellen zu können, sind die Fragen größtenteils identisch zu den Vorjahren. Nach einer Umfragedauer von vier Wochen haben sich 35 Personen beteiligt, was einer Rücklaufquote von 50 % entspricht. Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig beantwortet, so dass 26 abgeschlossene Antwortreihen vorliegen. Jede vollständige Antwort zu einer Frage wurde in die jeweilige Auswertung mit einbezogen (siehe Angabe der Fallzahl „T“).

Kreis der Teilnehmenden

Abbildung 1 veranschaulicht die Vielfalt der an der Befragung teilnehmenden Akteure. Dadurch werden Ergebnisse auf einer fachlich breiten Basis erzielt. Die Befragten, die sich mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden erklärt haben, sind namentlich im Anhang aufgeführt.

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmenden

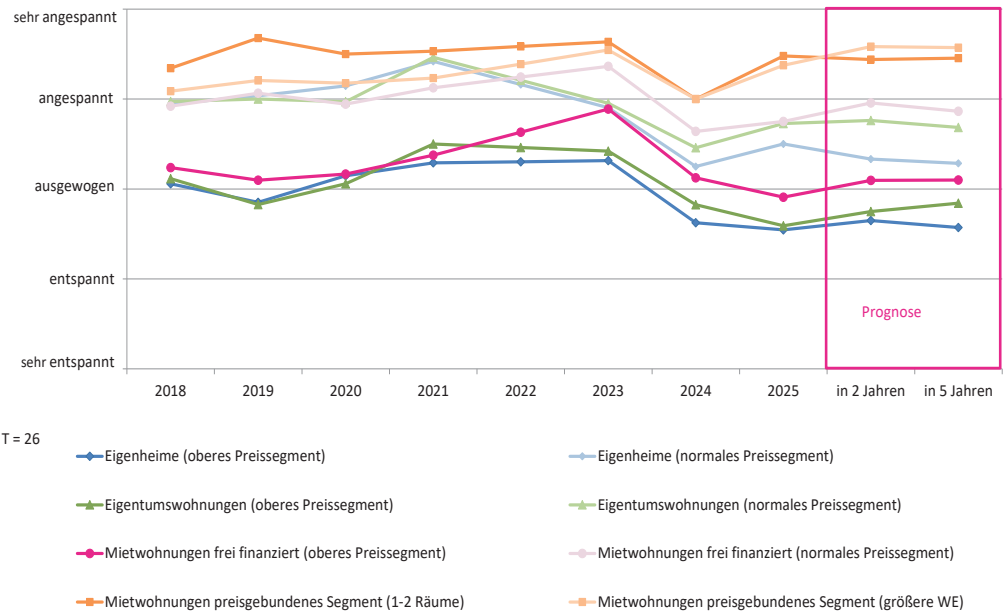


T = 35 (Mehrfachnennungen möglich)

Marktlage

Die Einschätzung der Befragten zur aktuellen Lage in den unterschiedlichen Marktsegmenten ist in Abbildung 2 dargestellt. Insbesondere bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist die Marktlage derzeit sehr angespannt. Dies zeigt sich sowohl bei kleineren als auch bei größeren preisgebundenen Mietwohnungen. Der Aufwärtstrend aus 2024 wird in der diesjährigen Ausgabe damit nicht bestätigt, sondern es zeichnet sich eine Umkehr ab. Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen des normalen Preissegments befinden sich allesamt in einer ausgewogenen bis angespannten Marktsituation. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Werte leicht gestiegen, was auf eine angespanntere Situation hindeutet. Mietwohnungen im oberen Preissegment befinden sich in einer ausgewogenen Marktlage. Damit setzt sich der positive Trend aus dem Vorjahr fort. Hochpreisige Eigenheime und Eigentumswohnungen befinden sich in einer ausgewogenen bis entspannten Marktlage. Auch hier setzt sich der Trend aus 2024 fort, was eine weitere leichte Entspannung zur Folge hat. Für alle Segmente wird innerhalb der nächsten 2 – 5 Jahre keine erhebliche Abweichung zur gegenwärtigen Situation erwartet.

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

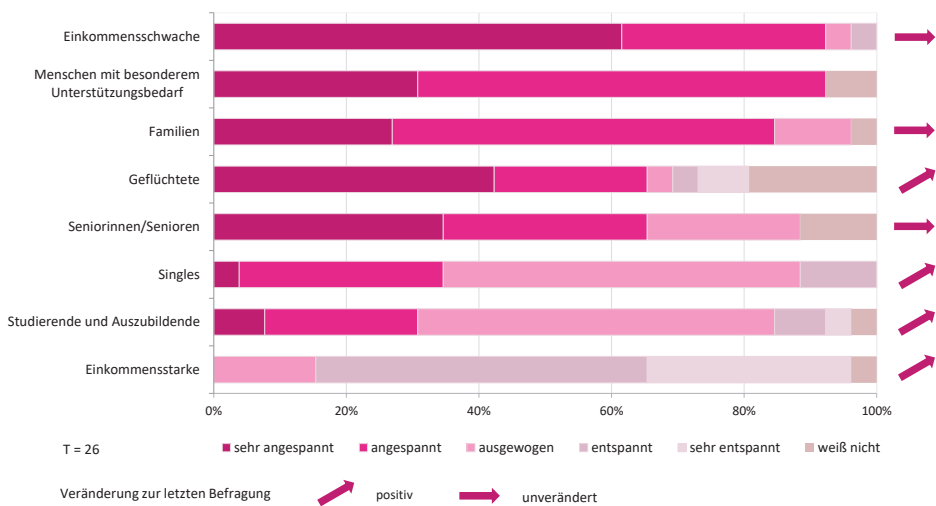


Hinweis: Da 2022 kein Wohnungsmarktbarmeter erstellt wurde, sind die Werte für 2022 interpoliert.

Situation einzelner Personengruppen

Wie im Vorjahr ist die Marktlage für Einkommensschwache und Familien sehr angespannt. Gleiches gilt für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf, die in der diesjährigen Umfrage erstmals als eigene Kategorie aufgeführt sind. Geflüchtete sowie Seniorinnen und Senioren sehen sich ebenfalls einer recht angespannten Situation am Markt gegenüber. Singles, Studierenden und Auszubildenden wird eine ausgewogene Marktzugänglichkeit attestiert. Einkommensstarke haben nach Ansicht der Akteure hingegen grundsätzlich keine Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

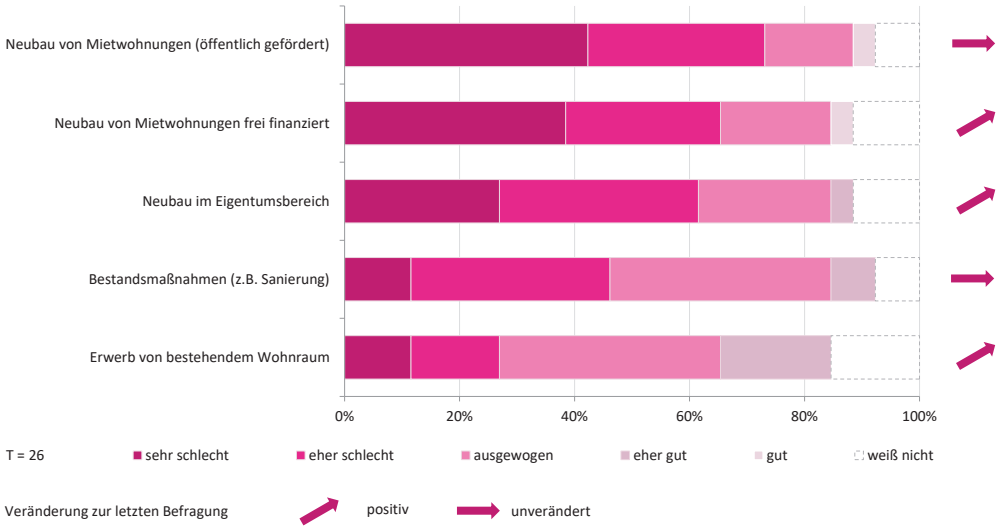
Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Investitionsklima im Wohnungsbau

Für den Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen sehen die Fachleute ein nach wie vor schlechtes bis sehr schlechtes Investitionsklima (vgl. Abb. 4). Auch wenn beim Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen sowie im Eigentumsbereich eine leicht positive Entwicklung im Vergleich zu 2024 zu verzeichnen ist, werden die Investitionsbedingungen überwiegend schlecht beurteilt. Etwas ausgewogener und unverändert zum Vorjahr stellt sich die Situation bei Maßnahmen im Bestand dar. Eine positive Entwicklung ist beim Erwerb von bestehendem Wohnraum zu erkennen. Hier kann man von einer ausgewogenen Marktlage sprechen.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Hemmnisse für das Investitionsklima

Die Gründe für das schlechte Investitionsklima sind für den Eigentumsneubau, den Mietwohnungsneubau sowie beim Erwerb von Bestandsimmobilien ähnlich.

In allen drei Bereichen geben über 70 Prozent der Befragten die Finanzierungsbedingungen als Hemmnis an. Auch die Kosten für den gesamten Bauprozess werden von vielen als hemmend bewertet. Beim Eigentums- sowie beim Mietwohnungsneubau kommen die geringe Baulandverfügbarkeit sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis erschwerend hinzu. Die aktuelle Wohnungspolitik und damit einhergehende schlechte Förderbedingungen sind ein weiteres Hemmnis beim Mietwohnungsneubau sowie beim Bestandserwerb. Gleiches gilt für die Sozialstruktur der Mietenden/Wohnungssuchenden.

Eine Übersicht der häufigsten Antworten geben die Tabellen 1a bis 1c.

Tabelle 1a: Hemmnisse im Eigentumsneubau

1. Finanzierungsbedingungen (77 %)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (73 %)
3. Verfügbarkeit von Bauland (73%)
4. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (65 %)
5. Kosten von Bauland (62 %)
6. Klimaschutzanforderungen (62 %)
7. Einkommensentwicklung der Nachfragenden (62 %)

Tabelle 1b: Hemmnisse im Mietwohnungsneubau

1. Verfügbarkeit von Bauland (85 %)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (73 %)
3. Finanzierungsbedingungen (73 %)
4. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (69 %)
5. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (65 %)
6. Sozialstruktur der Mietenden/Wohnungssuchenden (65 %)

Tabelle 1c: Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsimmobilien

1. Finanzierungsbedingungen (73 %)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (65 %)
3. Sozialstruktur der Mietenden/Wohnungssuchenden (65 %)
4. Renditeerwartungen (58%)
5. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (54 %)
6. Klimaschutzanforderungen (50 %)

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Wie Tabelle 2a zu entnehmen, bestehen auf dem Mietwohnungsmarkt die größten Probleme in der geringen Anzahl kleiner Wohnungen sowie der nachlassenden Bautätigkeit (beide: 62 Prozent). Ebenso wird die Menge großer bezahlbarer Wohnungen bemängelt sowie der Rückgang der Sozialwohnungsbestände. Zudem sind die allgemeinen Kosten des Bauprozesses ein Problem.

Überschaubarer fallen die Probleme auf dem Eigentumsmarkt aus (vgl. Tabelle 2b). Mit 42 Prozent sind – auch hier – die Kosten des Bauprozesses sowie die nachlassende Bautätigkeit, ergänzt durch die schlechte Baulandverfügbarkeit, am höchsten bewertet. Die Kreditvergabe am Kapitalmarkt ist ein weiterer erschwerender Faktor, meinen 38 Prozent der Befragten.

Tabelle 2a: Größte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

1. Nachlassende Bautätigkeit (62 %)
2. Zu wenig kleine Wohnungen (62 %)
3. Zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (58 %)
4. Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände (58 %)
5. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (58 %)
6. Steigende Nettokaltmieten (54 %)

Tabelle 2b: Größte Probleme auf dem Eigentumsmarkt

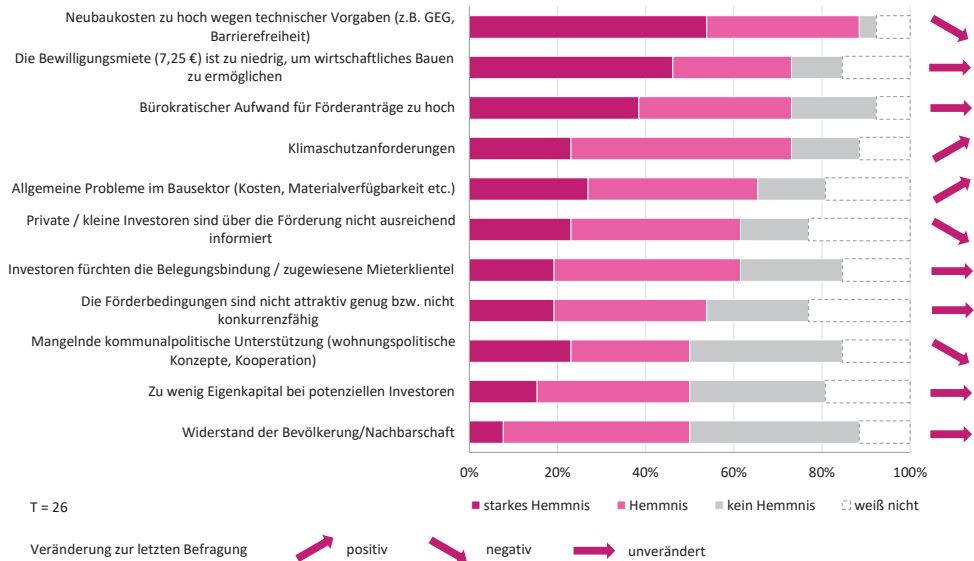
1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (42 %)
2. Nachlassende Bautätigkeit (42 %)
3. Zu wenig (geeignetes) Bauland (42%)
4. Kapitalmarktlage/Kreditvergabe (38 %)
5. Zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (38 %)
6. Zu wenig kleine Wohnungen (35 %)
7. Bauland zu teuer (35 %)

Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Fast 90 Prozent der Fachleute geben an, dass die Neubaukosten aufgrund zu umfassender technischer Vorgaben zu hoch sind. Nach Meinung der Befragten hat sich die Situation im Vergleich zum Vorjahr diesbezüglich verschlechtert. Für über 70 Prozent ist zudem die Bewilligungsmiete mit 7,25 € zu gering, um nach den geltenden Vorschriften wirtschaftlich bauen zu können. Auch der bürokratische Aufwand sowie die Klimaschutzanforderungen sind demnach (starke) Hemmnisse. Für zwei Drittel der Befragten haben die allgemeinen Probleme im Bausektor eine hemmende Wirkung auf die Bautätigkeit öffentlich geförderter Wohnungen.

Weitere Hemmnisse können Abbildung 5 entnommen werden.

Abbildung 5: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen

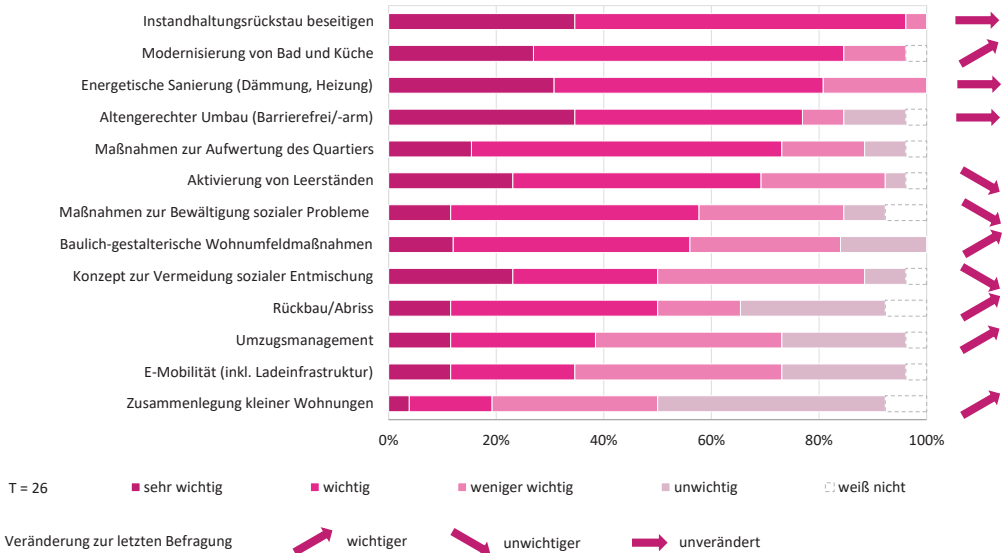


Maßnahmen im Bestand

Wie in den Vorjahren wird die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus als wichtigste Maßnahme für die Aufwertung des Wohnungsbestands gesehen. Umbaumaßnahmen, wie die Modernisierung von Bad und Küche, die energetische Sanierung des Gebäudes sowie die Schaffung barrierearmer/-freier Wohnungen sind ebenfalls entscheidende Aufgaben, um Bestandsimmobilien aufzuwerten und zeitgemäß anzupassen. Ebenso zählt die Aktivierung von Leerständen dazu. Neu dabei in der 2025er Umfrage ist die Kategorie „Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers“, welche von den Fachleuten sofort als wichtig eingestuft wird.

Die weiteren Einschätzungen zeigt Abbildung 6.

Abbildung 6: Maßnahmen im Wohnungsbestand



Neubaubedarf

Abbildung 7 zeigt, dass Betreutes Wohnen mit über 80 Prozent der Antworten (sehr wichtig + wichtig) am höchsten bewertet ist beim Neubaubedarf, dicht gefolgt von öffentlich geförderten Mietwohnungen und -häusern. Auch Wohnungen für (große) Familien, Alten- und Pflegeheime sowie alternative Wohnformen werden größtenteils als wichtig eingestuft. Relativ ausgewogen sind die Einschätzungen zur Kategorie „Tiny-/Kleinsthäuser“ sowie zu Studierendenwohnheimen.

Wohnungsleerstand

Bei der Leerstandsentwicklung von Wohnraum zeigt sich ein sehr ausgeglichenes Bild (siehe Abbildung 8). Etwas über die Hälfte der Teilnehmenden sieht keine Veränderung des Leerstands in den vergangenen 12 Monaten. Dieses Bild spiegelt sich auch in der Erwartung für das kommende Jahr wider. Ein Fünftel der Fachleute stellt eine Abnahme fest. Etwa ein Viertel der Befragten geht hierbei von einem vorerst anhaltenden Trend aus. Eine starke Abnahme erwartet keiner der Teilnehmenden. 12 Prozent stellen eine Zunahme des Leerstands fest und rechnen mit einer fortlaufenden Entwicklung im kommenden Jahr. Nur von einer Person wird eine starke Zunahme analysiert.

Etwas mehr als die Hälfte der Befragten ist sich einig, dass Mängel im Gebäude/ in der Wohnung und fehlende Instandsetzungen/Modernisierungen die entscheidenden Leerstandstreiber sind. Hier zeigt sich das gleiche Bild wie im Vorjahr. Immerhin 48 Prozent geben darüber hinaus an, Wohnungen freiwillig leer stehen zu lassen, z. B. aus Angst vor „Mietnomaden“.

Abbildung 7: Neubaubedarf in verschiedenen Segmenten

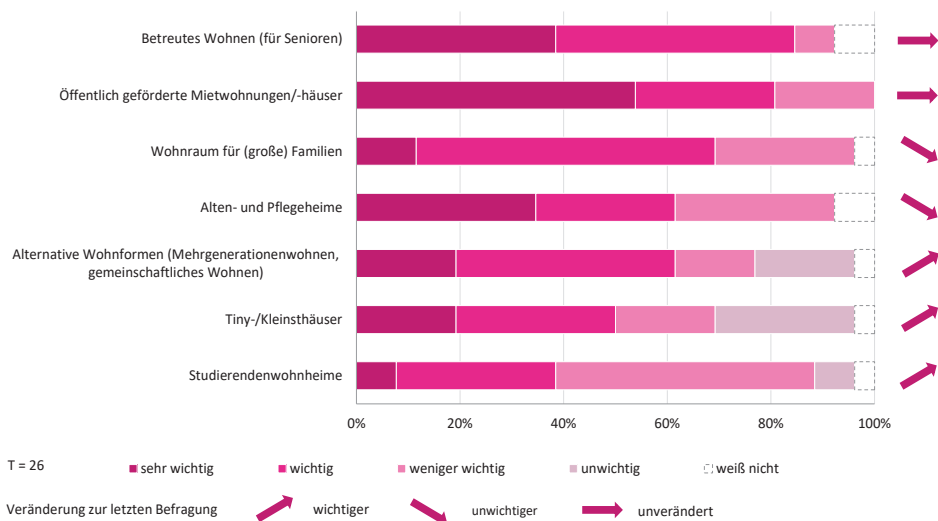
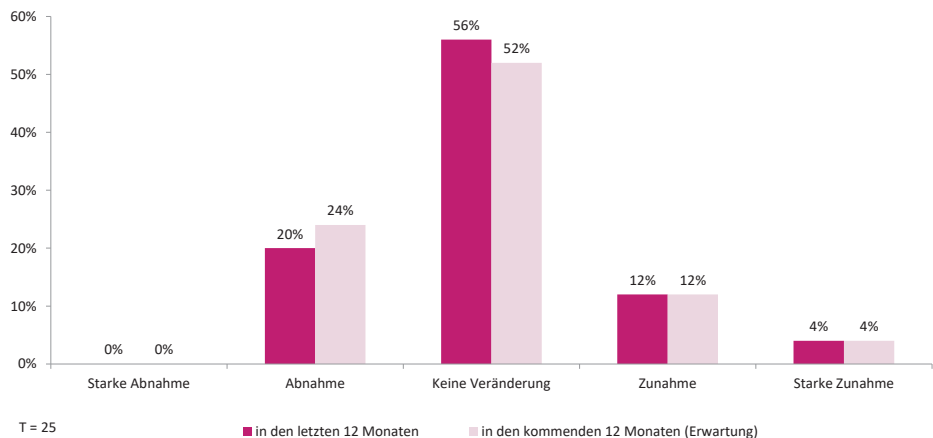


Abbildung 8: Leerstand und Entwicklung



Bau-Turbo

Im Rahmen der diesjährigen Umfrage wurden die Fachleute nach ihrer Einschätzung hinsichtlich der Auswirkungen des neuen Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, auch „Bau-Turbo“ genannt, gefragt. Das Ziel des Gesetzes ist es, durch Bürokratieabbau, Kostensenkung und Stärkung der kommunalen Planungshoheit schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Gesetz sieht vor, dass insbesondere Nachverdichtungen, Aufstockungen oder Neubauten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im Innenbereich beschleunigt werden können, wenn die Kommune von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

Abbildung 9 zeigt die Ergebnisse der Frage, wie sich das Gesetz auf die Investitionsbereitschaft privater und öffentlicher Bauträger auswirkt. Ein Großteil der Teilnehmenden erwartet entweder keine Veränderung der Investitionsbereitschaft oder sieht sich nicht in der Lage, dies zu beurteilen. Ein Fünftel der Befragten erwartet eine höhere Bereitschaft, während ein kleiner Teil von einer niedrigeren ausgeht.

Des Weiteren wurde die Einordnung der Wahrscheinlichkeit darüber abgefragt, inwieweit der „Bau-Turbo“ die Planung, die Genehmigung und den Bau von Wohngebäuden tatsächlich beschleunigt. Die Hälfte der Teilnehmenden erwartet keine Veränderung, während ein Viertel eine Beschleunigung für möglich hält. Eine hohe Wahrscheinlichkeit gibt lediglich eine Person an (Abbildung 10).

Abbildung 9: Effekt des Bau-Turbos auf die Investitionsbereitschaft

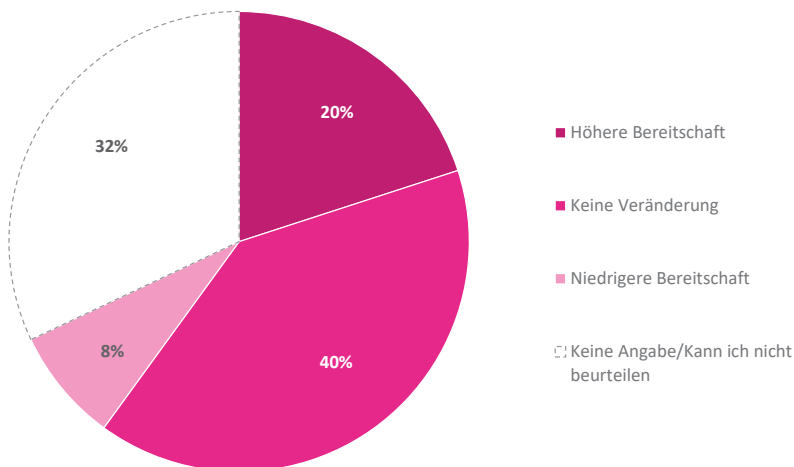
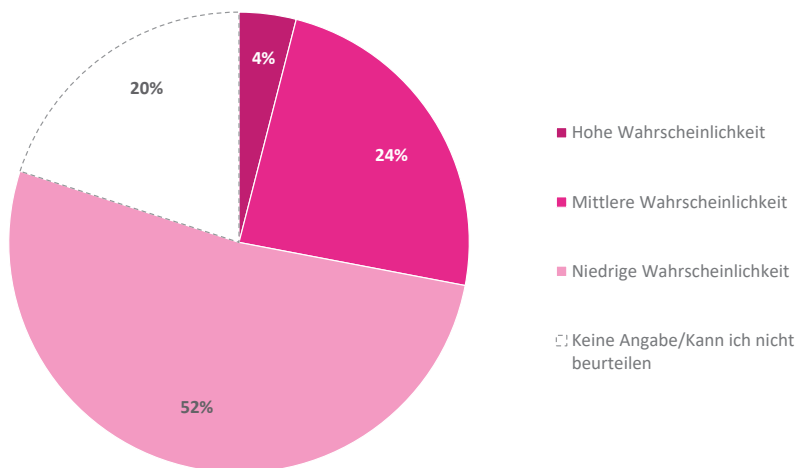


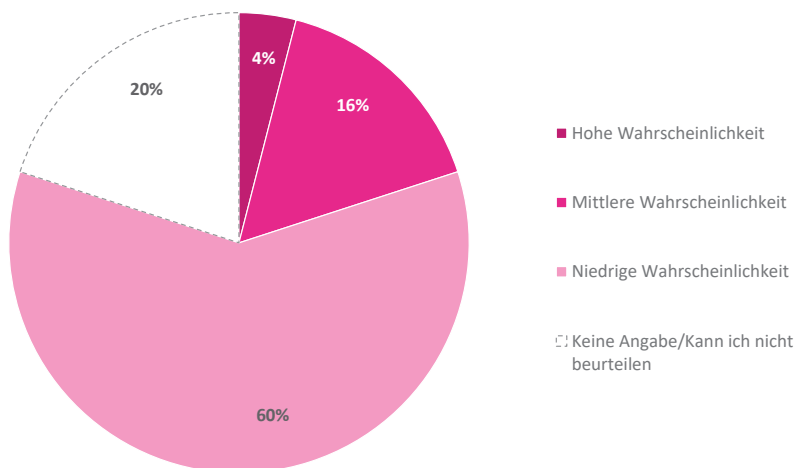
Abbildung 10: Effekt des Bau-Turbos auf die Beschleunigung des Planungsprozesses



T = 26

Wie bewerten Sie die Wahrscheinlichkeit, dass der „Bau-Turbo“ zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beiträgt? Die entsprechenden Ergebnisse hierzu sind in Abbildung 11 dargestellt. 60 Prozent der Befragten halten dies für nicht sehr wahrscheinlich. 16 Prozent gehen zumindest von einer moderaten Wahrscheinlichkeit aus. Wie bereits bei der vorherigen Frage gibt lediglich eine Person eine hohe Wahrscheinlichkeit an.

Abbildung 11: Effekt des Bau-Turbos auf bezahlbaren Wohnraum



T = 26

Unterstützungsangebote der Stadt

Aus Sicht der Expertinnen und Experten könnten sich folgende Unterstützungsangebote der Stadtverwaltung positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken. Aufgrund der Fülle an Antworten sind diese nach Themenschwerpunkten zusammengefasst:

- **Bereitstellung von Bauland für verschiedene Wohnungsbautypen (EFH, MFH, etc.)**
- **Zurverfügungstellung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum**
- **Übersicht aller Wohnungsanbietenden für seltene Wohnungstypen (z. B. barrierefrei) auf der städtischen Homepage**
- **Überarbeitung von Bebauungsplänen**
- **Vereinfachung von Genehmigungsverfahren**
- **Digitalisierung von Bauakten**
- **Bessere Kommunikation und Einbindung von Bauwilligen**
- **Verschlinkung vorhandener Satzungen**
- **Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung**

Anhang: Liste der teilnehmenden Expertinnen und Experten

Von den insgesamt 35 Teilnehmenden der Befragung waren Folgende mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden:

Apensio Immobilien GmbH & Co. KG	Siegstraße 119	57250 Netphen
Deutsche Bank Immobilien GmbH	Europastraße 9	57072 Siegen
Deutscher Mieterbund Siegerland	Koblenzer Str. 5	57072 Siegen
Engel & Völkers Makler	Kölner Straße 1	57072 Siegen
Freiraum4 GmbH & Co. KG	Sandstraße 31	57072 Siegen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Universitätsstadt Siegen	Lindenplatz 7	57078 Siegen
Heinz Immobilien	Hermelsbacher Weg 33	57072 Siegen
KEG Siegen mbH	Weidenauer Straße 213	57076 Siegen
Kreis Siegen-Wittgenstein	Koblenzer Straße 73	57072 Siegen
KSG Siegen	Sankt-Johann-Straße 27	57074 Siegen
Sparkasse Siegen	Morleyst. 2	57072 Siegen
VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co.KG	Berliner Straße 39	57072 Siegen
Wohnungsgenossenschaft Hüttental eG	Jahnstraße 45	57076 Siegen
Wohnstättengenossenschaft Siegen eG	An der Alche 7	57072 Siegen
Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G.	Weidenauer Str. 214	57076 Siegen

Impressum

Herausgeber:

Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister

www.siegen.de

www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen

www.instagram.com/stadtsiegen

Redaktion:

Universitätsstadt Siegen
Arbeitsgruppe Stadtentwicklung

Thomas Daschke

Lindenplatz 7 | 57078 Siegen

Telefon: (0271) 404-2519

E-Mail: t.daschke@siegen.de

Bildnachweis

Titelseite: Universitätsstadt Siegen

