



Wohnungsmarkt- barometer 2021



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Gesellschaft hat seit rund eineinhalb Jahren mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen, die sich die meisten von uns zuvor wohl nicht hätten vorstellen können. In nahezu allen Bereichen des täglichen Lebens haben sich durch den Einfluss der Covid-19-Pandemie zum Teil gravierende Änderungen ergeben. Dies gilt nicht zuletzt auch für viele Facetten des Wohnungsmarktes: Das Wohnen im Grünen / auf dem Land

hat ebenso eine höhere Wertschätzung erfahren wie das Vorhandensein von Balkonen und Gärten in den Bestandsimmobilien. Zentrale Wohnungen erscheinen durch neue Anforderungen, wie beispielsweise der sich rasant ausbreitenden „Homeoffice“-Tätigkeit oder dem Homeschooling, zu klein, da separate Arbeitszimmer fehlen. Studierende hatten plötzlich gar keinen Bedarf mehr an Wohnraum in Siegen, da fast alle Präsenzveranstaltungen abgesagt werden mussten.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es daher wichtig, mithilfe der Siegener Expertinnen und Experten wieder einen aktuellen Eindruck vom Wohnungsmarkt der Stadt Siegen zu bekommen und hieraus die passenden Schlüsse für das weitere Handeln zu ziehen. Wir haben daher die diesjährige Befragung um die Aspekte der Pandemie erweitert.

Ich möchte mich herzlich bei allen Teilnehmenden der Umfrage für ihre fachliche Einschätzung bedanken, ohne diese das nunmehr vierte Wohnungsmarktbarometer nicht möglich wäre und 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 November 2021

Aufbau und Durchführung der Beteiligung

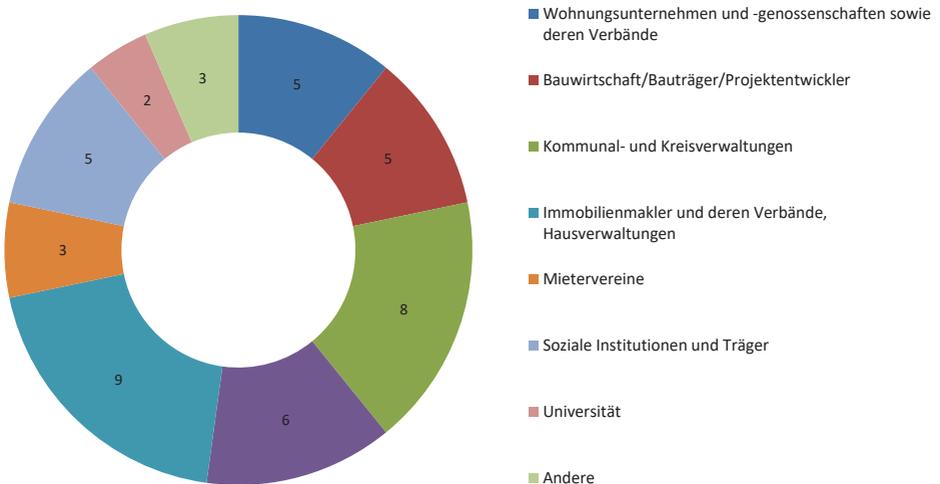
Die Umfragen zum Wohnungsmarktbarometer basieren auf Empfehlungen des „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (KomWoB), dem die Stadt Siegen seit 2014 angehört, sowie den Erfahrungen der NRW.BANK aus der jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

Wie in den Vorjahren wurden alle 19 Fragen in einem Online-Fragebogen vorbereitet, der daraufhin an rund 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 wie im Vorjahr 39 Personen beteiligt, was einer guten Rücklaufquote von rund 53% entspricht (2020: 53%). Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig beantwortet, so dass 28 abgeschlossene Antwortreihen vorliegen. Jede vollständige Antwort zu einer Frage wurde in die jeweilige Auswertung mit einbezogen (siehe Angabe der Fallzahl „T“).

Kreis der Teilnehmenden

Viele der Akteure, die bereits in den Vorjahren teilgenommen haben, 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

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



T = 46 (Mehrfachnennungen möglich)

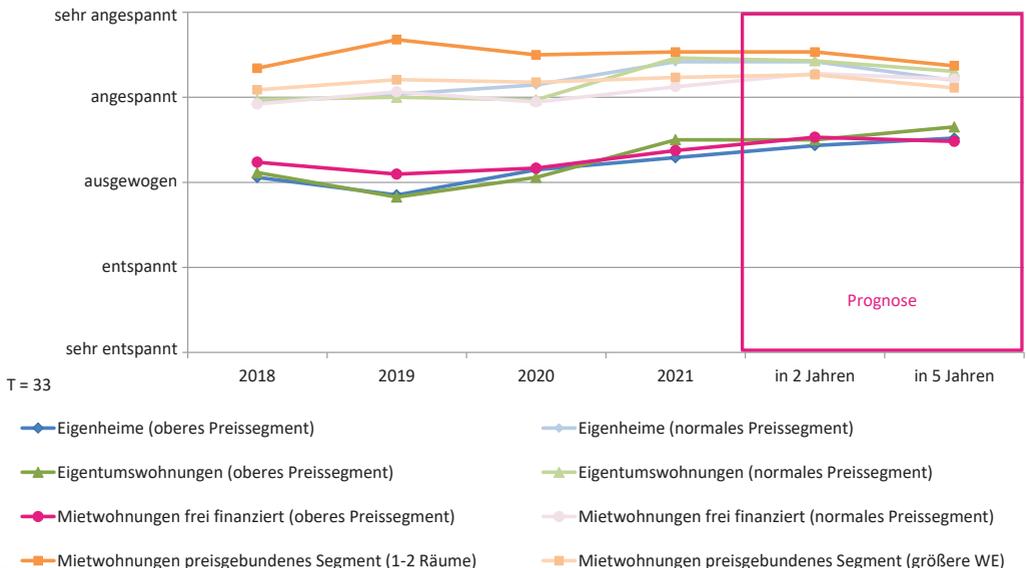
aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und ein umfassendes, aussagekräftiges Stimmungsbild erzeugt. Die Teilnehmenden, die sich mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden erklärt haben, sind namentlich im Anhang aufgeführt.

Marktlage

Die Einschätzung der Befragten zur aktuellen Marktlage in unterschiedlichen Marktsegmenten ist in Abbildung 2 dargestellt. Insgesamt zeigt sich wie in den Vorjahren ein deutlicher Unterschied der Marktanspannung zwischen dem gehobenen Preissegment auf der einen sowie dem normalen und dem geförderten Preissegment auf der anderen Seite. Während sich die Marktlage bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen des normalen Preissegmentes im deutlich angespannten bis sehr angespannten Bereich bewegt, stellt sich die Lage bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen des oberen Preissegmentes deutlich ausgewogener dar. Allerdings ist auch hier seit 2020 eine Anspannung zu verzeichnen.

Perspektivisch wird erwartet, dass die Anspannung im Bereich des preisgebundenen (= geförderten) Segments zunächst ungefähr auf diesem Niveau verbleibt, bevor in fünf Jahren eine leichte Entspannung vorausgesagt wird.

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

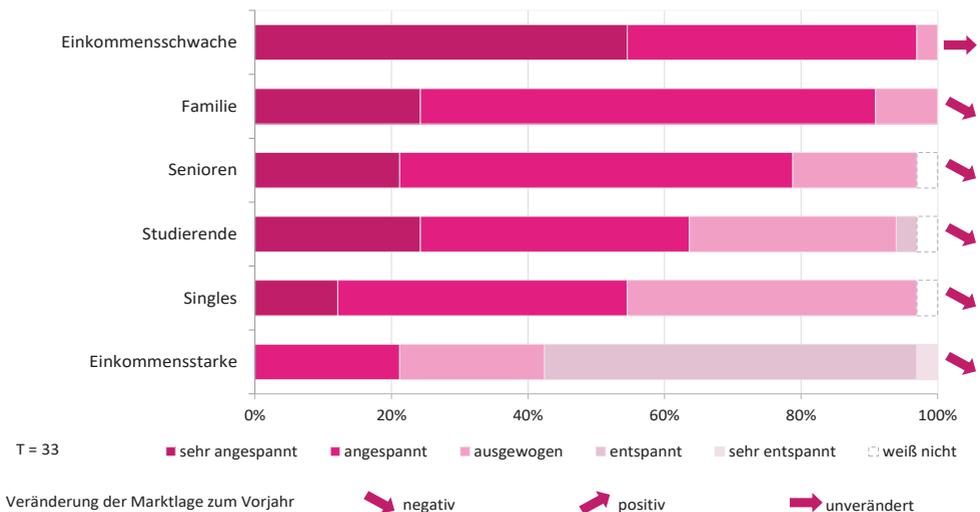


Am Angespantesten bleibt demnach der Markt für kleine geförderte Wohnungen. Für Eigenheime, Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen des oberen Preissegmentes wird im Verlauf der nächsten zwei bis fünf Jahre eine weitere Anspannung erwartet.

Situation einzelner Personengruppen

Befragt nach der aktuellen Situation bestimmter Personengruppen, hat sich die Marktlage nach Einschätzung der Teilnehmenden für alle Personengruppen negativ entwickelt. Sogar für Einkommensstarke hat sich der Wohnungsmarkt demnach angespannt, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau als für Einkommensschwache und Familien (siehe Abbildung 3). Für diese Gruppen geben 97 bzw. 91 % der Befragten an, dass die Marktlage angespannt oder sehr angespannt ist.

Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen

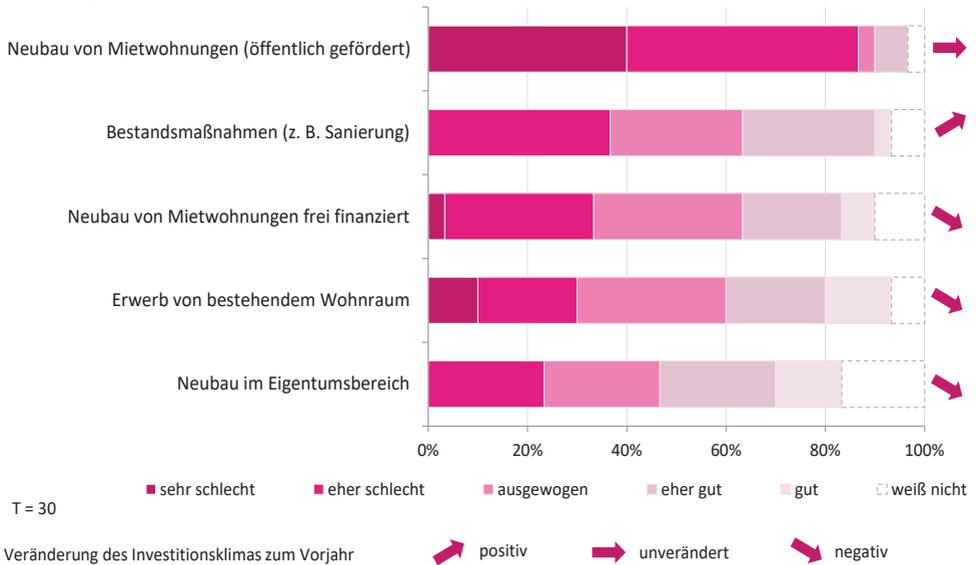


Investitionsklima im Wohnungsbau

Das aktuelle Investitionsklima schätzen die Befragten für fast alle Bereiche als ausgewogen oder gut ein. Die beste Einschätzung erhält neben dem Ererb von bestehendem Wohnraum hierbei der Neubau im Eigentumsbereich, wenn auch die Tendenz im Vergleich zum Vorjahr leicht negativ ist. Positiver als im letzten Jahr wird das Investitionsklima beim Neubau von frei finanzierten Eigentumswohnungen eingeschätzt. Das Klima zur Investition in den Neubau von öffentlich geförderten

Wohnungen erfährt hingegen die mit Abstand schlechteste Bewertung, wie aus Abbildung 4 ersichtlich ist.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Investitionsklima - Anreize und Hemmnisse

Schaut man sich die Gründe an, die den genannten Einschätzungen zugrunde liegen, werden sowohl beim Eigentumsneubau (Tabelle 1a) als auch beim Neubau von Mietwohnungen (Tabelle 1b) die Verfügbarkeit von Bauland, die Kosten

Tabelle 1a: Wichtigste Anreize und Hemmnisse im Eigentumsneubau

Hemmnisse	Anreize
1. Verfügbarkeit von Bauland (90 %)	1. Finanzierungsbedingungen (87 %)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (73 %)	2. Infrastrukturangebot (57 %)
3. Kosten von Bauland (73 %)	3. Renditeerwartungen (47 %)
4. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (47 %)	4. Einkommensentwicklung der Nachfrager (40 %)
5. Steuer- und Abschreibungsrecht (33 %)	5. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (33 %)

Tabelle 1b: Wichtigste Anreize und Hemmnisse im Mietwohnungsneubau

Hemmnisse	Anreize
1. Verfügbarkeit von Bauland (87 %)	1. Finanzierungsbedingungen (83 %)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (83 %)	2. Infrastrukturangebot (63 %)
3. Kosten von Bauland (70 %)	3. Renditeerwartungen (50 %)
4. Mietrecht (63 %)	4. Einkommensentwicklung der Nachfrager (33 %)
5. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (57 %)	5. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (30 %)

für Bau / Planung und Vertrieb sowie die Kosten des Baulandes als größte Hemmnisse genannt. Größte Anreize bieten derzeit ebenfalls in beiden Segmenten die guten Finanzierungsbedingungen, das gute Infrastrukturangebot und die aktuellen Renditeerwartungen.

Beim Erwerb von und der Investition in Bestandsimmobilien (Tabelle 1c) sind die Anreize dieselben, als Hemmnisse werden hier neben den Kosten auch das Mietrecht sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis genannt.

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

Hemmnisse	Anreize
1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (73 %)	1. Finanzierungsbedingungen (83 %)
2. Mietrecht (57 %)	2. Infrastrukturangebot (57 %)
3. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (50 %)	3. Renditeerwartungen (43 %)
4. Wohnungspolitik, öffentliche Förderung (37 %)	4. Einkommensentwicklung der Nachfrager (30 %)
5. Steuer- und Abschreibungsrecht (37 %)	

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Untermuert werden die Einschätzungen zum Investitionsklima durch die Nennung der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Tabelle 2 zeigt die am meisten genannten Problemfelder auf (in Klammern der prozentuale Anteil an allen Nennungen). Auch hier werden wiederum die Verfügbarkeit von Bauland sowie die Kauf- bzw. Herstellungskosten als größte Probleme benannt. Auf dem Mietwohnungsmarkt wird zudem ein Mangel an kleinen sowie an großen, bezahlbaren Wohnungen festgestellt, zudem wird der Rückgang der Sozialwohnungsbestände als gravierend angesehen.

Im Feld „Andere Probleme“ wurde zudem bemängelt, dass Wohnen vor allem in zentralen Lagen realisiert wird, es zu wenig bezahlbare und barrierefreie Wohnungen gibt, zu den hohen Baukosten auch noch der Handwerkerangel kommt und Studierenden-WGs Bestandmieter verdrängen.

Tabelle 2: Größte Probleme auf dem Wohnungsmarkt

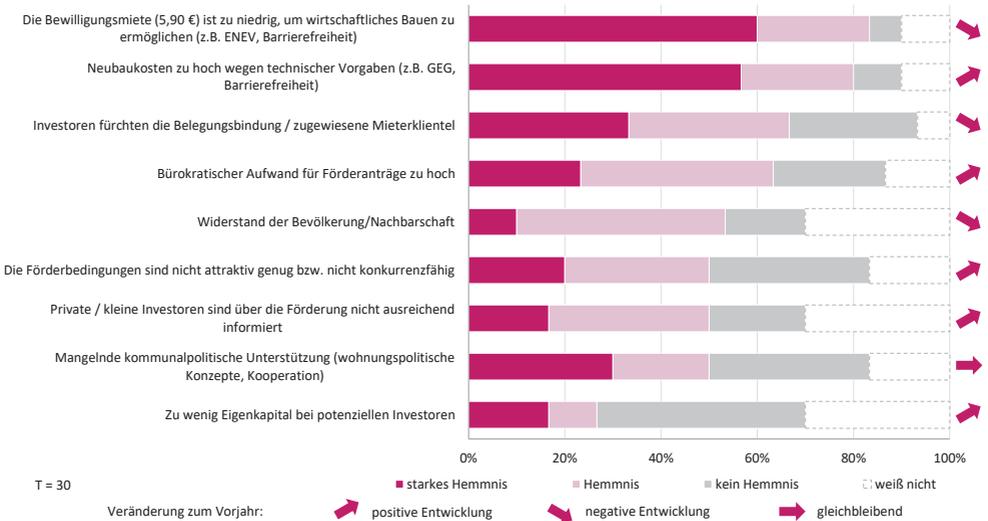
Probleme Mietwohnungsmarkt	Probleme Eigentumsmarkt
1. Zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung (87%)	1. Zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung (80%)
2. Zu wenig kleine Wohnungen (83%)	2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (67%)
3. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (67%)	3. Bauland zu teuer (60%)
4. Zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (57%)	4. Zu wenig kleine Wohnungen (30%)
5. Bauland zu teuer (57%)	5. Zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (23%)

Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Aus den vorhergehenden Antworten lässt sich erkennen, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau gesonderter Aufmerksamkeit bedarf. Die Auswertung der größten Hemmnisse bzw. Anreize zum Bau geförderter Mietwohnungen zeigt Abbildung 5.

Über 80 % der Befragten geben an, dass die Bewilligungsmiete zu niedrig ist, um nach den geltenden Vorschriften wirtschaftlich bauen zu können. Interessanterweise gibt aber nur die Hälfte der Befragten an, dass die Förderbedingungen ein Hemmnis darstellen.

Abbildung 5: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Immerhin fast zwei Drittel der Teilnehmenden nennt die Belegungsbindung mit der zugewiesenen Mieterklientel als Hemmnis und bemängelt den bürokratischen Aufwand für Förderanträge.

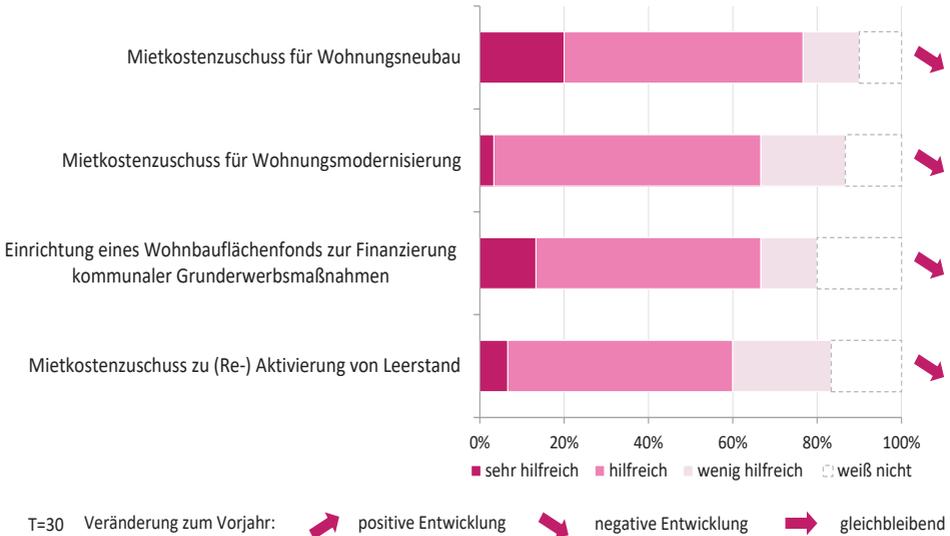
Maßnahmen zur Wohnraum- und Wohnbaulandmobilisierung

Bereits im vergangenen Jahr wurden die Teilnehmenden um eine Einschätzung der im Dezember 2019 beschlossenen Förderangeboten des Kreises gebeten. Ein gutes Jahr später hat sich die Einschätzung etwas verändert (siehe Abbildung 6). Zwar schätzt die Mehrheit der Befragten sie wie im Jahr 2020 als hilfreich bis sehr hilfreich ein, allerdings ist hier eine deutliche Verschiebung von sehr hilfreich nach hilfreich zu verzeichnen. Insgesamt werden die Maßnahmen also als weniger hilfreich eingeschätzt als noch vor einem Jahr. Am Hilfreichsten eingeschätzt wird der Mietkostenzuschuss für Wohnungsneubau.

Maßnahmen im Bestand

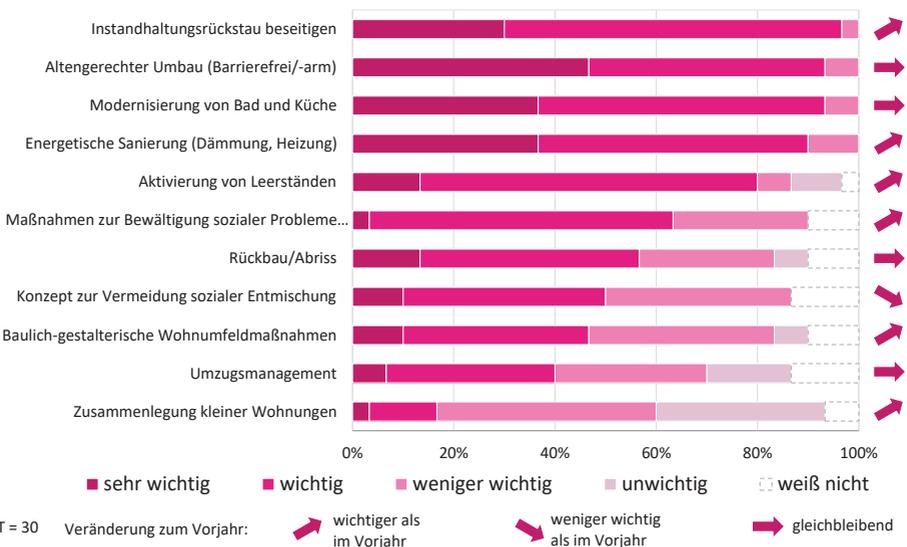
Befragt nach den wichtigsten Maßnahmen, die im Wohnungsbestand erfolgen sollten, geben die Teilnehmenden vier wesentliche Aspekte an: Neben der Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus stehen vor allem Umbaumaßnahmen im Fokus, die entweder eine energetische Sanierung betreffen oder sich mit der Reduzierung von Barrieren befassen, namentlich der Modernisierung von Bad und

Abbildung 6: Maßnahmen zur Wohnraum- und Wohnbaulandmobilisierung



Küche oder sogar einem altengerechten Umbau. Abbildung 7 zeigt die Einschätzung der weiteren Maßnahmen. Als sonstige Maßnahmen wird die Anpassung der Kosten der Unterkunft (KdU) genannt sowie der Aufkauf von Flächen durch die Stadt Siegen.

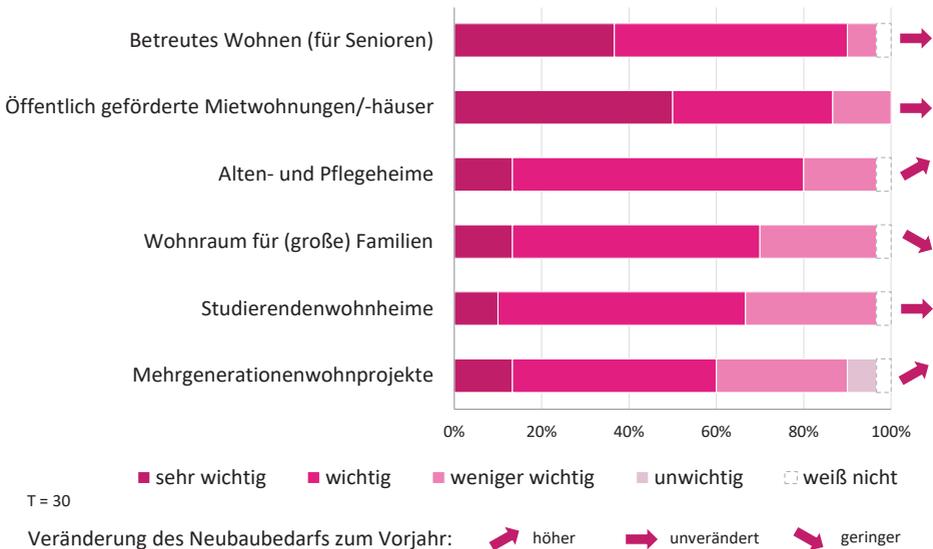
Abbildung 7: Maßnahmen im Wohnungsbestand



Neubaubedarf

Abbildung 8 zeigt die Einschätzung der Befragten zum Neubaubedarf in verschiedenen Marktsegmenten. Im Vergleich zum Vorjahr wird der Bedarf im Bereich der Mehrgenerationenwohnprojekte deutlich höher eingeschätzt (60 %; Vorjahr 47 %), ebenso wird bei Alten- und Pflegeheimen ein höherer Bedarf gesehen (80 %; Vorjahr 66 %). Der Neubaubedarf an Wohnungen für große Familien wird hingegen geringer eingeschätzt als im Jahr 2020 (70 %; Vorjahr 87 %). Im betreuten Wohnen sowie für öffentlich geförderten Wohnraum wird von den Expertinnen und Experten nach wie vor der höchste Bedarf gesehen.

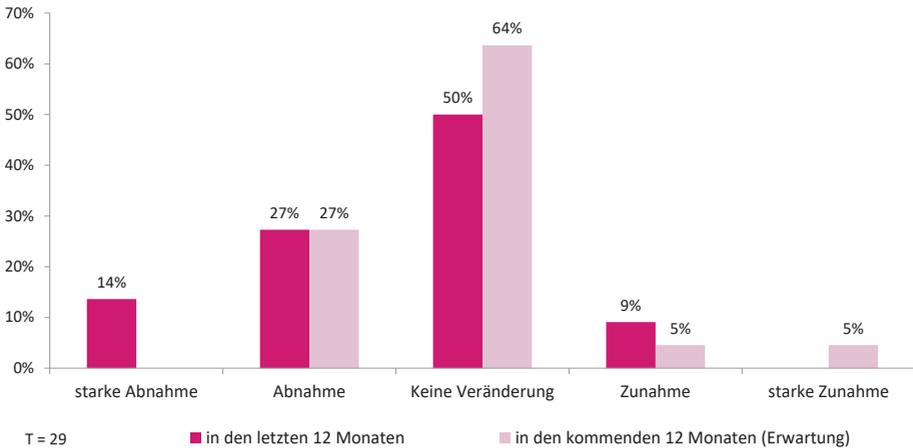
Abbildung 8: Neubaubedarf in verschiedenen Segmenten



Wohnungsleerstand

Nur ein geringer Teil der Befragten rechnet im kommenden Jahr mit einer (starken) Zunahme des Leerstands (siehe Abbildung 9). Die Hälfte der Befragten rechnet damit, dass sich der Leerstand kaum ändern wird, weitere rund 40 % gehen von einer Abnahme aus. Vergleicht man die im letzten Jahr geäußerte Erwartung mit der Einschätzung der Entwicklung der letzten 12 Monate, so lässt sich erkennen, dass die Leerstandsentwicklung rückblickend doch anders bewertet werden muss, als sie noch 2020 erwartet wurde (blauer Balken). Insbesondere wurde eine geringere Abnahme erwartet, als nun festgestellt werden kann. Dies kann als Indiz für einen angespannteren Wohnungsmarkt gedeutet werden.

Abbildung 9: Leerstand und Entwicklung



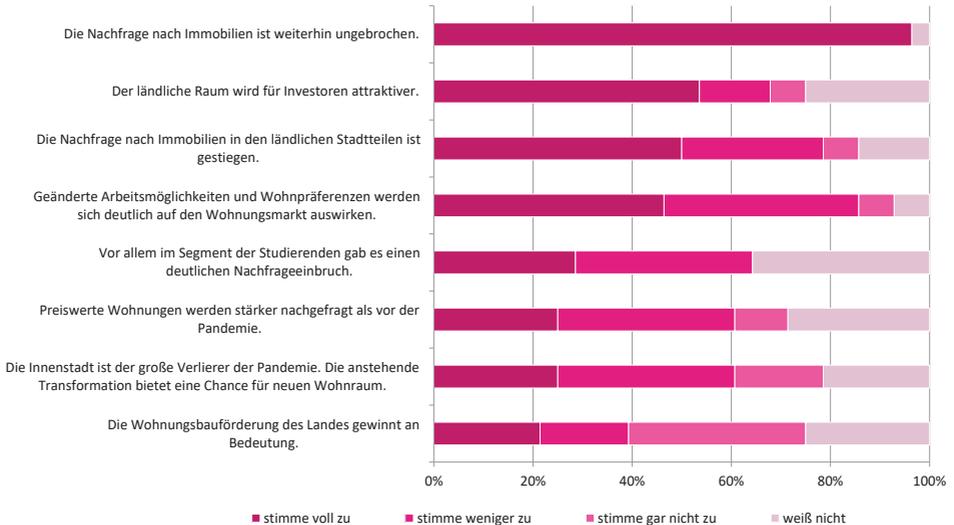
Als Gründe für den bestehenden Leerstand werden überwiegend fehlende Instandsetzungsarbeiten / Modernisierung genannt sowie Mängel im Gebäude / in der Wohnung oder im Wohnumfeld genannt. Auch freiwilliger Leerstand ist demnach ein wichtiger Grund. Es fällt allerdings auf, dass viele Teilnehmende auf die Frage nach den Gründen für Leerstand „weiß nicht“ ausgewählt haben. Die Gründe sind demnach nicht für alle Teilnehmenden nachvollziehbar.

Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt

Vor dem Hintergrund der besonderen Herausforderungen, die die Covid-19-Pandemie für alle Bereiche des Lebens mit sich bringt, wurden die Wohnungsmarktakteure auch um ihre Einschätzung zur Auswirkung auf den Siegerner Wohnungsmarkt befragt.

Abbildung 10 zeigt die nahezu einstimmige Meinung, dass die Nachfrage nach Immobilien auch in der Pandemie ungebrochen ist. Interessant sind die Einschätzungen zur Entwicklung der eher ländlich gelegenen Wohnstandorte, die nach Meinung der Befragten für Investoren attraktiver werden, was sich an einer gestiegenen Nachfrage nach Immobilien in den ländlichen Stadtteilen manifestiert. Zudem sind nahezu die Hälfte der Teilnehmenden der Meinung, dass es zu deutlichen Auswirkungen der sich ändernden Arbeitsmöglichkeiten (Mobiles Arbeiten) und Wohnpräferenzen kommen wird.

Abbildung 10: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Siegener Wohnungsmarkt



Im Segment des Studierendenwohnen hat sich die Pandemie trotz überwiegend virtuell durchgeführter Semester ohne Präsenzpflicht nach Einschätzung der Expertinnen und Experten eher nicht auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt.

Auch die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ist demnach nicht gestiegen. Die Innenstadt wird sich nach der vorliegenden Einschätzung aufgrund der sich ändernden Präferenzen der Bürgerinnen und Bürger nicht zu einem deutlich gestärkten Wohnstandort entwickeln, sondern seine bisherigen Funktionen überwiegend erhalten. Die Wohnungsbauförderung gewinnt demnach durch die Pandemie nicht an Bedeutung.

Befragt nach sonstigen Auswirkungen der Pandemie auf den Siegener Wohnungsmarkt, gaben die Teilnehmenden folgenden Aspekte zu bedenken:

- Temporäres Wohnen als neuer Trend
- Zunehmende Bedeutung der eigenen Wohnung durch die Kontaktbeschränkungen. Daher steigende Wichtigkeit der Ausstattung (z. B. Barrierefreiheit, Komfort, Balkon, Terrasse etc.)
- (kurzzeitiger?) Rückgang der Umzugsaktivitäten / Wohnmobilität
- Überlagerung durch Niedrigzinsphase, daher ist eine Differenzierung der C-19-Auswirkungen derzeit schwierig.

Unterstützungsangebote der Stadt

Aus Sicht der Expertinnen und Experten könnten sich folgende Unterstützungsangebote der Stadtverwaltung positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken (Zusammenfassung nach Themenschwerpunkten):

Bau-/Planungsrecht:

- eine konstruktive Zusammenarbeit bei Planungsvorhaben vor dem Hintergrund einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung
- Überarbeitung veralteter Bebauungspläne hinsichtlich aktueller Herausforderungen (Klimaschutz, energetische Modernisierung, Abriss/Neubau)
- zügige Bearbeitung von Bauanträgen
- Unterstützung von Planungen
- schnellere Aufstellung von Bebauungsplänen

Baulandausweisung:

- Schaffung von Bauland für EFH/ZFH
- mehr Bauland ausweisen
- Quartiersentwicklung / Wohnbaulandausweisung
- ständiger Freiflächenverbrauch zur Erschließung neuer Wohngebiete ist nicht zu befürworten und auch nicht zielführend, was die Altbestände im Stadtgebiet angeht

Geförderter Wohnraum:

- mehr sozialen Wohnraum schaffen.
- Projektinitiierung für geförderten Neubau oder Wohnprojekte

Bestimmte Zielgruppen:

- Zusammenarbeit mit „Experten“ aus der Bevölkerung (Menschen mit Behinderung, Senioren) zur Berücksichtigung derer Bedürfnisse

Förderung:

- Förderung für erneuerbare Energien, Fensteraustausch etc.
- Bürokratieabbau, mehr Förderung

Weiteres:

- Hilfe bei Verdrängung durch „Uni in die Stadt“; Flankierung der Innenstadtveränderung durch soziale Umfeld- und Strukturmaßnahmen

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 e.Kfm.	Juliusstraße 4	57072 Siegen
Der Paritätische, Kreisgruppe Siegen-Wittgenstein	Weidenauer Str. 165	57076 Siegen
Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V.	Koblenzer Str. 5	57072 Siegen
Freiraum4 GmbH & Co. KG	Sandstraße 31	57234 Wilnsdorf
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen	Lindenplatz 7	57078 Siegen
Immobilien-Beratung Friedrich GmbH	Bahnhofstr. 15	57072 Siegen
Immobilienhandelsgesellschaft Dömer m.b.H.	Kölner Straße 1	57072 Siegen
KEG Siegen mbH	Weidenauer Straße 213	57076 Siegen
Kreis Siegen-Wittgenstein	Koblenzer Straße 73	57072 Siegen
KSG Siegen	Sankt-Johann-Str. 27	57074 Siegen
Lang Immobilien GmbH	Am Schafhaus 42	53557 Bad Hönningen
Sparkasse Siegen	Morleystr. 2	57072 Siegen
Studierendenwerk Siegen	Hölderlinstr. 3	57076 Siegen
Universitätsstadt Siegen	Weidenauer Straße 211-213	57076 Siegen
Wohnberatung Siegen-Wittgenstein e.V.	Eichertstraße 7	57080 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/womba
www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen
www.twitter.com/stadt_siegen
www.instagram.com/stadtsiegen

Bildnachweis

Titelseite: Universitätsstadt Siegen

Redaktion und Gestaltung:

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

