



Wohnungsmarkt- barometer 2023



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

die Covid-19-Pandemie hat unseren Alltag in den vergangenen Jahren maßgeblich geprägt. Auch wenn im täglichen Leben weitgehend wieder Normalität eingeleitet ist, wirken die besonderen Lebensumstände dieser Zeit in vielen gesellschaftlichen Bereichen bis heute nach. Auch auf dem Wohnungsmarkt ist dies nach wie vor zu beobachten, beispielsweise durch eine vermehrte Nachfrage nach Wohnungen mit einem Balkon

oder einem Garten oder auch einem zusätzlichen Zimmer zum Arbeiten. Es ist festzustellen, dass die Home-Office-Quote auch nach dem Abklingen der Pandemie auf einem höheren Niveau liegt als vor der Pandemie. Hinzu kommen die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf viele Lebensbereiche. Zu nennen sind hier vor allem die zum Teil erheblichen Preissteigerungen bei vielen Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Energiekrise, die sowohl die Wohnkosten als auch die Baukosten in die Höhe getrieben hat.

Aus Sicht der Stadtverwaltung bleibt es daher wichtig, mit Hilfe der Sieger Expertinnen und Experten erneut einen aktuellen Eindruck vom Wohnungsmarkt der Stadt Siegen zu erhalten und daraus die richtigen Schlüsse für das weitere Handeln zu ziehen.

Ich möchte mich herzlich bei allen Teilnehmenden der Befragung herzlich für Ihre fachliche Einschätzung bedanken, ohne die das mittlerweile fünfte Wohnungsmarktbarometer nicht möglich gewesen wäre. Aufgrund des Cyber-Angriffs kann dieses leider erst mit einem zeitlichen Abstand zur eigentlichen Befragung erscheinen.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre.

Ihr

Henrik Schumann
Stadtbaurat

Siegen, im April 2024

Aufbau und Durchführung der Beteiligung

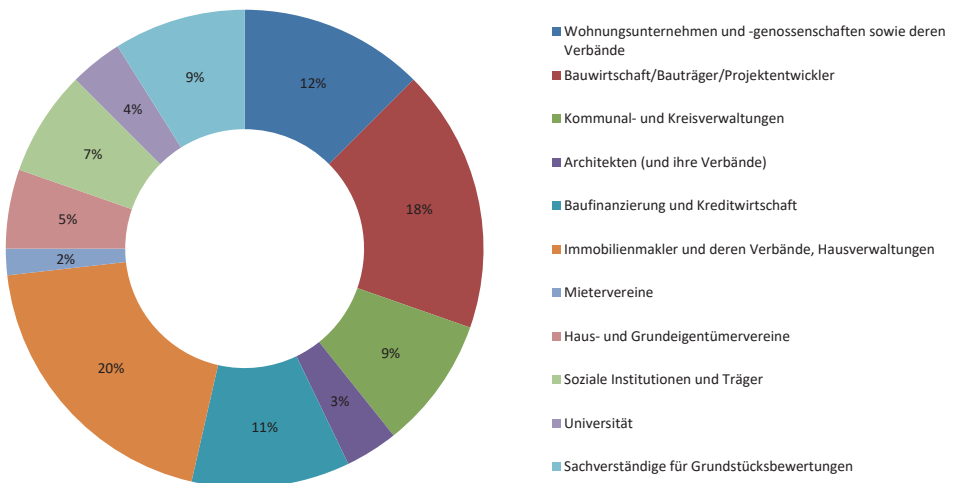
Seit 10 Jahren ist die Stadt Siegen Mitglied im „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“. Als ein wichtiges Instrument empfiehlt das Forum die Einholung eines Stimmungsbildes zum lokalen Wohnungsmarkt durch beteiligte Akteure. Als Folge daraus wurde 2018 das erste Wohnungsmarktbarometer erstellt. Mit Ausnahm 2022 wurde seitdem jährlich ein Update vorgelegt.

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 letzten Barometer. Nach einer Umfragedauer von vier Wochen haben sich 37 Personen beteiligt, was einer guten Rücklaufquote von rund 53 % entspricht. Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig beantwortet, so dass 24 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

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmenden



T = 37 (Mehrfachnennungen möglich)

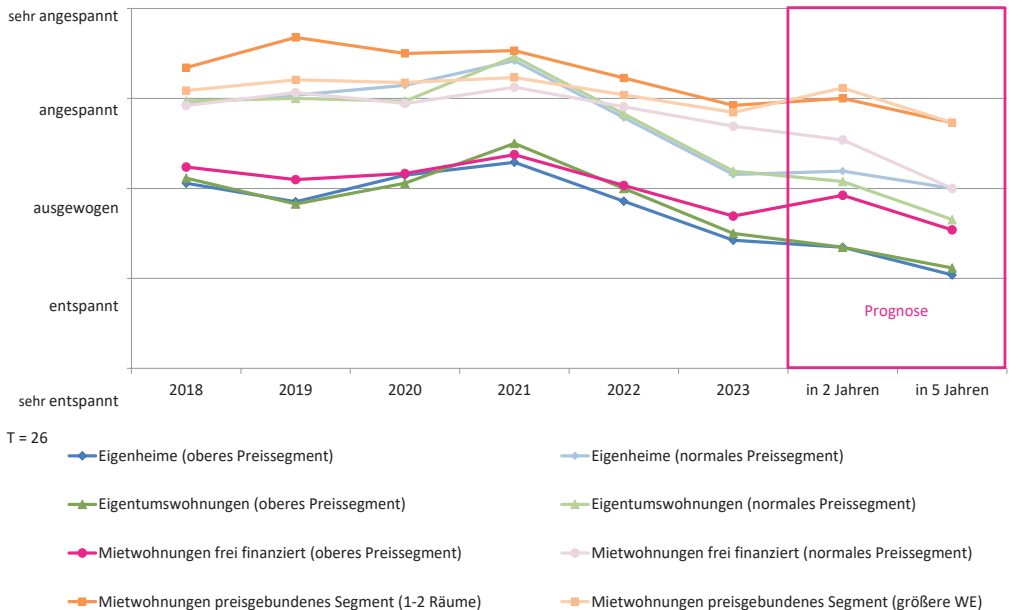
Spektrum der Teilnehmerinnen und Teilnehmer breit gefächert. So werden die Fragen aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und ein umfassendes, aussagekräftiges Stimmungsbild erzeugt. Die Teilnehmenden, die sich mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden erklärt haben, sind namentlich im Anhang aufgeführt.

Marktlage

Abbildung 2 zeigt die Einschätzung der Befragten zur aktuellen Marktlage in unterschiedlichen Marktsegmenten. Anders als in den Vorjahren (bis 2021) zeigt sich eine allgemeine Entspannung der Marktlage, für einige Segmente stärker, für andere schwächer. Der Vergleich der eher pessimistischen 2-Jahres-Prognose aus der Umfrage 2021 mit den 2023er-Werten aus der vorliegenden Befragung hat für alle acht Bereiche ergeben, dass es zu einer deutlich positiveren Entwicklung gekommen ist als vor zwei Jahren angenommen.

Das gehobene Preissegment liegt in allen Kategorien auf einem ausgewogenen bis entspannten Niveau. Die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen des normalen Preissegments hat sich deutlich entspannt und liegt damit im ausgewogenen Bereich. Auch bei den frei finanzierten sowie den kleinen und größeren

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.

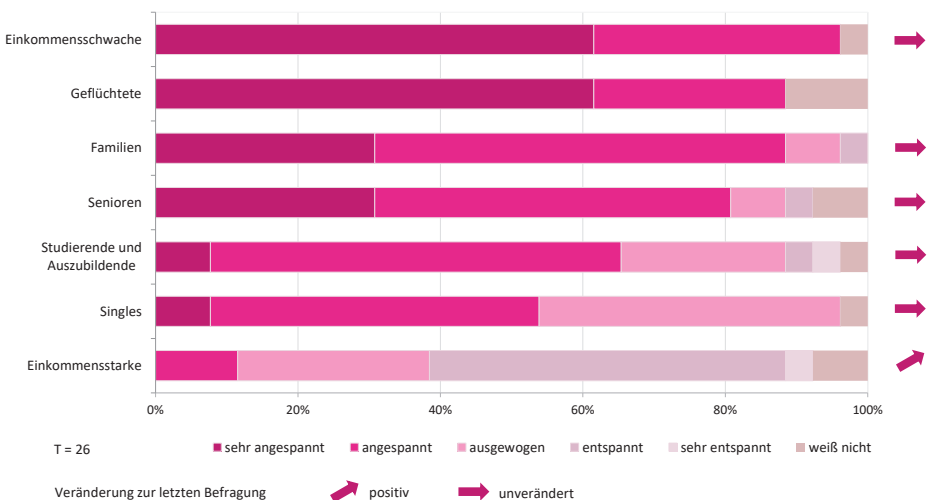
preisgebundenen Mietwohnungen ist eine leicht positive Entwicklung zu erkennen, diese liegen jedoch weiterhin auf angespanntem Niveau.

Bei den preisgebundenen Wohnungen sowie den freifinanzierten Mietwohnungen des oberen Preissegments wird kurz- bis mittelfristig mit einem Anstieg der Anspannung gerechnet. Bei den anderen Segmenten wird ein gleichbleibendes oder leicht abfallendes Niveau erwartet. Langfristig wird davon ausgegangen, dass die Anspannung in allen genannten Segmenten des Wohnungsmarktes abnimmt.

Situation einzelner Personengruppen

Nach Einschätzung der Teilnehmenden zeigt sich die Marktlage für fast alle Personengruppen unverändert im Vergleich zur letzten Befragung im Jahr 2021. Lediglich für die Einkommensstarken wird eine entspanntere Marktlage gesehen. Für Einkommensschwache, Geflüchtete (neu in der Umfrage), Familien und Seniorinnen und Senioren überwiegen die Bewertungen der Befragten für den Bereich sehr angespannt und angespannt mit einem kumulierten Wert von über 80 %, für Studierende und Auszubildende sowie Singles von über 50 %. Bei den Einkommensstarken überwiegt der ausgewogene bis entspannte Bereich.

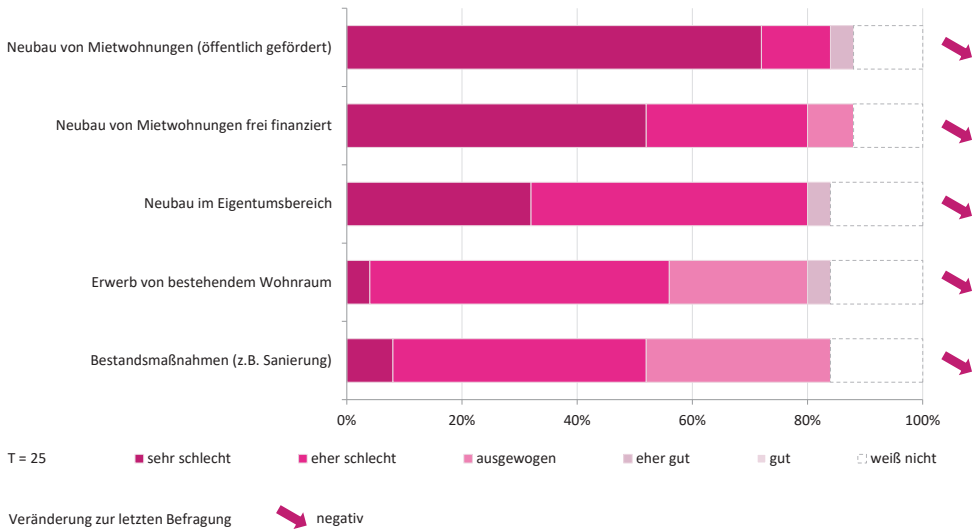
Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Investitionsklima im Wohnungsbau

Das aktuelle Investitionsklima ist aus Sicht der Befragten für den gesamten Neubereich überwiegend schlecht bis sehr schlecht. Ausgewogener stellt sich die Situation beim Erwerb von bestehendem Wohnraum oder Maßnahmen am Bestand dar. Im Vergleich zur letzten Befragung ist eine grundsätzlich negativere, zum Teil sogar deutlich negativere Entwicklung festzustellen.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Hemmnisse für das Investitionsklima

Die Gründe für das aktuelle eher schlechte Investitionsklima ist den Tabellen 1a bis 1c zu entnehmen. Sowohl beim Eigentumsneubau als auch beim Mietwohnungsneubau sowie beim Erwerb von Bestandsimmobilien sind die Finanzierungsbedingungen, die Renditeerwartungen, die Kosten für den gesamten Bauprozess und die Klimaschutzanforderungen als starke Hemmnisse genannt worden. Beim Eigentums- und beim Mietwohnungsneubau kommen die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland als ebenfalls großes Hemmnis hinzu. Nennenswerte Anreize bestehen derzeit aus Sicht der Teilnehmenden nicht. Bei der letzten Befragung (2021) waren die Finanzierungsbedingungen noch in allen drei Marktsegmenten ein echter Anreiz (jeweils Werte über 80 %). Der Grund für die vollkommen entgegengesetzte Bewertung zwischen 2021 und 2023 ist der kriegsbedingte massive Inflationsanstieg und die dadurch gestiegenen Kreditzinsen.

Tabelle 1 a: Hemmnisse im Eigentumsneubau

- | |
|---|
| 1. Finanzierungsbedingungen (88 %) |
| 2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (84 %) |
| 3. Klimaschutzanforderungen (80 %) |
| 4. Kosten von Bauland (76 %) |
| 5. Verfügbarkeit von Bauland (72 %) |

Tabelle 1b: Hemmnisse im Mietwohnungsneubau

- | |
|---|
| 1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (84 %) |
| 2. Finanzierungsbedingungen (80 %) |
| 3. Verfügbarkeit von Bauland (80 %) |
| 4. Klimaschutzanforderungen (76 %) |
| 5. Renditeerwartungen (72 %) |

Tabelle 1c: Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsimmobilien

- | |
|---|
| 1. Klimaschutzanforderungen (80 %) |
| 2. Finanzierungsbedingungen (80 %) |
| 3. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (68 %) |
| 4. Renditeerwartungen (60 %) |
| 5. Zahlungsfähigkeit der Mietenden/Wohnungssuchenden/Nachfragenden (56 %) |

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Untermauert werden die Einschätzungen zum Investitionsklima durch die Nennung der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die Tabellen 2 a und 2 b zeigen die am meisten genannten Problemfelder auf (in Klammern der prozentuale Anteil an allen Nennungen).

Sowohl für den Mietwohnungs- als auch für den Eigentumsmarkt werden häufig die Lage am Kapitalmarkt und die Kreditvergabe, die daraus resultierende nachlassende Bautätigkeit und die Kosten für den gesamten Bauprozess als Probleme genannt. Beim Eigentumsmarkt kommen die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland hinzu, beim Mietwohnungsmarkt sind es steigende Nettokaltmieten und der Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände.

Als zusätzliches Problem wird das Gebäudeenergiegesetz genannt.

Tabelle 2 a: Größte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

1. Nachlassende Bautätigkeit (75 %)
2. Kapitalmarktlage/Kreditvergabe (71 %)
3. Steigende Nettokaltmieten (63 %)
4. Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände (58 %)
5. Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch (58 %)

Tabelle 2 b: Größte Probleme auf dem Eigentumsmarkt

1. Kapitalmarktlage/Kreditvergabe (71 %)
2. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (63 %)
3. Nachlassende Bautätigkeit (58 %)
4. Bauland zu teuer (46 %)
5. Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung (38 %)

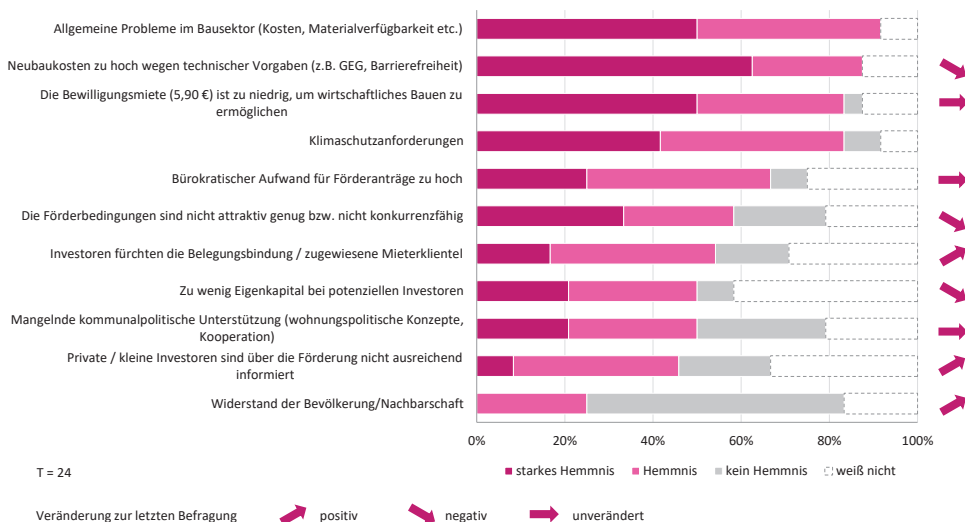
Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Besonderes Augenmerk sollte auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau gerichtet werden. Die Auswertung der größten Hemmnisse bzw. Anreize zum Bau geförderter Mietwohnungen zeigt Abbildung 5.

Für über 90 % der Befragten sind die allgemeinen Probleme im Bausektor (neu in der Umfrage) das größte Hemmnis für die Bereitschaft zum Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen. Zudem geben über 80 % an, dass die technischen Vorgaben und die Klimaschutzanforderungen (ebenfalls neu) zu umfangreich und die Bewilligungsmieten zu niedrig sind, um nach den geltenden Vorschriften wirtschaftlich bauen zu können.

Etwas weniger stark ausgeprägt aber dennoch nennenswerte Hemmnisse sind der bürokratische Aufwand für Förderanträge, gekoppelt mit den unattraktiven Bedingungen der Förderung und auch die Belegungsbindung mit der zugewiesenen Mieterklientel.

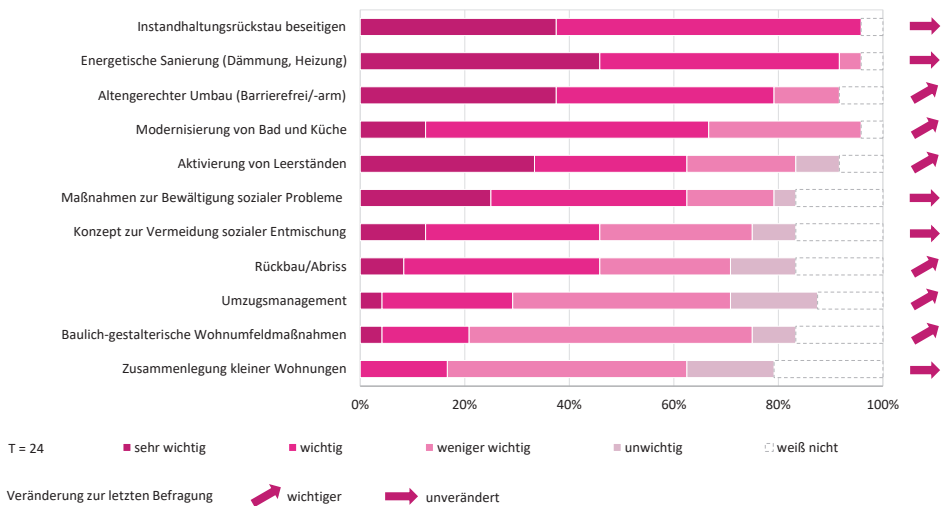
Abbildung 5: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Maßnahmen im Bestand

Vier wesentliche Aspekte sind nach Einschätzung der Befragten im Wohnungsbestand anzugehen. 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 Küche oder sogar einem altengerechten Umbau. Abbildung 6 zeigt die Einschätzung der weiteren Maßnahmen.

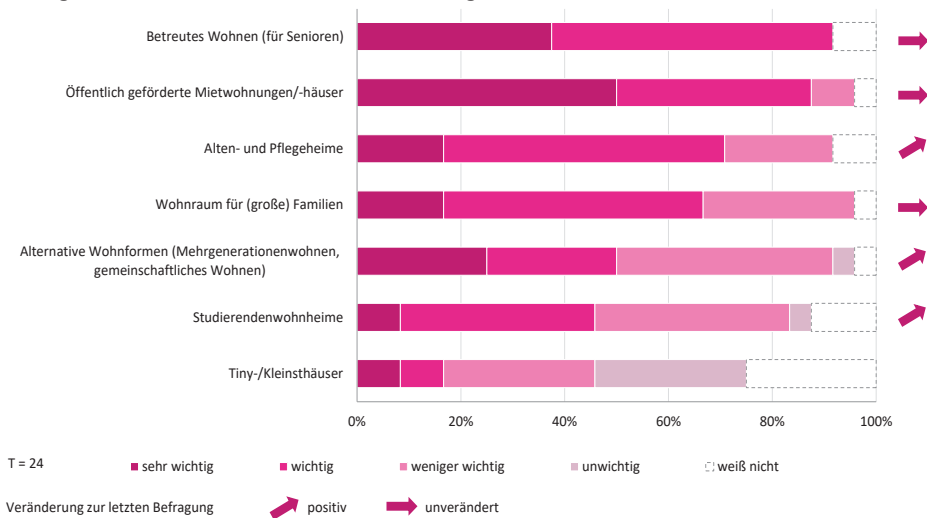
Abbildung 6: Maßnahmen im Wohnungsbestand



Neubaubedarf

Abbildung 7 zeigt die Einschätzung der Befragten zum Neubaubedarf in verschiedenen Marktsegmenten. Wie bei der letzten Befragung im Jahr 2021 wird der Neubaubedarf für betreutes Wohnen und öffentlich geförderte Mietwohnungen als überwiegend wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt. Auch der Bedarf für Alten- und Pflegeheime sowie Wohnraum für (große) Familien ist nach wie vor wichtig. Etwas abgenommen hat der Bedarf an alternativen Wohnformen und Studierendenwohnheimen. Dieses Jahr neu in der Umfrage sind Tiny- und Kleinsthäuser.

Abbildung 7: Neubaubedarf in verschiedenen Segmenten



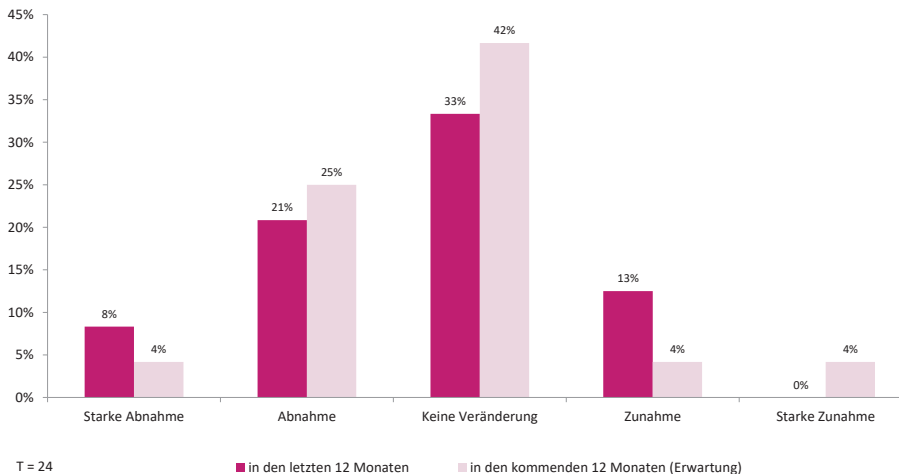
Wohnungsleerstand

Wenige der Befragten gehen für das kommende Jahr von einer (starken) Zunahme des Leerstands aus (siehe Abbildung 8). Etwa die Hälfte der Befragten rechnet damit, dass sich der Leerstand kaum ändert. Rund 30 % gehen von einer (starken) Abnahme aus.

Vergleicht man die in der letzten Befragung geäußerte Erwartung mit der aktuellen Einschätzung der Entwicklung der letzten 12 Monate, so stimmen diese in etwa überein. Der Großteil hat sowohl in der Vorausschau als auch im Rückblick die Leerstandssituation als unverändert bewertet. Gleiches gilt für einen ebenfalls nicht unwesentlichen Teil der Befragten hinsichtlich einer Abnahme der Leerstände.

Als Gründe für den bestehenden Leerstand werden überwiegend fehlende Instandsetzungsarbeiten / Modernisierung sowie Mängel im Gebäude / in der Wohnung oder im Wohnumfeld genannt. Auch freiwilliger Leerstand ist demnach ein wichtiger Grund. Zudem wird der Verkauf, Abriss oder Rückbau von Immobilien als Grund genannt. 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.

Abbildung 8: Leerstand und Entwicklung



Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt

Da die Covid-19-Pandemie über einen längeren Zeitpunkt unseren Alltag beeinträchtigt hat, wurden die Wohnungsmarktakeure wie in der letzten Befragung im Jahr 2021 um ihre Einschätzung zur Auswirkung auf den Siegener Wohnungsmarkt befragt.

Hier zeigt sich ein sehr uneinheitliches, differenziertes Bild bezüglich der Bewertung der abgefragten Aussagen (siehe Abbildung 9). Dies spricht dafür, dass die Folgen der Pandemie auf den Wohnungsmarkt schwierig einzuschätzen sind. Neu dabei sind die Fragen zur nachhaltigen Veränderung der Wohnungsmärkte durch die Pandemie sowie zum Wunsch der Nachfragenden nach mehr Wohnfläche.

Im Vergleich zur letzten Befragung ist vor allem ein erheblicher Unterschied festzustellen. 2021 stimmten mit 96 % nahezu alle Teilnehmenden zu, dass die Nachfrage nach Immobilien weiterhin ungebrochen ist. 2023 stimmten dieser Aussage nur noch 33 % zu. Ein nennenswerter Unterschied besteht zudem in der Bewertung der Pandemieauswirkungen auf Studierende. Mit fortlaufender Zeit ist bei den Studierenden ein deutlicherer Nachfrageeinbruch festzustellen. 2021 war für 29 % der Befragten ein Nachfrageeinbruch auszumachen, 2023 sind es 46 %.

Als sonstige Auswirkung wurde angegeben, dass Wohnungen vermehrt nach Lage und Umfeld, wie der Nähe zu Freizeit - und Infrastrukturangeboten ausgewählt werden. Auch das Vorhandensein eines Balkons, einer Terrasse und/oder eines Gartens wird wichtiger.

Abbildung 9: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Siegener Wohnungsmarkt



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:

- vereinfachte und schnellere Baugenehmigungsverfahren (besonders bei Nutzungsänderungen) und weniger Vorgaben in der Bauausführung (Dachformen, Fassadengestaltung u.ä.)
- Überarbeitung der alten B-Pläne, da sich die Wohnraumbedürfnisse der Menschen verändert haben
- weitere Verdichtung im Stadt bzw. Kerngebiet ermöglichen

Baulandausweisung:

- mehr Ausweisung von Bauland
- zur Verfügungstellung von Land und Nutzflächen für mehr Wohnungsbau und sozialen Wohnungsbau
- mehr preiswerte Grundstücke

Förderung:

- attraktive Fördermöglichkeiten für barrierefreien Neu- oder Umbau
- Unterstützung und Förderung bei energetischen Maßnahmen
- Vorschläge zum Wohnbedarf an die heimische Bauwirtschaft, wie soziale Wohnungen aussehen sollen

Weiteres:

- Bürokratieabbau und Digitalisierung
- weiterer Umgang mit GEG, z. B. Ausnutzung von Zeitfenstern

Anhang: Liste der teilnehmenden Expertinnen und Experten

Von den insgesamt 37 Teilnehmenden der Befragung waren Folgende mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden:

Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V	Koblenzer Str. 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 Siegen	Oranienstraße 14	57072 Siegen
KEG Siegen mbH	Weidenauer Straße 213	57076 Siegen
Kreis Siegen-Wittgenstein	Koblenzer Straße 73	57072 Siegen
Projektplan GmbH - Runkel Hausverwaltung	Bahnhofstraße 21/23	57072 Siegen
Runkel Treubau GmbH	Hessische Straße 10-12	57074 Siegen
S-Bauland GmbH	Kölner Straße 28	57072 Siegen
Sparkasse Siegen	Morleystr. 2	57072 Siegen
Studierendenwerk Siegen	Hölderlinstr. 3	57076 Siegen
Thiemo Brinkmann V & V	Kölner Straße 53-55	57072 Siegen
Von Poll Immobilien Siegen	Löhrstraße 45	57072 Siegen
Volksbank in Südwestfalen	Berliner Straße 39	57072 Siegen
VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co.KG	Berliner Straße 39	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

Redaktion:

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

Bildnachweis

Titelseite: Universitätsstadt Siegen

