

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Philipp Springmann

Siegen, 22.04.2024

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen  
und Liegenschaften**

**23.05.2024**

Kurzbezeichnung:

**Ergebnisse Wohnungsmarktbarometer 2023**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften nimmt die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2023 zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Das Wohnungsmarktbarometer stellt die subjektive Einschätzung lokaler Wohnungsmarktteure zur aktuellen Entwicklung des Siegener Wohnungsmarktes dar. Wie in den Vorjahren wurde ein Online-Fragebogen vorbereitet, der daraufhin an rund 70 Agierende des lokalen Wohnungsmarktes verschickt wurde. Um die Entwicklung zu analysieren und darstellen zu können, sind die gestellten Fragen weitestgehend identisch zum Barometer der Vorjahre. Es haben sich 37 Personen beteiligt, was einer Rücklaufquote von rund 53% entspricht. Vereinzelt wurde der Fragebogen nicht vollständig beantwortet, so dass 24 abgeschlossene Antwortreihen vorliegen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2023 dargestellt. Vorab erfolgt eine kurze Einordnung der Ergebnisse in übergeordnete Themen.

Die Corona-Pandemie und die Folgen des Ukrainekriegs haben Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Hier zu nennen sind die gestiegenen Wohnnebenkosten, höhere Zinsen für Baukredite, der vermehrte Wunsch nach Wohnungen mit einem Balkon oder einem Garten oder auch einem zusätzlichen Zimmer zum Arbeiten. Es ist festzustellen, dass die Homeoffi-

cequote auch nach dem Abklingen der Pandemie auf einem höheren Niveau bleibt als vor der Pandemie.

### **Ergebnisse nach Themenbereichen:**

#### Marktlage für Segmente und Personen:

Anders als in den Vorjahren zeigt sich eine allgemeine Entspannung der Marktlage für verschiedenen Marktsegmente. Dazu zählen Eigenheime und Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen sowie Mietwohnungen im preisgebundenen Segment. Für letztere hat sich die Marktlage nach Einschätzungen der Expertinnen und Experten zwar leicht entspannt, trotzdem befindet sich das Segment nach wie vor in einer angespannten Lage. Vergleichbar ist die Situation für frei finanzierte Mietwohnungen im normalen Preissegment. Für Mietwohnungen im gehobenen Segment ist die Situation deutlich ausgewogener. Ähnlich stellt sich Situation für Eigenheime und Eigentumswohnungen im normalen Preissegment dar. Für die Eigentumsbildung im gehobenen Segment besteht nach Einschätzung der Teilnehmenden sogar eine ausgewogene bis entspannte Marktlage. Gefragt nach der 5-Jahresprognose gehen die Befragten von einer weiteren Entspannung für alle Segmente aus. Dies ist vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden weiten Verfehlung des Bundesziels von jährlich 400.000 neuen Wohnungen und der seit Jahren stetig fallenden Zahl der Belegbindungen für öffentlich geförderte Wohnungen eine eher überraschende Prognose.

Befragt nach der Situation für verschiedene Personengruppen ist wie in den Vorjahren festzustellen, dass Einkommensschwache, Geflüchtete, Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Studierende und Auszubildende einer angespannten Marktlage gegenüberstehen. Für Singles herrscht ein angespanntes bis ausgewogenes Niveau. Lediglich Einkommensstarke haben keine (nennenswerten) Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

#### Probleme auf dem Wohnungsmarkt und Investitionsklima

Die größten Probleme sowohl für den Mietwohnungs- als auch für den Eigentumsmarkt aber auch beim Erwerb und Umbau/Sanierung von bestehendem Wohnraum sind die aktuellen Finanzierungsbedingungen, die Kosten für den gesamten Bauprozess sowie umfangreiche Klimaschutzanforderungen. Diese Faktoren haben ein schlechtes Investitionsklima und eine nachlassende Bautätigkeit zur Folge. Am Eigentumsmarkt kommen die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland hinzu. Beim Mietwohnungsmarkt sind es steigende Nettokaltmieten und der Rückgang der Sozialwohnungsbestände.

Für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen sind ebenfalls die allgemeinen Probleme im Bausektor das größte Hemmnis. Zudem sind die technischen Vorgaben und die Klimaschutzanforderungen zu umfangreich und die Bewilligungsmieten zu niedrig, um nach den geltenden Vorschriften wirtschaftlich bauen zu können.

#### Neubaubedarf und Maßnahmen im Bestand:

Für Bestandsimmobilien sind neben der Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus vor allem Umbaumaßnahmen im Fokus, die entweder eine energetische Sanierung betreffen oder sich mit der Reduzierung von Barrieren befassen, wie der Modernisierung von Bad und Küche oder sogar einem vollständigen altengerechten Umbau.

Im Neubaubereich wird die Schaffung passender Angebote für betreutes Wohnen sowie für Alten- und Pflegeheime als wichtig eingeschätzt. Zudem werden mehr öffentlich geförderte Mietwohnungen und große Wohnungen für Familien benötigt.

Wohnungsleerstand

Beim Wohnungsleerstand liegt das Stimmungsbild für den Großteil der Befragten zwischen keiner erheblichen Veränderung und einer leichten Abnahme der Zahlen. Dies gilt sowohl für die Rückschau der vergangenen als auch für die Erwartung der kommenden zwölf Monate.

Unterstützungsangebote der Stadt

Aus Sicht der Expertinnen und Experten könnten sich folgende Unterstützungsangebote der Stadtverwaltung positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken

**Bau-/Planungsrecht:**

- vereinfachte und schnellere Baugenehmigungsverfahren
- Überarbeitung der alten B-Pläne, aufgrund neuer Wohnraumbedürfnisse
- weitere Verdichtung im Stadt bzw. Kerngebiet ermöglichen

**Baulandausweisung:**

- mehr Ausweisung von Bauland
- Land- und Nutzflächen für mehr (sozialen) Wohnungsbau zur Verfügung stellen
- 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

**Finanzielle Auswirkungen** ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

**Veranschlagung**

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode  Sachkonto
--	--	-------------------------------	----------------------------------	--

## Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

i. A.

gez.

Marlene Krippendorf  
Abteilungsleitung

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [Wohnungsmarktbarometer 2023](#)