



Wohnungsmarkt- barometer 2024



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser Ausgabe legt die Stadt Siegen zum sechsten Mal das Wohnungsmarktbarometer vor und informiert damit über die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Das Barometer ist zu einem wichtigen Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung in Siegen geworden und funktioniert nur dank der teilnehmenden Fachleute, die die Stadt an ihren Kenntnissen teilhaben lassen.

Der Wohnungsmarkt unterliegt stetigen Veränderungen. Wirtschaftliche Faktoren wie die Inflationsentwicklung oder die Zinsentwicklung der Banken spielen eine Rolle. Die Coronapandemie zeigt ihre Nachwirkungen mit einer höheren Homeoffice-Quote als noch vor einigen Jahren, sowohl bei Berufstätigen als auch bei Studierenden. Und auch Geflüchtete, zuletzt vor allem aus der Ukraine, sind mittlerweile nicht mehr nur kurzfristig eine relevante Gruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Um den laufenden Veränderungen gegebenenfalls mit planerischen Maßnahmen begegnen zu können, bleibt es für die Stadt Siegen wichtig die Dynamik des lokalen Wohnungsmarkts zu erfassen. Neben Zahlen und Fakten ist hierbei auch die Abfrage des aktuellen Stimmungsbildes von Bedeutung, weshalb das Wohnungsmarktbarometer weiterhin jährlich erstellt werden soll.

Mein Dank gilt 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

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 Januar 2025

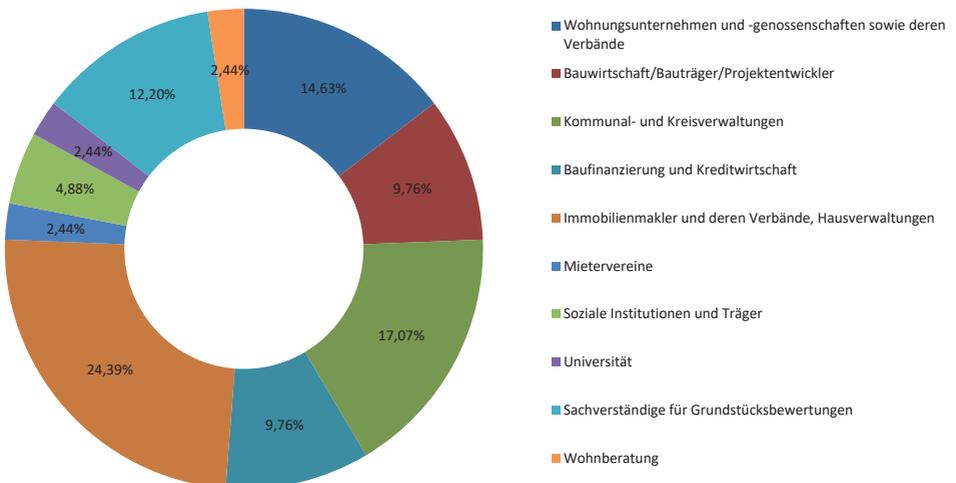
Aufbau und Durchführung der Beteiligung

Das „Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (KomWoB) empfiehlt die Einholung eines Stimmungsbildes zum lokalen Wohnungsmarkt als ein Instrument zur qualitativen Einschätzung der Sachlage und Entwicklung des Marktes. Seit 2018 folgt die Stadt Siegen dieser Empfehlung. Jährlich, mit Ausnahme 2022, werden seitdem die in Siegen agierenden Wohnungsmarkt-Fachleute mittels eines Online-Fragebogens angeschrieben. Im November 2024 wurde dieser an rund 70 Agierende des Siegener Wohnungsmarktes verschickt. Um die Entwicklung auf dem Markt über einen längeren Zeitraum zu analysieren und darstellen zu können, sind die Fragen größtenteils identisch zu den Vorjahren. Nach einer Umfragedauer von gut drei Wochen haben sich 33 Personen beteiligt. 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

Auch in der diesjährigen Umfrage ist wieder ein breit gefächertes Feld von Teilnehmenden vorzufinden (siehe Abbildung 1). So ergeben sich vielschichtige und damit wertvolle Ergebnisse. Die Befragten, die sich mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden erklärt haben, sind namentlich im Anhang aufgeführt.

Abbildung 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmenden



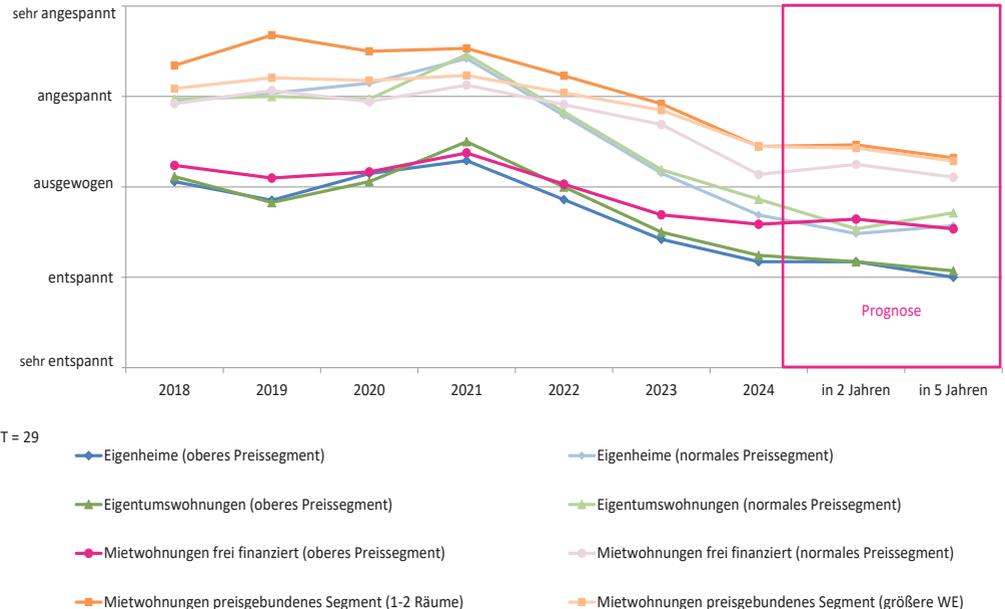
T = 40 (Mehrfachnennungen möglich)

Marktlage

Die Einschätzung der Befragten zur aktuellen Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten ist in Abbildung 2 dargestellt. Im vergangenen Jahr zeigte sich eine allgemeine Entspannung des Marktes gegenüber den negativen Spitzenwerten im Jahr 2021, die vermutlich auf den Höhepunkt der Coronapandemie zurückzuführen sind. Dieser segmentübergreifende Trend setzt sich 2024 weiter fort. Die deutlichste Verbesserung gegenüber 2021 zeigt sich bei den Eigenheimen und Eigentumswohnungen des normalen Preissegments. Diese finden sich 2024 zusammen mit den frei finanzierten Mietwohnungen – sowohl normales als auch oberes Preissegment – im erweiterten ausgewogenen Bereich wieder. Preisgebundene Mietwohnungen – sowohl kleinere als auch größere – werden einer angespannten bis angespannten Marktlage zugeordnet. Hochpreisige Eigenheime und Eigentumswohnungen befinden sich in einer eher entspannten Situation am Markt.

Für alle Segmente wird innerhalb der nächsten fünf Jahre keine erhebliche Abweichung zur gegenwärtigen Situation erwartet.

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



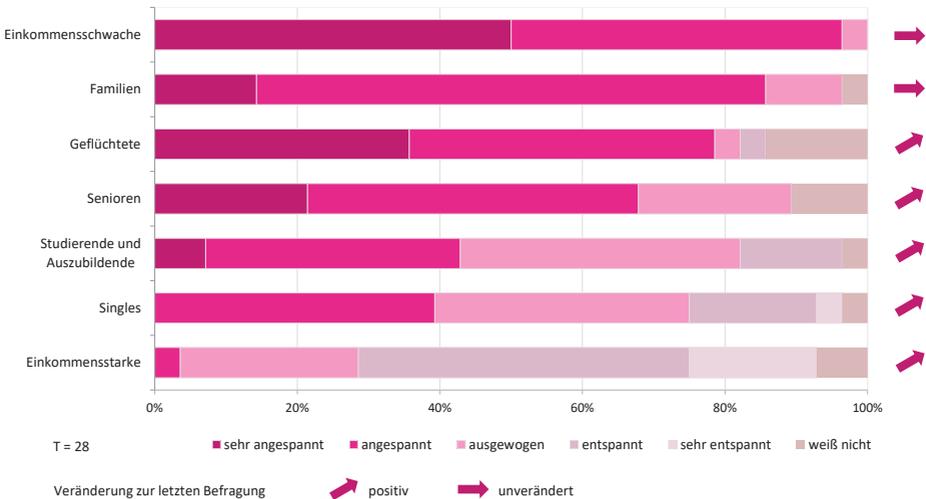
T = 29

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

Situation einzelner Personengruppen

Für viele Personengruppen ist eine positive Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr festzustellen, jedoch mit unterschiedlichen Ausgangslagen (siehe Abbildung 3). Einkommensstarke haben grundsätzlich keine Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Für Singles sowie Studierende und Auszubildende besteht ein recht ausgewogenes Marktverhältnis. Für Seniorinnen/Senioren und Geflüchtete wird die Marktlage etwas besser als 2023 eingeschätzt, jedoch sehen sich beide Gruppen nach wie vor einer angespannten Situation am Markt gegenüber. Nach wie vor sehr schwierig gestaltet sich die Situation für Familien und Einkommensschwache.

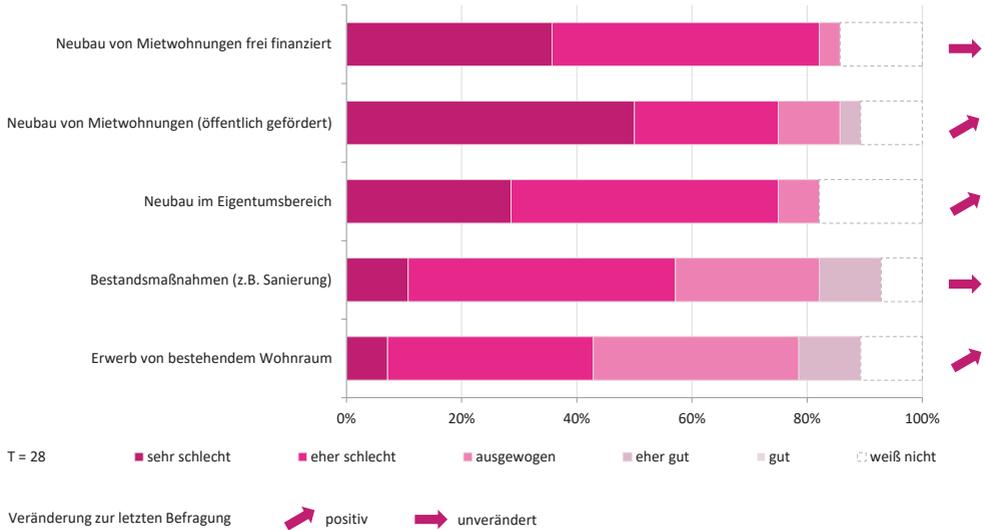
Abbildung 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Investitionsklima im Wohnungsbau

Abbildung 4 zeigt das Investitionsklima, welches für den Neubau von Mietwohnungen – sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert – und für den Neubau im Eigentumsbereich überwiegend als schlecht bis sehr schlecht bewertet wird. Etwas ausgewogener stellt sich die Situation beim Erwerb von bestehendem Wohnraum oder für Maßnahmen im Bestand dar. Im Vergleich zum Vorjahr sind zum Teil leicht positive Tendenzen festzustellen. Diese beeinflussen das eher schlechte Gesamtbild jedoch nicht entscheidend.

Abbildung 4: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Hemmnisse für das Investitionsklima

Die Gründe für das schlechte Investitionsklima sind sowohl für den Eigentums- als auch den Mietwohnungsneubau sowie beim Erwerb von Bestandsimmobilien sehr ähnlich. Größtes Hemmnis in allen drei Bereichen sind die Kosten des gesamten Bauprozesses. Zudem sind die Klimaschutzanforderungen und die Finanzierungsbedingungen starke Hemmnisse. Eine Übersicht hierzu geben die Tabellen 1a bis 1c.

Beim Eigentumsneubau kommen die Baulandverfügbarkeit und -kosten sowie die schwierige kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis hinzu. Für den Mietwohnungsneubau ist ebenfalls die Verfügbarkeit von Bauland ein relevantes Thema. Zudem werden zu geringe Renditen erwartet. Letzteres gilt auch für den Bestandserwerb, ebenso wie die Sozialstruktur der potenziellen Mieterschaft.

Tabelle 1a: Hemmnisse im Eigentumsneubau

1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (82 %)
2. Klimaschutzanforderungen (75 %)
3. Verfügbarkeit von Bauland (71%)
4. Kosten von Bauland (71 %)
5. Finanzierungsbedingungen (68 %)
6. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (68%)

Tabelle 1b: Hemmnisse im Mietwohnungsneubau

1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (93 %)
2. Verfügbarkeit von Bauland (82 %)
3. Klimaschutzanforderungen (79 %)
4. Finanzierungsbedingungen (75 %)
5. Renditeerwartungen (71%)
6. Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis (71%)

Tabelle 1c: Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsimmobilien

1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung, Vertrieb (79 %)
2. Finanzierungsbedingungen (71 %)
3. Klimaschutzanforderungen (71 %)
4. Renditeerwartungen (64%)
5. Sozialstruktur der Mietenden/Wohnungssuchenden (64 %)

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Wenig überraschend besteht ein Zusammenhang zwischen den größten Hemmnissen, die Investoren und Bauwillige zögern lassen, aktiv zu werden und den schwerwiegendsten Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Sowohl für den Mietwohnungs- als auch für den Eigentumsmarkt sind die allgemeinen Kosten des Bauprozesses das größte Problem. Wie aus Tabelle 2a hervorgeht, bestehen auf dem Mietwohnungsmarkt weitere nennenswerte Probleme in der Suche und Auswahl der Mietenden, dem Rückgang der Sozialwohnungsbestände, der Knappheit kleiner Wohnungen, steigenden Mieten sowie in der nachlassenden Bautätigkeit. Letzteres Problem besteht auch auf dem Eigentumsmarkt. Für diesen zeigt Tabelle 2b weitere umfassende Probleme, wie zu teures Bauland, die aktuellen Kapitalmarktbedingungen, ein Angebot, dass nicht mehr zu den aktuellen Anforderungen passt sowie schlechte Förderangebote.

Tabelle 2a: Größte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

1. Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch (73%)
2. Schwierige Mietende (62%)
3. Zu wenig kleine Wohnungen (58%)
4. Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungsbestände (58%)
5. Steigende Nettokaltmieten (50%)
6. Nachlassende Bautätigkeit (50%)

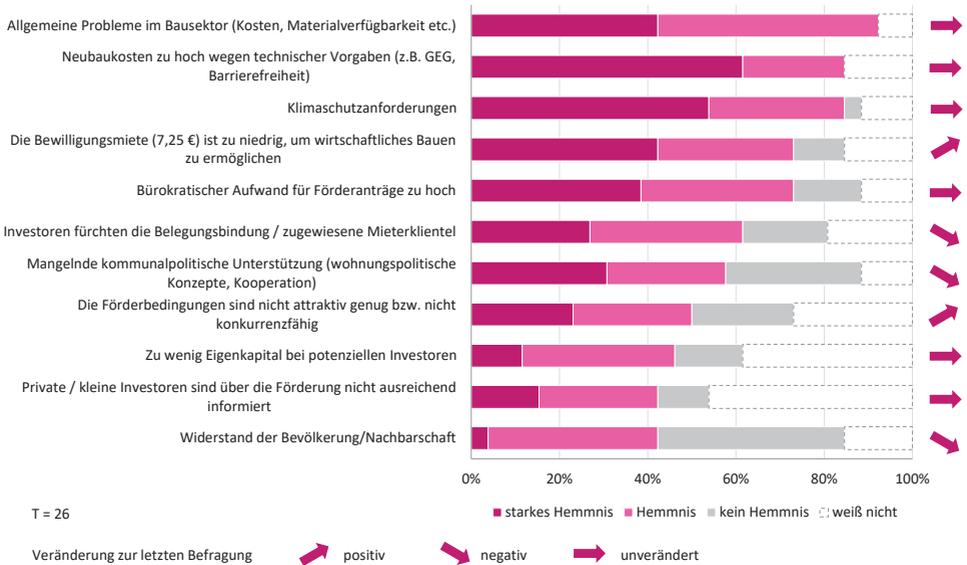
Tabelle 2b: Größte Probleme auf dem Eigentumsmarkt

1. Kosten für Bau Planung/Bauleitung zu hoch (85%)
2. Nachlassende Bautätigkeit (62%)
3. Bauland zu teuer (54%)
4. Kapitalmarktlage/Kreditvergabe (54%)
5. Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (46%)
6. Förderangebot unzureichend/nicht bedarfsgerecht (42%)

Hemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Gefragt nach dem größten Hemmnis im öffentlich geförderten Wohnungsbau zeigt sich ein sehr ähnliches Bild zum frei finanzierten Wohnungsbau. Etwa 90 % der Fachleute geben demnach die allgemeinen Probleme im Bausektor an. Zudem sind die technischen Vorgaben und die Klimaschutzanforderungen zu umfangreich, wenn es nach mehr als 80 % der Befragten geht. Auch die Bewilligungsmiete ist nach Meinung einer großen Mehrheit, trotz Anhebung von 5,90 € auf 7,25 €, nach wie vor zu niedrig, um nach den geltenden Vorschriften wirtschaftlich bauen zu können. Der bürokratische Aufwand für Förderanträge ist ebenfalls zu hoch. Damit liegen die gleichen fünf Faktoren wie im Vorjahr an der Spitze. Weitere Hemmnisse können Abbildung 5 entnommen werden.

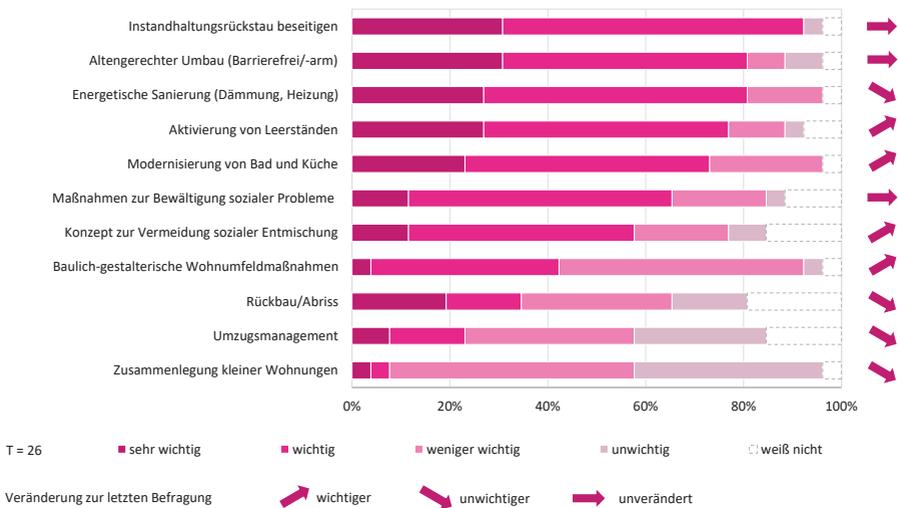
Abbildung 5: Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Maßnahmen im Bestand

Wie im Vorjahr wird die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus als wichtigste Maßnahme zur Aufwertung des Wohnungsbestands gesehen. Umbaumaßnahmen, wie die Schaffung barrierearmer/-freier Wohnungen sowie die Modernisierung von Bad und Küche oder auch die energetische Sanierung sind entscheidende Aufgaben. Ebenso zählt die Aktivierung von Leerständen dazu. Die weiteren Einschätzungen zeigt Abbildung 6.

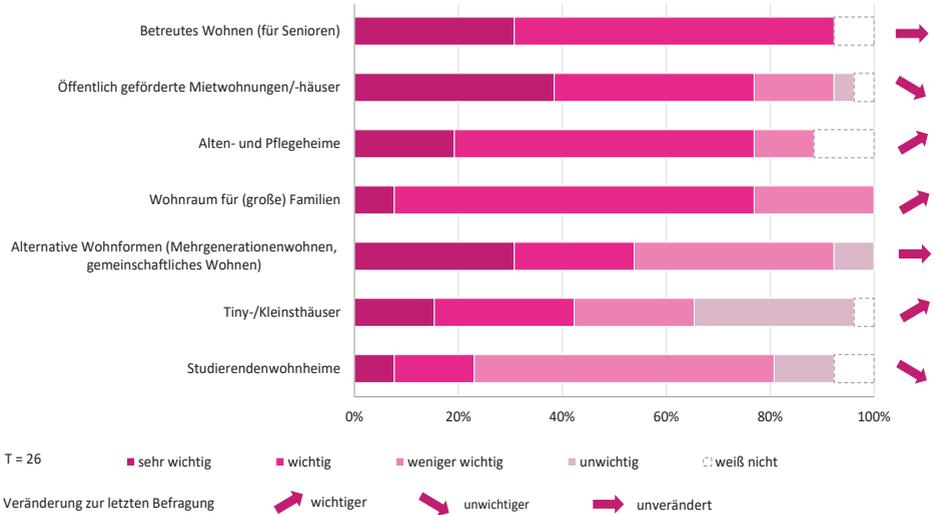
Abbildung 6: Maßnahmen im Wohnungsbestand



Neubaubedarf

Wie in Abbildung 7 zu sehen, wird beim Neubaubedarf das Betreute Wohnen mit über 90 % der Antworten (sehr wichtig + wichtig) am höchsten bewertet. Für rund 75 % der Befragten sind zudem öffentlich geförderte Mietobjekte, Alten- und Pflegeheime sowie Wohnungen für Familien (sehr) wichtig. Relativ ausgewogen sind die Einschätzungen zu alternativen Wohnformen, Tiny-/Kleinsthäusern und Studierendenwohnheimen.

Abbildung 7: Neubaubedarf in verschiedenen Segmenten

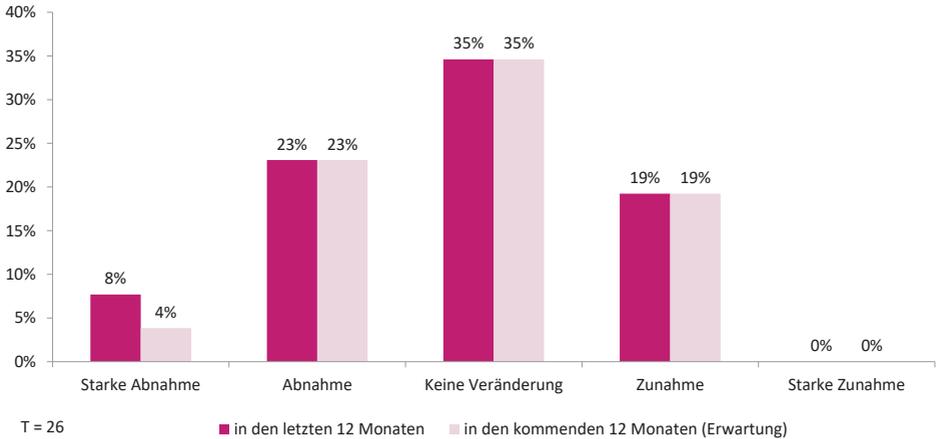


Wohnungsl Leerstand

Die Frage nach der rückblickenden und der prognostizierten Leerstandsentwicklung zeigt ein sehr ausgeglichenes Bild (siehe Abbildung 8). Rund ein Drittel der Befragten sieht keine Veränderung in den Leerstandszahlen der vergangenen zwölf Monate und erwartet auch keinen Unterschied für das kommende Jahr. Etwa ein Fünftel stellt eine Zunahme fest und geht hierbei vorerst von einem anhaltenden Trend aus. Rund ein Viertel analysiert eine Abnahme des Leerstands und glaubt an eine fortlaufende Entwicklung im kommenden Jahr. Wenige haben eine starke Abnahme wahrgenommen und erwarten diese auch für die nächsten zwölf Monate.

Der Großteil der Befragten ist sich einig, dass Mängel im Gebäude/in der Wohnung und fehlende Instandsetzungen/Modernisierung die entscheidenden Leerstandstreiber sind. Bei allen anderen abgefragten Gründen besteht ein uneindeutiger Befund, da diese nicht selten mit „weiß nicht“ beantwortet wurden.

Abbildung 8: Leerstand und Entwicklung



Geflüchtete aus der Ukraine

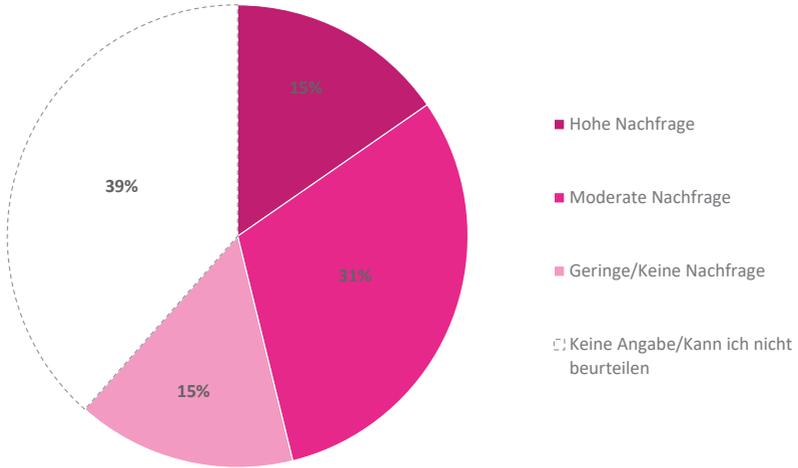
Besondere Aufmerksamkeit fällt in der diesjährigen Ausgabe des Wohnungsmarktbarometers auf Geflüchtete aus der Ukraine, da diese mittlerweile nicht mehr nur kurzzeitig in Deutschland leben. Die Annahme ist, dass sie auch für den Siegener Wohnungsmarkt inzwischen eine relevante Gruppe darstellen.

Die Nachfrage nach Wohnraum durch Geflüchtete aus der Ukraine ist durch die Befragten nicht eindeutig zu beantworten (siehe Abbildung 9). Etwa ein Drittel geht von einer moderaten Nachfrage aus. Jeweils 15 % sehen eine hohe Nachfrage bzw. eine geringe bis keine Nachfrage. Rund 40 % der Teilnehmenden fühlen sich nicht in der Lage die Situation einschätzen zu können. Das Gleiche gilt für die Bewertung der Chancen, eine adäquate Wohnung zu finden (siehe Abbildung 10). Von den Befragten, die eine Einschätzung abgegeben haben, räumt der Großteil den Geflüchteten mittlere Chancen auf eine angemessene Wohnung ein.

Auch bei der Frage, wo die Geflüchteten auf dem Wohnungsmarkt unterkommen herrscht ein diverses Bild. 14 von 26 Teilnehmenden fühlen sich nicht in der Lage dies beurteilen zu können. Die weiteren Teilnehmenden geben an, dass die Geflüchteten bei Freunden/Bekanntem aber auch in Mietwohnungen – sowohl von Privatpersonen als auch von Wohnungsunternehmen/-genossenschaften – eine Unterkunft finden. Nur vereinzelt wird von der Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft ausgegangen.

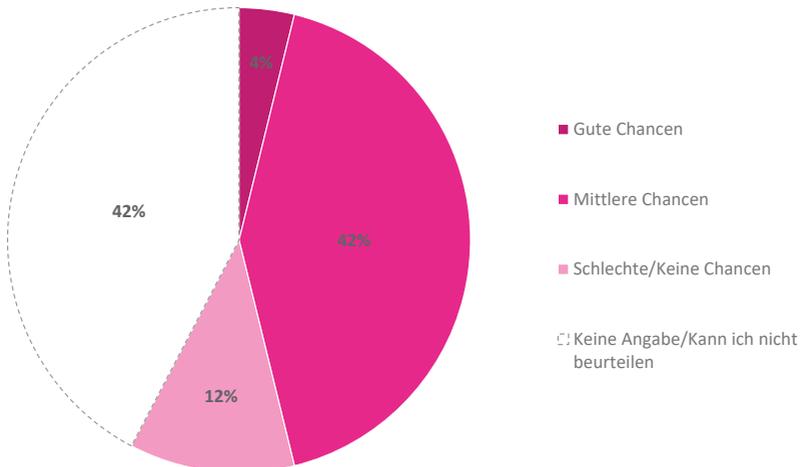
Die Gesamtschau zeigt, dass Geflüchtete aus der Ukraine nur teilweise auf dem freien Wohnungsmarkt in Siegen aktiv bzw. für die hier Agierenden zu erfassen sind. Die Nachfrage der Personen, die über den Markt eine Wohnung suchen, ist ausgeglichen. Gleiches gilt für die Chance auf eine passende Unterkunft.

Abbildung 9: Wohnraumnachfrage durch Geflüchtete aus der Ukraine



T= 26

Abbildung 10: Wohnungschancen für Geflüchtete aus der Ukraine



T= 26

Unterstützungsangebote der Stadt

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

Weniger Anforderungen:

- Überhöhte Anforderungen an Projekte verringern
- Hilfestellung, Lösungsmöglichkeiten und Kompromissbereitschaft bei Bauanträgen und Nutzungsänderungen, wegen der Masse an Vorschriften und Vorgaben der Landesbauordnung
- Offenere Gestaltungsmöglichkeiten, um wirtschaftlich Wohnraum herzustellen
- Stellplatzschlüssel überdenken

Passende Förderung:

- Schwerpunkt setzen auf geförderten Wohnraum
- Förderung von alternativen, barrierefreien Wohnprojekten, senioren- und behindertengerechter Wohnraum und Wohnumfeld, guter Anschluss an ÖPNV
- Unterstützung bei Modernisierungen
- Bessere Abschreibungs- und Förderbedingungen

Schnellere Verfahren:

- Planungsverfahren verkürzen
- Zügige, bedarfsgerechte Entscheidungen
- Unbürokratische, zügige Bearbeitung bei Bauanträgen für Neubauten und bei Nutzungsänderungen
- Verkürzungen von Genehmigungsprozessen für Mieter in Bezug auf Übernahme der Miete und Kautions

Weiteres:

- Weitere Verbesserung der Attraktivität der Region (Infrastruktur, Industrie- und Gewerbegebiete etc.)

Anhang: Liste der teilnehmenden Expertinnen und Experten

Von den insgesamt 33 Teilnehmenden der Befragung waren Folgende mit einer Veröffentlichung ihrer Daten einverstanden:

Balzer und Gerken GmbH & Co. KG	Eiserfelder Straße 236	57080 Siegen
Bering Immobilien	Juliusstraße 4	57072 Siegen
Deutsche Bank Immobilien GmbH	Europastraße 9	57072 Siegen
Deutscher Mieterbund Siegerland	Koblenzer Str. 5	57072 Siegen
Freiraum4 GmbH & Co. KG	Sandstraße 31	57072 Siegen
Haus- und Grundbesitzerverein Siegen	Oranienstraße 14	57072 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
S-Bauland GmbH	Kölner Straße 28	57072 Siegen
Sparkasse Siegen	Morleystr. 2	57072 Siegen
Von Poll Immobilien Siegen	Löhrstraße 45	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

www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen

www.instagram.com/stadtsiegen

Bildnachweis

Titelseite: Universitätsstadt Siegen

Redaktion:

Universitätsstadt Siegen
Arbeitsgruppe Stadtentwicklung:

Thomas Daschke

Lindenplatz 7 | 57078 Siegen

Telefon: (0271) 404-2519

E-Mail: t.daschke@siegen.de

