

Wohnungsmarkt-Barometer



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Witten
Die Bürgermeisterin
Amt für Wohnen und Soziales
58449 Witten

Redaktion:

Anja Di Brino
Tel: 02302 5815319
Fax: 02302 5815099
E-Mail: anja.dibrino@stadt-witten.de

Uwe Both
Tel: 02302 5815032
Fax: 02302 5815099
E-Mail: uwe.both@stadt-witten.de

Uwe Andresen
Tel: 02302 5815010
Fax: 02302 5815099
E-Mail: uwe.andresen@stadt-witten.de

Gestaltung:

Stadt Witten,
Referat der Bürgermeisterin
Öffentlichkeitsarbeit

Das Wohnungsmarktbarometer steht als Download im Internet auf der Internetseite der Stadt Witten (www.witten.de) bereit. Nachdruck in jeglicher Form ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

1 Vorbemerkungen	4
2 Die Lage am Wittener Wohnungsmarkt	
2.1 Beurteilung der aktuellen Marktlage	5
2.2 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	7
2.3 Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt	9
2.4 Einschätzung der zukünftigen Marktlage	10
2.5 Einschätzung der zukünftigen Nachfrage	12
3 Investitionsklima	
3.1 Aktuelles Investitionsklima	13
3.2 Zukünftiges Investitionsklima	14
3.3 Faktoren für das Investitionsklima	15
4 Wohnen im Bestand	
4.1 Ausgewählte Handlungsfelder für die Bestandsentwicklung	18
4.2 Hemmnisse zielgerichteter Bestandsentwicklung	19
5 Zeitungsanalyse (Wohnungsgesuche und -angebote)	
5.1 Zeitungsauswertung Witten (monatlich)	20
5.2 Zeitungsauswertung NRW.BANK (halbjährlich)	22

1. Vorbemerkungen

Nach 2012 wird nun das zweite Wohnungsmarktbarometer mit den Umfrageergebnissen aus dem Jahr 2014 präsentiert. Neben dem Wohnungsmarktbericht, der jährlich abwechselnd mit dem Wohnungsmarktbarometer erstellt wird, können so den politischen Entscheidungsträgern, den Wohnungsmarktakteuren und interessierten Einwohnern Daten über den Wittener Wohnungsmarkt vorgestellt werden.

Der verwendete Fragebogen wird generell landesweit angewendet. Er ist geeignet, ein aktuelles Stimmungsbild des Wittener Wohnungsmarktes zu erhalten und eine Vergleichbarkeit von Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung anderer Kommunen und der NRW.BANK zu ermöglichen.

Das Wohnungsmarktbarometer dokumentiert die Einschätzungen der am Wohnungsmarkt aktiven Firmen und Personen. Es dient als Frühindikator für Trends, Veränderungen und Probleme des Wohnungsmarktes.

Die Tabelle zeigt die teilnehmenden Personen, Unternehmen und Interessenverbände mit ihrem Anteil an der Befragung:

Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen	34,29 %
Private Vermieter (Einzelpersonen)	17,14 %
Makler	11,43 %
Finanzinstitute	8,57 %
Architekten u. Bauträger	11,43 %
Interessenverbände (Mieterverein, Haus- und Grundeigentümerverbände)	2,86 %
Kommunale Dienststellen	14,28 %

Einzelne Teilnehmer konnten aufgrund ihrer Betätigung mehreren Bereichen zugeordnet werden (z. B. Finanzinstitute, die auch als Makler am Markt präsent sind).

2. Die Lage am Wittener Wohnungsmarkt

2.1 Beurteilung der aktuellen Marktlage

Die Beurteilung der aktuellen Marktlage für die Bereiche Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen war das Ziel der Befragung. Dabei wurde der Mietwohnungsmarkt unterteilt in oberes, mittleres, unteres Niveau bzw. preisgebundene Wohnungen (s. Tabelle).

Zu beurteilen war, ob eine von „sehr angespannt/angespannt“ über „ausgewogen“ bis hin zu „sehr entspannt/entspannt“ reichende Marktlage vorliegt.

Anspannung bedeutet Wohnungsmangel, wenige Wohnungen stehen einer größeren Nachfrage gegenüber.

Entspannung kann mit einem ausreichenden Wohnungsangebot gleichgesetzt werden. Viele Wohnungsangebote stehen einer geringeren Anzahl an Nachfragern gegenüber.

Bei den **Eigentumswohnungen** wird die Marktlage gegenüber 2012 kaum verändert eingeschätzt. Sie ist mit 45 % überwiegend ausgewogen (2012 50 %). Die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ stehen mit 34 % (2012 37 %) den Bereichen „angespannt/sehr angespannt“ mit 21 % (2012 11 %) deutlich positiver bewertet gegenüber, auch wenn dieser um 10 % angestiegen ist.

Aufgrund der weltweiten Finanzkrise sind die Zinsen für den Eigenheimbau und Erwerb äußerst günstig. Dies und die niedrigen Guthabenzinsen führen dazu, dass eine vermehrte Investition in Immobilien erfolgt. Diese Auswirkungen sind in unterschiedlichster Intensität bundesweit festzustellen. Dieser Trend ist auch in Witten zu beobachten.

Der **Mietwohnungsbereich** wird im oberen Preisniveau überwiegend entspannt/sehr entspannt (58 %, keine Veränderung gegenüber 2012) und im mittleren Preisniveau mit zu 80 % überwiegend entspannt/ausgewogen beurteilt. Gegenüber 2012 wird die Marktlage nicht mehr entspannt, aber immer noch deutlich ausgewogen eingeschätzt.

Im unteren Preisniveau kann eine deutlich veränderte Einschätzung festgestellt werden. Die Beurteilungen „sehr entspannt“, „entspannt“ und „ausgewogen“ liegen nur noch bei insgesamt 30 %, für den preisgebundenen Wohnungsbau bei 34 %. 2014 wird die Marktlage nunmehr deutlich angespannter eingeschätzt. Sie steigt im unteren Preisniveau von ca. 33 % in 2012 auf 70 % in 2014, für den preisgebundenen Wohnungsbau von 40 % auf 66 %.

Im unteren Preisniveau und im sozialen Wohnungsbau sind somit deutliche Veränderungen zu verzeichnen. Für sozial- und einkommensschwache Wohnungsnachfrager wird es immer schwieriger, entsprechenden Wohnraum zu finden.

Die Gründe hierfür sind vielfältig. Seit 2012 drängen z.B. vermehrt Flüchtlinge auf den freien Wohnungsmarkt. Hier werden die Wohnungsmieten nach sozialhilferechtlichen Bestimmungen (ca. 5 € monatlich je Quadratmeter) übernommen. Der Bestand an Wohnungen in dieser Preiskategorie wird immer häufiger nicht den allgemein nachgefragten Wohnerfordernissen angepasst und liegt überwiegend in ungünstigen Infrastruktur- und Verkehrslagen (s.a.2.2).

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...						
	Eigenheime	ETW		Mietwohnungen		
			oberes Niveau	mittleres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Wohnungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
sehr entspannt	10 %	7 %	12 %	0 %	4 %	4 %
entspannt	20 %	27 %	46 %	33 %	11 %	11 %
ausgewogen	17 %	45 %	27 %	57 %	15 %	19 %
angespannt	43 %	21 %	15 %	10 %	59 %	59 %
sehr angespannt	10 %	0 %	0 %	0 %	11 %	7 %
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

2.2 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Zur Beurteilung der aktuellen Situation des Mietwohnungsmarktes wurde eine Liste mit ausgewählten Problemlagen erstellt. Die Auswahl war auf maximal fünf Antworten beschränkt.

Auswahl der größten aktuellen Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	2014 in %	2012 in %
Geringe Bautätigkeit	5	9
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	8	8
zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune	4	3
Widerstand gegen neue Bauvorhaben (Nachbarn/Kommunalpolitik)	3	3
Wohnungsbauförderung ist nicht bedarfsgerecht	4	4
Reduzierung Sozialwohnungsbestände (Bindungsablauf, wenig Neubau)	8	5
zu wenig große Wohnungen	10	9
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	5	2
Entwicklung der Nebenkosten	14	15
besondere Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	1	2
geringe Einkommen (Geringverdiener, Erwerbslose)	8	12
immer mehr „schwierige“ Mieter (wegen ihres Verhaltens als Bewohner, Mietausfall)	12	9
soziale Probleme in der Nachbarschaft durch Segregation (Rückgang der sozialen Mischung)	3	5
erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme (Vermietbarkeit, Instandhaltung)	4	4
Wohnungsbestände entsprechen nicht den baulichen Anforderungen der Nachfrager	13	10

Die größten Veränderungen bei den Problembewertungen ergeben sich bei der **Reduzierung der Sozialwohnungsbestände** und den **Beständen, die nicht den baulichen Anforderungen der Nachfrager entsprechen**. Diese Ergebnisse spiegeln auch die unter Punkt 2.1 dargelegten Einschätzungen zur angespannten Marktlage im unteren Preisniveau des Mietwohnungsmarktes wieder.

Der Anstieg bei dem Problem **„schwierige Mieter“** kann die Stadt Witten nicht bestätigen oder begründen. Die mit dem Mietwohnungsmarkt befassten Dienststellen können keine relevanten Veränderungen in Anzahl oder dem Verhaltensmuster bei Mietauseinandersetzungen innerhalb des Zeitraumes 2012 – 2014 feststellen.

Die **Entwicklung der Nebenkosten** wird für 2012 und 2014 am häufigsten von den Teilnehmern als größtes aktuelles Problem angeführt. Die Energiekosten sind zwar seit Mitte 2013 rückläufig bzw. insgesamt unverändert, allerdings sind andere Nebenkosten weiterhin gestiegen.

Besonders bedeutend wirken sich Erhöhungen der Grundsteuer aus, die als Nebenkosten umgelegt werden können. Ob und in welchem Umfang diese Erhöhungen vollständig an die Mieter weitergegeben werden bleibt abzuwarten. Die beschlossenen Erhöhungen der Grundsteuer könnten dazu führen, dass Mieter die Belastung nicht mehr tragen können. Bei entsprechenden Umzugsabsichten wird die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Mietpreisniveau bzw. sozialen Wohnungsbau hier noch größer.

Das Problem **„geringe Einkommen“** wurde gegenüber 2012 deutlich weniger als Problem angeführt. Hier dürfte sich die in den letzten Jahren reduzierte Arbeitslosigkeit ausgewirkt haben.

Überraschend erfreulich wird das Thema **„besondere Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche“** weiterhin kaum als Problem gesehen. Erfreulich gerade deshalb, weil vermehrt Flüchtlinge als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten (s. Punkt 2.1).

Die **„geringe Bautätigkeit“** wird weniger als Problem gesehen. Der bundesweit zu verzeichnende Anstieg der Bautätigkeit scheint auch für Witten zu gelten. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Zeitraum 2012 – 2014 sind angestiegen.

2.3 Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Zur Beurteilung der aktuellen Situation des Eigentumsmarktes wurde eine Liste mit ausgewählten Problemlagen aufbereitet, wobei die Auswahl auf maximal fünf Antworten beschränkt war. Die Auswahl der möglichen Probleme wurde gegenüber 2012 um zwei unbedeutende Problemstellungen reduziert.

Auswahl der größten Probleme auf dem Eigentumsmarkt	2014 in %	2012 in %*
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	19	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	20	8
zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune	4	1
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	2	5
Förderung des Landes nicht ausreichend	6	9
Planungs- u. Genehmigungspraxis der Stadt nicht ausreichend	7	7
zu hohe Ansprüche an die Lage	14	9
zu hohe Ansprüche an das Wohnumfeld	10	6
zu hohe Ansprüche an Ausstattung und Zuschnitte der Objekte	6	6
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	6	10
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	6	12
schlechtes Infrastrukturangebot und/oder schlechte Verkehrsanbindung	0	3

* (2012 nur insgesamt 89 %, 2 Probleme wurden 2014 nicht abgefragt)

Auf dem Eigentumsmarkt liegt das größte Problem in den **Kosten für Bau, Planung /Bauleitung, Vertrieb** mit einem Anstieg auf 20 % in 2014 gegenüber 8 % 2012. Grund dürfte das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sein (s. a. Punkt 2.1 – Eigenheimbau). Auch die Kostensteigerungen für energetisches und umweltfreundliches Bauen sind ein Indiz dafür.

Hierauf deutet auch der Anstieg von 15 % in 2012 auf 19 % in 2014 für das Problem **Verfügbarkeit von Bauland** hin, was auf eine preissteigende Wirkung durch die steigende Nachfrage deutet.

Die Einschätzung zur **Bevölkerungsentwicklung** (von 12 % in 2012 auf 6 % in 2014) lässt erkennen, dass dieses Problem für den Eigentumsmarkt deutlich vermindert wahrgenommen wird.

Allgemein sind die **Ansprüche an die Lage und an das Wohnumfeld** deutlich gestiegen. Hier spielen viele Probleme ineinander. Diese Ansprüche sind generell nur durch erhöhte Baukosten und geeignetes Bauland zu befriedigen.

Auch stehen

scheinbar mehr zahlungsfähige Nachfrager am Markt bereit. Dieses Problem hat sich gegenüber 2012 um 4 % auf 6 % in 2014 reduziert.

2.4 Einschätzung der zukünftigen Marktlage

Die zukünftige Marktlage konnte von den Teilnehmern für den kurzfristigen (ca. 2 Jahre) Zeitraum beurteilt werden. Die Kriterien und Kategorien entsprechen denen der aktuellen Marktlage. Die Einschätzung für den mittelfristigen Bereich (3 bis 5 Jahre) wurde nicht abgefragt. Nach Aussagen vieler Teilnehmer können hier wegen der Dynamik am Wohnungsmarkt keine verlässlichen Einschätzungen vorgenommen werden, das Ergebnis erlangt somit keine bedeutende Aussagekraft.

Für den **Eigenheimbereich** wird die Marktlage in den Bereichen „sehr entspannt/entspannt“, „ausgewogen“ und „angespannt/sehr angespannt“ zu gleichen Teilen beurteilt (jeweils 33 %). Gegenüber der Einschätzung in 2012 verschiebt sich die Einschätzung geringfügig zugunsten des Bereiches „sehr entspannt/entspannt“. Diese Zahlen weichen deutlich von der aktuellen Marktlage ab (s. Punkt 2.1), in der die Marktlage mit 53 % als angespannt/sehr angespannt beurteilt wird. Demnach gehen die Umfrageteilnehmer von einer Entspannung in den nächsten 2 Jahren aus.

Bei den **Eigentumswohnungen** ändern sich die erfragten Werte nur minimal gegenüber 2012. Die Lage wird überwiegend ausgewogen (52 % gegenüber 48% in 2012) beurteilt. Die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ sind mit 31% (2012 34 %) und „angespannt“ mit 33 % (2012 21%) nahezu gleich bewertet. Im Vergleich zur aktuellen Marktlage (s. Punkt 2.1) sind keine bedeutenden Abweichungen erkennbar.

Im **Mietwohnungsbereich** sind deutliche Unterschiede in den Preisniveaus zu erkennen. Das obere und mittlere Preisniveau wird überwiegend „entspannt/ sehr entspannt“ (54 % bzw. 46 %) beurteilt – ohne Veränderungen zu den Werten aus 2012. Im unteren Preisniveau (59 % gegenüber 46 % in 2012) und bei den preisgebundenen Wohnungen (69 % gegenüber 42 % in 2012) wird die Entwicklung jedoch mit einem erheblichen Anstieg als „angespannt/sehr angespannt“ eingeschätzt. Sie liegt damit nur geringfügig unter der Einschätzung für die derzeitige Marktlage (s. Punkt 2.1). Hier wird deutlich, dass die Umfrageteilnehmer im niedrigen Preisniveau des Mietwohnungsmarktes ein großes Risiko für einen ausgeglichenen und intakten Wohnungsmarkt sehen.

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...						
	Eigenheime	ETW		Mietwohnungsmarkt		
Einschätzung der Marktlage (der nächsten 2 Jahre)			oberes Niveau	mittleres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Wohnungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
sehr entspannt	20%	17%	12%	7%	7%	0
entspannt	14%	14%	42%	39%	12%	12%
ausgewogen	33%	52%	38%	36%	22%	19%
angespannt	23%	17%	8%	18%	37%	38%
sehr angespannt	10%	0%	0%	0%	22%	31%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2.5 Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

Die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage bezieht sich auf den Zeitraum von 2015 bis 2017. Eine Abfrage der Einschätzung für einen über 2017 hinausgehenden Zeitraum erfolgte nicht. Nach Aussagen vieler Teilnehmer können wegen der Dynamik am Wohnungsmarkt keine verlässlichen Einschätzungen vorgenommen werden, die aussagekräftige Ergebnisse ermöglichen.

Zur Auswahl standen die Entwicklungsszenarien „stark ansteigend, ansteigend, unverändert, zurückgehend und stark zurückgehend“.

Für den **Eigenheimbereich** ergeben 77 % der Antworten eine deutliche Aussage für eine unveränderte Nachfrage. In der Umfrage 2012 war das Ergebnis für alle Bereiche noch nahezu ausgewogen.

Das gleiche Ergebnis ergibt sich auch für den **Eigentumswohnungsbereich** (52 %, überwiegend unverändert). Auch hier war in 2012 das Ergebnis der Umfrage nahezu ausgewogen.

Im **Mietwohnungsbereich** wird die Nachfrageentwicklung für das obere Preisniveau mit 44 % (2012 ca. 53 %) unverändert bleibend beurteilt.

Im mittleren Preisniveau hat sich die ausgewogene Beurteilung in 2012 deutlich zu der Beurteilung „unverändert bleiben“ mit 56 % verschoben.

Im unteren Preisniveau deutet die Mehrzahl (52 %) der Antworten gegenüber 2012 (ca. 47%) auf eine stark ansteigende/ansteigende Nachfrage hin. Dies gilt ebenfalls für den Bereich des preisgebundenen Wohnungsbaues (54 % gegenüber 45% in 2012). Mit einem Rückgang der Nachfrage wird hier nicht gerechnet.

Insgesamt wird die Nachfrage gegenüber der Befragung in 2012 nunmehr überwiegend ansteigend beurteilt. In allen Bereichen wird kaum noch von einer zurückgehenden Nachfrage ausgegangen.

Die Wohnungsnachfrage wird ...						
	Eigen- heime	ETW		Mietwoh- nungs- markt		
Die Nachfrage wird			oberes Niveau	mitt- leres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Woh- nungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
stark ansteigen	3%	0%	0%	4%	15%	15%
ansteigen	13%	24%	20%	15%	37%	39%
unverändert bleiben	77%	52%	44%	56%	37%	46%
zurück gehen	7%	17%	28%	26%	11%	0%
stark zurückgehen	0%	7%	8%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3. Investitionsklima

3.1 Aktuelles Investitionsklima

Zur Bewertung des aktuellen Investitionsklimas wurden die Antworten „sehr gut – eher gut – eher schlecht – sehr schlecht“ vorgegeben.

Die Befragung bezog sich jeweils auf die Bereiche:

- Eigenheimneubau
- Eigentumswohnungsneubau
- Mietwohnungsneubau
- Bestandswohnungen
- Erwerb bestehenden Wohnraumes

Für den **Eigenheimneubau** wird das Investitionsklima mit 80 % überwiegend als eher gut bis sehr gut eingeschätzt (ca. 62 % in 2012).

Im Bereiche **Eigentumswohnungsneubau** liegen die Einschätzungen für die Bereiche „eher gut“ (46 %) und „eher schlecht“ (54 %) dicht beieinander. Im Ergebnis gibt es aber hier keine klare Richtung.

Die Beurteilung für den Bereich **Mietwohnungsneubau** zeigt keine bedeutende Veränderung gegenüber 2012 auf, das Investitionsklima wird mit 77 % negativ gesehen.

Das Investitionsklima für die **Bestandswohnungen** verändert sich gegenüber 2012 deutlich. Mit 79 % wurde es in 2012 noch für sehr gut bzw. gut erachtet. In 2014 sind es noch insgesamt 45 %, ein deutlicher Rückgang. Mit insgesamt 55 % der Antworten wird es jetzt als eher schlecht bis sehr schlecht eingeschätzt gegenüber 21 % in 2012.

Für den Bereich **„Erwerb bestehenden Wohnraums“** sind gegenüber 2012 keine Veränderungen eingetreten, das Investitionsklima wird weiterhin als überwiegend sehr gut/eher gut beurteilt (80 %).

Insgesamt wird ein noch überwiegend positives Investitionsklima gesehen, wobei insbesondere die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen weiterhin als bedeutendster positiver Einflussfaktor benannt werden.

Nur in den Bereichen Mietwohnungsneubau und Bestandswohnungen ist eine Verschlechterung des aktuellen Investitionsklimas gegenüber 2012 zu erkennen.

Das Investitionsklima ist derzeit....	Eigenheime - Neubau	ETW - Neubau	Mietwohnungen - Neubau	Bestandswohnungen	Erwerb bestehenden Wohnraums
sehr gut	3%	0%	0%	6%	14%
eher gut	77%	46%	23%	39%	66%
eher schlecht	20%	54%	50%	45%	21%
sehr schlecht	0%	0%	27%	10%	0%
	100%	100%	100%	100%	100%

Dieses Ergebnis entspricht auch den vielfältigen Erfahrungen der im Bereich Wohnen tätigen städtischen Dienststellen. Generell besteht keine Wohnungsnot, der aktuelle Mietwohnungsmarkt und die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt werden als überwiegend entspannt angesehen, darauf weist auch die Zeitungsanalyse (s. Punkt 5) hin. Nur im unteren Mietpreissegment und im preisgebundenen Wohnungsbau wird eine angespannte Marktlage erkannt (s. Punkte 2.1 und 2.4).

Allerdings werden kaum öffentlich geförderte Wohnungen in Witten angeboten. Trotz günstiger Konditionen für diesen Bereich sind die Konditionen im freifinanzierten Bereich wenn überhaupt nur wesentlich ungünstiger. Vermutlich sind die unter Punkt 3.3 benannten Faktoren für die fehlenden Investitionen gerade in diesem Bereich verantwortlich.

Für einen ausgeglichen und ausgewogenen Wohnungsmarkt sind Investitionen in Bestandswohnungen und im Mietwohnungsneubau zukünftig verstärkt erforderlich.

3.2 Zukünftiges Investitionsklima

Unter den inhaltlich gleich bleibenden Fragen und Antwortmöglichkeiten (s. Punkt 3.1) wurde das zukünftige Investitionsklima für den Zeitraum 2015 bis 2017 abgefragt.

Das Investitionsklima in den nächsten 2 Jahren ist ...	Eigenheime - Neubau	ETW - Neubau	Mietwohnungen - Neubau	Bestandsmaßnahmen	Erwerb bestehenden Wohnraums
sehr gut	7%	4%	0%	7%	7%
eher gut	63%	39%	20%	39%	59%
eher schlecht	23%	57%	43%	54%	27%
sehr schlecht	7%	0%	37%	0%	7%
	100%	100%	100%	100%	100%

In den Bereichen Eigenheim- und Eigentumswohnungsneubau ergeben sich nur geringfügige Abweichungen gegenüber der Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas und der Umfrage in 2012.

Auch bei den Kategorien Bestandsmaßnahmen und Mietwohnungsneubau bleiben die Angaben der Auswertung 2014 für das aktuelle und das zukünftige Investitionsklima nahezu gleich. Zur Umfrage 2012 ergeben sich keine Veränderungen, im Ergebnis wird das Investitionsklima hier überwiegend negativ beurteilt.

Der Erwerb bestehenden Wohnraums wird nunmehr gegenüber der Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas (80 %) schlechter beurteilt, liegt mit 66 % der Nennungen noch deutlich im positiven Bereich. Die Gründe hierfür sind ebenfalls unter Punkt 3.3. angeführt.

Auch für die mittelbare Zukunft gilt: **Für einen ausgeglichen und ausgewogenen Wohnungsmarkt sind Investitionen in Bestandswohnungen und im Mietwohnungsneubau zukünftig verstärkt erforderlich.**

3.3 Faktoren für das Investitionsklima

Es wurde in den Kategorien Neubau im Eigentumsbereich, Neubau von Mietwohnungen und Investitionen im Bestand/Erwerb bestehenden Wohnraumes für ausgewählte Bestimmungsfaktoren nach deren Beurteilung (positiv – kaum oder gar nicht – negativ) gefragt: (Mehrfachnennungen möglich)

Welche Faktoren beeinflussen das Investitionsklima beim Neubau im Eigentumsbereich ...			
	positiv (Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (Hemm- nis)
Kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	6%	11%	
Kosten Bauland	2%	7%	14%
Verfügbarkeit Bauland	4%	2%	18%
Kosten Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0%	4%	18%
Finanzierungsbedingungen	46%	3%	2%
Einkommensentwicklung Nachfrageseite	0%	14%	8%
Steuer- u. Abschreibungsrecht	0%	13%	8%
Renditeerwartungen	6%	11%	8%
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	8%	14%	4%
Demographische Entwicklung	14%	7%	11%
Infrastrukturangebot	14%	14%	1%
Sonstiges	0%	0%	0%
	100%	100%	100%

Wie allgemein bekannt, sind die **Finanzierungsbedingungen** aufgrund des historisch sehr günstigen Zinsniveaus sehr gut. Die häufige Nennung dieses Faktors – wie auch in 2012 – überrascht somit nicht.

Für die Stadt Witten kann die positive Einschätzung des **Infrastrukturangebotes** erneut (2012 ebenfalls 14 %) durchaus als Erfolg für Bemühungen in den Ausbau und Erhalt der Infrastruktur gewertet werden - insbesondere unter Beachtung der seit Jahren angespannten Haushaltslage.

Aber auch die Bereitschaft des privaten Sektors zur Verbesserung der Infrastruktur trägt hier zur positiven Einschätzung bei.

Worin der positive Anreiz zum Neubau im Eigentumsbereich in der **demografischen Entwicklung** liegt, ist schwer zu ergründen. Die negative Bevölkerungsentwicklung deutet eher auf eine negative Beeinflussung des Investitionsklimas hin. Hier wird es auch mit 11 % als negatives Hemmnis angeführt (2012 mit 14 %).

Als bedeutende Hemmnisse werden die **Kosten und Verfügbarkeit vom Bauland** sowie die **Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb** – wie bereits 2012 – angeführt.

Das die **Wohnungspolitik und öffentliche Förderung** als Hemmnis gewertet wird erscheint fragwürdig. Die Förderbedingungen wurden bereits zum Jahresbeginn 2014 erneut verbessert. Eventuell sind den Umfrageteilnehmern noch die negativen Erfahrungen aus der Zeit davor in Erinnerung. Die Ergebnisse der nächsten Umfrage in 2016 werden hier Aufschluss geben. Die Realisierung der im Masterplan Wohnen aufgeführten Maßnahmen in den Bereichen „Ausweisung Bauland“ und „Aufstellung von Bebauungsplänen“ erfolgt derzeit weiterhin durch Einleitung bzw. Umsetzung des entsprechenden Bau- und Planungsrechts in einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen. Für die Fortschreibung des Masterplanes Wohnen sind die Auswirkungen dieser Maßnahmen im Hinblick auf die als Hemmnis benannte Verfügbarkeit von Bauland zu überprüfen.

...beim Neubau von Mietwohnungen...			
	positiv (Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (Hemmnis)
Kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis			
Kosten Bauland	5%	11%	8%
Verfügbarkeit Bauland	4%	10%	10%
Kosten Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	5%	4%	16%
Finanzierungsbedingungen	2%	8%	15%
Einkommensentwicklung Nachfrageseite	35%	5%	1%
Steuer- u. Abschreibungsrecht	2%	14%	9%
Renditeerwartungen	0%	12%	10%
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	11%	6%	12%
Demographische Entwicklung	11%	11%	5%
Infrastrukturangebot	14%	5%	12%
Sonstiges	11%	14%	2%
	100%	100%	100%

Für den Neubau von Mietwohnungen wird die positive **Einkommensentwicklung der Nachfrageseite** als wesentlicher positiver Faktor für das Investitionsklima hervorgehoben. Dieser Faktor wurde 2012 noch mit 3 % positiv angegeben. Die erfreuliche Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt scheint sich hier bemerkbar zu machen. Dieser Faktor wurde 2012 noch mit 14 % als ein wesentliches Hemmnis angesehen.

Auch das Infrastrukturangebot wird als ein positiver Faktor beurteilt (2012 ca. 6 %).

Bei den Hemmnissen erfolgt auch hier die Nennung der Faktoren **„Baulandverfügbarkeit, Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb“** – wie bereits 2012.

Das die **Finanzierungsbedingungen** als Hemmnis angesehen werden erscheint fragwürdig, da die Konditionen im langjährigen Vergleich als überaus günstig anzusehen sind. Eventuell sind die Bonitätsprüfungen für potentielle Investoren nach der Finanzkrise verschärft worden. In der Umfrage 2012 waren sie noch der bedeutendste positive Faktor (ca. 40 %).

...bei Investitionen im Bestand/ Erwerb bestehenden Wohnraumes?

	positiv (Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (Hemmnis)
Kosten Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3%	10%	6%
Rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Miete	3%	7%	9%
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	0%	6%	10%
Sozialstruktur der Mieter	0%	7%	12%
Möglichkeit Umwandlung von Miet- in ETW	6%	12%	3%
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	6%	5%	13%
Steuer- u. Abschreibungsrecht	0%	8%	10%
Renditeerwartungen	19%	6%	9%
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	13%	8%	5%
Mietrecht	6%	7%	10%
Demographische Entwicklung	23%	5%	8%
Infrastrukturangebot	19%	8%	3%
Zweckentfremdungsverordnung	0%	10%	3%
Sonstiges	0%	0%	0%
	100%	100%	100%

Erneut (2012 mit 12 %) wird der Faktor **„Renditeerwartungen“** als positivster Faktor mit einer deutlichen Steigerung gegenüber 2012 angeführt. Die deutlich verbesserte Wohnraumförderung scheint sich insbesondere bei den Investitionen im Bestand/den Erwerb bestehenden Wohnraumes auszuwirken. Hier lag der Wert 2012 noch unter 10 %.

Auch hier wird der Faktor **„demografische Entwicklung“** positiv bewertet (23 %). In 2012 hatte dieser Faktor noch keine Bedeutung bei der positiven Beurteilung. Der Grund dürfte in den Anforderungen der alternden Gesellschaft an einer senioren- und barrierefreien Modernisierung liegen.

Die Hemmnisse **„Zahlungsfähigkeit der Nachfrager“** und **„Sozialstruktur der Mieter“** deuten weiterhin auf Erfahrungen mit Investitionsvorhaben in Beständen, die überwiegend von einkommensschwachen Haushalten bewohnt werden, hin. Die durch die Investitionen verursachten Mieterhöhungen sind von diesen Personenkreisen kaum aufzubringen.

4. Wohnen im Bestand

4.1 Ausgewählte Handlungsfelder für die Bestandsentwicklung

Es wurden Handlungsfelder vorgegeben, deren Relevanz mit den Aussagen „sehr wichtig, wichtig, weniger wichtig und weiß nicht“ beurteilt werden konnten.

Die Einschätzungen haben sich generell gegenüber der Erhebung 2012 nicht verändert.

Wiederholt nennen nahezu alle Akteure **energetische Maßnahmen**, ein **barrierefreier/-armer und seniorengerechter Umbau, Modernisierung von Bad/Küche** sowie die **Beseitigung des Instandsetzungsstaus** als wichtigste Aufgabe im Bereich „Wohnen im Bestand“.

Die wiederum in hoher Anzahl erwähnten **Handlungsfelder „Konzepte zur Vermeidung sozialer Brennpunkte“ und „baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen“** erfordern auf Seiten der Stadt Witten auch weiterhin in Zukunft eine aufmerksame Berücksichtigung bei den städtischen Planungen und Ausführungen der Maßnahmen.

Welche Handlungsfelder sind relevant?				
	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	weiß nicht
Zusammenlegung kleinerer Wohnungen	5%	9%	29%	20%
Schaffung kleinerer Wohnungen	8%	5%	29%	20%
Modernisierung Bad/Küche	16%	10%	4%	0%
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	16%	8%	11%	0%
barrierefreier, -armer, seniorengerechter Umbau	17%	12%	0%	0%
Instandsetzungsstau beseitigen	10%	15%	0%	20%
baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	5%	15%	13%	0%
Konzepte zur Vermeidung sozialer Brennpunkte	16%	13%	0%	0%
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (soziale Angebote, Konfliktmoderation)	7%	13%	15%	40%
andere Handlungsfelder	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%

4.2 Hemmnisse zielgerichteter Bestandsentwicklung

Bei dieser Fragestellung wurde für ausgewählte Kriterien einer zielgerichteten Bestandsentwicklung nach dem Vorliegen und der Gewichtung von Hemmnissen gefragt.

Nach 2012 wird als stärkstes Hemmnis für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung erneut das **Mietniveau** angeführt, durch das entsprechende Investitionen verhindert werden. An den Gründen hat sich seit 2012 nichts verändert: Grund hierfür ist offensichtlich die am Wittener Wohnungsmarkt nicht in vollem Umfang mögliche Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete (s.a. Punkt 3.3, Investitionen im Bestand). Selbst die hierdurch ermöglichte Einsparung der Energie- und anderer Nebenkosten liegt oft unter dem Mehrfachen der umlagefähigen Investitionskosten. Eine Mieterhöhung ist daher – auch aufgrund des derzeitig entspannten Wohnungsmarktes – sehr oft nicht im vollen Umfang möglich.

Die **schlechte Lage der Bestände** wurde bereits 2012 mit 15 % hervorgehoben. Diese Beurteilung hat sich hier weiterhin verschlechtert (20 %).

Hier dürfte sich die historische Entwicklung der Stadt und die Aufbautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg auswirken. Der Wohnungsbau erfolgte damals nicht nach einer durchdachten Stadtentwicklungsplanung sondern eher nach den Erfordernissen einer Wohnraumversorgung für eine schnell ansteigende Einwohnerzahl.

Die **mangelnde Kommunikation zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen** wird überwiegend nicht als Hemmnis eingeschätzt.

Wo sind Hemmnisse einer zielgerichteten Bestandsentwicklung?				
	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis	weiß nicht
Geringe finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen	2%	12%	13%	7%
Mangelnde Investitionsbereitschaft großer Wohnungsunternehmen	7%	10%	9%	15%
Unzureichende zeitliche strategische Planung der Wohnungsunternehmen	2%	10%	9%	20%
Unzureichende Information über Struktur und Entwicklung der Nachfrage	0%	10%	15%	7%
Mangelnde Kommunikation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen	9%	4%	14%	17%
Private Vermieter zu wenig eingebunden	15%	10%	9%	5%
Mietniveau verhindert Investitionen	22%	14%	5%	2%
Geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Bestände	11%	9%	7%	17%
Schlechte Lage der Bestände	20%	11%	9%	5%
Zu hoher und umständlicher Aufwand bei Fördermittelbeantragung	12%	10%	10%	5%
Weitere Hemmnisse	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%

5. Zeitungsanalyse (Wohnungsgesuche und -angebote)

5.1 Zeitungsauswertung Witten (monatlich)

Für den Zeitraum Dezember 2012 bis September 2014 liegt eine Zeitungsauswertung der in Witten veröffentlichten Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche vor. Erfasst wurden einmal monatlich die Anzahl der Angebote bzw. Gesuche, die Kaltmiete und die Nebenkostenvorauszahlungen. Die Miete und die Nebenkosten werden zu Auswertungs- und Vergleichszwecken in durchschnittlichen monatlichen Kosten je Quadratmeter ausgewiesen.

Die Anzahl der Wohnungsgesuche liegt im gesamten Auswertungszeitraum immer deutlich im unteren einstelligen Bereich. Auf eine aussagefähige Analyse muss daher aufgrund dieser unzureichenden Datenmenge verzichtet werden.

Wohnungsmarkt Witten: Zeitungsanalyse (intern), Zeitraum Dezember 2012 bis September 2014			
Monat	KM €/m ² Ø	NK Voraus. €/m ² Ø	Anz. Angebote
12/2012	5,45	1,48	64
01/2013	5,44	1,58	62
02/2013	5,33	1,36	67
03/2013	5,42	1,56	87
04/2013	5,37	1,44	58
05/2013	5,59	1,29	55
06/2013	5,53	1,32	60
07/2013	5,37	1,42	64
08/2013	5,41	1,49	63
09/2013	5,51	1,45	73
10/2013	5,43	1,45	67
11/2013	5,53	1,43	53
12/2013	5,43	1,56	62
01/2014	5,46	1,81	45
02/2014	5,44	1,56	79
03/2014	5,46	1,37	65
04/2014	5,55	1,39	76
05/2014	5,53	1,48	70
06/2014	5,58	1,47	65
07/2014	5,58	1,63	78
08/2014	5,31	1,44	58
09/2014	5,51	1,52	57

Die monatliche Anzahl der Angebote liegt in diesem Zeitraum zwischen 53 und 87. In diesen 20 Monaten beträgt der monatliche Durchschnitt der Wohnungsangebote 65 Anzeigen.

Die Werte der durchschnittlichen monatlichen Wohnungskaltmiete pro Quadratmeter liegen in diesem Zeitraum zwischen 5,33 € und 5,59 €, die Differenz beträgt 4,87 %.

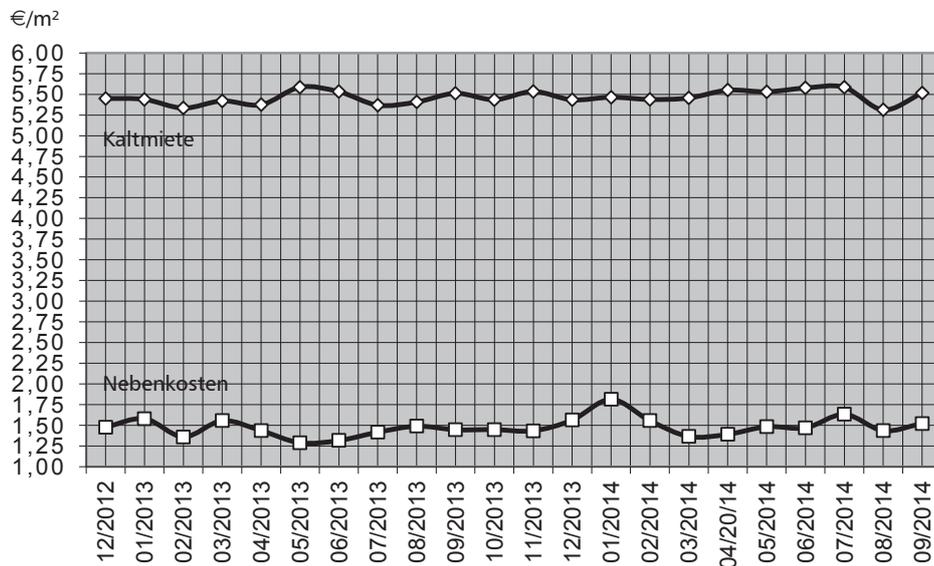
Der Durchschnittswert über den gesamten Zeitraum liegt bei 5,47 € gegenüber 5,32 € in der Umfrage 2012. Der Anstieg beträgt 2,8 % in einem Zeitraum von 20 Monaten.

Insgesamt sind die Veränderungen sehr moderat, liegen aber in den letzten Monaten im oberen Bereich der ermittelten Monatswerte, Tendenz fallend. Es bleibt abzuwarten, ob es sich hier um einen kurzfristigen Trend handelt oder eine längerfristige Periode von Mietsteigerungen bevorsteht.

Die durchschnittlichen monatliche Nebenkostenvorauszahlungen pro Quadratmeter betragen im Auswertungszeitraum zwischen 1,29 € und 1,81 €. Die Differenz zwischen diesen Werten liegt bei 40,3 %. Es ergibt sich ein Durchschnittswert über den gesamten Zeitraum von 1,48 € (gegenüber 1,58 € der Umfrage 2012). Die durchschnittlichen Nebenkostenvorauszahlungen haben sich damit um ca. 6,3 % in den letzten 20 Monaten der Erhebung reduziert.

Die Schwankungen in der Bandbreite von 40 % lassen für die Auswertung keinen eindeutigen Trend der Preisentwicklung erkennen. Die in letzter Zeit sinkenden Energiekosten haben wesentlich zum Rückgang der durchschnittlichen Nebenkosten beigetragen. Wie sich die Grundsteuererhöhungen auswirken wird im nächsten Wohnungsmarktbarometer 2016 aufgeführt.

Wohnungsmarkt Witten Kaltmiete/Nebenkosten



Quelle: Zeitungsanalyse Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

5.2 Zeitungsauswertung NRW.BANK (halbjährlich)

Die NRW.Bank führt halbjährlich in Zusammenarbeit mit den Kommunen landesweit ebenfalls eine Zeitungsauswertung durch. Im Gegensatz zur monatlichen Auswertung in Witten (s. Punkt 5.1) werden jeweils zwei Auswertungstermine in einem Halbjahr erfasst (je zwei Erhebungen im Februar/März und September/Oktober). Die Ergebnisse dieser Auswertung wurden zur besseren Vergleichbarkeit der Systematik der Auswertung in Witten angepasst.

Die monatliche Anzahl der Angebote liegt in diesem Zeitraum zwischen 107 und 154. Für den gesamten Zeitraum liegt der Durchschnitt der Wohnungsangebote bei monatlich 142. Die Abweichung zur Auswertung unter Punkt 5.1. ergibt sich daraus, dass alle in Witten publizierten Tageszeitungen und Anzeigenblätter ausgewertet werden. Auf die Gesuche wird wegen der sehr geringen Anzahl nicht näher eingegangen (s. a. Punkt 5.1).

Die Werte der durchschnittlichen monatlichen Wohnungskaltmiete pro Quadratmeter liegen in diesem Zeitraum zwischen 5,33 € und 5,45 €, die Differenz zwischen diesen Werten beträgt 2,25 %. Für den gesamten Zeitraum ergibt sich ein Durchschnittswert von 5,40 € (2012 = 5,31 €). Der Anstieg beträgt gegenüber der Umfrage 2012 1,7 %.

Die durchschnittlichen monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen pro Quadratmeter liegen im Auswertungszeitraum zwischen 1,39 € und 1,53 €. Die Differenz zwischen diesen Werten beträgt 10,07 %. Der Durchschnittswert über den gesamten Zeitraum beträgt 1,48 € (2012 = 1,74 €). Die durchschnittlichen Nebenkostenvorauszahlungen haben sich damit um ca. 17,6 % seit der letzten Erhebung 2012 reduziert.

Auch hier lässt die Auswertung keinen eindeutigen Trend der Preisentwicklung erkennen.

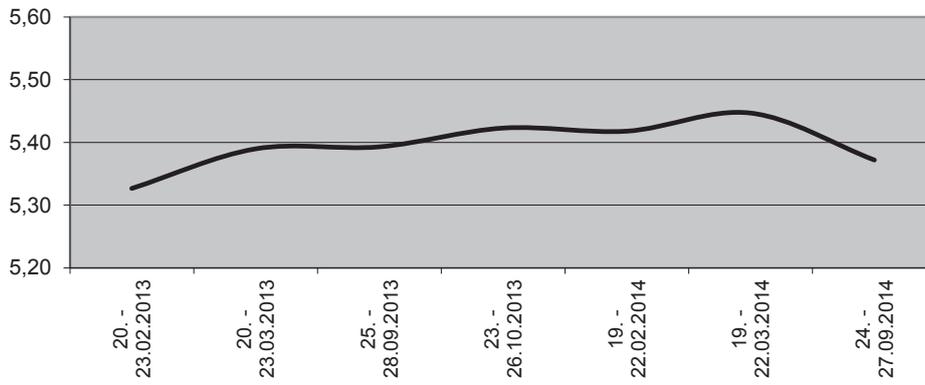
Die Abweichungen bei der monatlichen durchschnittlichen Wohnungskaltmiete pro Quadratmeter betragen bei diesen beiden Zeitungsauswertungen lediglich 0,07 €. Bei den Nebenkosten ist der Wert identisch. Daher gelten auch hier die unter Punkt 5.1 aufgeführten Aussagen. Es zeigt sich, dass die Ergebnisse beider Auswertungen nahezu gleich und daher die Anwendung und Systematik dieser Auswertungen in sich schlüssig und praktikabel sind.

Wohnungsmarkt Witten (für NRW.BANK), Zeitraum Februar 2013 bis September 2014

	KM €/m ² Ø	NK Voraus. €/m ² Ø	Anz. Angebote	Anz. Gesuche
20. - 23.02.2013	5,33	1,53	148	13
20. - 23.03.2013	5,39	1,46	148	8
25. - 28.09.2013	5,39	1,48	141	5
23. - 26.10.2013	5,42	1,49	153	6
19. - 22.02.2014	5,42	1,39	140	7
19. - 22.03.2014	5,45	1,48	154	13
24. - 27.09.2014	5,37	1,50	107	5

Wohnungsmarkt Witten
Monatliche Kaltmiete

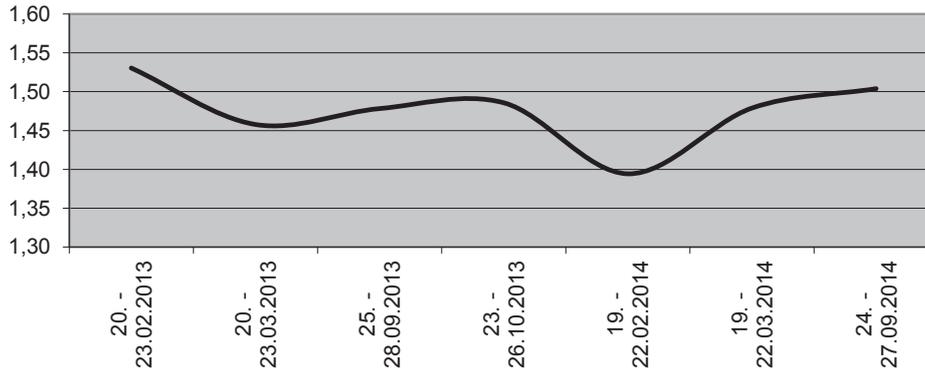
€/m²



Quelle: Zeitungsansalyse Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

Wohnungsmarkt Witten
Monatliche Nebenkostenvorauszahlung

€/m²



Quelle: Zeitungsansalyse Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

