

BAROMETER 2015

Stadt Arnsberg

Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 53



Inhalt

- Aktuelle und zukünftige Lage auf dem Arnsberger Wohnungsmarkt
- Aktuelle Probleme
- Investitionsklima
- Zukünftige Nachfrage
- Weiterentwicklung der Wohnungsbestände
- Fazit für den Arnsberger Wohnungsmarkt
- Anhang

Aktuelle Einschätzung des Arnsberger Wohnungsmarktes

Für das 4. Wohnungsmarktbarometer wurden im Frühsommer 2015 35 Experten¹, die am Arnsberger Wohnungsmarkt aktiv sind, angeschrieben und um Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt, zum Investitionsklima, zur Bedarfs- und Nachfragesituation und zur Situation des Wohnungsbestandes gebeten.

Erst nach der Befragung setzte im Sommer die Auflösung des Flüchtlingsstaus ein, so dass heute zum Thema der Wohnraumversorgung für Migranten eine andere Wertung erfolgen würde. Insofern hat die Entwicklung die Befragung in diesem Punkt überholt, die jedoch wichtige Anhaltspunkte auch für die Unterbringung für Menschen auf der Flucht gibt. Zusammengefasst: Der Arnsberger Wohnungsmarkt hat das Potential zur Aufnahme von geflüchteten Menschen mit hoher Schutz- und Bleibeperspektive.

Mit dem Wohnungsmarktbarometer soll ein Beitrag zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt geleistet werden. Dies nicht nur für die Profis am Wohnungsmarkt, sondern auch für die vielen privaten Einzeleigentümer in Arnsberg.

Das Barometer spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen verschiedenster Tätigkeitsbereiche und Einschätzungen basiert. Die Befragung ist nicht repräsentativ.

Dank gilt denen, die ihr Wissen für den Bericht zur Verfügung gestellt haben.

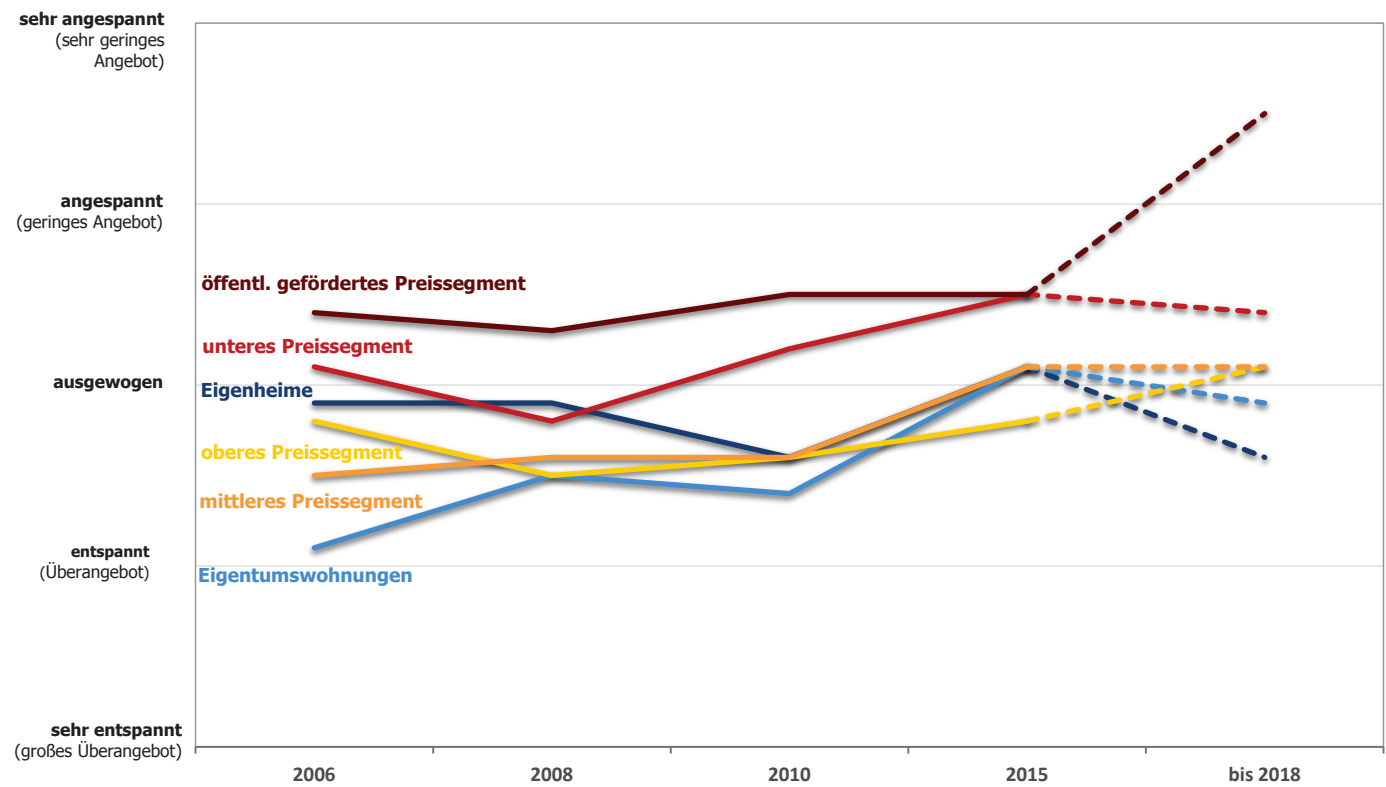
Um die Ergebnisse möglichst aktuell zu veröffentlichen, wird das Wohnungsmarktbarometer unabhängig von einem Wohnungsmarktbericht veröffentlicht.

¹ Um die Lesbarkeit des Berichts zu erleichtern, wird bei personenbezogenen Aussagen die maskuline Sprachform genutzt. Die weibliche Sprachform ist dabei jeweils mit eingeschlossen.

Wenn im Weiteren von 'Befragten' oder 'Experten' gesprochen wird, sind diejenigen gemeint, die an der Befragung teilgenommen haben.

Aktuelle und zukünftige Lage auf dem Wohnungsmarkt

Abb. 1 Entwicklung und Prognose der Marktlage



Im Eigentumsbereich ist die Marktlage entspannt. Die angespannte Marktlage im öffentlich geförderten Wohnungsbau soll sich verstärken.

Nach Einschätzung der Marktexperten bewegt sich der Arnsberger Wohnungsmarkt derzeit in einem relativ ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Dies gilt insbesondere für den Eigentumsmarkt und für das obere und mittlere Preissegment des Mietwohnungsmarktes. An dieser Marktsituation erwarten die Experten auch in den nächsten Jahren keine gravierende Veränderung. Einzig für das Segment der Eigenheime wird eine leicht geringere Nachfrage erwartet.

Das untere Mietpreissegment wird bereits seit der ersten Befragung im Jahr 2006 mit leichten Anspannungstendenzen beurteilt, d.h. es gibt ein zu geringes Angebot. Diese Einschätzung hat sich mit der aktuellen Befragung verstärkt. Insbesondere für das öffentlich geförderte Mietpreissegment wird bis 2018 eine angespannte, mit Tendenz zu einer sogar sehr angespannten Marktlage gesehen. Damit liegt dieser Wert über den NRW - Durchschnittswerten des landesweiten Wohnungsmarktbarometers der NRW Bank.

Aktuelle Probleme

Abb. 2 Aktuelle Probleme Vergleich 2010 - 2015 (in Prozent)

Problemfelder	2010	2015	Tendenz
Steigende Nebenkosten	88	70	↘
zu wenige barrierefreie Wohnungen	52	65	↗
zu wenige Wohnungen für "Klein"-Haushalte (1 - 2 Personen)	32	57	↗
zu wenig "angemessener" Wohnraum für Geringverdienende (SGB II)	40	48	↗
immer mehr schwierige Mieter (wegen ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner)	56	48	↘
Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme	56	43	↘
Nettokaltmieten: stagnierend	k. A.	39	
Einkommensentwicklung von wohnungssuchenden Mietern	60	39	↘
zu wenige große und günstige Wohnungen (z. B. für Familien)	20	39	↗
spezielle Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	20	39	↗
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	56	35	↘
zu wenige günstige Wohnungen für "Starter"-Haushalte (Haushaltsgründungen)	20	35	↗
Nettokaltmieten: steigend	k. A.	26	
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbau	24	26	→
zu geringes Angebot an Wohnraum in Seniorenwohnanlagen	k. A.	26	
zunehmendes Angebot "gebrauchter" Immobilien	40	13	↘

Ökonomische Aspekte: Stagnierende / steigende Nebenkosten
Qualitative Aspekte: Zu wenig barrierefreie Wohnungen und zu wenig kleine und / oder angemessene Wohnungen
Quantitative Aspekte: Problematik von Leerständen und Überangeboten hat sich in der Einschätzung relativiert.

Bei den vorherigen Befragungen waren es im wesentlichen finanzielle / wirtschaftliche Aspekte sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfragerseite sowie quantitative Aspekte des Wohnungsbestandes, die von den Experten als wesentliche Probleme benannt wurden. Hier haben sich in den letzten Jahren Verschiebungen ergeben. Zunehmend rücken qualitative Aspekte des Wohnungsbestandes in den Vordergrund.

Steigende Nebenkosten für Mieter werden von den meisten Befragten (70%) immer noch als das Problem des Wohnungsmarktes benannt. Dies ist aber kein lokalspezifisches Problem Arnsbergs.

Als ökonomisches Problem stellt sich auch die Entwicklung der Nettokaltmieten dar. 39 % der Befragten (überwiegend aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft) beklagen stagnierende Nettokaltmieten, während 22% steigende Nettokaltmieten mit Sorgen betrachten.

Von 39% bzw. 48% der Befragten wird über die Einkommensentwicklung von wohnungssuchenden Mietern geklagt und, dass es immer mehr 'schwierige' Mieter gäbe. Das betrifft zwei Problemfelder, die bereits in den vorherigen Befragungen benannt wurden, jedoch damals in einer deutlich stärkeren Ausprägung.

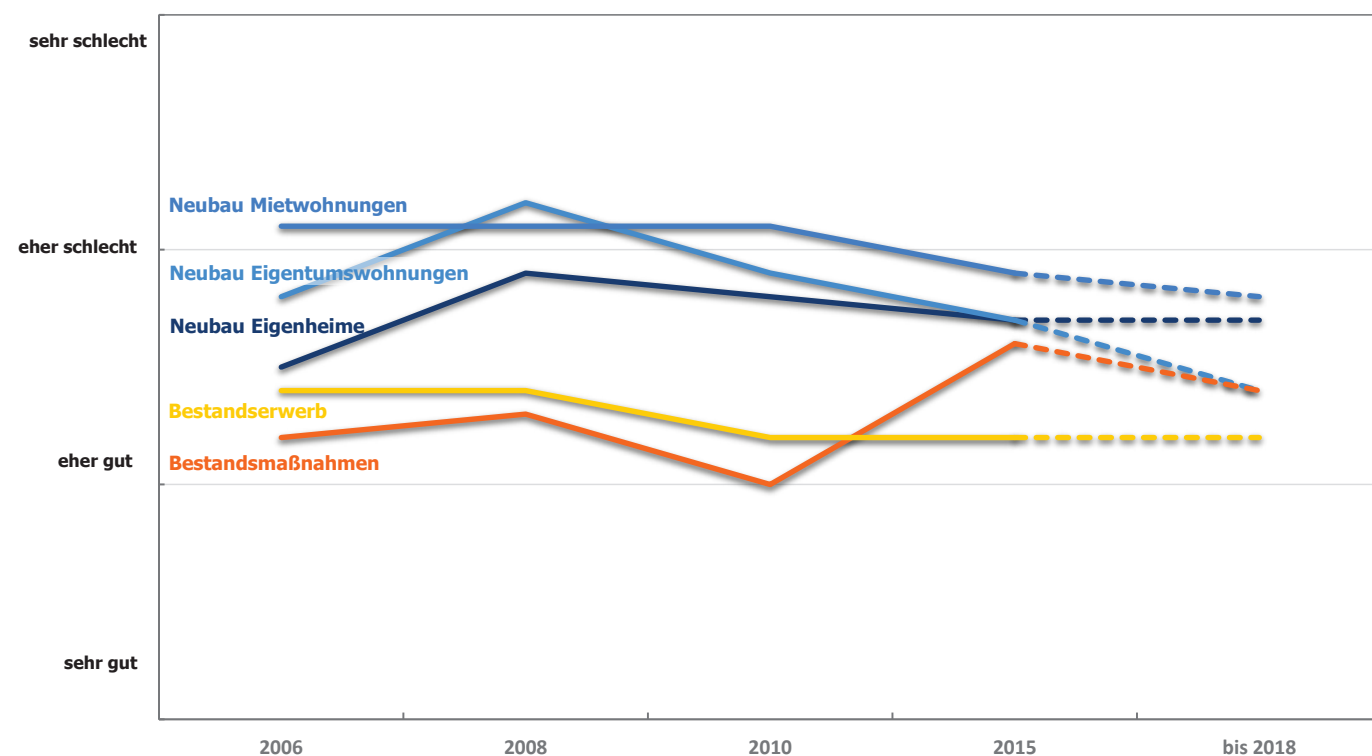
Im Vergleich zu den vorherigen Befragungen werden zunehmend qualitative Aspekte in Umfang und Struktur des Wohnungsangebotes als Probleme benannt. Nahezu sprunghaft angestiegen ist die Anzahl derjenigen, die das zu geringe Angebot an barrierefreien Wohnungen beklagt (2006: 29%; 2015: 65%). Gleiches gilt für das zu geringe Angebot an Wohnungen für 'Klein-Haushalte' und an 'angemessenen' Wohnungen für Geringverdiener im Sinne von SGB II. In diesem Zusammenhang wird von den Befragten auch der Rückgang der Sozialwohnungsbestände mit Sorge beobachtet.

Bereits zum Zeitpunkt der Befragung im Frühjahr diesen Jahres - berichteten die Befragten über zunehmende Schwierigkeiten der Migranten bei der Wohnungssuche. Seitdem ist der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten und Wohnraum rasant angestiegen.

Bei den vorherigen Befragungen waren die Befürchtungen angesichts des demographischen Wandels und der neu einzuschätzenden Marktlage vor quantitativen Überhängen im Wohnungsbestand groß. Diese Befürchtungen vor Leerständen und Vermietbarkeitsproblemen oder einem Überangebot an 'gebrauchten' Immobilien haben sich relativiert. Es bestehen aber weiterhin erhebliche Leerstände im Wohnungsbestand.

Investitionsklima

Abb. 3 Entwicklung und Prognose des Investitionsklimas



Das Investitionsklima hat sich zwar verbessert, ist aber verhalten.

Hinsichtlich der Bewertung des Investitionsklimas herrscht zwischen den Experten große Übereinstimmung:

- Alles in allem (mit Ausnahme bei Bestandsmaßnahmen) wird von den Experten eine Verbesserung des Investitionsklimas festgestellt.
- Insgesamt wird es als befriedigend bezeichnet.
- Für die nächsten drei Jahre werden keine gravierenden Veränderungen erwartet.

Graduelle Unterschiede gibt es zwischen den Segmenten.

Bei Bestandsmaßnahmen und dem Erwerb von bestehendem Wohnraum wird das Investitionsklima tendenziell als eher gut bezeichnet. Die hohen Erwartungen im Bereich von Sanierungen und Modernisierungen – wie sie in der Befragung 2010 zum Ausdruck gebracht wurden – haben sich aber offensichtlich nicht ganz erfüllt.

Das Investitionsklima für Einfamilienhäuser wird seit der letzten Befragung weiterhin als eher schlecht bewertet.

Für den Neubau von Eigentumswohnungen hat sich das Investitionsklima kontinuierlich verbessert. Diese Ten-

denz soll sich nach Ansicht der Experten auch zukünftig noch fortsetzen.

Auch das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird zwar besser als vor fünf Jahren bewertet, aber trotzdem eher als schlecht.

Einflussfaktoren auf das Investitionsklima

Abb. 4 Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Mietwohnungsbau

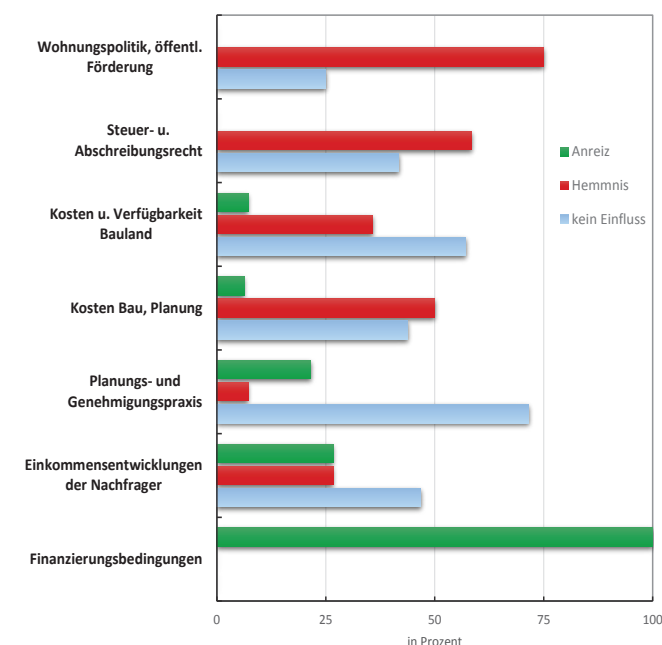


Abb. 5 Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Bestand

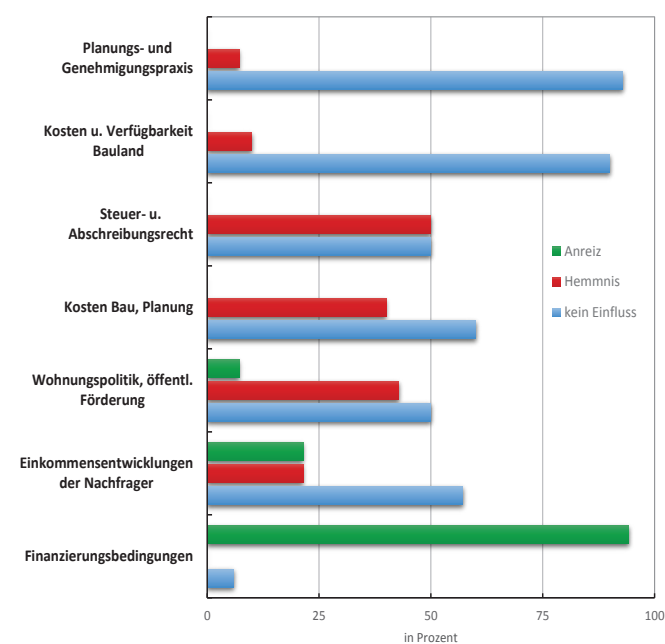
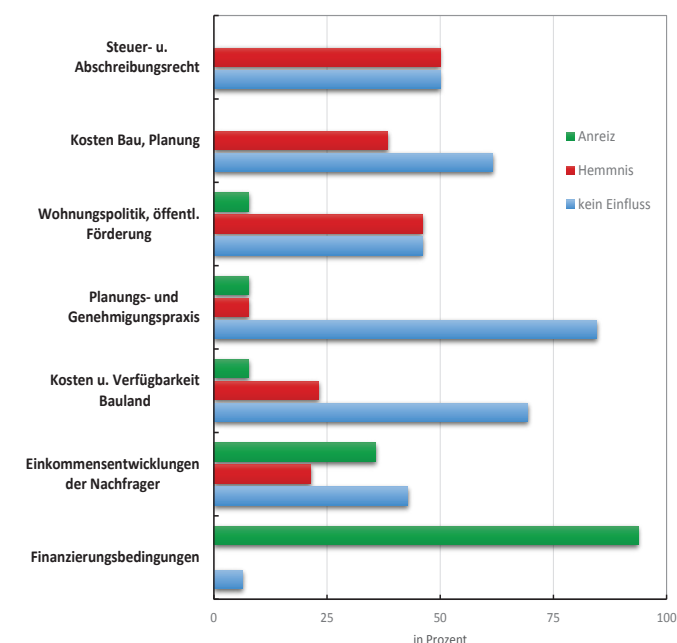


Abb. 6 Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Eigentumsbereich



Unsicherheit herrscht bei der Bewertung der Einflussfaktoren. Teilweise werden sie sogar diametral bewertet. Größter Anreiz sind die Kapitalmarktbedingungen. Größtes Hemmnis im Mietwohnungs- und Eigentumsbau ist die fehlende Förderung.

So groß bei den Befragten die Übereinstimmung der Einschätzung eines eher verhaltenen Investitionsklimas ist, so groß ist offensichtlich die Unsicherheit, welche Einflussfaktoren hierauf einwirken. Je nach Faktor haben maximal drei Viertel der Befragten Einschätzungen abgegeben, bei einigen der abgefragten Faktoren taten dies sogar nur die Hälfte. Auch die Tatsache, dass einzelne Faktoren von je gleich vielen Experten als Anreiz bzw. Hemmnis eingeschätzt werden, spiegelt eine gewisse Unsicherheit im Wohnungsmarkt wider.

Einigkeit herrscht zunächst aber, dass die weiterhin sehr günstigen Kapitalmarktbedingungen den größten Anreiz für Investitionen in allen Marktsegmenten bilden.

Bei allen weiteren Faktoren können die meisten Experten unter den jetzigen Marktverhältnissen keine nennenswerten positiven Wirkungen erkennen. In Bezug auf den Mietwohnungsbau sagt zwar noch rd. ein Drittel der Befragten, dass die Einkommensentwicklung der Nachfrager eine positive Wirkung ausübt. Gleich viele erkennen aber die gegenteilige Wirkung; sie betrachten die Einkommensentwicklung als Hemmnis.

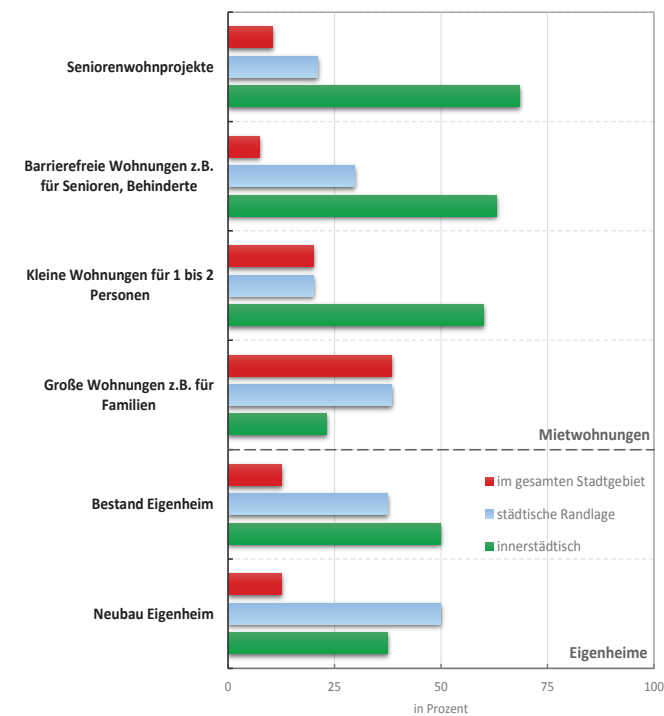
Im Mietwohnungsbau wird von drei Viertel der Befragten die derzeitige Wohnungspolitik und die fehlende öffentliche Förderung als größtes Investitionshemmnis bezeichnet. Das Steuer- und Abschreibungsrecht wird von fast zwei Drittel der Experten bemängelt. Im Eigentumsbereich und bei Bestandsmaßnahmen werden diese Faktoren zwar auch benannt, aber nur von knapp der Hälfte der Befragten.

Die Kosten für Planung, Bau, Bauleitung, Vertrieb etc. werden von rd. 40% als großes Hemmnis betrachtet.

Den Faktoren, die von Seiten der Kommune unterstützend steuerbar wären, werden unter den derzeitigen Marktbedingungen von der überwiegenden Mehrheit der Experten kaum Einfluss auf das Investitionsklima beigemessen. Hierzu zählen die Verfügbarkeit und die Kosten für Bauland sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis. Allerdings sagt ein Teil der Akteure, dass im Mietwohnungsbau die Verfügbarkeit und die Kosten von Bauland ein Hemmnis darstellen.

Zukünftige Nachfrage

Abb. 7 Erwartete Nachfrage nach Lagen

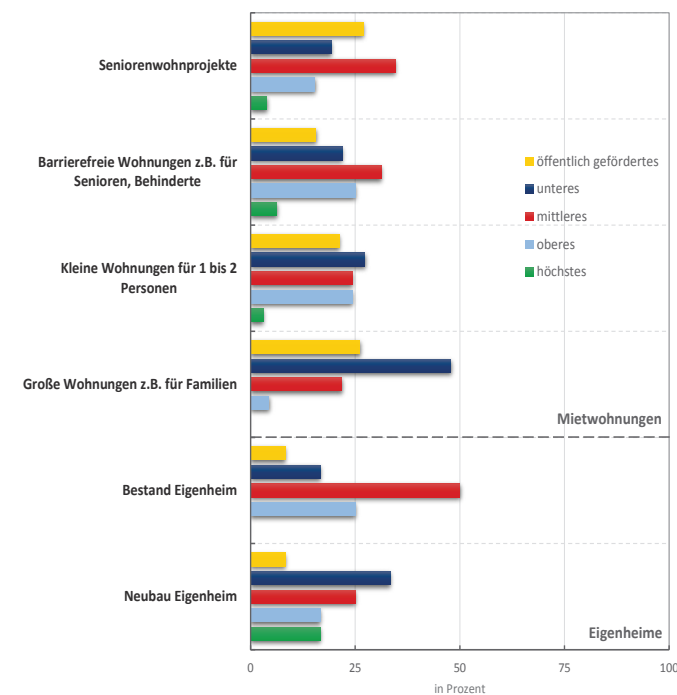


Die Nachfrage konzentriert sich auf innerstädtische Lagen und städtische Randlagen. Neue Eigenheime werden in allen Preisklassen nachgefragt, ältere im mittleren Preissegment. Kleine Wohnungen werden in allen Mietpreissegmenten gesucht.

Die Konzentration der Wohnraumnachfrage in Arnberg auf Innenstadtlagen oder städtische Randlagen, wie sie auch in der Praxis zu beobachten ist, wird sich nach Ansicht der Experten auch in den nächsten Jahren fortsetzen. In diesen Lagen wird eine wachsende Nachfrage bei Eigenheimen im Bestand, kleinen Wohnungen und barrierefreien Wohnungen erwartet.

Im Vergleich zu den vorherigen Befragungen ist besonders auffällig, dass aktuell von keinem der Experten noch eine wachsende Nachfrage in dörflichen Lagen erwartet wird. Dies gilt sowohl für Eigenheime als auch für Mietwohnungen.

Abb. 8 Erwartete Nachfrage nach Preissegmenten



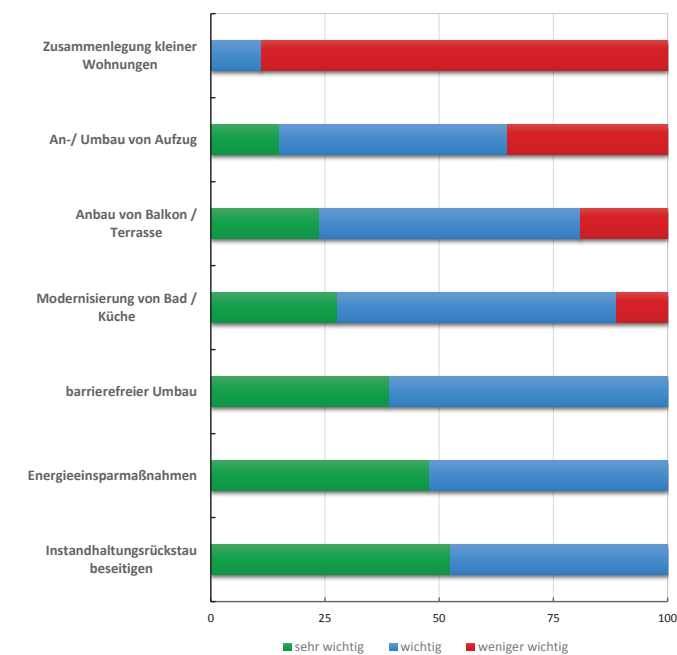
Mit Ausnahme des höchsten Preissegmentes wird beim Neubau von Eigenheimen eine Nachfrage in allen Preislagen gesehen, mit einem leichten Schwerpunkt im mittleren und unteren Preissegment. Bei älteren Einfamilienhäusern werden insbesondere mittlere Preislagen gesucht.

Große Wohnungen zu günstigen Mieten werden besonders von Familien nachgefragt.

Bei den kleinen Wohnungen ist auffallend, dass eine nahezu gleich starke Nachfrage in allen Preissegmenten besteht. Kleine Wohnungen mit nachfragegerechten Zuschnitten sind Mangelware und werden gleichzeitig von Interessenten mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten gesucht.

Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

Abb. 9 Handlungsfelder der Bestandsentwicklung



Wichtigste Handlungsfelder sind der Abbau des Instandsetzungsrückstaus, Energieeinsparung und die Schaffung der Barrierefreiheit. Aufgrund mitunter eingeschränkter finanzieller Mittel, des niedrigen Mietniveaus und einer unzureichenden Einbindung in das Marktgeschehen sind die Spielräume privater Eigentümer eingeschränkt. Die Kommunikation zwischen Akteuren und Kommune sollte weiter verstärkt werden.

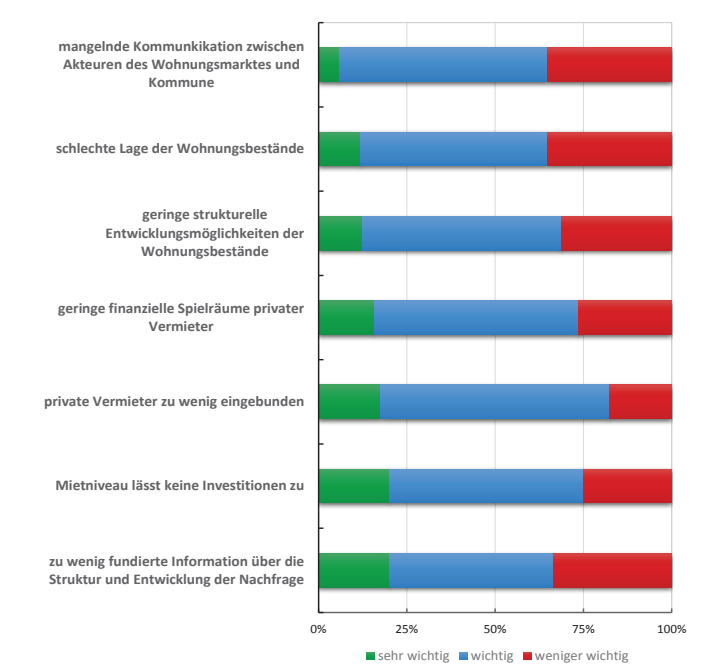
Um- und Anbaumaßnahmen im Gebäude- und Wohnungsbestand haben in den letzten Jahren einen hohen Anteil am Baugeschehen. Die qualitative Weiterentwicklung der Bestände wird als Handlungsfeld für Einzel Eigentümer, die Immobilienwirtschaft und die Stadtentwicklung immer wichtiger. Deshalb sind die Akteure diesmal schwerpunktmäßig zu Handlungsfeldern und Hemmnissen in diesem Wohnungsmarktsegment befragt worden.

Bei kaum einer anderen Einschätzung sind sich die Marktextperten so einig wie bei den Fragen, welche Themen der Bestandsentwicklung in den kommenden Jahren verfolgt werden sollten.

Als das wichtigste Handlungsfeld wird die Beseitigung des Instandsetzungsrückstaus bezeichnet.

Aber auch die großen Zukunftsthemen Energieeinsparung und Barrierefreiheit in den Wohnungsbeständen werden ebenso als wichtige Ziele der Bestandsentwicklung benannt.

Abb. 10 Hemmnisse einer zielgerichteten Bestandsentwicklung



Demgegenüber wird der Erhöhung der Ausstattungsstandards durch den Anbau von Balkonen oder der Installation von Aufzügen eine etwas geringere Bedeutung beigemessen.

Die Bewertungen einzelner Faktoren, die eine zielgerichtete Bestandsentwicklung hemmen, fallen nicht so einheitlich wie die Benennung der Handlungsfelder aus.

Eine Mehrheit sieht aber einen großen Handlungsbedarf auf Seiten der privaten Eigentümer, die über den größten Wohnimmobilienbestand in Arnberg verfügen. Dabei sind es die geringen finanziellen Spielräume, die als größte Hemmnisse genannt werden. Als weiteres starkes Hemmnis wird auch das Mietniveau benannt, das zum Teil so begrenzt ist, dass Modernisierungsmaßnahmen nicht auf die Miete umgelegt werden können. Deutlich fällt auch die Einschätzung aus, dass private Eigentümer und Vermieter zu wenig in Diskussionen um den Immobilienmarkt eingebunden sind. Im Gegensatz zu Wohnungsunternehmen haben private Eigentümer oft keine Entwicklungsstrategie, wie der Wohnungsbestand mittel- bis langfristig nachfragegerecht gehalten werden kann. In diesem Themenzusammenhang ist sicherlich auch die Bewertung der Hälfte der Experten zu sehen, dass die Kommunikation zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes und der Kommune nicht ausreichend ist.

Fazit für den Arnsberger Wohnungsmarkt

Angesichts der öffentlich geführten Diskussion über die mit dem demographischen Wandel einhergehende nachlassende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beurteilen die Experten die Marktlage in quantitativer Hinsicht überraschend gelassen. Der Markt wird als ausgewogen betrachtet. Ein dramatisches Überangebot wird nicht gesehen.

Ganz im Gegenteil wird im unteren Mietpreissegment sogar eher ein Mangel an geeigneten Wohnungen gesehen. Ein erheblicher Mangel wird sogar im geförderten Mietwohnungsbau erwartet. In den letzten Jahren sind in Arnsberg nur noch in einem geringen Umfang Sozialwohnungen errichtet worden, während viele Wohnungen aus der Bindung entfielen. Ursachen hierfür sind das ohnehin geringe Mietpreinsniveau, das Zurückschrecken von Investoren vor den Belegungsverpflichtungen und die geringfügige Fördersumme für den öffentlichen Wohnungsbau, die das Land dem Hochsauerlandkreis zuweist. Entlastung ist aber in den nächsten Jahren zu erwarten, wenn die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft in nennenswertem Umfang geförderten Wohnraum errichten wird.

Die Veränderungen der Haushaltsstrukturen ziehen qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage nach sich. Dies führt dazu, dass auf der einen Seite nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen leer stehen, während auf der anderen Seite in einigen Segmenten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Die Marktexperten identifizieren u.a. einen deutlichen Handlungsbedarf bei kleinen, und / oder barrierefreien bzw. -armen Wohnungen in städtischen Lagen.

Alles in allem wird von den Experten eine Verbesserung des Investitionsklimas festgestellt, wenngleich es insgesamt immer noch als eher verhalten beurteilt wird.

Als wichtigstes Handlungsfeld bei der Bestandsentwicklung sehen die Experten die Beseitigung des Instandsetzungsrückstaus, der sich in den letzten Jahren aufgebaut hat. Da sich in Arnsberg der absolut überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in Privateigentum befindet, überrascht die Einschätzung der Experten nicht, dass genau hier eine große Hemmschwelle für zielgerichtete Bestandsentwicklungen liegt. Die oft geringen finanziellen Spielräume, die nicht selten durch das niedrige Mietniveau und der Nichtumlagemöglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete mitverursacht sind, verhindern Investitionen im Wohnungsbestand. Diese Entwicklung wird noch verstärkt durch den weiteren Druck auf die Privateigentümer, die Gebäude energie-

tisch zu sanieren und Barrieren zu reduzieren. Deshalb überrascht auch nicht die Konstatierung der Experten, dass private Eigentümer stärker in Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsthemen eingebunden werden müssen.

Die Experten stellen aber auch fest, dass häufig die Lage und Struktur des Bestandes kaum Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Ein erster lokaler Ansatz, um Einzeleigentümer stärker an der Stadt- und Bestandsentwicklung zu beteiligen, wurde mit dem ExWost-Modellvorhaben 'KiQ Kooperation im Quartier' unternommen, das in gemeinsamer Trägerschaft von Stadt Arnsberg und Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V. durchgeführt wurde. Die Einbindung der Einzeleigentümer wird auch weiterhin ein großes Thema bleiben.

Der Arnsberger Wohnungsmarkt hat das Potential eine kurz-, mittel- bzw. langfristige Wohnungsversorgung von Flüchtlingen mit hoher Schutz- und Bleibeperspektive bereitzustellen. Eine dezentrale Unterbringung in Wohnquartieren fördert eine erfolgreiche Integration, eröffnet Perspektiven der Eigenverantwortung und des Miteinanders, die zentrale Massenunterkünfte nicht besitzen.

Die steigende Nachfrage durch Zuwanderung kann also einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarktes leisten. Neben quantitativen Versorgungsaspekten sind dabei auch qualitative Aspekte wie die Erreichbarkeit von Infrastrukturen, Kindergärten, Schulen, ÖPNV-Anbindung etc. zu beachten.

ANHANG

Die befragten Akteure

Abb. 11
Die befragten Akteure des Arnsberger Wohnungsmarktes

Zusammensetzung der Akteure

Wohnungswirtschaft/Hausverwaltung	17 %
Immobilienmakler	17 %
öffentl. Verwaltung	17 %
Kreditinstitut/Bausparkasse	13 %
Projektentwicklung/Bauträger	9 %
Interessenvertretung Haus-/Grundbesitzer	9 %
Interessenvertretung Mieter	9 %
Soziale Einrichtung	9 %
Architekturbüro	0 %

Das Wohnungsmarktbarometer erhebt nicht den Anspruch einer repräsentativen Befragung. Es spiegelt subjektive Meinungsbilder wider. Um ein umfassendes, möglichst facettenreiches Bild zu erhalten, wurden neben 'Immobilienprofis', die unmittelbar am Markt agieren, auch Vertreter karitativer Verbände um ihre Einschätzung gebeten.

Aus den Antworten kann ein Bild über An- oder Entspannungen des Marktes gezeichnet werden, also ob es ein Unter- oder Überangebot gibt.

35 Wohnungsmarktexperten wurden angeschrieben, 23 haben geantwortet. Das ist eine Rücklaufquote von knapp 66 %.

Impressum

Herausgeber	Stadt Arnsberg Der Bürgermeister FB 4 Planen Bauen Umwelt Zukunftsagentur Stadtentwicklung E-mail: stadtentwicklung@arnsberg.de www.arnsberg.de
Redaktion Text	Bettina Dräger-Möller Tel.: 02932 / 201 - 1409 E-mail: b.draeger-moeller@arnsberg.de
Layout Grafiken	Sabine Tschauder
Druck	Eigenverlag
	Oktober 2015

Bildrechte Titelblatt

Stadt Arnsberg: Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung

Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft: Perspektive der Quartiersmitte des Quartiersumbaus 'Müggenberg-Rusch'

Niklas Stoll: Baugruppe Werdener Hof

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Dortmund (ILS): Gartenhof-Haustypen in Alt-Arnsberg

